

מכרז פומבי מספר 2/2022 מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת
בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום
במרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ



תוכן עניינים

1. ההזמנה להציע הצעות
2. כתב הגשת ההצעה על ידי המציע
3. נוסח תצהיר למציע
4. החוזה בין המזמין לבין המציע על נספחיו ("החוזה")

כתב הזמנה

ג.א.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

1. נושא ההזמנה -

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "**המזמין**") מזמין בזה מציעים שונים להגיש הצעה לשכור שטח למטרת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "**בית הקפה**") על פי המסמכים הרשומים להלן (להלן: "**ההרשאה**"). ההתקשרות תהיה באמצעות הסכם המצורף להזמנה זו, על כל נספחיו (להלן: "**ההסכם**").

חזון מרכז הספורט הוא כי יוקם בית קפה שאינו אך ורק בית קפה, אלא מקום מפגש לרוכבי אופניים אשר יספק ערך ותוכן של ממש לקהילה זו, בין היתר, באמצעות אירועי תוכן מיוחדים המיועדים לקהילה (כאשר ישנו התחייבות מינימלית מצד המציע כי יערכו 6 אירועי תוכן לכל הפחות בכל שנה קלנדרית).

2. מסמכי ההזמנה -

מסמכי ההזמנה כמפורט להלן מצורפים לכתב הזמנה זה ומהווים את מסמכי ההזמנה (להלן: "**מסמכי ההזמנה**"):

- (1) כתב הזמנה זו ;
- (2) כתב הגשת ההצעה לחתימת המציע ;
- (3) נוסח תצהיר למציע ;
- (4) הסכם, שיחתם בין המזמין והמציע שיבחר, על נספחיו.

3. הסברים נוספים -

3.1 על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו, בעצמו ובאופן עצמאי את כל היבטי ההרשאה, לרבות מתחם מרכז הספורט, גבולותיו וסביבותיו, התוכניות הסטטוטוריות החלות על המתחם וסביבותיו, התשתיות במתחם, לרבות כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי ההסכם.

3.2 האחריות הכוללת לבדיקת המידע והוצאתו לפועל של התחייבויותיו של המציע הינה על המציע בלבד. לפיכך, ההסתמכות מטעם המציע על מידע הכלול במסמכי ההזמנה או כל מידע שנמסר ו/או יימסר לידיו על ידי המזמין או מי מטעמו, הינה באחריות המציע בלבד, והמזמין או מי מטעמו לא יישאו באחריות לכל סוג של נזק, אובדן או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו, עקב הסתמכות על מידע כאמור, במישור או בעקיפין.

3.3 הסברים נוספים ניתן יהיה לקבל לפני הגשת ההצעה, ובכפוף לסעיף 4.2 להלן, ואך ורק בפניה בכתב בלבד למען המזמין או בפקסימיליה 03-6497521 ("**הפקס**") או בדוא"ל: anat@nsc.org.il.

3.4 על המציע לערוך סיור בשטח בית הקפה עד לתאריך 14 במרץ, 2022 יש לתאם את הסיור מראש באמצעות כתובת המייל anat@nsc.org.il. על המציע לוודא כי הוא מקבל אישור על ביצוע סיור.

3.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק הבהרות או שינויים שינתנו על-ידי המזמין (לפי העניין) בכתב יחייבו את המזמין.

3.6 מובהר בזאת, כי המזמין יהא רשאי להכניס במסמכי ההזמנה כל תיקון, שינוי או תוספת לפי שיקול דעתו הבלעדי עד 3 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. המזמין יהיה רשאי לדחות את המועד להגשת ההצעות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בכל עת.

4. הגשת ההצעה -

4.1 למען הסר ספק מובהר בזה כי כל השמטה, שינוי או תוספת, אשר יעשו באיזה ממסמכי ההזמנה, או כל הסתייגות, בין על-ידי תוספת במסמכי הזמנה או במכתב לוואי, או בכל דרך אחרת, לא יהיו ברי תוקף ועלולים לגרום לפסילת ההצעה וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

4.2 היה ומציע מעוניין להעביר הערה/ות ו/או הסתייגות/ות ו/או בקשה/ות להבהרות יהיה רשאי לעשות כן במכתב רשום או במסירה ביד למזמין או בפקסמיליה או במייל anat@nsc.org.il, וזאת **בתנאי שהמכתב יתקבל אצל המזמין לא יאוחר מיום- 21/3/2022** מובהר בזאת מבלי לגרוע מהאמור בהזמנה זו, כי מציע אשר לא פנה למזמין כאמור בסעיף זה לא ישמע בכל טענה ביחס לסוגיה אשר היה באפשרותו לפנות למזמין בגינה.

