

הסכם שכירות, ביצוע עבודות התאמה וניהול בית מאירסדורף

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2026

ב י ן

האוניברסיטה העברית בירושלים,

באמצעות חברת נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ

מביתן 2.9 בקמפוס אדמונד י' ספרא בגבעת רם

(להלן: "האוניברסיטה" או "המשכיר")

מצד אחד;

ל ב י ן

_____ ח.פ.

_____ מרח'

_____ ו-

_____ ת.ז.ח.פ.

_____ מרח'

(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני;

הואיל והאוניברסיטה, הינה המחזיקה הבלעדית במושכר כהגדרתו להלן ובעלת זכויות בנכס מקרקעין הידוע בכינוי בית מאירסדורף בקמפוס הר הצופים של האוניברסיטה (להלן: "הבית" או "בית מאירסדורף");

והואיל ובית מאירסדורף משמש כמרכז כנסים ובית הארחה, הכולל 29 חדרי לינה, אולמות לכנסים, לשיבות ולאירועים, מרפסת נוף וחדרי אוכל, המשתרעים על פני 7 קומות, כמפורט בתשריט המצורף להסכם זה;

והואיל והאוניברסיטה פירסמה מכרז פומבי לשכירות, ביצוע עבודות התאמה, ניהול ותפעול בית מאירסדורף בקמפוס הר הצופים של האוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: "המכרז") והשוכר הגיש הצעתו במכרז והאוניברסיטה הכריזה עליו כזוכה במכרז;

והואיל והשוכר מצהיר ומאשר כי הוא מעוניין לשכור את המושכר כהגדרתו להלן, במצבו AS IS, למטרה הקבועה בהסכם זה;

והואיל והמשכיר מצהיר כי הוא מסכים להשכיר לשוכר את המושכר כהגדרתו להלן בהתאם לאמור בהסכם זה.

אי לכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. מבוא ופרשנות

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 הסכם שכירות זה כולל את הנספחים הבאים:

1.2.1 נספח א' - תשריט המושכר.

1.2.2 נספח ב' - מחירון השירותים, ההסעדה והאירוח לחברי סגל.

1.2.3 נספח ג' - נספחי ביטוח.

1.2.4 נספח ד'-מפרט טכני

- 1.2.5 **נספח ה'** - נוסח ערבות בנקאית.
- 1.2.6 **נספח ו'** - נספח נותני שירותים / תקנון עסקים.
- 1.2.7 **נספח ז'** - נספח זכיינות.
- 1.2.8 **נספח ח'** - תפיסת ההפעלה של הבית.
- 1.2.9 **נספח ט'** - הוראות בטיחות.
- 1.2.10 **נספח י'** - הוראות ביטחון.
- 1.3 כותרות הסעיפים הנן לשם נוחות הקריאה בלבד ואין להשתמש בהן לשם פרשנות.
- 1.4 מבלי לגרוע מיתר ההגדרות המופיעות בהסכם זה, יפורשו המונחים הבאים בהתאם לאמור לידם דהיינו:
- 1.4.1 **"המושכר"** - בית מאירסדורף ע"ש ליאון ואיבון מאירסדורף, הממוקם בקמפוס הר הצופים, המשתרע על פני 7 קומות וכולל, בין היתר, 29 חדרי לינה, אולמות כנסים, ישיבות ואירועים, מרפסת נוף וחדרי אוכל, לרבות כל הציוד, המתקנים והמחברים שהותקנו ו/או יותקנו בו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו, הכל כמסומן בתשריט **נספח א'**. התשריט מתייחס אך ורק למיקום המושכר ותיחומו ואין בו כדי לקבוע כיצד יראו פנים המושכר ו/או סביבתו ו/או תשתיותיו.
- 1.4.2 **"מועד תחילת תקופת השכירות"** או **"מועד המסירה"** - יום או מועד פתיחת המושכר לקהל בפועל, לפי המוקדם מביניהם, ובכל מקרה לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד תחילת תקופת ההרשאה.
- 1.4.3 **"תקופת עבודות ההתאמה"** או **"תקופת ההרשאה"** - תקופה של 6 חודשים שתחילתה במועד חתימת האוניברסיטה על הסכם זה וסיומה במועד תחילת תקופת השכירות.
- 1.5 מסמכי המכרז על נספחיו ופרטי ההצעה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. עניינים, תנאים והתחייבויות המופיעים במסמכים המשלימים, גם אם לא נכללו בגוף ההסכם, הנם חלק בלתי נפרד ומחייב מן ההסכם. כל נושא או עניין הנזכר בהסכם זה, וכן נזכר במסמכים המשלימים (או איזה מהם), ואשר מוסדר בהסכם זה באופן שונה מהאופן בו הוא מוסדר במסמכים המשלימים, יפורש בהתאם להסדר העדיף מבחינת האוניברסיטה. במקרה של מחלוקת בשאלה מהו ההסדר העדיף תכריע האוניברסיטה, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, והחלטה תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 1.6 במקרה של סתירה בהסכם זה, יהיה השוכר מחויב להוראה המחמירה מביניהן, לפי קביעת האוניברסיטה, אלא אם תקבע האוניברסיטה אחרת.
- 1.7 בכל מקום שמצוינת בהסכם זה ונספחיו, התחייבות כלשהי מצדו של השוכר, גם אם הדבר לא נאמר במפורש (למעט, אם נכתב בהסכם ו/או בנספחיו במפורש אחרת), ייראו את אותה התחייבות, כאילו נאמר בה, שאותה התחייבות תבוצע על-ידי השוכר במימונו ו/או על-חשבונו בלבד.
- 1.8 הסכם זה לא יפורש כנגד מנסחו ויראוהו כאילו נוסח על ידי כל הצדדים.
- 1.9 כל הנחיות ו/או דרישות ו/או המצגים ו/או ההתחייבויות של השוכר על פי הסכם זה ומסמכי המכרז, הקשורות בהסדרי אבטחה ונושאי ביטחון ו/או חניה ו/או מניעת מטרדים ו/או העסקת עובדים או קבלני משנה ו/או אחריות, כמפורט בהסכם זה ובמסמכי ההליך, יחולו במלואן וללא יוצא מן הכלל ביחס לביצוע כל התחייבות מהתחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, במשך כל תקופת השכירות, ובכלל זה בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה.
- 1.10 אלא אם נאמר במפורש אחרת, בהסכם זה ובכל נספחיו (לרבות הנספחים הטכניים):

- 1.10.1 הפניה לדין או להוראה בדין הינה הפניה לאותו דין או הוראה בדין כפי שתוקנו או הוחלפו מעת לעת.
- 1.10.2 הפניה ל"לרבות" משמעה "לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור...".
- 1.10.3 שימוש במלים ובהגדרות בלשון יחיד/זכר יפורש ככולל גם לשון רבים/נקבה וההפך, לפי העניין.
- 1.10.4 הביטוי "עד..." לעניין זמן, מקום או מובאה - משמעו עד וכולל.
- 1.10.5 תקופה קצובה במספר חודשים או שנים לאחר אירוע פלוני תסתיים בחודש האחרון, בסוף היום שמספרו בחודש כמספר יום האירוע, ואם היה חסר אותו יום - בסוף היום האחרון של החודש.
- 1.10.6 במניין ימי תקופה יבואו גם ימי מנוחה, פגרה או שבתון שעל-פי חיקוק, זולת אם הם הימים האחרונים שבתקופה, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב בזאת:

- 2.1 כי הנו בעל הידע המקצועי, הניסיון, המיומנות והיכולת הפיננסית לביצוע כל התחייבויותיו עפ"י תנאי הסכם זה, וכי יש בידו את כל הציוד, האמצעים (לרבות כספיים, ארגוניים וכל אמצעי אחר) וכוח האדם המקצועי הדרושים לצורך מילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה ולפי מסמכי ההליך במלואן, והכל באיכות וטיב מעולים, ולשביעות רצונה המלא של האוניברסיטה.
- 2.2 כי יבצע את התחייבויותיו נשוא הסכם זה בנאמנות ובמומחיות, תוך השקעת מירב המאמצים, האמצעים והכישורים, ותוך ניצול כל הידע הרלוונטי לביצוע ההתחייבויות הנ"ל, כל זאת תוך עמידה בלוחות-הזמנים כמפורט בהסכם זה ומילוי דווקני של הוראות ההסכם וההוראות שתינתנה לו על-ידי המשכיר בהתאם להסכם.
- 2.3 כי קיימים ברשותו, ויוסיפו להתקיים במשך כל תקופת השכירות כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הנדרשים על פי כל דין ועל ידי כל רשות מוסמכת לשם ניהול עסקו וקיום כל התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 2.4 כי לא תהא לו עילת תביעה כלשהי כלפי האוניברסיטה ו/או זכות לפיצוי או תשלום כלשהו, בנוגע להשלכות של כל שינוי בהוראות כל דין שיחול ויתחולל במהלך תקופת השכירות (לרבות שינוי בהלכה פסוקה או במצב המשפטי).
- 2.5 כי הסכם זה לא יתפרש כמעניק לו זכות כלשהי או כמטיל על האוניברסיטה ו/או כל מי מטעמו חובה כלשהי, אלא אם צוין הדבר מפורשות בהסכם זה.
- 2.6 השוכר מצהיר כי בדק את הקמפוס ואת המושכר על מערכותיו ועל התוספות הבנויות בו מכל בחינה שהיא לרבות פיסית, משפטית, הנדסית ותכנונית, וכי מצא את כל אלה מתאימים והולמים את מטרת השכירות לפי הסכם זה לשביעות רצונו וכי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות כנגד המשכיר באשר למצבו של המושכר וכי והוא מתחייב לקבל את החזקה במושכר במצבו כפי שהוא "As is" לרבות לעניין המערכות הקיימות בו (באם וככל שקיימות) המגיעות לגבול המושכר, אשר יימסרו במצב כפי שהוא.
- 2.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר כי בחן ובדק בעיני מומחה גם את כל הנתונים, התוכניות והמידע הרלוונטיים למושכר, לרבות, אך מבלי לגרוע, את המצב התכנוני והמשפטי של המושכר, השימושים המותרים בו, וכן כל הוראות הדין הרלוונטיות, על כל היבטיהן, וכל מידע לגבי הסיכונים, האפשרויות וכל סוג אחר של נסיבות העלולות להשפיע על יכולתו לבצע את התחייבויותיו על פי הסכם

זה וכל נתון אחר אשר היה משפיע על החלטתו להיכנס להסכם זה או על הסכמתו לתנאים אשר לפיהם יעשה כן.

- 2.8 ידוע לו שהאוניברסיטה עשויה לבנות, במועד שתמצא לנכון, במקרקעין שבו שוכן המושכר או בסמוך אליהם מבנים נוספים לכל שימוש ו/או מטרה שהיא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וכי השוכר מודע לכך ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה לעשות את כל הפעולות האמורות, לשתף עמה פעולה ככל שיידרש ולהימנע מלהפריע בעדה בכל אופן שהוא. האוניברסיטה מתחייבת לבצע את הפעולות הנ"ל באופן שלא תהא בהן הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה בנסיבות העניין, לניהול עסקו של השוכר במושכר, לרבות גישה סבירה ובטוחה של הציבור הרחב למושכר.
- 2.9 כי בעקבות הבחינה והבדיקה האמורה מצא השוכר את המושכר ואת ההסכם על נספחיו מתאימים וראויים למטרותיו, ולמילוי כל התחייבויותיו וחובותיו על פיו.
- 2.10 כי כל מידע אשר יתכן וניתן על ידי האוניברסיטה ו/או בשמה, אם אכן ניתן, יחשב כמידע בלבד ללא התחייבות ו/או אחריות ו/או מצג מסוג כלשהו באשר לדייקנותו, אמיתותו ושלמותו של המידע הנ"ל. לפיכך, השוכר מוותר בזאת באורח בלתי חוזר על כל טענה של פגם ו/או אי התאמה ביחס לכל האמור לעיל. השוכר לא יהיה משוחרר מכל התחייבות על פי הסכם זה והוא או כל צד הקשור לו לא יהיה רשאי לתבוע פיצוי או ארכה או תשלום נוסף כלשהם או כל סעד אחר, בין אם מתוך עילה חוזית, נזיקית או אחרת, בקשר למידע שהועבר או הועמד לרשותו, בין אם על ידי האוניברסיטה ובין אם לא, בין היתר, מחמת הסיבות הבאות: אי הבנה או הבנה לקויה של המידע, אי דיוק או טעות במידע או העדר מידע מספק והסתמכות על המידע.
- 2.11 כי הן במסגרת עבודות ההתאמה והן במסגרת הפעלתו של המושכר לא ייעשה השוכר כל שימוש בציד האוניברסיטה לכל מטרה שהיא, לרבות לצרכי ביצוע עבודות, שינוע, אכסון וכד', אלא אם ניתן לכך אישור מפורש מטעם האוניברסיטה, מראש ובכתב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי השוכר לא יהא רשאי להוציא כל ציד השייך לאוניברסיטה משטח האוניברסיטה בשום מקרה.
- 2.12 כי הוא מתחייב ונוטל על עצמו אחריות לכך שביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה לא יהווה גזל או הפרה של מוניטין ו/או כל זכות קניין רוחנית אחרת ו/או עשיית עושר ולא במשפט ו/או עוולה על פי כל דין.
- 2.13 כי הוא יקיים את התחייבויותיו לפי הסכם זה בשיתוף פעולה ובתיאום עם הגורמים הרלבנטיים במשכירה (כפי שיקבעו על ידה).
- 2.14 כי הוא מתחייב להישמע בכל עת להוראות האוניברסיטה, ולפעול בתאום מלא עימה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונם המלאה.
- 2.15 כי יבצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה על פי כללי ותקני הבטיחות והגהות הנוגעים לעניין.
- 2.16 כי אין כל מניעה חוקית ו/או אחרת המונעת את התקשרותו עפ"י הסכם זה ומילוי כל התחייבויותיו על פיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אין בכל דין החל על השוכר, ובכל הסכם שהוא צד לו, כל הוראה המונעת ממנו או מגבילה אותו מלהתקשר בהסכם זה ולבצע את כל התחייבויותיו לפיו; התקשרותו של השוכר בהסכם זה, וביצוע כל התחייבויותיו לפיו, אינה פוגעת בזכויותיו של צד שלישי כלשהו.
- 2.17 כי הוא מוסמך להתקשר בהסכם זה וקיבל את כל ההחלטות הדרושות על פי הדין ועל פי מסמכי ההתאגדות שלו לצורך ההתקשרות בהסכם זה, הוצאתו אל הפועל וקיום התחייבויות בעל הרשאה על פיו. הסכם זה נחתם כדין על ידי השוכר.

- 2.18 כי יהיה האחראי הבלעדי לקבל את כל ההיתרים הדרושים על פי חוק לניהול עסקו במושכר, ולהציגם למשכירה לפי דרישתה. השוכר ישא על חשבונו בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בקבלת היתרים כאמור לכל רשות מוסמכת.
- 2.19 כי הוצאת רישיון עסק להפעלת המושכר תהא באחריותו של השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא עומד לנהל במושכר וכי בדק את כל הצריך בדיקה לעניין זה ומצא שניתן לקבל רישיון עסק להפעלת המושכר למטרת השכירות. אם מסיבה כלשהי לא קיבל השוכר היתר לניהול עסקו במושכר, לא יהיה בכך כדי לפטור את השוכר מחיוביו על פי הסכם זה לרבות תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר בהתאם להסכם זה עד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה.
- 2.20 כי יישא בעצמו בכל קנס ו/או עונש שיוטלו בגין ניהול עסקו במושכר ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר וכל מי מטעמו, וזאת בין אם יוטלו על השוכר ישירות ובין אם יוטלו על האוניברסיטה שאז מתחייב השוכר לשפותה מיד עם דרישתה.
- 2.21 כי האוניברסיטה ו/או מי מטעמה לא הצהירו בפניו או נתנו תחזיות, בכתב או בעל פה, בדבר מספר הלקוחות הצפוי בבית, הכנסות, רווחים וכיוצ"ב, וכי האוניברסיטה אינה ערבה ו/או מתחייבת בכל צורה ואופן שהוא להיקף פעילותו המסחרית של השוכר במושכר ו/או לקיום היקף רכש כלשהו ואין בהסכם זה משום התחייבות מטעם האוניברסיטה להיקף פעילות כלשהי של השוכר. לפיכך, מובהר ומוסכם בזאת כי השוכר מוותר באופן מוחלט וגורף על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות שהיא כלפי האוניברסיטה בקשר לנדון מהמושכר.
- 2.22 כי ידוע לו שהאוניברסיטה איננה מתחייבת למנוע פעילויות שיווק ו/או אספקה של שירותי מסעדות ומזון כדוגמת אלו האמורים בהסכם זה, על-ידי צדדים שלישיים בשטחי האוניברסיטה והשוכר מוותר באופן מוחלט וגורף על כל זכות ו/או טענה כנגד האוניברסיטה וכל מי מטעמה בהקשר זה ולרבות, כל טענה שבעצם קיומה של פעילות כאמור ו/או העדר פעולה מצד האוניברסיטה למניעת פעולות צד ג' כאמור נגרם לשוכר נזק ו/או אובדן הכנסה ו/או כל נזק אחר, ישיר או עקיף.
- 2.23 כי לא יפר הוראת כל דין בכל הנוגע לשימוש במושכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לשלם לגופים המייצגים בעלי זכויות יוצרים ו/או מבצעים את התשלומים המגיעים להם בגין שימוש במוסיקה או שירים במושכר.
- 2.24 כי ישתמש במושכר לצורך מטרת השכירות בלבד והוא מתחייב בזה לא להשתמש ולא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. השוכר מתחייב כי העסק שינוהל במושכר ישא את השם המסחרי הנקוב במסמכים המשלימים והוא לא יהא רשאי לשנותו ללא הסכמת האוניברסיטה מראש ובכתב.
- 2.25 כי לא ישנה את מטרת השכירות ללא הסכמת האוניברסיטה שתיתן מראש ובכתב. האוניברסיטה תהא רשאית לסרב לשינוי מטרת השכירות מכל סיבה שהיא ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

3. השכירות והמושכר

- 3.1 האוניברסיטה משכירה בזאת לשוכר את המושכר לתקופת השכירות והשוכר שוכר בזאת מן האוניברסיטה את המושכר לתקופת השכירות בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.
- 3.2 שכירות השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב - 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ו/או הוראות חוק השכירות והשאיילה, התשל"א - 1971, ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על שוכר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו ו/או יותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות השוכר והמושכר.

3.3 הצדדים מצהירים בזאת כי השוכר לא שילם ולא נדרש לשלם למשכירה דמי מפתח בגין השכירות על פי הסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שהשוכר נדרש לבצע במושכר אינם ולא יהוו שינויים יסודיים והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על ההסכם, והשוכר לא ייחשב שוכר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר בשום דרך או צורה שהיא.

3.4 בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהאוניברסיטה ו/או מושכר חלופי, לא כדמי מפתח ולא כתשלום עבור השיפורים ו/או ההתקנות במושכר ולא בכל אופן אחר.

4. השכירות ותקופתה

4.1 בכפוף לאמור להלן משכיר המשכיר לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר, במצבו AS IS כפי שיהיה במועד המסירה כהגדרתו לעיל ולהלן, לנהלו ולהפעילו למטרת מתן שירותי אירוח והסעדה, למשך תקופת שכירות של 60 חודשים (לעיל ולהלן: "**תקופת השכירות**").

4.2 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 1.4.2 לעיל לעניין מועד תחילת תקופת השכירות, מוסכם כי לשוכר תינתן תקופת ההרשאה לצורך ביצוע עבודות ההתאמה במושכר, כמפורט בהסכם זה להלן, במהלכה השוכר יהיה ברשות במושכר. בתקופת ההרשאה יחולו על השוכר כל ההתחייבויות לפי הסכם זה לרבות תשלום מיסים וכיו"ב, אך למעט חובת תשלום דמי השכירות לאוניברסיטה. החל ממועד המסירה תחול על השוכר גם חובת תשלום דמי השכירות, וזאת בין אם השלים את עבודות ההתאמה ובין אם לאו.

4.3 לשוכר מוקנית האופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 60 חודשים נוספים (להלן: "**תקופת האופציה**"). זכות השוכר לתקופת האופציה מותנית בכך שהשוכר עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם זה במהלך תקופת השכירות. תקופת האופציה תיכנס לתוקפה באופן אוטומטי, אלא אם: (1) הודיע השוכר, 6 חודשים מראש ובכתב, על רצונו שלא לממש את האופציה, ו/או (2) השוכר הפר את הוראות הסכם זה במהלך תקופת השכירות, בהפרה שלא תוקנה לאחר קבלת התראה בכתב מהמשכיר. במהלך תקופת האופציה יחולו בהתאמה כל הוראות הסכם זה.

תקופת האופציה ותקופת השכירות יכוננו להלן: "**תקופת השכירות**".

5. קבלת המושכר

5.1 המושכר יימסר לחזקתו של השוכר במועד שייקבע על ידי האוניברסיטה בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה בדבר זכייתו של השוכר במכרז, והכל בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, והשוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד כאמור.

5.2 מוסכם בזאת כי איחור של עד 90 יום במסירת החזקה לשוכר על ידי האוניברסיטה, מכל סיבה שהיא, לא ייחשב להפרת ההסכם, וכי בכל מקרה בו יחול עיכוב במסירת החזקה בשל נסיבות שאינן בשליטת האוניברסיטה ידחה מועד מסירת החזקה בפרק הזמן בו נגרם העיכוב.

5.3 השוכר מצהיר כי הוא מכיר את הקמפוס וכי בדק את המושכר על מערכותיו ועל התוספות הבנויות בו מכל בחינה שהיא לרבות פיסית, משפטית, הנדסית ותכנונית, וכי מצא את כל אלה מתאימים והולמים את מטרת השכירות לפי הסכם זה לשביעות רצונו וכי אין ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות כנגד המשכיר באשר למצבו של המושכר וכי והוא מתחייב לקבל את החזקה במושכר במצבו כפי שהוא "As is" לרבות לעניין המערכות הקיימות בו (באם וככל שקיימות) המגיעות לגבול המושכר, אשר יימסרו במצב כפי שהוא.

5.4 במועד תחילת תקופת ההרשאה יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה המתאר את מצב המושכר בעת מסירתו לשוכר (להלן: "**פרוטוקול המסירה**") וקריאות כל המונים המשוייכים למושכר. השוכר מתחייב להחזיר את המושכר לידי המשכיר, בעת פינוי המושכר, במצבו כפי שקיבל אותו בהתאם לפרוטוקול המסירה, בכפוף לבלאי סביר הנובע משימוש במושכר למטרת השכירות, וכן את כל עבודות ההתאמה והשינויים שיבצע השוכר בהתאם לאישורו של המשכיר כאמור בהוראות הסכם זה, ובכפוף להוראות סעיפים 6.13, 11 ו-22 להלן.

5.5 כל המערכות והתוספות המותקנות ו/או שיתוקנו במושכר, ככל שהן עונות על הגדרת "מחוברים" כמשמעותם לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הינן רכוש של המשכיר והשוכר לא יהיה רשאי לעשות בהם כל שינוי ו/או להוציאם בתום תקופת השכירות. אין באמור לעיל לגרוע מחובתו של השוכר לתקן את המערכות והתוספות המותקנות ו/או שיתוקנו במושכר, כאמור בהסכם זה להלן.

5.6 השוכר מאשר כי מערכות שיתוקנו על ידו במושכר יעמדו בכל דרישות הדין וכי ככל שתידרשנה במהלך תקופת השכירות ו/או האופציה, באם תמומש, התאמות במערכות ו/או בספרינקלרים ו/או רישוי לפי הוראות כל דין לצורך פעילות השוכר במושכר, יבצע השוכר את ההתאמות על אחריותו ועל חשבונו.

6. ביצוע עבודות ההתאמה במושכר

6.1 כל עבודות התאמה שיבוצעו על ידי השוכר במושכר בתקופת ההרשאה לצורך התאמתו למטרת השכירות ולצרכיו של השוכר על פיה (להלן: "**עבודות ההתאמה**"), יבוצעו על אחריותו וחשבונו הבלעדיים של השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את ההוראות שלהלן:

6.1.1 השוכר מתחייב לעמוד בהוראות כל דין ורשות מוסמכת בקשר עם המושכר והתאמתו למטרת השכירות, ובכלל זה (אך מבלי לגרוע) בהוראות למתקני תברואה (הל"ת).

