החברה לפיתוח
בנימינה גבעת עדה

הזמנה מס' 05/2026

להגשת הצעה להשכרת נכס עבור

החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה בע"מ

<u>אוקטובר 2026</u>

<u>הזמנה להגשת הצעות להשכרת נכס עבור החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה</u>

החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה בע"מ (להלן: "החברה") מבקשת לקבל הצעות להשכרת נכס לשימושה כמשרדי החברה ולפעילותה המקצועית, לרבות הפעלת מרכז חדשנות וקבלת קהל במסגרת פעילות זו. הנכס יימסר כשהוא פנוי מכל מחזיק, מוכן לשימוש ובהתאם לדרישות הזמנה זו ולהסכם המצורף לה.

דרישות החברה:

- **מיקום השטח הנדרש**: בנימינה גבעת עדה
- **גודל השטח: לפחות 120 מ"ר.**

- חניות: לנכס יוצמדו לפחות 4 מקומות חניה חוקיים, מזוהים וזמינים לשימוש החברה במשך כל תקופת השכירות ותקופות האופציה, ללא תשלום נוסף מעבר למחיר המוצע. המציע יפרט את מיקום החניות ואת זכויותיו להעמידן לשימוש החברה ויצרף אסמכתאות מתאימות.

- **שימוש בנכס: המשכיר יחויב לאפשר לחברה לבצע שינויים נדרשים, תוספת מחיצות, ושינויי עיצוב וסידור פנימיים.**

- המציע יאפשר לחברה להתקין מצלמות היקפיות בנכס ובשטחים שלגביהם בידיו הזכות לתת הסכמה לכך, בכפוף להוראות הדין. המציע יפרט מראש כל מגבלה או צורך בהסכמת צד שלישי להתקנה כאמור.

- הנכס, דרכי הגישה אליו והשירותים הנלווים לו יעמדו בדרישות הנגישות החלות לפי דין על השימוש המיועד. ככל שנדרשות עבודות להשלמת הנגישות, יפרטן המציע בהצעתו, והשלמתן תהיה באחריותו ועל חשבונו עד למועד המסירה, ללא תוספת למחיר ההצעה.

- **תקופת התקשרות: 12 חודשים עם אפשרות לחידוש עד 48 חודשים נוספים.**

<u>הליך בחינת ההצעות</u>

1. מחיר - עד 50 נקודות: הניקוד יינתן על בסיס המחיר החודשי הכולל לתשלום על ידי החברה, לרבות מע"מ ככל שחל, דמי ניהול, חניות וכל תשלום קבוע נלווה הנדרש כתנאי לשכירות, למעט תשלומי צריכה וארנונה החלים על החברה לפי ההסכם. ההצעה הכשרה בעלת המחיר הנמוך ביותר תקבל 50 נקודות. יתר ההצעות ינוקדו לפי הנוסחה: המחיר הנמוך ביותר מבין ההצעות הכשרות חלקי מחיר ההצעה הנבחנת, כפול 50.

2. מיקום - עד 30 נקודות: נכס המצוי באזור תעסוקה בתחום בנימינה גבעת עדה, בהתאם לתוכנית התקפה החלה עליו, יקבל 30 נקודות; נכס אחר בתחום בנימינה גבעת עדה יקבל 15 נקודות.

קראתי, הבנתי, מתחייב: _____

3. התאמה תכנונית - עד 20 נקודות: אפשרות לקיום ארבע עמדות עבודה משרדיות לפחות, בחלל אחד או במספר חדרים - 5 נקודות; חדר ישיבות נפרד המתאים לשמונה משתתפים לפחות - 5 נקודות; אזור קבלת קהל או המתנה נפרד - 5 נקודות; אפשרות להפעלת חלל נפרד למרכז חדשנות ללא פגיעה בשימושי המשרד האמורים - 5 נקודות. הניקוד ייקבע לפי התשריט, המסמכים וביקור בנכס. התאמות שטרם בוצעו יובאו בחשבון רק אם נכללו בהצעה התחייבות מפורשת לביצוען, תשריט מתאים ומועד השלמה שאינו מאוחר ממועד המסירה, ללא תוספת מחיר

את ההצעה, בצירוף כל המסמכים הנדרשים, יש להגיש במעטפה סגורה שעליה יצוין "הזמנה מס' 05/2026 להשכרת נכס לחברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה בע"מ", לתיבת המכרזים במשרדי מבנה המועצה ברחוב קרן היסוד 3, בנימינה, עד ליום 01.11.2026 בשעה 12:00. האחריות להפקדת ההצעה במועד ובתיבה הנכונה מוטלת על המציע בלבד. הצעה שתוגש לאחר המועד לא תידון. יש לוודא מראש את שעות הגישה לתיבה.

החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או הצעה כלשהי. החברה רשאית לבטל את ההליך מטעמים ענייניים ובהחלטה מנומקת, בכפוף לדין החל.

לאחר בחירת ההצעה ניתן יהיה להשלים פרטים טכניים ולבצע תיקונים שאינם מהותיים בהסכם, ככל שהדבר מותר לפי הדין החל, ובלבד שלא ישונו המחיר, דרישות החובה, אמות המידה או תנאי ההתקשרות המהותיים, ולא תיפגע התחרות או השוויון בין המציעים.

<u>מסמכים שיש לצרף להצעה:</u>

1. אסמכתאות עדכניות לזכויות המציע בנכס ולסמכותו להשכירו לכל תקופת השכירות ותקופות האופציה, לרבות נסח רישום, אישור זכויות, הסכם רלוונטי והסכמות בעלי הזכויות, לפי העניין.

2. נסח רישום או אישור זכויות עדכני, אסמכתאות לסמכות ההשכרה ולזכויות בחניות, היתר הבנייה והתשריט המאושר הרלוונטיים לנכס, ומסמכים המעידים על חוקיות השימוש המיועד ועל עמידה בדרישות הנגישות.

המציע שהצעתו ייבחר יידרש לחתום על הסכם שכירות עם החברה.

קראתי, הבנתי, מתחייב: _____

<u>להלן טופס אשר יש למלא במסגרת ההצעה</u>

טופס הצעה

<u>מיקום הנכס</u> : גוש _____ חלקה : _____

רחוב : _____ מספר_____

גודל הנכס : _____

כמות חניות בנכס : _____

המחיר החודשי הכולל המוצע, לפני מע״מ : _____ ש״ח.

המחיר כולל דמי שכירות, דמי ניהול ככל שישנם, שימוש בחניות וכל תשלום קבוע נלווה הנדרש כתנאי לשכירות, למעט תשלומי צריכה וארנונה החלים על החברה לפי ההסכם.

שיעור המע״מ החל : _____ ; סכום המע״מ : _____ ש״ח.

אם לא חל מע״מ, יש לציין זאת ולצרף הסבר ואסמכתה מתאימה ככל שנדרשת.

המחיר החודשי הכולל לתשלום על ידי החברה, לרבות מע״מ ככל שחל וכל הרכיבים שפורטו לעיל : _____ ש״ח. זהו המחיר שישמש להשוואת ההצעות. לא תידרש תוספת שלא פורטה במפורש במסמכי ההליך.

על המציעים להגיש הצעתם על גבי הזמנה להצעת הצעה עם טופס הצעה מלא.

את ההצעה יש להגיש עם המסמכים הבאים :

הזמנה להציע הצעות + טופס הצעה חתום ומלא

נסח טאבו.

ככל שמדובר בתאגיד : תעודת התאגדות ואישור מורשי חתימה

קראתי, הבנתי, מתחייב :_____

<u>חוזה שכירות בלתי מוגנת</u>

שנחתם בבנימינה ביום _____חודש _____שנת _____.

בין: **<u>החברה לפיתוח בנימינה גבעת עדה בע"מ</u>**
(להלן: "**השוכרת**" או "**החברה**")
<u>מצד אחד</u>

לבין: _____
(להלן: "**המשכיר**")
<u>מצד שני</u>

הואיל: והמשכיר הינו בעל זכות החזקה הבלעדית במבנה הנמצא ברח'_____
והידוע כגוש _____ חלקה ___ בבנימינה גבעת עדה, בשטח של _____ מ"ר, בצירוף ארבע חניות המסומנות בתשריט המצורף להסכם כנספח 2, והזכויות הנלוות לשימוש בו (להלן: "**המושכר**");

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשם ניהול והפעלת משרדי החברה;

והואיל: והמושכר פנוי מכל מחזיק ו/או שוכר;

והואיל: וברצון השוכרת לשכור מן המשכיר וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת כמפורט להלן;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה הינו חלק בלתי נפרד ממנו ובחזקת תנאיו.

