

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ בחודש _____ 2001

- בין -

תדמור - בית הספר למלונאות
בית הספר המרכזי

ת.ז. ח.פ. _____ למלונאות בע"מ ח.פ. 510328636

רחוב _____ עיר _____

(להלן: "המשכיר")

מן הצד האחד,

- לבין -

חברת פרטנר תקשורת בע"מ

ח.צ. 4-004431-52

מרחוב עמל 8, פארק תעשיות אפק, ת.ד. 435 ראש העין 48103

(להלן: "השוכר")

מן הצד השני,

הואיל והמשכיר הוא המחזיק במקרקעין הידועים כגוש 6668 חלקה 1008 ברח' בזל 38, הרצליה (להלן: "המקרקעין") והינו על פי הצהרתו בעל הזכות להתקשר בהסכם זה עם השוכר.

והואיל וביום 19.2.98 הודיעה ועדת המכרזים לשוכר על דבר זכייתו במכרז להפעלת טלפון נייד שלישי.

והואיל והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר שטח של כ- 20 מ"ר בחלק מגג בנין וחדר אחסנה, הכל כמפורט בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "הנכס").

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את הנכס האמור לצורך העמדת תורן תקשורת ו/או אנטנה(ות) מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד (להלן: "המתקן"), והכל על פי המפורט בנספח א' כאמור לעיל.

והואיל והצדדים מעוניינים להעלות את ההסכמות ביניהם על הכתב.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות סעיפי ההסכם הינן לצורך נוחיות בלבד, ולא ישמשו לצורך פרשנותו.

אשר
(ע)

מהות ההסכם

3. המשכיר מסכים בזאת להשכיר את הנכס לשוכר והשוכר מסכים בזאת לשכור את הנכס מהמשכיר בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

דמי השכירות

4. דמי השכירות החודשיים בגין הנכס נקבעים בזאת על סך של 1,850 דולר ארה"ב לחודש כערכם בשקלים על פי השער היציג של הדולר ביום תחילת תשלום דמי השכירות כמפורט בהסכם זה (להלן: "דמי השכירות"), אשר ישולמו למשכיר אחת לכל רבעון בחמישה ימים הראשונים לחודש הראשון לכל רבעון קלנדרי.

מוסכם בזאת כי התשלום הראשון יהא באופן יחסי לחלק בו ההסכם יהא בתוקף ברבעון הרלבנטי.

דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן כפי שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן החל מהמדד האחרון הידוע בחודש תחילת תקופת השכירות ("מדד הבסיס") ועד למדד האחרון הידוע שפורסם לפני מועד פרעונו של כל תשלום ("המדד הקובע") והסכום שיתקבל יהווה את דמי השכירות. לדמי השכירות יתווסף מע"מ כשיעורו בדין.

מובהר בזאת כי דמי השכירות ישולמו בכפוף להמצאת חשבונית מס של המשכיר 7 ימים מראש, במידה והינו עוסק מורשה ו/או חשבונית עצמית על ידי השוכר במידה והמשכיר אינו עוסק מורשה.

5. מוסכם בזאת כי דמי השכירות החודשיים כמפורט לעיל מהווים תשלום מלא וסופי בגין שכירת הנכס, לרבות השימוש בתשתיות החשמל והבזק הנמצאות בנכס ו/או בסמוך לו אך למעט תשלומים לרשויות השונות אשר חלים על מחזיק בנכס כמפורט בסעיף 20 להלן.

מוסכם בזאת כי השוכר יתקין על חשבונו מונה חשמל נפרד בנכס לצורך קריאת צריכת החשמל של המתקן וישלם למשכיר תשלום בגין צריכת החשמל בהתאם לקריאת המונה כאמור.

מובהר בזאת כי השוכר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם למשכיר כתוצאה משימוש ו/או שינוי שביצע השוכר בתשתית הבזק כאמור בסעיף זה.

מובהר בזאת כי על השוכר להודיע למשכיר 7 (שבעה) ימים מראש ובכתב כי ברצונו לקבל חזקה בנכס לצורכי הכשרתו למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההודעה").

דמי השכירות ישולמו למשכיר החל מהיום בו תסתיים תקופת ההודעה כאמור.

עם סיום תקופת ההודעה כאמור לעיל, יחתמו הצדדים על פרוטוקול מסירה בנוסח המצורף כנספת ב' להסכם זה וממועד זה יתחיל השוכר לשאת בדמי השכירות.

מועד תחילת תשלום דמי השכירות יהווה את מועד תחילת תקופת השכירות ותחילת תשלום דמי השכירות כהגדרתה בסעיף 17 להלן.

58
(1)

מוסכם בזאת כי היה ובחלוף 8 חודשים מיום חתימת הצדדים על ההסכם, לא יתקבל היתר בניה למתקן התקשורת ו/או לא תפס השוכר חזקה בנכס, תהיה למשכיר הזכות להודיע לשוכר בכתב על סיום ההסכם, מבלי שתהא למי מהצדדים טענה ו/או תביעה אחד כלפי מישנהו.