6.1.2 השוכר יתקין במושכר, על חשבונו וללא כל תמורה נוספת, מונה חשמל ומים, ככל שיידרש לעשות כן ע"י האוניברסיטה.

6.1.3 השוכר מתחייב כי עבודות ההתאמה יבוצעו בסטנדרט שאינו פחות מזה שהוצע על ידו במכרז וזאת בליווי של מתכננים, קבלנים ויועצים מוכרים ומוסמכים כדין. השוכר מתחייב כי המושכר יעוצב ברמה גבוהה ובסטנדרטים המקובלים ברשתות מלונאות ישראליות ובינלאומיות.

6.1.4 השוכר מתחייב לעשות שימוש בחומרים מעולים לצורך עיצוב ובינוי המושכר ובכלל זה לצורך ביצוע עבודות נגרות, נירוסטה וכדומה ברמה הגבוהה ביותר. השוכר מתחייב לבצע עבודות ומתקני נידוף על פי הוראות כל דין ותקן ובכפוף לאישור האוניברסיטה. האוניברסיטה תהא רשאית לדרוש הגדלת נפח המנדף לגבוה יותר, אם יתקבלו תלונות על מפגעי ריח העולים מן המושכר.

6.1.5 טרם תחילת ביצוע עבודות ההתאמה ימנה השוכר מנהל פרויקט, בעל ניסיון שאינו פחות ממנהל הפרויקט שהוצע במכרז, אשר ינהל את הפרויקט וישמש כנציג השוכר אל מול האוניברסיטה בכל הנוגע לביצוע עבודות ההתאמה.

6.1.6 טרם תחילת ביצוע עבודות ההתאמה יידרש השוכר להמציא למשכיר אישור קיום ביטוחים בנוסח המופיע בנספח ג'1 שניסוחו הסופי יתעדכן לפי שיקול דעת יועצי המשכיר בהתאם לסכום ההשקעה והיקף העבודות המתוכננות כמפורט בהצעה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יידרש השוכר לקבל את אישור המשכיר בכתב לביצוען של עבודות ההתאמה וזאת כדלקמן:

- 6.1.6.1 השוכר יביא לאישור נציג המשכיר מפרט של עבודות ההתאמה בבית הנדרשות לו לצורך הפעלת הבית, בהיקף שלא יפחת מהצעתו במכרז, הכולל: תוכנית העמדה כולל חתכים, לוחות זמנים להשלמת כל העבודות, הדמיה ממוחשבת, ורשימת חומרים. תוכניות ההתאמה יכללו תוכניות של שימוש בחומרי גמר, עיצוב ויטרינה, מידוף, פריסת מחיצות וחלוקת המושכר לחללים נפרדים, תוכניות חשמל, לרבות מיקום נקודות וחיבורי חשמל, טלפון, תקשורת, מיזוג אוויר, מחשבים וכיוצ"ב, פריסה של גופי תאורה, הצללות וכל פרט אחר הקשור בעבודות ההתאמה. על המושכר להיות מותאם לפי דין לשימושם של נכים ובעלי מוגבלויות, ועל תוכניות עבודות ההתאמה ליתן מענה המאפשר נגישות לנכים בכל שטח המושכר.
- 6.1.6.2 המשכיר יודיע לשוכר בכתב לא יאוחר מ-30 ימים ממועד הגשת הבקשה אם הוא מסכים לביצוע עבודות ההתאמה המבוקשות ו/או אילו תיקונים או שינויים נדרשים בבקשת השוכר. לאחר חתימת הסכם זה ואישור העבודות על-ידי המשכיר, מפרט העבודות המאושר יצורף עם אישורו כנספח להסכם זה ויחשב כחלק בלתי נפרד ממנו.
- 6.1.6.3 אין באישור תכנון עבודות ההתאמה ע"י המשכיר כדי לחייב את המשכיר באופן כלשהו לענין טיב ואיכות התכנון על כל מרכיביו או עמידתו בדרישות כל דין.
- 6.1.6.4 השוכר יביא לאישור המשכיר כאמור לעיל, גם תוכניות מפורטות של חשמל (חתומות על ידי מתכנן או יועץ מוסמך או חשמלאי בעל רישיון מתאים לגודל המתקן), מיזוג אוויר, בטיחות, אינסטלציה, ספרינקלרים וקונסטרוקציה (ככל שנדרש).
- 6.1.6.5 תנאי מתלה לכניסתה לתוקף של ההתקשרות, הינו כי האוניברסיטה תאשר את תוכניות ההתאמה על כל היבטיהן וחלקיהן (לרבות מבחינת שיקולי ניראות וכל אספקט אחר הקשור בניהול בית מודרני ומתקדם), והכול כמפורט במכרז.
- 6.1.6.6 האוניברסיטה תהא רשאית להעביר את תוכנית ההתאמה ליועצים מטעמה, לרבות אדריכל, יועץ נגישות ויועץ בטיחות, ובהתאם להנחיותיהם המקצועיות היא תהא רשאית לאשר את התוכניות, לבקש פרטים נוספים, לערוך תיקונים או לסרב לאשר את התוכנית, ובלבד שסירוב לאשר ו/או דרישה לבצע שינויים בתוכנית יהיו מנימוקים סבירים בלבד. מוסכם כי דרישה שהמושכר יעוצב ויבנה ברמה גבוהה הינה נימוק סביר שהשוכר מתחייב לקיימו ולבצע את כל הפעולות והשינויים הנדרשים לשם כך.
- 6.1.6.7 לא אושרה תוכנית ההתאמה או נתבקשו על ידי האוניברסיטה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליה, יגיש השוכר למשכירה תוכנית חדשה ו/או השלמות לפי הנחיותיה של האוניברסיטה.
- 6.1.6.8 לאחר מתן אישור לשינויים המוצעים על ידי השוכר, לא יהיה באישורי האוניברסיטה ו/או מי מטעמה, לרבות האדריכל ו/או יועצים אחרים של האוניברסיטה, כדי להטיל על האוניברסיטה כל אחריות בקשר עם תוכנית ההתאמה, והשוכר בלבד יהא אחראי לכל פגם, סתירה,

וטעות בתוכניות השוכר וכן כל נזק שייגרם לו ו/או למשכירה עקב כך.

- 6.2 לאחר קבלת אישור המשכיר בכתב, יהיה השוכר רשאי לבצע את העבודות שקבלו את אישור המשכיר וזאת תוך תאום מלא עם המשכיר ותוך הימנעות מגרימת עיכובים ו/או הפרעות כלשהן לפעילות הקמפוס ו/או נזק כלשהו למשכיר ו/או מי מטעמו ו/או לעבודות המתבצעות במבנה ו/או במתחם על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו, אם וככל שמתבצעות.
- 6.3 השוכר מתחייב לבצע את עבודות ההתאמה בהתאם לתכנית ההתאמה ללא כל חריגה, אלא אם כן קיבל את אישור המשכיר לחריגה מראש ובכתב.
- 6.4 השוכר מתחייב כי ממועד מסירת החזקה וקבלת אישור מהאוניברסיטה בדבר תוכניות ההתאמה – ימשיך ויתקדם בביצוע עבודות ההתאמה בצורה תקינה, שיטתית, מסודרת ורצופה, עד לגמר השלמת העבודות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, וכתנאי יסודי בהסכם זה, מתחייב השוכר להשלים את עבודות ההתאמה תוך לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד מסירת החזקה. כל עיכוב בהשלמת עבודות ההתאמה, למעט עיכוב הנובע ממעשה או מחדל של האוניברסיטה, לא יהווה עילה לדחיית מועד תחילת תשלום דמי השכירות.
- 6.5 השוכר מתחייב לבצע את עבודות ההתאמה מבלי שייגרם כל נזק למושכר ו/או לקמפוס ו/או למשתמשים בהם. גרם השוכר נזק כאמור, יפעל להחזרת המצב לקדמותו, על חשבונו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת שיעמדו למשכיר, על פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, בגין אירוע כאמור.
- 6.6 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, הוראות הביטוח אשר יחולו על השוכר הינן בהתאם לנספח הביטוח, המצורף להסכם זה **נספח ג'**, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 6.7 עבודות ההתאמה יבוצעו בלב קמפוס פעיל, ובבית ובסביבתו מתקיימת פעילות שוטפת, והשוכר מתחייב למנוע הפרעות מכל מין וסוג שהוא לסביבת המושכר ו/או למבקרים בקמפוס לרבות הימנעות מגרימת רעשים ו/או ריחות ו/או כל מטרד אחר.
- 6.8 בלי לפגוע בכלליות האמור, מוסכם כי עבודות יבוצעו אך ורק בימי א'-ה' בין השעות 8:00 עד 17:00 למעט אם התקבל אישור המשכיר בכתב לעבודה בשעות אחרות. המשכיר רשאי להודיע לשוכר על הפסקת עבודה בימים או שעות בהתאם ללוח לימודי הסטודנטים, כאשר מובהר כי המשכיר לא יחויב בכל פיצוי לשוכר בגין הודעה על הפסקת עבודות, מלבד הארכת "תקופת עבודות ההתאמה" במקביל.
- 6.9 השוכר מתחייב להימנע מלעשות כל שימוש לרבות מהשארת ציוד ו/או פסולת מחוץ למושכר, ובפרט בשטחים הציבוריים בקמפוס. כמו כן, מתחייב השוכר לפנות בסוף כל יום עבודה את הפסולת ושאריות הציוד/חומרים לאתר פסולת מורשה ולפעול בהתאם להנחיות הרשות המקומית בנדון.
- 6.10 השוכר מתחייב כי הקבלן מטעמו ו/או כל גורם נוסף שיפעל מטעם השוכר בביצוע עבודות התאמה, ימלא אחר הוראות **נספח ד'** להסכם זה, וכי נספח זה יהווה חלק מן ההסכם בין השוכר לקבלן מטעמו. הוראות נספח זה יחייבו את הקבלן ואת השוכר ביחד ולחוד, כלפי המשכיר.
- המשכיר יהיה רשאי להורות על הפסקה מיידית של פעילות קבלן השוכר אשר לא ימלא אחר ההנחיות ו/או איזה מהוראות סעיף 6 זה לעיל ולהלן.
- 6.11 השוכר יהא אחראי לקבלת כל היתר שיהא דרוש (ככל שיהא דרוש) עפ"י כל דין לשם ביצוע עבודות ההתאמה על ידי השוכר ולתשלום בגינו, אם יידרש.

- 6.12 בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי עם השלמת עבודות ההתאמה ובכל מקרה טרם אכלוס ותחילת הפעילות במושכר, יפעל השוכר לקבל את כל האישורים הנדרשים ע"פ דין ויציג בפני המשכיר ולפי דרישת המשכיר, אישורים מאת יועץ בטיחות בדבר עמידת המושכר בהוראות הדין, אישור בודק חשמל מורשה כדין למערכות חשמל, וכן ימסור למשכיר תוכניות מצב קיים (as made) בפורמט אדריכלי ובפורמט קשיח. כמו כן ובמידת הצורך, יציג השוכר אישורים מאת הרשויות המוסמכות הנחוצים לצורך הפעילות במושכר, לרבות היתר אכלוס/טופס 4 ככל שיידרשו לפי דין, אישור כיבוי אש, רישיון עסק וכיו"ב.
- 6.13 מוסכם במפורש כי כל השלמה או תוספת שיעשו במושכר כאמור בס"ק 6.1 לעיל, על חשבון השוכר יהיו לרכושו של המשכיר וזאת במידה והתוספת או השינוי עונים על הגדרת מחוברים כהגדרתם בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, ובמידה והשינוי או התוספת אינם עונים להגדרת מחוברים, יחשבו הם כרכוש השוכר, והשוכר יהיה רשאי להסירם ו/או לפרקם בתום תקופת השכירות, ובתנאי ויחזיר את המושכר במצב טוב וראוי לשימוש מידי ובכפוף לבלאי סביר.
- למען הסר ספק בכל מקרה בו יבקש השוכר שלא להסיר ו/או לפרק התוספת או השינוי אשר אינו עונה על הגדרת מחובר, יהיה הדבר כפוף לאישור של המשכיר מראש, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, כאשר מובהר כי בכל מקרה לא יהיה השוכר רשאי לדרוש ולקבל מהמשכיר תמורה כלשהי בגינם.
- בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, גם במקרה של שינוי/תוספת שהנו בגדר מחובר למושכר, יהיה המשכיר רשאי – לפי שיקול דעתו הבלעדי – להורות לשוכר לפרק ולהשיב את המצב לקדמותו במועד פינוי המושכר וסיום השכירות בו מכל סיבה שהיא. הורה המשכיר כאמור, יעשה כן השוכר על אחריותו ועל חשבוננו, עד לא יאוחר ממועד סיום תקופת השכירות.
- 6.14 המשכיר יהיה רשאי להורות לשוכר לבצע במסגרת עבודות ההתאמה, עבודות מיוחדות ו/או נוספות מעבר לאלו שתוכננו במקור, ובמקרה כאמור השוכר מתחייב לפעול בהתאם ולבצע עבודות אלו כחלק בלתי נפרד מעבודות ההתאמה.
- 6.15 להסרת ספק, השוכר מתחייב להשלים את עבודות ההתאמה בתקופת ההרשאה והחל ממועד המסירה יפתח השוכר את המושכר לקהל לשימוש מלא למטרת השכירות.
- 6.16 פיקוח האוניברסיטה
- 6.16.1 השוכר ימציא למשכירה, לפי דרישתה, אסמכתאות מלאות ומפורטות להוכחת ביצוע ההשקעות במושכר בפועל, לרבות אך לא רק: חשבוניות מס כדין, קבלות, הסכמים עם קבלנים וספקים, אישורי תשלום, דוחות ביצוע, תעודות משלוח, וכן כל מסמך חשבונאי או תפעולי אחר המעיד על היקף ההשקעה ומהותה. המשכיר יהיה רשאי לדרוש פירוט נוסף ביחס לרכיבי ההשקעה, לרבות חלוקה לפי סוגי עבודות, ציוד ושירותים, וכן לדרוש כי המסמכים יאושרו על ידי רואה חשבון מוסמך מטעם השוכר.
- 6.16.2 המשכיר רשאי, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לבצע בדיקות, ביקורות או סיורים במושכר לצורך אימות ביצוע ההשקעות בפועל והתאמתן לאסמכתאות שהוצגו. השוכר מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם המשכיר לצורך בדיקות כאמור. למען הסר ספק, רק השקעות אשר נתמכות באסמכתאות כאמור ואשר בוצעו בפועל במושכר ולצרכיו יוכרו לצורך חישוב סכום ההשקעה כהגדרתו בהסכם.
- 6.16.3 האוניברסיטה תהא רשאית, אך לא חייבת, למנות מפקח מטעמה להשגיח ולפקח על עבודות ההתאמה (להלן: "**המפקח**") והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם המפקח באופן מלא, להיענות לכל הנחיותיו ולפעול בהתאם לדרישותיו. ביצוע עבודות ההתאמה וכן כל עבודה או פעולה אחרת אשר תידרש לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות, לרבות

הכרעה בכל שאלה שתתעורר בהקשר זה, יהיו נתונים לפיקוחו, השגחתו והחלטתו של המפקח אשר יחייבו את השוכר.

6.16.4 השוכר מתחייב להישמע להוראות המפקח ולפעול עימו בשיתוף פעולה, לשביעות רצונו המלאה של המפקח. בתוך כך, יהיה השוכר זמין למפקח ויעמוד לרשותו בכל עת ומקום סבירים שיידרש, וכן יספק כל הסבר ו/או מסמך הנדרשים על ידי המפקח בתוך זמן סביר.

6.16.5 החלטותיו, הכרעותיו וקביעותיו של המפקח בכל העניינים הנוגעים לביצוע עבודות ההתאמה תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור, ותחייבנה את השוכר. אין בסמכויות האישור והפיקוח אשר שמורות למפקח מכוח הסכם זה כדי לגרוע בכל צורה שהיא מאחריותו הבלעדית של השוכר להעסקת אנשי מקצוע מנוסים, מיומנים ובעלי מומחיות מדרגה גבוהה לביצוע עבודות ההתאמה ולשימוש בחומרים תקינים מטיב, מסוג ומאיכות מעולים וטובים ביותר ו/או להצמיח חבות כלשהי למפקח ו/או למשכירה. למען הסר ספק יובהר כי אי הפעלת איזה מסמכויותיו או זכויותיו של המפקח לא תחשב כאישור מצידו או מצד האוניברסיטה לאיזושהו חלק מן העבודות שבוצעו ו/או לטיב ביצוע העבודות.

6.16.6 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה, יהיה המפקח מוסמך: להורות לשוכר כי חומרים או ציוד אשר הוא משתמש בהם אינם באיכות הדרושה, לדרוש מהשוכר לסלקם ולהחליפם בחומרים או ציוד מתאימים; לקבוע כי כל חלק של העבודות המתבצעות או שבוצעו אינו בהתאם לתוכניות ולמפרטים שיאושרו על ידי האוניברסיטה ו/או לתנאי הסכם זה ו/או אינו עומד ברמה הדרושה, ולדרוש את תיקונה של אי ההתאמה ע"י ביצוע תיקונים, שינויים, הריסה, בניה מחדש וכיוצא בזה, של כל חלק של העבודה שאינו לשביעות רצון המפקח.

6.17 השוכר לא יהא רשאי לפתוח את עסקו במושכר לקהל טרם השלמת עבודות ההתאמה, ובכלל זה השלמת כל פעולה הנדרשת בהתאם לנהלי הבטיחות, החשמל וכיבוי האש באוניברסיטה ובכל דין, לשביעות רצונה המלא של האוניברסיטה, וללא הסכמת האוניברסיטה מראש ובכתב.

6.18 חריגת השוכר מתוכניות ההתאמה, כפי שאושרו על ידי האוניברסיטה, יהיו הפרה יסודית של הסכם זה ובמקרה זה האוניברסיטה תהא זכאית למנוע את ביצוע ו/או המשך ביצוע עבודות ההתאמה החורגות מתנאי האישור ולדרוש כי השוכר ישיב את מצב המושכר לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה למשכירה על פי הסכם זה ו/או כל דין.

6.19 לא השיב השוכר את המצב לקדמותו או לא תיקן את החריגה, רשאית האוניברסיטה, אך לא חייבת, להשיב את המצב לקדמותו בעצמה ועל השוכר יהא לשאת בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו למשכירה כתוצאה מכך.

6.20 עבודות ההתאמה תבוצענה בהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - ככל שיהא צורך בקבלת היתר בניה ו/או כל רישיון, אישור או היתר הדרוש בהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, השוכר יהא האחראי היחיד והבלעדי לדאוג לקבלתו, הוא יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, ללא יוצא מן הכלל, והוא ידאג כי לא יוחל בעבודות הרלבנטיות לפני קבלתו.

6.21 השוכר לבדו יהא אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו לשם ביצוע עבודות ההתאמה משך כל זמן הימצאם במושכר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר פוטר את האוניברסיטה מכל אחריות לשמירה על שלמות עבודות שבוצעו ו/או על החומרים המאוחסנים על ידי השוכר במושכר, והוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה מהאוניברסיטה בקשר עם האמור לעיל.

- 6.22 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהא רשאי לאחסן או להניח חומרים וציוד בשטחים שמחוץ למושכר או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורה המפורש מראש ובכתב של האוניברסיטה. בכל מקרה בו ניתן אישור האוניברסיטה כאמור אזי מוסכם במפורש כי האוניברסיטה וכל מי מטעמה לא יהיו אחראים לכל נזק ו/או גניבה שיגרמו לחומרים ולציוד כאמור ובשום מקרה לא יחשבו כ"שומרים" על פי כל דין של הציוד ו/או החומרים הנ"ל ו/או של עבודות השוכר.
- 6.23 השוכר והוא בלבד יהא אחראי כלפי האוניברסיטה וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או למשכירה ו/או לכל צד ג' שהוא בגין, עקב או מחמת ביצוע עבודות ההתאמה.
- 6.24 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו (לרבות קבלנים וקבלני משנה המועסקים בביצוע עבודות ההתאמה) ינקטו בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים למניעת אובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו של אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב השוכר כי הוא ו/או מי מטעמו ישמעו להוראות הבטיחות שיקבעו מעת לעת על ידי האוניברסיטה ו/או מי מטעמו וינקטו באמצעי זהירות נאותים ויקיימו את הוראותיו של כל דין המסדיר את ביצוע עבודות ההתאמה. מובהר כי הנחיות האוניברסיטה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לבטיחות יחייבו את השוכר לכל דבר ועניין, ללא זכות ערעור.
- 6.25 השוכר יבצע את עבודות ההתאמה באופן שתגרם הפרעה מזערית ככל הניתן למשכירה או לצד שלישי כלשהו, וינקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת לאפשר המשך סדיר ותקין של פעילות האוניברסיטה.
- 6.26 עבודות ההתאמה תבוצענה בתיאום עם מחלקת ביטחון של האוניברסיטה, בשעות שיאפשרו על ידי האוניברסיטה מראש ובכתב. לא תתבצענה עבודות בימי שבת וחג, אלא בכפוף לאישור מראש ובכתב של האוניברסיטה.
- 6.27 השוכר יהא אחראי לתאום עבודות ההתאמה עם האוניברסיטה ועם כל מי מטעמה. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג האוניברסיטה על התקדמות עבודות ההתאמה וכן להמציא לה מדי פעם, לפי דרישת נציג האוניברסיטה, כל מידע, מסמך או נתון שיידרש על ידה בקשר עם עבודות אלו, וזאת בתוך 3 ימי עסקים מיום דרישתה הראשונה.
- 6.28 עם השלמת עבודות ההתאמה וקבלת כל האישורים, ההיתרים והרישיונות הנדרשים בהתאם להוראות כל דין ורשות מוסמכת הצריכה לעניין להפעלת בית הקפה, יפעיל השוכר בשטח המושכר את הבית לצורך מטרת השכירות.

7. מטרת השכירות

- 7.1 מטרת השכירות הינה ניהול, הפעלה ותחזוקה של הבית, כמרכז כנסים ובית הארחה בסטנדרט גבוה, הכולל מתן שירותי לינה בחדרי האירוח, הפעלת אולמות לכנסים, ישיבות ואירועים ואספקת שירותי הסעדה וקייטרינג בחדרי האוכל ובמרפסת הנוף, הכל תוך שמירה קפדנית על אופיו הייחודי של המבנה כמרכז מפגש אקדמי, תרבותי וחברתי בלב הקמפוס, ותוך מתן שירות איכותי לקהילת האוניברסיטה ולאורחיה באווירה נינוחה ותרבותית, והשוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה זו.
- 7.2 השוכר יפעיל את המושכר בהתאם וברמה שלא תפחת מתפיסת ההפעלה של המושכר שהוצגו על ידו בהצעתו במכרז, המצורפת להסכם זה כנספח ח', במלואה ובקפדנות, וישמור על רמת השירות, התוכן, היקף הפעילות והמאפיינים כפי שהוצגו על ידו בהצעתו.
- 7.3 השוכר מתחייב להעניק עדיפות ראשונה להזמנת חדרי לינה ושימוש באולמות הכנסים לחברי סגל האוניברסיטה, אורחיה ו/או כל גורם אחר שיופנה על ידה.
- 7.4 המשכיר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, ובתוך זמן סביר, להודיע לשוכר מראש על דרישתו לשריון מכסות חדרים ו/או אולמות, לרבות שריון מלא של המושכר,

למועדים שייקבעו על ידו. השוכר לא יהיה רשאי להשכיר או להתחייב להשכרת חדרים או שטחים כאמור לצדדים שלישיים ביחס למועדים אלו, אלא באישור מראש ובכתב של המשכיר.

7.5 על אף האמור לעיל, המשכיר יהיה רשאי לדרוש מהשוכר, בהודעה שתנתן עד 10 ימים מראש, לשריין עבור חברי סגל האוניברסיטה ו/או כל גורם מטעמה עד 10% מכלל חדרי הלינה במושכר, והשוכר יהיה מחויב להיענות לדרישה כאמור.

7.6 המושכר יופעל ע"י השוכר כ"בית מאירסדורף" והשילוט, השיווק והפרסום של הפעילות בו ע"י השוכר לא יחרגו מכך, אלא אם אושרו ע"י האוניברסיטה מראש ובכתב.

8. דמי השכירות

8.1 במהלך תקופת השכירות יישא השוכר בתשלום דמי שכירות למשכיר בהתאם להצעתו במכרז, בסך של _____ ₪ לחודש, הכל בתוספת הפרשי הצמדה ובצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי השכירות").

8.2 דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר אחת לרבעון, בתחילת כל רבעון החל ממועד תחילת תקופת השכירות.