2. נספחי חוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

3. אי תחולת דיני הגנת הדייר:

3.1 השוכרת מצהירה בזה כי הוא לא שילמה ולא תשלם במישרין או בעקיפין למשכיר דמי מפתח כמשמעם בחוק הגנת הדייר או כל תשלום אחר מלבד שכר דירה.

3.2 השוכרת מצהירה בזה כי ביום הכנס חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 לתוקפו וביום חתימתו על חוזה זה, לא היתה זכאי להחזיק במושכר.

3.3 השוכרת מצהירה בזה כי ידוע לה שהמושכר הושכר לה לתקופת השכירות בלבד וכי לא יחול על השכירות חוק הגנת הדייר.

4. **<u>השכירות ותקופתה</u>**:

4.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכרת והשוכרת שוכרת בזאת מאת המשכיר את המושכר לתקופה בת שנה החל ביום _____ וכלה ביום _____ (להלן: "**תקופת השכירות**").

4.2 לשוכרת בלבד נתונה אופציה להאריך את תקופת השכירות בארבע תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 60 חודשים. האופציה תמומש בהודעה בכתב למשכיר לפחות 60 ימים לפני תום התקופה הרלוונטית. בכל תקופת הארכה יחולו תנאי הסכם זה, לרבות מנגנון ההצמדה, ללא תוספת מחיר אחרת.

5. **<u>מטרת השכירות</u>**:

5.1 מטרת השכירות היא שימוש כמשרדי החברה ולפעילותה המקצועית בהתאם למטרותיה, לרבות קבלת קהל והפעלת מרכז חדשנות, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, בכפוף להוראות סעיף 12.3 ולהוראות הדין.

5.2 מטרת השכירות הייחודית הינה משרד לשימוש החברה ופעילותה המקצועית הקבועה במטרותיה.

5.3 השוכרת לא תשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מאלו שפורטו לעיל אלא בהסכמת המשכיר בראש ובכתב.

6. **<u>התמורה</u>:**

<u>דמי שכירות</u>:

6.1 השוכרת מתחייבת לשלם למשכירים במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תממש את זכותה לכך – דמי שכירות כוללים דמי ניהול באם ישנם, בסך_____ לחודש. מע"מ ככל שיחול יחול וישולם ע"י השוכרת ובאחריותה.

דמי השכירות יעודכנו פעם בשנה, בתחילת כל שנת שכירות החל מהשנה השנייה, לפי היחס שבין מדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם לפני תחילת שנת השכירות המתעדכנת לבין המדד האחרון שפורסם לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. העדכון יחול הן בעליית המדד והן בירידתו. במהלך כל שנת שכירות יהיו דמי השכירות החודשיים קבועים, ולא תבוצע הצמדה נוספת.

6.2 דמי השכירות ישולמו מדי חודש, עד ליום 10 בו, עבור אותו חודש, בהעברה בנקאית לחשבון שימסור המשכיר בכתב. התשלום בעד חודש השכירות הראשון ישולם במועד האמור או בתוך 10 ימים ממסירת החזקה בפועל, לפי המאוחר. בעד חלק מחודש ישולמו דמי שכירות יחסיים. המשכיר ימציא את מסמכי המס הנדרשים לפי דין, והשוכרת תנכה מס במקור ככל שנדרש.

6.3 תשלומים אשר יבוצעו עפ"י חוזה זה בהמחאות - יראה הסכום הנקוב בהמחאה כאילו שולם למשכיר רק עם הפרע ההמחאה בפועל, ובכפוף לפירעונה בפועל כאמור.

7. **<u>תשלומים נוספים</u>:**

7.1 בנוסף לדמי השכירות יחולו על השוכרת משך כל תקופת השכירות התשלומים המפורטים כדלקמן והשוכרת מתחייבת לשלמם ולפרעם כסדרם ובמועדם:

7.1.1 השוכרת תישא בתשלומי הארנונה החלים על מחזיק במושכר, במים, ביוב ותקשורת לפי צריכתה ולתקופת החזקתה בלבד. המשכיר יישא במיסים, היטלים ותשלומים החלים על בעל הנכס, בחובות המתייחסים לתקופה שקדמה למסירה, ובהוצאות הוניות, החלפת מערכות והשבחת המבנה. דמי ניהול, אחזקה שוטפת וחניות כלולים בדמי השכירות ולא ייגבו בנפרד.

