



רשות שדות התעופה

חוזה מס' 200006897 לשיפוץ, התאמה, שימוש ותחזוקה של מבנה משרדים בנמל התעופה בן גוריון

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____, שנת 2026

ב ין : **רשות שדות התעופה בישראל**
תאגיד שהוקם על-פי חוק רשות שדות התעופה, התשל"ז-1977,
ת.ד. 137, נמל התעופה בן-גוריון 70100
(להלן: "הרשות")

ל ב ין :

(להלן: "המשתמש")

הואיל והרשות מחזיקה, מפעילה ומנהלת, את שדות ונמלי התעופה בישראל מכוח סמכויות שהוקנו לה בחוק רשות שדות התעופה, התשל"ז-1977, לרבות נמל התעופה בן-גוריון (להלן: "הנמל");

והואיל וביום 02/09/2026 פרסמה הרשות את "מכרז פומבי מס' 200006897 לשיפוץ, התאמה, שימוש ותחזוקה של מבנה משרדים בנמל התעופה בן גוריון" (להלן: "המכרז"), והצעתו של המשתמש הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז;

והואיל ובכפוף להצעת המשתמש במכרז, להצהרותיו ולהתחייבויותיו הכלולות במסמכי המכרז ובכלל זאת, להצהרות ולהתחייבויות המפורטות בחוזה, מעניקה הרשות למשתמש הרשאה לתכנון, להתאמה, לשימוש ולתחזוקה של הנכס (כהגדרת מונחים אלה להלן), הכול בכפוף לשאר ההוראות, המגבלות והתנאים המפורטים בחוזה;





לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלהלן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ותנאי מתנאיו.
- 1.2. המסמכים המפורטים להלן מהווים את נספחי החוזה:

- נספח א' - מפרט הנכס
- נספח א'1 - תשריט התמצאות
- נספח א'2 - תשריט חדר השרתים של הרשות
- נספח ב' - נספח עבודות ההתאמה
- נספח ג' - נוסח ערבות בנקאית
- נספח ד' - נספח אחריות וביטוח
- נספח ה' 1 - אישור ביטוח עבודות ההתאמה
- נספח ה' 2 - תוספת לפוליסה
- נספח ה' 3 - אישור ביטוח עבודות במהלך תקופת ההפעלה
- נספח ה' 4 - אישור ביטוחי הקבע של המשתמש
- נספח ו' - נספח תקשורת
- נספח ז' - נספח בטיחות וגהות
- נספח ח' - נספח בטיחות באש
- נספח ט' - נספח אחזקה
- נספח י' - הוראות הביטחון
- נספח יא' - נספח איכות הסביבה
- נספח יב' - נוסח היתר השימוש בנכס
- נספח יג' - נוסח צו תחילת עבודה
- נספח יד' - הצעת המשתמש, כפי שהוגשה במכרז.

2. פרשנות

- 2.1. תוכן העניינים והכותרות בחוזה נועדו לשם הנוחות והקלת ההתמצאות בלבד, ואין לעשות בהם שימוש לצורכי פרשנות החוזה או לכל מטרה אחרת. הפניה בחוזה לנספח כלשהו משמעה הפניה לנוסח המעודכן ביותר של הנספח כפי שיהיה קיים באותו מועד.
- 2.2. לכל ביטוי ו/או מונח שהוגדר בחוזה לרבות באחד המסמכים המרכיבים את החוזה, תהא אותה המשמעות, זולת אם צוין במפורש אחרת או אם הקשר הדברים והדבקים מחייבים אחרת.





2.3. בכל מקרה של סתירה ו/או אי-התאמה ו/או דו משמעות בין החוזה לבין נספחיו ו/או בין נספחיו החוזה, לבין עצמם ו/או בין הוראות כל דין (הנחיות להתנאה) לבין החוזה ו/או נספחיו (להלן, יחדיו: **"אי התאמה"**), יהיה המשתמש מחויב להוראה המחמירה על המשתמש מביניהן, אלא אם תקבע הרשות אחרת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, במפורש ובכתב.

מובהר בזאת, כי בכל מקרה שבו גילה המשתמש אי התאמה או שהיה למשתמש ספק בפירושים הנכון של הוראה, מסמך או כל חלק מהם, ישא המשתמש באחריות לפנות בכתב לנציג הרשות מייד עם גילויה, על מנת לקבל הוראות בכתב, בדבר הפירוש שיש לנהוג לפיו. עד לקבלת הוראות כאמור, לא יעכב המשתמש את ביצועם של איזה מהתחייבויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מנציג הרשות הוראה אחרת בכתב.

2.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל מובהר בזאת, כי נוסח ההסכם בעברית יהיה הנוסח היחידי המחייב את המשתמש לכל דבר ועניין והוא יגבר על כל תרגום לאנגלית של ההסכם, ויחולו בעניין זה שאר ההוראות המפורטות בסעיף 2.3 זה לעיל.

2.5. בחוזה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצידם, אלא אם הקשר הדברים או הדבקים מחייבים אחרת:

- **"בעל אמצעי שליטה משמעותי"**
מי שהנו המחזיק בעשרים וחמישה אחוזים או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המונפק של המשתמש ו/או מכוח ההצבעה במשתמש ו/או שהנו רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים במשתמש.
- **"דמי הרשאה משולבים"**
סך דמי ההרשאה המשולבים החודשיים שישולמו עבור השימוש בנכס, כפי שיתעדכנו מעת לעת, והכול בתוספת מע"מ כדין, הכוללים תשלום בגין שירותי אחזקת תשתיות קצה לנכס על ידי הרשות.
- **"בעל עניין"**
מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של המשתמש או מזכויות ההצבעה במשתמש, מי שיש לו הסמכות למנות דירקטור אחד או יותר או את המנהל הכללי של המשתמש או מי שמכהן כנושא משרה במשתמש (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999).
- **"הוראות כל דין"**
הוראות חוק ו/או תקנות ו/או חוק עזר וכן כל דין אחר המחייב את מי מהצדדים והוצא כדין על ידי הרשות המוסמכת, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת, והכול בין שאוזכרו במפורש בחוזה ובנספחיו ובין אם לאו.
- **"החוזה"**
חוזה זה וכל נספחיו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- **"הכללים"**
כללי רשות שדות התעופה שנחקקו מכוח הוראות חוק רשות שדות התעופה, התשל"ז-1977.
- **"המבנה"**
מבנה משרדים הכולל קומת מרתף (בניכוי שטח חדר השרתים), קומת קרקע ושלוש קומות מעל, בשטח כולל של כ-2,356 מ"ר, הכולל בסמוך לו חניון כמפורט להלן, בהתאם לתשריט המצורף למפרט הטכני המצורף **כנספח א' להסכם**.
- **"חניון המבנה"**
חניון לכ-100 כלי רכב בשטח של כ-3,300 מ"ר, בהתאם לתשריט המצורף למפרט הטכני המצורף **כנספח א' להסכם**.
- **"הנכס"**
המבנה וחניון המבנה כהגדרתם לעיל.
- **"המדד"**
מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות), כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מזמן לזמן.





- **"המדד הבסיסי"** - המדד הידוע בגין חודש מרץ 2026 .
- **"דמי שירותים"** - תשלום עבור שירותי אחזקת תשתיות הנכס (כהגדרתן להלן), אשר נכללים בדמי ההרשאה המשולבים.
- **"דמי שירותים נוספים"** - תשלום בגין חשמל, מים, פינוי אשפה ושירותי תקשורת.
- **"חדר השרתים"** - שטח בגודל של כ-155 מ"ר הממוקם בקומת המרתף של המבנה, אשר יישאר בחזקת ובאחריות הרשות לצורך אחסון שרתים.
- **"טרמינל 3"** - בית התיבות בנמל הידוע בשם טרמינל 3.
- **"טרמינל 1"** - בית התיבות בנמל הידוע בשם טרמינל 1.
- **"מועד חתימת החוזה"** - מועד חתימת החוזה על ידי הרשות.
- **"הנמל"** - נמל התעופה בן גוריון.
- **"עבודות ההתאמה"** - כהגדרתן בסעיף 7.1 להלן.
- **"רבעון"** - תקופה בת שלושה חודשים, בכל שנת חוזה, המתחילה בכל אחד מאלה: 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו- 1 באוקטובר.
- **"ריבית בסיסית"** - ריבית חודשית בשיעור ריבית החשב הכללי, כהגדרתה בהוראה 3.1.1, סעיף 3.3 להוראות תכ"ס-ספר מינהל כספי, המפורסם על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.
- **"ריבית פיגורים"** - ריבית בסיסית בתוספת מחצית האחוז לחודש.
- **"ריבית פריסה"** - ריבית בסיסית בשיעור שנתי, בתוספת מחצית האחוז לשנה.
- **"שנת חוזה"** - כל שנה קלנדארית משנות תקופת השימוש בנכס (כהגדרתה להלן), המתחילה ביום 1 בינואר ומסתיימת ביום 31 בדצמבר שלאחריו, למעט השנה הקלנדארית הראשונה של תקופת השימוש בנכס, המתחילה במועד תחילת תקופת ההתקשרות (כהגדרתה להלן) ומסתיימת ביום 31 בדצמבר של אותה שנה, והשנה הקלנדארית האחרונה של תקופת השימוש בנכס (או שנת ההארכה האחרונה, לפי העניין), המתחילה ביום 1 בינואר של אותה שנה ומסתיימת במועד סיום תקופת ההתקשרות או תקופת ההארכה, ככל שתחולנה, מכל סיבה שהיא.
- **"תשתיות הנכס"** - התשתיות השונות, לרבות: חשמל, גילוי וכיבוי אש, מים, ביוב, מיזוג אוויר ותקשורת.





3. ייצוג

3.1. נציג הרשות

3.1.1. נציג הרשות לצרכי החוזה הנו מנהל נתב"ג ברשות (להלן: "נציג הרשות").

3.1.2. נציג הרשות רשאי לפעול באמצעות גורמים נוספים אשר ימונו מטעמו לשם כך. הרשות רשאית להחליף, מפעם לפעם, את נציגה האמור או להוסיף עליו אחרים. הודעה כאמור על החלפה או הוספה כאמור תישלח בכתב למשתמש.

3.1.3. המשתמש, באמצעות נציגי המשתמש (כהגדרתם להלן), מתחייב לשתף פעולה עם נציג הרשות וכל מי מטעמו, בכל עת ובכל עניין, ולהעמיד לרשותו את כל המידע, הנתונים והמסמכים על פי דרישותיהם והנחיותיהם במועד אשר נדרש לשם כך. בהתאם מובהר, כי לא יהיה כל תוקף לפנייה לגורם כלשהו ברשות, שאינו נציג הרשות בעניין הרלוונטי שלשמו הוסמך, ובכלל האמור: לאישוריו ולהנחיותיו של גורם כאמור.

3.2. נציגי המשתמש

נציגי המשתמש לצרכי החוזה הם כדלקמן (להלן, יחדיו: "נציגי המשתמש"):

3.2.1. בא כוח המשתמש, אשר יהווה סמכות עליונה מטעם המשתמש בכל הקשור לחוזה, הוא אותו אדם שימלא אצל המשתמש, מזמן לזמן, את התפקיד של המנהל הכללי (להלן: "הנציג הראשי"). הנציג יהיה זמין טלפונית ובמייל עבור הרשות בימי ושעות העבודה המקובלים ויהיה הנציג הבלעדי והמוסמך להתחייב מטעמו של המשתמש בכל הקשור לחוזה (בין היתר, באמצעות הנציג התפעולי כהגדרתו להלן).

3.3. המשתמש רשאי להחליף, מפעם לפעם, את נציגו ובלבד שיידע בכך את הרשות, מראש ובכתב.

3.4. פרטי ההתקשרות עם נציגי המשתמש, לרבות מספר הטלפון והפלאפון וכתובת המייל, יימסרו לרשות במועד החתימה על החוזה ויתעדכנו בהודעה מראש ובכתב לנציגי הרשות.

4. ההרשאה לשימוש בנכס

4.1. הרשות מעניקה בזאת למשתמש והמשתמש מקבל בזאת מהרשות, הרשאה לא בלעדית, לא ייחודית, מוגבלת בזמן והניתנת לביטול על פי הוראות החוזה (אשר תתבטל מעיקרה עם ביטול החוזה מכל סיבה שהיא), לכל אלה (בחוזה, יחדיו: "ההרשאה"): (i) שימוש בנכס במהלך תקופת ההתקשרות (בתמורה להרשאה, ישלם המשתמש לרשות תשלומים כמפורט בסעיפים 10-15 להלן, וזאת מבלי לגרוע מכל תשלום אותו מחויב המשתמש לשלם לכל צד שלישי על פי החוזה.

4.2. מטרת ההרשאה

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ההרשאה ניתנת בזאת למשתמש בלבד, לצורך שימוש בנכס בלבד. המשתמש יישא באחריות לכך שלא תבוצע כל פעילות ו/או שימוש אחרים, מכל מין וסוג, בנכס, ובכלל האמור לא יהיה רשאי לקיים כל פעילות אחרת או נוספת שאינה כלולה במסגרת ההרשאה.