התחייבויות והצהרות המשכיר

6. המשכיר מצהיר בזאת כי הינו המחזיק בנכס, כי, ככל שידוע לו, על הנכס לא מוטלים כל עיקולים, כי הנכס אינו כפוף לזכויות צד שלישי כלשהו, וכי המשכיר רשאי להתחייב בהסכם זה ואין כל מניעה חוקית לכך.
 7. המשכיר יקנה לשוכר זכות לכניסה וליציאה מהנכס בכל עת במשך כל תקופת השכירות לרבות תקופות האופציה, אם תמומשה, לצורך התקנה ותחזוקה של קווי חשמל, כבלים, מוליכים וצינורות לנכס ובלבד שההתקנות ותחזוקות אלה לא יפגעו בזכויות המשכיר על פי הסכם זה. המשכיר מתחייב שלא לבצע כל פעולה שהיא בנכס שתפריע לזכות הגישה החופשית של השוכר לכל חלקי המתקן ו/או הנכס. במידה שתיווצר הפרעה לגישה למתקן ו/או לנכס, ידאג המשכיר מיידית לגישה חלופית נאותה.
 - מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב המשכיר לאפשר לשוכר את חיבור הנכס לתשתיות החשמל והבזק של המשכיר והכל כמפורט בסעיף 5 להסכם.
 8. המשכיר מצהיר בזאת כי לא ירשה ביוזעין לאנשים שאינם עובדי השוכר להיכנס לנכס, לגעת לטפל או לחבל במתקן לרבות בכל ציוד אחר של השוכר הנמצא בנכס. כל טיפול במתקן שלא על ידי השוכר, יעשה אך ורק ברשות השוכר ובהשגחתו. כל האמור לעיל אינו חל על מקרה חירום שבו לא הצליח המשכיר לתאם עם השוכר כניסה לנכס, במקרה כזה ידווח המשכיר לשוכר מיידית על כל טיפול שנעשה על ידו במתקן שלא ברשות השוכר והשגחתו.
 9. המשכיר מתחייב למסור לרשות השוכר את הנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ כמפורט בסעיף 21 להלן.
 10. השוכר יגיש בקשות להיתרים, לאישורים ולהסכמות אחרות העשויים להידרש על ידי הרשויות, לצורך הפעלת המתקן ו/או הנכס למטרתו, בין אם רשויות ארציות כלשהן ובין אם רשויות מקומיות כלשהן. המשכיר מתחייב לשתף פעולה עם השוכר בהליכי קבלת אישורים כאמור, ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך הגשת בקשות לרשויות ו/או לוועדת התכנון האזורית המתאימה, תוך 30 (שלושים) יום מיום פנית השוכר ו/או מי מטעמו ובלבד שהבקשות כאמור יהיו בהתאם להוראות הסכם זה לרבות נספח א' להסכם.
- היה ולא יחתום המשכיר על המסמכים האמורים בפרק הזמן האמור, יהא השוכר רשאי שלא לשלם את דמי השכירות בעבור תקופת העיכוב האמורה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים העומדים לשוכר על פי הדין ובכללם ביטול ההסכם. מובהר בזאת, כי האמור יחול רק באם החלה תקופת השכירות. השוכר ישא בכל ההוצאות בגין האמור בסעיף זה.

ל.ע

המשכיר ימסור לשוכר על פי דרישה עותקים של כל המסמכים והמידע, ובכלל זה, שרטוטים אדריכליים ו/או הנדסיים או מדידות, ככל שאלה נמצאים ברשות המשכיר, שיידרשו לשוכר במהלך השגתם של האישורים, ההיתרים וההסכמות האחרות כאמור. בנוסף, המשכיר מצהיר ומתחייב שלא להגיש התנגדות כלשהי, בין בכתב ובין בעל פה, ושלא להתנגד באופן אחר להליכי אישור התכנון של המתקן בנכס ובלבד שהבקשות הוגשו בהתאם להסכם זה, לרבות נספח א' להסכם ואין בהם כדי לפגוע בזכויות המשכיר מעבר למפורט בתוראות הסכם זה.

11. השוכר יהיה רשאי להקים בנכס את המתקן, לבצע בנכס שינויים ו/או שיפורים ו/או התאמות, תוך החלפת ציוד, הרחבתו, הגבהת התורן או שינויו, הכל בהתאם לצרכיו של השוכר ולפי שיקול דעתו הבלעדי, והכל בתיאום עם המשכיר, מראש ובכתב, ובכפוף לכך שהשוכר ימציא למשכיר את כל האישורים על פי כל דין.

בנוסף לאמור לעיל, מוסכם בזאת בין הצדדים כי האמור לעיל אינו כולל תוספת שטח לנכס. בתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספות או עם סיום הסכם זה בהתאם למפורט בסעיף 18 להלן, לפי העניין, ישיב השוכר את הנכס למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ של השוכר וכשהוא במצב כפי שהיה במועד תחילת תקופת השכירות, למעט בלאי סביר בנסיבות ההתקשרות נשוא הסכם זה.