8.3 השוכר יודע שהאוניברסיטה הינה מלכ"ר ואינה מוציאה חשבוניות מס, ובהתאם דיווח העסקה, ע"פ חוק המע"מ, יתבצע באמצעות עסקת אקראי. על השוכר להעביר את התשלומים למשכירה בתוספת המע"מ, האוניברסיטה תעביר לרשויות המס את סכום המע"מ במסגרת עסקת אקראי ותעביר לשוכר טופס חתום שישמש אותו להתקזזות במע"מ.

8.4 דמי השכירות (וכל שאר התשלומים בהם חב השוכר לפי הסכם זה) יישאו תוספת של הפרשי הצמדה למדד, כמפורט להלן:

8.4.1 **מדד** - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) שיתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כולל אותו מדד ואשר אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי במקומו.

8.4.2 **המדד הבסיסי** – המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז אשר עמד על _____ נקודות לפי בסיס שנת 2024.

8.4.3 **המדד החדש** – המדד הידוע במועד שנקבע לפי החוזה לביצוע התשלום.

8.4.4 דמי השכירות (וכל שאר התשלומים בהם חב השוכר לפי הסכם זה) יהיו צמודים למדד בהתאם לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. דמי השכירות כשהם מוכפלים במדד החדש ומחולקים במדד הבסיסי יחשבו לכל דבר ועניין כדמי השכירות. במידה וירד המדד החדש ביחס למדד הבסיסי (מדד שלילי), כי אז ישולמו דמי השכירות בערכם הנומינאלי.

8.4.5 השוכר ישלם למשכיר את הפרשי ההצמדה יחד עם דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר בגינם הפרשי ההצמדה משולמים.

8.4.6 הפרשי ההצמדה ייחשבו כדמי שכירות לכל דבר ועניין.

8.4.7 השוכר לא יהיה רשאי להקדים תשלומים לעומת מועדיהם הקבועים בהסכם זה, למעט אם קיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב ולפי שיקול דעתו הבלעדי, להקדמה כאמור.

8.5 השוכר התחייב להשקיע בביצוע עבודות ההתאמה במושכר סכום כולל שלא יפחת מ- _____ ₪ (להלן: "**סכום ההשקעה**"), בהתאם להצעתו במסגרת המכרז, ויחולו ההוראות כדלקמן:

8.5.1 ככל שבמועד השלמת ביצוע עבודות ההתאמה עלותן לא תגיע לסכום ההשקעה כאמור, ישלם השוכר את ההפרש בין סכום ההשקעה לבין הסכום שהושקע בפועל (להלן: "**ההפרש**"), וזאת ב 4 תשלומים רבעוניים שווים אשר התווספו לדמי השכירות בשנת השכירות הראשונה. מובהר כי ככל ועלות עבודות ההתאמה תעלה על סכום ההשקעה לא יהיה השוכר זכאי להחזר.

8.5.2 ההפרש ייחשב כדמי שכירות לכל דבר ועניין לפי הסכם זה, וישולם למשכיר בהתאם למועדים, לתנאים ולהוראות החלות על תשלום דמי השכירות על פי הסכם זה. כל ההוראות החלות על דמי השכירות לפי הסכם זה, לרבות לעניין הצמדה, ריבית פיגורים, בטוחות והפרה, יחולו בשינויים המחויבים גם על ההפרש.

8.6 דמי השכירות כהגדרתם בהסכם זה ושאר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ישולמו מדי רבעון עבור כל תקופה מראש, וזאת ביום ה-5 לחודש הראשון של כל רבעון קלנדרי.

8.7 התשלום בגין הרבעון הראשון לתקופת השכירות, ישולם במועד תחילת תקופת ההרשאה.

8.8 תשלומי דמי השכירות כאמור לעיל וכל ושאר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, ישולמו באמצעות הרשאה לחיוב חשבון לחשבון שפרטיו יימסרו על ידי המשכיר.

8.9 קבלת הרשאה לחיוב חשבון חתומה (ו/או התחייבות לתשלום בכל אמצעי אחר ככל שיוסכם עליו) אצל המשכיר לא תחשב כתשלום דמי השכירות, והיא נועדה לשם הבטחת תשלום דמי השכירות וסכומים אחרים במועד, או לשם הקלת הגבייה גרידא והם יחשבו כתשלום רק במועד פרעונם המלא בפועל.

8.10 השוכר מוותר בזה על הצורך, אם ישנו כזה, במתן הודעה או דרישה מוקדמת לתשלום דמי השכירות.

8.11 השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכומים כלשהם מכל סיבה שהיא, מתוך הסכומים אותם עליו לשלם למשכיר ו/או למי מטעמו לפי הסכם זה.

9. התאמה, שימוש, קבלת היתרים וקיום דינים

9.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות כהגדרתה בהסכם זה, ולא לכל מטרה אחרת שהיא.

9.2 השוכר אינו רשאי לרשום הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר בלשכת רישום המקרקעין בקשר עם הסכם זה.

9.3 השוכר מצהיר כי בדק את המושכר, את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של המושכר, וכן בדק כי השימושים המותרים במושכר בהתאם לתב"ע הנ"ל תואמים את צרכיו ואת מטרותיו לשימוש במושכר על פי הוראות הסכם זה.

9.4 השוכר מתחייב לקבל על חשבונו ואחריותו בלבד את כל ההיתרים הדרושים על פי דין לשימוש במושכר או בכל חלק ממנו לשם ניהול עסקו במושכר ולפעול על פיהם במשך כל תקופת השכירות. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר ככל שיידרש לשם קבלת היתרים כאמור ולשם כך יחתום על כל מסמך סביר ומקובל שיידרש ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על המשכיר אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא.

9.5 על מנת להסיר כל ספק מצהיר השוכר כי לא יהיו לו טענות כלשהן כלפי המשכיר בגין השימוש במושכר, ככל שהמשכיר עמד בהתחייבויותיו המפורשות על פי הסכם זה, וכי ידוע לו שהמשכיר לא ישא באחריות כלשהי לקבלת היתרים כלשהם שיידרשו לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר או להתאמת המושכר לפי הוראות כל רשות מוסמכת בגין מתן היתר כנ"ל.

9.6 השוכר מתחייב לקיים כל דין החל עליו ולפעול בהתאם להוראות כל היתר החל עליו ו/או על המושכר, ולהימנע מכל מעשה או מחדל העלולים להטיל על המשכיר אחריות כלשהי כלפי אדם או רכוש.

10. העברת זכויות

10.1 השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן את זכויותיו עפ"י הסכם זה בכל דרך או אופן שהם, וכן לא להרשות לכל צד שלישי שהוא להשתמש ו/או להחזיק במושכר או בכל חלק ממנו וכן לא לשתף כל צד שלישי שהוא בחזקתו במושכר או בשימוש בו או בהפקת הנאה הימנו בכל דרך שהיא, אף לא כבר רשות או זכיון, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם יקבל לשם כך את אישורו המפורש, מראש ובכתב של המשכיר.

10.2 העברת שליטה במניות השוכר תחשב כהעברת השכירות לעניין ס"ק 10.1 לעיל, והנה טעונה אישור המשכיר.

10.3 על אף האמור לעיל, יהיה השוכר רשאי ליתן זכות שימוש לזכיון מטעמו לצורך הפעלת חלקים במושכר (להלן: "הזכיון") בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

10.3.1 בקשה מפורשת מראש ובכתב שתופנה על ידי השוכר למשכיר לאישור הזכיון המפרטת מהו החלק במושכר בו מבוקש שהזכיון יפעל. ככלל האוניברסיטה לא תאשר העברה של כל חלקי המושכר להפעלת זכיון.

10.3.2 אישור בכתב של המשכיר לגבי זהותו של הזכיון והחלק במושכר או בשירותים שימסרו לו. למשכיר תהא הזכות לסרב משיקוליו לזכיון המוצע.

10.3.3 השוכר והזכיון מטעמו יתחייבו לפעול בהתאם ל"כללים להפעלת מושכר באמצעות זכיון" בנוסח המצורף **כנספח ז'** להסכם זה ו/או כפי שיתוקן מעת לעת, ויחתמו על ההתחייבויות **בנספחים 11 ו-12** להסכם זה, המהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

10.3.4 הסכם הזכיונות יוכפף מפורשות להסכם זה. במסגרת הסכם הזכיונות יחויב הזכיון בכל אחד מחיובי השוכר לפי הסכם זה וההסכם יכלול הבהרה כי במקרה של הפרת הסכם זה ו/או עם סיומו, מכל סיבה שהיא, יתפנה הזכיון מיידית משטח המושכר ללא קשר ותלות למערכת החיובים והטענות ההדדית בינו לבין השוכר.

10.3.5 במקרה של חילופי זכיונים, יעשה הדבר רק באישור מוקדם של המשכיר, אם אין בחילופיו משום נזק למשכיר, ובכפוף לחתימה מחודשת על **נספח ז'.**

10.3.6 השתמש שוכר בזכות זו, יראו כל מקום בו כתוב "השוכר" לעניין הסכם זה גם הזכיון, להוציא החיובים הכספיים שישולמו ישירות על ידי הזכיון והשוכר מתחייב לדאוג כי הזכיון ימלא אחר כל הוראות ההסכם מבלי שהדבר משחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה כלפי המשכיר. כמו כן, מובהר כי הפרת הוראה מהוראות הסכם זה על ידי הזכיון כמזה כהפרתו על ידי השוכר ולמשכיר תעמודנה כל זכויותיו על פי ההסכם ועל פי כל דין כלפי השוכר לרבות חילוט הערבות.

10.3.7 מוסכם כי בכל מקרה בו יפר הזכין איזו מהתחייבויותיו, ולא יתקן את ההפרה תוך 14 ימים מקבלת דרישה בכתב, יהיה המשכיר רשאי לדרוש את פינוי/החלפתו לאלתר, והשוכר מתחייב להמשיך להפעיל את המושכר בעצמו. אין באמור כדי לגרוע מזכות של המשכיר לחלט כל בטוחה, בין שהועמדה על-ידי השוכר ובין שעל-ידי הזכין.

10.4 המשכיר יהיה רשאי למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד את כל זכויותיו ו/או חובותיו עפ"י הסכם זה (להלן: "**העברת הזכויות**"), במושכר, בכל דרך או אופן שהם, בלא כל הגבלה ובלא צורך לקבל את הסכמת השוכר, בכפוף לכך שזכויות השוכר על פי הוראות הסכם זה לא יפגעו כתוצאה מהאמור לעיל.

10.5 השוכר מתחייב כי בכל מקרה בו יידרש לחתום על כל מסמך או שטר אשר יהא דרוש לשם העברת זכויות המשכיר לכל צד שלישי, הוא יחתום על כל מסמך או שטר כאמור מיד עם קבלת דרישת המשכיר ובלבד שלא יהא בחתימה כאמור כדי להטיל על השוכר כל הוצאה או חיוב ו/או התחייבות נוספים, מעבר לחיובים החלים עליו עפ"י הוראות הסכם זה.

11. שינויים במושכר

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 6 לעיל, מסכימים הצדדים כי בכל מקרה בו יבקש השוכר לבצע שינויים במושכר במהלך תקופת השכירות (וזאת לאחר שביצע את עבודות ההתאמה), יחולו ההוראות הבאות:

11.1 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לאחר לבצע, כל שינוי פנימי ו/או חיצוני במושכר ושלא להוסיף כל תוספת ושלא להרוס כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו ושלא להרשות שיעשו כל שינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות ו/או הריסות, כאלה, (להלן: "**השינויים**") מבלי לקבל את הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

על אף האמור ולהסרת ספק מובהר, כי שינויים של מה בכך (כגון סידור, תליית תמונות וכיוצ"ב), לא יחייבו אישור של המשכיר בכפוף לקיום כיסוי ביטוחי.

11.2 ביצע השוכר שינויים כאמור ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב, והמשכיר דרש להחזיר המצב לקדמותו יהיה השוכר חייב להחזיר המצב לקדמותו השינויים תוך 14 יום מקבלת דרישה.

לא ביצע השוכר התחייבותו כאמור, חרף חלוף 14 ימים ממועד קבלת התראה מראש ובכתב, יהיה המשכיר רשאי לבצע האמור בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ועל חשבון השוכר, בצרף 15% מהסכום האמור לכיסוי הוצאות כלליות של המשכיר ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא בגין ביצוע האמור ע"י המשכיר. חשבונות המשכיר על גובה הוצאותיו בהתאם לסעיף זה, יהיו הוכחה לכאורה לנכונותם ואמיתותם.

11.3 הוראות סעיפים 6.1 – 6.14 לעיל יחולו בהתאמה גם על ביצוע השינויים לפי סעיף 11 זה.

12. אחזקה ומניעת מטרדים

12.1 השוכר יחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, כפי שקיבלו ובכפוף לבלאי סביר, ישמור על הסדר והנקיון במושכר וסביבתו, במתקניו ואביזריו וכל הנלווה אליו, וימנע מגרימת נזק או קלקול למושכר מערכותיו ו/או מתקניו.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ולהלן, מתחייב השוכר לשמור על תקינות כל המערכות המותקנות במושכר, ולדאוג לשלמותן, תקינותן, אחזקתן השוטפת לרבות ביצוע תיקונים וכן לדאוג להחלפתן במידת הצורך ולהחזיר את המושכר

למשכיר במועד פינוי המושכר כשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבלו ובהתאם לפרוטוקול המסירה ובכפוף לבלאי סביר.

12.2 ידוע לשוכר כי המושכר הנו חלק מקמפוס אוניברסיטאי וממוסד אקדמי המחוייב בדרישות בטחון קפדניות. מבלי להטיל כל אחריות על המשכיר או מי מטעמו ומבלי להסיר כל אחריות מהשוכר, יקיים השוכר את כל הוראות אגף חירום ובטחון של המשכיר וכן הוראות כל רשות מוסמכת כפי שיהיו מעל לעת, בקשר לסדרי הביטחון. הוראות בטחון ראשונות מצ"ב **כנספח י'**.

12.3 השוכר יקיים הוראות של כל רשות מוסמכת כפי שיהיו מעל לעת, בקשר לסדרי הניקיון אופן סילוק שיירי הפסולת, ושמירה על תקינות מערכת הניקוז וכל יתר המערכות בתוך מושכר.

12.4 השוכר מתחייב, לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו, למנוע צבירת פסולת וחומרים העלולים לגרום לדליקה למנוע ולסלק ריחות, חלודה, ככל שתלוי בו ולנקוט בכל אמצעי סביר כדי למנוע אש.

12.5 כדי למנוע ספק, מצהיר השוכר כי ידוע לו שבסביבת המושכר שוהים ו/או ימצאו אורחים, מבקרים וכן סטודנטים ואנשי סגל וכי ככל שהוא גורם לריחות ו/או מטרד ו/או לזיהום, עליו לדאוג להתקין מכשירים ו/או מתקנים ו/או לנקוט באמצעים הדרושים למניעת תפוזרת ו/או ריחות ו/או חומרים מזיקים שמקורם במפעלו ושיש בהם כדי לגרום למטרד ו/או לזיהום לשוהים בקמפוס ו/או בסביבה.

12.6 השוכר ימנע מיצירת מטרד כלשהו ובכלל זה מתחייב השוכר שלא לגרום לרעש, לריחות רעים ולזעזועים העלולים להפריע למושכרים בשכנות השוכר ו/או בקמפוס בכלל.

12.7 כמו כן, מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת, מתחייב השוכר לנקוט בכל אמצעי סביר כדי למנוע אש.

12.8 השוכר יודיע למשכיר על כל נזק למושכר או מטרד שנגרם למושכר או למושכרים אחרים על ידי השוכר או מי מטעמו, באופן מידי ולא יאוחר מ - 48 שעות מעת התגלותו.

12.9 השוכר יתקן על חשבונו כל פגם, קלקול, תקלה או ליקוי במושכר על כל מערכותיו לרבות מזגנים, הפנקולים (אם וככל שמותקנים/יותקנו על ידי השוכר במושכר) והספרינקלרים המותקנים במושכר (אם וככל שמותקנים/יותקנו על ידי השוכר במושכר), יתקן על חשבונו כל פגם או קלקול או ליקוי לרבות כזה הגורם ליצירת מטרד לשוהים בשכנות המושכר, אשר יגרם או ייוצר או שיתגלה במושכר או ממנו ובכל חלק ממנו, לרבות תיקוני שרברבות ותיקונים שונים אחרים, וזאת עם התהוותו ו/או הגרמו ו/או התגלותו, ולמעט נזקים לקונסטרוקציה של המבנה ו/או נזקים לתשתיות הראשיות במבנה (דהיינו – תשתיות מרכזיות שמחוץ למושכר), ככל שאלו לא נגרמו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו.

12.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:

12.10.1 השוכר יהיה האחראי הבלעדי לתחזוקת הספרינקלרים וציוד כיבוי אש ככל שישנם ו/או שיהיו במושכר, על אחריותו ועל חשבונו, באמצעות חברה מורשית לכך.

12.10.2 השוכר מתחייב לקיים במושכר על חשבונו ועל אחריותו מערכת חשמל תיקנית לרבות ביקורת חברת חשמל, ככל שנדרש על-פי דין. השוכר מתחייב לבצע בדיקה טרמוגרפית ובדיקת תקינות הארקה פעם בשנה וכל בדיקה אחרת שתדרש על ידי רשות הכבאות. הדוחות יוגשו למשכיר כל שנה סמוך לאחר ביצועם.

12.10.3 השוכר יהיה אחראי על שמירת כל המתקנים והמערכות הקיימים במושכר, לרבות אלה הנזכרים בס"ק 2 לעיל ו/או כאלה שהוספו במסגרת עבודות ההתאמה ו/או לפי סעיף 11 לעיל, שלמותם ותחזוקתם של, על חשבונם, ולהשיבם למשכיר בתום תקופת השכירות כשהם במצב טוב ותקין כפי שקיבלם, למעט בלאי סביר.

12.11 השוכר מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המושכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המזדמנים למושכר. השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל נזק ו/או קנס שיושת עליו בקשר עם הפרת הוראה זו ו/או חוק הגבלת עישון במקומות ציבוריים, התשמ"ג-1983.

12.12 השוכר יתאים את המושכר ויפעילו תוך עמידה בכל דרישות הנגישות המחוייבות לפי כל דין. השוכר הנו האחראי הבלעדי לביצוע כל ההתאמות הנדרשות לכך, על אחריותו ועל חשבונם. השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל נזק ו/או קנס שיושת עליו בקשר עם הפרת הוראה זו. אין בהוראת ס"ק זה כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה לענין ביצוע עבודות המושכר.

12.13 בנוסף ומבלי לגרוע מאיזו מהתחייבות השוכר לפי הסכם זה, מוסכם והשוכר מתחייב בזאת לפעול לאורך כל תקופת השכירות בהתאם להוראות נספח תקנון העסקים המצורף **כנספח ו'** להסכם.

12.14 לא ביצע שוכר את התחייבויותיו או איזה מהן על פי האמור בסעיף 12 זה על כל סעיפי המשנה שבו, או לא תוקן הנזק להנחת דעתו של מהנדס המשכיר, יהיה המשכיר רשאי אך לא חייב, לאחר שמסר לשוכר הודעה בכתב, לבצע התיקונים בעצמו וכל הוצאות התיקון יחולו על השוכר, שיהיה חייב להחזיר למשכיר מיד עם דרישה ראשונה בתוספת עלויות תקורה של 15% ובצירוף הפרשי הצמדה מחושבים מיום התיקון ע"י המשכיר ועד לתשלום המלא בפועל למשכיר.

חשבוניות ו/או הצהרת המשכיר על גובה הוצאותיו בהתאם לסעיף זה, יהיו הוכחה לכאורה לנכונותם ואמיתותם, והשוכר מתחייב לשלם למשכיר תוך 7 ימים מקבלתם, זאת מבלי לגרוע מזכות השוכר לערער על כל דרישה כאמור לאחר ביצוע התשלום בפועל.

12.15 השוכר נותן בזאת הסכמתו והרשאתו המלאה, כי נציגי המשכיר עובדיו ו/או שלוחיו, יהיו רשאים להיכנס למושכר בתאום מראש עם השוכר, בתדירות סבירה, בשעות עבודה מקובלות, כדי לבדוק את מצב המושכר, קיום התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, מערכות המושכר, צידו ומתקניו, וכן כדי לבצע כל תיקון ו/או עבודות אחזקה שהמשכיר חייב בהם על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין, סידורים טכניים או אחרים, וכן יהיו נציגי המשכיר רשאים להיכנס למושכר ע"מ להראותו לשוכרים פוטנציאליים אחרים וזאת בששת החודשים האחרונים של השכירות.

12.16 השוכר ימלא אחר כל הוראותיו של המשכיר וכל מי מטעמם והוראות כל רשות מוסמכת, ככל שהוראות אלה חלות על השוכר ועל פעילותו במושכר, הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש, מניעת שריפות, הג"א ובטיחות, הנובעות מפעילות השוכר במושכר, כמו כן ינקוט השוכר בכל אמצעי סביר כדי למנוע התפוצצות ו/או דליקה. מבלי להטיל כל אחריות על המשכיר ומבלי לגרוע מאחריות השוכר, הוראות בטיחות מצורפות **כנספח ט'** להסכם זה.

12.17 השוכר מתחייב למלא אחר הוראות כל דין החלות עליו לרבות חוק, תקנה, צו, חוק עזר או הוראה של כל רשות מוסמכת הנוגעת לניהול עסקו במושכר ובקשר לאחזקת המושכר והשימוש בו, השוכר יהיה אחראי גם לתשלום כל קנס שיוטל עקב אי מילוי הוראות כאמור.

13.1 להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ימסור השוכר למשכיר כתנאי לחתימת הסכם זה ע"י האוניברסיטה ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בנוסח המצורף **כנספח ה'** להסכם זה, בסכום (קרן) השווה לדמי השכירות עבור **6 (ששה) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין בסך של** **ש"ח** (להלן: "**הערבות**").

13.2 בנוסף לערבות, להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה בתקופת ביצוע עבודות ההתאמה במושכר ימסור השוכר למשכיר כתנאי לתחילת ביצוע עבודות ההתאמה ערבות בנקאית אוטונומית צמודת מדד בנוסח המצורף **כנספח ה'** להסכם זה, בסכום (קרן) השווה ל 10% מסכום ההשקעה בעבודות ההתאמה, כהגדרתו במכרז, שתקופתה לא פחות מ 8 חודשים ממועד מסירת הבית לחזקתו של השוכר (להלן: "**ערבות עבודות ההתאמה**").

13.3 השוכר מתחייב להאריך מעת לעת את תוקפה של הערבות, כך שתעמוד בתוקף ברציפות עד לתום 90 יום ממועד סיום תקופת השכירות, או האופציה לפי העניין. אי המצאת הארכה של הערבות לפחות 14 ימים לפני מועד פקיעתה, תהווה, כשלעצמה, עילה לחילוט הערבות.

13.4 השוכר מתחייב להאריך מעת לעת את תוקפה של ערבות עבודות ההתאמה, כך שתעמוד בתוקף ברציפות עד לתום 60 יום ממועד סיום בפועל של עבודות ההתאמה. אי המצאת הארכה של ערבות עבודות ההתאמה לפחות 14 ימים לפני מועד פקיעתה, תהווה, כשלעצמה, עילה לחילוט הערבות.

13.5 השוכר מתחייב כי בכל מקרה שבו יחולטו כספי הערבות ו/או ערבות עבודות ההתאמה, כולם או מקצתם, ימציא השוכר למשכיר לא יאוחר מ- 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכיר, את סכום הערבות שחולט על ידי המשכיר.

13.6 בתום תקופת השכירות ובמועד מסירת המושכר לידי המשכיר יהיה על השוכר להמציא למשכיר אישורים על סילוק כל התשלומים והאגרות שחלו עליו ושולמו על ידו עד למועד החזרת המושכר ו/או לגבי תקופת השכירות.

13.7 כל הבטחות שיינתנו למשכיר עפ"י הסכם זה יוחזרו לשוכר בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, בכפוף בין היתר לקיום האמור בסעיף 13.6 לעיל ולפניו המושכר בהתאם להוראות הסכם זה.

13.8 למען הסר ספק מובהר בזאת כי העמדת הערבויות כאמור לעיל הינה תנאי יסודי להסכם זה.

14. שימוש בשטחים אחרים מחוץ למושכר

14.1 לא תהיה לשוכר כל טענה כלפי המשכיר במקרה של הקטנת השטחים הציבוריים במתחם הגובל במושכר כתוצאה מהחלטות או דרישות של הרשויות המוסכמות או מכל טעם אחר, בכפוף לכך שלא יחולו שינויים בשטח המושכר גופו.