4.3. הפרת איזה מהוראות סעיף 4.2 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

5. הצהרות והתחייבויות המשתמש – כללי

המשתמש מצהיר ומתחייב בזאת, כדלקמן:

5.1. כי על המשתמש מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לבדוק באופן עצמאי וכבעל מקצוע את כל היבטי ההתקשרות בחוזה; כי מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.3 להלן ומאחריותו של המשתמש על פיו, עובר לחתימת החוזה, ניתנה לו האפשרות לבדוק וכי בדק בפועל, כבעל מקצוע, בעצמו ובאמצעות בעלי מקצוע מטעמו, לשביעות רצונו המלאה, בדיקה מלאה ויסודית, של כל מידע





ו/או נתון פיסי, משפטי, תכנוני, ביצועי, תפעולי או עסקי בכל הקשור להרשאה, להתקשרותו בחוזה ולביצוע התחייבויותיו על פיו, לרבות בהתייחס לכל אלה:

5.1.1. ההרשאה, היקפה ומגבלותיה; יישומיה השונים; האפשרויות, הסיכונים והתנאים למימושה ולניצולה וכן כדאיותה וערכה הכלכלית, העסקית והמסחרית עבור המשתמש;

5.1.2. מלוא התחייבויות המשתמש על פי החוזה; תכניהם, משמעותם והשלכותיהם של הוראות כל דין ושל יתר הוראות החוזה (לרבות סעיפי התמורה) והאפשרות ליישומן;

5.1.3. מהותם של כל הרישיונות, ההיתרים, האישורים והתקנים בהן יידרש המשתמש לעמוד ו/או שאותם יידרש המשתמש לקבל, לצורך ביצוע התחייבות המשתמש על פי החוזה;

5.1.4. הנכס, סביבתו, מיקומו, גודלו בהתאם לנספח א' 1; מצבו התכנוני, המשפטי והפיזי; מפרט המדידה לפיו נמדד, קיומם ו/או העדרם של ציוד, מתקנים, תשתיות ומערכות בנכס ובסביבתו, אפשרויות ו/או מגבלות הניצול והשימוש בו; הפעולות וההשקעות אותן יש לבצע בנכס לצורך התאמתו לצרכיו ולמטרותיו (לרבות במסגרת ביצוען של עבודות ההתאמה והיקף השקעה בציוד קבוע ונייד);

5.1.5. קיומן של מגבלות לביצוע ההתקשרות נשוא החוזה וכן קיומן של נסיבות והיבטים שונים שהם בעלי השלכות על אופן ביצוע ההתקשרות ותוצאותיה, בין היתר כמפורט בסעיף 3 לטופס הזמנת ההצעות; וכן כל חומר, נתון ומידע נוסף אותו פרסמה הרשות בקשר עם האמור בסעיף 5.1 זה, לרבות המידע הכללי הנקוב בטופס ההזמנה וכן כל חומר, נתון ומידע אחר אשר מצא המשתמש לנכון לבדוק, על פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.2. כי החלטתו של המשתמש להתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל הצהרותיו והתחייבויותיו המפורטות במסגרתו, התקבלה והתבססה על בדיקותיו והערכותיו לבדן וכי לאחר שערך את כל הבדיקות הנזכרות בסעיף 5.1 לעיל, וכל בדיקה אחרת שראה לנכון לערוך, מצא כי התקשרותו בחוזה ומילוי כל התחייבויותיו על פיו, לרבות קבלת הנכס, במיקומו ובמצבו כפי שהוא (As-Is) במועד תחילת תקופת ההתקשרות (בכפוף לשינויים ולהתאמות שיבוצעו בהם כמפורט בסעיף 7 להלן), מתאימות לצרכיו ולמטרותיו והמשתמש מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בדבר פגם, חסר ו/או אי התאמה מכל מין וסוג, לרבות אי התאמה כאמור של הנכס.

5.3. כי במהלך כל תקופת ההתקשרות, יישא באחריות המלאה והבלעדית לכך שהוא וכל מי מטעמו (לרבות עובדיו, ספקיו ומבקרי), יקיימו, על חשבונו, את הוראות כל דין בקשר עם ההרשאה, ובכלל האמור - למלא אחר הוראות הדין בהקשרים הרלוונטיים לאיכות הסביבה, ובכללם: בנושאי זיהום אוויר, זיהום מים, זיהום קרקע, רעש, ריח, קרינה מייננת ובלתי מייננת, פסולת, חומרים מסוכנים ורישוי עסקים, וכן בנוסף, למלא אחר כל הכללים וההוראות שיתפרסמו מעת לעת על ידי הרשות, או על ידי כל רשות מוסמכת אחרת, לגבי סדרי הנמל ומתן השירותים במסגרתו.

5.4. כי במהלך כל תקופת ההתקשרות, יידע את הרשות באופן מידתי, בדבר קיומה או היתכנותה של הפרת הוראות כל דין על ידי המשתמש וכל מי מטעמו (לרבות עובדיו, ספקיו ומבקרי), וכל זאת בקשר עם הנכס, עבודות ההתאמה, ושאר הוראות החוזה וכן יידע את הרשות באופן מידתי, בדבר כל פנייה (בכתב או בעל פה), החלטה, התראה ודרישה שיתקבלו אצל המשתמש בקשר עם הפרה כאמור.

5.5. כי מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.4 לעיל, כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, יישא באחריות המלאה והבלעדית לכך שבכל תקופת ההתקשרות ו/או תקופות ההארכה (ככל שתחולנה), יחזיק בתוקף על חשבונו, בכל האישורים, ההיתרים, הרישיונות והתעודות (לרבות הרישיון), מכל מין וסוג, הדרושים לצורך ביצוע התחייבויותיו על פי הוראות כל דין, הוראות רשויות מוסמכות ושאר הוראות החוזה, בין היתר, לשם ביצוע עבודות ההתאמה ו/או לשם השימוש בנכס.

5.6. כי במהלך כל תקופת ההתקשרות, יבצע את עבודות ההתאמה בצורה זהירה, באופן המשתלב עם הפעילות אותה מקיימת הרשות בנמל ו/או עם השירותים המוענקים בנמל, על ידי הרשות ו/או על ידי מי מטעמה ולרבות על ידי בעלי הרשאה אחרים ו/או נוספים מטעם הרשות, וכי בכל מקרה לא יבצע בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל פעולה שהיא, העלולה להוות הפרעה,





הגבלה, מפגע, ריח, מטרד, רעש ו/או שיש בה על מנת לגרום נזק או אי נוחות, וזאת הן לרשות ו/או לכל מי מטעמה ו/או לציבור המשתמשים בנמל התעופה ו/או לכל צד שלישי שהוא, לרבות מקבלי הרשאה נוספים מטעם הרשות ו/או לתפעולו ו/או לפעילותו הסדירה של הנמל.

5.7. כי מבלי לגרוע משאר הוראות חוזה זה והאמור על פי הוראות כל דין, במהלך כל תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה (ככל שתחולנה), יקיים המשתמש ו/או כל מי מטעמו במהלך כל תקופת ההתקשרות את הוראותיהם הרלוונטיות של הכללים, הוראות נספח הביטחון, אבטחת מידע ושמירת סודיות, הוראות נספח הבטיחות והגהות, הוראות נספח איכות הסביבה, הוראות נספח בטיחות באש, הוראות נספח האחזקה והוראות התקשורת.

5.8. כי במהלך תקופת ההתקשרות, יאפשר לרשות, לנציגיה ולכל מי שתבקש הרשות, להיכנס לנכס בכל עת, בעצמה ו/או בלוויית צדדים שלישיים, מכל סיבה שהיא, לרבות על מנת לבדוק ולסקור ולעמוד על מידת קיום הוראות החוזה ו/או לצורך עריכת סיור למשתמשים פוטנציאליים ו/או כדי לנקוט את האמצעים הקבועים בחוזה או בהוראות דין המצריכים כניסה לנכס, לרבות לעניין ביצוע פעולות אחזקה ו/או תיקונים ו/או ביצוע פעולות חירום שונות ו/או לכל צורך אחר, הכול לפי שיקול דעתה של הרשות.

5.9. כי ידוע למשתמש שהפיקוח המופעל על ידי נציג הרשות או כל מי מטעמו בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה ו/או כל הנחיה ו/או הוראה ו/או אישור שיעניק נציג הרשות וכל מי מטעמו למשתמש ו/או לכל מי מטעמו על פי החוזה, לרבות בקשר עם ביצוע איזה מהתחייבויות המשתמש, אינם אלא אמצעי ביקורת; הם אינם מהווים חוות דעת ו/או הצהרה מטעם הרשות, ואין בהם על מנת לגרוע ו/או לשחרר את המשתמש מאחריותו כלפי הרשות ו/או כלפי צדדים שלישיים לטיב ביצועם של עבודות ההתאמה כאמור.

5.10. כי כל מצגיו, הצהרותיו והתחייבויותיו ובכלל זאת: הנתונים, המסמכים, המענים, הפרטים והמידע כפי שנתנו על ידו, מהווים חלק בלתי נפרד ממצגיו והתחייבויותיו בחוזה (ככל שאין בהם לגרוע מהוראותיו) וכמו כן, הם שרירים, קיימים, עדכניים ומדויקים ולא חל בהם כל שינוי.

5.11. כי ידוע למשתמש שהצהרותיו והתחייבויותיו בחוזה, מהוות תנאי להתקשרות עימו. המשתמש מתחייב, כי יודיע מיידית לרשות, בכתב, על כל שינוי שיחול באיזה מהצהרותיו כאמור או על כל נסיבה אשר עלולה לגרוע ו/או לפגוע בביצוע איזה מחובותיו והתחייבויותיו על פי החוזה.

5.12. בתום תקופת החוזה, או עם סיומו בדרך אחרת בהתאם להוראות החוזה, הרשות תהא רשאית לתפוס את הנכס כאילו החוזה לא נעשה כלל. ברם, תפיסת הנכס לא תפטור את המשתמש מהאחריות החלה עליו לפי החוזה, פרט לאחריות הנובעת מתפיסת הנכסים.

5.13. הפרת איזה מהוראות סעיפים 5.8-5.10 לעיל וסעיפים 5.11-5.10 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

6. תקופת ההתקשרות והשימוש בנכס

6.1. תקופת ההתקשרות תחל במועד הודעת הרשות על הזכייה במכרז (להלן: "תחילת תקופת ההתקשרות") ותסתיים בתום 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד תחילת תקופת עבודות ההתאמה (כהגדרתן להלן) (להלן, בהתאמה: "תקופת ההתקשרות" ו- "תום תקופת ההתקשרות").

6.2. תקופת ההתקשרות תחולק לשלוש תקופות משנה: תקופת התכנון, תקופת עבודות ההתאמה ותקופת השימוש, כמפורט להלן:

6.2.1. תקופת התכנון

6.2.1.1. תקופה שתחילתה במועד ההודעה על הזכייה במכרז וסיומה בתום 12 חודשים ו/או במועד בו הנפיקה הרשות למשתמש, בכתב, צו תחילת עבודה בנוסח המצורף כנספח לחוזה, במסגרתה ישלים המשתמש את עבודות התכנון לצורך ביצוע עבודות ההתאמה בנכס הדרושות לצורך השימוש בנכס, הכול בהתאם להוראות כל דין, לוחות הזמנים והשלבים הנקובים לשם כך בלוח הזמנים המפורט בנספח עבודות ההתאמה ובהתאם לשאר ההוראות המפורטות לשם כך





בחווה, ככלל, ובסעיף 7 להלן, בפרט (להלן: **"תקופת התכנון"** ו-"תום תקופת התכנון").

6.2.1.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר בזאת, כי בהתאם לנספח לוח הזמנים, על המשתמש לבצע את כל הדרוש על מנת לקבל את היתר הבניה, לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד הגשתו לוועדה המחוזית. לא קיבל המשתמש את היתר הבניה עד לתום התקופה כאמור, אזי מבלי לגרוע מיתר זכויות הרשות על פי סעיף 7 להלן ויתר הוראות החווה, תהיה הרשות רשאית לבטל את החווה ויחולו בעניין זה יתר הוראות סעיף 24.1 להלן.

6.2.1.3 מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי צו תחילת עבודה כאמור יונפק למשתמש, רק לאחר שהתקבל היתר הבניה וכן כל היתר, אישור, רישיון והסכמה נוספים, ככל הדרוש על פי הוראות כל דין, לשימוש בנכס.

6.2.2 תקופת ההתאמה

6.2.2.1 תקופה שתחילתה במועד הנפקת צו תחילת עבודה למשתמש וסיומה בתום 15 חודשים ממועד זה או במועד בו הנפיקה הרשות למשתמש, בכתב, היתר שימוש בנוסח היתר השימוש בנכס המצורף כנספח יב' לחווה זה, לפי המוקדם מביניהם, במסגרתה יבצע וישלים המשתמש את עבודות ההתאמה וכן את כל הדרוש לצורך השימוש בנכס, הכול בהתאם להוראות כל דין, לוחות הזמנים והשלבים הנקובים לשם כך בנספח עבודות ההתאמה ובהתאם לשאר ההוראות המפורטות לשם כך בחווה (להלן, בהתאמה: **"תקופת ההתאמה"** ו-"תום תקופת ההתאמה").

6.2.2.2 מובהר, כי היתר השימוש האמור, יונפק למשתמש, רק לאחר שימציא לידי הרשות תעודת גמר לעבודות ההתאמה (כהגדרתן להלן), וכן את כל יתר האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות, המתחייבים על פי הוראות כל דין כתנאי לשימוש בנכס וכן בנוסף, את כל יתר המסמכים אשר חובת המצאתם מוטלת על המשתמש על פי החווה, כתנאי לקבלת היתר שימוש, לרבות הערבות לתקופת השימוש ואישורי הביטוח לתקופת השימוש.

6.2.2.3 למניעת ספיקות, מובהר כי היתר השימוש שיינתן על ידי הרשות לא יהווה בשום צורה ואופן תחליף למי מהאישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות אשר שבקבלתם ובאחזקתם יהא מחויב המשתמש, על פי הוראות כל דין, כתנאי לשימוש בנכס.

6.2.3 תקופת השימוש

6.2.3.1 תקופה שתחילתה בתום תקופת ההתאמה (כאמור בסעיף 6.2.2.1 לעיל) וסיומה בתום תקופת ההתקשרות (להלן: **"תקופת השימוש"**), במסגרתה יתפעל ויתחזק המשתמש את שטחי הנכס הכול באופן, בהתאם להוראות החווה וישלם את דמי ההרשאה המשולבים כמפורט להלן.

6.2.3.2 **מובהר כי המשתמש יחל לשלם את דמי ההרשאה המשולבים בתום תקופת ההתאמה אף אם טרם סיים את עבודות ההתאמה וטרם ניתן לו היתר שימוש כאמור, אלא אם החליטה הרשות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תקופת ההתאמה. מובהר כי החלטה כאמור תתקבל על ידי הרשות מבלי שתהא חבה בנימוק ו/או הסבר כלשהו למשתמש.**

6.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 6.3 זה על מנת לגרוע מזכותה של הרשות לביטול החווה בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.

