

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה



מכרז פומבי מס' 9/23

השכרת נכס לשימוש כמרפאת שיניים

הנדון: מכרז פומבי: 9/2023
השכרת נכס לשימוש כמרפאת שיניים

מסמכי המכרז:

1. תנאי המכרז והוראות למשתתפים.
2. הסכם לרבות כלל נספחיו.

תנאי המכרז:

3. רשאים להשתתף במכרז עוסק מורשה (פרטי או תאגיד) המעוניין להפעיל מרפאת שיניים בנכס.

הוראות למשתתפים:

4. אסמכתאות אשר יש לצרף:

4.1 המחאה **בנקאית** על סך 10% מגובה הצעת דמי השכירות לשנה, לפקודת "המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה". **תנאי סף**. (להמחשה אם ההצעה בעבור שנת השכירות הינה 1,000 ₪ לחודש, קרי 12,000 ₪ **לשנה** – ההמחאה הבנקאית תהיה על סך 1,200 ₪). – **תנאי סף**.

4.2 חתימה על כל מסמכי חוזה ההתקשרות, המפרט הטכני והצעת המחיר.

4.3 אישור על **ניהול ספרים**, אישור **ניכוי מס** כחוק, **ותעודת עוסק מורשה** משלטונות מע"מ.

5. השתתפות במפגש מציעים שיתקיים ביום שני 22/05/23 בין השעות: 10:00-13:00 **בתיאום מראש בלבד** במייל rechesh@bin-ada.co.il במבנה להשכרה בגבעת עדה – **השתתפות חובה**. מציע שלא ישתתף הצעתו לא תיבדק.
6. רישיון עסק- ככל שנדרש עקב הפעילות – באחריות השוכר בלבד.
7. המועצה רשאית לבטל את המכרז בכל עת על פי שיקול דעתה.
8. המועצה רשאית שלא לבחור בהצעה הגבוהה ביותר וכן לקחת בחשבון ניסיון עבר ו/או המלצות של המציע.
9. רכישת מסמכי המכרז בעלות של 1000 ₪, יש לצרף קבלה המעידה על הרכישה.

הוראות נוספות ואופן הגשת מסמכים:

10. את ההצעה והמסמכים יש להגיש לתיבת המכרזים במחלקת רכש ומכרזים של המועצה, רח' קרן היסוד 3 בנימינה, **עד ליום רביעי 14/06/23 בשעה 12:00**.
11. המועצה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר, או כל הצעה שהיא.
12. המועצה רשאית לדרוש השלמת מסמכים על פי שיקול דעתה לבחינת עמידה בתנאי המכרז.
13. אין למחוק ו/או לשנות סעיפים במסמכי המכרז, מחיקות ו/או שינויים עלולים להביא לפסילת הצעה.
14. שאלות הבהרה בנוגע למכרז ניתן להגיש **בכתב בלבד** לכתובת דוא"ל: rechesh@bin-ada.co.il. המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה: יום שני 29/05/23 בשעה: **12:00**.

טופס הצעה:

בגין שכירות הנכס נשוא המכרז הריני להציע תשלום חודשי קבוע
בסכום של:

₪ _____

במילים: _____ ₪

ההצעה חייבת להיות גבוהה מסכום של 3200 ₪ כולל מע"מ

ובזאת באתי על החתום: _____

• קראתי, הבנתי ואני מסכים לכל תנאי המכרז: _____

הסכם שכירות למושכר מרפאה בגבעת עדה

שנערך ונחתם במועצה המקומית בנימינה גבעת עדה ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין

מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה 500232145
קרן היסוד 3 בנימינה
(להלן: "המועצה" או "המשכירה")

ובין

_____ כתובת:
(להלן: "השוכר")

- הואיל** והמועצה היא בעלת זכות החזקה הבלעדית במושכר הנמצא ברחוב חי 61 בגבעת עדה, בגוש 10132 חלקה 19 (להלן: "המושכר");
- והואיל:** והשוכר מבקש לשכור את המושכר לצורך הפעלת והמועצה מעוניינת להשכיר את המושכר לשוכר לצורך הפעלת בלבד;
- והואיל:** וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בשטח של כ-47 מ"ר, הכולל: 2 חדרים, מבואה, שירותים ומטבחון, ובתוכו מזגן מרכזי.
- והואיל:** וברצון הצדדים להסדיר את השכרת המושכר והשימוש בהם במסגרת הסכם זה;

אי לזאת הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

התחייבויות השוכר

1. השוכר מצהיר ומתחייב בפני המועצה כמפורט להלן:
 - 1.1 כי ביקר במושכר לפני החתימה על הסכם זה, בדק אותו ומצא אותו ראוי לשימוש, והינו מוותר על כל דרישה או טענה לגבי מצבו של המושכר לפני תחילת תקופת השכירות לרבות פגמים כלשהם במושכר.
 - 1.2 כי השימוש שיעשה במושכר יהיה אך ורק לצורך הפעלת המרפאה.
 - 1.3 כי הוא לא שילם ולא ישלם במישרין או בעקיפין למועצה דמי מפתח כמשמעם בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 או כל תשלום אחר מלבד שכר דירה.
 - 1.4 כי ביום כניסת חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 לתוקפו וביום החתימה על הסכם זה, לא היה זכאי להחזיק במושכר.

