

רכבת ישראל בע"מ

חווה מספר _____

שנערך בתל-אביב ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

(להלן - "חווה זה" או "החווה")

ב ין

רכבת ישראל בע"מ

מרח' יוספטל 1

לוד 7136801

או כל תאגיד אחר שיבוא במקומו (להלן - "הרכבת")

מצד אחד

ל ב ין

(להלן: "המורשה")

מצד שני

והרכבת מנהלת ומפעילה את מסילות הברזל, לרבות תחנות הרכבת, מתחמים תפעוליים ומקרקעין נלווים להם, ע"פ דין ;	הואיל
ובין הנכסים כאמור נמנה הנכס כמתואר דלהלן : <u>שטח</u> בגודל <u>כ- מ"ר</u> , בגוש 7619 חלקה 43 (חלק) בשלוחת הרכבת " <u>פקר פלדה</u> " והמסומן בקו לבן בתכנית המצורפת לחווה זה כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: " <u>הנכס</u> ") ;	והואיל
והרכבת מעוניינת להתיר למורשה את השימוש בנכס למטרת חניה פתוחה (להלן: " <u>ההרשאה</u> ") מבלי שלמורשה יהיו זכויות כלשהן על פי חוקי ודיני הגנת הדייר, בכפוף ובהתאם לקבוע בחווה זה ;	והואיל
והמורשה מוכן לעשות שימוש בנכס, בכפוף ובהתאם לקבוע בחווה זה ;	והואיל

לפיכך מוצהר, מותנה ומוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא

א. המבוא לחווה זה מהווה יסוד עיקרי להסכם, והצדדים מתקשרים בחווה זה על סמך האמור במבוא.

2. הצהרות המורשה

י. ידוע למורשה והוא מסכים לכך, כי המתחם תפוס וכי המורשה המחזיק בו אמור לפנותו, לא יאוחר מיום 14.1.2020. מוסכם כי חוזה זה מותנה בכך שהמורשה הפועל במתחם יפנה את המתחם תוך עד 60 יום מיום 14.1.2020. המורשה מצהיר כי אין לו ו/או לא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות בקשר עם אי פינוי המתחם, כמפורט בסעיף זה, והוא מוותר בזאת מראש על כל תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

{ במקרה של זכיה נפרדת במכרז על מגרש א', יתווסף תת הסעיף הבא }

יא. המורשה מצהיר כי ידוע לו שהכניסה אל הנכס מתאפשרת באמצעות מעבר במגרש שכן הממוקם מצפון לנכס ואינו בבעלות הרכבת. המורשה מוותר מראש על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי הרכבת במקרה שלא יגיע להסכמות שיאפשרו לו גישה אל הנכס וכי לא יהיה במקרה כזה כדי להביא לביטול החוזה.

3. תקופת ההרשאה

תקופת ההרשאה הינה למשך 24 חודשים החל מיום 15.1.2020 וכלה ביום 14.1.2022 (להלן: "תקופת ההרשאה"). לרכבת שמורה האופציה שתופעל ע"פ שיקול דעתה הבלעדי להאריך את החוזה בתקופות נוספות שלא יעלו במצטבר על 36 חודשים.

4. דמי ההרשאה

תמורת ההרשאה ושימוש בנכס ישלם המורשה לרכבת במעמד חתימת החוזה דמי הרשאה בסך _____ (_____) לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיפורסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיבוא במקומו (להלן: "המדד"). מדד הבסיס הוא מדד חודש _____ המתפרסם בחודש _____.

לסכומים הנ"ל יצורף מע"מ כשיעורו על פי דין, במועד כל תשלום.

(להלן: "דמי ההרשאה").

בכל מקרה לא יפחת סך דמי ההרשאה מהסך הנקוב בסעיף 4 לעיל. המורשה ישלם במועד חתימת החוזה את דמי ההרשאה עבור השנה הראשונה בארבעה תשלומים רבעוניים שווים כשהראשון בהם מתוארך למועד תחילת תקופת ההרשאה והשאר יימסרו בהמחאות דחיות למועדי תחילת כל אחד מהרבעונים הבאים במהלך השנה.

עם תום כל אחת מהשנים בתקופת ההרשאה ו/או בתקופת המוארכת – ככל שהרכבת תממש את האופציה השמורה לה כאמור לעיל - יעביר המורשה את דמי ההרשאה עבור השנה שאחריה עד לא יאוחר מ- 45 ימים לפני תחילתה ובאותה מתכונת כמפורט לעיל עבור השנה הראשונה.

