

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת

שנכרתה ביום 1 בפברואר 2018

בין

עתירי ידע בע"מ ח.פ. 51-276926-6

מרח' דיזנגוף 221א, תל-אביב.

מצד אחד

להלן "המשכיר"

לבין

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ ח.פ. 51-2700436

מרח' הרטום 13, הר חוצבים ירושלים.

מצד שני

להלן "השוכר"

הואיל: ובין המשכיר לשוכר נכרת ביום 31/01/08 הסכם שכירות בלתי מוגנת בהתייחס לשטחים במושכר המצוי ברחוב הרטום 13 בהר חוצבים בירושלים הכולל נספחים ובכללם נספח א'1 (נספח שינויים להסכם) (להלן יחד: "הסכם השכירות"), ובעקבותיו כרתו הצדדים תוספות להסכם השכירות מתאריכים 27.7.2009, 15.1.2012, 23.10.2012, 30.6.2014, 24.7.2014, 19.5.2015, 4.07.2016 ו 31.01.2017, במסגרתם הושכרו לשוכר שטחים נוספים בבניין כחלק בלתי נפרד מהמושכר (להלן יחד: "התוספות להסכם השכירות");

והואיל: בכפוף למילוי הוראות תוספת זו, ובצירוף שטחים נוספים המושכרים תחת תוספת זו, החל מ 1.2.2018 השוכר שוכר מהמשכיר יחידי בבניין את כלל שטחי המשרדים ויתר השטחים כמפורט בסעיף 3 לתוספת זו (להלן: "המושכר המלא").

והואיל: ובנוסף לשטחי אגף A כאמור, הצדדים מסכימים כי המשכיר יבנה בבניין את הרחבת הלובי (כהגדרתה להלן), ולפי בחירת השוכר המשכיר יבנה את קומה B1 (כהגדרתה להלן), וזאת באחריותו המלאה של המשכיר, על חשבון המשכיר ולשם השכרתן לשוכר, והשוכר הסכים לשכרם הימנו, בכפוף להוראות תוספת זו להלן;

והואיל: הצדדים הסכימו כי מרבית שירותי הניהול השוטף של הבניין, כפי שיפורטו להלן, יועברו לאחריות השוכר;

לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:-

1. מבוא ומונחים.

המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה. למונחים בתוספת זו תנתן אותה המשמעות שהוקנתה למונחים אלה בהסכם השכירות ו/או בתוספות להסכם השכירות, לפי העניין.

2. כל השטחים נשוא תוספת זו יתווספו למושכר ויהוו חלק בלתי נפרד מהמושכר המלא, וזאת בהתאם לתנאי המסירה ומועדי תחילת השכירות הנקובים בתוספת זו, וכלה בתום התקופה המוארכת השניה בתאריך 29.2.2024, ו/או בתום תקופה אחרת כפי שיוסכם.

עתירי ידע בע"מ
ח.פ. 512769266

יחד עם שטחים המתווספים למושכר ומושכרים לשוכר לפי תוספת זו, החל מתאריך 1.2.2018, היא סך כל השטחים בבניין (בערכי ברוטו) המושכרים לשוכר תחת ההסכם ותחת כל התוספות להסכם והתעריפים כדלקמן:

- 2.1 משרדים - 10,871 מ"ר לפי שכר דירה של 85 ₪ למ"ר לחודש
- 2.2 חניות - 178 מקומות חניה לפי 500 ₪ לחניה לחודש.
- 2.3 מחסנים - 260 מ"ר לפי 34 ₪ שכר דירה למ"ר לחודש.
- 2.4 ממ"קים - 17 ממ"קים (בעבר כונו ממד"ים) שהם בסה"כ 263.5 מ"ר, לפי 45 ₪ למ"ר לחודש.

הסכומים הנ"ל אינם כוללים מע"מ. התעריפים הנ"ל יוצמדו למדד הבסיס הוא מדד בגין אפריל 2014 שהוא 101.9 נקודות ("המדד הבסיסי").