- 1.5 כי הוא מחזיק ויחזיק בכל תקופת השכירות בכל ההיתרים והרישיונות הדרושים להפעלת המרפאה לרבות רישיון עסק, וכי כל ההוצאות והעלויות בגין קבלת ההיתרים והרישיונות יחולו עליו בלבד.
- 1.6 כי ידוע לו שהיעדר היתר או רישיון כלשהו הדרושים להפעלת המרפאה לא יפטר אותו מתשלום דמי השכירות הנקובים בהסכם זה.
- 1.7 להעביר על שם השוכר את כלל התשלומים החלים על הנכס ולשאת בכל התשלומים לגורמים הרלוונטיים לרבות ארנונה, חשמל ומים, החל ממועד קבלת החזקה בנכס ובמהלך כל תקופת השכירות.

השימוש במושכר

2. השוכר מתחייב לשמור על תקינות המושכר ועל ניקיונו ולהישמע להוראות המועצה בכל הנוגע לשימוש במושכר.
3. השוכר מתחייב לדאוג לגינון של הגינה במושכר ולגיוזם של הצמחייה במושכר.
4. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי מבני במושכר לרבות תוספות בניה או הוספת קירות חיצוניים או פנימיים או שבירת קירות קיימים, ללא אישור מהנדס המועצה או מי מטעמו מראש ובכתב, ובכפוף לכך שהשינויים יבוצעו רק לאחר קבלת כל ההיתרים הדרושים מהוועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. השוכר מתחייב לפצות את המועצה על כל נזק אשר יגרם למושכר, כתוצאה משימוש ישיר או עקיף שנעשה על ידי השוכר בתוך 30 יום ממועד המצאת חשבונית תיקון לידי השוכר.
6. כן מתחייב השוכר לאפשר לנציגי המועצה להיכנס למושכר בכל עת סבירה, בתיאום מראש של 7 ימים.

תקופת השכירות

7. הסכם זה יהיה בתוקף לתקופה של שנה מיום חתימתו בתאריך _____ וכלה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
8. למועצה שמורה הזכות להאריך הסכם זה מפעם לפעם, בהסכמת השוכר, לתקופה של שנה אחת נוספת בכל פעם (להלן: "תקופת ההארכה") ועד לתקופה כוללת של 5 שנים סה"כ. מובהר בזאת כי המועצה אינה מתחייבת להאריך את השכירות מעבר לתקופת ההתקשרות הראשונית לפי סעיף 6 לעיל.
9. המועצה רשאית להפסיק את ההתקשרות עם השוכר בכל עת אם יתגלה כי השוכר הפר הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 30 יום לשוכר.

ערבות בנקאית

10. במועד החתימה על ההסכם וכתנאי לכניסתו לתוקף של ההסכם, ימציא השוכר למשכירה ערבות בנקאית בנוסח המצורף להסכם בסך _____ ₪ למשך שנה ובתוקף עד חודשיים לאחר תום תקופת השכירות.

11. תוקף הערבות יוארך מפעם לפעם בכל תקופת הארכה של ההסכם.
12. ככל שיפר השוכר את התחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות גרימת נזק למושכר, אי פינוי המושכר במועד, השכרת המושכר לשוכר משנה ללא אישור המועצה וכל הפרה אחרת שהיא, תהיה המשכירה רשאית לחלט את הערבות על פי שיקול דעתה הבלעדי.

דמי השכירות

13. בתמורה לשימוש במושכר ישלם השוכר למועצה דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ כולל מע"מ.
14. השוכר ישלם את דמי השכירות ב- 12 המחאות בנקאיות מראש, כל המחאה מתועדת ליום הראשון בתחילת כל חודש קלנדרי.
15. הוארך ההסכם כאמור בסעיף 3 לעיל, ישלם השוכר את דמי השכירות לתקופת ההארכה ב- 12 המחאות בנקאיות מראש, כל המחאה מתועדת ליום הראשון בתחילת כל חודש בתקופת ההארכה.
16. בנוסף על תשלום דמי השכירות ישלם השוכר למועצה את כל תשלומי החובה המתחייבים בגין אחזקת הנכס, לרבות ארנונה, מים, טלפון וחשמל ולמעט תשלומים שמקורם בתקופה שלפני יום החתימה על הסכם זה, וזאת החל ממועד קבלת החזקה בנכס.