מובהר בזאת כי השוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות באמור בסעיף זה.

12. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר בהשגת הספקה של שירותי חשמל לנכס, ויחתום על כל המסמכים, כפי שיידרש על ידי ספקי השירותים האמורים, תוך 30 (שלושים) יום מיום פניית השוכר ו/או מי מטעמו, ובלבד שדרישות אלה יהיו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות נספח א' להסכם.

היה ולא יחתום המשכיר על המסמכים האמורים בפרק הזמן האמור, יהא השוכר רשאי שלא לשלם את דמי השכירות בעבור תקופת העיכוב האמורה וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים העומדים לשוכר על פי הדין ובכללם ביטול ההסכם. מובהר בזאת, כי האמור יחול רק באם החלה תקופת השכירות.

מובהר בזאת כי השוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות בסעיף זה.

13. אם הנכס ממוקם בתוך או בסמוך למבנה קיים המצוי בבעלות המשכיר, מתחייב המשכיר לתחזק את המבנה האמור ולשמרו במצב תפעולי ושימי.

התחייבויות השוכר

14. השוכר יעשה שימוש בנכס בהתאם להוראות הדין והסכם זה לרבות קבלת אישור ממשרד איכות הסביבה.

נ.ע

- 14 1. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות, התשלומים הנדרשים והמיסים במלואם ובמועדם.
- 14 2. השוכר מתחייב לפעול בנמרצות לקבלת כל האישורים והרשיונות הנדרשים להתקנת, להפעלת ולתחזוקת המתקן ולעשיית שימוש בנכס.
- 14 3. אם יקבע על ידי הרשויות המוסמכות על פי דין כי המתקן משדר בעוצמות החורגות מהתקנים של המשרד לאיכות הסביבה, מתחייב השוכר להפסיק את פעולת המתקן עד להתאמת עוצמת השידור לתקנים כאמור.

15. חבות וביטוח

- 15 1. פרטנר תישא בחבות המוטלת עליה על פי דין בגין כל פגיעה או נזק אשר ייגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם או גוף (לרבות המשכיר והבאים מטעמו) בכל הקשור לאחזקה ולשימוש בנכס ו/או במתקן על-ידי פרטנר ו/או הבאים מטעמם.
- 15 2. פרטנר מתחייבת בזה לשפות את המשכיר, במלוא הסכום בגינו חויב המשכיר על-פי פסי"ד שלא עוכב ביצועו בעקבות תביעה בגין הפגיעה או נזק להם אחראית פרטנר על-פי האמור בסעיף 15.1 לעיל, וכן בגין ההוצאות סבירות אשר המשכיר נשא בהם לשם התגוננות מפני התביעה כאמור, ובלבד שהמשכיר מתחייב להודיע לפרטנר בהקדם אודות קבלת כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור בסעיף 15.1 לעיל, ולאפשר לפרטנר להתגונן מפניה וישתף עמה פעולה בהתגוננות מפני התביעה כאמור.
- 15 3. מבלי לגרוע מאחריותה של פרטנר על פי ההסכם ו/או על פי דין מתחייבת פרטנר לערוך ולקיים ועל חשבונה, באמצעות חברת הביטוח מורשה ובעלת מוניטין, במשך כל תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים להלן:

15 3 1 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את החבות המוטלת על פרטנר על-פי פסק דין לכל נזק גוף או רכוש אשר יגרם בקשר עם המתקן, כולל חבות כתוצאה מאנטנות ושלטים, בגבול אחריות של - \$ 1,000,000 לאירוע ובמצטבר במשך תקופת הביטוח, הביטוח כאמור יורחב לשפות את המשכיר בגין חבות המוטלת עליו עקב מעשה או מחדל של פרטנר בכל הקשור לפעילות פרטנר בנכס ו/או במתקן, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

15 3 2 ביטוח המבטח את המתקן, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר והפועלים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ל
נ.ע

15 3 3 ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבותה של פרטנר כלפי המועסקים על-ידיה בגין פגיעה גופנית או מחלה שיגרמו להם תוך כדי ועקב העסקתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של \$ 5,000,000 לתובע, לאירוע ולמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר, היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי המשכיר נושא בחובת מעביד כלשהם כלפי ממועסקי פרטנר.

15 3 4 ביטוח אבדן תוצאתי לפרטנר (למעט אבדן דמי שכירות) עקב אבדן או נזק אשר ייגרם למתקן כתוצאה מהסיכונים המקובלים בבטוח אש מורחב, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר והפועלים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי פרטנר רשאית שלא לערוך את הביטוח כאמור בסעיף 15.3.4 זה לעיל (במלואו או בחלקו) אולם הפטור המפורט בסעיף 15.6 להלן, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

פרטנר מתחייבת למלא, משך כל תקופת ההסכם, אחר כל הוראות הפוליסות המפורטות בסעיף 15.3 זה לעיל, במלואן ובמועדן, לרבות תשלום פרמיות.