כל האמור לעיל כפוף להוראות אלה:

א. המושכר המלא כולל בין היתר את שטחי אגף A קומות 3, 4, 5, 6, המושכרים לשוכר ומוחזקים על ידו, נכון לתאריך תחילתה של תוספת זו, כשוכר משנה של **טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("הסכם שכירות משנה טבע-מובילאיי", ו"חב' טבע", בהתאמה)**, וזאת בכפוף ובתנאי לכך שהמשכיר יקבל את הסכמת חב' טבע לסיום מוקדם של הסכם שכירות משנה טבע-מובילאיי (ללא שיושת על מובילאיי תשלום פיצוי) כמו גם ביטול ההסכם בין טבע לעתירי ידע. בכפוף לקבלת הסכמות אלה ועל אף האמור בתוספת זו, בין התאריכים 1.2.2018 ועד 14.1.2019 בלבד, מתוך המושכר המלא, בגין שטח של 670 מ"ר ברוטו (כל שטחי קומות 3 ו-6 באגף A), ישולם שכר דירה מופחת בסך של 65 ₪ למ"ר (ברוטו), כשהוא מוצמד למדד המחירים לצרכן ללא ירקות ופירות 7/2015 העומד על 100.0 נקודות ואשר התפרסם בתאריך 15/8/2015.

ב. המושכר המלא כולל 40 מכפילי חניה (ולא 50 כפי שהוסכם בעבר).

ג. המושכר המלא אינו כולל את שטחי הרחבת הלובי, קומה B1 הכלולים בתוספת זו, והם יתווספו לשטחים הנ"ל עם ובכפוף למסירתם בהתאם לתנאי תוספת זו. כמו כן, לא נכלל ממ"ק קומה 0 ליד אגף A בשטח 15.5 מ"ר ברוטו (המוחזק בידי חברת הניהול בתאריך חתימת תוספת זו) אשר יימסר ויושכר לשוכר בתאריך עזיבת חברת הניהול את הבניין. המשכור המלא כולל את שטחי הממ"קים קומות 1, 2, סמוך לאגף A, המושכרים לשוכר החל מתאריך תוספת זו.

ד. שכר דירה בתקופה המוארכת השנייה כמוגדר בסעיף 6 לתוספת מתאריך 24.7.2014, וככל שהשוכר יבחר לממש את האופציה שניתנה לו – שכר הדירה בתקופה המוארכת השלישית, יהא בהתאם לסעיף 6 לתוספת מתאריך 24.7.2014.

ה. מחסנים – גודל השטח הוא בכפוף לסקירה שתיעשה של שטחי המחסנים. כמחסן ייחשב שטח סגור עם ארבע קירות ודלת שהשוכר משתמש בו כמחסן, ובלבד שהשוכר אינו מחוייב כבר בשכר דירה בגין שטח זה.

ו. לפי סעיף 2.1.3 לתוספת מתאריך 19.5.2015 (בהתייחס לשטח "פלאפל" לשעבר – שטח כ 59 מ"ר ברוטו בקומה מינוס 1), שכר הדירה לשטח זה משולם לפי תעריף מחסן, בכפוף לשימוש בו כמחסן, כשהשטח נותר ברמת גימור "מעטפת" ואינו מאוייש על ידי אדם; ככל שהמצב המתואר לעיל ישתנה, החיוב יהיה בהתאם לתעריף החל על שטחי המושכר (משרדים) וזאת מתאריך השינוי כאמור ואילך.

ז. קומה B1 והרחבת הלובי (כהגדרתם להלן) – שכ"ד ישולם, בכפוף למסירתם לשוכר בתנאים דלהלן, כפי שייקבעו על ידי מודד מוסמך מטעם השוכר לפני מועד המסירה, וזאת לפי בחירת השוכר. שכר דירה יהא לפי תעריף "משרדים" הנקוב בסעיף זה לעיל.

ח. השוכר לא יחוב בשכר דירה בגין חניה ראשונה משמאל לכניסה ראשית לחניון 2- ואשר תהיה לשימושי הבלעדי של המשכיר.

עתירי ידע בע"מ
ח.פ. 512769266

ט. הוצאות ביטוח ואחרות הנוגעות למכפילי החניה ישולמו על ידי המשכיר, והשוכר לא יחוייב בהם כלל.

3. הרחבת הלובי.

ניתנת בזאת אופציה לשוכר לדרוש מהמשכיר, לפי שיקולו הבלעדי של השוכר, במועד שיהא לפי בחירת השוכר ולשם השכרה לשוכר, לבנות תוספת בנייה נקורה בקירוי קל ושקוף בשטח הפטיו הצמוד ללובי הבניין בהתאם לתכנית שיערוך המשכיר ושתהא בתיאום ובהסכמת השוכר ("הרחבת הלובי"). למשכיר לא תהייה כל טענה ו/או תביעה כלפי השוכר ככל שהשוכר יבחר שלא לממש את האופציה בסעיף 4 זה.

התחייבות המשכיר לפי סעיף זה מותנית בקבלת היתר בניה או היתר לשימוש חורג כדין לא יאוחר מ- 4.5 שנים טרם סיום תקופת השכירות המוארכת השניה (דהיינו, קבלת היתר לא יאוחר מתאריך 31.8.2019).