8. **<u>התאמה</u>:**

השוכרת מצהירה כי ניתנה לה אפשרות לבדוק את המושכר. אין בבדיקה, בקבלת החזקה או בהימנעות מבדיקה כדי לגרוע מהצהרות המשכיר ומהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה לעניין זכויותיו במושכר, חוקיות הבנייה והשימוש, נגישות, התאמה לדרישות ההזמנה, ליקויים נסתרים וליקויים שלא גולו לשוכרת. המשכיר ימסור את המושכר במצב תקין, בטוח וראוי לשימוש המוסכם ובהתאם למסמכי ההתקשרות.

9. **<u>שימוש</u>:**

9.1 השוכרת מתחייבת להחזיק במושכר משך כל תקופת השכירות במצב תקין.

9.2 השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות עפ"י חוזה זה, לשמור על תקינותו. לרבות מתקנים. המשרתים אותו וגם /או את סביבתו, וכן היא מתחייבת להשתמש במושכר באופן שלא יגרום כל נזק, מטרד, טרדה או אי נעימות אחרת לרכושו וגם או לגופו של צד שלישי כלשהו.

9.3 השוכרת מתחייבת למלא אחר הוראות כל דין וגם /או חוקי עזר וגם /או הוראות ו/או הנחיות כל רשות מוסמכת שהיא החלות על המושכר וגם/או הנחיות כל

רשות מוסמכת שהיא החלות על המושכר וגם/או על השימוש שייעשה בו ע"י השוכרת.

9.4 השוכרת תשפה את המשכיר בגין סכומים שבהם חויב בפסק דין שביצועו לא עוכב, עקב הפרת התחייבויותיה לפי ההסכם או מעשה או מחדל שבאחריותה לפי דין, ובמידת אחריותה בלבד. השיפוי מותנה בכך שהמשכיר הודיע לה על הדרישה או התביעה ללא דיחוי, אפשר לה להתגונן ולא הודה בחבות או התפשר ללא הסכמתה מראש ובכתב. השיפוי לא יחול על נזק שבאחריות המשכיר או מי מטעמו, ולא יגרע מפטורים ומוויתורים שנקבעו בנספח הביטוח.

9.5 המשכיר יתקן על חשבונו ליקוי במבנה, במערכותיו ובמתקניו, לרבות ליקוי הנובע מבלאי סביר, למעט נזק שנגרם עקב מעשה או מחדל של השוכרת או מי מטעמה שלא במסגרת שימוש סביר. ליקוי המסכן אדם או מונע שימוש סביר במושכר יטופל ללא דיחוי ולא יאוחר מ-24 שעות מקבלת הודעה; ליקוי אחר יתוקן בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-7 ימים, אלא אם טיב התיקון מחייב זמן ארוך יותר והמשכיר פועל ברציפות לתיקונו ומעמיד פתרון ביניים סביר. לא תיקן המשכיר במועד, רשאית השוכרת לבצע את התיקון ולדרוש החזר הוצאות סבירות ומתועדות, ובמקרה דחוף גם ללא המתנה למועד האמור, לאחר הודעה ככל שהנסיבות מאפשרות זאת. אין בכך לגרוע מסעדי השוכרת לפי דין.

9.6 המשכיר יהא רשאי להיכנס למושכר בהודעה מראש של 3 ימי עסקים, וזאת לצורך בדיקתו ו/או ע"מ להראותו לאחרים.

10. **<u>שינויים במושכר:</u>**

10.1 לא יבוצעו שינויים במושכר ללא הסכמת המשכיר, עם זאת מוסכם מודגש בזאת כי המשכיר נותן הסכמתו במסגרת חתימה על הסכם זה לבצע שינויים **בחלוקת החדרים הפנימיים במושכר ומאשר לחברה לבצע שינויים פנימיים במושכר בהתאמה למטרות החברה ופעילותה וכן התקנת מצלמות היקפיות** בנכס ובשטחים סמוכים המשמשים אותו וקשורים לפעילותו בכפוף להוראות הדין.

10.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה כי התאמות ותוספות המחוברות למושכר חיבור של קבע יישארו בתום השכירות במושכר ללא תמורה, ולא ייחשבו לדמי מפתח. השוכרת רשאית להסיר ציוד, ריהוט ומתקנים פריקים השייכים לה, תוך תיקון נזק ישיר שנגרם מהסרתם. השוכרת לא תחויב להשיב לקדמותן התאמות שאושרו מראש לפי הסכם זה, אלא אם נקבע במפורש ובכתב, בעת אישור התאמה מסוימת ולפני ביצועה, כי עליה להסירה בתום השכירות.