הענקת טיפולים במקרים סוציאליים מיוחדים

17. השוכר מתחייב להעניק טיפולים רפואיים בסיסיים (לרבות עזרה ראשונה) במקרים סוציאליים מיוחדים על פי הפניה של מחלקת הרווחה של המשכירה (המועצה). התחייבות זו מוגבלת ל- 10 טיפולים בשנה קלנדרית בלבד החל מיום תחילת השכירות.

איסור העברת זכויות ושכירות משנה

18. השוכר לא יעביר במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או חלק מהן לאחר, לא ישכירו בשכירות משנה, ולא ירשה ולא יאפשר לאחר שימוש במושכר או בחלק ממנו, אלא אם קיבל את הסכמת המועצה לכך מראש ובכתב.

פינוי המושכר

19. בכל מקרה שכל השוכר לפנות את המושכר בהתאם להסכם זה מכל סיבה שהיא, יהא עליו להחזיר את המושכר ביחד מפתחות המושכר כשהוא נקי ופנוי מכל חפץ או אדם ובמצב פיזי תקין, נקי וראוי לשימוש מיידי.
20. ככל שלא יפנה השוכר את המושכר במועד שנקבע לו, בין אם הפינוי הוא בגין תום תקופת השכירות ובין אם הפינוי הוא בשל הפרת ההסכם על ידי השוכר, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים וקבועים מראש למועצה בסך כפל דמי השכירות בגין יום שכירות אחד, וזאת ללא הוכחת נזק ומבלי שתהיה לשוכר טענה כלשהי בגין הדרישה לפיצויים המוסכמים או לגבי שיעורם.

21. אין במתן הפיציים המוסכמים כאמור לעיל כדי לשלול מהמועצה את זכאותה לפיציים נוספים על גרימת נזק על ידי השוכר למשכירה.

אחריות וביטוח

22. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לכל נזק או אובדן מכל מין שהוא שייגרמו למושכר בתקופת השכירות, וינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעתם.

23. השוכר פוטר את המועצה ואת הבאים מטעמה מכל אחריות לנזק לרכוש מכל מין וסוג שהוא המשמש את השוכר במסגרת השכרת המושכר, ובלבד שהפטור כאמור לא יחול לגבי נזק בזדון.

24. השוכר יפצה וישפה את המועצה בגין כל נזק או תביעה עקב השימוש במושכר שהמועצה תחוייב בה כנתבעת לרבות כצד ג', וזאת מיד עם דרישתה של המועצה ולאחר שהמועצה תעביר לשוכר את כתב התביעה ותהיה לו אפשרות להתגונן מפניה.

25. במהלך כל תקופת ההתקשרות וכל עוד קיימת אחריות השוכר על פי דין, על השוכר לערוך את כל הביטוחים המתחייבים מאופי ההתקשרות והיקפה.

26. עריכת ביטוחים על ידי השוכר או העדרם לא תיגרע בדרך כלל שהיא מחבות השוכר על פי הסכם זה או על פי כל דין.

27. מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייב השוכר למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות כ"נספח הביטוח" ו"אישור עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים כ"נספח 2" (א) ו-"נספח 2 (ב)" – בהתאמה.

כללי

28. תנאי הסכם זה משקפים נכונה את המוסכם והמותנה בין הצדדים במלואו והמועצה לא תהא קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, קודם לחתימתו.

29. כל ויתור, הסכמה או שינוי מהוראות הסכם זה לא יהא לו כל תוקף אלא אם נעשה בכתב, ובחתימת שני הצדדים.

30. כל הודעה שצד אחד צריך ליתן למשנהו לפי הסכם זה תינתן במסירה אישית או במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת במבוא להסכם זה.

ולראייה באנו על החתום

השוכר

המשכירה

נספח 1 – קריאת מונה חשמל ומים עם תחילת השכירות

קריאת מונה חשמל: _____

קריאת מונה מים: _____

נספח 2 - נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, גברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות במושכר:

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח 2 ב** ("אישור ביטוח עבודות השוכר" ו-"ביטוח עבודות השוכר", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערך אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע:

2.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה, בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1.1. **ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול, עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי המשכיר, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

¹ . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב'
250,000	₪ 200,000	₪ 1,000,000
250,000-500,000	₪ 300,000	₪ 2,000,000
500,000-1,000,000	₪ 300,000	₪ 3,000,000
מעל 1,000,000	₪ 400,000	₪ 4,000,000

2.1.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים בגין מעשי או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3. **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי **פקודת הנזיקין [נוסח חדש]** ו/או על פי **חוק האחריות למוצרים פגומים**, התש"ס – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחים נוספים, היה ויקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4. **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת 2' א ו 2 ב ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר")** ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3. לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

² . גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

- 2.4. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 2.6. השוכר פוטר את המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לביטוח הרכוש המפורט באישור ביטוח עבודות השוכר, לסעיפים 1.1, 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור בסעיף 2.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.10. למשכיר ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.
- 2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.13. על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. **חוק השומרים**, התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תקופו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.1.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעם המשכיר או חברת הניהול).