ככל שהשוכר בחר לממש את האופציה בסעיף 4 זה, יחולו הוראות אלה:

3.1 באחריות המשכיר לקבל, על חשבון, את כל האישורים וההיתרים הדרושים לשם בניית הרחבת הלובי, ויעשה את מיטב מאמציו על מנת לקבלם. לבקשת המשכיר, השוכר מסכים לשתף פעולה בכך שישגר נציג מטעמו שיצטרף למשכיר ויסייע להסביר את חשיבות אישור הרחבת הלובי עבור השוכר, בדיון שיתקיים בבקשת המשכיר לקבלת היתר בניה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או עיריית ירושלים. לחילופין, ככל שלא יינתן היתר בניה, יבקש המשכיר אישור לשימוש חורג ויבנה בהתאם לתנאיו קירוי קל ושקוף. בכל מקרה, התכנון ומועדי ביצוע העבודות יקבעו בתיאום עם ובאישור השוכר.

3.2 המשכיר ימסור לשוכר את הרחבת הלובי כבר-רשות עד ולא יאוחר מ-60 ימים מיום שיתקבל היתר הבניה להרחבת הלובי, זאת במצב מעטפת, על חשבון המשכיר, וכשההזנות בלבד של מערכות החשמל, המים האינסטלציה והמזגנים מותקנות ומחוברות בכניסה למעטפת וכל האישורים הנדרשים התקבלו. המשכיר אחראי לקבלת טופס 4 (ללא מניעת אכלוס), מקום שזה נדרש, לכל אחד מן השטחים ולבצע שינויים ותוספות ותיקונים של ליקויים, ככל שיידרשו. באחריות השוכר לבצע את עבודות ההתאמה בהרחבת הלובי, לפי שיקול דעתו של השוכר, וזאת על חשבון השוכר, טרם תחילת ביצוע עבודות על ידי השוכר, יקבל השוכר את אישורו של המשכיר לתכניות עבודות ההתאמה.

3.3 מועד תחילת חיובו של השוכר לתשלום שכר הדירה ויתר התשלומים החלים על השוכר כמחזיק (דמי ניהול, ארנונה, וכיו"ב) בגין הרחבת הלובי יהא החל מיום גמר ביצוע עבודות ההתאמה על ידי השוכר ותחילת הפעילות על ידי השוכר בשטח הרחבת הלובי אך לא יאוחר מ- 60 יום מיום שנמסר לשוכר במצב מעטפת.

4. שטח קומה 1 אגף B (להלן: "קומה B1").

4.1 ניתנת בזאת אופציה לשוכר לדרוש מהמשכיר, לפי שיקולו הבלעדי של השוכר, במועד שיהא לפי בחירת השוכר ולשם השכרה לשוכר, לבנות גלריה (מפלדה) בשטח חלל לובי הבניין (שהנו חלל כפול), באופן שייחצה את חלל הלובי לשתי קומות ויתחבר וייצור רציפות מלאה עם יתר שטחי קומה 1 בבניין, בהתאם לתכנית שיערוך המשכיר ושתהא בתיאום ובהסכמת השוכר ("קומה B1"). למשכיר לא תהייה כל טענה ו/או תביעה כלפי השוכר ככל שהשוכר יבחר שלא לממש את האופציה בסעיף 5 זה.

התחייבות המשכיר לפי סעיף זה מותנית בקבלת היתר בניה כדין ו/או היתר לשימוש חורג לא יאוחר מ- 5 שנים טרם סיום תקופת השכירות המוארכת השניה (דהיינו לא יאוחר מתאריך 28.2.2019). בכל מקרה, התכנון ומועדי ביצוע העבודות יקבעו בתיאום עם ובאישור השוכר.

4.2 ככל שהשוכר בחר לממש את האופציה בסעיף 5 זה, יחולו הוראות אלה:

4.2.1 עד ולא יאוחר מ- 120 ימים מיום מסירת הודעת השוכר למשכיר בדבר רצונו במימוש האופציה, מתחייב המשכיר כדלקמן:

עתידי ידע בע"מ
ח.פ. 512769266

(1) כי יבצע וישלים את עבודות הבניה וימסור לשוכר את שטח קומה BI במצב "גמר" בחתאם למפרט המשרדים הנחוג בשאר המושכר (המפרט ייעשה בתיאום ובחשכמת השוכר), וכשמערכות החשמל, המים האינסטלציה והמזגנים מותקנות ומחוברות ליתר שטחי המושכר וכל האישורים הנדרשים לאכלוס התקבלו, למען חסר ספק, מובחר ומוסכם כי באחריותו הבלעדית של המשכיר לקבל את כל היתרי הבניה הדרושים ככל שאלח דרושים, הן לשם ביצוע עבודות נשוא תוספת זו, והן לשם שימוש בשטח BI למטרת משרדים. כמו כן יהא המשכיר אחראי לקבלת תעודת גמר וטופס 4 (ללא מניעת אכלוס), מקום שאלה נדרשים, לכל אחד מן השטחים ולבצע שינויים ותוספות, ותיקונים של ליקויים, ככל שיידרשו;

(2) ישיב לקדמותם את הלובי (אשר ימשיך לשמש כלובי/חדר אוכל) ואת יתר חלקי המושכר בהם יעשה שימוש במהלך ביצוע העבודות דלעיל ברמות גימור גבוהה שלא תיפול מהרמה הקיימת וישיבם לשימוש מלא של השוכר.

(3) יתקין על חשבונו מזגנים הן בשטח קומה BI והן בקומת הלובי (ככל שיידרש) לפי מפרט המשרדים הנוהג במשרדי השוכר, (4) יפתח פתחים במקום ובאופן שיוסכמו עם השוכר, ליצירת רציפות בין שטח קומה BI ויתר שטחי קומה I בבניין.

4.2.2 המשכיר מצהיר ומתחייב כי מתוך תקופת עבודות הבניה בחלל לובי הבנין כאמור, רק תקופה של 7 ימים תצריך השבתה מלאה של לובי הבניין, המשרת במועד חתימת תוספת זו את עובדי השוכר כחדר אוכל וידוע למשכיר כי אין חדר אוכל חלופי. לא תידרש השבתה כלשהי של איזה מיתר חלקי הבניין.

5. התוספת להסכם השכירות מתאריך 31.01.2017 מתוקנת כדלקמן:

5.1 מכפילי חניה. לאחר שהמשכיר נוכח בכך כי לא ניתן להתקין 50 מכפילי חניה בחניון הבניין, מספר מכפילי החניה שיתקין המשכיר הוא 40, ומועד מסירתם, לעניין תחילת תשלום שכר דירה, יהא 1.2.2018.

המשכיר אחראי ויישא במלוא האחריות, העלויות וההוצאות הכרוכות בהקמה, תחזוקה ואושימוש מכפילי החניה. המשכיר יהא אחראי ויקיים על חשבונו את דרישות הדין והרשויות המוסמכות (לרבות תקנות, תקינה ו/או הוראות בטיחות) ודרישות היצרן החלות בקשר עם התקנת והשימוש במכפילי החניה, לרבות הוראות הבטיחות. המשכיר יהא אחראי למתן ההדרכות כמחוייב למשתמשים על ידי יבואן מכפילי החניה לכל התקופה או התקופות כנדרש.

5.2 לפי דרישת המשכיר, מסכים השוכר לדחות את מועד המסירה לשוכר של שטחי קומות 1,2,0 באגף A ו 20 מקומות חניה בקומה (1-), לתאריך 1.2.2018, והמשכיר מוותר על כל טענה או תביעה כלפי השוכר שעילתה במסירתם לשוכר לפני תאריך זה.

6. עבודות בנייה – כללי.

מבלי לגרוע מההוראות הפרטניות דלעיל, כל צד מסכים, מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1 אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי קבלנות בין הצדדים. כל עבודות הבניה נשוא תוספת זו וכל הקשור והנובע מכך, במישרין או בעקיפין ("העבודות"), לרבות התכניות, ההיתרים, האישורים והעבודות שיידרש להן מי מהצדדים, ייעשו על ידי כל צד באחריותו המלאה ועל חשבונו הבלעדי של צד זה, אלא אם כן נקבע אחרת בתוספת זו, ואין בתוספת זו כדי להטיל אחריות או חבות כלשהי על הצד השני ו/או מי מטעמו בגינן. יחד עם זאת, המשכיר מתחייב לבצע את העבודות תוך התחשבות בשוכר ובצרכיו העסקיים והאחרים של השוכר.