4.3 על מציע לעמוד בכל תנאי הסף (להלן: "**תנאי הסף**") המפורטים להלן:

(א) למציע ו/או למי מטעמו ניסיון וידע מוכח של חמש (5) שנים לפחות **בניהול ותפעול בית קפה**.

(ב) למציע ו/או למי מטעמו ישנה היכרות עם קהילת רוכבי האופניים בארץ ו/או בעולם והינו בעל ניסיון רלוונטי בתחום הפקה ו/או שיווק אירועים ו/או תחרויות ו/או מוצרים לקהילת רוכבי האופניים בארץ ו/או בעולם.

(ג) לא הוגש כנגד המציע ו/או כנגד מי מהמועסקים על ידו (לרבות עובדיו) ו/או כנגד מי מבעלי מניותיו ו/או נושאי המשרה בו כתב אישום בעבירה מרשימת העבירות המפורטות להלן, וכן כי מי מהאמורים לעיל לא הורשע במסגרת הליכים פליליים בערכאה שיפוטית בישראל או מחוץ לישראל, באחת או יותר מהעבירות כאמור: שוחד, גניבה, גניבה בידי מורשה, גניבה בידי עובד, גניבה בידי מנהל, קבלת דבר במרמה, זיוף (לרבות שימוש במסמך מזויף), רישום כוזב במסמכי תאגיד, אי גילוי מידע ופרסום מטעה בידי נושא משרה בכיר בתאגיד, מרמה והפרת אמונים בתאגיד, העלמה במרמה, סחיטה בכוח, סחיטה באיומים, עבירות מנהלים ועובדים בתאגיד, שימוש במידע פנים, תרמית בקשר לניירות ערך, בעבירה כלשהי אחרת לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל עבירה אחרת אשר נושאת עמה קלון, וכן שידול או ניסיון לעבור אחת מהעבירות כאמור.

(ד) המציע צירף להצעתו את כל מסמכי המכרז.

4.4 המציע יחתום על כל דף ממסמכי ההזמנה, לרבות על ההסכם על כל נספחיו ולרבות על תשובות לשאלות הבהרה, ככל ויפורסמו.

4.5 מסמכי ההזמנה, ירוכזו בשתי מעטפות **סגורות וחתומות**, לפי הפירוט הבא:

(א) על מעטפה **מספר 1** ירשם "מעטפה מס' 1: הצעה לשכור שטח עבור בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" - במעטפה זו ירוכזו כל מסמכי ההזמנה **ללא ההסכם**;

(ב) על מעטפה **מספר 2** ירשם "מעטפה מס' 2: הצעה לשכור שטח עבור בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" - תמורה", **למעטפה זו יוכנס ההסכם לרבות נספח התמורה (נספח ד' להסכם) מלא**.

מודגש ומובהר בזאת, יש לצרף את ההסכם **אך ורק** למעטפה מספר 2.

(ג) על כל אחת מהמעטפות יופיע שם המציע.

(ד) שתי המעטפות יונחו במעטפה אחת סגורה עליה יהיה כתוב "הצעה לשכור שטח למטרת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" שתימסר בתיבת הזמנה להציע ההצעות שבמשרדי המזמין, מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ, רח' שיטרת 2 תל אביב 69482, וזאת לא יאוחר מיום 28/3/2022 בשעה 12:00.

4.6 מובהר בזאת כי כל מסמכי ההזמנה כמפורט בסעיף 2 לעיל הינם רכושו של המזמין, הם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה ועליו להחזירם למזמין עד לתאריך הנזכר בסעיף 4.5 לעיל, בין

אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש. מגיש ההצעה אינו רשאי בכל מקרה, להעתיק את מסמכי ההזמנה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת לבד מהגשת הצעתו למזמין.

4.7 ההצעה תהיה בתוקף לתקופה בת 6 חודשים החל מהמועד הנקוב בסעיף 4.5 לעיל.