14.2 השוכר לא יהיה רשאי להשתמש שימוש ייחודי כלשהו במדרכות, בשטחים ציבוריים, בכבישים, במבנה ו/או במבנים הסמוכים אליו או בכל שטח אחר מחוץ למושכר, בכלל זה הצבת ציוד, שילוט או כל דבר אחר, למעט אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב מהגורם האחראי אצל המשכיר ובהתאם לתנאי האישור.

15. חשמל מים תיעול ושילוט

15.1 השוכר מצהיר ומאשר שהובא לידיעתו כי כל שירותי החשמל למושכר יסופקו ע"י המשכיר ו/או מי מטעמו. שהשוכר ירכוש חשמל ושירותים הקשורים בכך מהמשכיר ולא מחברת חשמל.

15.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו שאספקת החשמל למושכר תבוצע על ידי המשכיר. השוכר מתחייב שלא לפנות לחברת החשמל בבקשה לחבר את המושכר ישירות

לרשת החשמל, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או כל מי מטעמו בגין עקב או מחמת תקלות באספקת חשמל למושכר.

15.3 השוכר ישלם למשכיר עבור צריכת החשמל ע"פ מונה החשמל שיותקן ע"י המשכיר וכמקובל באוניברסיטה על פי חיובים שתפיק האוניברסיטה כולל תשלום קבוע כמקובל.

15.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל חובת התשלום מצד השוכר עפ"י הוראות סעיף זה לעיל הינה כחובת תשלום דמי השכירות.

15.5 מוסכם כי למשכיר ולמשכיר בלבד תהא זכות להפסיק אספקת החשמל למתחם, ולדאוג לחיבור המושכר לרשת החשמל הכללית של חברת חשמל ולשוכר לא תהיה כל טענה כלפי המשכיר בענין זה.

15.6 המשכיר מתחייב כי במושכר קיים/יותקן מונה מים.

15.7 השוכר יחוייב בתשלומים בגין צריכת המים (לרבות ביוב) לפי קריאת המונה וכמקובל באוניברסיטה ולפי חיובים שתפיק האוניברסיטה. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי ככל שנכון למועד חתימת הסכם זה, רשום מונה המים על שמו של המשכיר, והשוכר מתחייב להעביר את התשלום בגין הצריכה למשכיר תוך 7 ימים מקבלת דרישה בכתב. כמו כן ולפי בקשת המשכיר, יחתום השוכר על כל מסמך נדרש מול תאגיד המים, לצורך רישום מונה הצריכה של המושכר ישירות על שם השוכר.

15.8 השוכר מתחייב להימנע מלגרום סתימות או קלקולים ברשת הביוב שבמושכר כתוצאה משימוש או משפכים מעסקו, ולתקן על חשבונו ליקויים שנגרמו על ידו ו/או על ידי מטעמו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות **נספח ו'** בכל הנוגע לטיפול בשפכים ו/או פסולת רפואית.

השוכר יישא בכל תשלומי החובה והאגרות שיושתו על-ידי הרשות המקומית ו/או תאגיד המים בקשר עם ביוב ו/או שפכים שמקורם במושכר (לרבות חלקו בבדיקות תקופתיות של הרשות), וזאת בין אם החיובים יופנו ישירות לשוכר ובין אם יופנו למשכיר ו/או מי מטעמו.

15.9 השוכר לא יתקין שלטים מחוץ למושכר או על המושכר, אלא לאחר שיקבל את אישור המשכיר בכתב ומראש. השוכר בלבד ישא בעלויות התקנת השלטים כאמור ותחול עליו מלוא האחריות בקשר עם התקנתם. המשכיר יהיה רשאי לקבוע את תוכן השילוט, צורת השילוט, גודלו ומיקומו, והשוכר יהיה חייב להתקין את השלט כפי שיקבע ע"י המשכיר. במידה ויתקין השוכר שילוט תוך הפרת סעיף זה ו/או הוראות המשכיר, יהיה המשכיר רשאי להסירו על חשבון השוכר ותוך חיוב השוכר בכל תקורות המשכיר בקשר לכך.

15.10 השוכר ישא בכל מס או אגרה, וכן תחול עליו מלוא האחריות בגין התקנת השילוט והחזקתו וכן תחול עליו חובת השגתו של כל היתר שיהא דרוש לשם התקנת השילוט.

15.11 במידה והמשכיר יקים שילוט אחיד באיזור המושכר, יהא השוכר חייב לשאת בתשלום יחסי עבור השילוט הנ"ל. דין כל סכום שהשוכר יהא חייב בו על פי ס"ק זה, כדין דמי שכירות לכל דבר וענין.

15.12 המשכיר יהיה רשאי להתקין על גג המושכר או בחצריו שלטי חוצות לצרכי פרסום של המשכיר ו/או לצרכי האוניברסיטה וקהילתה ותוך שמירה על אופיו הארכיטקטוני והאיכותי, והשוכר לא יהיה רשאי להתנגד בכל צורה שהיא להצבתם.

16.1 כל המיסים, הארנונות, התשלומים, האגרות וההיטלים למיניהם בין עירוניים ובין ממשלתיים או אחרים, המוטלים או שיוטלו בעתיד על או בקשר למושכר, או בקשר לנהול עסקו של השוכר במושכר בתקופת השכירות או בקשר לכך (להלן: "המיסים"), יחולו על השוכר וישולמו על ידו החל ממועד העמדת המושכר לרשות השוכר. למען הסר ספק, מובהר כי השוכר לא יהיה רשאי לבקש מהעירייה פטור מארנונה בגין נכס ריק, ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר.

16.2 כל תשלום שישולם למשכיר ע"י השוכר עפ"י הסכם זה ישולם בתוספת מע"מ בשעורו הקבוע בחוק במועד התשלום.

16.3 כאמור, דמי השכירות אינם כוללים מע"מ.

המפעיל יוסיף לכל תשלום את סכום המע"מ המגיע בגין אותו תשלום. האוניברסיטה תדווח ותשלם את המע"מ בדרך של עסקת אקראי ותעביר לשוכר את טופס העסקה המשולם.

16.4 במועד חתימת הסכם זה יחתום השוכר על הודעה לרשות המקומית לעניין החזקתו במושכר לצרכי חיוב בארנונה. מובהר ומוסכם בזאת כי השוכר לא יהיה רשאי להעביר את הרישומים כמחזיק בעירייה ו/או בכל מרשם אחר הנדרש על פי הסכם זה, על שם המשכיר, אלא בתום תקופת הסכם השכירות. משך כל תקופת השכירות יהיה השוכר, והוא לבדו, הרשום כמחזיק בעירייה ו/או בכל מרשם אחר הנדרש על פי הסכם זה.

17. ריבית פיגורים

17.1 מבלי לפגוע בכלליות זכויותיו של המשכיר בהסכם זה, או בהתאם לחוק, בכל מקרה בו יפגר השוכר בתשלום כל שהוא המגיע למשכיר, עפ"י הסכם זה, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר את הסכום שבפיגור בצרוף ריבית בשעור של 6% לשנה (להלן: "הריבית") או הפרשי הצמדה וריבית חח"ד של בנק פועלים עליהם, הכל לפי הסכום הגבוה ביותר ולפי בחירת המשכיר, וזאת מיום הפיגור ועד יום התשלום בפועל.

17.2 סדר ואופן זקיפת התשלומים שישולמו ע"י השוכר יקבע ע"י המשכיר לפי שקול דעתו.

18. סיכול השכירות

ייוזק המושכר בשלמותו בשל כח עליון שאינו בשליטת מי מהצדדים, יבוא הסכם זה לקיצו וייושב כמבוטל, המשכיר יחזיר לשוכר את אותם דמי השכירות ו/או התשלומים ו/או הבטחות, שקיבל מראש בעבור התקופה שלאחר האירוע הנ"ל, וזאת בסכום ששולם בפועל (כולל ההצמדה) בלא שתהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר בקשר לסיום תקופת השכירות.

19. אחריות וביטוח

19.1 המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא, לגבי כל נזק גוף ו/או אובדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא (ישיר או עקיף) אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למועסקים על ידו ו/או לסוכניו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או למוזמניו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר, ברשות המשכיר, או בשטח הגובל עם המושכר ו/או לרכוש כלשהו של השוכר ו/או לנזק גוף או רכוש שיגרם לשכניו של השוכר למעט בגין נזקים שנגרמו ברשלנות המשכיר או מי מטעמים.

19.2 השוכר אחראי על פי דין כלפי האוניברסיטה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למושכר ו/או לסביבתו הן בתקופת השיפוץ וההתאמה והן בתקופת ההרשאה והאחזקה.

- 19.3 השוכר אחראי כלפי האוניברסיטה לכל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לאוניברסיטה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמן ו/או לצד שלישי כלשהו בקשר למושכר לרבות בתקופת השיפוץ, ההתאמה והאחזקה.
- 19.4 השוכר אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו למתקנים ו/או לצידוד ו/או לתכולה במושכר והוא פוטר את האוניברסיטה ו/או עובדיה ו/או כל הבאים מטעמה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 19.5 השוכר פוטר בזאת את האוניברסיטה ו/או עובדיה ומנהליה וכל הבאים מטעמה, מכל אחריות לנזקים להם אחראי השוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את האוניברסיטה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על פי דרישתה הראשונה בכתב של האוניברסיטה, על כל תביעה שתיתבע בה ו/או סכום שתחויב לשלם לרבות, הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר השוכר אחראי להם. האוניברסיטה תודיע למשתתף על תביעות כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על האוניברסיטה מפניהן על חשבונו.
- 19.6 השוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למושכר ולסביבתו להם אחראי השוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של האוניברסיטה.
- 19.7 השוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות נספח הביטוח **נספח "ג"** המצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

20. **בניה נוספת בקמפוס**

- 20.1 שום דבר האמור בהסכם זה לא יחשב כמונע ו/או מגביל את זכות המשכיר להתקנת מתקנים, ביצוע בניה, תיקונים שיפורים ועבודות פיתוח ובניה מכל סוג שהוא, לרבות תוספת קומות ו/או הרחבת קומות נוספות בבית ו/או בקמפוס ו/או בסביבתם (לרבות על גג המושכר ו/או בצמידות לקירותיו) כל עוד לא יגרום הדבר לשוכר להפרעה לניהול עסקו במושכר באופן מתמשך ובלתי סביר. השוכר לא יתנגד לביצוע הפעולות דלעיל ובלבד שהמשכיר ימסור לו הודעה על כוונתה לבצע עבודות כאמור במושכר ו/או בקמפוס.
- 20.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור ולהסרת ספק מובהר, כי מלוא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות שייכות למשכיר בלבד, אשר יהיה רשאי לנצלן במקרקעין ובבניין לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת בכפוף לכך שלא תפגע הנאתו הסבירה של השוכר מהמושכר, בתקופת הבניה ו/או אחריה.
- 20.3 המשכיר יהא רשאי בכל עת, על פי שיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי ו/או תוספת בבית ו/או בקמפוס, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים, צירוף קומות, שטחים או אגפים למבנים, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים במעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר.
- 20.4 השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכיר לאפשר את ביצוע השינויים ו/או התוספות, ובכלל זה מתחייב שלא להתנגד (במישרין או בעקיפין) לכל שינוי כאמור. כמו כן, השוכר מוותר בזאת על כל טענות ותביעות כלפי המשכיר בגין כל רעש, מטרד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסק שינוהל במושכר כתוצאה מביצוען של עבודות בניה או הקמת והתקנת מערכות ומתקנים כלשהם מכל סוג שהוא במתחם ובסביבתו.
- 20.5 המשכיר רשאי, ללא כל צורך בהסכמה נוספת של השוכר, להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמו או באמצעות מי מטעמו, ככל שיידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אוויר, צינורות מים, כבלים וחוטי חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את הקמפוס ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לכל מי מטעמו כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום מראש

ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת לשוכר. בתום ביצוע העבודות המשכיר יחזיר את המצב לקדמותו ויתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות.

21. הפרת ההסכם וביטול

- 21.1 מבלי לפגוע בהוראות כל דין, תחשב כל אחת מהפעולות או אי הפעולות הבאות להפרה יסודית של ההסכם ע"י השוכר:
- 21.1.1 שימוש במושכר שלא לצורך מטרת השכירות הנזכרת בהסכם זה לעיל.
- 21.1.2 העברת זכויות השוכר במושכר לאחר, בניגוד להוראות סעיף 10 לעיל.
- 21.1.3 העברת השליטה בשוכר ללא הסכמת המשכיר.
- 21.1.4 פיגור של מעל 7 ימים בתשלום דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר החל על השוכר לפי הסכם זה, במועדו.
- 21.1.5 מתן צו קבלת נכסים, או צו פירוק, או צו הקפאת הליכים או מינוי כונס נכסים על כל נכסי השוכר או על חלק מהם, או הגשת בקשה למתן צו כאמור, אשר לא בוטל תוך 14 יום מיום הוצאתו.
- 21.1.6 יצירת מטרד ו/או הפרעה לשוהים בבית ו/או בקמפוס.
- 21.1.7 אי החזרת החזקה במושכר במועד באופן ובמצב כמפורטים בהסכם זה.
- 21.1.8 פיגור של מעל 7 ימים בקבלת החזקה במושכר במועד המסירה מכל סיבה שהיא.
- 21.1.9 עשיית מעשה או מחדל בניגוד להוראות סעיפים 2, 5-7, 11-13 ו- 20 להסכם.
- 21.1.10 פיגור של מעל 7 ימים בתשלום מיסים או תשלומי חובה החלים על השוכר לפי הסכם זה.
- 21.1.11 כל הפרה אחרת של הסכם זה אשר לא תוקנה תוך 14 יום מהודעת האוניברסיטה בכתב לשוכר.
- 21.2 הפר השוכר תנאי מהתנאים היסודיים דלעיל, יהא המשכיר זכאי לבטל הסכם זה כדין והסכם זה יחשב כמבוטל מהמועד שיקבע בהודעת המשכיר, וכן יהיה המשכיר זכאי לפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי שכירות בגין 6 (ששה) חודשים. אין באמור כדי לגרוע מזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף לפי כל דין.
- 21.3 הודיע המשכיר על ביטול ההסכם, כדין, יפנה השוכר את המושכר ויחזיר את החזקה בו למשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, כשהמושכר פנוי וריק מכל מחזיק וחפץ, תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה על דבר ביטול הסכם זה, ויפצה את המשכיר עבור כל יום איחור בהחזקת החזקה כאמור וכן בגין כל נזק שייגרם לו.
- 21.4 בוטל ההסכם על ידי האוניברסיטה כאמור לעיל, יחולו בנוסף לכל הוראה אחרת בקשר עם פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר גם ההוראות הבאות:
- 21.4.1 למשכירה תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיגיעו למשכירה בקשר עם הסכם ו/או עם הפרתו והאוניברסיטה תהא זכאית לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.

- 21.4.2 האוניברסיטה תהא רשאי למנוע מהשוכר או מי מטעמו כניסה למושכר, למעט לצורך פינוי המושכר והחזרתו למשכירה על פי ההסכם.
- 21.5 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת, בגין הפרות של ההסכם אשר אינן הפרות יסודיות, רשאי המשכיר לחייב את השוכר בפיצויים מוסכמים כאמור בהסכם זה, לאחר שיודיע על כך בכתב לשוכר ויאפשר לו להגיב בטרם יוראה על חיובו בפיצוי מוסכם. חוב בפיצוי מוסכם כמוהו כדמי שכירות.
- 21.6 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מסעדים ו/או מזכויות אחרות של מי מהצדדים עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.
- 21.7 כל העדר פעולה ו/או העדר תגובה ו/או אי שימוש בתרופה בהתאם לסעיף זה, מצד מי מהצדדים, לא יתפרש בשום צורה ואופן כוויתור מצידו על זכויותיו על פי ההסכם כלפי הפרה מתמשכת או נוספת ע"י הצד השני, אלא אם כן ויתר מי מהצדדים על זכויותיו הנ"ל במפורש ובכתב.
- 22. פיצויים מוסכמים**
- 22.1 כל אחד מן המעשים/המחדלים המנויים בסעיף זה הינם הפרות המזכות את המשכיר בפיצויים מוסכמים, וזאת - בלא הוכחת עצם הנזק שנגרם למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו כתוצאה מן ההפרה או שיעור הנזק כאמור.
- 22.2 המשכיר רשאי לתבוע את נזקיו האמיתיים אף אם עלו על סכום הפיצוי המוסכם ולהיפרע על מלוא הנזק. הסעד של הפיצויים המוסכמים אינו גורע מכל סעד או תרופה העומדים למשכיר על-פי כל דין ו/או הסכם, הן בקשר להפרות המנויות בנספח זה והן בקשר לכל הפרה אחרת.
- 22.3 המשכיר רשאי להטיל פיצויים מוסכמים על השוכר בגין כל אחד מן המעשים ו/או המחדלים המפורטים להלן בסכומים הנקובים להלן:
- 22.3.1 גביית תשלום העולה על המחירים הקבועים במחירון הקבוע בנספח ב' להסכם – עד 1,000 ₪ לכל מקרה של הפרה.
- 22.3.2 אי-מתן עדיפות לחברי הסגל ו/או למוזמני האוניברסיטה ו/או השכרת חדרים משוריינים לסגל בניגוד להוראות האוניברסיטה – עד 2,000 ₪ לכל מקרה של הפרה.
- 22.4 למשכיר שיקול דעת אם לקצוב מלוא סכום הפיצוי המוסכם כנקוב בסעיף זה, או חלק הימנו.
- 22.5 את סכומי הפיצויים המוסכמים, כמפורט בסעיף זה, יעביר השוכר לידי המשכיר לא יאוחר מ-10 ימים ממועד הטלת הפיצוי המוסכם. לא שולם הפיצוי המוסכם תוך חודש ממועד הטלתו כאמור, יוכפל שיעורו.
- 23. פינוי**
- 23.1 השוכר יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות או בכל מועד בו תגיע השכירות לסיומה על פי הסכם זה ויחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ על פי האמור בסעיף זה. בכל מקרה שעל השוכר לפנות את המושכר בהתאם להסכם זה יהא עליו להחזירו למשכיר כשהוא פנוי לחלוטין, במצב טוב וראוי לשימוש כפי שקיבלו בכפוף לבלאי סביר ובהתאם להוראות סעיפים 6 ו-11 לעיל.
- 23.2 המושכר יוחזר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר, ראוי לשימוש וחופשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, ומתקן המחובר למושכר באופן קבוע אף אם לא הותקן על ידי האוניברסיטה, אלא אם דרשה האוניברסיטה את פינויו או סילוקן של התוספות

הנ"ל או חלק מהן, שאז מתחייב השוכר לפרק ולסלק את התוספות שסילוקן נדרש עד לתום תקופת השכירות.

23.3 כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש האוניברסיטה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש האוניברסיטה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

23.4 השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר ישלם למשכירה, בגין כל יום שבין מועד פינוי המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה בגין החודש שקדם למועד פינוי המושכר כשהם מוכפלים בשלוש ומחולקים בשלושים (להלן: "**דמי השימוש הראויים**"). השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם למשכיר עקב אי פינוי המושכר במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומד לרשות האוניברסיטה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי השימוש הראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

23.5 השוכר מצהיר כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינוי המושכר, יהיו האוניברסיטה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים, להיכנס למושכר, בכל עת שימצאו לנכון וללא צורך במתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

23.6 האוניברסיטה תהא רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שימצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

23.7 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מסכים ומייפה בזאת את כוחה של האוניברסיטה לנתק את המושכר מהחיבור לרשת החשמל, מים, גז ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.

23.8 בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר, השוכר מצהיר כי האוניברסיטה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי האוניברסיטה וכל מי מטעמה בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור. כל סכום שיוצא על ידי האוניברסיטה בקשר לפינוי השוכר וציודו כאמור, יהיה על חשבון השוכר וישולם למשכירה מיד עם דרישתה הראשונה. חשבונות האוניברסיטה לעניין ההוצאות האמורות יהיו הוכחה מכרעת לנכונותם.

23.9 במועד פינוי המושכר (בין אם בסיום תקופת השכירות ו/או כל פינוי אחר כדין) יציג השוכר למשכיר אישורי תקינות מערכת ספרינקלרים, אישור רשות כיבוי אש, אישור גלאים, אישור תאורת חרום, ואישור חשמלאי מוסמך לגבי תקינות המערכות הרלוונטיות הקיימות במושכר.

23.10 מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות או לאחר שנשלחה לו הודעה על ביטול השכירות כדין עפ"י הוראות הסכם זה או בכל מקרה שהשוכר יפר הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ישא השוכר, בנוסף לכל הסעדים הקבועים בהסכם זה ובחוק, בכל ההוצאות שיהיו למשכיר בכל הקשור בטיפול המשפטי בקשר לכל דיון או תביעה משפטית או פעולה

בלשכת ההוצאה לפועל ובכלל זה שכר טרחת עו"ד המשכיר, הכל לפי פסיקת בית משפט ו/או כל גוף שיפוטי אחר.

24. הודעות והתראות

24.1 כל הודעה והתראה שתשלח מצד אחד למשנהו בקשר להסכם זה, תשלח בדואר רשום או תמסר ביד או בדוא"ל, על פי מעני הצדדים הנקובים במבוא להסכם זה (או כל מען אחר אשר תבוא עליו הודעה בכתב) ויראו הודעה או התראה כאמור כאילו נמסרו לנמען עם מסירתם בפועל אם נמסרו ביד או בדוא"ל, ואם נשלחו בדואר ישראל, מקץ 3 ימי עסקים לאחר שהושמו בדואר כשדמי הדואר משולמים במלואם מראש.

24.2 כתובות הצדדים הינם כמפורט במבוא להסכם זה.

25. כללי

25.1 כל שינוי ו/או תיקון להסכם זה יעשה אך ורק במסמך מפורש בכתב ובחתימת הצדדים להסכם זה.

25.2 הסכמת צד להסכם זה לסטות מתנאיו במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנו גזירה שווה לאותו מקרה לכל מקרה אחר בעתיד.

25.3 הצדדים ינקטו בכל הצעדים הנוספים (לרבות חתימה על מסמכים נוספים) הדרושים לשם ביצוע של הסכם כלשונו וברוחו.

25.4 כל ויתור הזנחה, התעלמות או אי נקיטה באמצעים משפטיים או איחור בהשתמשות בזכויות במקרה מסויים לא יחשבו בשום פנים כויתור, הסכמה או כהודאה מצדו. כל צד יהיה רשאי להשתמש בכל עת באיזה מזכויותיו לפי הסכם זה, או לפי החוק, בכל עת שימצא לנחוץ על אף ויתורים, הנחות או הזנחות קודמות.

25.5 לבית המשפט המוסמך עניינית אשר מקום מושבו בעיר ירושלים, תהא הסמכות המקומית הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הנוגע להסכם או הנובע ממנו, לאף בית משפט אחר לא תהיה סמכות שיפוט בעניין זה, והצדדים מוותרים מראש על זכותם לפנות לכל בית משפט אחר אשר מקום מושבו איננו בעיר ירושלים.

25.6 הדין החל על הסכם זה הינו הדין הישראלי בלבד, ללא כללי ברירת הדין שבו, וסמכות השיפוט הבינ"ל תהא נתונה, בכל מקרה הנוגע להסכם זה או נובע ממנו, אך ורק לבתי המשפט בישראל (בעיר ירושלים).