7. התכנון

7.1 במהלך ובמסגרת תקופת התכנון, יערוך, יבצע, יפיק, ישלים ויגיש המשתמש על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו, עבור הרשות ולאישורה וכן לאישורו של כל מוסד תכנון ורשות מוסמכת נוספת רלוונטית, לפי העניין, את כל התוכניות, המסמכים, התוצרים ויתר האלמנטים





התכנוניים הדרושים לצורך שימוש בנכס וכל אלמנט הנדרש בהתאם להוראות כל דין (לרבות מוסדות התכנון והרשויות המוסמכות), ובסביבתו ובכלל האמור: קבלת היתרי בנייה וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לשם כך וכל זאת בהתאם להנחיות הרשות, באופן ובתנאים הנקובים לשם כך בחוזה, בסטנדרטים שהנם לכל הפחות כמפורט בנספח ההנחיות הכלול במסגרתו (לרבות – למען הסר ספק - הסטנדרטים המינימאליים), ובשאר הוראות כל דין וכן בהתאם ובכפוף לנספח עבודות ההתאמה (נספח ב'), אבני הדרך ולמועדים הנקובים בנספח לוח הזמנים המצורף אף הוא כחלק בלתי נפרד מהחוזה (בחוזה זה, בהתאמה: "התכנון" או "עבודות התכנון" ו – "שלבי התכנון").

7.2. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי במסגרת התכנון וכחלק בלתי נפרד ממנו, יישא המשתמש באחריות המלאה הבלעדית, על חשבונו, לכל ההיבטים הסטטוטוריים, והתפעוליים הכרוכים בתכנון, בהתאמת הנכס לשימוש ובכלל זאת – התאמתם להוראות כל דין ולדרישות הרשויות המוסמכות, מוסדות התכנון והרשות.

7.3. במסגרת האמור, יישא המשתמש באחריות לפנות בעצמו, לבקש ולקבל ממוסדות התכנון ומיתר הרשויות המוסמכות, את היתר הבנייה וכן לקבל מיתר הרשויות המוסמכות את כל האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות הנחוצים להתאמת הנכס לשימוש, במסגרת המועדים הנקובים לשם כך בנספח לוח הזמנים, וכי למעט חתימתה הפורמאלית של הרשות על הבקשה להיתר בנייה, לא תישא הרשות בכל חבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהם לתכנון, ההליכים הכרוכים במסגרתו ותוצריו.

7.4. כל העלויות, ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג (לרבות האגרות, ההיטלים, המיסים ותשלומי החובה מכל מין וסוג), הכרוכים בעבודות התכנון, לרבות הגשת הבקשות וקבלת ההיתרים, האישורים, הרישיונות וההסכמות בגינן, וכן ניהול ההליכים והמגעים עם הרשויות המוסמכות ומוסדות התכנון, יהיו באחריות המשתמש וישולמו על ידי המשתמש בלבד.

7.5. התכנון, על כל שלביו, יבוצע בהתאם להוראות החוזה, ובכללן: נספח עבודות ההתאמה ואישורים של הרשות, הוראות הרשויות המוסמכות, ויתר הוראות כל דין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור - באופן התואם במלואו את הוראות המסמכים ההנדסיים והמסמכים הסטטוטוריים.

7.6. מקום בו נדרשה הרשות לאשר, לחתום או להמציא אישור לצורך אישור תוכניות, תעשה זאת, בכפוף לאילוצים וככל שהדבר תלוי בה, בלוחות הזמנים הבאים:

7.6.1. אישור לתכנון הראשוני של המשתמש – פרק זמן שלא יעלה על 14 ימי עבודה.

7.6.2. התייחסות או אישור לתכנון סופי – פרק זמן שלא יעלה על 21 ימי עבודה.

7.6.3. התייחסות או אישור לתכנון מפורט – פרק זמן שלא יעלה על 30 ימי עבודה.

מובהר כי במועדי המענה של הרשות, לא יימנו מועדים בהם נדרש המשתמש להמציא ו/או להבהיר ו/או להשלים מידע, אישור, אסמכתא או כל דבר אחר שנדרש לרשות לשם קבלת החלטה כאמור.

7.7. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי בכל מקרה שבו גילה המשתמש סתירה ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בהוראות החוזה, לרבות הוראות הרשות, הוראות הרשויות המוסמכות, הוראות המסמכים ההנדסיים, הוראות המסמכים הסטטוטוריים ויתר הוראות כל דין, או שהיה למשתמש ספק בפירושה הנכון, יחולו בעניין זה שאר ההוראות המפורטות בסעיף 2.3 לעיל, בשינויים המחויבים.

8. עבודות ההתאמה

8.1. במהלך ובמסגרת תקופת ההתאמה יבצע המשתמש, על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו, כל פעולה ו/או עבודה וכן יספק כל חומר ו/או ציוד הדרושים לצורך התאמת הנכס לשימוש וכן כל עבודה, פעולה ואספקה הנדרשת לשם התאמת הנכס לשימוש בהתאם לתוצרי התכנון הסופיים ולשאר הוראות החוזה, ובכפוף לשאר הוראות כל דין ולמועדים הנקובים בנספח לוח





הזמנים, הכול באופן שבו יחל המשתמש להעניק את השירותים במועד הקבוע לתחילת תקופת השימוש, באופן ובתנאים הנקובים בחוזה (בחוזה זה: "**עבודות ההתאמה**" או "**העבודות**").

8.2. עבודות ההתאמה, יבוצעו במלואן באמצעות קבלן ביצוע מטעם המשתמש העומד בכל דרישות אשר נקבעו לשם כך בנספח ההנחיות. מובהר במפורש, כי ביצוע עבודות ההתאמה באמצעות קבלן מטעם המשתמש, לא יטיל על הרשות אחריות מכל מין וסוג וכן לא יגרע בשום צורה ואופן מאחריותו המלאה של המשתמש לביצוע מלוא התחייבויות המשתמש, ויחולו בעניין זה, יתר ההוראות המפורטות בסעיף 8.8 להלן.

8.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 8.2 לעיל, במהלך תקופת ההתאמה, תספק הרשות למשתמש, כחלק מעבודות הרשות, דרכי גישה למשבצת הקרקע, תשתיות חשמל (לרבות חיבור מוני חשמל), מים, גילוי וכיבוי אש, תקשורת, ביוב וניקוז, עד לראש השטח של המשבצת הקרקע, והכול באופן, במיקום, ובתנאים שיקבעו על ידה. על המשתמש מוטלת האחריות המלאה, לבצע את כל הדרוש, על חשבונו על מנת להתחבר לתשתיות, אותן תעמיד הרשות לרשותו כאמור. היה ותעמיד הרשות לשימוש המשתמש בתקופת ההתאמה שירותים כלשהם (כדוגמת חשמל, מים, תקשורת וכיו"ב), ישלם המשתמש לרשות דמי שירותים נוספים באופן ובתנאים הנקובים לשם כך בסעיף 10 להלן.

8.4. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי במהלך תקופת ההתאמה, יישא המשתמש באחריות המלאה הבלעדית גם לפנות בעצמו, לבקש ולקבל ממוסדות התכנון את תעודת הגמר (טופס 5) בגין העבודות וכן לקבל מיתר הרשויות המוסמכות את כל האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות הנחוצים והמהווים תנאי לשימוש בנכס, במסגרת המועדים הנקובים לשם כך בנספח לוח הזמנים. כל ההוצאות והתשלומים מכל מין וסוג (לרבות האגרות, ההיטלים, המיסים ותשלומי החובה מכל מין וסוג), הכרוכים בהגשת הבקשות וקבלת ההיתרים, האישורים, הרישיונות וההסכמות בגין (לרבות תעודת גמר), וניהול ההליכים והמגעים עם הרשויות המוסמכות ומוסדות התכנון, ישולמו במלואם אך ורק על ידי המשתמש.

8.5. המשתמש ישתמש לצורך ביצוע עבודות ההתאמה, בצידוד, חומרים ומתקנים מאיכות גבוהה, העונים על דרישות התקנים הישראליים המעודכנים, לרבות לעניין בטיחות אש ומניעת דליקות, שהנם תואמים, לכל הפחות, את הדרישות הכלולות בנספח ההנחיות.

8.6. לרשות, לבאי כוחה ולכל אדם אחר שהורשה לכך על ידי הרשות, תהא זכות כניסה בלתי מוגבלת לנכס או לכל מקום אחר שבו מתבצעות העבודות, או מובאים ממנו חומרים, מכוונות, צידוד ופריטים כלשהם לצורך ביצוע העבודות, והמשתמש מתחייב להבטיח להם זכות גישה שכזו ולשתף פעולה איתם בכל הנדרש.

8.7. על המשתמש להשלים את ביצוען של עבודות ההתאמה בפועל (לרבות השלמת ביצוע התחייבויותיו הנקובות בסעיף 8.8 להלן), לא יאוחר מהמועד הנקוב לשם כך בנספח לוח הזמנים (להלן: "**המועד האחרון להשלמת העבודות**").

8.8. בכפוף לכל הוראה אחרת הנקובה בחוזה, השלמת עבודות ההתאמה (להבדיל - למען הסר ספק - מתום תקופת ההתאמה), תיחשב כמועד שבו השלים המשתמש את ביצועם של כל אלה, על אחריותו ועל חשבונו (בחוזה זה: "**השלמת העבודות**").

8.8.1. השלים את ביצוען המלא של כל העבודות ויתר הפעולות הדרושות לצורך ו/או בקשר עם התאמת הנכס כמפורט בחוזה, לרבות כמפורט בתוצרי התכנון הסופיים ויתר המסמכים ההנדסיים והמסמכים הסטטוטוריים ובכפוף לשאר הוראות כל דין, באופן שבו לא יאוחר מהמועד האחרון להשלמת העבודות, יהיה הנכס מוכן לשימוש מלא.

8.8.2. כתנאי לעריכת בדיקת הקבלה של הרשות כמפורט בסעיף 8.14 להלן, השלים בעצמו על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו, את עריכתן של בדיקות קבלה לעבודות, באופן בתנאים ובהיקפים המפורטים לשם כך בנספח ההנחיות ובהתאם להוראות כל דין (להלן: "**בדיקות הקבלה של המשתמש**"). ובכלל האמור, הנפיק עבור הרשות מאת הגורמים המוסמכים את כל האישורים המעידים על סיומן המוצלח של בדיקות הקבלה של המשתמש, בהתאם להוראות נספח ההנחיות.

8.8.3. הגיש לרשויות המוסמכות את כל המסמכים הנדרשים לצורך הנפקת טופס אכלוס, תעודת גמר ויתר האישורים, ההיתרים, הרישיונות וההסכמות הנחוצים והמהווים תנאי לניהול, הפעלה, תיקון תקלות ותחזוקה של הנכס במסגרת המועדים הנקובים לשם כך





בנספח לוח הזמנים, הכוללים לכל הפחות את המסמכים הנקובים בנספח לוח הזמנים וכן - למען הסר ספק - כל רישיון ו/או היתר הנדרשים לפי הוראות כל דין לניהול, לשימוש ולתחזוקת הנכס.

8.8.4. מסר לרשות תוכניות עדות (As-Made) וספר מתקן ומפרטי תחזוקה, אשר יצורפו כחלק בלתי נפרד מתוצרי התכנון הסופיים ומנספח האחזקה, וכן כל מסמך ו/או תעודה ו/או אישור נוספים, כמפורט בנספח ההנחיות ובנספח האחזקה או כפי שתורה הרשות, בכתב.

8.8.5. השלים את פינויים וסילוקם של כל אשפה ו/או חפץ ו/או לכלוך משטחי הנכס ככל הדרוש לשימוש תקין בו בהתאם להוראות הרשות ולהוראות כל דין, ויחולו בעניין זה שאר ההוראות המפורטות בסעיף 17.1.2 להלן, בשינויים המחויבים.

8.9. מאגר המים בנכס

8.9.1. במסגרת התכנון ועבודות ההתאמה יידרש המשתמש לתכנן ולבצע הקמת מאגר מים לצורך העמידה בכל תקני כיבוי האש הנדרשים של הנכס.

לשם כך, יערוך המשתמש, כחלק בלתי נפרד מהתכנון, תוכנית עבודה להקמת מאגר מים, במסגרתה יכלול לוח זמנים מפורט וכן את הצגתם של כל שלבי ומועדי ביצוע עבודות הקמת המערכת וכן כל פרט ו/או פעולה הדרושים על מנת להביא להשלמת הקמת מאגר המים, במלואה ובמועדה על פי הוראות החוזה, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד ההשלמה.

8.9.2. במסגרת התחייבויותיו להקמת מאגר המים, יישא המשתמש באחריות המלאה והבלעדית לערוך, לבצע, להפיק, להשלים ולהגיש, על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו, עבור הרשות ולאישורה, מראש ובכתב, וכן לאישורו של כל מוסד תכנון ורשות מוסמכת נוספת רלוונטית, לפי העניין, את כל התוכניות, המסמכים, התוצרים ויתר האלמנטים התכנוניים הדרושים לצורך הקמת מאגר המים, ובכלל האמור: קבלת היתר הבניה וכל יתר האישורים, ההיתרים והרישיונות הדרושים לשם כך, וכל זאת באופן ובתנאים הנקובים לשם כך בחוזה, בנספח עבודות ההתאמה, בהתאם להנחיות הרשות שיינתנו בעניין זה ובהתאם לשאר הוראות כל דין, והכול בהתאם ובכפוף לאבני הדרך ולמועדים שאושרו על ידי הרשות (בחוזה, יחדיו: **"תכנון מאגר המים"**).

מסמכי ותוצרי התכנון, לרבות תוכנית העבודה ולוח הזמנים, יחייבו את המשתמש לכל דבר ועניין בקשר עם החוזה.

מובהר בזאת, כי כל הוראות סעיפים 7 ו-8.8-8.1 לעיל יחולו במלואן על תכנון והקמת מאגר המים בנכס, לרבות האחריות לביצוע עבודות האחזקה של מאגר המים בהתאם להוראות נספח האחזקה לחוזה.

8.9.3. עם קבלת אישור הרשות ומסירת מאגר המים לרשות יהיה זכאי המשתמש להחזר הוצאות בגין תכנון והקמת מאגר המים בהתאם למנגנון הקבוע לשם כך בסעיף 8.11 להלן.

8.10. עבודות פריסת מתזים ופיצול הזנת חשמל לחדר השרתים של הרשות

8.10.1. במסגרת פעולות התכנון, הרישוי וההתאמה שיבצע המשתמש בנכס, יידרש המשתמש לתכנן ולבצע את פריסת המתזים ופיצול הזנת החשמל בקומת המרתף של המבנה לשטח שמוגדר כחדר השרתים של הרשות הממוקם בקומה זו ומזוהה בהתאם לתשריט המצורף בנספח א'2 לחוזה, והכול בהתאם להוראות נספח עבודות ההתאמה לחוזה.