6.2 תכנון לוח זמני העבודה, נוהלי העבודה, וכל שינוי בהם, ייעשו בתיאום מלא עם השוכר, יהיו כפופים לאישור השוכר מראש ובכתב, ויבוצעו באופן שלא יהא בהם לפגוע, ולחילופין יפגעו במינימום ההכרחי, בשימוש הסביר של השוכר במושכר ובזכויותיו. המשכיר מתחייב לעשות את מירב המאמצים על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע בתוספת זו, ויודיע לשוכר מיד על כל עיכוב אשר לפי הערכתו עלול לגרום לאי עמידה בלוח הזמנים. כל העבודות נשוא תוספת זו יבוצעו בשעות הערב בלבד, החל מהשעה 18:00 ועד לשעה 07:00 למחרת.

עתירי ידע בע"מ
ח.פ. 512769266

- 6.3 טרם תחילת ביצוע העבודות ידאג כל צד לקבלת אישור בגין העבודות המוטלות עליו לפי תוספת זו כל היועצים הנדרשים לתוכניות ביצוע העבודות, לרבות חשמל, מיזוג אוויר, אינסטלציה, בטיחות, כיבוי אש, אקוסטיקה, קונסטרוקציה, נגישות וכיו"ב.
- 6.4 כל צד יהיה אחראי לבדו לשמירת כל הציוד, החומרים והרכוש שלו במקום ביצוע העבודות ואו שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו בקשר עם ביצוע העבודות ולאבטחתם. לצד האחר לא תהיה כל אחריות מכל מין וסוג שהוא בקשר לכל אלו.
- 6.5 מקום בו יש צורך בקבלת היתרים ו/או אישורים לפי דין ו/או דרישת רשות מוסמכת בגין איזה מהשטחים נשוא תוספת זו, לא יהא רשאי המשכיר למוסרם לשוכר אלא לאחר שהיתרים ו/או אישורים אלה התקבלו בידי המשכיר במלואם, הוצגו לשוכר ואושרו על ידו, לרבות אישור בטיחותי ומנהלי של היועצים המתאימים, היתרי בניה ואישורי רשויות מוסמכות כגון מכבי אש, משרד הבריאות וכד' כנדרש בהתאם לאופי העבודה. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי באחריותו הבלעדית של המשכיר לקבל טופס 4 (ללא מניעת אכלוס) ותעודת גמר, מקום שאלה נדרשים, לכל אחד מן השטחים ולבצע שינויים ותוספות, עבודות גמר (רק בגין שטח שהתחייב המשכיר למסור במצב "גמר"), ותיקונים של ליקויים, ככל שיידרשו.
- 6.6 אין באישור השוכר של תכניות ו/או מסמכים כלשהם הקשורים בביצוען של העבודות כדי לשחרר את המשכיר מאחריותו להם, ואין במתן אישור כאמור כדי להטיל על השוכר ו/או מי מטעמו אחריות או חבות כלשהן.
- 6.7 העבודות המוטלות על המשכיר לפי תוספת זו והכרוך בהן יהיו על חשבון המשכיר, ועלותן כלולה בשכר הדירה.
- 6.8 בטיחות.
- 6.8.1 כל צד נושא בגין עבודות המוטלות עליו לפי תוספת זו באחריות המלאה וללא עוררין לעבודות, ולצורך ביצוען נוטל צד כזה על עצמו, בין היתר, את החובות המוטלים על מבצע הבניה, מנהל העבודה והמעביד על פי פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשי"ל-1970 ("פקודת הבטיחות בעבודה") ועל פי חוק ארגון הפקוח על העבודה, תשי"ד-1954 וכן על פי כל דין אחר העוסק בבטיחות בעבודה, לרבות כל התקנות, ההוראות והצווים שפורסמו מכוחם ו/או שיפורסמו מכוחם בעתיד ויהיה אחראי לביצועם המלא.
- 6.8.2 כל צד ימנה, ככל שהדבר מחוייב לפי דין, מנהל עבודה רשוי הממונה על הבטיחות ויחייב את המועסקים באתר ביצוע העבודות לפעול בהתאם להוראות הדין שעניינן בטיחות בעבודה.
- 6.8.3 כל צד מתחייב לקיים בהקשר לעבודות המוטלות על צד כזה בתוספת זו תנאי עבודה הוגנים וסידורי ואמצעי בטיחות ורווחה, לרבות אספקת ציוד מגן, אמצעי בטיחות, לרבות מעקות, גדרות בטיחות, תקרות בטיחות, שלטי אזהרה, מחסומי בטחון, מחסומי הכוונה וכדומה מסביב, מעל ומתחת למקום ביצוע העבודה ובהתאמה עם שלביה השונים.
- 6.8.4 כל צד ינקוט בהקשר לעבודות המוטלות על צד כזה בתוספת זו בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת אבדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ויהיה אחראי בלעדית לכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שתופנה כנגד אותו הצד בקשר ישיר או עקיף לביצוע העבודות, ומתחייב לשפות ולפצות את הצד האחר, מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה ו/או נזק כאמור.
- 6.8.5 כל החובות המוטלות על צד לפי תוספת זו יחולו גם לגבי עבודות המבוצעות על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או מי מטעמו, לרבות קבלנים מטעמו ו/או קבלני משנה ו/או קבלנים וגורמים אחרים ו/או עבודות המבוצעות על ידי מי מטעמם ו/או בשמם.
- 6.8.6 כל צד, בהקשר לעבודות המוטלות עליו בתוספת זו, משחרר את הצד האחר מאחריות וחובה מכל סוג שהם שיהיו מוטלים ו/או יחולו בקשר עם בטיחות בעבודה ו/או שמירת העובדים ורווחתם כאמור לעיל ומקבל על עצמו את כל האחריות בקשר