5. צירופים -

על המציע לצרף להצעתו את כל המסמכים והאישורים כדלקמן:

- 5.1 כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים (על גבי כל דף).
- 5.2 תצהיר למציע חתום ומאומת כנדרש.
- 5.3 כתב הגשת ההצעה חתום.
- 5.4 אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבוניות כחוק.
- 5.5 אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 5.6 העתק תעודת רישום של התאגיד.
- 5.7 מסמך/מצגת באורך של עד 20 עמודים/שקופיות במסגרתו המציע יתייחס, לכל הפחות, לנושאים הבאים:
 - ניסיון המציע ו/או מי מטעמו בתחום בתי הקפה ו/או מסעדות (לרבות פירוט התפריטים ו/או סוג המזון ו/או הכיבוד המוגש שם, בדגש על תפריטי בריאות).
 - ניסיון ו/או היכרות המציע ו/או מי מטעמו עם קהילת רוכבי האופניים בארץ ו/או בעולם ועם תחום הפקה ו/או שיווק אירועים ו/או תחרויות ו/או מוצרים לקהילת רוכבי האופניים בארץ ו/או בעולם.
 - הצגת החזון והקונספט העיצובי והתפעולי המוצע לבית הקפה וכן את הזיקה לתחום הספורט והבריאות, לרבות הצגת תפריט תואם ספורט.
 - הצעות לשיתופי פעולה עם מותגי ספורט ו/או מותגי תוספי תזונה.
 - פירוט אירועי התוכן המיוחדים לקהילת רוכבי האופניים. על המציע להתחייב למספר אירועים בשנה (כאשר מדובר במינימום של 6 אירועי תוכן בשנה קלנדרית) וכן לפרט באשר לכל אירוע ואירוע.
- יצוין, כי נדרש לצרף למסמך זה אסמכתאות בנוגע לניסיון בתחום וכן הדמיות של העיצוב המוצע (מובהר כי האסמכתאות וההדמיות אינו נכללים במגבלת 10 העמודים לעיל).
- 5.8 אישור על השתתפות בסיור במקום.

6. בדיקת ההצעות -

6.1 בחינת ההצעות על ידי המזמין תעשה בשני שלבים, כדלקמן:

6.1.1 שלב ראשון – פתיחת מעטפה מס' 1. בשלב זה יבחן המזמין את מסמכי ההצעה שבמעטפה מספר 1. מובהר בזאת, כי מעבר מהשלב הראשון לשלב השני של בדיקת ההצעה מותנה בהגשת כל המידע והמסמכים בהתאם לאמור בהצעה להציע הזמנות זו. בהתאם, המזמין לא יעבור לשלב השני ולא יפתח את מעטפה מספר 2 של מציע שלא עמד בתנאי השלב הראשון.

מרכז הספורט הלאומי מבהיר בזאת כי ההצעות תבחנה על-פי אמות המידה הבאות ובהתאם לחלוקה ההבאה:

- א. 50% - המחיר המוצע (רכיב התמורה); הניקוד המקסימלי שניתן לקבל בחלק זה הינו 50 נקודות, כאשר בעל ההצעה הגבוה ביותר יקבל את הניקוד המקסימלי ויתר המציעים יקבלו ניקוד באופן יחסי להצעת.
- ב. 10% - ניסיון מוכח בתחום ההזמנה, כאשר בעל הניסיון הרב ביותר יקבל 10 נקודות ויתר המציעים יקבלו ניקוד באופן יחסי לניסיון של בעל הניסיון הרב ביותר

- ג. 30% - קונספט המקום, הניקוד המקסימלי שניתן לקבל בחלק זה הינו 30 נקודות והוא בהתאם לשיקול דעת המזמין. הניקוד יתבסס על בחינת הקונספט המוצע לבית הקפה ועיצוב בהתאמה למתחם הולודרום ותחום האופניים (מומלץ לצרף הדמיות כמפורט בסעיף 5.7 לעיל), הקשר של המציע וההבנה עם ענף רכיבת האופניים; תפריטים מוצעים בדגש על אוריינטציה בריאות-ספורטיבית; הצעות לשיתופי פעולה, 10%- אירועי תוכן. הניקוד המקסימלי שניתן לקבל בחלק זה הינו 10 נקודות, כאשר המציע שיתחייב למספר מירבי של אירועי תוכן בתחום רכיבת האופניים (מעבר ל-6 אירועי המינימום להם כל מציע מתחייב) יקבל 10 נקודות והיתר יקבלו ניקוד באופן יחסי למזמין שהתחייב מספר רב ביותר של אירועי תוכן.

מובהר בזאת, כי המזמין יהא רשאי, אך לא חייב, לאפשר למציע, אשר במסמכים שצרף במעטפה מספר 1 נפל פגם טכני, לתקן את הפגם תוך פרק זמן קצוב שיקבע על ידו. לא תוקן הפגם בפרק הזמן שנקבע, תיפסל ההצעה על הסף.