5. מטרת ההרשאה

א. מטרת ההרשאה הינה שימוש בנכס למטרת חנייה פתוחה. המורשה לא יהיה רשאי להשתמש בנכס לכל מטרה אחרת כלשהי - אלא אם קיבל לכך מראש את אישור הרכבת והשיג את כל האישורים הנדרשים לכך ע"פ דין - אך יהיה רשאי לסלול בנכס ו/או לגדרו ו/או ליישרו ו/או לסמן את קרקע הנכס ו/או להציב בו

עמודים ו/או כל פעולה אחרת על מנת להשמישו לביצוע מטרת ההרשאה כאמור לעיל ובכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לכך כאמור בסעיף 6א' להלן.

ב. המורשה מותר בזאת על כל טענה ו/או פגם בקשר עם אפשרויות השימוש בנכס ו/או כנגד הרכבת ו/או כנגד חוזה זה בשל קבלת הרשאה להשתמש בנכס למטרת ההרשאה הנ"ל וזאת לאחר שהמורשה עשה את כל הבדיקות הנדרשות ברשויות המוסמכות, לרבות על פי התוכניות (כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965) הקיימות, על כל מדרגיהן ומצא את הנכס מתאים למטרותיו.

6. התחייבויות המורשה

- בנוסף על התחייבויותיו לפי חוזה זה מתחייב בזאת המורשה כדלקמן :
- א. להשתמש בנכס למטרת ההרשאה האמורה בסעיף 5א' לעיל. בקביעת המטרה הנ"ל אין שום הצהרה, מצג ו/או הטלת אחריות כלשהי על הרכבת כי אמנם ניתן להשיג רישיון או היתר ע"י המורשה לקיום מטרת ההרשאה בנכס וחובת השגת הרישיון ו/או היתר כנ"ל הינה ותהיה בכל עת באחריותו הבלעדית של המורשה.
- ב. לא לפגור בתשלום הסכומים, הנזכרים בסעיף 4 לעיל. כל תשלום שחובת תשלומו על המורשה על פי הסכם זה ואשר שולם לאחר המועד המיועד לפירעונו - יחויב בהצמדה ובריבית החשב הכללי בחישוב יומי מיום הפיגור ועד ליום התשלום בפועל.
- ג. לא להעביר לאחר שום זכות מזכויותיו ושום התחייבות מהתחייבויותיו לפי חוזה זה - כולן ו/או מקצתן - בין בתמורה ובין ללא תמורה, בין אם לכל תקופת ההרשאה או חלק ממנה, אלא אם קיבל לכך מראש ובכתב את הסכמת הרכבת.
- ד. המפר סעיף א' או ב' או ג' מפר הפרה יסודית את תנאי החוזה והרכבת תהיה רשאית לחלט במקרה הנ"ל את הערבות הבנקאית שהפקיד המורשה, כולה או חלקה, כמפורט בסעיף 15 להלן.
- ה. לשמור על ניקיון הנכס. ולהשתמש בנכס בצורה, בתנאים שיקבעו על ידי הרכבת ע"פ חוזה זה.
- להחזיק את הנכס במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכי מטרת ההרשאה ולשם כך לתקן על חשבונו כל קלקול או נזק אשר יגרמו או ייווצרו בנכס מכל סיבה שהיא .
- ו. לשלם את כל התשלומים בגין תקופת ההרשאה או עד לפינוי בפועל (לפי התאריך המאוחר), הנדרשים, או גם אלה שידרשו, בגין החזקתו בנכס ושימוש בו והכוללים בין היתר, מיסי עירייה שחלים על מורשה או מחזיק, ארנונה עירונית, אגרת רישוי עסק, אגרת כיבוי אש, חשמל, מים ויתר הוצאות אחזקתו התקינה של הנכס. האמור בסעיף זה כולל גם תשלומים אשר הודעה עליהם או דרישת התשלום בגינם תגיע גם לאחר תקופת ההרשאה ובתנאי שיחולו על מורשה או מחזיק בנכס במהלך תקופת ההרשאה.