8.11. מנגנון החזר הוצאות בגין תכנון והקמת מאגר המים ועבודות פריסת המתזים ופיצול הזנת חשמל בחדר השרתים של הרשות

8.11.1. המשתמש יהיה זכאי להחזר בגין עלויות בהן נשא בפועל במסגרת וכחלק בלתי נפרד מהעבודות הכרוכות בהקמת מאגר המים, פריסת המתזים ופיצול הזנת חשמל בחדר השרתים של הרשות, וזאת בשיעור אותו אישרה הרשות מראש ובכתב, ועל פי המנגנון המפורט להלן:

8.11.1.1. כתנאי לאישור הרשות את תחילת ביצוען של עבודות הקמת מאגר המים, פריסת המתזים ופיצול הזנת החשמל בחדר השרתים של הרשות (להלן: **"אישור**





הביצוע"), יגיש המשתמש במסגרת התכנון, לאישורה המוקדם בכתב של הרשות, אומדן מפורט, בשקלים חדשים (לא כולל מע"מ), המבטא נכונה את סך העלויות הכולל בו יידרש לשאת בפועל לצורך ביצוע עבודות הקמת מאגר המים, פריסת המתזים ופיצול הזנת החשמל בחדר השרתים של הרשות (להלן: **"ההחזר המאושר"**). במסגרת ההחזר המאושר ינקוב המשתמש באופן מפורט ומדוקדק את כל אחת מהפעולות ו/או הרכישות אותן יידרש לבצע במסגרת עבודות אלו וכן את הסכום אותו יידרש לשאת בעבור כל פעולה כאמור.

8.11.1.2. למען הסר ספק ועל אף האמור בסעיף 8.11.1.1 לעיל, מובהר בזאת כי במסגרת ההחזר המאושר תהיה הרשות רשאית שלא לכלול עלויות ו/או הוצאות מסוגים מסוימים (לרבות לעניין זה, עלויות ביטוח וכיו"ב), בהן יידרש הזוכה לשאת בקשר עם תכנון והקמת מאגר המים ועם פריסת המתזים ופיצול הזנת החשמל בחדר השרתים של הרשות.

מובהר בזאת במפורש, כי סך ההחזר המקסימאלי לא יעלה בכל מקרה על ₪ 560,000 כולל מע"מ (להלן: **"ההחזר המקסימאלי המאושר"**). ההחזר המקסימאלי המאושר יהיה צמוד במלואו לשיעור השינוי במדד תשומות הבניה הידוע בגין חודש מרץ 2026.

8.11.1.3. עם סיומן של עבודות הקמת מאגר המים, כתנאי להחזר ההוצאות, יגיש המשתמש לאישור הרשות פירוט מלא של כל האסמכתאות והחשבוניות המבטאות נכונה את סך העלויות הכולל בהן נשא המשתמש בפועל לצורך ביצוע עבודות הקמת מאגר המים (כולל מע"מ), וזאת בהתאם ובכפוף לאמור ולמגבלות המפורטות בסעיפים 8.11.1.1-8.11.1.2 לעיל (להלן: **"עלות ההחזר המאושר"**). למען הסר ספק מובהר בזאת, כי עלות ההחזר, בתוספת מע"מ, לא תעלה בכל מקרה על ההחזר המקסימאלי המאושר, אלא אם אישרה הרשות אחרת מראש, במפורש ובכתב.

8.11.1.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בשום אופן המשתמש לא יהיה זכאי לקזז ו/או לעכב כל תשלום אותו הוא חב בגין החוזה בקשר עם החזר ההוצאות בגין עבודות הקמת מאגר המים.

8.12. חלוקת החניון בנכס:

8.12.1. הרשות תהא אחראית לבצע את פיצול החניון הקיים הצמוד למבנה המשרדים לשני חניונים עצמאיים נפרדים באופן שמחציתו של החניון (כ-100 מקומות חנייה) יוקצה לטובת המשתמש (להלן: **"חניון המבנה"**), ומחציתו השנייה תיוותר בידי הרשות לצרכיה.

8.12.2. לצורך פיצול החניון הקיים תבצע הרשות הסדרת נתיבי כניסה ויציאה לחניון מצידו הצפוני, וכן תבוצע על ידי הרשות הפרדה פיזית בין שני חלקי החניון שתחייב הסדרה של איי תנועה וריבוד חלק.

8.12.3. הרשות תבצע עבודות אלו במהלך תקופת ההתאמה ופרק הזמן לביצוען לא יעלה על 12 חודשים מתחילת תקופת עבודות ההתאמה.

8.12.4. למען הסר ספק יובהר כי השימוש בחניון המבנה יוגבל אך ורק לעובדי המשתמש ולאורחיו במסגרת הפעילות השוטפת בנכס, ולא - למען הסר ספק - כחניון לטווח קצר או לטווח ארוך, ועל המשתמש ייאסר לגבות תשלום מכל מין וסוג בגין השימוש בחניון המבנה.

8.13. תוכנית מדידה





בסמוך לאחר השלמת העבודות הנקובות בסעיף 8.8.1 לעיל, הרשות תערוך מדידה מדויקת של הנכס, באמצעות מודד מוסמך, המפרטת ומשקפת נכונה, את כל שטח הנכס (להלן: "תוכנית המדידה"). תוכנית המדידה, תצורף כחלק בלתי נפרד מתוצרי התכנון הסופיים.

8.14. בדיקות הקבלה של הרשות

8.14.1. סבר המשתמש כי השלים את העבודות, יודיע על כך לרשות בכתב. הרשות תבצע באמצעות נציגים ומומחים מטעמה, ובהשתתפות נציגי המשתמש אשר את נוכחותם תדרוש הרשות, בדיקת קבלה לשטחי הנכס, בהתייחס בין היתר גם להתקיימותן של התחייבויות המשתמש הנקובות בסעיף 8.8 לעיל (כולן או חלקן, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט), לאחר קבלת הודעת המשתמש ובהתאם ליתר התנאים המפורטים לשם כך בנספח ההנחיות (להלן: "בדיקות הקבלה של הרשות").

8.14.2. עם סיום ביצוען של בדיקות הקבלה של הרשות, תהיה הרשות רשאית לקבוע כי המשתמש לא השלים את העבודות וכן לקצוב למשתמש מועדים לתיקון כל טעות, השמטה, אי התאמה, ליקוי, פגם, קלקול, שבר מכל מין וסוג שהם שהתגלו בעבודות (לרבות בביצוע איזה מהתחייבויות המשתמש הנקובות בסעיף 8.8 לעיל) (להלן, יחדיו: "פגם בעבודות"). המשתמש יישא באחריות להשלים את ביצוע התיקון של כל פגם בעבודות כאמור, תוך התקופה אותה קצבה הרשות לשם כך, הכול על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו. לאחר ביצוע התיקונים כאמור, תהיה הרשות רשאית לערוך בדיקות/קבלה חוזרת/ות, באופן ובתנאים שיקבעו על ידה.

8.14.3. עמד המשתמש בהצלחה בבדיקות הקבלה של הרשות (לרבות בדיקות קבלה חוזרות, ככל שתתבצענה), תנפיק הרשות למשתמש היתר שימוש בנכס כמפורט לעיל.

8.14.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ביצוע בדיקות הקבלה של הרשות (לרבות בדיקות קבלה חוזרות) ו/או ביצוע התיקונים בעקבותיהן, על פי דרישת הרשות, לא יהוו עילה לדחיית המועד האחרון להשלמת העבודות, והמשתמש יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל עיכוב שייגרם בשל כך.

8.15. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי מבלי לגרוע מאחריות המשתמש על פי סעיף 8.12 לעיל ועל אף קבלת היתר השימוש בנכס מהרשות עם השלמת בדיקות הקבלה של הרשות, המשתמש יישא באחריות המלאה והבלעדית לכל פגם בעבודות. לפיכך, מבלי לגרוע מאחריותו על פי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 9 לעיל, יבצע, על חשבונו, כל התאמה ו/או תיקון אשר יידרשו בעבודות ו/או בנכס ו/או בכל חלק ממנו, בשל פגם בעבודות, לרבות בשל הצורך להתאימם לדרישות הרשות, דרישות הרשויות המוסמכות ויתר הוראות כל דין.

8.16. המשתמש יישא באחריות, לצורך קבלת היתר שימוש בנכס מהרשות, להנפיק עבור הרשות טופס אכלוס ותעודת גמר (טופס 5) מטעם מוסדות התכנון וכן כל אישור, היתר, רישיון (לרבות רישיון עסק) והסמכה נוספים אשר נדרשים על פי הוראות הרשויות המוסמכות ועל פי יתר הוראות כל דין על מנת להשתמש בנכס ולתחזקו, וכן בנוסף, את כל יתר המסמכים אשר חובת המצאתם מוטלת על המשתמש על פי החוזה, כתנאי לקבלת היתר השימוש בנכס, לרבות הערבות לתקופת השימוש ואישורי הביטוח לתקופת השימוש. ביצע המשתמש את מלוא התחייבויותיו כאמור בסעיף 8.16 זה ובשאר הוראות החוזה, תנפיק הרשות עבור המשתמש את היתר השימוש בנכס, בנוסח המצורף כנספח יב' לחוזה, אשר יצורף כנספח לחוזה, וזאת כתנאי לשימוש בנכס ולתחזוקתו כמפורט בסעיף 9 לעיל.

9. השימוש בנכס

9.1.1. במהלך תקופת ההתקשרות, יישא המשתמש באחריות המלאה והבלעדית, על חשבונו, לכך שהוא וכל מי מטעמו (לרבות עובדיו, ספקיו ומבקרי), ישתמשו בנכס באופן סביר וזהיר; ישמרו על הנכס וסביבתו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש; ישמרו על ניקיון הנכס וסביבתו; ימנעו מגרימת נזק, קלקול, השחתה, פגם וליקוי של הנכס וסביבתו ואף ינקטו בכל אמצעי הזהירות הדרושים לשם כך, והכול במהלך כל תקופת ההתקשרות ו/או תקופות ההארכה (ככל שתחולנה).





9.1.2. המשתמש יהיה רשאי להשכיר חלק משטחי המבנה בשכירות משנה בשיעור שלא יעלה על 50% מסך השטחים העיקריים במבנה ובכפוף לכך שלשוכר המשנה אין חוזה הרשאה תקף מכל סוג שהוא עם הרשות וכי שוכר המשנה אינו חברת תעופה.

9.1.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.1.1.1 לעיל ומכלליות האמור בסעיף 5.8 לעיל, במהלך כל תקופת ההתקשרות, המשתמש מתחייב להודיע לרשות על כל נזק, קלקול, השחתה, פגם וליקוי שנגרמו לנכס וסביבתו (לרבות הצידוד הקבוע והציוד הנייד הכלולים בהם), וזאת מייד עם גילויים. בנוסף, יישא המשתמש באחריות המלאה והבלעדית לבצע, על חשבונו, אף מבלי שקיבל לשם כך הוראה מהרשות, תיקון של כל נזק, קלקול, השחתה, פגם וליקוי שנגרמו לנכס על ידי המשתמש וכל מי מטעמו (לרבות עובדיו, ספקיו ומבקריה), וכן לבצע תחזוקה שוטפת וסדירה של הנכס, באמצעות בעלי מקצוע מיומנים (לרבות תיקון, אחזקה ו/או החלפת הציוד הקבוע והציוד הנייד), תוך זמן סביר ובהתאם להוראות הרלוונטיות המפורטות לשם כך בכללים, נספח הבטיחות והגהות, נספח איכות הסביבה, נספח בטיחות באש ונספח האחזקה, וכל זאת - ככל הדרוש - על מנת לאפשר את מתן השירותים באופן סדור ורצוף וברמה הנדרשת, במהלך כל תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה, ככל שתחולנה.

9.2. תחזוקת הנכס ושטחי הנכס

9.2.1. במהלך תקופת ההתקשרות, יישא המשתמש באחריות המלאה והבלעדית לתקן, על חשבונו, לשביעות רצון הרשות, כל נזק ו/או פגם ו/או ליקוי ו/או קלקול, מכל מין וסוג, שנגרמו מכל סיבה שהיא בעבודות ו/או בשטחי הנכס, לרבות בתשתיות אותן העמידה הרשות עבור המשתמש עד לראש שטח משבצת הקרקע, וכן בנוסף לבצע בהם, על חשבונו, תחזוקה ואחזקה רציפים ושוטפים, בהתאם ובכפוף להוראות, לקריטריונים ולרמות השירות הנקובים בנספח האחזקה ובכל מקרה, באופן שבו לאחר התיקון או התחזוקה האמורים, לפי העניין, יהיו שטחי הנכס והתשתיות שהעמידה הרשות עד לראש משבצת כאמור, בכל עת, במצב תקין ומתאים לשימוש בנכס (בחוזה זה, יחדיו: "**תחזוקת הנכס**").

9.2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כחלק מתחזוקת הנכס, יישא המשתמש באחריות המלאה והבלעדית, על חשבונו, לכך שכל הציוד הנייד שיוצב ו/או יותקן על ידו בשטחי הנכס יהיה במצב טוב, תקין וראוי לשימוש במשך כל תקופת ההתקשרות, ככל הדרוש על מנת לאפשר את השימוש בנכס באופן רציף, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין ויתר ההוראות המפורטות לשם כך בחוזה. מובהר, למען הסר ספק, כי המשתמש יישא באופן מלא ובלעדי בכל ההוצאות אשר יידרשו לצורך ביצוע תחזוקת הנכס, לרבות לצורך בדיקת ו/או חקירת הנזקים ו/או הפגמים ו/או הליקויים ו/או הקלקולים שייגרמו בו, וזאת אף מבלי שקיבל לשם כך הוראה מטעם הרשות.