15 4 לבקשת המשכיר בכתב, תמציא פרטנר, תוך 14 יום מיום הבקשה כאמור, אישור מאת מבטחה בדבר עריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 15.3 לעיל, בהתאם לנספח ג' המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו.

אין בקבלת האישור על ידי המשכיר משום הטלת חבות כלשהי על המשכיר ו/או שחרור פרטנר מאחריות כלשהי.

15 5 מבלי לגרוע מאחריותו של המשכיר על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, המשכיר מתחייב לערוך ולקיים למשך כל תקופת ההסכם, על חשבונו, באמצעות חברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין, את הביטוחים המפורטים להלן:

15 5 1 ביטוח המבטח את מבנה המלון ותכולתו, כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח אש נרחב. הביטוח כאמור יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי פרטנר והבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15 5 2 ביטוח אבדן הכנסות למשכיר עקב אבדן או נזק אשר עלול להיגרם למבנה המלון ותכולתו, עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים לפחות. הביטוח כאמור יכלול

ויתור על זכות תחלוף כלפי פרטנר והבאים מטעמה, אולם הויתור
כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך את הביטוח
כאמור בסעיף 15.5.2 זה לעיל (במלואו או בחלקו), אולם הפטור
המפורט בסעיף 15.6 להלן, יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

15.6. הצדדים מצהירים בזאת כי הם פוטרים זה את זה, ואת והבאים מטעם כל אחד מהם,
מאחריות לנזק אשר הם זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים המפורטים בסעיפים
15.3.2, 15.3.4, 15.5.1 ו-15.5.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות
העצמית הנקובה בביטוחים כאמור), אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם
לנזק בזדון.

16. השוכר ישא בהוצאות הכרוכות בכל השיפורים שיעשו על ידו לצורך הכשרת הנכס לשימוש
למטרותיו. השוכר יתחזק את הנכס במצב טוב במשך כל תקופת השכירות כמוגדר להלן, וישיב
את הנכס למשכיר במצב כפי שהיה במועד תחילת השכירות, למעט בלאי סביר, עם תום תקופת
השכירות.

תקופת ההסכם

17. הסכם זה יעמוד בתוקפו למשך תקופה של 24 חודשים שתחילתה ממועד תום תקופת ההודעה,
כהגדרתה בסעיף 5 לעיל. (להלן "תקופת השכירות").

בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה בתקופת השכירות, מוקנית לשוכר
האופציה להאריך את הסכם השכירות לשתף תקופות שכירות נוספות בנות 12 חודש כל אחת
למן תום תקופת השכירות, והארכה כאמור תחול באופן אוטומטי, אלא אם מסר השוכר למשכיר
הודעה בכתב שאין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות, וזאת שלושה (3) חודשים, לכל האחר, ו
קודם למועד פקיעת תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספות כאמור לעיל בסעיף זה.

18. השוכר יהיה רשאי לסיים הסכם זה, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב למשכיר, ארבעים
וחמישה (45) יום מראש, באחד מהמקרים המנויים בסעיפים 18.1 ו-18.2 להלן. נמסרה הודעה
כאמור, יהיה הסכם זה מבוטל ולא תהיינה לצדדים התחייבויות נוספות זה כלפי זה למעט סיום
התחשבנות בקשר לתקופת ההודעה המוקדמת כאמור להלן. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות
בגין תקופת ההודעה המוקדמת כאמור, אולם, אם שילם השוכר למשכיר מראש סכום נוסף
כלשהו על חשבון דמי השכירות, ישיב המשכיר סכום זה לשוכר מיד בתום תקופת ההודעה
המוקדמת.

ואלה המקרים בהם יהא זכאי השוכר לסיום מוקדם של ההסכם :

18.1. במקרה שתוצאות מבדקי קידוח קרקעיים או מבדקי פיזור תדרי רדיו כפי שתערכנה
בכל זמן שהוא תהיינה בלתי משביעות רצון, או במקרה שהשוכר, יהיה מנוע מעשיית
שימוש בנכס למטרות להן הוא מיועד ; או במקרה שרשות כלשהי תאסור עשיית שימוש
ציבורי או שימוש אחר כלשהו, בחלקת הקרקע המקיפה את הנכס, או בחלק כלשהו של

החלקה האמורה או שצד ג' יעשה שם שימוש באופן שדי בו למנוע עשית שימוש בנכס למטרות להן הוא מיועד.

18 2. במקרה של דחייה של בקשה כלשהי, כהגדרתה בסעיף 10 לעיל, או במקרה שאישור, היתר, רשיון או הסכמה כלשהם שניתנו לשוכר בוטלו, פקעו, הסתיימו או שהופסקו באופן אחר על ידי רשות ממשלתית, מקומית או רשות אחרת.

19. מוסכם בזאת על הצדדים, כי באם רשות מוסמכת על פי דין תדרוש פינוי המתקן מהנכס, תהא למשכיר זכות לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 45 יום ובלבד שהמשכיר יעביר לשוכר את הדרישה כאמור מיד עם קבלתה ויאפשר לשוכר לפעול לביטולה ו/או לעיכובה. בוטלה ההחלטה ו/או עוכבה לא יסתיים ההסכם.