עתידי ידע בע"מ
ה.פ. 512769266

כלכל תביעה שתוגש נגדו או נגד השוכר עקב עבירה על ההוראות והתקנות הבטיחות בעת ביצוע העבודות.

6.9 כל צד, בהקשר לעבודות המוטלות עליו בתוספת זו, ולאחרי הצד האחר, יהיה אחראי לתשלום כל המיסים לרבות, ביטוח לאומי, הפרשות סוציאליות, חטבות, ביטוחים וכיוצא באלה החלים עליו ועל עובדיו והמועסקים מטעמו ו/או הבאים מטעמו ולכל התשלומים החלים על פי דין על מעביד כלפי עובדיו.

6.10 לצד לתוספת זו לא תהיה כל אחריות בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו כתוצאה מן העבודות המוטלות על הצד האחר לפי תוספת זו, וכל צד נוטל בזאת על עצמו את נטל האחריות בגין כל הנזקים אשר יגרמו כתוצאה מביצוע העבודות המוטלות עליו לפי תוספת זו, ומבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל לכל הנזקים שיגרמו לצד האחר, לעובדיו ו/או לכל הבאים מטעמו, למושכר, ולכל צד ג'.

6.11 המשכיר יעניק לשוכר בדק ואחריות לגבי ביצוע העבודות ו/או טיב העבודה ו/או החומרים בהם השתמש לביצוע העבודות ו/או לגבי ליקויים ואי התאמות בהתאם ובמקביל לתקופת הבדק והאחריות החלות על מוכר / קבלן לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. השוכר לא יחוייב בתשלום דמי ניהול ו/או סכומים כלשהם בגין עבודות בדק ואחריות לפי סעיף זה.

6.12 השוכר יהא רשאי ליצור רציפות השטחים שיושכרו לו לפי תוספת זו עם יתר שטחי המושכר בבניין, ובכלל זה, לפתוח פתחים, לאחד מערכות (מיזוג אוויר וכיו"ב) בכפוף לאישור מוקדם של המשכיר.

7. תחזוקה ותיקונים, ודמי ניהול.

החל מתאריך תוספת זו ואילך, מומחות ומועברות לשוכר שירותי הניהול של הבניין, אשר לפי הסכם השכירות תחת אחריות המשכיר ו/או חברת הניהול של הבניין, והן יבוצעו על ידי השוכר ועל חשבונו, ויגרעו מאחריות המשכיר ו/או חברת הניהול של הבניין, וזאת על אף האמור בהסכם השכירות ו/או בתוספות להסכם השכירות, ובפרט סעיף 16 להסכם השכירות וסעיף 4 ל"נספח א' – נספח שינויים להסכם" ("נספח א'1").

בכל מקום להלן בו צויין המשכיר תיכלל גם חברת הניהול של הבניין בנעליו.

7.1 שירותים לניהול השוטף של הבניין יעברו לאחריותו של השוכר. שירותים אלה יכללו, בין היתר:

7.1.1 אבטחת הבניין בכללותו והרשאות כניסה שיהיו נתונים באופן מלא ובלעדי לשוכר; המשכיר נותן בזאת הסכמתו להתקנת קרוסלות ו/או מערכות אבטחה נוספות בבניין, לפי שיקול דעתו של השוכר, בכפוף להמצאת אישור מכבי אש ובכפוף לכך שעם פינוי המושכר השוכר יסיר את הקרוסלה בלובי וישיב לקדמותו את הריצוף בעמדת הקרוסלה בלובי הבניין באותה הרמה של הריצוף בלובי ובמידה ולא ניתן לעשות כן יחליף השוכר את כלל הריצוף בלובי. ריצוף של 5 מ"ר נמסר לשוכר.