2.14.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

למשכיר ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.14.3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחדל של המשכיר או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.14.4. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכיר או חברת הניהול.

2.15. למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.15 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שיערך על ידי המשכיר בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי השוכר, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.16. בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף 2.17 להלן).

2.17. המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 2.14.1 ו- 2.14.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.15 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

2.18. למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.14.1, 2.14.2 ו- 2.15 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של 10,000 \$.

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		נספח 2א - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה																	
<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 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*	מעמד מבקש האישור*	שם המשכיר: _____	שם חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.											
				<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר / חברת הניהול	שם השוכר: _____ ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	שם חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.											
				מען	מען	מען	מען	מען											
					תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.														
כיסויים																			
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים***	מ ט בע	ה"ע (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שוי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי ק)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת פוליסה ***	מספר הפוליסה ***	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות										
			לתקופה	למקרה															
308 - ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי רעידת אדמה) 318 - (מבוטח נוסף-מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 334 - תקופת תחזוקה (12 חודשים) במסגרת פוליסת עבודות קבלניות 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות	נח			כלול					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים רכוש בהעברה פינוי הריסות										
										302 - אחריות צולבת 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מלי"ל)				יש לעדכן סכומים בהתאם להערת שוליים 1 במוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות					צד ג' יש לעדכן סכומים בהתאם להערת

נספח 2א - אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ה) 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור 322 (מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה) 328 (ראשוניות) 340 - הרחבת רעידות והחלשת משען 341 - הרחבת נזק עקיף עקב פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים 343 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושביתות 349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'			שוליים 1 בעמוד 1 לנספח הביטוח בהסכם התקשרות
309 - ויתור על תחלוף לטובת מבקש 318 - מבוטח נוסף- מבקש האישור האישור 328 (ראשוניות) 350 - הרחבת חבות כלפי קבלנים וקבלני משנה בביטוח חבות מעבידים היה ומבקש האישור יחשב כמעבידים	ש	20,000,000	אחריות מעבידים
פירוט השירותים (נכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *			
074- שיפוצים			
ביטול שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 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 (DD/MM/YYYY)**			
חתימת האישור:			
המבטח:			

נספח 2ב- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)	
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.			
מבקש האישור הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/המועמד לביטוח**	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*
שם: _____	שם: _____ חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות	שם	אופי העסקה: _____ <input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____ העיסוק המבוטח: _____ שכירות _____
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	
מען	מען	מען	
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברה אם ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.		
			כיסויים

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים						
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים ****	מ ט ב ע	השתת פות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח לתקופה / למקרה	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך טרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך טרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	מספר הפוליסה ***	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	ש \$ /							רכוש
308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר : דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בכפוף להדדיות) 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 - כיסוי בגין נזקי טבע 314 - כיסוי בגין פריצה ושוד 316 - כיסוי בגין רעידת אדמה 328 – ראשוניות 335 – תקופת שיפוי (24 חודשים) 338 - הרחבת כיסוי על בסיס ערך כינון במסגרת פוליסת רכוש 345 - הרחבה לנזק בגין פרעות ושבתות 346 - הרחבה לנזקי חשמל ללוחות חשמל, פיקוד ושנאים 311 - כיסוי אבדן תוצאתי עבור מבקש האישור 324 - מבקש האישור מוטב לקבלת תגמולי ביטוח								אובדן תוצאתי
302 – אחריות צולבת 304 - הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי/מוצרי/עבודות/פעילות המבוטח 307 - הרחבת צד ג' – תבות כלפי צד ג' במסגרת הכיסוי המכוסה בפוליסה בגין קבלנים וקבלני משנה 309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 – כיסוי לתביעות מל"ל 321 - מבוטח נוסף בגין מעשי ומחדלי המבוטח 322 - (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 – ראשוניות 329 – רכוש מבקש האישור ייחשב כצד שלישי 348 – ביטול סייג רכוש עליו פעלו במישרין בביטוח צד ג' 349 - ביטול סייג רכוש בשליטה, בחזקה ופיקוח בביטוח צד ג'	ש		5,000,000					צד ג'
309 – ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 319 – מבוטח נוסף – היה וייחשב מעבידו של מי מעובדי המבוטח 328 – ראשוניות 350 - הרחבת חבות כלפי קבלנים וקבלני משנה בביטוח חבות מעבידים היה ומבקש האישור יחשב כמעבידים	ש		20,000,000					אחריות מעבידים
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 – שכירויות והשכרות								
ביטול / שינוי פוליסה שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 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 (DD/MM/YYYY)**								
חתימת האישור המבטח:								