כן מובהר, כי המזמין יהיה רשאי (אך לא חייב) לזמן את המציעים לפגישה לצורך הצגה באופן פרונטלי של הקונספט והחזון לבית הקפה.

6.1.2 שלב שני – פתיחת מעטפה מספר 2. בשלב זה יבחן המזמין את רכיב התמורה.

6.2 המזמין שומר לעצמו את הזכות לפסול כל הצעה אם לדעתו ההצעה אינה הולמת את דרישות ההזמנה להציע הצעות. כן יהיה המזמין רשאי, באם לדעתו ההצעות שהוגשו אינן עונות על ציפיותיו, להורות על אי ביצוע ולהורות תחת זאת על הגשת כל ההצעות או חלקן מחדש, בתנאים כפי שיקבע המזמין.

6.3 משא ומתן -

6.3.1 המזמין רשאי לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים אשר הצעותיהם נמצאו כהצעות אשר מעניקות את מירב היתרונות למזמין. הנהלים להליך המשא ומתן ייקבעו על ידי המזמין. המזמין שומר על הזכות לנהל משא ומתן במקביל עם מספר מציעים.

6.3.2 במהלך המשא ומתן או כתוצאה ממנו, רשאי המזמין לבקש ממי מהמציעים להתאים, לשנות או לשפר את הצעותיהם, בחלקן או במלואן, לרבות את ההצעה בנספח התמורה.

6.3.3 המזמין שומר לעצמו את הזכות לצרף מציעים נוספים להליך המשא ומתן, בכל שלב.

6.4 משא ומתן מצומצם (Shortlist) -

6.4.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המזמין רשאי לבחור שני מציעים (או יותר), אשר הצעותיהם נמצאו כהצעות אשר מעניקות את מירב היתרונות למזמין, ולנהל משא ומתן עם מציעים אלו בלבד. במהלך המשא ומתן המצומצם או כתוצאה ממנו, רשאי המזמין לבקש מהמציעים להתאים, לשנות או לשפר את הצעותיהם, בחלקן או במלואן, לרבות ההצעה בנספח התמורה.

6.4.2 המזמין שומר לעצמו את הזכות לצרף מציעים נוספים להליך המשא ומתן המצומצם, בכל שלב.

6.5 למען הסר ספק מובהר, כי המזמין לא יהא חייב לבצע מהלך כלשהו מהמהלכים המפורטים בסעיפים 6.3 ו-6.4, וכן כי יהא רשאי לבצע יותר מאחד מהמהלכים האמורים, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי.

6.6 בהגשת ההצעות יראו את המציע, ומי מטעמו, כמי שהסכים להכללתם של תהליכים אלה בהליך ההזמנה להציע הצעות.

7. דמי שכירות מינימליים שניתן להציע

7.1 דמי השכירות החודשיים לא יפחתו מסכום של 7,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ (שבעת אלפים שקלים חדשים בלבד). לא תתקבלנה הצעות נמוכות מסכום זה. מובהר כי בהתאם להסכם רכיב

התמורה שישולם בפועל ייחושב לפי הגבוה מבין דמי השכירות שיוצעו או מ-8% מהמחזור החודשי נטו בתוספת מע"מ בהתאם לאישור חתום על ידי רואה חשבון.

8. שונות -

תשומת ליבו של המציע מופנית בזה לתנאים שלהלן והוא מסכים מראש כי:

- 8.1 המזמין יהיה רשאי לתקן כל טעות חשבונית שתתגלה, אם תתגלה.
- 8.2 המזמין אינו מחויב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או הצעה אחרת כלשהי והכרעה בנושא זה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין, מבלי שתהא למציע כל זכות או רשות לערער על שיקולי המזמין או לטעון כנגדם וכי רואים את המציע כמסכים מראש להחלטת המזמין בדבר קבלת הצעה כלשהי או דחייתה.
- 8.3 כל המיסים, האגרות, וההיטלים הממשלתיים והעירוניים ייכללו על ידי המציע בתמורה.
- 8.4 היה והמזמין יקבל את הצעת מגיש ההצעה יוסיף המזמין את חתימתו על גבי מסמכי ההצעה אשר נחתמו על ידי המציע כאמור לעיל או על כל הצעה מתוקנת שתוגש על ידי המציע במהלך או כתוצאה ממשא ומתן שיתנהל עימו, וממועד חתימתם, ובהיקף שיקבע על ידי המזמין כאמור, יכנס החוזה על כל נספחיו לתוקף.
- 8.5 למען הסר ספק מובהר בזה כי כל הוראות ותנאי ההסכם על נספחיו יחולו על המציע. המציע מצהיר כי קרא את ההסכם ונספחיו והבין את התחייבויותיו על פיו והוא מתחייב למלא את כל הוראות ההסכם ונספחיו.