תשלומים ומיסים

20. במשך תקופת השכירות ישלם השוכר את המסים וההיטלים אשר חלים בגין הנכס על מחזיק בנכס (כגון ארנונה, מס עסקים וכיו"ב), לרבות מסים והיטלים אשר יוטלו בגין התקנות ושיפורים אשר ביצע השוכר בנכס.

מובהר בזאת כי הוצאות צריכת החשמל והבזק של המתקן בנכס חלות על השוכר וישולמו על ידו ישירות בהתאמה לחברת החשמל ולחברת בזק.

המשכיר יישא בתשלום כל המסים, ההיטלים והתשלומים המוטלים על בעלים של מקרקעין ו/או של זכויות במקרקעין (למעט בכל הקשור לפעולות, התקנות ושיפורים של השוכר בנכס).

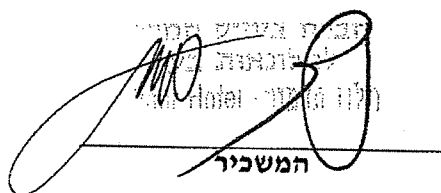
מסירת חזקה

21. למן מועד חתימת הסכם זה ע"י הצדדים יהא רשאי השוכר בכל עת לתפוס חזקה בנכס ולהכשירו למטרת השכירות, כל זאת בכפוף לתקופת ההודעה כהגדרתה בסעיף 5 לעיל, השוכר יחל בביצוע תשלום דמי השכירות מתום תקופת ההודעה, הכל בהתאם למפורט בסעיף 5 לעיל. מובהר בזאת, כי ממועד חתימת ההסכם ועד להודעת השוכר כי ברצונו לתפוס את החזקה בנכס רשאי המשכיר לעשות שימוש בנכס ככל שימצא לנכון.

שונות

22. המשכיר יהא רשאי, להתיר לשוכרים אחרים להפעיל מתקני תקשורת בכל חלק אחר של המקרקעין עליהם ממוקם הנכס ובלבד שטרם הפעלת מתקני תקשורת נוספים כאמור, יעשה תאום טכני עם השוכר ולא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות השוכר על פי הסכם זה.
23. השוכר יהא רשאי לבצע כל עבודה שתידרש לצורך הכשרת והתאמת הנכס לצרכיו ולמטרת השכירות לרבות שינויים בו ובלבד שלא יהא בהם משום פגיעה בזכויות המשכיר, במתקנים ובציוד השייכים לו.
24. המשכיר רשאי בכל זמן שהוא למכור, להשכיר או להעביר בדרך אחרת לצד שלישי כלשהו את המקרקעין, כולם או מקצתם, הכוללים את הנכס ששכר השוכר לפי הסכם זה ו/או את דרך הגישה לנכס כאמור, באופן שלא תפגענה זכויות השוכר על פי הסכם זה.
25. השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו וחובותיו בהתאם להסכם זה ולהמחות את השכירות לגופים קשורים כלשהם של השוכר, כגון חברות בנות או חברות בשליטת השוכר, מבלי לקבל את הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר. המשכיר לא יסרב להעברת הזכויות וחובות אלה, אלא מטעמים סבירים, כאשר אין בהעברות אלה כדי לפתור את השוכר מחבותו ואחריותו על פי הסכם זה, והשוכר והנעבר יהיו אחראים כלפי המשכיר, ביחד ולחוד, והשוכר יהא ערב למילוי חובות הגוף הנעבר על פי הסכם זה.
- למען הסר ספק יובהר כי הסכם זה יעמוד בתוקפו ויחייב את יורשיהם, נציגיהם האישיים, ממשיכיהם ונמחיהם של הצדדים לעיל.
26. מוסכם בזאת כי על אף האמור בהסכם זה יהא רשאי השוכר לסיים הסכם זה בתוך 90 יום ממועד תחילת תקופת השכירות כמפורט בסעיף 17 לעיל באם הנכס אינו עומד בדרישות ההנדסיות והמשפטיות על פי בדיקת השוכר ושיקול דעתו המוחלט. הודיע השוכר כי הנכס אינו עומד בדרישות האמורות, יתבטל ההסכם לאלתר ולא תעמוד למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי משנהו למעט סיום התחשבות כמפורט להלן. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות על למועד פינוי הנכס, אולם, אם שילם השוכר למשכיר מראש סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, ישיב המשכיר סכום זה לשוכר מיד לאחר פינוי הנכס כאמור.
- מובהר בזאת כי השוכר ישיב את הנכס למשכיר במצב כפי שהיה במועד תחילת השכירות, למעט בלאי סביר.
- למען הסר ספק, מוותר בזאת המשכיר על כל טענה למצג, הבטחה ו/או התחייבות מצד השוכר בכל הקשור להתאמת הנכס לצורכי מטרת השכירות.
27. מוסכם בזאת על הצדדים כי היה ולא ייחתם נספח ב' להסכם זה הרי שבכל עת החל ממועד חתימת הסכם זה על ידי הצדדים ועד לכניסתו לתוקף במועד תחילת תקופת השכירות כמפורט בסעיף 5 לעיל, יהא רשאי השוכר להודיע למשכיר לפי שיקול דעתו המוחלט על אי כניסת ההסכם לתוקף. הודיע השוכר כאמור לא יכנס הסכם זה לתוקף ולא תעמוד למי מהצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה האחד כלפי משנהו.
28. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשלי"ב - 1972 לא יחול על הסכם שכירות זה ודמי השכירות המשולמים עבור הנכס לא יהיו ואינם כפופים להוראותיו ולא יחשבו כדמי מפתח.