- ז. על פי דרישתה הראשונה של הרכבת, להעביר את חשבון החשמל והמים ויתר החשבונות השוטפים על שמו ולדווח לרשות המקומית שהנכס בשטח השיפוט שלה כי הוא משתמש בנכס ולהעביר את חשבון הארנונה על שמו ולצורך כך אף יפקיד בידה עותק מהסכם זה.
- ח. שלא לפנות לרשות המקומית שהנכס בשטח השיפוט שלה באופן חד צדדי ו/או עצמאי בדרישה לשנות את שמו "כמחזיק" ברישומי הרשות בנכס ושלא לבקש פטור בגין נכס ריק לכל תקופה שהיא.
- ט. על המורשה תחול החובה להיות אחראי לשמירה מלאה של חוקי העזר של הרשות המקומית שהנכס בשטח השיפוט שלה, חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968 ותקנות שהותקנו ויותקנו על פיו, **חוק התכנון והבניה** התשכ"ה – 1965 והתקנות והצווים הקיימים ושיותקנו על פיו ופי **חוק המקרקעין** התשכ"ט 1969 או כל חוק רלוונטי להסכם זה.
- י. לנקות ולשמור על ניקיון הנכס בהתאם להוראות הרכבת וכל רשות מוסמכת ובייחוד רשויות הבריאות בכל מקרה של הפרת ס"ק זה ישלם המורשה לרכבת סך, השווה בש"ח ל - 150 דולרים של ארה"ב בהתאם לשער היציג, הידוע ביום התשלום, כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש על כל מקרה או על כל יום של הפרה במקרה של הפרה ממושכת ובלבד שניתנה על ידי הרכבת למורשה התראה לתיקון המצב ולא טופלה על ידו תוך 14 ימים.
- יא. לא לשנות את הנכס או חלק ממנו ולא להתקין או לבנות בו שום מיתקן או מבנה, שאינו ניתן לטלטול, אלא בהסכמת הרכבת בכתב ומראש ובהתאם לתנאים, שלפיהם ניתנה ההסכמה. מותנה בזה שכל מבנה או מיתקן שיותקן בנכס - בין בהסכמת הרכבת בכתב כאמור ובין ללא הסכמתה יהיה רכוש הרכבת משעת התקנתו, מבלי שהרכבת תהיה חייבת בתשלום פיצויים כלשהם למורשה בגין ההוצאות שהוציא כל זאת אלא אם תודיע הרכבת כי אינה מעוניינת במבנה ו/או במתקן האמורים ואז יחולו הוראות סעיף 16 להלן. מוסכם בזאת בין הצדדים כי, הוראות סעיף זה לא יחולו על התקנת כל הנדרש לצורך שימוש בנכס לצורכי חניה, לרבות אך לא רק, שער חשמלי בכניסה לנכס ומחסומים. כן מוסכם כי המורשה יהיה רשאי, עם תום תקופת ההרשאה מכל סיבה שהיא, לפרק את כל המיטלטלין שהותקנו על ידו בנכס.
- יב. להוריד ולסלק כל מיתקן, מבנה וכו' שיותקנו על ידו בנכס בניגוד להוראות חוזה זה ולהחזירו לקדמותו על חשבונו הוא, לכשיידרש לכך על ידי הרכבת, בין בתוך תקופת ההרשאה ובין לאחריה.
- יג. לאפשר לרכבת ולשליחיה לבקר ולבדוק את הנכס בכל זמן המתקבל על הדעת.
- יד. למלא אחר כל דין, כללים וההוראות בין הקיימות ובין שיינתנו או יתפרסמו מזמן לזמן לגבי הנכס, שטח מסילות הברזל וכל הקשור בהם.
- טו. לנקוט את כל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע מטרד בלתי חוקי ולמלא אחר כל הוראות הרכבת, מכבי האש או כל רשות אחרת לעניין מניעת שריפות וכיבוי.

כמו כן אין לאחסן או להחזיק בנכס ובסביבתו כל חומר מסוכן ע"פ הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, אלא בהסכמת הרכבת מראש ובכתב.

טז. להודיע לרכבת בלא כל דיחוי על כל קלקול ו/או פגיעה בנכס ו/או על כל נזק שנגרם לו ו/או שהתפתח בו.

7. שילוט ופרסום

המורשה אינו רשאי לתלות בנכס ו/או בסביבתו שלטים או סימנים או להשתמש באמצעי פרסום ו/או כריזה, למעט שלט, המצביע על העסק, המנוהל על ידו בנכס. צורת השלט, גודלו ומקום הצבתו טעונים אישור מוקדם בכתב של הרכבת אשר מוסמכת לסרב לתת מטעמים סבירים בלבד. עוד מוסכם כי המורשה יהיה רשאי להציב בנכס תמרורי הכוונה ושילוט הקשור בניהול ותפעול החניה בנכס. בכל מקרה שהרכבת אישרה, אם אישרה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הצבת כל פרסום או פרסומת, תהיה זכאית הרכבת להתנות מתן כל האמור לעיל בתשלום כספי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תחול חובת התשלום בגין אגרת שילוט לעירייה, על המורשה.