בכבוד רב,

כתב הגשת ההצעה

תאריך: _____

שם המציע: _____

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

רח' שיטריט 2

תל אביב, 69482

הנדון: הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבניין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ולמדנו את כתב ההזמנה ואת המסמכים המצורפים לו לרבות החוזה על כל נספחיו, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. כי הבנו את כל המסמכים כמפורט לעיל, ואת כל תנאיהם ואנו מסכימים לכל האמור בהם. כמו כן, כי הנכס בו ימוקם המושכר ודרכי הגישה אליו, מוכרים וידועים לנו היטב.
2. הננו מודעים וידועים את כל הגורמים האחרים המשפיעים ו/או היכולים להשפיע על קיום התחייבויותינו, ובהתאם לכך ובהתאם לכל האמור דלעיל, בססנו את הצעתנו וכי לא נגיש שום תביעות או דרישות המבוססות ו/או הנובעות מטענות של אי הבנה או אי ידיעה כלשהי של תנאי ההזמנה, החוזה על כל נספחיו ומסמכיו או מי מהם והננו מוותרים בזה מראש על כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כאמור.
3. הננו מצהירים כי אין כל מניעה חוקית לכך שננהל ונפעיל בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בהתאם לכל דין, כי הננו עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהלים ספרים כחוק, הכל בהתאם לחוקי מדינת ישראל.
4. הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי חתימתנו על ההצעה ועל החוזה על נספחיו מחייבת אותנו לכל דבר ולא נוכל לחזור בנו מהצעתנו, מכל סיבה שהיא.
5. אנו מתחייבים כי אם הצעתנו או איזה חלק ממנה תתקבל, נחתום במועד שנדרש לעשות זאת על העתקים נוספים של החוזה בהיקף שייקבע על ידכם כולל כל הנספחים ואת פוליסות הביטוח אשר מחובתנו להוציא על פי הוראותיו וזאת לא יאוחר ממועד חתימת החוזה על ידכם. אם לא נחתום מכל סיבה שהיא, על עותקים נוספים מהחוזה כמבוקש על ידכם ו/או אם נחליט מכל סיבה שהיא שלא לקבל על עצמנו לקיים את התחייבויותינו לפי מסמכי ההזמנה להציע הצעות.
6. הצעתנו זאת, על כל המשתמע ממנה, הינה בתוקף לתקופה של 6 חודשים מהיום האחרון שנקבע על ידכם להגשת ההצעות.
7. למען הסר ספק, הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי אינכם מחויבים לקבל כל הצעה שהיא לרבות ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה אחרת, אם בכלל, והדבר נתון לשיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט. כמו כן הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי כל ההוצאות בקשר לבדיקת ההזמנה, בדיקת החוזה ונספחיו השונים לרבות בדיקת האתר בו ממוקם הבית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים והכנת הצעה זו על כל הקשור בכך והנובע מכך וכן כל הוצאה אחרת הכרוכה בהצעה זו, תחולנה עלינו בלבד במלואן וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית מכל מין וסוג שהוא בגין כך.
8. ברור לנו ואנו מאשרים ומסכימים כי כתב ההזמנה ונספחיו אינם מהווים מכרז אלא הזמנה להגשת הצעות ודיני המכרזים לא יחולו על ההזמנה ועל אופן בחירת המציע.
9. אנו מצהירים כי ידוע לנו שהמזמין רשאי לנהל משא ומתן, בכל עת, עם המציעים השונים לרבות עם גופים שלא הציעו הצעה, לרבות משא ומתן ביחס להצעות המחירים וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם המזמין, בכל מקרה בו ינוהל משא ומתן, כאמור.
10. אנו מצהירים כי קראנו את החוזה ונספחיו והבנו את התחייבויותינו על פיו ואנו מתחייבים למלא את כל הוראות החוזה ונספחיו.