9.2.3. מובהר, כי הרשות תהיה רשאית לדרוש מהמשתמש לבצע, על חשבונו בלבד, כל עבודה, תיקון, הוספה, החלפה או אחזקה בנכס (לרבות הציוד הקבוע והציוד הנייד הכלול במסגרתו), אף שאינם כלולים בנספח האחזקה. כמו כן, תהיה הרשות רשאית לדרוש מהמשתמש לבצע כל עבודה, תיקון, הוספה, החלפה או אחזקה בנכס שמקורם אינו בנספח האחזקה או בהוראות כל דין (להלן: "**עבודות נוספות**"). העבודות על פי דין והעבודות הנוספות יתבצעו באופן ובתנאים הנקובים עבור עבודות ההתאמה, בשינויים המחויבים. בגין העבודות הנוספות בלבד, יהיה המשתמש זכאי להחזר הוצאות ישירות וסבירות שהוציא בפועל בגין ביצוען, כשהן מחושבות על בסיס חשבוניות מקוריות בכתב שיומצאו לאישור הרשות ועד לסך מקסימאלי שתואם מראש ובכתב עם הרשות (להלן: "**החזר ההוצאות**"). החזר ההוצאות, בתוספת מע"מ כדון, ישולם למשתמש תוך 45 ימים ממועד אישור הרשות בכתב את השלמתן המוצלחת של העבודות הנוספות, בימי התשלום המקובלים ברשות וכנגד חשבונית מס כדון. מובהר כי מלבד החזר ההוצאות לא יהיה המשתמש זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מכל מין וסוג והוא מוותר בזאת ויהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג בקשר לכך.

9.2.4. המשתמש יישא באחריות לכך שהוא וכל מי מטעמו לא יבצעו כל תוספת, הקמה, התקנה, שינוי, הריסה ושיפוץ בנכס או בכל חלק ממנו (להלן, יחדיו: "**שינויים בנכס**") או "**השינויים**"), אלא בהתאם ובכפוף להסכמת הרשות שתיתן לשם כך מראש ובכתב,





ובהתאם לתנאי ההסכמה. אישרה הרשות למשתמש לבצע שינויים בנכס, יתבצעו כל השינויים האמורים על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו של המשתמש, ויחולו בעניין ביצועם שאר ההוראות המתייחסות לעבודות ההתאמה, בשינויים המחויבים.

9.2.5 ביצע המשתמש שינויים בנכס מבלי שקיבל את הסכמת הרשות מראש ובכתב, אזי מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לרשות על פי החוזה ו/או על פי דין (לרבות ביטול החוזה), תהיה הרשות רשאית לנקוט בכל אחת מהפעולות הבאות: (א) לדרוש מהמשתמש להסיר את השינויים (כולם או חלקם, לבחירת הרשות), ולהחזיר את מצב הנכס לקדמותו, על אחריותו המלאה והבלעדית ועל חשבונו ובכלל זאת - ולסלק מהנכס, את כל הציוד, החומרים ושאר המיטלטלין, מכל מין וסוג שהם, המצויים בנכס בקשר עם ביצוע השינויים, וזאת מייד עם קבלת דרישת הרשות או לאחר תום תקופת השירותים (או תקופת ההארכה, ככל שתחולנה), הכול לבחירת הרשות; (ב) להותיר את השינויים (כולם או חלקם), באופן שבו יחשבו השינויים האמורים לרכושה המלא והבלעדי של הרשות, וזאת מבלי שהמשתמש יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל בגינם כל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי, מכל מין וסוג.

9.3 זכויות הרשות בנכס ובעבודות ההתאמה

9.3.1 הנכס וכן כל הציוד, המתקנים, הכלים והמערכות, מכל מין וסוג, אשר מחוברים בחיבור של קבע לנכס ו/או אשר על פי שיקול דעתה של הרשות, הסרתם עלולה לגרום לנזק לנכס, לרבות - למען הסר ספק - כל אחד מאלה: תוצרי עבודות בנייה, עבודות איטום, מוצרי נגרות אומן ומסגרות פלדה, מתקני תברואה וחשמל, עבודות ריצוף, חיפוי ואלומיניום, עבודות אבן, מתקני מיזוג אוויר על מערכותיהם, מתקני הסקה וקיטור, מעליות, מעלונים, תשתיות תקשורת, חשמל, מים וביוב, מסגרות חרש, רכיבים מתועשים בבניין, מערכות גילוי וכיבוי אש, מתקני אוויר דחוס, לרבות חליפיהם ו/או תיקון ואחזקה שבוצעו במסגרתם ו/או תוספות שבוצעו בהם, וכל האמור בין שבוצעו ו/או מוקמו ו/או הוקמו ו/או הותקנו בנכס על ידי הרשות ו/או על חשבונה, עובר לחתימת החוזה או במהלך תקופת ההתקשרות, ובין שמוקמו ו/או הוקמו ו/או הותקנו בנכס על ידי המשתמש ו/או על חשבונו, עובר לחתימת החוזה או במהלך תקופת ההתקשרות (בחוזה זה, יחדיו: "**הציוד הקבוע**"), יהיו בכל עת בבעלותה המלאה והבלעדית של הרשות, והמשתמש מוותר ויהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג בקשר לכך. המשתמש יגיש אומדן עלויות של הציוד הקבוע שבכוונתו להתקין בנכס לאישור הרשות מראש.

9.3.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.2.1 לעיל, מובהר כי על אף האמור בכל דין, לרבות בחוק זכות יוצרים, התשס"ח-2007, חוק הפטנטים, תשכ"ז-1967 וכן בהוראות תקנות המהנדסים והאדריכלים (כללים בדבר התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע), התשנ"ה-1994, תהיה כל זכות קניין רוחני הקשורה בעבודות ההתאמה, רשומות ו/או שאינן רשומות, לרבות כל מידע ומסמכים שהוכנו ו/או שהוגשו במסגרתן, בכל מדיה שהיא, לרבות העתקים של כל אלה, לרבות, כל התוכניות, התרשימים, המסמכים והשרטוטים הקשורים בביצוע עבודות ההתאמה, בבעלותה המלאה והבלעדית של הרשות. במסגרת האמור, וככל שלא ניתן יהיה על פי דין להעביר איזה מהזכויות האמורות לבעלות הרשות, מעניק בזאת המשתמש לרשות, הרשאה בלתי חוזרת, ייחודית, בלעדית ושאינה מוגבלת לבצע כל שימוש לרבות שינוי ו/או התאמה ו/או תיקון בזכויות כאמור.

9.3.3 במהלך תקופת ההתקשרות ובמסגרת ההרשאה, תעניק הרשות למשתמש זכות שימוש הדירה, לא ייחודית, לא בלעדית, מוגבלת בזמן והניתנת לביטול בכל עת (ובכל מקרה - תתבטל מעיקרה עם ביטול החוזה מכל סיבה שהיא), בנכס ובציוד הקבוע בלבד הכלול במסגרתו, וכל זאת אך ורק על מנת לאפשר למשתמש לבצע את עבודות ההתאמה וכן על מנת להשתמש בנכס בתקופת ההתקשרות, וכי מעבר לזכות השימוש האמורה ולגדירה, לא יהיה המשתמש בעל כל זכות, קניינית או אחרת, מכל מין וסוג, בנכס ובציוד הקבוע הכלול במסגרתו.

9.3.4 כל הציוד, המתקנים, הכלים והמערכות שאינם מהווים ציוד קבוע, וזאת בין שמוקמו ו/או הוקמו ו/או הותקנו בנכס על ידי הרשות ו/או על חשבונה, עובר לחתימת החוזה או במהלך תקופת ההתקשרות, ובין שמוקמו ו/או הוקמו ו/או הותקנו בנכס על ידי





המשתמש ו/או על חשבונו, עובר לחתימת החוזה או במהלך תקופת ההתקשרות (בחוזה זה, יחדיו: "הציוד הנייד"), יוותרו בבעלותו של המשתמש בלבד. עם סיומו של החוזה מכל סיבה שהיא, יישא המשתמש באחריות לבצע את כל הדרוש על מנת לפרק ולסלק מהנכס את כל הציוד הנייד, ויחולו בעניין זה שאר ההוראות המפורטות בסעיף 17 להלן.

9.3.5 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, או כל חוק אחר שיבוא במקומו ושעניינו הגנה על מחזיקים במקרקעין, לא יחולו על החוזה ועל יחסי הצדדים מכוחו. בהתאם מובהר, כי ההרשאה ו/או כל תשלום שהמשתמש חייב לשלם לרשות בתמורה להרשאה ו/או כל שינוי אותו תאפשר הרשות למשתמש לבצע בנכס, לא יתפרשו כהענקת זכות שימוש בלעדית, לא יהיו החכרה או השכרה, ולא יהיה בהם משום תשלום דמי מפתח או תשלום דומה אחר והמשתמש מצהיר ומתחייב בזאת, באופן סופי מלא ובלתי חוזר, בזה כי אינו זכאי ולא יתבע לעצמו זכות חוקית כאמור.

9.3.6 הורתה הרשות למשתמש להשתמש בשטח נכס מוקטן או להפסיק את השימוש בנכס ולהשתמש בנכס אחר, בהתאם להוראות החוזה, מתחייב המשתמש להשתמש בשטח הנכס האחר או המוקטן ולהעביר, על חשבונו, את כל ציודו לנכס האחר או המוקטן שנקבע כאמור, תוך 30 יום מתאריך מתן ההוראה; האמור אינו מתייחס לתשתיות הקבועות. הפרת הוראה זו מהווה הפרה יסודית.

9.3.7 עלה שטחו של הנכס החדש על זה של הנכס הקיים - ישלם המשתמש לרשות, בכפוף להסכמתו מראש ובכתב, את ההפרש בדמי השימוש תוך 14 יום ממועד דרישת הרשות לתשלום ההפרש בדמי השימוש.

9.3.8 במקרה ששטח הנכס הוקטן או במקרה ששטחו של הנכס האחר נופל מזה של הנכס הקיים, יהא המשתמש זכאי להחזר ההפרש בדמי השימוש והשירותים מיום הקטנת השטח בפועל.

9.3.9 הרשות תהיה רשאית, – מכל סיבה שהיא אף ללא הסכמת המשתמש - לגרוע שטחים מהנכס, והמשתמש מוותר בזאת וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

9.3.10 הקצאה, העתקה או גריעה של הנכס תתבצע באופן ובתנאים הנקובים בהוראות החוזה הרלוונטיות, לרבות נספח עבודות ההתאמה ככל שיחול, בשינויים ובהתאמות המתחייבות, ובכפוף להוראות פרטניות שיינתנו לשם כך על ידי הרשות במועד ביצועה של כל הקצאה, גריעה או העתקה, לפי העניין והנסיבות.

9.4 הפרת איזה מהוראות סעיפים 9.1, 9.3.1-9.3.3, לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

10. אספקת שירותים ושירותים נוספים למשתמש

10.1 במהלך תקופת ההתקשרות יסופקו למשתמש, בנכס, על פי שיקול דעת הרשות ובהתאם לנסיבות, השירותים הבאים, והכול באופן, בתנאים ובמועדים שייקבעו לשם כך על ידי הרשות, ובכפוף לשאר הוראות חוזה זה:

10.1.1 שירותי אחזקה של תשתיות עד לראש גבול משבצת הקרקע של הנכס, הכול כמפורט בנספח האחזקה (בחוזה: "שירותי אחזקת תשתיות").

10.1.2 שירותי פינוי אשפה (שאינה, למען הסר כל ספק, חומר מסוכן ו/או פסולת מוצרי דלק, מכל מין וסוג), ממכולות האשפה שיוצבו על ידי הרשות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בנכס או בסמוך לו (בחוזה: "שירותי פינוי אשפה"). המשתמש ישלם לרשות עבור





שירותי פינוי אשפה (ככל שיסופקו), לפי התעריפים שיהיו נקוטים על ידי הרשות בעת אספקתם, כפי שיתעדכנו מעת לעת.

10.1.3. שירותי אספקת מים (בחווה: "שירותי אספקת מים"). המשתמש ישלם לרשות עבור שירותי אספקת המים (ככל שיסופקו), לפי הכמות הנצרכת בפועל, הכולל לפי התעריפים שיהיו נקוטים על ידי הרשות בעת אספקתם, כפי שיתעדכנו מעת לעת. הרשות תתקין, על חשבונה, את מוני המים בנכס הרלוונטי.

10.1.4. שירותי אספקת חשמל כמפורט להלן: הרשות תספק למשתמש חשמל בנכס הרלוונטי, בתמורה לתשלום לפי תעריפון תעו"ז לצריכת חשמל הכולל תשלום חודשי קבוע, כפי שיתעדכן מעת לעת על ידי הרשות. הרשות תתקין, על חשבונה, את מוני החשמל בנכס הרלוונטי (בחווה: "שירותי אספקת חשמל").

10.1.5. שירותי תקשורת, אם וככל שקיימת תשתית תקשורת בנכס הרלוונטי, כמפורט בנספח התקשורת ובהתאם לתנאי ההתקשרות שבין המשתמש לספק הנס"ר מטעם הרשות, ככל שקיימת (בחווה: "שירותי אספקת תקשורת").

10.2. התשלום בגין השירותים הנוספים המפורטים בסעיפים 10.1.2-10.1.5 לעיל יתבצע באופן ובתנאים הנקובים לשם כך בסעיף 13 להלן.

11. תשלומים לרשות

דמי הרשאה משולבים

11.1. בתמורה לקבלת ההרשאה לשימוש במבנה ישלם המשתמש לרשות במהלך תקופת השימוש את התשלומים המפורטים להלן:

דמי הרשאה משולבים חודשיים בסך ₪ (שהינם מכפלת הצעת המשתמש לדמי שימוש למ"ר בהתאם להצעתו במכרז, במכפלת שטח המבנה כפי שנקבע בתוכנית המדידה וכפי שיעודכן בהתאם להוראות סעיף 12 להלן), בתוספת מע"מ כדין.

בנוסף, ישלם המשתמש דמי שימוש חודשיים לשימוש בחניון בהתאם לתעריפי הרשות לקרקע סלולה באזור תמך, כפי שיתעדכנו מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות, ובתוספת מע"מ כדין.

11.2. בשנת החווה הראשונה של תקופת השימוש ובשנת החווה האחרונה של תקופת השימוש, ישלם המשתמש לרשות את החלק היחסי של דמי ההרשאה המשולבים למבנה ודמי השימוש לחניון, המתאים לחלקו היחסי של החודש הקלנדרי במהלכו החלה תקופת השימוש בנכס.

11.3. הפרת איזה מהוראות סעיף 11 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החווה.

12. עדכון דמי ההרשאה המשולבים החודשיים למבנה

12.1. דמי ההרשאה המשולבים החודשיים יעודכנו בחודש הראשון לכל שנת חווה, ולראשונה ביום 01.01.2027, בהתאם לשינוי שיחול במדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15.1, ביחס למדד הבסיס בחווה, שהינו מדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2026.