8. שימוש בנכס

א. המורשה מתחייב להשתמש בנכס למטרת ההרשאה, בצורה רגילה וסבירה ולא לעשות כל דבר שיהא בו משום נזק, מפגע, מכשול, הפרעה או הטרדה או מטרד אחר – , בין ליחיד ובין לציבור, או לרכוש היחיד, הציבור או של הרכבת. המורשה מתחייב בזה לסלק מהנכס לפי דרישת הרכבת כל אחד מעובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או קרוביו ו/או באי-כוח ו/או מי מטעמו , אשר הרכבת תקבע מטעמים סבירים כי אין נוכחותם רצויה בנכס.

ב. אין ההרשאה לפי החוזה כוללת זכות שימוש בחשמל או במים וכן לא לשירותי ניקיון או כל שרות אחר, ואין הרכבת מתחייבת לספקם ו/או לספק שירותים נלווים כגון התקנת מונה חשמל או שעון מים למורשה, אולם באם תספק הרכבת למורשה חשמל, מים, שרותי ניקיון או כל מצרך או שירותים אחרים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ישלם המורשה לרכבת תמורתם בהתאם לתעריפים שייקבעו מזמן לזמן על ידי הרכבת ובהתאם לחשבונות שיוגשו לו, והוא מתחייב לפורעם תוך 7 (שבעה) ימים.

9. זכות כניסה

המורשה מתחייב להרשות ולאפשר גישה חופשית ולא להפריע למי שיבוא מכוחה של הרכבת להיכנס לנכס כדי לבדוק אם התניות החוזה מתקיימות במלואן, וכדי לאפשר לרכבת לבצע את חובותיה וזכויותיה לפי חוזה זה.

10. רישיונות והיתרים

א. המורשה מתחייב לבקש ולקבל מן הרשויות המוסכמות ועל חשבונו את ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין, לרבות רישיון עסק, ככל שיידרש, ולשאת בתשלוםם ולמלא כל דרישה כאמור מטעם רשות מוסכמת להפעלת הנכס. חתימת הרכבת על החוזה לא תתפרש כחובה להעניק למורשה רישיון או היתר הדרושים לו למטרת ניהול עיסוקו בנכס.

המורשה מצהיר כי הוא בקיא בתנאי הרישוי הנוגעים לנכס, כי בדק את התאמת הנכס למטרת ההרשאה והאפשרות לקבל רישיון ו/או רישיונות מתאימים הדרושים לשימוש בנכס עפ"י מטרת ההרשאה וכי מצא את הנכס מתאים למטרת ההרשאה ולכל תנאי הרישוי והרישיון הנדרשים ו/או שידרשו לשם שימוש בנכס עפ"י מטרת ההרשאה.

המורשה מתחייב להשיג את כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים לו לשם ביצוע כל פעולה שברצונו לבצע בנכס.

11. מיסים ותשלומי חובה

- א. המיסים, הארנונות, היטלי פיתוח ו/או השבחה וכן כל היטל ו/או תשלומי החובה למיניהם, המוטלים והחלים (או שיוטלו או יחולו מזמן לזמן) בגין הנכס, בהחזקת הנכס והשימוש בו יחולו על המורשה וזאת מתחילת תקופת ההרשאה ובמשך כל תקופת ההרשאה או עד לפינוי הנכס, הכל לפי התאריך המאוחר יותר. מלוא התשלומים החלים מעצם טבעם וטיבם על בעלים של נכס יחולו וישולמו על ידי הרכבת, על אחריותה וחשבונה הבלעדיים למעט תשלומי היטלי השבחה ו/או פיתוח שיחולו על הנכס וינבעו כתוצאה מפעילות המורשה ו/או מי מטעמו בנכס.
- ב. המורשה מתחייב להחזיר לרכבת כל תשלום, הנזכר לעיל, שהרכבת תשלם בגין הנכס ושחל על המורשה, תוך 30 (שלושים) ימים מהמצאת חשבון הרכבת בקשר לכך בצורף הוצאות.