11. אנו מצהירים כי לא הוגש כנגדנו ו/או כנגד מי מהמועסקים על ידנו (לרבות עובדי המציע) ו/או כנגד מי מבעלי המניות ו/או נושאי המשרה בתאגיד כתב אישום בעבירה מרשימת העבירות המפורטות להלן וכן כי מי מהאמורים לעיל לא הורשע במסגרת הליכים פליליים בערכאה שיפוטית בישראל או מחוץ לישראל, באחת או יותר מהעבירות כאמור: שוחד, גניבה, גניבה בידי מורשה, גניבה בידי עובד, גניבה בידי מנהל, קבלת דבר במרמה, זיוף (לרבות שימוש במסמך מזויף), רישום כוזב במסמכי תאגיד, אי גילוי מידע ופרסום מטעה בידי נושא משרה בכיר בתאגיד, מרמה והפרת אמונים בתאגיד, העלמה במרמה, סחיטה בכוח, סחיטה באיומים, עבירות מנהלים ועובדים בתאגיד, שימוש במידע פנים, תרמית בקשר לניירות ערך, בעבירה כלשהי אחרת לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל עבירה אחרת אשר נושאת עמה קלון, וכן שידול או ניסיון לעבור אחת מהעבירות כאמור.

12. איש הקשר שימונה על ידנו לצורך הצעה זו הינו _____ פריטי ההתקשרות עימו הינם:

טלפון: _____ - _____

טלפון נייד: _____ - _____

פקס: _____ - _____

כתובת: _____

כתובת דוא"ל: _____

13. אנו מתחייבים כי במידה והצעתנו תזכה, אנו (אדם או גוף) נפעיל את בית הקפה בפועל במשך כל תקופת ההתקשרות בין הצדדים.

14. בהצעה זאת, כל הנאמר בקשר למציע בלשון רבים מובנו גם בלשון יחיד, לפי העניין.

בכבוד רב,

חתימת וחותמת המציעים: _____

שם המציעים: _____

תאריך: _____

כתובת המציעים: _____

תצהיר למציע

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

תצהירי זה ניתן כחלק בלתי נפרד מהצעת _____ ("המציע") להזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בבנין הוולודרום שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ. למונחים המופיעים בתצהיר זה תהיה המשמעות אשר ניתנה להם במסמכי ההזמנה להציע הצעות האמורה לעיל.

1. הנני משמש בתפקיד _____ במציע ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו.
2. המציע בעל אישורים ורישיונות, ברי תוקף, לפי הוראות כל דין וככל שנדרש.
3. המציע אינו בהליכי פשיטת רגל, כינוס, פירוק, ניהול מורשה או ניהול מיוחד.
4. לא המציע ו/או אף לא אחד מנושאי משרה במציע (אם רלבנטי) הורשע במסגרת הליכים פליליים בערכאה שיפוטית בישראל או מחוץ לישראל, בעבירה אשר נושאת עמה קלון, וכן שידול או ניסיון לעבור אחת מהעבירות כאמור.
5. המציע עומד בתנאי הסף כהגדרתם בהזמנה להציע הצעות.
6. המציע לא תיאם ולא יתאם עמדות עם מציע אחר בנוגע להזמנה להציע הצעות, ולא יפעל בשיתוף פעולה בדרך כלשהי עימו, במישרין או בעקיפין בכל הנוגע להרשאה שתינתן בהתאם להזמנה להציע הצעות.
7. המציע אינו בעל עניין במציע אחר באופן ישיר או עקיף (באמצעות תאגידים בשליטתו). לעניין זה, "בעל עניין" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
8. למציע ניסיון של חמש שנים לפחות בניהול ותפעול בית קפה.
9. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

חתימה

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני עורך דין _____ במשרדי ברחוב _____, מר _____ שזיהה עצמו על ידי תעודת זהות מספר _____ ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

תאריך

חתימה וחותמת

(לחתימה במקרה שהמציע הינו חברה)

אישור עו"ד/רו"ח:

הנני מאשר בזה כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ מוסמך/ת לחייב בחתימתו/ה את החברה _____ פ.ח. _____.