29. המשכיר ימציא לשוכר אישור בדבר פטור מניכוי מס במקור, בהעדר אישור זה כאמור, ינכה השוכר מתשלומיו למשכיר מס במקור בשיעור על פי דין, כן ימציא המשכיר לשוכר במעמד חתימת הסכם זה, אישור על פי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, במידה ואישור כזה נדרש בנסיבות הענין.
30. הסכם זה כולל את כל ההסכמות, ההבטחות וההבנות שבין המשכיר לבין השוכר, וכל הסכמות, הבטחות או הבנות שבעל-פה ו/או טיוטות בכתב שהיו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה הינן מבוטלות לא תשמנה כראיה ולא תחייבנה את הצדדים. כל תוספת או שינוי בהסכם זה ובנספחיו יעשו בכתב ויחתמו על-ידי הצדדים, וכל צד יהא מנוע מלהעלות כל טענה בקשר לשינוי או תוספת שיעשו שלא כאמור.
31. מובהר בזאת כי בא כוח השוכר אינו מייצג ולא ייצג את המשכיר במהלך משא ומתן לחתימת הסכם זה.
32. הסכם זה וקיומו על-ידי הצדדים ייקבע, יפורש ויוסדר על-פי חוקי מדינת ישראל. לבתי המשפט המוסמכים בתל-אביב, ולהם בלבד, תהא סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך בקשר להסכם זה.
33. כל ההודעות בהתאם להסכם זה תעשינה בכתב ותשלחנה לפי כתובות המשכיר או השוכר כמפורט במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב כאמור. הודעה שנשלחה כאמור תחשב כנמסרה עם קבלתה בידי הנמען, או שלושה ימים לאחר שיגורה מבית דואר בישראל, לפי המוקדם.



 המסמך
 המסמך

לראיה, באו הצדדים על החתום:

השוכר

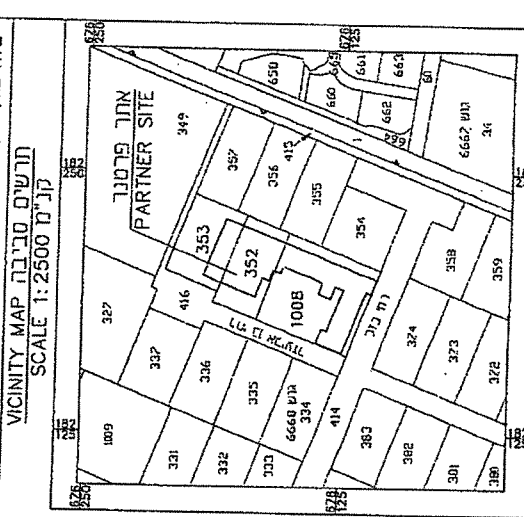
תאריך

תאריך

255

מחזור : זמן אביב
 נפח : זמן אביב-יפ
 מקום : הרצליה
 ועדה להכנתו ובנייה : הרצליה
 גוש : 6668
 חלקה : 1008, 353, 352
 שטח חלקה : 2,040 דונם
 כחובת : רח' כ"ד
 מס אזור : 36376
 יעוד חלקה : המגורים מוגבל לפי תכנית מס' 543
 זמן עבוד : פרט