12. אחריות

- א. המורשה יישא באחריותו על פי דין ו/או על פי ההסכם בגין לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לרכבת ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לצד ג' כלשהו, והנובע מהחזקתו בנכס ו/או מן השימוש בו ו/או כתוצאה ממעשה או מחדל של המורשה ו/או עובדיו.
- ב. המורשה ישפה את הרכבת בגין כל סכום שחויבה לשלמו בפסק דין אשר לא עוכב ביצועו וכן בגין הוצאות משפטיות וכן הוצאות התגוננות סבירות, עקב דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדה בקשר לכל עניין שהמורשה אחראי לו כאמור לעיל, ובתנאי שהרכבת תודיע למורשה על קיום דרישה ו/או תביעה ותאפשר למורשה להתגונן מפניה.
- ג. המורשה פוטר את הרכבת וכל הבאים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אבדן, מכל סיבה שהיא, שייגרמו לרכוש שבבעלותו המצוי בתחומי הנכס, וכן לכל אבדן תוצאתי עקב נזק כאמור ו/או עקב נזק לנכס, אלא אם נגרם הנזק ו/או אבדן כאמור כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או רשלנות הרכבת ו/או מי מטעמה.
- ד. המורשה יודיע לרכבת על כל תביעה או דרישה בקשר עם נזק שנגרם עקב ו/או בקשר עם החזקתו בנכס ו/או שימושו בו.
- ה. המורשה מתחייב לקיים במשך כל תקופת השכירות הוראות כל דין, חוק פקודה, צו ודרישה של כל רשות מוסמכת לרבות הוראות, צווים, תקנות ופרסומים של

הרכבת בקשר לשימוש בנכס והחזקתו, והמורשה מקבל על עצמו את האחריות המלאה במקרה של אי קיום כאמור מצדו או של הפרה מצדו.

13. ביטוח:

- א. מבלי לגרוע מאחריות המורשה על-פי דין ו/או על-פי האמור בהסכם השכירות, מתחייב המורשה כי לפני מועד קבלת החזקה בנכס, יערוך ויקיים, על חשבונו, אצל חברת ביטוח מורשית כדון, למשך כל תקופת הסכם הרשאה ותקופות הארכתו, את הביטוחים המפורטים באישור על קיום ביטוחים המצ"ב לנספח זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן- "ביטוחי המורשה" ו- "אישור הביטוח"), בתנאים ובגבולות אחריות כמפורט באישור הביטוח.
- ב. המורשה ימציא לידי הרכבת, עובר למועד תחילת החוזה אישור מאת מבטחו בדבר עריכת ביטוחי המורשה בנוסח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. המורשה יחזור וימציא את האישור, חתום על ידי מבטחיו, מידי תום תקופת ביטוח, כל עוד עומד הסכם השכירות בתוקפו (לרבות כל תקופה מוארכת של ההסכם).
- ג. ביצוע הביטוחים כאמור לעיל, לא יצמצם ולא יגרע בצורה כלשהי מהתחייבויות המורשה ואחריותו על פי הסכם ההרשאה ונספחיו ו/או על פי דין, ולא ישחרר אותו מחובתו לשפות (ככל שקיימת) כל אדם או גוף משפטי, לרבות הרכבת, בגין כל נזק שייגרם לגופו ו/או לרכושו לו אחראי המורשה כאמור בסעיף 13(א)-(ג) לעיל.
- ד. המורשה מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה כלפי הרכבת בקשר עם עריכת הביטוחים כנדרש ממנו על פי ההסכם, לרבות במפורש בקשר עם מהותם, תנאיהם וגבולות האחריות הנדרשים על פיהם. למען הסר ספק מוסכם כי גבולות האחריות כמפורט לעיל, הנם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המורשה.
- ה. לא יבצע המורשה את הביטוחים המפורטים לעיל, או חלק מהם, תהיה הרכבת רשאית, אך לא חייבת, לבצע את הביטוחים במקומו ולשלם למבטח את הפרמיות המגיעות לו בגין הביטוחים כאמור. המורשה מתחייב בזאת להחזיר לרכבת כל סכום ששולם עבור עריכת הביטוחים כאמור לעיל וכן כל הוצאה נלווית בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.
- ו. המורשה מתחייב כי בכל ביטוח שיערך לכל רכוש בבעלותו שהובא על ידו לתחומי המושכר, וכן בכל ביטוח בגין אבדן תוצאתי עקב נזק לרכוש כנ"ל, ייכלל ויתור המבטח על תחלוף כלפי הרכבת ו/או כל הפועלים מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בודון.

14. איסור הסבת זכויות

- א. המורשה מתחייב לא למסור או להעביר את זכויותיו בנכס או כל חלק מהן או את הנכס או כל חלק ממנו, או לשעבד או למשכן כל זכות מזכויותיו על פי החוזה, לא לשתף אחר או אחרים בהחזקת הנכס, אלא אם קיבל לכך רשות בכתב ומראש מאת הרכבת.

כמו כן מתחייב המורשה שלא להעניק לאחר ו/או לאחרים זכות בנכס כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל לכך רשות בכתב ומראש מאת הרכבת.

מובהר בזאת כי, ככל שמדובר במתן רשות לשימוש בנכס לצורכי חניה, לא יזדקק המורשה לקבלת רשות מאת הרכבת.