ולראיה על כל האמור באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר

נספח א' - תשריט המושכר

**נספח ב' – מחירון השירותים, ההסעדה והאירוח לחברי סגל ויחידות
האוניברסיטה**

אירועים (כולל ציוד טכני/מדיה, לא כולל כיבוד):

יחידה מעל 100 משתתפים (מחיר בש"ח)	יחידה עד 100 משתתפים (מחיר בש"ח)	עובד/בוגר מעל 100 משתתפים (מחיר בש"ח)	עובד/בוגר עד 100 משתתפים (מחיר בש"ח)	טווח זמן (בשעות)	אולם/מסעדה/קפיטריה
2080	1540	2295	1700	עד 4	
3190	2365	3380	2500	עד 8	
5280	3960	5600	4200	עד 12	

יחידה (מחיר בש"ח)	עובד/בוגר (מחיר בש"ח)	טווח זמן (בשעות)	אולם קטן (402, 401)
320	330	עד 4	
400	420	עד 8	
510	540	עד 12	

יחידה (מחיר בש"ח)	עובד/בוגר (מחיר בש"ח)	טווח זמן (בשעות)	אולם בינוני (403, 504, 505)
670	710	עד 4	
870	920	עד 8	
1100	1170	עד 12	

יחידה (מחיר בש"ח)	עובד/בוגר (מחיר בש"ח)	טווח זמן (בשעות)	אולם גדול (501, 502, 503)
780	830	עד 4	
1020	1080	עד 8	
1255	1330	עד 12	

יחידה (מחיר בש"ח)	עובד/בוגר (מחיר בש"ח)	טווח זמן (בשעות)	אולם 405
870	920	עד 4	
1120	1200	עד 8	
1385	1470	עד 12	

אירוע עד 2 שעות (ללא ציוד טכני וכיבוד)	יחידה (מחיר בש"ח)
חד"א ו/או מרפסת	990
405	495
403/404	330
401/402	250
מצפור שטיבר	1430

****לא יתקיימו ארוחות בקומה 5

לינה:

סגל האוניברסיטה העברית	יחיד (מחיר בש"ח)	זוגי (מחיר בש"ח)
	385	495

דוקטורנטים	יחיד (מחיר בש"ח)	זוגי (מחיר בש"ח)
	400	520

כרטיסייה - 6 לינות: 1,925 ש"ח.

כרטיסייה - 12 לינות: 3,525 ש"ח.

כל המחירים כוללים ארוחת בוקר.

סוג החדר	ע"ח תקציב אוניברסיטה
חדר יחיד	440
חדר יחיד - נוף	495
חדר זוגי	560
חדר זוגי - נוף	605
טריפל	750
טריפל - נוף	825

<u>סוויטה</u>	<u>סוויטה ל-2</u>	<u>סוויטה ל-3</u>	<u>סוויטה ל-4</u>	<u>סוויטה ל-5</u>
	750	860	1010	1155
<u>סוויטה</u> <u>נוף</u>	<u>סוויטה ל-2</u>	<u>סוויטה ל-3</u>	<u>סוויטה ל-4</u>	<u>סוויטה ל-5</u>
	825	950	1110	1265

תוספת לאדם נוסף בחדר - 100 ₪.

ילד עד גיל שנתיים ללא עלות.

שהות מעל תקופה של שלושה שבועות 10% הנחה בהתאם לתעריף.

קבוצות מעל 15 חדרים - חדר פעילות חינם והנחה של 5% על המחירון הרלוונטי.

הגעה מוקדמת/עזיבה מאוחרת בתוספת 100 ₪ (חריגים באישור בלבד).

ארוחות:

חלבי (בופה מזנון חופשי): 55 ש"ח.

בשרי (בופה מזנון חופשי): 66 ש"ח.

נספח ג' - נספחי ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה ביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו 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 (ככל ויבוצעו)

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 **כנספח ג' 1 ("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.

2. ביטוחי קבע

2.1. 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 עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי המשכיר (שלא באמצעות המשכיר, חברת הניהול או מי מטעם המשכיר ו/או חברת הניהול), 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.

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: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ואת חברת הניהול בגין ו/או בקשר למעשה או מחדל של 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"ם – 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 לשפות את המשכיר ואת חברת הניהול היה ונקבע, 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 מותר 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 ג' 2** ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר" ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר תהיה 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.

2.4. בכל ביטוח 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 מטעמים 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 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. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים במלואם אשר האחריות עליהם מוטלת עליו - מכוח סעיפי הסכם זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
- 2.10. השוכר מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולחדשם מעת לעת לפי הצורך ולא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים. יודגש, כי השוכר יישא בכל מקרה בסכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחי השוכר.
- 2.11. 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.
- 2.12. 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 תיקונים 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.
- 2.13. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- 2.14. 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.

2.15. 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.

נספח ג' 1 - אישור ביטוח עבודות השוכר

**

תאריך הנפקת האישור	אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות						
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.							
מעמד מבקש האישור*	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	מבקש האישור הראשי			
☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר : בעל המבנה	עבודות שיפוץ והתאמה ו/או עבודות נלוות	שם	שם נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ ו/או גופים קשורים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם האוניברסיטה העברית בירושלים			
		ו/או קבלני משנה ועובדיהם	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ. 500701610 512161936		
			חברות בת.	מען : כפר ההיטק, ביתן 2.9, קריית אדמונד י' ספרא ירושלים.			
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מטבע	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	תאריך סיום	תאריך תחילה	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 למעט מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 12 ח' 	נח	מלוא סכום הביטוח			ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים
302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש	נח	*בהתאם לטבלה מטה			ביט		צד ג'

		מ- 2,000,001 עד- 5,000,000	מ- 1,000,000 עד- 2,000,000	מ- 500,001 עד- 1,000,000	עד 500,000	עבודות בהיקף של..... ב- ₪
						נושא
גבולות אחריות / פירוט הרחבה						
						ביטוח עבודות קבלניות:
		₪ 500,000	₪ 400,000	₪ 300,000	₪ 200,000	רכוש סמוך - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מ....
		₪ 500,000	₪ 400,000	₪ 300,000	₪ 200,000	רכוש שעליו עובדים - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מ....
		₪ 500,000	₪ 400,000	₪ 300,000	₪ 200,000	פינוי הריסות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מ....
סכום ביטוח מלא						
						נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, חומרים לקויים עבודה לקויה
		₪ 600,000	₪ 500,000	₪ 300,000	₪ 200,000	נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, חומרים לקויים עבודה לקויה – בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות אך לא פחות מ....
		₪ 5,000,000	₪ 4,000,000	₪ 3,000,000	₪ 2,000,000	בביטוח צד שלישי גבולות אחריות (תובע, מקרה ותקופה)
לתובע 6,000,000 ₪ , למקרה 20,000,000 ₪ , לתקופה 20,000,000 ₪						חבות מעבידים גבולות אחריות

נספח ג'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

נספח ג'2 - אישור קיום ביטוחים – תקופת ההפעלה				תאריך הנפקת האישור:							
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 ויחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור*							
האוניברסיטה העברית בירושלים ת.ז.פ.	חברות בנות ועובדים של הנ"ל ת.ז.פ.	מען	☒ שירותים ☒ אחר: רשות שימוש, ניהול והפעלת בית מאירסדורף לרבות 29 חדרי לינה, אולמות לכנסים, לישיבות ולאירועים, מרפסת נוף וחדרי אוכל ו/או שירותים נלווים. העיסוק המבוטח: _____	☒ מזמין השירותים							
					מען: כפר ההיטק, ביתן 2.9, קריית אדמונד י' ספרא ירושלים.						
					תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:						
כיסויים											
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח						
					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 33%;">מטבע</th> <th style="width: 33%;">לתקופה</th> <th style="width: 33%;">למקרה</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	מטבע	לתקופה	למקרה			
מטבע	לתקופה	למקרה									
צד ג'					302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין מעשי ומחדלי / מוצר / עבודות / פעילות המבוטח 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות						
					309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות						
אחריות מעבידים					309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות						
רכוש, תוצאתי ואובדן שכר דירה					309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות 308 ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות 313 נזקי טבע 314 כיסוי בגין פריצה ושוד 316 כיסוי בגין רעידת אדמה						
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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):											
088 שירותי תחזוקה ותפעול											
096 שכירויות והשכרות											
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.											
חתימת האישור											
המבטח:											

נספח ד' - מפרט טכני

1. עבודות ההקמה/השיפוץ הנדרשות:

- א. השוכר יקבל את המושכר ברמת **As-Is**.
- ב. כתנאי להתקשרות עימו נדרש השוכר לבצע על חשבונו את כל העבודות המפורטות בהצעתו למכרז לרבות כל הציוד, הריהוט וכיו"ב הנדרש לצורך הפעלת המושכר בהתאם לתפיסת ההפעלה שהוצגה בהצעת השוכר למכרז. ג. **על עבודות ההתאמה לכלול את התאמת המושכר לכל דרישות הרשויות לענין רשיון עסק ועמידה בדרישות כל חוק, לרבות חוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות והתקנות שהותקנו מכוחו.**
- מובהר כי באחריות השוכר לקבל רשיון עסק למושכר ועליו לפעול בשקידה ראויה לקבלת הרשיון כבר משלב התכנון.**
- ד. השוכר יתקין במושכר על-חשבונו מוני מים וחשמל אשר יאפשרו מדידה נפרדת של צריכותיו במושכר, במידה ולא קיימים מונים.
- ה. במידה ויידרש לכך על-ידי האוניברסיטה, על השוכר להתקין על חשבונו מתקני סונאר להרחקת חתולים, במיקום שייקבע על-ידי האוניברסיטה ובדגם שייקבע על-ידה.

2. לוח זמנים:

לוח הזמנים לתכנון המושכר והתאמתו הינם כאמור בסעיף 6 בהסכם.

3. אופן ביצוע עבודות ההתאמה במושכר:

- א. השוכר מצהיר כי בדק את המקום המיועד לביצוע העבודות, את הבנין והמערכות והשיג את כל הידיעות הרלוונטיות לביצוע העבודות.
- השוכר מצהיר ומאשר בזה כי בדק את מיקום המושכר בדיקה יסודית והוא מוכן לקבל אותו AS IS כפי מצבו ביום חתימת הסכם זה. לשוכר לא תהיה כל טענה בקשר למצבו של המושכר. האוניברסיטה לא תישא בכל עלות שהיא של תיקון ו/או החלפה ו/או התאמה של המושכר למטרות ההפעלה והינה מוסרת את המושכר במצבו AS IS כפי שהינו ביום חתימת ההסכם.
- ב. עבודות ההתאמה תבוצענה על-ידי השוכר רק לאחר שתוכניות אדריכליות תוגשנה לאוניברסיטה ותאושרנה על ידה בכתב. לאחר אישור האוניברסיטה את התוכניות האדריכליות יכין השוכר תוכניות עבודה מפורטות ויגישן לאישור האוניברסיטה מראש ובכתב. אין האוניברסיטה מתחייבת לאשר כל תכנית שתוגש לה וההחלטה תהיה בידה ללא צורך לנמק החלטתה.
- רק לאחר קבלת אישור בכתב מהאוניברסיטה לתוכניות העבודה יהיה השוכר רשאי להתחיל בעבודות ההקמה.
- השוכר יבצע את כל העבודות וההתקנות הדרושות כדי להתאים את המושכר לייעודו, אך ורק על פי התכניות המאושרות.
- ג. כל העבודות אשר תבוצענה על-ידי השוכר במושכר, תבוצענה על חשבונו השוכר, במימונו ובאחריותו.
- השוכר לא יהא זכאי, בכל מקרה שהוא, לכל החזר ו/או פיצוי בגין עבודות שביצע על-פי נספח זה. מיד עם תום ביצוע עבודות ההתאמה תהיינה העבודות שבוצעו במבנה המושכר והמועדון ובמערכתיו, וכן מחוברים שהותקנו (כגון: לוח חשמל, מנדף, מערכות מיזוג/מזגנים וכד') לקנין האוניברסיטה.
- ד. (1) השוכר יבצע את העבודות באמצעות קבלן/ים מורשים בלבד, אשר יאושרו מראש ובכתב על-ידי האוניברסיטה. מועד תחילת העבודות וביצוען יתואמו מראש עם האוניברסיטה.

2) כל ההתחברויות למערכות חשמל, אינסטלציה, כיבוי אש וכד' יתואמו עם נציג האוניברסיטה לפני תחילת העבודה, והן תבוצענה על-פי הנחיות נציג האוניברסיטה.

ה. השוכר ימלא כל דרישה על הרחקת כל אדם המועסק בביצוע העבודות, אם לדעת האוניברסיטה התנהג אותו אדם שלא כשורה.

ו. האוניברסיטה רשאית לתת לשוכר הוראה בכתב על הצורך בהגבלת הכניסה למקום כולו או מקצתו.

ז. השוכר אחראי לכך שכל העבודות תבוצענה תוך נקיטת אמצעי זהירות להבטחת בטחונו ונוחיותו של הציבור. השוכר והקבלנים מטעמו מתחייבים להישמע להוראות מחלקת הבטיחות ונציגיה בכל הנוגע לבטיחות עבודות השיפוץ. השוכר ימנה אחראי בטיחות אשר יקבל הדרכה ממחלקת הבטיחות לפני תחילת השיפוץ.

ח. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל הציוד והריהוט, לרבות ציוד בישול ואפיה, כלי הגשה וכלי עבודה אשר נדרשים להפעלת המושכר, יסופקו על-ידי השוכר, יהיו רכושו של השוכר ויפוגו על-ידו מהמושכר בתום תקופת ההסכם.

4. פיקוח:

א. העבודות תבוצענה בפיקוח ובהשגחה מתמדת של השוכר. השוכר אחראי לכך שהעבודות תבוצענה באופן מדויק על-פי התכניות המאושרות על-ידי האוניברסיטה, בצורה מקצועית תוך נקיטת שיטות עבודה בטוחות ומקצועיות.

ב. האוניברסיטה תמנה מפקח מטעמה אשר יפקח על ביצוע העבודות על-ידי השוכר.

5. נזקים וביטוח:

א. נזקים – השוכר ישא באחריות לכל נזק שייגרם למבנה ולמערכות תוך כדי ביצוע העבודות. בכל מקרה של נזק יהיה על השוכר לתקן את הנזק במהירות המירבית. לא תיקן כאמור רשאית האוניברסיטה לתקן את כל נזק בעצמה ולחייב את השוכר בהוצאות התיקון.

ב. השוכר יהיה אחראי לכל נזק או אובדן שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות האוניברסיטה וינקוט בכל הצעדים למניעתם.

ג. השוכר אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות לא ייגרמו הפרעות ו/או מטרדים לציבור.

ד. ביטוח העבודות:

השוכר ידאג שהקבלן המבצע את העבודות מטעמו, יהיה מבוטח כאמור בסעיף 19 להסכם.

על השוכר להמציא לאוניברסיטה ט"ר תחילת עבודות ההתאמה אישור ביטוח של הקבלן המבצע בנוסח המצ"ב כנספח ג'1 להסכם ההפעלה ורק לאחר קבלת אישור האוניברסיטה לתקינתו של אישור הביטוח יהא רשאי השוכר להתחיל בעבודת ההתאמה. מובהר כי האוניברסיטה רשאית לשנות מעת לעת, על-פי שיקול דעתה, את נוסח אישור הביטוח הנדרש.

6. כללי:

א. מוסכם בזה כי אם השוכר יפר התחייבויות מהתחייבויותיו הנ"ל ו/או לא יעמוד בלוח הזמנים רשאית האוניברסיטה לדרוש מהשוכר להחזיר על חשבונו את המצב לקדמותו ולסלק ידו מהמושכר ו/או להשאיר את העבודות וההתקנות ואלו יעברו לקניינה המלא של

האוניברסיטה מבלי שהשוכר יהיה זכאי לכל פיצוי שהוא. במקרה זה תהא רשאית האוניברסיטה לחלט את הערבות הבנקאית ו/או להורות על ביטול ההסכם ולתבוע את מלוא הסעדים המגיעים לה.

ב. השוכר ידאג לסלק מזמן לזמן או באופן מיידי על-פי דרישה של האוניברסיטה ממקום המבנה את עודפי החומרים ופסולת הבניה ו/או של עבודות ההתאמה. כן ידאג השוכר לניקיון יומיומי סביר של המושכר וסביבתו.

ג. השוכר ינהג על פי הוראות המתחייבות מהדין והתקנות בנושאי ביטחון וכן ימלא אחר הוראות האוניברסיטה לרבות כל הנחיה ו/או הוראה שתינתן לו על ידי רשויות הביטחון של האוניברסיטה. השוכר יעביר לאישור מחלקת הביטחון של האוניברסיטה את רשימת הקבלנים והעובדים שיעבדו מטעמו במושכר בתקופת ההתאמה לפני תחילת עבודתם בו. השוכר לא יעסיק עובד שאין לגביו אישור העסקה כאמור.

השוכר יצרף לרשימה צילום מת"ז (כחולה) של כל פועל אזרחי ישראל ולגבי עובד זר צילום מתעודה מזהה ומאישור העבודה שלו מטעם הרשויות המוסמכות המתירה את העסקתו בשטח מדינת ישראל.

האוניברסיטה תהיה רשאית לדרוש כל מידע ו/או אישור בנוגע לעובדים וכן להורות לשוכר להפסיק להעסיק בתחומה כל עובד מכל סיבה שהיא.

7. מימון עבודות ההתאמה:

א. עבודות ההתאמה תבוצענה אך ורק על-ידי השוכר ועל חשבונו בלבד.

ב. כל העבודות והרכישות הנדרשות יהיו על-פי התוכניות שתאושרנה מראש ובכתב על ידי האוניברסיטה.

ג. כל העבודות והמחוברים הנדרשים בסעיף 1 לעיל וכן כל עבודה ו/או מחוברים אחרים שתחליט עליהם האוניברסיטה מראש ובתאום עם השוכר, ואשר יהיו לקניינה המלא של האוניברסיטה, ערכם ייכלל ויחושב כ"השקעת השוכר" (ראה סעיף 7 ד' להלן) והן יתווספו לרשימת הצידוד של האוניברסיטה במושכר – נספח ח' להסכם ההפעלה.

ד. כל סכום שיוציא השוכר עבור עבודה ו/או חומרים ו/או מחוברים ואשר יראו אותם כהשקעה בהתאם לסעיף 1 בנספח זה, או שאושר מאוחר יותר בכתב על ידי האוניברסיטה כאמור בסעיף 7 ג' לעיל, יעביר מהם השוכר חשבונית מס וקבלה לאוניברסיטה, תוך חודשיים ממועד סיום ביצוע עבודות ההתאמה. חשבוניות אשר לא תוגשנה תוך פרק זמן זה לא תכללנה בסכום "השקעת השוכר".

ה. האוניברסיטה תבדוק אם נכללה הוצאה זו בהוצאות שסוכם עליהם כ"השקעת השוכר" ותאשרה. סיכומן של כל ההוצאות המאושרות יהוו את "השקעת השוכר".

ו. האוניברסיטה תמנה מטעמה נציג להסכמים ולאישורים הנדרשים האמורים בסעיפים א'-ה' לעיל, תודיע על כך לשוכר, ומנציג זה בלבד יבקש השוכר ויקבל את האישור לרכישת מחוברים ו/או עבודה שיראו אותן כהשקעה.

ז. במידה ולהפעלתו התקינה של המושכר יהיה השוכר מעוניין לבצע עבודות נוספות, מלבד עבודות ההתאמה שנדרש כאמור בסעיף 1 לעיל, יתאם זאת עם האוניברסיטה ויקבל את אישורה מראש ובכתב ומימון יהיה על חשבונו. תחליט האוניברסיטה כי צידוד ו/או מתקנים שהוספו במסגרת עבודות ההתאמה יהיו לקניינה, יראו את השקעתו הנוספת כחלק מ"השקעת השוכר". האוניברסיטה תאשר בכתב את גובה השקעת השוכר. צידוד אשר יאושר כ"השקעת השוכר" יתווסף לרשימת הצידוד של האוניברסיטה במושכר.)

ח. השוכר יורשה להביא ולהכניס למושכר צידוד ו/או מכשור עזר לצורך תפעול המושכר, ובתנאי שקבל לכך את אישור האוניברסיטה מראש ובכתב. כל צידוד כזה שיביא עמו השוכר יהיה קניינו הפרטי ועם תום ההתקשרות עמו יפונה צידוד זה על ידו ועל חשבונו.

נספח ד'1

שם הקבלן הראשי: _____ ח"פ: _____
 כתובת החברה: _____
 טלפון משרד: _____ פקס: _____
 שם הקבלן המבצע: _____ מס' ת"ז: _____
 מס' רישיון: _____
 שם איש הקשר באתר: _____ טלפון נייד: _____
 הוזמן ע"י: _____ יחידה מס': _____
 מהות העבודה: _____

תאריך תחילת עבודה: _____ תאריך משוער לסיום: _____

(1) לפני תחילת ביצוע העבודה יפקיד הקבלן בידי המשכיר, ערבות בסך של 10% מסכום ההשקעה בעבודות ההתאמה ש, ורק לאחר מכן יתחיל בביצוע העבודה. הערבות תוחזר לקבלן 30 יום לאחר גמר העבודה ובכפוף לבדיקה כי אין נזקים נראים לעין, וכי העבודה בוצעה בהתאם להוראות והחזרת המצב לקדמותו בוצעה לשביעות רצונו של מנהל הבנין.

(2) החזרת הערבות וסיום עבודה אינם מהווים אישור כי אין נזקים שאינם נראים לעין והשוכר והקבלן יישארו אחראים ביחד ולחוד כלפי המשכיר לכל נזק שימצא מאוחר יותר ואשר נגרם כתוצאה מביצוע העבודה ו/או לא אחר ע"י מנהל הבנין בסיום העבודה כפי שהוצהר ע"י הקבלן ו/או השוכר.

(3) הקבלן יעביר רשימה כתובה ומסודרת של כל העובדים שלו במתחם כולל מס' ת"ז ומספרי רכב (במידה ויורשו להיכנס לחנייה) וזאת לצורך פיקוח ומתן כניסה לקמפוס.

(4) הקבלן יאפשר לנציג המשכיר ו/או למנהל הבנין לפקח ולהיכנס למושכר בו מבוצעות העבודות בכל שלב ובכל זמן בכדי לוודא שהעבודה מתבצעת בהתאם להוראות ותוכנית הביצוע שהוצגה מראש.

(5) הקבלן אחראי על כל קבלני המשנה שבכוונתו להעסיק. חלה עליו האחריות להקפיד שכל עובדיו ועובדי קבלני המשנה יפעלו על פי התחייבות זו.

(6) שונות/חריגים

(7) הקבלן מאשר כי קרא את כתב ההתחייבות וכן את הוראות נספח "ד" לעיל והנו מסכים לבצע את העבודה על פי הכללים וההנחיות הנ"ל.

שם הקבלן: _____ חתימת הקבלן: _____

חתימת השוכר: _____

נספח ה' - נוסח ערבות בנקאית

ערבות ביצוע

אין לצרף ערבות בנוסח זה להצעה המוגשת למכרז.

לכבוד

האוניברסיטה העברית (להלן: "האוניברסיטה")

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. על-פי בקשת _____ (להלן: "השוכר") אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי-מוותנית בכל תנאי, לתשלום כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן"), כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת השוכר.
2. **תנאי ההצמדה הינם כדלקמן:**
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על-פי כתב ערבות זה יהיה מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה ממדד חודש _____ אשר התפרסם ביום _____ והעומד על _____ נקודות לפי בסיס _____ (להלן: "המדד הבסיסי"), נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
בכל מקרה, אם יתברר ביום פרעונו בפועל של סכום הקרן או כל חלק ממנו, כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, כי אז נשלם את סכום הקרן אם דרשתם את תשלום מלוא סכום הקרן או נשלם אותו חלק מסכום הקרן אם דרשתם תשלום חלק מסכום הקרן בלבד.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על-ידכם עד סכום הערבות תוך 3 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב וזאת מבלי שנטיל עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיח בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהשוכר. כמו כן מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד השוכר ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לשוכר ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על-ידינו.
4. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת על כל סכום שיקבע על-ידכם מתוך סכום הערבות, ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על-ידכם וישולמו על-ידנו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי-ממומשת.
אנו נשלם מעת לעת הסכומים הנדרשים במועד ועל-פי הקבוע בסעיף 3 דלעיל.
5. אנו לא נהיה רשאים לבטל ערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום על-פי כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת לשוכר על-פי הדין.
6. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של השוכר כלפיכם והינה בלתי-חוזרת, בלתי-מוותנית ועצמאית.
7. הערבות תהיה בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכם חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב- _____, בשעות בהם הסניף פתוח לקבלת קהל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.
8. ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.
9. דרישה שתגיע באמצעות הפקסימיליה לא תכובד.

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ

נספח ו' - נספח נותני שירותים / תקנון עסקים

בנוסף ומבלי לגרוע מכל שאר הוראות הסכם השכירות על נספחיו, מתחייב בזאת השוכר כי הוא וכל מי מטעמו יפעלו ביחס למושכר במשך כל תקופת השכירות (לרבות תקופת ההרשאה ותקופת האופציה, כל שתמומש), בהתאם להוראות נספח ותקנון זה.

1. מטרת השכירות

1.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם השכירות, על נספחיו, מובהר ומודגש כי השוכר שוכר בזאת את המושכר אך ורק למטרה של ניהול והפעלת עסק מסוג כמפורט בהסכם השכירות, ולא לשום מטרה אחרת ו/או צורך אחרים איזה שהם, ללא יוצא מן הכלל.