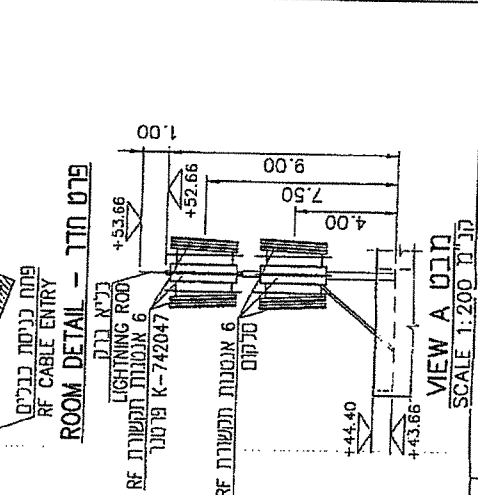
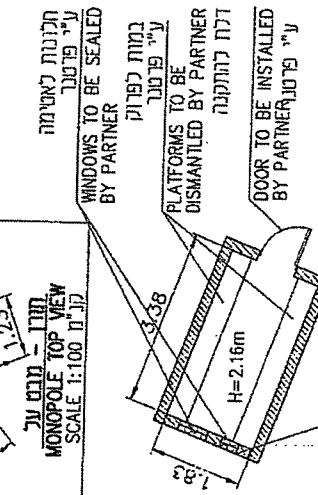
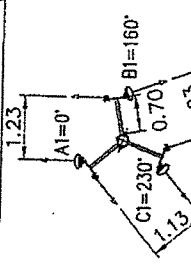
- נתוני שטח:**
- נ.צ. רשת ישראל: E=182212, N=676154
 - רשת ישראל ישנה: E=132212, N=176154
 - גובה פני הים מעל פני הים: 23.44m
 - גובה בסיס הווורן מעל פני הים: 43.66m
 - גובה נביא ברק מעל פני הים: 9.00m
 - גובה המוקד והבורה מעל פני הים: 53.66m
- יחיד המדידה: מטר
 * יחיד המדידה יעוצב בהתאם לתקנות ועוד.
 * חתכי פרטם רשאים להוסיף אומנות כמותי לתושימותם, ולציור צורך לקבץ אישור מוקדם.
- תושימות מ"מ: 1:2500
 קו"מ: 1:2500



הכנת זו הינה רכוש המדינה של הודת ברן רבוב סנקום ב"מ.
 או לתועלתו, לשכפול, לצדם או למסור מידע בכל דרך שהיא,
 ללא אישור מראש ובכפוף מאת החברת.

אישור תכנית אומנות המוקד נעדיף
 (לאחר אישור מוקדם מוסטרינג)
 * OPTION FOR MW ANTENNAS
 INSTALLATION IN THE FUTURE AFTER
 CONSTRUCTION ENGINEERING APPROVAL.

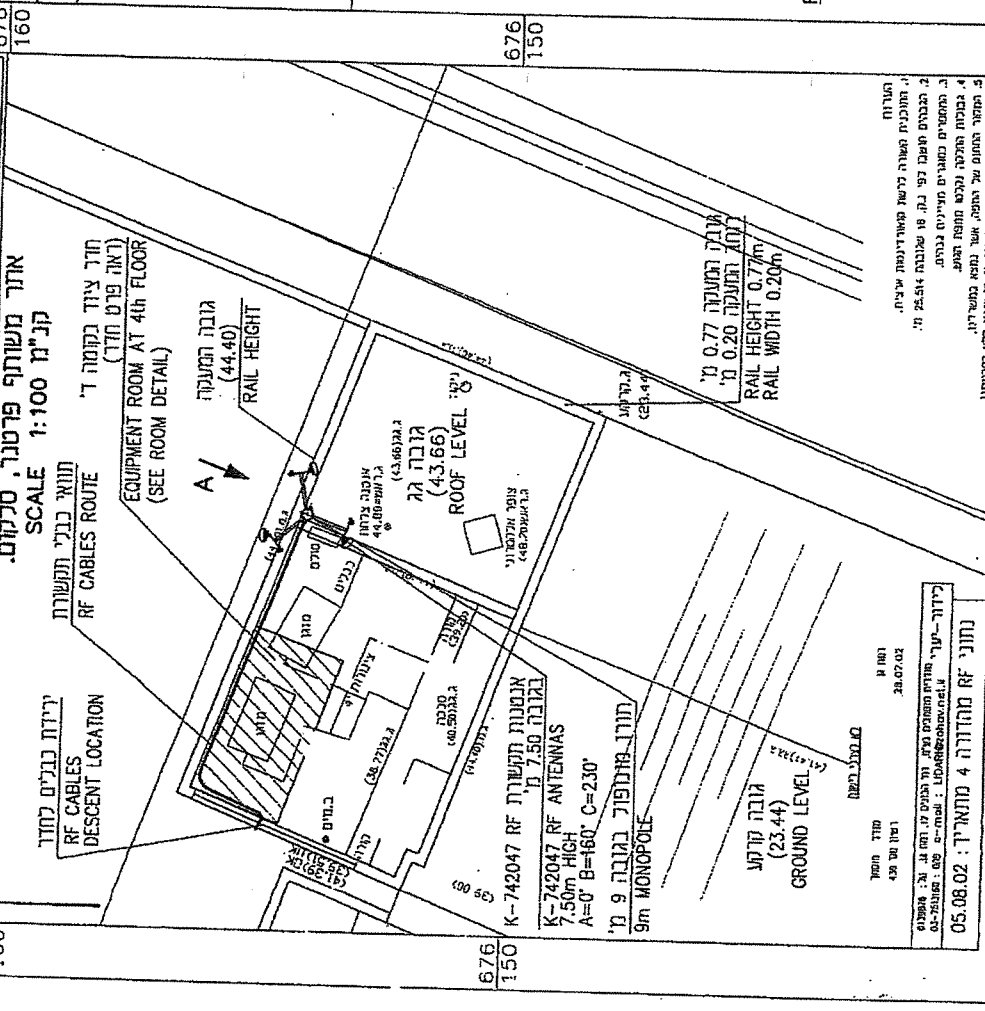
תיקום האומנות יתבצע באישור
 מוקדם ע"י מתכנן חוזר
 ותוכנית הוורחם באישור מוסטרינג