ב. המורשה מתחייב בזה שלא להעביר או לגרום או להסכים להעברת מניות בחברה, שיש בה משום העברת השליטה בחברה ו/או הבעלות לאחר או לאחרים, מבלי לקבל לכך מראש את הסכמת הרכבת בכתב. הרכבת תוכל לסרב לתת את הסכמתה ללא צורך במתן הנמקה כלשהי.

ג. המורשה מתחייב שלא להקים או לייסד חברה או כל גוף משפטי אחר ולהעביר לו בדרך כלשהי את זכויות ההרשאה ו/או כל זכות אחרת ו/או החזקה בנכס, אלא אם קיבל לכך מראש את הסכמת הרכבת בכתב. הרכבת תוכל לסרב לתת את הסכמתה מטעמים סבירים בלבד.

ד. מתן הרשות כאמור לא יגרע מתוקפה של כל הוראה אחרת מהוראות החוזה ולא יפורש בשום פנים כאילו אין צורך עוד לבקש הסכמה לכל העברה, הרשאה, משכון, שיעבוד או שיתוף בשימוש או בהנאה או מתן רשות שימוש בנוגע לנכס, הנזכרים לעיל.

ה. אין האמור בחוזה זה בא להגביל את זכותה של הרכבת להעביר זכויותיה וחובותיה לפי החוזה, כולן או מקצתן, למי שתמצא לנכון מבלי להיזקק להסכמת המורשה, ובלבד שזכויות המורשה על פי חוזה זה לא תפגענה. הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה שהרכבת תעביר זכויותיה בנכס למנהל מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמו.

15. הערבות

להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו לפי החוזה - לרבות פינוי הנכס בתום תקופת ההרשאה או לפני כן ומסירתו לידי הרכבת כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ לרבות תשלום מדויק של כל התשלומים לפי החוזה - ומבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הרכבת לפי החוזה או לפי כל דין, מפקיד המורשה בידי הרכבת במעמד חתימת החוזה ערבות בנקאית בגובה דמי הרשאה שנתיים.

(להלן: "הערבות")

א. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום חתימת הסכם זה ועד למועד פירעונה בפועל. מדד הבסיס הוא מדד חודש _____ המתפרסם בחודש _____.

ב. המורשה ידאג להארכת תוקף הערבות הבנקאית או להמצאת ערבות בנקאית חדשה, בהתאם לתנאי ס"ק א' ו- ב' לעיל.

ג. הרכבת תהא רשאית לגבות מהערבות כל סכום כפיצוי (לרבות פיצויים קבועים מוסכמים מראש כאמור בסעיפים 19 - 17 להלן) ו/או לשם החזרת הוצאה שהרכבת נשאה בה בגין או בקשר לאי קיום הוראה או תנאי כלשהו מהוראות או תנאי החוזה מבלי להיזקק לפסק דין, אסמכתא משפטית או הוכחת

תביעה כלפי הבנק הערב ומבלי לגרוע מזכותה של הרכבת להפעיל סעד או תרופה אחרים המוקנים לה על פי החוזה או על פי דין.

מכל מקום, מוסכם כי הערבות הנ"ל תוארך מזמן לזמן עד תום 60 (שישים) ימים ממועד פקיעתו של חוזה זה, מכל סיבה שהיא, אלא אם כל התשלומים שולמו במלואם ובמועדם וכל חובות המורשה מולאו במלואם ולא נוצרו ו/או נגרמו לרכבת נזקים כלשהם בגין ההרשאה על פי הסכם זה.

מוסכם כי במידה ושיעור הנזקים ו/או ההוצאות שייגרמו לרכבת ו/או לנכס כתוצאה ממעשי ו/או מחדלי המורשה, יעלה על סך הבטוחה הנ"ל, ישלם המורשה לרכבת את היתרה בכפוף להמצאת הוכחות תשלום ע"י הרכבת.

הרכבת תודיע למורשה על כוונתה לגבות מהערבות סכום כלשהו, 10 (עשרה) ימים לפני מועד הגביה. גבתה הרכבת סכום כלשהו מהערבות, חייב המורשה תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת הודעה על הגביה להשלים את סכום הערבות לסכום המקורי (בטרם הגביה) בתוספת הפרשי הצמדה כאמור.

ד. המורשה ישא על חשבונו בהוצאות הכרוכות בהוצאות הערבות, הארכתה ובכל הנוגע אליה.

16. פינוי הנכס

א. המורשה מתחייב להחזיר את הנכס לרכבת בתום תקופת ההרשאה או עם סיומה קודם לכן על פי הוראות הסכם זה כשהוא במצב תקין וטוב וכשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.