1.2 למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר שלא לעסוק במושכר בכל עסק אחר או למכור במושכר מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, פרט לאלה המנויים במטרת השכירות.

בכל מקרה של מחלוקת ו/או ספק כלשהו בדבר מטרת השכירות, תפורש מטרת השכירות על דרך הצמצום בלבד. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי מטרת השכירות הינה כהגדרתה וכמשמעותה על פי התנאים והנסיבות הקיימים והידועים בעת חתימת הסכם זה, והיא לא תורחב בעתיד בכל מקרה בין עקב שינוי ו/או הרחבה במטרות ו/או פעילות של השוכר ו/או גופים דומים ו/או מתחרים שלו בכל מקום אחר.

1.3 ירצה השוכר לשנות את מטרת השכירות, כולה או מקצתה, לרבות מכירת מוצרים, מצרכים, סחורות ו/או שירותים השונים ו/או הנוספים לאלו המנויים במטרת השכירות, יפנה למשכיר מראש, בבקשה בכתב ויפרט את המטרות החדשות ואת הנימוקים והסיבות לבקשה. המשכיר לא יהיה חייב להסכים לשינוי המבוקש, ואף לא יהיה חייב לנמק או להסביר את אי הסכמתו, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

1.4 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא בעל ידע, ניסיון ויכולת בהפעלת עסק כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים, וכי המושכר הושכר לו על ידי המשכיר בהסתמך על הצהרתו זו.

1.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי המשכיר רשאי לאכלס את המתחם ו/או שדירת המסחר בכל תמהיל עסקים כפי שתימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר בקשר לכך.

2. החזקת המושכר וניהולו

2.1 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר, לרבות ציוד, ו/או מתקנים בהם ציוד המושכר ולרבות ציוד ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ למושכר, במצב טוב ותקין וברמה ובאיכות ההולמים את אופי שדירת המסחר. השוכר מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול למושכר או לכל חלק ממנו או לכל מתקן ממתקניו, ולתקן על חשבונו ומיד כל נזק שיגרם כאמור על ידי ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל אדם אחר, וכל זאת מבלי לגרום להפרעות או מטרדים ליתר דיירי המתחם ו/או לפעילות בו ו/או לניהולו, ובכל מקרה יבוצעו התיקונים בתיאום עם המשכיר. המשכיר יהא רשאי לתת לשוכר הוראות בדבר החלפת ציוד במושכר ו/או תיקונו ו/או בדבר ביצוע תיקונים ושינויים במושכר ככל שידרשו על מנת לשמור על המושכר במצב וברמה הולמים.

2.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר כי הציוד, הריהוט ושאר המתקנים ו/או האביזרים בהם יצויד המושכר, לרבות ויטרינות (ככל וקיימות) ושילוט, יהיו ברמה ובטיב ההולמים את אופיו של המתחם.

2.3 השוכר מצהיר, כי במידה ולא יחזיק את המושכר לרבות הציוד, המתקנים, הריהוט ו/או שאר האביזרים ו/או המתקנים בהם צויד המושכר כאמור ו/או שאר האביזרים

ו/או המתקנים המשרתים את המושכר והמותקנים מחוץ לתחומי המושכר, במצב תקין ו/או ברמה ובאיכות כאמור ו/או שלא בהתאם להוראות כל דין, ו/או לא יתקן את הטעון תיקון במושכר ו/או יחזיר את המושכר למשכיר במצב לא תקין עם תום תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך תיקון הנזק ו/או העמדת המושכר ברמה ובאיכות הולמים כאמור ו/או להחזרת המצב לקדמותו, וזאת על חשבון השוכר.

2.4. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי המשכיר כאמור בסעיף 2.3 לעיל, יוחזר למשכיר על ידי השוכר בצירוף תקורה של 15% מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר וללא כל דיחוי וחשבונות המשכיר לעניין ההוצאות האמורות יהוו הוכחה לכאורה לנכונותם.

2.5. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדלים העלולים בצורה זו או אחרת לגרום:

2.5.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש המשכיר ו/או לרכוש שאר השוכרים במתחם.

2.5.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם באשר הוא.

2.5.3. מטרד או הפרעה אחרת מכל סוג שהוא לרבות הקמת רעש ו/או הכרזה ברמקול השמעת מוסיקה ו/או צורת פרסום שלא אושרו מראש ובכתב ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול.

2.5.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור ימנע השוכר מגרימת רעש ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת ניהול עסקו במושכר ולא יתיר לאחר לגרום רעש ו/או ריח כאמור משטח המושכר.

עם דרישת המשכיר ו/או מי מטעמו יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור, ויחדול מכל פעולה שיש בה לדעת המשכיר סכנה בטיחותית, בריאותית או אחרת.

לא נענה השוכר לדרישת המשכיר הרשות בידי מי מהם לגרום להפסקת/הסרת המפגע ו/או המטרד ולשוכר לא תהיה כל טענה בקשר לכך.

2.6. הרשות בידי המשכיר ו/או באי כוחם הפועלים בשמן או מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד או כל דבר אחר אשר ימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעתן מטרד ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בסילוק המטרד.

2.7. שעות פתיחה וסגירה של המושכר יתואמו עם המשכיר ויהיו על דעתו, בכפוף לכל הוראת חוק ו/או תקנת עזר עירונית או אחרת.

2.8. השוכר מתחייב למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר, החזקתו והשימוש בו. השוכר מתחייב שלא לעשות במושכר או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לשוכרים אחרים או לציבור המבקרים, והשוכר יישא בכל התוצאות של הפרת התחייבויות אלה.

2.9. השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה לרבות בשטחים הציבוריים הסמוכים למושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר. השוכר מתחייב שלא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטלין ופסולת מחוץ למושכר, ולא לגרום לכל מטרד, טרדה, אי נוחות או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או שוכרים אחרים במתחם. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר מתחייב להפריד הפסולת הנוצרת בעסקה בהתאם לדרישת המשכיר ו/או על פי דרישת הרשות המקומית כפי שתהיינה מעת לעת, ומתחייבת לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, מתחייב השוכר לפנות על חשבונו כל פסולת ו/או פסולת אריזות ו/או להתקשר עם גוף מוכר על פי חוק לצרכי פינוי פסולת כאמור בהתאם להוראות המשכיר ו/או בהתאם להוראות הרשות המקומית, וכן מתחייב לפעול בהתאם להוראות כל דין וכל חיקוק ובהתאם להנחיות לטיפול בשפכים ובפסולת רפואית המצורפות להלן לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור החוק להסדרת טיפול באריזות, התשע"א-2011 ו/או החוק לשמירת הניקיון, התשמ"ד-

1984. למרות כל הוראה אחרת בהסכם הניהול, מוסכם, כי יהא זה בשיקול דעתם הבלעדי של המשכיר האם לנקוט בהליכי איסוף, הפרדה ופינוי של פסולת ו/או פסולת אריזות מהעסקים השונים במתחם והאם להתקשר לצורך איזה מהפעולות האמורות עם גוף מוכר על פי חוק. להסרת ספק, כל הוצאות המשכיר/חברת הניהול בהקשר זה יהיו חלק מהוצאות הניהול.

הוטלו על המשכיר ו/או חברת הניהול קנסות בגין מעשי או מחדלי השוכר, כי אז ישפה השוכר את המשכיר במלוא סכום הקנסות כאמור בתוספת הצמדה וריבית מיום תשלום הקנסות בפועל על ידם. השוכר מתחייב למלא אחר כל התחייבויותיו לפי ס"ק זה והסכם הניהול בקשר לאיסוף, הפרדה ופינוי אשפה ו/או פסולת ו/או פסולת אריזות ותשלום ההוצאות והקנסות בקשר לכך.

2.10. השוכר מתחייב להשתמש לשם גישה למושכר אך ורק בדרכי הגישה הקבועות והמסומנות כפי שתקבע המשכיר. השוכר מתחייב להחנות כלי רכב וכלי הובלה אך ורק במקומות המיועדים לכך כפי שיקבע המשכיר.

השוכר מתחייב לקיים כל הוראה שתינתן על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, מפעם לפעם, בקשר עם הגישה למושכר וסביבתו ובקשר עם החניית כלי רכב של השוכר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו.

2.11. השוכר מתחייב לדאוג לכך שעובדיו וכל אדם אחר מטעמה יתנהגו במתחם בצורה נאותה, תרבותית, שקטה ומסודרת, והופעתם תהיה הולמת את אופי המתחם.

2.12. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי חברת הניהול ו/או המשכיר ו/או מי מטעמם לא תהיינה אחראיות לשמירה ו/או לאבטחה של המושכר עצמו ושל תכולתו והאחריות לשמירת ואבטחת המושכר על תכולתו מוטלת על השוכר בלבד והשוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המשכיר. עוד מוסכם במפורש כי המשכיר ו/או מי מטעמם לא ייחשבו "שומר" מכל סוג שהוא ולא יחול חוק השומרים, התשכ"ז-1967. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכפוף לאישור מחלקת הביטחון, יהא השוכר רשאי לשכור שירותי אבטחה ו/או שמירה מכל חברה הרשאית להעניק שירותים אלה על פי הדין.

2.13. השוכר מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המושכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר ו/או באזורי הישיבה הקשורים למושכר או לעסקו של השוכר. כמו כן, מתחייב השוכר למנוע מעובדיו עישון בשטחי המתחם, למעט באזורי עישון שהוקצו לצורך כך, ככל שהוקצו. ככל שתופר הוראת איסור עישון זו, יחויב השוכר לשלם למשכיר פיצוי שיהא בגובה הקנס המוטל בגין עישון במקום ציבורי בניגוד לחוק הגבלת עישון במקומות ציבוריים, התשמ"ג-1983. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיחויבו המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם בקנס ו/או בתשלום כלשהו בגין עישון כאמור, ישפה ו/או יפצה השוכר את המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם באופן מלא בגין כל קנס ו/או תשלום כאמור.

3. רישוי ורשיונות

3.1. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצרכי הפעלתו והעבודה בו, וכי לפני החתימה על הסכם זה בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיונות, היתרים ואישורים הדרושים להפעלת המושכר למטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

3.2. השוכר מתחייב להשיג את כל הרישיונות ו/או היתרים ו/או אישורים הנדרשים לצורך הפעלת ו/או ניהול עסקו במושכר, מכל רשות עירונית ו/או מקומית ו/או ממשלתית ו/או אחרת. השוכר יציג את הרישיון למשכיר מיד עם קבלתו וכן בעת חידושו בעת מועד החידוש.

3.3. השוכר מצהיר כי המשכיר אינו אחראית כלפיה לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור.

3.4. השוכר מתחייב לדאוג במשך כל תקופת השכירות יהיו בידיו כל הרישיונות ו/או היתרים ו/או אישורים הנדרשים לצורך הפעלת ו/או ניהול עסקו במושכר ומתחייבת לדאוג לחידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לעסקה במושכר, וכן מתחייב לדאוג לכך שבמשך כל תקופת השכירות ובכל חלק ממנה תתנהל העבודה במושכר והפעלתו כנדרש על פי דין ובהתאם לתנאי כל רישיון, היתר, אישור, הוראה, תקנה וצו שיוצאו מעת לעת על ידי כל רשות מוסמכת בקשר לעסקה המתנהל במושכר, לרבות על פי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות) התשע"ג - 2013. השוכר ישפה ותפצה את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה בקשר להליכים ו/או דרישות שיופנו כלפי המשכיר ו/או מי מטעמה עקב הפרת השוכר הוראות סעיף זה.

3.5. היה ורשות מוסמכת התנתה את מתן הרישיון, ההיתר או האישור הנחוץ להפעלת עסקו של השוכר במושכר, בביצוע שינויים במושכר, מתחייב השוכר לבקש את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לביצוע כל שינוי שיידרש. המשכיר יהיה זכאי להסכים לבקשה או לדחותה, והכול על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

3.6. אי פתיחת המושכר לציבור עקב אי השגת כל רישיון, אישור או היתר על ידי השוכר, לא יפגע בכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק או כל טענה אחרת בקשר לאי פתיחת המושכר כאמור.

4. הנחות לסטודנטים, עובדי האוניברסיטה ואורחיה:

4.1. השוכר יעניק הנחות בעסקו לסטודנטים, לעובדי האוניברסיטה ואורחיה, בהצגת תעודת סטודנט/עובד, בשיעור הקבוע לעניין זה בנספח ב'. לגבי מוצרים במבצע, יהיה הסטודנט/עובד/אורח זכאי למחיר הנמוך מבין מחיר המבצע לכלל הציבור לבין המחיר המופחת כתוצאה מההנחה נשוא סעיף זה, כולל כפל מבצעים, כל עוד ההנחה במבצע אינה עולה על השיעור הנ"ל.

נספח ז' - נספח זכיינות

טופס הרשאה לניהול מושכר על ידי זכין

1. המשכיר יסכים כי השוכר ירשה לבר-רשות (להלן: "זכין") לנהל את המושכר במקומו של השוכר ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן.
2. על השוכר יהיה לפנות בכתב אל המשכיר ולבקש את אישורו לניהול חלקים במושכר ע"י זכין ולהתקשרות עם זכין. השוכר יצרף לבקשה את כל הפרטים הנחוצים בקשר לזכין המוצע ולהסכם המוצע בין השוכר והזכין. במידת הצורך ולפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המשכיר, ימציא השוכר למשכיר פרטים ומסמכים נוספים, בקשר לזכין המוצע ו/או להסכם המוצע בין השוכר והזכין, כפי שיידרש לכך על ידי המשכיר.
3. למשכיר שיקול דעת בלעדי ומוחלט באם לתת את אישורו לניהול החלק במושכר ע"י זכין כאמור לעיל, באם לאו. המשכיר רשאי לקבל החלטתו כאמור על סמך אותם שיקולים שימצא לנכון ואינו מחויבת ו/או מוגבלת לסוג מסוים של שיקולים. המשכיר לא חייב לנמק את החלטתה כאמור.
4. המשכיר לא יתן את אישורו לניהול חלק במושכר ע"י זכין, והשוכר לא יתקשר בהסכם עם זכין, אלא לאחר שהשוכר ימציא למשכיר והמשכיר תאשר לשוכר בכתב כי קיבל לידי את כל המסמכים המפורטים להלן:
 - א. כתב ערבות והתחייבות לשיפוי, בנוסח הרצ"ב כנספח "1ז" לנספח זה, **חתום ע"י השוכר**.
 - ב. כתב התחייבות ושחרור, בנוסח הרצ"ב כנספח "2ז" לכתב זה, **חתום ע"י הזכין**.
 - ג. ערבות בנקאית אוטונומית, בהתאם להסכם השכירות.
5. כל עוד לא קיבל השוכר את אישורו בכתב של המשכיר לפיו קיבלה את כל המסמכים כאמור, לא יתקשר השוכר עם זכין כאמור.
6. השוכר מתחייב כי כל הסכם עם זכין יכלול הצהרה של הזכין כי קרא את ההסכם שבין השוכר והמשכיר על נספחיו, כי ידוע לו שכל זכויותיו על פי ההסכם בינו ובין השוכר כפופות לזכויות השוכר על פי ההסכם שבינו ובין המשכיר, וכי ההסכם בינו ובין השוכר יכנס לתוקפו רק לאחר התמלאות כל התנאים הקובעים לכך בנספח זה.
7. השוכר מתחייב כי תום תוקפו של כל הסכם עם זכין יהיה במועד קודם או זהה למועד תום תוקפו של הסכם השוכר עם המשכיר, וכי כל הסכם עם זכין יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי תוקפו של הסכם השוכר עם הזכין תלוי ומותנה בתוקפו של הסכם השוכר עם המשכיר, ופקיעתו של האחרון, בין אם מפאת הגיעו לסיומו ובין אם מכל סיבה אחרת, תפקיע ותסיים מיידית ובו זמנית את הסכם השוכר עם הזכין.
8. השוכר נשאר ויישאר אחראי כלפי המשכיר למילוי כל הוראות ההסכם שבינו ובין המשכיר וכי אין בכתב זה ו/או בהענקת רשות לזכין בכדי לפטור את השוכר מהתחייבויותיו על פי ההסכם עם המשכיר, כולן או מקצתן.

נספח 1/ז - כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

(לחתימה על ידי השוכר)

הואיל והאוניברסיטה העברית בירושלים, באמצעות חברת נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ (להלן: **"המשכיר"**) התקשרה בהסכם שכירות מיום _____ (להלן: **"ההסכם"**) עם _____ (להלן: **"השוכר"**), על פיו שכר השוכר מהמשכיר את המושכר כהגדרתו בהסכם;

והואיל ובהתאם למפורט בנספח ז' להסכם (להלן: **"הנספח"**) ובכפוף לתנאים המפורטים בו מעוניין השוכר להתקשר עם _____ מרחוב _____ (להלן: **"הזכין"**) בהסכם לניהול חלק מהמושכר (להלן: **"הסכם הזכין"**);

והואיל ובהסכם הזכין קיבל על עצמו הזכין התחייבויות שונות כלפי המשכיר;

לפיכך ובהתאם לזאת השוכר מצהיר ומתחייב כדלהלן:

1. השוכר ערב בזאת באופן מוחלט וללא כל תנאי לקיום כל התחייבויות הזכין כלפי המשכיר.
2. השוכר מתחייב בזאת כי עם דרישתו הראשונה של המשכיר, ובלא שהמשכיר ידרש להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתו בכל צורה שהיא, ומבלי שתחול על המשכיר כל חובה לפנות תחילה אל הזכין בדרישה כי יקיים את התחייבויותיו כלפי המשכיר, כולן או מקצתן, ימלא השוכר ויקיים ללא כל דיחוי את כל התחייבויות הזכין כלפי המשכיר, כפי שיידרש לכך על ידי המשכיר.
3. אם הזכין יפר את התחייבויותיו ו/או איזה מהתחייבויות השוכר כלפי המשכיר, כולן או מקצתן, מתחייב בזאת השוכר באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אבדן רווחים, ישירים ו/או עקיפים, שיגרמו למשכיר עקב הפרה כאמור, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות משפטיות מלאות, שכ"ט עו"ד, מומחים ויועצים וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר לקבלת כל תרופה על-פי דין ועל פי ההסכם.
4. התחייבויות השוכר הכלולות בכתב זה, כולן או מקצתן, דינן לכל דבר ועניין כדין התחייבויות השוכר בהסכם.
- למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל הערבויות והביטחונות שהתחייב השוכר להמציא ו/או המציא למשכיר, להבטחת התחייבויותיו על פי ההסכם, ישמשו גם להבטחת התחייבויותיו של הזכין על פי כתב התחייבות זה.
5. כתב התחייבות זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולראיה באנו על החתום :

השוכר

נספח 2/ז - כתב התחייבות ושחרור
(לחתימה על ידי זכייין)

אנו הח"מ _____ ת.ז. / ח.פ. _____

מרחוב _____ (להלן: "הזכייין") מאשרים ומצהירים כדלקמן:

הואיל ו _____ (להלן: "השוכר") התקשר עם האוניברסיטה העברית בירושלים, באמצעות חברת נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ (להלן: "המשכיר") בהסכם שכירות (להלן: "ההסכם") לפיו שכר השוכר מהמשכיר את המושכר כהגדרתו בהסכם;

והואיל ועל פי האמור בהסכם ביקש השוכר את הסכמת המשכיר כי הזכייין יורשה להשתמש בחלק מהמושכר כבר-רשות;

והואיל ואחד התנאים להסכמת המשכיר לשימוש הזכייין במושכר כבר רשות הינה התחייבויותינו כמפורט להלן בכתב זה;

לפיכך ובהתאם לזאת אנו מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר ובלתי מותנה כלפי המשכיר כדלהלן:

1. אנו מאשרים כי אין לנו ו/או לא תהיה לנו כל זכות שהיא כלפי המשכיר בקשר עם המושכר, וכי כל זכות שיש לנו ו/או שתהיה לנו ביחס למושכר הינה ו/או תהיה כלפי השוכר וכלפיו בלבד.

2. אנו מוותרים בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהם כלפי המשכיר בקשר לשימוש במושכר ו/או בקשר להסכם ותוקפו, ומשחררים את המשכיר מכל אחריות ו/או חובה שהם כלפינו.

3. אנו מוותרים על כל סעד שבדין כנגד המשכיר ובמיוחד על זכותנו לסעד של צו-מניעה זמני או קבוע כנגד המשכיר. ויתור זה נעשה במודע שכן ברור לנו שבעל דברנו היחיד לעניין השימוש במושכר הוא השוכר.

4. אנו מתחייבים ומסכימים כי כל ההליכים, הסעדים והתרופות שעומדים למשכיר כנגד השוכר על-פי החוזה יעמדו לה גם כלפינו, ואילו לנו לא יהיו כל זכויות, הגנות, סעדים, או תרופות כנגד המשכיר.

5. אנו מצהירים, כי קראנו את ההסכם על נספחיו והבנו את תוכנו לרבות התחייבויות השוכר על פיו, כי ידוע לנו כי כל זכות שלנו ביחס למושכר כפופה לאמור בהסכם האמור וכי כל הסכם בינינו ובין השוכר ביחס למושכר יכנס לתוקפו, על אף האמור בכל מקום אחר, אך ורק לאחר התמלאות כל התנאים הנקובים בנספח ז' לו.

6. בנוסף לאמור לעיל, אנו מתחייבים בזאת כלפי המשכיר בכל החיובים והחובות שמתחייב בהם השוכר בהסכם ועל פיו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי התחייבותנו זו הינה עצמאית, נפרדת ובלתי תלויה בהתחייבות השוכר כלפי המשכיר.

7. אנו מתחייבים בזאת באופן מוחלט ובלתי מותנה לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאות ו/או אובדן רווחים, ישירים או עקיפים שיגרמו למשכיר בגין או בקשר לקביעה כאמור בסעיף 3 לעיל ו/או בגין או בהקשר להפרה של התחייבות מהתחייבויותינו הכלולות בכתב זה.

כתב זה הינו בלתי חוזר ויעמוד בתוקפו מיום חתימתו וללא הגבלת זמן.

ולהלן באנו על החתום:

הזכייין

נספח ח' - תפיסת ההפעלה של הבית
[יצורף מהצעת השוכר למכרז]

נספח ט' – הוראות בטיחות

1. על השוכר לפעול על פי הוראות כל דין, תקנות, הוראות כבאות, הוראות משרד הבריאות או כל הנחייה מחייבת אחרת שנועדה לשמור על בריאות ובטיחות המשתמשים בנכס.
2. על השוכר:
 - א. להתקין מערכת כיבוי אש אוטומטית במנדפי מטבח ו"ציפסרים" בהתאם לתקן, ולהציג אישור מכון התקנים על עמידה בתקן להתקין מערכת גילוי אש על פי תקן 1220 חלק 3 ולדאוג ולתחזוקה ובדיקה שנתית, כולל רכזת גילוי אש ועשן. הרכזת תחובר על פי דרישת האוניברסיטה לרשות הכבאות ו/או מוקדי האוניברסיטה ו/או כל משתמש קצה אחר.
 - ב. לוודא כי מתבצע פינוי פסולת המוגדרת כמסוכנת על פי תקנות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - ג. להתקין בור להפרדת שומנים כאשר התקנות מחייבות זאת.
 - ד. להציג לאוניברסיטה אישור תקופתי על בדיקות מערכות אלו.
 - ה. למען הסר ספק אין להתקין תשתית גפ"מ ואין ולהשתמש גפ"מ כלל בכל המתחם.
3. על השוכר להציג לנציגי המשכיר תוכנית אספקת חשמל לאישור. התוכנית תכלול תאורת חירום על-פי דרישות תקן. לאחר ביצוע התוכנית, על הזכין לערוך בדיקה באמצעות בודק חשמל מוסמך ולהציג אישור בפני נציגי המשכיר. על הזכין להתקין מערכות גילוי אש ועשן ו/או מערכות כיבוי אש אוטומטיות בלוחות החשמל באם התקן מחייב זאת. על הזכין לבצע בדיקות תרמוגרפיות/ארקות ו/או כל בדיקה אחרת המחויבת על פי התקנות/הוראות כבאות.
4. על השוכר לבצע עבודות בנייה ו/או שיפוצים (להלן: "העבודות") באמצעות קבלן ראשי אחד, אשר ימנה מנהל עבודה מוסמך ויודיע לאגף הפיקוח על העבודה של משרד התמ"ת על פתיחת אתר בנייה. במידה ושוכר יתקשר עם מספר קבלנים ראשיים, יהיה עליו למנות מנהל עבודה מוסמך ויודיע לאגף הפיקוח על העבודה של משרד התמ"ת על פתיחת אתר בנייה. כל העבודות יבוצעו בהתאם לדרישות תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988. על כל הקבלנים להיות קבלן רשום בפנקס הקבלנים ולהיות בעלי רישיון שנתי בתוקף.
5. לא תתבצענה עבודות בינוי ללא תיאום וללא אישור מגורמי המשכיר/חברת הניהול. עבודות הבינוי תתבצענה על פי **נספח ד'** – נספח הנחיות לביצוע עבודות בנייה
6. במידה ותידרשנה שבירה/בנייה של קירות או חציבתם, על השוכר לשכור שירותי מהנדס קונסטרוקטור שזהותו תאושר על-ידי המשכיר. העבודה תבוצע באישור נציגי המשכיר ובאישור בכתב מטעם מהנדס-קונסטרוקטור.
7. הפעלת ציוד הנדסי מחוץ לגבולות המושכר תחייב תיאום מראש וקבלת הרשאת עבודה מטעם המשכיר לרבות מחלקת הבטיחות.
8. על השוכר בסיום העבודות להציג בפני המשכיר או מי מטעמו את האישורים הבאים:
 - א. אישור בודק חשמל כולל אישור תקינות תאורת חירום;
 - ב. אישור מכון התקנים למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיים, אריחי קרמיקה וכו';
 - ג. אישור מכון התקנים עבור כל מערכות גילוי וכיבוי אש בתקן 5356 ו/או 1596, שליטה בעשן על-ידי ת"י 1001 לרבות מערכת כיבוי במינדפים ומעל ציפסרים אם יבוצע טיגון במקום.
 - ד. אישור מכון התקנים לתקרות אקוסטיות.
 - ה. אישור מכיבוי אש;
 - ו. אישור יועץ בטיחות על עמידה בדרישותיו;

ז. רישיון עסק.