13. תשלום דמי ההרשאה המשולבים, דמי שירותים ודמי שירותים נוספים בנכס

13.1. דמי ההרשאה המשולבים ישולמו מראש, בראשית כל שנת חווה, ולא יאוחר מהיום ה-15 ממועד הפקת החיוב על ידי הרשות.

13.2. המשתמש יהיה רשאי לשלם את דמי ההרשאה המשולבים בארבעה תשלומים רבעוניים. בנסיבות האמורות, ישלם המשתמש כל תשלום רבעוני ביום ה-15 של החודש הראשון של כל רבעון, מראש, כשכל תשלום כאמור ישא ריבית פריסה כדלקמן:





$$4 \quad \text{דמי הרשאה משולבים ושירותים} = \text{סכום ריבית הפריסה} \cdot \left[(1 + r/12)^{(t/365 \cdot 12)} - 1 \right]$$

r - שיעור ריבית הפריסה השנתית כפי שתהיה במועד הפקת החיוב

t - מס' הימים מהמועד הקבוע לתשלום (כאמור בפסקה זו לעיל) ועד ליום התשלום בפועל

13.3. על המשתמש להודיע, בכתב, לראש אגף תקבולים וגבייה ברשות, על כוונתו לבצע תשלומים רבעוניים, לפחות 30 יום לפני תחילת כל שנת חוזה. **הודיע המשתמש על כוונתו כאמור, יפקיד בידי הרשות ערבות בנקאית לקיום התחייבויותיו בהתאם להוראות סעיף 19 להלן.**

13.4. לא שולמו התשלומים הרבעוניים במועד, תחול על כל תשלום רבעוני ריבית פיגורים (כמפורט בסעיף 16 להלן), החל במועד לתשלום שנקבע בסעיף 13.2 לעיל ועד למלוא תשלום אותו תשלום רבעוני בפועל.

13.5. דמי שירותים נוספים בגין אספקת השירותים הנקובים בסעיפים 10.1.2-10.1.4 לעיל ישולמו לרשות, בנפרד, לא יאוחר מהיום ה-15 ממועד הפקת החיוב על ידי הרשות. מובהר, כי סך דמי השירותים הנוספים כאמור ייקבע בהתאם לתעריפי הרשות לכל שירות נוסף, כפי שאלה יתעדכנו מעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

13.6. דמי שירותים נוספים בגין אספקת השירותים הנקובים בסעיף 10.1.5 לעיל, ישולמו בהתאם להוראות נספח התקשורת, בהתאמה.

13.7. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל יתר השירותים הנדרשים לצורך תפעול ותחזוקת הנכס לא יסופקו על ידי הרשות, והם יבוצעו באחריות המלאה והבלעדית של המשתמש ועל חשבונו, ומבלי שיהיה זכאי לשם כך לכל פיצוי ו/או שיפוי ו/או תשלום מכל מין וסוג.

13.8. הפרת איזו מהוראות סעיף 13 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

14. תשלומים לצדדים שלישיים בגין החזקה בנכס

14.1. כל המסים, ההיטלים, האגרות וכן כל תשלום אחר החל על מחזיק במקרקעין (שאינו בעלים או חוכר לדורות), בקשר עם הנכס (ככל שיחולו), וזאת במהלך כל תקופת ההתקשרות או עד למועד שבו יפנה המשתמש את הנכס בפועל, לפי המאוחר, יחולו על המשתמש וישולמו על ידו במועד הקבוע לשם כך בהוראות כל דין.

14.2. למען הסר ספק מובהר, כי נכון למועד חתימת החוזה לא מוטלת ארנונה בגין הנכס. עם זאת, ככל שתוטל ע"י רשות מוסמכת, תשלום ארנונה או כל תשלום אחר שיבוא במקומו, יחולו התשלומים כאמור במלואם על המשתמש וישולמו על ידו במועד הקבוע לתשלום על פי הוראות כל דין, וזאת מבלי שלמשתמש תהא כל תביעה, דרישה או טענה כנגד הרשות, בשל כך ומבלי שהמשתמש יהיה זכאי לכל פיצוי, שיפוי ו/או תשלום בקשר לכך.

14.3. הפרת איזה מהוראות סעיף 14 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

15. תשלומים – הוראות כלליות

15.1. לכל תשלום שחובת תשלומו מוטלת על המשתמש על פי החוזה יתווסף מס ערך מוסף או כל מס אחר שיבוא במקומו, אשר ישולם ביחד, במצורף ובאותו מועד בו ישולם התשלום שבגינו הוא משולם.

15.2. המשתמש מתחייב לשלם לרשות כל תשלום שהוא חייב בו על-פי החוזה במועד שנקבע לתשלום, גם אם לא קיבל דרישה לתשלום לפני המועד הנקוב. לצורך זה - "המועד שנקבע לתשלום" הוא יום העסקים הבנקאי של אותו תאריך, כמשמעו בהוראות נגיד בנק ישראל שהוצאו מכוח סמכותו לפי חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981. לא נקבע מועד לתשלום על פי החוזה, יבוצע התשלום האמור לא יאוחר מהיום ה-15 ממועד הפקת החיוב בגינו על ידי הרשות.





15.3. המשתמש מתחייב שכל תשלום לרשות שהוא חייב בו על-פי החוזה יתבצע באמצעות הפקדה או העברה בנקאית שיבצע המשתמש ישירות לחשבון בנק של הרשות, כפי שייקבע על ידה.

15.4. למען הסר ספק מוסכם ומובהר בזאת, כי שיעורם ו/או סכומם של תשלומים המוטלים על המשתמש בהתאם להוראות החוזה, אינם ניתנים לשינוי ולא יהיו מושפעים ו/או קשורים, בין במישרין ובין בעקיפין, משינויים כלשהם (הגדלה, הקטנה או ביטול) שיחולו, אם יחולו, במיסים ו/או בהיטלים, ישירים ו/או עקיפים, החלים על מתן השירותים (הכול למעט אם נקבע אחרת ובמפורש בהסכם זה), והמשתמש מצהיר ומתחייב בזאת, מראש ובמפורש, כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בעניין מהעניינים המפורטים לעיל ובכל הכרוך בהם.

15.5. הפרת איזה מהוראות סעיפים 15.1-15.3 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

16. דמי פיגורים

16.1. לא שילם המשתמש, במועד שנקבע בחוזה, סכום שהוא חייב בתשלום לפי החוזה, תחושב הריבית בגין כל יום של פיגור בתשלום לפי ריבית הפיגורים, כדלהלן:

$$16.1.1. \left[(1 + r)^{(t/365 + 12)} - 1 \right] \times \text{קרן החוב} = \text{סכום ריבית הפיגורים}$$

r - שיעור ריבית הפיגורים החודשית

t - מס' הימים מהמועד הקבוע לתשלום ועד ליום התשלום בפועל

16.1.2. ריבית הפיגורים שעל המשתמש לשלם כאמור בסעיף זה לעיל תשולם בצירוף מע"מ כדין.

16.2. הרשות רשאית לבצע שינויים בשיעור ריבית הפיגורים ו/או להחליפה באחרת, ובלבד שהודיעה על כך בכתב למשתמש 30 יום מראש.

16.3. חובת תשלום ריבית הפיגורים ותשלום ריבית הפיגורים לא יפגעו בזכויות כלשהן, או בתרופה או בסעד אחר שהרשות זכאית להם על-פי החוזה ו/או על-פי כל דין.

16.4. חישוב הריבית לגבי כל תקופת הפיגור יתבצע לפי הריבית הבסיסית, כפי שתהיה מעת לעת במהלך תקופת הפיגור.

16.5. הפרת איזה מהוראות סעיף 16.1 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

17. החזרה ופינוי

17.1. מייד בתום תקופת ההתקשרות, או בכל עת עקב סיומו של החוזה מכל סיבה שהיא, לרבות מחמת ביטול, יישא המשתמש באחריות המלאה והבלעדית למסור לרשות בלבד את החזקה בכל הנכס (למעט הציוד הנייד). במסגרת האמור, על המשתמש מוטלת האחריות המלאה והבלעדית להשלים, על חשבונו, עובר למסירת החזקה כאמור, את כל אלה:

17.1.1. **החזרת הנכס.** באחריות המשתמש להשיב לרשות, בתום תקופת ההתקשרות, את החזקה בנכס, לרבות הציוד הקבוע הכלול במסגרתו, כשהם תקינים וראויים לשימוש. לשם כך, כתנאי למסירת הנכס כאמור, תערוך הרשות באמצעות נציגים מטעמה, ובהשתתפות נציגי המשתמש אשר את נוכחותם תדרוש הרשות, סיור בנכס ובמסגרת האמור אף תבצע בדיקות תקינות לנכס ולציוד הקבוע הכלול במסגרתו, וזאת בין היתר באופן ובתנאים הנקובים לשם כך בנספחי ההסכם הרלוונטיים (להלן: "**בדיקת החזרה**"). המשתמש יישא באחריות לשתף פעולה עם נציגי הרשות ולסייע במהלך בדיקת החזרה, וכן לבצע בנכס ובציוד הקבוע, על אחריותו ועל חשבונו, תיקון לכל





קלקול, השחתה, פגם וליקוי של הנכס וסביבתו שנתגלה על ידי הרשות במהלך בדיקת ההחזרה, תוך התקופה אותה תקצוב הרשות לשם כך, והכול כמפורט בנספח האחזקה.

17.1.2. ניקוי ופינוי פסולת. המשתמש יישא באחריות המלאה והבלעדית להחזיר לרשות ו/או למי מטעמה את החזקה בנכס כשהוא, סביבתו ודרכי הגישה אליו וממנו, נקיים וללא פסולת. במסגרת ולצורך האמור, ינקו ויסלק המשתמש מהנכס ומחוץ לשטחי הנמל את כל האשפה, הפסולת והלכלוך, בהתאם להוראות הרשות ולהוראות כל דין ועל חשבונו של המשתמש, הכול על מנת לאפשר לרשות ו/או לכל מי מטעמה לתפוס את החזקה בנכס כשהוא נקי ופנוי מכל פסולת כאמור, ביום העוקב ליום שבו הסתיימה תקופת ההתקשרות.

17.1.3. פינוי וסילוק יד. המשתמש יישא באחריות המלאה והבלעדית להחזיר לרשות ו/או למי מטעמה את החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ (למעט הציוד הקבוע). במסגרת ולצורך האמור, יפנה המשתמש על חשבונו, מהנכס ומהשטח הציבורי (לפי העניין), אל מחוץ לשטחי הנמל, את כל הציוד הנייד, המתקנים, המכשירים, הכלים והחפצים וכן יפנה את כוח האדם המצוי בו, על מנת לאפשר לרשות ו/או לכל מי מטעמה לתפוס את החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ כאמור, ביום העוקב ליום שבו הסתיימה תקופת ההתקשרות.

17.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי המשתמש לא יהיה רשאי בשום מקרה לעכב ו/או למנוע ו/או לסרב למסירת חזקה בנכס, וזאת מכל סיבה שהיא, לרבות בגין כל תביעה ו/או טענה שיש למשתמש ו/או לכל מי מטעמו כלפי הרשות ו/או כלפי כל מי מטעמה.

17.3. בתום תקופת ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, תהא הרשות רשאית לתפוס את הנכס ולהשתמש בו לכל צורך שייראה לה (לרבות בעצמה או באמצעות אחרים), ובהתאם יבוטלו הוראות החוזה ולא יהיה להן כל תוקף, למעט הוראות אשר מעצם טבען ולשונן אמורות לחול גם לאחר תום תקופת ההתקשרות, לרבות לעניין זה: ההוראות המשקפות את חובות המשתמש להשלים את מלוא התחייבויותיו על פי הוראות סעיף 17 זה וכן זכויות הרשות על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין בקשר עם הפרת התחייבויות הממורות של המשתמש ו/או זכויות הרשות בקשר עם הפרת איזה מהתחייבויותיו הנוספות על פי שאר הוראות החוזה והוראות כל דין.

17.4. לא פינוה המשתמש את הנכס ו/או לא הוציא ממנו את הציוד הנייד, המוצרים והחפצים בתוך המועד הנקוב בסעיף זה לעיל, אזי מבלי לגרוע מזכותה של הרשות לסעדים מוסכמים כמפורט בסעיפים 25.1.1-25.1.2 להלן ומזכותה על פי שאר הוראות החוזה והוראות כל דין, תהיה הרשות רשאית להיכנס לנכס ולהוציא משם את הציוד הנייד, המוצרים והחפצים, או ליתן הוראה לאחר לעשות זאת, ולהעבירם למחסן או למקום אחסון אחר, הכול על חשבונו של המשתמש, והמשתמש נותן בזה הסכמתו לאמור, והוא מוותר בזאת באופן בלתי חוזר, וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג בקשר לכך. בנוסף לזכויות הרשות הנקובות בסעיף 17.4 זה לעיל ולכל זכות אחרת העומדת לה על פי הוראות החוזה ו/או על פי הוראות כל דין, תהיה הרשות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להפסיק את





אספקת איזה מהשירותים ו/או השירותים הנוספים לנכס, וכל זאת לצורך פינוי וסילוק יד המשתמש ממנו.

17.5. למען הסר ספק מודגש ומצוין בזה שהוראת סעיף זה, תתווסף ולא תגרע מסמכותו של המנהל המנויה בסעיף 23 לכללי רשות שדות התעופה (שמירה על הסדר בשדות התעופה), התשמ"ד-1984.

17.6. הפרת איזה מהוראות סעיפים 17.1-17.2 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

18. פרסומת ופרסום

18.1. פרסומת ופרסום בנמל, מכל סוג ומין, לרבות באמצעות שלטים, סימנים ומודעות המפרסמות את מתן השירותים, וכל פרסום או פרסומת אחרים בנמל יתבצעו רק באמצעות מי שמחזיק בהרשאה מטעם הרשות למתן שירותי פרסום בנמל.