ב. לא מילא המורשה את התחייבותו לפינוי הנכס כאמור, תהיה רשאית הרכבת, בין בעצמה ובין על ידי אחרים, ובתנאי שעברו 7 (שבעה) ימים מיום שקיבל המורשה התראה על פינוי כאמור, להיכנס לנכס בכל דרך שתמצא לנכון על מנת לפנות את המורשה ו/או את הנכס ו/או מיטלטלין של המורשה, לשלחם למשרדו הרשום ו/או למשרדי הרכבת ו/או לאחסנם בכל מקום שתמצא לנכון ולבצע כל תיקון של נזק שנגרם ע"י המורשה על חשבונו של המורשה ועל אחריותו והכל מבלי לגרוע מכל זכות הנתונה לרכבת על פי החוזה או על פי כל דין.

17. פיצויים מוסכמים

מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 16 לעיל ו/או בסמכויותיה של הרכבת לפינוי הנכס, לא מילא המורשה התחייבותו לפינוי בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה המורשה חייב לשלם לרכבת פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסך כפליים דמי שכירות יומיים עבור כל יום של פיגור בפינוי הנכס, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרת שהרכבת זכאית להם לפי החוזה או לפי הדין. הרכבת תהיה זכאית לגבות פיצויים אלה מהערבות המוחזקת על ידה או בכל דרך אחרת.

סכום הפיצויים הקבועים המוסכמים מראש יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר המדד הקובע לעומת מדד הבסיס הינו המדד הידוע בעת חתימת הסכם זה פיגר המורשה בתשלום כלשהו במועדו יחויב בנוסף להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן גם בריבית חוקית, מבלי לגרוע מזכותה של הרכבת להיזקק לכל תרופה אחרת, המוענקת לה לפי חוזה זה או לפי הדין ולעשות בה שימוש.

18. ביטול החוזה

- א. הרכבת תהיה רשאית לבטל חוזה זה ולהביא לסיימה את תקופת ההרשאה בכל אחד מהמקרים הבאים :
- 18.1 אם יתברר בעת כלשהי שאין המורשה משתמש בזכות שהוענקה לו למטרה הקבועה בסעיף 5 לעיל.
- 18.2 הוחל בהליכי פירוק המורשה ו/או ניתן צו כינוס נכסים נגדו ו/או עשה הסדר עם נושיו או כל פעולת פשיטת רגל אחרת ו/או הוטל צו עיקול על עסקיו ו/או מיטלטלין ולא הוסר תוך שבעה ימים משעת הטלתו, יבוא החוזה לקצו מיד ("צו" - לרבות כל צו וסעד זמני).
- 18.3 אם המורשה יפר התחייבות יסודית מהתחייבויותיו לפי חוזה זה או אחרת. התחייבויות המורשה לפי הסעיפים :
- 4,5,6,9,10,11,12,14,15,16, הינן התחייבות אשר הפרתן תחשב כהפרה יסודית.
- ב. על אף האמור בס"ק א' לעיל, תהא הרכבת רשאית לבטל את החוזה - בהתראה של 60 ימים מראש - בקרות אחד מהמקרים הבאים :
- ב1. הנכס נדרש לרכבת לצורך סלילת מסילת ברזל ו/או כל צורך תפעולי אחר של הרכבת.
- ב2. הרכבת נתבקשה להשיב הנכס לידי רשות מקרקעי ישראל ו/או מי מטעמה על כל רשות מוסמכת אחרת.
- ג. על אף האמור בס"ק א' ו - ב' לעיל, תהא הרכבת רשאית לבטל את החוזה - בהתראה של 180 ימים מראש - מכל סיבה שהיא ע"פ שיקול דעתה הבלעדי.

19. ביצוע פעולות

- א. כל פעולה או מעשה, שהמורשה חייב לעשות או לבצע בהתאם לתניות החוזה, ולא נעשו או בוצעו על ידו במועד הקבוע או מועד שנקבע בהתאם להוראות החוזה, רשאית הרכבת לעשותן או לבצען על חשבון המורשה לאחר שהודיעה למורשה בכתב על דרישתה לביצוע המעשה האמור, והמורשה לא ביצעו תוך 15 ימים מן המועד הנקוב בדרישה.
- המורשה יחזיר לרכבת את הוצאותיה בביצוע הפעולות כאמור בתוספת 15% מסכום זה כהוצאות כלליות של הרכבת תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום משלוח חשבון הרכבת ובלבד שהרכבת התריעה בפני המורשה על חובתו לכסות הוצאות אלה בכתב והמורשה לא שילם הוצאות אלה בתוך 15 ימים. ביצוע הפעולות כאמור על ידי הרכבת לא יגרע מכל זכות אחרת הנתונה לה על פי החוזה או על פי כל דין.