partner

ERICSSON

מס תיודת: 6474-02
 אזור 676, 160
 אזור 676, 150
 אזור 676, 150
 אזור 676, 150



הערות:
 1. תוכנית זו הינה רכוש המדינה של הודת ברן רבוב סנקום ב"מ.
 2. תוכנית זו הינה רכוש המדינה של הודת ברן רבוב סנקום ב"מ.
 3. תוכנית זו הינה רכוש המדינה של הודת ברן רבוב סנקום ב"מ.
 4. תוכנית זו הינה רכוש המדינה של הודת ברן רבוב סנקום ב"מ.
 5. תוכנית זו הינה רכוש המדינה של הודת ברן רבוב סנקום ב"מ.

NO	REV.	DATE	BY	CHK	APPV.	DESCRIPTION
04		25.08.02	E.B.	N.Z.	O.T.	
03		07.08.02	I.B.	M.E.	O.T.	
02		28.07.02	J.A.I.	A.B.	O.T.	
01		10.04.00	L.S.	K.K.	O.G.	
00		05.01.00	E.M.	K.K.	O.G.	

תאריך: 05.08.02
 שם הפרויקט: אזור 676, 150
 מספר תוכנית: PR.7057A.0
 סולם: 1:100
 מספר דף: 1
 מספר עמוד: 1

FILE : P7057A00

Partner Communications Company Ltd.

8 Amal St., Afek industries park, Israel

P.O. Box 435, Rosh Ha'ain 48103, Israel

Tel: +972-3-9054888, Fax: +972-3-9054999



פ.ק.ט.ק.מ.ר.

חברת פרטנר תקשורת בע"מ

רח' עמל 8, פארק תעשיות אפק

ת.ד. 435, ראש העין 48103

טל: 03-9054888, פקס: 03-9054999

נספח ב'

פרוטוקול מסירה

הריני לאשר מסירת החזקה בנכס ביום _____, ומיום זה תישאו בתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 5 להסכם השכירות.

שם וחתימת המשכיר

הריני לאשר האמור לעיל.

שם וחתימת נציג השוכר

נספח ??
אישור עריכת ביטוח

תאריך 2/5/2003

לכבוד
ביה"ם המדעי למלונאות בע"מ - תל אביב
(להלן: "החשכיר")
היצליון פיתוח

הנדון: הסכם מיום (להלן: "הסכם")
ביחס לבין חברת פרטנר תקשורת בע"מ (להלן: "פרטנר")
לצורך התקנה והפעלה של מתקן אשר אלחוטי (להלן: "המתקן")
הנו מאשרים בזאת כי ערכנו על-שם פרטנר החל מיום 1/4/02 ועד ליום
3/13/03 (להלן: "תקופת הביטוח"), את הביטוחים המפורטים להלן בקשר למתקן אשר יותקן על-ידי פרטנר בשטח
שחוקצה לפרטנר על נג בית מלון תדמור בהרצליה (להלן: "הנכס") בהתאם להסכם:

1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את החבות הסוגלת על פרטנר על-פי דין לכל נזק גוף או רכוש אשר נגרם בקשר עם המתקן, כולל חבות כתוצאה מאנטנות ושלימים, בגבול אחריות של \$ 1,000,000. לאירוע ובמצטבר במשך תקופת הביטוח. הביטוח כאמור מורחב לשפות את המשכיר בגין חבות המוסלת עליו עקב מעשה או מחדל של פרטנר בכל הקשור לפעילות פרטנר בנכס ו/או במתקן, וזאת בכפוף לשתיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנוסף עבור כל אחד מיחידים המבטוח.
 2. ביטוח המבטח את המתקן, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב. הביטוח כאמור כולל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר והפועלים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק כוזב.
 3. ביטוח חבות מעבידים המבטח את חובתה של פרטנר כלפי המועסקים על-ידיה בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולה להעגרם למי מוחם תוך כדי ועקב העסקתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של \$ 5,000,000. לחובת, לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר, היח ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי המשכיר נושא בחובת מעביד כלשהם כלפי המועסקי פרטנר.
 4. ביטוח אבדן הוצאתי לפרטנר (למעט אבדן זמי שכירות) עקב אבדן או נזק אשר ייגרם למתקן כתוצאה מהסיכונים הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, למשך תקופת שיפוי של חודשים לפחות. הביטוח כאמור כולל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר והפועלים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק כוזב.
- הנו מאשרים בזאת כי הביטוחים הנ"ל לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תיחסר על כך הודעה בדואר רשום לידי המשכיר, 30 יום מראש.
- בכפוף לזגאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש מ"פ האמור באישור זה.

בכבוד רב,

.....
(תפקיד החותם)

.....
(שם החותם)

סדר-יצאן חברה לביטוח בע"מ
.....
(חתימת המבטח)
.....
(חתימת המבטח)

סדר-יצאן חברה לביטוח בע"מ