18.2. למען הסר ספק, מובהר כי האמור בסעיף 18.1 לעיל אינו חל לגבי שלטים הנושאים את שמו ו/או שמו המסחרי של המשתמש שיוצבו על גבי הנכס או בתוכו (בהתאם להוראות בעניין זה המפורטות בנספח עבודות ההתאמה), וכן על פרסומת (עבור המשתמש ו/או עבור צדדים שלישיים) המהווה חלק אינטגרלי מציוד קבוע או ציוד נייד, הכול בתוכו, בגודל, בצורה ובכתב שתאשר הרשות. מובהר בזאת, כי על פרסומת בתוך הנכס הנראית כלפי חוץ, שאינה של המשתמש (למעט כאמור לעיל בסעיף משנה זה), יחולו הוראות סעיף 18.1 לעיל.

18.3. המשתמש מתחייב למלא אחר הוראת סעיף 14 לכללי רשות שדות התעופה (שמירה על הסדר בשדות התעופה), התשמ"ד-1984.

18.4. הפרת איזה מהוראות סעיף 18 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

19. ערבות לקיום החוזה

19.1. להבטחת קיום כל התחייבויותיו של המשתמש על פי החוזה (לרבות פינוי ומסירת הנכס), **היה והמשתמש לא ישלם את דמי ההרשאה המשולבים מראש, בראשית כל שנת חוזה, ולא יאוחר מהיום ה-15 ממועד הפקת החיוב על ידי הרשות**, יפקיד המשתמש בידי הרשות, עם חתימת החוזה ומדי כל שנת חוזה, ערבות אוטונומית, בלתי מותנית וצמודה למדד (מהמדד הבסיסי ועד למדד הידוע במועד התשלום על פיה) בסכום השווה ל-1/3 (שליש) מסך כל החיובים (בתוספת מע"מ) אשר הופקו בשנת החוזה שחלפה, אך לא פחות מסך השווה ל-50% מדמי ההרשאה המשולבים השנתיים בנכס, שהינם מכפלה של סכום דמי ההרשאה המשולבים החודשיים הנקובים בסעיף 11.1 לעיל ב-12 חודשים, לאחר הצמדתם למדד (מהמדד הבסיסי ועד למדד הידוע ביום שנקבע להנפקת הערבות), הכול בתוספת מע"מ. הערבות תהא בנוסח המצורף כנספח ג' לחוזה, לבקשת המשתמש ותינתן לטובת הרשות (להלן: "**הערבות**").

19.2. הערבות תוצא - לבקשת המשתמש ולטובת הרשות - מאת מי שמתקיימת בו אחת מהחלופות להלן: (א) בנק ישראלי; או (ב) חברת ביטוח ישראלית המופיעה ברשומות התקפות של אגף שוק ההון ביטוח וחיסכון במשרד האוצר נכון למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, כבעלת הרשאה למתן ערבויות כאמור בהודעת הפיקוח על עסקי ביטוח (ענפי ביטוח), תשמ"ה-1985 וחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981; או (ג) חברה בעלת רישיון סליקה,





- בהתאם לחוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981 אשר רישיון הסליקה שלה מאפשר מתן ערבות. הנערב/המבקש הרשום בכתב הערבות חייב להיות המשתמש עצמו
- 19.3. במקרה שהערבות תוצא על ידי חברת ביטוח, הוצאת כתב הערבות והחתימה עליו תתבצע אך ורק על ידי חברת הביטוח, ולא באמצעות סוכנות ביטוח מטעמה. ערבות אשר תיערך ותיחתם על ידי סוכנות ביטוח תיפסל.
- 19.4. המשתמש מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהפקדת הערבות במועד האמור לעיל הינה תנאי יסודי לקבלת ההרשאה.
- 19.5. מוסכם בזאת שסכום הערבות בתקופת ההתקשרות לכל שנת חוזה, החל משנת החוזה השנייה, יחושב בהתאם לסכום השווה ל – 1/3 מסך החיובים (כולל מע"מ), אשר הופקו בשנת החוזה הקודמת, אך לא פחות מהסך הנקוב בסעיף 19.1 לעיל (לאחר עדכונו למדד כמפורט בסעיף האמור).
- 19.6. תוקפה של כל ערבות, לכל אחת משנות החוזה, יהיה ל-15 חודשים ממועד הוצאתה או עד ל-90 ימים לאחר תום תקופת ההתקשרות (על הארכותיה, אם וככל שיהיו), לפי המאוחר.
- 19.7. במידה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות, המשתמש לא מילא איזה מהתחייבויותיו על פי החוזה, לרבות לא שילם איזה מהתשלומים בהם הוא חייב על פי החוזה, תהא הרשות רשאית לחלט את הערבות, כולה או מקצתה, ולגבות את כספיה, מבלי הצורך להיזקק לפנייה לערכאות, לבוררות או למו"מ משפטי כלשהו.
- 19.8. השתמשה הרשות בזכותה לגבות את כספי הערבות או סכום כלשהו של הערבות, יהא המשתמש חייב לחדש את הערבות הרלבנטית או להשלים כל סכום שהיה חלק מהערבות לפני הגבייה האמורה, תוך שבעה (7) ימים מהיום בו קיבל המשתמש הודעה שהרשות גבתה את הערבות או כל סכום ממנה.
- 19.9. הסתיימה תקופת ההתקשרות, והמשתמש מילא את כל התחייבויותיו בקשר עם החוזה, לרבות התחייבויותיו להחזרה ופינוי בהתאם להוראות סעיף 17 לעיל, תחזיר הרשות למשתמש, לפי שיקול דעתה, את כתב הערבות בתום תוקפו.
- 19.10. מוסכם בזאת שאין בגובה הערבויות כדי לשמש כל אינדיקציה, הגבלה או תקרה להתחייבויותיו של המשתמש.
- 19.11. האמור בסעיף זה לא יפגע בכל זכות אחרת שישנה בידי הרשות לפי החוזה האמור או על-פי כל דין.
- 19.12. הפרת איזה מהוראות סעיפים 19.1, 19.3-19.4 ו-19.6 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

20. אחריות בנזיקין לגוף ולרכוש

- 20.1. המשתמש יישא באחריות לנזיקין כמפורט בנספח המצורף לחוזה, וזאת מבלי לגרוע משאר חובותיו ואו מזכויות הרשות על פי הוראות חוזה זה ואו על פי דין.
- 20.2. הפרת איזה מהוראות סעיף 20 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

21. ביטוח

- 21.1. המשתמש יישא בחובות הביטוח וכן ימציא לרשות אישורי ביטוח כמפורט בנספחי הביטוח המצורפים לחוזה. מובהר, כי המשתמש יחויב בתשלום בגין דמי השתתפות בביטוח, בשיעור הנקוב לשם כך בנספח הביטוח ואישורי הביטוח, וזאת מסך כולל של דמי ההרשאה המשולבים,





דמי השימוש ודמי השירותים אותם נדרש לשלם על פי הוראות החוזה. הפרת איזה מהוראות סעיף 21 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

22. שמירת סודיות

22.1. המשתמש מתחייב לשמור בסוד, ולא להעביר, לא למסור ו/או להביא לידיעת כל אדם, כל מידע אודות הרשות ובקשר עם ביצוע החוזה, שהגיע אליו בתוקף, או במהלך, או אגב ביצוע החוזה או מתן השירותים, או תוך תקופת ההתקשרות, לפני תחילתה או לאחר סיומה.

22.2. המשתמש מתחייב להחתים את העובדים אותם יעסיק במתן השירותים, או כל מי שיועסק מטעמו במתן השירותים, על הצהרת סודיות, לפיה יתחייב המצהיר לא להעביר, לא להודיע, לא למסור, ולא להביא לידיעת כל אדם כל ידיעה או מידע כאמור בסעיף זה לעיל.

22.3. הפרת איזה מהוראות סעיף 22 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

23. השהיית החוזה

23.1. הרשות תהיה רשאית להורות למשתמש להשהות את השימוש בנכס על פי החוזה. בנסיבות האמורות, ישהה המשתמש את השימוש בנכס ואף, לדרישת הרשות בכתב, יפנה את הנכס תוך התקופה אותה תקצוב הרשות לשם כך. המשתמש יחדש את השימוש בנכס תוך 5 ימים מהמועד בו התקבלה אצלו לשם כך הודעה בכתב מטעם הרשות.

23.2. הושהה השימוש בנכס על פי החוזה בכל הנכס, כמפורט בסעיף 23.1 לעיל, לתקופה העולה על 72 שעות רצופות, שלא בשל מעשה ו/או מחדל של המשתמש, אזי בגין כל תקופת ההשהיה בלבד לא ישלם המשתמש את דמי ההרשאה המשולבים, וכן בנוסף תקופת ההתקשרות תוארך לפרק הזמן שבו התארכה השהיית השימוש בפועל.

23.3. השהתה הרשות את השימוש בנכס בכל הנכס, שלא בשל מעשה ו/או מחדל של המשתמש, לפרק זמן העולה על 90 ימים רצופים, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את החוזה באמצעות הודעה מוקדמת בכתב של 15 ימים שתשלח לשם כך לצד שכנגד, וזאת מבלי שביטול כאמור ייחשב כהפרת החוזה של הצד המבטל. לא בוטל החוזה, תוארך תקופת השימוש בנכס לפרק הזמן שבו התארכה השהיית השימוש בפועל.

23.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי זכויות המשתמש על פי הוראות סעיף 23 לעיל ובנסיבות הנקובות במסגרתו, יהיו סעדים יחידים, סופיים ומלאים בגין השהיית החוזה ומעבר לאמור המשתמש לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי מכל מין וסוג והוא מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, וכן יהיה מנוע מלטעון כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהם.

23.5. הפרת איזה מהוראות סעיף 23.1 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

24. ביטול החוזה

24.1. ביטול החוזה על ידי הרשות בגין הפרת החוזה על ידי המשתמש

24.1.1. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לרשות על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין, תהיה הרשות רשאית לבטל את החוזה בנסיבות בהן הפר המשתמש הוראה מהוראותיו, באמצעות הודעה מוקדמת של 14 ימים וכן תהיה רשאית לבטל את החוזה (או חלק ממנו) בנסיבות בהן הפר המשתמש, הפרה יסודית, הוראה מהוראותיו, באמצעות





הודעה מוקדמת של 7 ימים (הכול במידה וההפרה לא תוקנה במהלך תקופת ההודעה כאמור).

24.1.2. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לרשות על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין, תהיה הרשות רשאית לבטל מיידית את החוזה גם בכל אחת מהנסיבות המתוארות להלן:

24.1.2.1. המשתמש הודה באי-יכולתו לפרוע את חובותיו לצד שלישי כלשהו, לרבות הגעה להסדר נושים או הצעה להסדר נושים כאמור.

24.1.2.2. נגד המשתמש הוגשה בקשה לצו פירוק או הוצא צו פירוק, או מונה לו מפרק זמני או כונס נכסים זמני או מפרק או כונס נכסים קבוע, או הוגשה בקשה לצו כינוס או ניתן צו כינוס על כל רכושו או חלק ממנו, או הוגשה בקשה לצו להקפאת הליכים או ניתן צו להקפאת הליכים או שהמשתמש הפך לחדל פירעון, או כל בקשה או צו או מינוי בעל השלכות דומות, והתקיים אחד מאלה: המשתמש לא הגיש בקשה לביטול הבקשה או הצו או המינוי תוך הזמן הנקוב בחוק להגשת בקשה כזו, ואם החוק אינו נוקב מועד להגשת בקשה כזו - בתוך 60 ימים; או בקשת הביטול שהגיש המשתמש נדחתה בפסק דין או החלטה חלוטים.

24.1.2.3. הוטל עיקול, זמני או קבוע, על רכושו של המשתמש, או על חלק מהותי ממנו, או שנעשתה פעולת הוצאה לפועל לגבי רכוש המשתמש או חלק מהותי ממנו, והתקיים אחד מאלה: המשתמש לא הגיש בקשה לביטול העיקול או פעולת ההוצאה לפועל תוך הזמן הנקוב בחוק להגשת בקשה כזו, ואם החוק אינו נוקב מועד להגשת בקשה כזו - בתוך 60 ימים; או בקשת הביטול שהגיש המשתמש נדחתה בפסק דין או החלטה חלוטים.

24.1.2.4. נפתחו הליכים לפירוק מרצון של המשתמש, למעט הליכים לשם מיזוג או ארגון-מחדש בתנאים המאושרים על ידי הרשות.

24.1.2.5. הרשעת המשתמש, מנהלו הכללי וכל בעל אמצעי שליטה משמעותי במשתמש, בעבירה על פי איזה מהסעיפים הבאים בחוק העונשין, התשל"ז-1977: 100 [בגידה], 112 [ריגול], 237 [עדות שקר], 290-291 [שוחד], 300 [רצח], 305 [ניסיון לרצח], 330 [ניסיון לחבול בחומר נפץ], 383 [גניבה], 422-425 [סחיטה בכוח, סחיטה באיומים, עבירות מנהלים ועובדים בתאגיד, אי-גילוי מידע ופרסום מטעה בידי נושא משרה בכיר], ו/או על פי חוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התשי"ח-1957.

24.2. ביטול החוזה על ידי הרשות

24.2.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה הרשות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לבטל את החוזה מכל סיבה, בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר למשתמש לפחות 180 ימים טרם המועד אותו קבעה הרשות לביטול החוזה. המשתמש מצהיר ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר, כי ידוע לו שביטול החוזה כאמור הינו זכות המוקנית לרשות, וכי בנסיבות האמורות הוא מוותר בזאת באופן בלתי חוזר מלטעון כל טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, בשל כך, לרבות טענה בדבר הסתמכותו לקבלת הרשאה למשך כל תקופת ההתקשרות וכן טענות שעניינן השקעות אותן השקיע המשתמש בקשר עם החוזה ו/או בקשר עם היתכנותו.

25. סעדים מוסכמים

25.1. פיצויים מוסכמים בגין עיכוב בפינוי ומסירת הנכס

25.1.1. מוסכם בזאת, כי בגין כל יום של איחור בפינוי הנכס, וזאת בכל עת ומכל סיבה שהיא שאינה הוראה מפורשת ובכתב של הרשות, ישלם המשתמש לרשות, כפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש, סך השווה לשלוש פעמים דמי השימוש בהם חויב המשתמש במהלך שנת החוזה שקדמה למועד שנקבע לפינוי הנכס, בגין כל השטחים שהוקצו לו על פי החוזה (על פי התעריף שנקבע בחוזה ובתוספת מע"מ כדון), והכול חלקי 364





(בתוספת מע"מ כדין), וזאת בגין כל יום של התקופה שתחילתה במועד בו אמור היה המשתמש לפנות את הנכס במלואו עד למועד פינויו בפועל על פי החוזה.