7.1.2 נקיון המבנה ברמה שלא תפחת מהמקובל במבנה עד היום; אחזקה שוטפת של הבניין ברמה שלא תפחת מהמקובל במבנה עד היום (למעט השירותים שחברת הניהול מוסיפה לחוב לבצעם); מסירת דיווח שוטף על התראות במערכות לניטור לחברת הניהול; תשלום חשמל ומים ציבורי כולל.

7.2 המשכיר, או חברת הניהול בנעליו, בין אם חברת הניהול הנוכחית או כל חברת ניהול אחרת שתוסכם בין השוכר למשכיר, יוסיפו להיות אחראים לביצוע עבודות ניהול ותחזוקה אלה: טיפול מונע ותיקון מערכות אלקטרומכניות; בדיקת מעליות וציוד אלקטרומכני ותחזוקתם; מתן פתרון במקרה של התרעות במערכות שבתחום אחריותה, לרבות מיזוג אוויר, מעליות, ביטוח כמקובל ושתנאי לא יפחתו מתנאי הפוליסה הקיימת היום בבניין ולרבות ביטוח צד ג' למתקני החניה; בקרה של השוכר אך ורק בתחום הנוגע להתרעות בגין תקלות שנשארו בתחום האחריות של חברת הניהול; תחזוקה, תפעול וביטוח של מכפילי חניה לרבות ביטוח צד ג'; תחזוקת מבנה, תחזוקת מערכות מיכניות, אינסטלציה ציבורית, ביוב ציבורי, חשמל ציבורי לרבות גנראטור חרום, תחזוקת מעליות, גינון, תחזוקת שילוט ציבורי (לא כולל ניקיון שטחים ציבוריים); שירותי מיזוג אוויר הכוללים שירותי אחזקה של מערכות קירור מרכזיות, ואספקת שירותי קירור במשך כל שעות היום 7 ימים בשבוע. לרבות בעונת החורף;

עיתור ידע בע"מ
ח.פ. 512760266

שמירה סביבתית. מובהר בזאת כי השוכר ימשיך לחוב בתשלום בגין יתרת שירותי הניהול ואו האחזקה מתאריך תוספת זו ואילך אלא שתשלום זה ייהא אך ורק לפי עלות בפועל (COST), ובלבד שלא יחוייב השוכר בהוצאות ביטוח ואחרות הנוגעות למכפילי החניה.

7.3 על אף האמור בהסכם השכירות ואו בתוספות להסכם השכירות, ואו בכל הסכמה אחרת בין הצדדים:

7.3.1 מוסכם בין הצדדים על ביטול הוראת ההסכם לתוספת רווח בשיעור 12.5% הקבועים בסעיף 4 לנספח א' להסכם השכירות.

7.3.2 במקרה שלפי בחירת השוכר, יחול שינוי בהגדרות התפקידים כאמור בתוספת זו כך שהניהול במלואו הושב לידי המשכיר (או חברת הניהול), החל מתאריך השינוי כאמור ואילך, ישלם השוכר למשכיר נוסף על דמי הניהול בשווי COST, גם תוספת רווח של 12.5%, בניכוי סך שנתי של 100,000 ש"ח מרכיב תוספת הרווח, שינוכו מכל תשלום דמי ניהול באופן יחסי.

7.3.3 לחברת הניהול לא תוקנה עוד סמכות כלשהי באשר לשירותי הניהול שהועברו והוסבו תחת אחריות השוכר, והשוכר לא יחוב עוד בתשלום בגינם כלפי המשכיר ואו חברת הניהול. אין באמור לעיל כדי לפגוע בחובת השוכר לתשלום דמי ניהול לחברת הניהול בגין שירותי התחזוקה והניהול שיוסיפו להיות תחת אחריות המשכיר ואו חברת הניהול.

8. ביטוחים.

8.1 כל אחד מהצדדים מתחייב לערוך ולקיים, על חשבוננו, את הביטוחים כדלקמן:

8.1.1 בגין העבודות נשוא תוספת זו שיבוצעו על ידי צד או מי מטעמו, וכל עוד קיימת לצד כזה אחריות לפי הסכם ואו הדין:

8.1.1.1 ביטוח צד ג', שלא יפחת מ 20 מיליון ש"ח לאירוע ובמצטבר, ויורחב לכלול נזק לרכוש צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב בבעלותו ואו באחריותו של אותו הצד.