תאריך

חתימה וחותמת

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2022

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

מרחוב שטרית 2 תל אביב

(אשר תקרא להלן: "המשכיר" ו/או "מרכז הספורט")

מצד אחד;

בין:

לבין:

מרח'

(אשר תקרא להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל וברצון המשכיר להשכיר לשוכר שטחים המצויים בקומת הכניסה במבנה הוולודרום הממוקם ברחוב שיטריט 10א' בתל אביב, הידוע כחלקה 73 בגוש 6644 ("המושכר") כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספת א'** להסכם זה, במצבם כפי שהם היום AS IS לטובת הפעלת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים;

הואיל ומרכז הספורט בהתאם להסכמת עיריית תל אביב והוועד האולימפי הינו בעל הזכויות בשטח קריית הספורט בהדר יוסף תל אביב, לרבות במבנה ובמושכר;

וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ע"י חוקי הגנת הדייר;

והואיל ושני הצדדים מצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, לא יחולו על השכרת המושכר עפ"י הסכם זה;

והואיל והשוכר הציע למשכיר להשכיר לו את המושכר והמשכיר קיבל את הצעת השוכר, הכל בהתאם לתנאים ולתמורה כמפורט בגוף ההסכם להלן;

והואיל והשוכר בדק את המבנה ואת המושכר וסביבתם, ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרת השכירות כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והצהרות

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות בלבד ואין לתת להן כל משמעות פרשנית.

1.3. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1.3.1. כי המושכר והמבנה במצבו מתאים לצרכיו ומטרותיו מכל בחינה וכי הוא בדק את מצבו, גודלו, מתקניו, מערכותיו של המושכר וכי בכפוף להצהרות המשכיר המפורטות בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, למעט טענות ביחס לפגם נסתר, אשר לא ניתן היה לגלותו בבדיקה מקובלת או פגם נסתר שידוע למשכיר ולא הועבר לשוכר במסגרת הסכם זה.

1.3.2. כי לא ידוע לו על כל מניעה לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי הסכם זה מאושר ונחתם על ידי הגורמים המוסמכים אצלו. כי אין לו כל מניעה חוקית חוזית ו/או אחרת להתקשר בהסכם זה.

1.3.3. כי הוא יודע שיש שוכרים נוספים במבנה והשוכר מתחייב להימנע מכל פעולה שתיצור מטרד ו/או תפגע בשימוש שלהם במבנה, והוא מתחייב לשמור על הניקיון במושכר וסביבתו, ולשמור על המושכר ומערכותיו וכן להפעיל את המושכר בצורה סדירה ומסודרת.

1.3.4. כי הוא מכיר את המשכיר והפעילויות שבו וכן יודע שאין כל התחייבות ו/או מצג כלפיו לגבי הפעלת המשכיר, תמהיל הפעילויות בו ו/או אופן הפעלתו לרבות בכל הנוגע למיתקנים והשירותים.

1.3.5. כי הוא ראה את המושכר, ובדק את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, לרבות את תכניות המתאר ו/או תב"ע החלות בקשר אליו, ואת הסביבה, עובר לחתימת הסכם זה וכי הוא בדק את זכויותיו של המשכיר במבנה וביצע את כל הבדיקות הנדרשות, ולאור כל אלו הוא מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרת השכירות (כהגדרתה להלן), ולשביעות רצונו המלאה, וכי הוא שוכר אותו במצבו כפי שהוא כיום (AS IS), וכי בכפוף להצהרות המשכיר המפורטות בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מוותר על כל טענת פגם ו/או מום ו/או ברירה ו/או כל טענה אחרת מכל מין וסוג בקשר לכל אלה, למעט פגם ו/או מום נסתרים, שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה, עובר לחתימת הסכם זה ולמעט או פגם נסתר שידוע למשכיר ולא הועבר לשוכר במסגרת הסכם זה.

1.3.6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 1.3.5 לעיל ובנוסף, השוכר מצהיר כי ידוע לו ייעוד המושכר על פי התב"ע החלה על המקרקעין וכי הוא מתחייב לפעול בהתאם לייעוד המושכר בלבד ולא לבצע במושכר שימוש אחר והוא מתחייב לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד המקרקעין ו/או בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג ו/או בקשה למתן הקלה מבלי לקבל את אישור המשכיר מראש ובכתב.

1.3.7. השוכר מצהיר במפורש כי הוא מוותר מראש על כל זכות, אם יש לו כזו בכלל, לתבוע מהמשכיר תשלום כלשהו עבור כל שינוי או התאמה שייעשו על ידי השוכר במושכר, ו/או תשלום עבור השקעות במושכר, לרבות בעת פינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכיר.

1.3.8. השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, תשס"א-2001 ולהעביר למשכיר אישורי משטרה ביחס לכל המועסקים אצלו בהתאם ובכפוף להוראות החוק וזאת טרם תחילת העסקתם אצלו.