25.1.2. נדרש המשתמש לפנות את הנכס בטרם חלפה תקופה של 12 חודשים ממועד תחילת תקופת ההתקשרות, יחושב הפיצוי המוסכם האמור עבור תקופה של 12 חודשים כסך התשלומים של דמי השימוש בהם חויב המשתמש עד למועד בו התבקש פינוי הנכס, בגין כל השטחים שהוקצו לו על פי החוזה (על פי התעריף שנקבע בחוזה ובתוספת מע"מ כדין), חלקי חודשי השימוש בנכס בפועל, במכפלת 12 חודשים, והכול חלקי 364 (בתוספת מע"מ כדין), וזאת בגין כל יום של התקופה שתחילתה במועד בו אמור היה המשתמש לפנות את הנכס במלואו עד למועד פינויו בפועל על פי החוזה.

25.2. הפרת איזה מהוראות סעיפים 25.1.1 ו-25.1.2 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

26. ביצוע על חשבון המשתמש

26.1. מבלי לגרוע מזכויות הרשות על פי שאר הוראות החוזה ו/או על פי דין, מקום שלפי החוזה מוטלת על המשתמש חובה לביצוע פעולה או תשלום והוא אינו ממלאה, תהא הרשות זכאית למלאה בעצמה או על ידי אחרים, על חשבון המשתמש, ולגבות ממנו את תשלום סכום ההוצאות הכרוכות בדבר.

26.2. המשתמש מתחייב לשלם לרשות את כל ההוצאות שהוציאה כאמור בסעיף זה לעיל, בהתאם לחשבוניות שתגיש לו הרשות, וזאת תוך 30 יום מתאריך מתן החשבון על ידי הרשות. לא שילם המשתמש את החשבון תוך המועד הנקוב לעיל, יישא אותו סכום ריבית פיגורים כמפורט בהוראות **סעיף 0** לעיל. הפרת איזה מהוראות סעיף 26.2 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

27. המחאת זכויות וחייבים

מלבד שכירות המשנה הקבועה בסעיף 9.1.2 לעיל, המשתמש אינו רשאי להעביר, להסב לאחר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי החוזה, כולן או חלקן, בתמורה או שלא בתמורה, וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור או להמחות או לשעבד לאחר כל זכות או חובה לפי החוזה ו/או לעשות עסקה כלשהי באיזו זכות שיש לו על פי החוזה, אלא בהסכמת הרשות בכתב ומראש ועל פי התנאים והמגבלות אותם נקבה לשם כך בכתב. יובהר, כי הרשות תהא רשאית לסרב לבקשת המשתמש כאמור על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי מבלי שתהא חייבת לנמק את סיבת סירובה, והמשתמש מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל הסבה ו/או העברה ו/או מסירה ו/או המחאה ו/או שעבוד אותם ביצע המשתמש ו/או כל מי מטעמו שלא על פי הוראות החוזה, יהיו בטלים ומבוטלים מעיקרם ולא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתן לשם כך אישור מפורש של הרשות, בכתב. הפרת איזה מהוראות סעיף זה על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

28. איסור שינויים במשתמש

המשתמש מצהיר ומתחייב, כי במהלך כל תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה, ככל שתחולנה, היה ויחולו שינויים באחזקות בעלי השליטה במשתמש, יודיע על כך לרשות, וזו תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט לבטל את חוזה ההרשאה מכל סיבה, בהודעה





מוקדמת בכתב שתימסר למשתמש לפחות 45 ימים טרם המועד אותו קבעה הרשות לסיום חוזה ההרשאה.

29. מועסקי המשתמש

- 29.1. המשתמש מצהיר בזה שידוע לו שאין בחוזה כדי להקנות לו או למי מעובדיו או מהמועסקים על ידו זכות לקבלת רישיונות כניסה לשטחים המוגבלים בכניסה בנמל, ורישיונות כאמור יינתנו בהתאם לצורך ובכפוף להוראות נספח הוראות הביטחון. הרשות תהיה רשאית לסרב לתת לעובדיו ו/או למורשיו של המשתמש רישיון כניסה לשטחים המוגבלים בכניסה בנמל, או לבטל או להתלות רישיון כאמור שניתן לעובדיו ו/או למורשיו של המשתמש, אם ניתן כזה.
- 29.2. הרשות רשאית לדרוש מהמשתמש להוציא מהנכס כל אחד מעובדיו ו/או מהמועסקים על ידו. המשתמש מתחייב, כי משנתנה הרשות הוראה כאמור בסעיף 29.2 זה לעיל, תיאסר כניסתו למקום השירות הרלוונטי של כל עובד או מועסק כאמור, וזאת תוך תקופת הזמן הנקובה בדרישת הרשות, ומבלי שהרשות תישא בתשלום פיצויים כלשהם בגין האמור.
- 29.3. המשתמש מתחייב להיות אחראי כלפי עובדיו, שליחיו וכל מי שמועסק על ידו או מטעמו, בגין כל נזק ו/או אובדן שיגרם להם, בין במישרין ובין בעקיפין, כתוצאה מתאונה או מנזק שאירע בעת השימוש בנכס.
- 29.4. מובהר, כי המשתמש משמש כקבלן עצמאי במתן השירותים על פי החוזה, ואין לראות בכל זכות שניתנת על פי החוזה לרשות ו/או למנהל ו/או לנציגיהם ו/או למי שהם מינו ו/או למי הפועל בשמם ו/או מטעמם, לפקח ו/או להתערב בכל צורה במתן השירותים, אלא משום אמצעי להבטחת ביצוע הוראות החוזה במלואן, ולא תהייה למשתמש ולכל עובדיו ו/או מי מהמועסקים על ידו במתן השירותים כל זכויות של עובדי הרשות, והם לא יהיו זכאים מהרשות לכל תשלומים, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם ביצוע החוזה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום החוזה, מכל סיבה שהיא.
- 29.5. שום דבר האמור בחוזה לא יתפרש כמסמיך את המשתמש להופיע בשם הרשות או מטעמה, או כמקנה לו מעמד של נציג הרשות בעניין כלשהו או למטרה כלשהי.
- 29.6. הפרת איזה מההוראות סעיפים 29.3, 29.4 ו-29.5 לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

30. קיזוז ועכבון

מובהר בזאת כי הרשות בלבד תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לקזז כל סכום המגיע ממנה למשתמש, מסכומים המגיעים לרשות מהמשתמש (מכל מקור שהוא), לרבות על פי החוזה או על פי כל חוזה אחר שנחתם בין הרשות למשתמש. מבלי לגרוע מהאמור, תעמוד לרשות בלבד זכות עכבון בקשר לכל הציוד הנייד ו/או כל מיטלטלין אחרים של המשתמש. המשתמש מוותר בזאת באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר על כל זכות המוענקת לו בדיון או בחוזה לקיזוז ו/או לעכבון מכל מין וסוג. הפרה של איזה מההוראות סעיף 30 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

31. השפעת סכסוכים

המשתמש מצהיר ומתחייב בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, כי יישא באחריות המלאה והבלעדית להמשיך בביצוע ההתחייבויות על פי החוזה ללא כל עיכובים ו/או הפסקות ו/או השהיות, וזאת בכל מקרה לרבות נסיבות במסגרתן סבור המשתמש כי הרשות אינה פועלת בהתאם להוראות החוזה ו/או נסיבות בהן נתגלעה מחלוקת ו/או אי-הסכמה בין הצדדים, מכל מין וסוג, לרבות מחלוקת ו/או אי-הסכמה אשר נדונה במושב שיפוטי כלשהו. עוד מצהיר המשתמש ומתחייב בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר, כי על אף האמור בכל דין, לרבות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, המשתמש לא יהיה זכאי בשום מקרה, בשום





צורה ואופן ומכל סיבה שהיא, לבטל את החוזה באופן חד-צדדי, וכי הסעד היחיד לו יהיה זכאי המשתמש בגין כל מעשה ו/או מחדל ו/או הפרה של הרשות, יהיה סעד ממוני.

32. העדר בלעדיות

מובהר בזאת במפורש, כי למשתמש לא תינתן בלעדיות בביצוע איזה מההתחייבויות נשוא ההרשאה, כולן או חלקן, ובכלל האמור: הרשות תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לספק איזה מהשירותים נשוא ההרשאה בעצמה ו/או ליתן הרשאה/ות, מכל מין וסוג שהיא/הן, לצדדים שלישיים, למתן השירותים האמורים ו/או למתן שירותים דומים ו/או תחליפיים, בכל שטח משטחי הנמל, והמשתמש מוותר בזאת באופן סופי, מלא ובלתי חוזר וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהן בקשר לכך.

33. ויתור

שום התנהגות מצד הרשות לא תחשב כויתור על איזו מזכויותיה על פי החוזה או על פי כל דין, או כשינוי תנאי מתנאי החוזה, או כהסכמה מצדה לאיזו הפרה או לאי קיום תנאי כלשהו, אלא אם אלה נעשו בצורה מפורשת ובכתב. הסכמת הרשות לסטות מהוראות החוזה במקרה מסוים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמשה הרשות בזכויות הניתנות לה לפי החוזה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי החוזה.

34. חוזה ממצה

החוזה מכיל, מבטא וממצה את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחה, הצהרה, חוזה בכתב או בעל פה, התחייבות או מצג שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני כריתת החוזה, ואשר לא באו לידי ביטוי בחוזה, מבוטלים בזה ואין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בחוזה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם. כל שינוי בחוזה יעשה באמצעות מסמך נפרד מהחוזה, שיודפס בכתב, וייחתם על ידי שני הצדדים באמצעות מורשי החתימה מטעמם, שאם לא כך – לא יהיה בר תוקף. שינוי כאמור, לאחר שהודפס ונחתם כנדרש, יצורף כנספח לחוזה וכחלק בלתי נפרד הימנו.

35. שמירה על טהר המידות

המשתמש מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

35.1. כי הוא ו/או כל מי מטעמו לא הציע ו/או יציע, לא נתן ו/או ייתן, לא קיבל ו/או יקבל, במישרין ו/או בעקיפין, כל טובת הנאה ו/או כסף ו/או כל דבר בעל ערך במטרה להשפיע, במישרין ו/או בעקיפין, על התקשרות הרשות עימו בחוזה, לרבות כל החלטה של הרשות ו/או נושאי המשרה שלו ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו בעניינו של החוזה, עם חתימתו ובמהלך תקופתו.

35.2. כי הוא ו/או כל מי מטעמו לא שידל ו/או ישדל, לא שיתף פעולה ו/או ישתף פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושאי משרה אצל הרשות ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר, על מנת לקבל מידע חסוי/סודי הקשור לחוזה.

35.3. כי הוא ו/או כל מי מטעמו לא שידלו ו/או ישדלו, לא שיתפו פעולה ו/או ישתפו פעולה, במישרין ו/או בעקיפין, עם נושאי משרה ברשות ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם אחר במטרה לקבוע מחירים ו/או תשלומים רלבנטיים לחוזה בצורה מלאכותית ו/או בצורה לא תחרותית.

35.4. ידוע למשתמש, כי אם יפר התחייבות מההתחייבויות הכלולות בהצהרותיו דלעיל, תהיה הרשות רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכל שלב שהוא, לבטל חוזה זה מעיקרו (ללא זכות להחזר סך





ההשקעה), והמשתמש מוותר בזאת וכן יהיה מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג בקשר לכך.

35.5. הפרה של איזו מהוראות סעיף 35 זה לעיל, על ידי המשתמש, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

36. שימוש במידע ונתונים

המשתמש מצהיר ומתחייב בזאת באופן בלתי חוזר, כי ידוע לו שלרשות מוקנית הזכות לבצע שימוש ולפרסם, לכל מטרה שהיא, בין במהלך תקופת ההתקשרות או לאחריה, לרבות לקראת מכרז עתידי שייערך בקשר לשירותים נשוא חוזה זה, בכל הנתונים (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, נתונים כספיים ומסחריים) אשר יגיעו לידיה מאת המשתמש ו/או בקשר עם מתן השירותים ו/או בקשר עם ההתקשרות עם המשתמש במהלך תקופת ההתקשרות (לרבות תקופת ההארכה, אם תהיה), והמשתמש מסכים בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר לכל שימוש או פרסום שתעשה הרשות כאמור לעיל.

37. נוסח החוזה המחייב

לשם מניעת כל ספק מוצהר ומודגש בזאת במפורש, כי הנוסח היחיד שיחייב את הרשות הוא הנוסח העברי של החוזה ונספחיו. בכל מקרה של סתירה ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות, בין הוראות החוזה ונספחיו בעברית לבין הוראות החוזה ונספחיו שתורגמו לאנגלית (ככל שתורגמו), יחייבו הוראות החוזה ונספחיו שנחתמו בשפה העברית, לכל דבר ועניין.

38. סמכות שיפוט וברירת דין

לבית משפט המוסמך בת"א סמכות ייחודית לדון בכל עניין הקשור והנוגע בקיום החוזה. על החוזה יחולו חוקי מדינת ישראל והוא יתפרש על פי חוקים אלה אשר יגברו על כל כללי ברירת דין המפנים לתחולת דין זר.

39. כתובות הצדדים

מען הצדדים לצורך החוזה, וכל עוד לא תתקבל הודעה בדואר רשום על שינוי, יהא זה המפורט בכתורת החוזה. היה ויחול שינוי בכתובת המשתמש, מתחייב המשתמש להודיע על כך לרשות תוך 3 ימים מיום שינוי הכתובת.

40. מסירת הודעות

הודעות על פי החוזה טעונות כתב, זולת אם נקבע במפורש אחרת. מתן ארכה, כמפורט בסעיף 7(ב) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, טעון הודעה בכתב. הודעה תיראה כמתקבלת עם מסירתה ביד, או 24 שעות לאחר משלוח הודעת פקסימיליה, או 72 שעות לאחר הפקדתה למשלוח בדואר רשום, הכול לפי המוקדם.





חתימות הצדדים באמצעות מורשי החתימה וחותמת מטעמם, במקום המיועד להלן, כמוהן כחתימתם על החוזה במלואו, על נספחיו, לכל דבר ועניין.
ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתמש

הרשות