11. **<u>העברת שכירות ושכירות משנה:</u>**

12.1 השוכרת לא תעביר במישרין או בעקיפין את זכויותיה עפ"י חוזה זה או חלק מהן לאחר, לא תשכירו בשכירות משנה, לא תרשה ולא תאפשר לאחר שימוש

במושכר או חלק ממנו, אלא אם כן קבלה לכך את הסכמת המשכיר, **מראש ובכתב**.

12.2 "העברת זכויות השוכרת" בסעיף זה – פירושה – לרבות העברת זכויות שכירות משנה או מתן רשות שימוש לתאגיד שהשוכרת הינה תאגיד – לרבות שינויים באחזקת מניותיו ו/או בחברים בו ו/או הניהול בה.

12.3 על אף האמור בסעיפים 12.1 ו-12.2, המשכיר מסכים מראש לכך שהשוכרת תאפשר שימוש בחלק מהמושכר, לרבות בדרך של שכירות משנה, למפעיל מרכז חדשנות מטעמה, לצורך הפעילות המותרת לפי הסכם זה. השוכרת תישאר אחראית כלפי המשכיר לקיום התחייבויותיה, ולא יוקנו למשתמש זכויות החורגות מתקופת השכירות או מזכויות השוכרת.

13. תום תקופת השכירות:

13.1 בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת האופציה, תחזיר השוכרת למשכיר את המושכר במצב תקין וכשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכרת.

14. אחריות וביטוח:

14.1 השוכרת תישא באחריות על פי דין לכל נזק שיגרם לצד שלישי כלשהוא ו/או לרכושה ו/או לעובדיה ו/או שלוחיה של השוכרת כתוצאה מהחזקתה של השוכרת את המושכר וכל פעולה, מעשה או מחד המבוצעים בו או בקשר אליו על – ידה.

14.2 הוראות הביטוח שיחולו על הצדדים להסכם הינן כמפורט בנספח הביטוח המסומן כנספח 1 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15. פינוי:

15.1 בכל מקרה שעל השוכרת לפנות את המושכר בהתאם לחוזה זה, בין מהסיבה המפורטת בהסכם זה ובין מכל סיבה אחרת בחוזה זה או על פי כל דין, יהא עליה להחזירו ביחד עם המפתחות כשהוא פנוי לחלוטין מחפצי השוכרת ומטלטליה ובמצב תקין.

15.2 בגין כל יום איחור בפינוי המושכר לאחר המועד שבו הייתה השוכרת חייבת לפנותו לפי ההסכם או הדין, תשלם השוכרת למשכיר פיצוי מוסכם בסך 400 ש"ח. הפיצוי כולל את דמי השימוש בגין אותו יום, ולא ייגבה כפל פיצוי בגין אותו נזק. אין בתשלום כדי להקנות זכות להמשיך ולהחזיק במושכר. אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית המשפט לפי דין לעניין פיצויים מוסכמים.

16. ביטול השכירות:

16.1 כל צד רשאי לבטל הסכם זה בשל הפרה יסודית של הצד האחר, לאחר שמסר הודעה בכתב המפרטת את ההפרה ונתן לצד המפר 14 ימים לתיקונה, וההפרה לא תוקנה. הפרה שאינה יסודית תטופל בהתאם להוראות הדין. אי-תשלום דמי שכירות, שימוש אסור מהותי, העברת זכויות בניגוד להסכם, אי-מסירת המושכר או הפרה מהותית של חובת תיקון המונעת את השימוש המוסכם ייחשבו להפרות יסודיות. בקשה לפתיחת הליך חדלות פירעון, פירוק או כינוס לא תהווה כשלעצמה עילה אוטומטית לביטול, וזכויות הצדדים בעניין זה יהיו כפופות להוראות הדין. ביטול ההסכם ופינוי המושכר ייעשו כדין בלבד ; אין בהסכם היתר לעשיית דין עצמית, להחלפת מנעולים או לניתוק שירותים.

16.1.1 אי שימוש במושכר לצורך מטרת השכירות.

16.1.2 העברת זכויות השוכרת במושכר.

16.1.3 אי תשלום סכום שהשוכרת חייב, בתשלומו למשכיר 15 ימים ממועד הפירעון, ובלבד שנשלחה התראה לשוכרת.