8.1.1.2 ביטוח חבות מעבידים, לא יפחת מ 20 מיליון ש"ח לאירוע ובמצטבר, הביטוח יורחב לשפות את הצד האחר ואו הבאים מטעמו, לעניין קרות תאונה היה וייחשבו למעבידים של מי מעובדי המשכיר.

8.1.1.3 ביטוח אחריות מקצועית, שלא יפחת מ 3 מיליון ש"ח, לאירוע ובמצטבר. שם המבוטח בפוליסה יורחב במפורש לכלול את הצד האחר ואו הבאים מטעמו בגין אחריותם למעשי ואו מחדלי אותו הצד המבצע את העבודות בכפוף לסעיף אחריות צולבת אך למעט בגין אחריותם של הצד המבצע את העבודות ואו הבאים מטעמו כלפי הצד האחר.

8.1.1.4 ביטוח רכוש וציוד.

8.1.2 בגין מכפילי החניה, מתחייב המשכיר לערוך ולקיים פוליסת ביטוח צד ג' שאינו כולל סייגים בגין מכשיר הרמה, שלא יפחת מ 20 מיליון ש"ח, לאירוע ובמצטבר, וזאת למשך כל התקופה בה המשכיר ואו השוכר חשופים לסיכון, וזאת, במפורש, יתרת תקופת השכירות הנוכחית ואו כל תקופת שכירות שתוארך בהסכמת הצדדים. ככל שנוצרה או תיווצר התייקרות בפרמיית ביטוח צד ג' בגין התקנת מכפילי החניה, ואו כל הכרוך והנובע מהתקנתם ואו תחזוקתם ואו השימוש בהם, לכל יתר התקופה המוארכת השניה ואו כל תקופת מוארכת (ככל שתהיה), יישא המשכיר בהתייקרות זו והוא לא יהא רשאי לגלגלה על השוכר.

8.2 צד המבצע עבודות ימציא לשוכר אישורי ביטוח בגין הביטוחים כאמור לעיל חתומים בידי מבטחיו לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות כאמור לעיל.

עתירי יא

8.3 ביטוחים כאמור לעיל יכללו תנאי לפיו הינם ביטוחים ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר, והמבטח יהיה מנוע מלטעון טענה של ביטוח כפל, ולתבוע שיתוף של ביטוחים הנערכים ע"י הצד האחר או מטעמו.

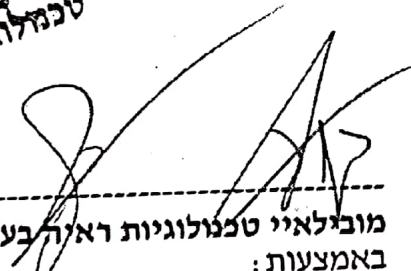
8.4 הביטוחים כאמור לעיל יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף (SUBROGATION) של המבטח כלפי הצד האחר, וכלפי הפועלים מטעמו, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון. כמו כן, מוסכם במפורש כי המונח "כלי רכב" לעניין סעיף זה כולל גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, גוררים ונגררים, כלי צ.מ.ה אחרים וכל כלי ממנוע אשר קיימת חובה חוקית לבטחו.


8.5 צד המבצע עבודות כאמור פוטר בזאת את הצד האחר ואת מי מהפועלים מטעמו, מאחריות לכל אבדן או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהו אשר יובא על-ידו או מי מהפועלים מטעמו או עבורו לאתר ולסביבתו במסגרת ביצוע העבודות, מכל סיבה שהיא, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות לציווד, לכלי עבודה ולחומרים למיניהם, לכלי רכב ולציווד אחר כלשהו; אולם הפטור כאמור לא יחול לטובת בן-אדם שגרם לנזק בזדון.

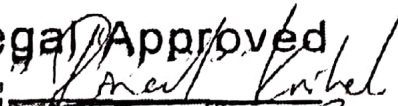
9. תנאי הסכם השכירות על נספחיו והתוספות להסכם השכירות יעמדו בעינם ללא כל שינוי, וזאת בכפוף לאמור בתוספת זו אשר תגבר במקרה של סתירה או אי התאמה. בכפוף לאמור לעיל, כל תנאי הסכם השכירות ונספחיו ו/או התוספות להסכם השכירות שעניינן שכירות המושכר והכרוך בכך, לפי העניין, יחולו על תוספת זו, בשינויים המחוייבים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

מובילאיי
טכנולוגיות ראייה בע"מ


מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ
באמצעות:


עתירי ידע בע"מ
ח.פ. 512769266
עתירי ידע בע"מ
באמצעות: מר ישראל לוי

Legal Approved
By: 
Date: 6.2.2018