ח. כל אישור אחר הנדרש ע"פ חוק.

9. השוכר לא יכניס למושכר ציוד העלול לגרום נזק למושכר ולא יעמיס על רצפת המושכר יותר מן העומס שלו נועדה.

10. השוכר יבצע טיפול תקופתי במעלית הפנימית. המשכיר רשאי לבצע את הטיפולים התקופתיים במעלית ובמקרה כזה השוכר ישלם למשכיר את עלות הטיפול בתוך 30 יום מקבלת דרישת התשלום.

11. בכל מקרה של העמסה מיוחדת או מרוכזת או ביסוס מכונות, חייב השוכר להגיש תכנית (אישור קונסטרוקטור) ולקבל מראש ובכתב את הסכמת מהנדס המשכיר.

12. מבלי לפגוע מהוראות כל דין ו/או רשות מתחייב השוכר למנות במהלך כל תקופת השכירות אחראי לענין ביצוע עבודות בחום שתפקידו יהיה לאשר בכתב בצוע עבודות בחום במושכר ולאשר שמולאו כל ההוראות נשוא סעיף 14 להלן, בכל מקרה של ביצוע עבודות בחום במושכר.

13. בסעיף זה תהא משמעות הביטוי "**עבודות בחום**" כדלקמן: ביצוע עבודות כלשהן הכרוכות בריתוך, הלחמה קשה ורכה, עבודות באמצעות מבער (כגון חיתוך, זיפות ואיטום), עבודות קידוח, השחזה, חיתוך בדיסק, הבערת חומרים וכל עבודה הכרוכה בפליטת גזים או להבות.

14. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הנוהל המפורט להלן אינו חל במקרה של עבודות בחום עם מיכלים מסוכנים כגון מיכלי דלק או גז, וכי במקרה של עבודות כאמור יהיה חייב השוכר לקבל נוהל מפורט ממהנדס המשכיר.

15. בכל מקרה בו יבוצעו במושכר ו/או בסביבתו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו עבודות בחום שלא במהלך פעילותו הרגילה מתחייב השוכר לפעול כדלקמן:

א. לפני ביצוע כל עבודה בחום, יבדוק האחראי או אדם שמונה על ידו, את איזור העבודה המיועד ויוודא הרחקת כל החומרים הדליקים עד לטווח רדיוס של 11 מ' לפחות.

ב. חפצים קבועים שאינם ניתנים להזזה, יש לכסות במעטה לא דליק, כגון שמיכת אסבסט או מעטה ברזנט רטוב.

ג. לפני ביצוע העבודות, יש לחסום את כל הפתחים והמעברים.

ד. בסמוך למבצעי "העבודות בחום" יוצב "צופה אש" אשר יהיה מצויד באמצעי כיבוי נייד מתאים לסוג החומרים הדליקים בסביבה. צופה האש ישגיח כל עת ביצוע העבודות בחום ולפחות 30 דקות מתום ביצוען כי לא נוצרת התלקחות כתוצאה מהעבודות, וזה יהיה תפקידו הבלעדי.

16. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האמור לעיל אין בו כדי לפטור את השוכר מאחריות ו/או חובה למלא אחר כל הוראה אחרת של כל אדם גוף או רשות לענין עבודות בחום ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בענין כלפי המשכיר. כמו כן מצהיר השוכר כי יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לו למשכיר ו/או לצד ג' כל שהוא כתוצאה מאי עמידה בהוראות דלעיל לענין עבודה בחום.

הנחיות לטיפול בשפכים ובפסולת רפואית

כללי וחובות דיווח

17. על השוכר לקיים את כל הוראות החקיקה הסביבתית עפ"י כל דין רלבנטי לפעילותו בשטח כפר הסטודנטים.

18. על השוכר להתייבב אצל הגורם המוסמך במשכיר ו/או חברת הניהול בטרם החל את פעילותו במתחם ולהציג בפניו באופן מפורט את הפעילות אשר בכוונתו לבצע בשטח המושכר. מבלי לגרוע מחובתו הכללית של השוכר לעמוד בהוראות כל דין כאמור לעיל, הגורם המוסמך במשכיר ו/או חברת הניהול יביא בפני השוכר את הדגשים הסביבתיים המתאימים לסוג הפעילות שהוצג בפניו ואף רשאי להוסיף הנחיות על פי הצורך והעניין מעת לעת, ככל שהדבר יתחייב לאור סוג הפעילות שבכוונת השוכר לבצע בשטח המושכר וכפי שיתחייב מניהול כלל המתחם.

19. על השוכר לדווח למשכיר ו/או חברת הניהול על סוגי חומרים וכמויות בהם הוא עושה שימוש בשטח המושכר העשויים להיות מוזרמים על ידו למערכת הביוב.

20. על השוכר ליתן פירוט (לרבות הצגת תעודות סילוק) בדבר המזהמים שיווצרו על ידו במושכר, אופן סילוקם, ושיעור של כל אחד מהם בשפכים המוזרמים מן המושכר אל מערכת הביוב, ככל שזה אופן סילוקם.

21. על השוכר לדווח למשכיר ו/או חברת הניהול על כל שינוי שחל בספיקה או באיכות השפכים המוזרמים מן המושכר.

22. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, השוכר חב בהזרמת שפכים למערכת הביוב בהתאם לכל דין, לרבות בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 ואחראי לעמידת שפכיו בערכים המותרים להזרמה לביוב בהתאם לכל דין. השוכר יישא בכל העלויות ו/או ההוצאות הכרוכות בטיפול ופינוי השפכים משטח המושכר ובכל הפעולות הנדרשות לעמידה בהוראות כל דין.

הנחיות לטיפול בשפכים שונים ובפסולת רפואית

23. מטרתן של הנחיות אלה היא לקבוע את דרכי הטיפול והפינוי של שפכים ממושכרים בשטח המתחם והמשרדים על-מנת למנוע עומס על מערכת השפכים הקולטת ומטפלת בשפכי המתחם והמשרדים, לשפר את איכות השפכים לפני הזרמתם למערכת הביוב העירונית ולמנוע הפרה של דינים החלים בהקשר זה.

24. ההנחיות מתייחסות לכלל השפכים, לרבות סוגי השפכים המפורטים להלן, אשר עשויים להיווצר במסגרת פעילותם השוטפת של עסקים שונים בתחום המתחם ומתחם המשרדים ובכלל זה: חומרי ניקוי ושאריות חומרי ניקוי, לרבות בגין שטיפת רכבים ולרבות חומרי הסרת אבנית; מי עיבוי של מכוניות ניקוי יבש; שמנים ודלקים (למשל מתחנות דלק ומתקני תיקון רכבים); פסולת רפואית (למשל ממרכזי אסתטיקה רפואית, מרפאות שיניים וכד'); שפכים הנוצרים מהכנה של מוצרי מזון (לרבות בישול, טיגון, עיבוד, פריקה ומכירה), כגון שמני מאכל (הנוצרים למשל מטיגון מזון); תימלחות (מי מלח בישול) ממוצרי מזון שונים (למשל מאריזות זיתים וגבינות מלוחות); ושאריות ומוצקים המהווים פסולת אורגנית הנשטפת לכיור, כדוגמת קליפות ירקות (להלן ייקראו כולם יחד בהנחיות אלה: "השפכים").

25. השוכר יטפל בשפכים בהתאם לסוגם על פי כל דין ובתאום עם המשכיר ו/או חברת הניהול והתאמה להנחיותיה בעניין זה ככל שיינתנו לו, ובכלל זה לפי שיטת ואמצעי הטיפול המפורטים להלן:

24.1 שפכים סניטרים

השוכר לא יזרים שפכים סניטרים מן המושכר למערכת הביוב של שפכי עסקי המזון.

24.2 שמני מאכל

השוכר לא יזרים למערכת הביוב שפכים המכילים שמני מאכל או שמני טיגון וכיוב' שמנים למיניהם. על השוכר לפעול לאיסוף ופינוי ייעודי של כל השמנים הנ"ל. השוכר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים לצורך כך ובכלל זה, יתקין בתוך שטח המושכר מיכל ייעודי לקליטת שמני מאכל ו/או שמני טיגון ו/או שמנים אחרים בהם עשה שימוש (להלן: **"המיכל הייעודי לשמנים"**). יובהר כי השוכר יישא בכל העלויות הכרוכות בכך, ובכלל זה בעלות רכישת, התקנת ותחזוקת המיכל הייעודי לשמנים, ככל שתהיה. השוכר יחזיק את המיכל הייעודי לשמנים במצב תקין בכל עת. השוכר יפנה את כל שמני המאכל ו/או שמני הטיגון למיכל הייעודי לשמנים בגמר השימוש שעשה בהם. השוכר יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על-ידי המשכיר ו/או חברת הניהול לצורך פינוי השמנים שהצטברו במיכל הייעודי לשמנים עם התמלאו. יובהר כי השוכר יישא בעלות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובעלויות הפינוי של המיכל הייעודי לשמנים, ככל שתהיינה ויהיה אחראי לביצועו התקין של הליך הפינוי. השוכר יעביר למשכיר ו/או לחברת הניהול העתק מתעודת הפינוי של כל מיכל ייעודי לשמנים שפונה בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלתה. השוכר ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של 5 שנים. השוכר יבצע טיפול שנתי של המיכל הייעודי לשמנים.

24.3 תימלחות למיניהן

על השוכר להימנע מלהזרים למערכת הביוב תימלחות ובכלל זה תימלחות שמקורן במוצרי מזון. ככל שהשוכר נדרש לעשות שימוש במרכזי מים, יעשה שימוש במרכזי מים ללא מלח. השוכר לא יכשיר בשרים בשטח המושכר. השוכר יתקין בתוך שטח המושכר, מיכל ייעודי לקליטת התימלחות ממוצרי המזון בהם עשה שימוש לצורך עסקיו או פעילותו (להלן: **"המיכל הייעודי לתימלחות"**). יובהר כי השוכר יישא בכל עלויות רכישת, התקנת ותחזוקת המיכל הייעודי לתימלחות. השוכר ירוקן ויפנה את כל התימלחות למיכל הייעודי לתימלחות בגמר השימוש שעשה בכל מוצר מזון המכיל תימלחות. השוכר יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על-ידי המשכיר ו/או חברת הניהול לצורך פינוי התימלחות שהצטברו במיכל הייעודי לתימלחות עם התמלאו. יובהר כי השוכר יישא בכל עלויות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובכל עלויות הפינוי של המיכל הייעודי לתימלחות. השוכר יעביר למשכיר ו/או לחברת הניהול העתק מתעודת הפינוי של כל מיכל ייעודי לתימלחות שפונה, בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלתה. השוכר ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של 5 שנים.

24.4 מוצקים של מזון (כגון: ירקות, פירות, קליפות, גרעינים)

השוכר לא יזרים מוצקים של מזון (לרבות שאריות) למערכת הביוב. השוכר יתקין רשתות מתאימות על כל פתחי הכיורים ומחסומי ריצפה בכל מקום במושכר המשמש להכנה או עיבוד מזון ומוצרים. מוצקים אשר יצטברו על הרשתות יאספו באופן שוטף על ידי עובדיו של השוכר ויפנו לפח האשפה.

השוכר לא יתקין ולא ישתמש בטוחני אשפה.

24.5 חומרי ניקוי חומציים, חומרי הסרת שומן וחומרי הסרת אבנית (להלן: "חומרי ניקוי")

השוכר לא יזרים למערכת הביוב שפכים המכילים חומרי ניקוי שהוראות היצרן שלהם מורות שאין להזרימם למערכת הביוב. השוכר לא יזרים למערכת הביוב שפכים המכילים חומרי ניקוי כהגדרתם לעיל ושאריות חומרי ניקוי כאמור, ובפרט ככל שמדובר במסיר שומנים.

ככל שיבקש השוכר לעשות שימוש בחומרי ניקוי שאין להזרימם למערכת הביוב, יעשה זאת באישור המשכיר.

השוכר יתקין מיכל ייעודי לאיסוף שאריות חומרי ניקוי אלה ואיסוף אותן למיכל זה בתום השימוש (להלן: "**המיכל הייעודי לחומרי ניקוי**"). יובהר כי השוכר יישא במלוא עלות רכישת, התקנת ותחזוקת המיכל הייעודי לחומרי ניקוי.

השוכר יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על-ידי המשכיר ו/או חברת הניהול לצורך פינוי שאריות חומרי הניקוי שהצטברו במיכל הייעודי לחומרי ניקוי לאתר מורשה לטיפול בחומרים אלה. המיכל הייעודי לחומרי ניקוי יפונה עם התמלאו. יובהר כי השוכר יישא במלוא עלות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובעלויות הפינוי של המיכל הייעודי לחומרי ניקוי ויהיה אחראי לביצועו התקין של הליך הפינוי.

השוכר יעביר למשכיר ו/או לחברת הניהול העתק מתעודת הפינוי של כל מיכל ייעודי לחומרי ניקוי שפונה בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלתה. השוכר ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של 5 שנים.

בכל מקרה, למשכיר ו/או לחברת הניהול הזכות להורות לשוכר להפסיק שימוש בחומר ניקוי כלשהוא (מעבר למוגדר לעיל), מטעמי פגיעה באיכות השפכים ועל השוכר החובה לפעול בהתאם להנחיות המשכיר ו/או חברת הניהול שיינתנו בהתאם לעניין, בהתאם לצורך ומעת לעת.

24.6 פסולת רפואית

שוכר שהינו מרכז רפואי (למשל: מכוני אסתטיקה, מרפאות שיניים, מרפאות וכד') יפעל לפינוי הפסולת הרפואית הנוצרת בעסקו על פי כל דין החל על פסולת זו. בכלל זה, שוכר כאמור יפעל לכך שהפסולת הרפואית תיאסף, תמוין ותטופל לפי סוגיה בהתאם לכל דין ובכלל זה בהתאם להוראות תקנות בריאות העם (טיפול בפסולת במוסדות רפואיים), התשנ"ז-1997, תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), תשנ"א-1990 והנחיות ונהלי משרד הבריאות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. החובה על פי סעיף זה תחול גם על כל מרכז רפואי כאמור, ובכלל זה מרכזים רפואיים שאינם נכללים בהגדרת 'מוסד רפואי' בפקודת בריאות העם, 1940.

24.7 שמנים ודלקים

השוכר לא יסלק ולא ישפוך שמנים ודלקים (למשל: שמן משומש ושמנים ממפרידי שמנים, מסנני שמן ומצברים) למערכת הביוב.

השוכר יתקין מיכל ייעודי אטום העומד בדרישות הדין לאיסוף השמנים והדלקים בהם נעשה שימוש בשטח המושכר (להלן: "**המיכל הייעודי לדלקים**").

השוכר יאסוף את השמנים והדלקים למיכל הייעודי לדלקים לאחר תום השימוש בהם בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה הוראות תקנות מניעת מפגעים (שמן משומש), התשנ"ג - 1993 ובלבד שהוא מחזיק במפריד שומן מטעמו.

השוכר יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על-ידי המשכיר ו/או חברת הניהול לצורך פינוי השמנים והדלקים שהצטברו במיכל הייעודי לדלקים לאתר מורשה לטיפול בחומרים אלה. המיכל הייעודי לדלקים יפונה עם התמלאו. יובהר כי השוכר יישא במלוא עלות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובעלויות הפינוי של המיכל הייעודי לדלקים ויהיה אחראי לביצועו התקין של הליך הפינוי.

השוכר יעביר למשכיר ו/או לחברת הניהול העתק מתעודת הפינוי של כל מיכל ייעודי לדלקים שיפונה, בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלתה. השוכר ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של 5 שנים.

24.8 מי עיבוי מפעילות מכונות ניקוי יבש

שוכר המפעיל מכונות לניקוי יבש יתקין מיכל ייעודי לאיסוף מי העיבוי הנוצרים מפעילות המכונות (להלן: "**המיכל הייעודי למי עיבוי**"). יובהר כי השוכר יישא במלוא עלות רכישת, התקנת ותחזוקת המיכל הייעודי למי עיבוי.

השוכר לא יזרים את מי העיבוי למערכת הביוב. השוכר יאסוף את מי העיבוי למיכל הייעודי למי עיבוי בתום כל שימוש במכונת הניקוי היבש.

השוכר יתקשר עם חברה ייעודית מתאימה שאושרה מראש על-ידי המשכיר ו/או חברת הניהול לצורך פינוי מי העיבוי שהצטברו במיכל הייעודי למי עיבוי לאתר מורשה לטיפול בחומרים אלה. המיכל הייעודי למי עיבוי יפונה עם התמלאו. יובהר כי השוכר יישא במלוא עלות ההתקשרות עם החברה הייעודית ובעלויות הפינוי של המיכל הייעודי ויהיה אחראי לביצועו התקין של הליך הפינוי. השוכר יעביר למשכיר ו/או לחברת הניהול העתק מתעודת הפינוי של כל מיכל ייעודי למי עיבוי בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלתה. השוכר ישמור כל תעודת פינוי למשך תקופה של 5 שנים.

24.9 טיפול מוקדם

המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו רשאים להקים מערכת טיפול בשפכי השוכר ומערכת לטיפול מקדים במי הרשת ולהשית את הוצאות הקמת המערכת על השוכר, וכן יהיו רשאיות להקים מערכות טיפול מרכזיות בשפכים אשר ישרתו את כלל העסקים המזרימים שפכים תעשייתיים. עלות הקמת המערכות שלעיל תושט באופן יחסי בהתאם לחלקו של השוכר במתחם או בהתאם לאופי ונפח פעילותו, לפי העניין.

הדברה

26. אחת לרבעון, שוכר יבצע, על חשבון, ריסוסים מונעים כנגד חרקים, זוחלים ומעופפים. ריסוסים אלו יבוצעו במערכות הביוב, במעטפת חיצונית של המושכר במחסנים ובכל מקום נוסף שיידרש.

27. על השוכר לבצע הליכי ניטור (קרי, הליכי גילוי וזיהוי) באמצעות קטלנים עם לוחות דבק שיוחלפו על ידי השוכר אחת לחודש לפחות.

28. השוכר יעביר למשכיר ו/או לחברת הניהול העתק מתעודה המוכיחה כי בוצעה הדברה, בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלתה. השוכר ישמור כל תעודה כזו למשך תקופה של 5 שנים.

טיפול במכרסמים

29. על השוכר להניח בשטח מושכר מלכודות שונות לטיפול במכרסמים, וזאת על פי הצורך.

טיפול במנדפים

30. על השוכר לבצע ניקוי מנדפים פעמיים בשנה לפי תקן ישראלי 1001 חלק 6 ותקן אמריקאי NFPA96, לרבות ניקוי הארובות וטיפול במערכות הסינון.

31. בעת התקנת מנדף חדש ו/או התקנת מערכת אוטומטית לכיבוי אש במנדף, על השוכר יהיה להציג בפני המשכיר ו/או חברת הניהול תעודה ממעבדה מוכרת או ממכון התקנים הישראלי המעידה כי מערכת הנידוף עומדת בכל דרישות תקן ישראלי 1001 חלק 6 ותקן ישראלי 5356 חלק 2.

שונות

32. השוכר יבצע תחזוקה שוטפת של המתקנים והמערכות לסילוק ופינוי השפכים המותקנים בשטח המושכר בכדי למנוע תקלות ו/או כשלים במתקנים אלו. כמו-כן, השוכר יחזיק במושכר ציוד ואמצעים לטיפול במקרה של תקלה ו/או כשל במתקנים ו/או המערכות לסילוק ופינוי השפכים והפסולות השונות, לרבות ציוד לאגירת ופינוי הפסולות והשפכים במקרה תקלה ו/או כשל כאמור, כשהם במצב תקין וזמין לשימוש.

33. השוכר יערוך הדרכות בנוגע לנוהלי הפינוי והסילוק של השפכים כאמור בהנחיות אלו לכל עובדיו מדי רבעון, וכן לכל עובד חדש טרם התחלת עבודתו במושכר. השוכר יבצע תיעוד בכתב של ההדרכות שביצע, לרבות המועד בו בוצעו, זהות הגורם שהעביר את ההדרכה ושמות המשתתפים בהדרכה.

34. נודע לשוכר על תקלה ו/או כשל במתקנים ו/או במערכות לסילוק ופינוי השפכים אשר גורמים או עלולים לגרום להזרמת שפכים למערכת הביוב של המשכיר בניגוד לאמור בהנחיות אלו, ימסור על כך הודעה למשכיר מיד לכשיוודע לו דבר התקלה ו/או הכשל כאמור, וינקוט באופן מיידי בכל האמצעים הנדרשים על-מנת לטפל ולתקן את התקלה ו/או הכשל ולמנוע ו/או לצמצם ככל שניתן את הזרמת השפכים למערכת הביוב בניגוד להנחיות אלו.

35. המשכיר רשאי להיכנס בכל עת ובהתאם לשיקול דעתו למושכר לשם ביצוע ביקורת במושכר לבחינת עמידת השוכר בהוראות הנחיות אלה ולשם בדיקת התאמת המתקנים המצויים בידי השוכר להוראות נספח זה ולהוראות כל דין.

36. באם יעלה חשש כי השפכים הנוצרים בעסקו של השוכר אינם עומדים בערכים המותרים על פי דין ו/או עלולים לגרום לאי עמידה בערכים המותרים להזרמה, רשאי המשכיר ו/או חברת הניהול להורות לשוכר לבצע כל פעולה סבירה לצורך מניעת חשש כאמור והבטחת עמידה בהוראות הדין, לרבות ככל שאלה חלות על המתחם. במידה והשוכר לא יענה לדרישות המשכיר, לא יותר לשוכר להזרים את שפכיו למערכת הביוב.

37. ככל שהשוכר אינו עומד בהוראות כל דין ו/או הוראות נספח זה המשכיר ו/או חברת הניהול רשאים לחסום, לעצור ולאסור כליל הזרמת שפכים מן המושכר אל מערכת הביוב, עד לתיקון ההפרה לשביעות רצונם. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהא המשכיר רשאי בכל עת להורות לשוכר לפנות את שפכיו לאתר מורשה על חשבונו של השוכר.

38. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר, החזקתו והשימוש בו ומתחייב שלא לעשות במושכר או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למתחם או לשוכרים אחרים או לציבור המבקרים ו/או המשתמשים במתחם, והשוכר יישא בכל התוצאות של הפרת התחייבויות אלה.

39. הפרה של הוראה מהוראות הנחיות אלה תחשב כהפרה יסודית של הסכם השכירות ובמקרה זה יהיה זכאי המשכיר לכל התרופות והסעדים להן הוא זכאי על-פי הסכם השכירות בגין הפרה יסודית של הסכם השכירות, וכן יהיו זכאים המשכיר ו/או חברת הניהול לקבלת שיפוי ו/או פיצוי בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו למי מהם עקב או בקשר עם הפרת הנחיות אלה, לרבות פיצויים בגין פגיעה בתדמית המשכיר ו/או חברת הניהול.