16.1.4 בקשת צו קבלת נכסים או בקשת צו פירוק או בקשת מינוי כונס נכסים על השוכרת.

16.1.5 הודיע המשכיר על ביטול החוזה, תפנה השוכרת את המושכר תוך 15 ימים מקבלת ההודעה.

16.1.6 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכויות מי מהצדדים ומסעדיו לפי הסכם זה או לפי דין, בכפוף לאיסור כפל פיצוי בגין אותו נזק.

17. שונות:

17.1 המשכיר מאשר כי הוא מודע לכך שייתכן כי החברה תתקין במושכר מצלמות היקפיות בהתאם לדין וכי במסגרת השימוש ייתכן ויהיה שימוש בחדרים לצרכי **ופעילות החברה ומטרותיה כולל הקמת מרכז חדשנות.**

17.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה באות לנוחות בלבד ואינן חלק ממנו.

17.3 להסיר ספק, מובהר בזה כי כל אימת שהוקנו בחוזה זה תרופה ו/או סעד כלשהם למשכיר, אין הדבר בא לגרוע מכל תרופה ו/או סעד אחרים שיעמדו למשכיר עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין.

ולראיה באו שני הצדדים על החתום

_____ _____

המשכיר השוכרת

קראתי, הבנתי, מתחייב :_____

נספח 1- ביטוח

ביטוחי השוכרת

1. השוכרת מתחייבת לערוך ולקיים, לפני תחילת הפעלתו את המושכר, ולמשך כל תקופת ההסכם את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל (להלן - "**ביטוחי** "):

1.1 **ביטוח רכוש** המבטח את תכולת המושכר אשר בבעלות השוכרת, בערך כינון (למעט מלאי) מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן פריצה. הביטוח כאמור יכלול תנאי לפיו מוותר המבטח על זכות תחלוף כלפי המשכיר והבאים מטעמו ובלבד שהאמור בדבר זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח חבות השוכרת על פי דין בגין כל פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו במושכר, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר בגין אחריותו למעשי או מחדלי השוכרת, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכרת על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי כל עובדיה בגין נזק גוף או מחלה מקצועית שיגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר היה ונטען כי הוא נושא בחובות מעביד כלפי מי מעובדי השוכרת, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי.

1.1 **ביטוח אובדן תוצאתי** לשוכרת (למעט אובדן דמי שכירות למשכיר) עקב אובדן ו/או נזק לרכוש השוכרת עקב סיכוני "אש מורחב", למעט פריצה, לתקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכיר והבאים מטעמו, ובלבד שהוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכרת רשאית שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

2. השוכרת פוטרת את המשכיר מכל אחריות לאובדן ו/או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוחים אשר התחייב לערוך כאמור בסעיפים 1.1 ו- 1.4 לעיל, (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הנ"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

ביטוחי המשכיר

3. המשכיר מתחייב לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, למשך תוקפו של חוזה זה את הביטוחים המפורטים להלן בסעיף זה (להלן: "**ביטוחי המשכיר**") אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל:

3.1 **ביטוח מבנה הבניין לרבות מבנה המושכר**, על צמודותיו ומערכותיו בערך כינון, וכן כל תיקון, שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר שנעשו ו/או ייעשו על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת ו/או הבאים מטעמו ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות בסך של 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח את חבות המשכיר על פי דין בגין פגיעה או נזק שעלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא לרבות השוכרת ו/או מי מטעמה. הביטוח יורחב לשפות את השוכרת בגין אחריותה עקב מעשה ו/או מחדל של המשכיר, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

3.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות המשכיר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי כל עובדיו בגין נזק גוף או מחלה מקצועית שיגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם. הביטוח יורחב לשפות את השוכרת היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדי המשכיר.

3.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות, בשל נזק שנגרם למבנה בו מצוי המושכר/בניין ו/או לכל רכוש אחר כאמור בסעיף 3.1 לעיל עקב הסיכונים כאמור בסעיף 3.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכרת ו/או הבאים מטעמה ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
על אף האמור לעיל, מוסכם כי המשכיר **רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי** כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף 4 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

4. המשכיר פוטר את השוכרת ו/או הבאים מטעמה מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים אשר התחייב לערוך כאמור בסעיפים **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**3.4 לעיל, והוא פוטר בזאת את השוכרת ו/או הבאים מטעמה מכל אחריות כאמור אולם האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.