20. ויתור על זכויות

- שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום כלשהו, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצד הרכבת או מי מטעמה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעה, אלא אם ויתרה הרכבת על זכויותיה במפורש ובכתב.

21. קיום הוראות

על אף האמור בכל הוראה מהוראות החוזה חייב המורשה, בהיות הנכס בגבולות מסילות הברזל, למלא אחרי כל הוראה של הרכבת, עובדיה, נציגיה והבאים מכוחה אשר פורסמה או ניתנה ואשר תפורסם או תינתן, מזמן לזמן, בתוקף סמכויותיה החוקיות לפי כל דין שיהיה בתוקף באותו זמן.

22. כח עליון

על אף האמור או המשתמע אחרת מחוזה זה, מוסכם בזה כי כל צד מן הצדדים יהא פטור ממילוי התחייבויותיו על פיו, אם ובאותה מידה שמילוי התחייבות נמנע ממנו עקב סיבה או ארוע שאינם בשליטתו, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מלחמה, מעשה איבה של כוחות סדירים ו/או בלתי סדירים: שריפה, שיטפון, התפוצצות, התמוטטות, אסון פעולות או מחדלי צד ג': עיצומים, שביתות, עיצומי עובדי הרכבת, השבתות - מגן, פעולות המכוונות לבצע הוראות חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת כל שהיא.

23. הנספחים לחוזה

הנספחים לחוזה יהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

24. כתובות הצדדים

- א.** כתובות הצדדים לצורך חוזה זה תהיינה: -
הרכבת - רכבת ישראל בע"מ, רח' יוספטל 1, לוד 7136801 ת.ד. 757.
המורשה - כמפורט במבוא לחוזה זה.
- ב.** כל הודעה שתישלח לצד כלשהו לפי הכתובות הנ"ל בדואר רשום, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר 72 שעות מזמן שההודעה נמסרה למשלוח בדואר. על אף האמור לעיל ניתן למסור הודעה על ידי מסירה ביד ו/או במסירתה בכתובת הצדדים או במשרדם, ומועד המסירה הוא שיקבע.

ולראיה באו הצדדים על החתום: -

המורשה**רכבת ישראל בע"מ**

אני הח"מ עו"ד _____ מרחוב _____ כבא כוחו
של המורשה מצהיר בזאת כי ההחלטה של המורשה לחתום על חוזה זה נתקבלה כדין, וכי
החותמים על חוזה זה מוסמכים לחתום עליו וכי חתימת המורשה כאמור מחייבת אותו על פי כל
דין.

עו"ד

תאריך

אישור עריכת ביטוחי המורשה

לכבוד
רכבת ישראל בע"מ

(להלן "הרכבת")

הנדון : אישור על קיום ביטוחי המורשה בתקופת השכירות

הננו מאשרים בזאת כי ערכנו על שם המורשה _____ את הביטוחים המפורטים להלן, לתקופה שמיום _____ ועד ליום _____ בקשר עם הסכם ההרשאה :

1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המורשה ו/או עובדיו על פי דין בגין בגין אבדן, פגיעה או נזק שיתרחשו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף משפטי כלשהו, בגבול אחריות בסך \$-500,000 למקרה ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את הרכבת ו/או עובדיה ומנהליה בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי המורשה, ולעניין זה ייכללו האמורים לעיל בשם המבוטח וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות המורשה כלפי העובדים המועסקים על ידו בגבול אחריות בסך \$-1,500,000 לתובע ובסך \$-5,000,000 לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם (היה וייחשבו לעובדי המורשה), פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את הרכבת ו/או עובדיה ו/או מנהליה היה וייטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהם כלפי מי מהעובדים המועסקים על ידי המורשה או אם ייקבע כי מי מהם אחראי באחריות שילוחית לעניין חבות המורשה כלפי עובדיו.

הננו מאשרים בזאת כי הביטוחים לעיל קודמים לביטוחי הרכבת וכי אנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר ובדבר שיתוף ביטוחי הרכבת בגין נזק המכוסה בביטוחי המורשה. כמו כן, הננו

מאשרים כי הביטוחים הנ"ל לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לרכבת הודעה על כך, בדואר רשום, 30 יום מראש .

בכבוד רב,

(חתימת המבטח)

(חותמת המבטח)

(תפקיד החותם)

(שם החותם)