בטיחות וגהות בעבודה עם מזון

פרק
הגינה אישית וניקיון
מיגון וביגוד
בדיקות רפואיות לעובדי המטבח
עבודה עם כלי זכוכית
חומרי ניקוי
שימוש במתקנים וכלים במטבח
בטיחות בחשמל
בטיחות בגז
בטיחות באש
מנדפים
אזורור
מילוט
עזרה ראשונה

היגיינה וניקיון

1. יש להקפיד על רחיצת ידיים תדירה עם סבון המכיל חומר חיטוי בתחילת העבודה, בסיומה ולאחר כל יציאה מהשירותים.
2. מומלץ להשתמש בקרם לחות לידיים המונע סדקים ופצעים בעור.
3. הגשת מזון בלתי עטוף תעשה באמצעות מכשיר נקי וללא מגע יד.
4. יש להקפיד על ניקיון כלי ההגשה ומשטחי מזיגת המזון והכנתו.
5. במקרה של פציעה יש לעצור את העבודה ולשטוף את הידיים היטב במים וסבון ולמרוח חומר חיטוי (תיק עזרה ראשונה). יש לדווח לאחראי ולבחון את המשך הטיפול.

מיגון וביגוד

6. העבודה תהיה עם בגדים נקיים ולא קרועים.
7. על עובדי המטבח להצטייד בחלוק או סינר ארוך ומכנסיים ארוכים. מומלץ נעליים סגורות.
8. יש לאסוף את השיער ובמקרה הצורך להשתמש בכיסוי ראש.
9. יש להתאים ציוד ייעודי לתהליכים השונים: כפפות מתכת בעת חיתוך עצמות עוף וכד'.

בדיקות רפואיות לעובדי מטבח

10. לא יעסוק אדם בעבודה/הגשה/טיפול במזון אם נתקיים בו אחד מאלה:
 - i. חולה בשחפת.
 - ii. חולה במחלה העלולה לזהם את המזון.
 - iii. חולה במחלה מדבקת העלולה לעבור לאדם אחר דרך המזון.
 - iv. על פלג גופו העליון חטטים/חבורות/ פצעים פתוחים ו/או מוגלתיים.
 - v. מסרב לעבור בדיקה רפואית כנדרש.
11. מומלץ לערוך בדיקות רפואיות תקופתיות לעובדי המטבח לצורך קבלת אישור על כשירות לעבודה עם מזון אחת לשנה.

עבודה עם כלי זכוכית

12. שטיפה: טרם השטיפה יש לבדוק את שלמות כלי הזכוכית. במידה ונתגלה סדק יש לסלק הכלי ולאסור השימוש בו.
- כלי זכוכית גדולים יסובנו בתוך הכיור תוך תמיכה בדופן הכיור לשם החזקה טובה יותר בכלי.

13. במקרה של שבירת כלי זכוכית יש להפסיק את העבודה.
יש לאסוף את שברי הזכוכית ואת הפסולת תוך שימוש באמצעי מגן מתאימים.
יש לנקות את האזור בתום האיסוף עם נעליים סגורות.
פסולת של שברי זכוכית יש להכניס למיכל קשיח וסגור היטב ולהבטיח כי
אין בולטות ממנו זכוכיות החוצה. יש לסמן מיכל זה כמיכל שברי זכוכית למשנה זהירות.
במידה ויש, ולו את החשד הקטן ביותר, ששבר זכוכית חדר אל המזון, יש להשליכו לאלתר.

חומרי ניקוי

חומרי ניקוי רבים עלולים לפגוע בגופנו דרך נשימה, מגע וכד'.
14. בעת עבודה עם חומרי ניקוי יש להבטיח אוורור נאות של המקום.
15. יש להשתמש בחומרי ניקוי ייעודיים (מסירי שומנים/ מסירי אבנית וכד') ואין לערבב את
החומרים שכן הדבר עלול לגרום לשחרור חומרים מסוכנים.
16. יש לגלות ערנות ולקרוא את הוראות השימוש על תווית מיכל החומר.
17. אחסנה של חומרי הניקוי תהיה בנפרד ממוצרי מזון ולא תעשה בשום אופן במכלים
המיועדים לאחסון מזון או שתייה.
18. בעת שימוש בחומרים מרוכזים יש להשתמש באמצעי מיגון אישי הכוללים משקפי מגן,
כפפות ומסכת מגן נשימתית.
19. ניקוי שומנים – יש לסלק את השומנים לתוך מיכל ולפנות באופן מסודר.
20. בעת מגע של חומר ניקוי עם העיניים :
יש לשטוף מיידית תחת זרם מים פושרים למשך מס' דקות מבלי לשפשף העין עם
האצבעות.

שימוש במתקנים וכלים במטבח

בנוסף להוראות הבטיחות וההפעלה שבהוראות היצרן, להלן הוראות נוספות.
21. סירים ומחבתות : על המכסים להינעל בכל מצב שהוא בכדי למנוע כוויות והתזות.
יש להתקין תרמוסטט שימנע חימום השמן מעל ל 200 מעלות שכן בטמפ' זו משתחררים
חומרים רעילים לאוויר. על ידידות הנשיאה להיות מחומר פלסטי.
22. מערבלים ומטחנות : יש להתקין מפסקים אוטומטיים למכסים שמאפשרים הפעלה רק
כאשר המכסה שלהם סגור.
23. מכונות לחיתוך לחם : יש לכסות במגנים את אזורי הכנסת הידיים ולהתקין מפסקים
המונעים הפעלת המכונה כאשר המגנים פתוחים.
24. מסורי בשר : יש למגן את הקטע הבלתי פעיל של המסור ולהתקין מפסקים המונעים הפעלתו
בעת שהמגנים פתוחים.
25. הצידוד יהיה מאושר ע"י מכון התקנים ויהיה מותקן עליו סמל מכון התקנים.

בטיחות בחשמל

26. כל מתקן חשמלי נייד או נייד במטבח יוזן מבית שקע משלו.
27. כל ציוד חשמלי מטלטל ימוגן ע"י מפסק זרם פחת ברגישות של 0.03 אמפר.
28. יש להבטיח הארקה לכל הגופים המתכתיים של הציוד במטבח, מיוזג אוויר, תעלות
כבלים וכו'.
29. שקעי החשמל וגופי התאורה במטבח יהיו מוגני מים.
30. יש להתקין מערכת גילוי וכיבוי אש מקומית בארון החשמל.
31. אין לגעת במכשיר חשמלי עם ידיים רטובות.
32. אין לנקות במים מכשיר חשמלי מבלי לנתקו תחילה מהחשמל.
33. אין להתזו בצינור מים ואין לשפוך מים או נוזל כלשהו ליד כבל מאריך/ שקע
חשמלי.
34. יש להימנע מהשתרכות כבלי חשמל מאריכים על הרצפה, במידה ויש צורך בכבל שכזה יש
להצמידו אל הקיר.

בטיחות בגז

35. מבערי הגז ישמרו נקיים ויעברו בדיקות תקופתיות ע"י חברה מוסמכת.
36. יש ליידע את האחראי על כל בעיה בהצתה ועל כל חשש לדליפת גז.
37. יש להתקין גלאי גז (בישול) בסמוך למבערים לגילוי דליפה.
38. על כל עובדי המקום להכיר את מיקום ברז הגז הראשי וגם את המקומיים באם יש.

39. בעת חשש לדליפת גז יש לפעול באופן הבא :
- לסגור מיידית את ברז הגז הראשי (פתיחה מחדש רק באישור המחלקה לבטיחות של האוניברסיטה העברית).
- לאוורר היטב את המקום.
- להתפנות ולהזעיק את אנשי אגף הביטחון והמחלקה לבטיחות של האוניברסיטה.
- בכל מקרה אין להדליק/לכבות מכשיר חשמלי כלשהו במקום דליפת הגז.

בטיחות באש

40. אין להשאיר כלי בישול חשמליים/על הגז ללא השגחה.
41. יש לוודא כי כל העובדים מודעים למיקום עמדת כיבוי האש ולשימוש במטפי הכיבוי.
42. בעת התלקחות שמן בסיר/מחבת יש לכסות מיד עם המכסה או לכבות בעזרת מטף.
- אין לשפוך מים על שמן בוער.
43. במקרה התלקחות בגדי עובד – יש לכסות את הבגד הבוער בשמיכה או בגד עבה כלשהו אחר תוך כדי גלגול האדם הבוער על הרצפה עד לכיבוי האש.
44. יש להתקין מערכת גילוי אש עשן תקינות. באחריות המפעיל לבצע בדיקות תקינות של אמצעי הכיבוי מדי שנה.
45. במטבח חס חייבת להיות ארובה ליציאת עשן.
46. עמדות כיבוי האש תהיינה ברדיוס של 25 מטר לכל היותר מהמנדף.
47. במקרה של גילוי דליקה :

1. יש להפעיל לחצן חירום במידה וקיים.
 2. יש להתרחק ולהרחיק אנשים ממקום הדליקה.
 3. להודיע מיידית למוקד הביטחון בקמפוס :
- 85000 ג.רם / 83000 הה"צ / 88060 ע.כרם / 1241 רחובות.
4. לסגור ברז גז ראשי.
 5. להעביר את המידע המרבי לאנשי הביטחון/בטיחות/ שרותי כבאות המגיעים למקום האירוע.
 6. הפעלת מטף תעשה תוך הפעלת שיקול דעת, אין להשתמש על בני אדם.
 7. אין להשתמש במעלית אלא להתפנות דרך יציאות החרום ולהישמע לצוות המתפעל את האירוע.

מנדפים

- המנדפים מהווים חלק ממערכת האוורור של המקום ומשמשים למניעת פיזור חומרים מסוכנים שהם תוצרי חימום/בישול/טיגון.
- לפיכך יש להתקין מנדף תקני מעל עמדת הבישול והטיגון ומעל כל ציוד אחר המשחרר חום, ריחות ואדים.
48. על המנדף להיות תקני ורצוי שיהיה בעל 5 דרגות סינון.
49. על המנדף והצנרת להיות מחומר בלתי דליק ושאינו צובר שומן.
50. מהירות השאיבה בפנים המנדף המומלצת היא 0.4-0.5 מטר בשנייה, בהתאם לעומס.
51. יש לנקות אחת לחצי שנה את המנדף ע"י גוף מוסמך ומורשה ע"י שרותי הכבאות.
- מסננים עוצרי שומן יש לנקות לפחות אחת לשבוע.
52. יש לבצע בדיקת תקינות שנתית למנדף ע"י חברה/גוף מוסמך.
53. יש להתקין תחת המנדף מערכת כיבוי אוטומטית (ספרינקלרים) תקנית המתאימה לעבודה עם נוזלים (אבקה).
- מערכת שאיבת אוויר ממנדפי המטבח חייבת לעמוד בדרישות תקן 1001 חלק 6.

אוורור

54. מערכת האוורור מורכבת משאיבה מקומית (ע"י המנדפים) ומשאיבה כללית (תעלות אוורור).
- יש להבטיח כי מערכת האוורור במטבח תספק מינימום של 20 החלפות אוויר בשעה.
- ההמלצה היא 20-30 החלפות אוויר בשעה.
55. משטרים וכמויות אוויר חייבים לעמוד בדרישות ספר חוקי בניה ולעמוד בהנחיות ASHRAE לגבי אוורור מטבחים, דלפק הגשה ואזור הישיבה.
56. אזור הכנת דגים, בשר וירקות חייב להיות ממוזג בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
57. מערכות אוורור ומשטרי אוורור חייבים להיות מאורגנים בהתאם להנחיות ספרות ASHRAE על-מנת שלא ליצור מצבים של התפשטות ריחות בסביבה קרובה ורחוקה.

מילוט

יש לוודא כי בכל מזנון, קפיטריה, מטבח וכד' ישנה יציאת חרום אחת לפחות. באזורים מעל ל 50 מ' רבוע יש צורך ב 2 יציאות חרום. על יציאות החרום להיות מסומנות מעליהן בתאורת חירום מוארת בעלת הכיתוב "יציאה". בנוסף יש להבטיח כי הגישה אליהן תהיה מהירה ונוחה כך שאין לאחסן חפצים בקרבתן.

עזרה ראשונה

יש להתקין ארון עזרה ראשונה לטיפול ראשוני עצמי שיכיל את הפריטים הבאים:

- פד גזה : 20 יח'
 - נוזל חיטוי : 100 סמ"ק
 - וזלין : 15 גר'
 - גליל פלסטר : 2 גלילים
 - צמר גפן : 20 יח'
 - מלקחיים : 1 יח'
 - כדורים לשיכוך כאבים : 60 כד'
 - משחה לטיפול בפצעים וכוויות : 15 גר'
 - אגד מדבק : 60 יח'
 - תחבושת 5 ס"מ + 7 ס"מ : 4 יח' כל מידה
 - מספריים : 1 יח'
- יש ליידע את העובדים על מיקומו של הארון לצידוד עזרה ראשונה.

נספח ט' 2 – מפרט בטיחות וגהות בעבודה עם מזון

טופס התחייבות

1. שם מנהל בית האוכל: _____ טלפון: _____ פקס: _____

מיקום בית האוכל: _____

2. התחייבות מנהל בית האוכל

1. הריני מאשר כי מובנים וידועים לי תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג-1983, ותקנות הבטיחות בעבודה הרלוונטיים, ואני מתחייב לפעול על פיהם.

2. בכל מקרה של ספק, הריני מתחייב לפעול על פי הוראות והנחיות המחלקה לבטיחות ולגיהות של האוניברסיטה העברית בירושלים.

3. ידוע לי שאם אפר את התקנות הנ"ל ו/או הוראות המחלקה לבטיחות ולגיהות, תהיה האוניברסיטה רשאית לבטל את ההסכם עימי ולא תהיינה לי כל תביעות ו/או טענות בנוגע לביטול זה.

חתימה וחותמת מנהל בית האוכל

תאריך

קיימות:

1. כללי
המפעיל יטמיע תהליכים לשמירת הקיימות בתפעול המזון, במטרה לחתור לניהול ידידותי לסביבה של המזון ולצורך עמידה במטרות המשנה המפורטות להלן:
(א) עמידה בהוראות כל דין;
(ב) צמצום הזיהום האקולוגי;
(ג) הגדלת היקפי הפסולת הממוחזרת מהמזון.

2. הוראות לחסכון במים

(א) המפעיל יבצע הדרכות עיתיות לעובדים לשם הגברת המודעות לחסכון במים;
(ב) המפעיל יעדכן את האוניברסיטה באופן מיידי על כל נזילה שקיימת במערכות המים המשמשות את המזון.

3. חומרים המשמשים לניקיון

(א) המפעיל ישתמש בחומרי ניקוי מאושרים לשימוש במתקני יצור מזון שפגיעתם האפשרית בסביבה תהיה פחותה ככל שניתן.
(ב) המפעיל ישלב שיטות עבודה שמאפשרות ביצוע המשימה בשימוש מופחת בחומרי ניקוי, לרבות:
1. השריית כלים לפני שטיפה כדי להקל על ניקיונם לאחר מכן;
2. שפשוף והורדת לכלוך מכלים כל עוד הוא טרי ולא מתייבש וכל עוד הכלי חמים למגע.

4. הפרדת פסולת בתהליכי עבודה

(א) המפעיל יקפיד, במידת האפשר, על הפרדת הפסולת לסוגים כמפורט להלן: נייר וקרטון, מיכלי משקה בני פיקדון על סוגיהם (זכוכית, פלסטיק, פחיות), פסולת אריזות ושמן משומש, בהתאם למתקנים שנמצאים במושכר ובהתאם להנחיות האוניברסיטה. סוללות משומשות יש לפנות למיכלי מיחזור ייעודיים לפי הנחיית האוניברסיטה.

- (ב) במקרה והאוניברסיטה תחליט, מיוזמתה, על הפרדת פסולת אורגנית או שעיריית ירושלים תורה על הפרדת פסולת כאמור\ שקיות האשפה המיועדות לפסולת האורגנית תהינה מסוג מתכלה והמפעיל יפעל בהתאם להנחיות האוניברסיטה.
- (ג) המפעיל יעמוד בהוראות חוק הפיקדון על מיכלי משקה, התשנ"ט, 1999 – וכל דין אחר הנוגע לעניין.

5. שימוש בכלים רב-פעמיים

- (א) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת הקבועה בעניין זה בהסכם זה, המפעיל יעדיף את השימוש בכלים רב-פעמיים במזנון ויצמצם ככל הניתן את השימוש בכלים חד-פעמיים.
- (ב) הגשת השתיה בהזמנות כיבוד באוניברסיטה תיעשה בכלים רב-פעמיים.
- (ג) מפעיל יספק קשי שתיה רק לפי דרישת הלקוחות ויעדיף קשים מתכלים.

המפעיל יציב על חשבונו בתחום המזנון מתקני מיחזור מעוצבים בדגם אשר יאושר מראש ובכתב ע"י האוניברסיטה ויהיה אחראי על פינאי תכולתם למרכז מיחזור בתדירות אשר תבטיח שהמתקנים לא יתמלאו מעבר לקיבולתם.

המפעיל יהיה אחראי לנקיון בסביבת מתקני המיחזור.

נספח י' - הוראות ביטחון

פרטי השוכר:		
שם משפחה + פרטי	ת.ז.	שם העסק
טלפונים:		
חברה:		
- <u>סלולרי</u> : - <u>פקס</u> :		
תקופת החוזה		
מתאריך:		
עד תאריך:		
כתובת העסק		
תיאור העסק		

התחייבות:

1. הנני מתחייב להישמע להוראות מאבטח של אגף הביטחון של האוניברסיטה העברית כל עוד אני נמצא בשטח האוניברסיטה ו/או מבצע עבודה עבורה.
2. הנני מתחייב לנהוג בהתאם לנוהלי הביטחון של האוניברסיטה כפי שיקבע מעת לעת ושיועברו לידיעתי.
3. הנני מתחייב להגיע למחלקת הביטחון לקבלת תדריך ביטחון טרום תחילת עבודתי.
4. הנני מתחייב להעביר הנחייה זו לכל עובד שלי או מי מטעמי אשר יגיע לשטח האוניברסיטה.
- הפרה של התחייבות זו על ידי מי מעובדי ו/או מי מטעמי תחשב הפרה של התחייבותי בהתאם לנספח זה.
5. הנני מתחייב שלא להלין עובדים בשטח מתקני האוניברסיטה העברית.
6. הנני מתחייב שלא להעסיק עובדים בעלי אזרחות שאינה ישראלית (מהרשות הפלסטינית ו/או ממדינות זרות).
7. באופן אקראי תערך ביקורת בעסק, עובדים שימצאו בשטחי העבודה בניגוד לנוהל, יוצאו וימסרו לידי משטרת ישראל ו/או משרד העבודה.
8. עובדים יורשו להסתובב בשטחי הפעילות המוגדרים בלבד.
9. הנני מודע כי כל פעילות של בינוי בשטח העסק מחייב ידוע מראש של מחלקת הביטחון, לאחר קבלת כל ההיתרים הדרושים מגופי האוניברסיטה השונים ותעשה בשטח העסק בלבד.
10. השוכר יחבר את העסק למערכת אזעקה ולמוקד באופן עצמאי, העסק לא יחובר למערכות הביטחון של האוניברסיטה.
11. האזעקה תהיה אזעקה שקטה, אין לחבר צופר חיצוני רועש ו/או כל דבר שיהווה מטרד לדיירים (ללא אישור בכתב מעת מנהל מחלקת הביטחון).
12. השוכר יספק למחלקת הביטחון מספרי טלפונים של אנשי קשר לחירום – באחריותו לוודא רלוונטיות וזמינות.
13. כל מערכת אלקטרונית (אזעקה, מצלמות, בקרת כניסה וכל מערכת מתח נמוך אחרת), תאושר מראש על ידי מחלקת הביטחון.
14. מפתחות לעסק – השוכר יפקיד אצל מח' הביטחון או מי שהיא תורה מפתח /קוד ניטרול למערכת האזעקה למקרה חרום, מח' הביטחון או מי שהיא תורה לא תעשה שימוש במפתח זה למעט במקרה של סכנת חיים או אירוע חרום.
15. תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992- השוכר יקפיד הקפדה יתרה על ביצוע וקיום התקנות והחוקים בנדון על מנת למנוע פגיעה ברווחתם של הדיירים במתחם והשכנים, יתרה מכך מתחייב השוכר להפסיק שימוש במוזיקה, מגבר, רמקול או כל אמצעי אחר וכן הפסקת פעילות במידה ויתבקש ע"י גורם ניהול מטעם האוניברסיטה או איש ביטחון מטעמה.

עובדים וביטחון

16. המפעיל מצהיר כי בביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה הוא פועל כקבלן עצמאי, וכי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בין המפעיל או מישהו מטעמו לבין האוניברסיטה יחסי עובד-מעביד, וכי כל העובדים שיועסקו מטעם המפעיל לצורך ביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה יהיו וייחשבו כעובדים של המפעיל בלבד ולא יהיו בינם לבין האוניברסיטה יחסי עובד-מעביד.
17. המפעיל בלבד ישא בתשלומים המגיעים לעובדיו או בקשר אליהם, לרבות שכר, מס הכנסה, ביטוח לאומי וכל מס ו/או היטל או מלווה וכל תשלום סוציאלי אחר.
18. המפעיל מתחייב לשלם לעובדיו שכר ותנאים סוציאליים על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים החלים עליו, וכן לנהוג לגביהם על-פי הוראות כל דין שבתוקף, ובמיוחד על-פי חוקי הבטיחות וחוקי העבודה.
- מובהר ומודגש בזאת במפורש שעל המפעיל להעסיק עובדים אך ורק מעל הגיל המותר על-פי חוק.
19. אם תתבע האוניברסיטה לשלם תשלומים החלים על המפעיל כאמור לעיל, מתחייב המפעיל לשלם כל סכום כזה מיד עם דרישה ראשונה מאת האוניברסיטה.
20. המפעיל ינהג על-פי הוראות המתחייבות מהדין והתקנות בנושא ביטחון וכן ימלא אחר הוראות האוניברסיטה לרבות כל הנחיה ו/או הוראה שתינתן לו על-ידי רשויות הביטחון של האוניברסיטה.
21. המפעיל יעביר לאישור אגף חירום ובטחון של האוניברסיטה את רשימת העובדים אשר יעבדו במזנון טרם תחילת עבודתם במזנון.
22. המפעיל לא יעסיק עובד שאין לגביו אישור העסקה כאמור.
23. המפעיל יצרף לרשימת העובדים צילום תעודת זהות של כל עובד וכן את אישור העבודה שלו מטעם הרשויות המוסמכות המתיר את העסקתו בשטח מדינת ישראל.
24. המפעיל יעדכן את אגף חירום ובטחון של האוניברסיטה בכל שינוי במצבת העובדים שהעביר, לרבות הוספת עובדים חדשים ו/או הפסקת עבודת עובדים.
25. המפעיל יעביר לאגף חירום ובטחון אחת ל-6 חודשים אישורים מחודשים על העובדים המועסקים אצלו.
26. הועסקו עובדים של המפעיל במזנון ללא האישורים שנדרשו לעיל, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה והאוניברסיטה תהיה רשאית לבטל לאלתר את ההסכם עם המפעיל.
27. האוניברסיטה תדווח לרשויות על הפרת החוק על-ידי המפעיל. המפעיל ישא באחריות לנזקים שיגרמו לאוניברסיטה כתוצאה מהפסקת ההתקשרות עימו ו/או מהפסקת עבודתו של כל עובד כאמור לעיל וישפה את האוניברסיטה מיד עם דרישתה הראשונה על כל תביעה של עובד כאמור.
28. המפעיל יעסיק במזנון עובדים מאומנים ומיומנים במספר מספיק לשרת את קהל הלקוחות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יקפיד על יושרם, מהימנותם, ניקיונם, כישוריהם ודרך התנהגותם עם לקוחות המזנון.
29. המפעיל יביא לידיעת המועסקים על-ידו את הוראות החוק למניעת הטרדה מינית.
30. האוניברסיטה תהיה רשאית לדרוש מהמפעיל שיחדל להעסיק במזנון כל עובד אשר, לפי שיקול דעת האוניברסיטה, אינו מתאים לכך.
31. המפעיל בלבד יישא באחריות מכל סוג שהוא לכל תביעה מצד עובד שעבודתו הופסקה כאמור.

תאריך

חתימת השוכר