1.3.9. המוצרים המפורטים להלן הינם מוצרים שחלה חובה למכור אותם במזנונים ואשר מחירם נמצא בפיקוח של העירייה וכפוף להנחיותיה, וחל על הספק איסור למכור אותם במזנונים במחיר העולה על מחירי התקרה הנקובים בהמשך, ואלה הם: בקבוק מים (1/2 ליטר) – עד 6 ש"ח; קרטיב – עד 4 ש"ח, קפה הפוך/שחור/תה/שוקו בכוס של 250 סמ"ק – עד 5 ש"ח, פיתה/כריך עם חומוס שלא יפחת מ-170 גרם – עד 12 ש"ח, בייגלה – עד 5 ש"ח.

מחירי תקרה של המוצרים כאמור עשויים להתעדכן מעת לעת על-ידי העירייה, ובמקרה כזה תודיע החברה לספק על השינוי, והוא יחייב אותו ויחול עליו מיד.

1.3.10. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שייתכן ויתקיימו ימי אירועים במסגרתם יופעלו שירותי הסעדה חיצוניים ובהם לא יהיה שימוש בשירותי בית הקפה.

2. תקופת השכירות והמושכר

2.1. המשכיר משכיר בזה והשוכר שוכר בזה את המושכר החל מיום 1.4.2022 ועד ליום 31.3.2025 (להלן: **"תקופת השכירות המקורית"**).

2.2. בתנאי שלמשכיר תהינה זכויות שימוש בשטח המושכר למשך התקופה, נותן המשכיר לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בעוד תקופה נוספת בת 36 חודשים. (שתקרא **"תקופת השכירות השנייה"**), כאשר תחילת תקופת השכירות השנייה תחל בתום תקופת השכירות המקורית. תקופת השכירות המקורית ותקופת האופציה, אם תמומש, תקראנה להלן **"תקופת השכירות"**.

2.3. לא מסר השוכר הודעה בכתב לפחות ארבעה חודשים מראש, לפני תום תקופת השכירות המקורית (להלן: **"מועד המימוש"**), על אי רצונו במימוש תקופת השכירות השנייה (להלן: **"הודעה על הפסקת השכירות"**), ימשיך הסכם זה לתקופת השכירות השנייה. מובהר בזאת כי במידה וההודעה על הפסקת השכירות לא נתקבלה אצל המשכיר עד למועד המימוש, ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות בגין אותה תקופת שכירות רלוונטית.

2.4. שלח השוכר הודעה על הפסקת השכירות כאמור, במועד המימוש, תפסק השכירות בתום אותה תקופה, לפי העניין, ויראו הסכם זה כבא אל קיצו, ובמקרה כאמור, יחולו הוראות ההסכם לעניין פינוי המושכר על ידי השוכר והחזרת החזקה בו לידי המשכיר.

2.5. מובהר בזאת כי הוראות הסכם זה יחולו על השוכר במשך כל תקופת האופציה, ככל שתמומש על ידו, על פי הוראות הסכם זה.

3. המושכר ומטרת השכירות

3.1. המושכר הינו כמתואר בתשריט, נספח א' המצ"ב וכדלקמן:

- 3.1.1.1. שטח עיקרי של 97 מ"ר (כולל מטבח) יובהר כי השטח כולל העמסה בגין חלקו היחסי של החנות בשטחים המשותפים. שטח החנות לצרכי תשלום הוא 97 מ"ר.
- 3.1.1.2. מחסן 10 מ"ר.
- 3.1.1.3. אזור ישיבה חיצוני בשטח של כ-50 מ"ר.

3.2. מטרת השכירות במושכר הינה: הפעלת בית קפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים (להלן: "**מטרת השכירות**"). מובהר בזאת, כי השוכר אינו רשאי למכור אופניים ו/או ציוד רכיבה ו/או כל ציוד נלווה אחר.

3.3. השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.

3.4. השוכר מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

3.5. הפרת סעיף 3 זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4. שעות הפעילות של המושכר

4.1. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר באופן קבוע בהתאם לשעות הפעילות הבאות לכל הפחות:

4.1.1. ימים א'-ה': 7:00-21:00

4.1.2. יום ו': 7:00-16:00

4.1.3. יום שבת (בכפוף לרישיון עסק וחוקי העזר): 7:00-14:00

4.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב להפעיל את בית הקפה ומרכז חוויה לקהילת רוכבי האופניים בכל מקרה ומתקיים במקום אירוע ספורט, לרבות שבתות וחגים וגם אם שעות הפעילות של האירוע חורגות משעות הפעילות של המושכר.

4.3. המפעיל יהא רשאי להפעיל את בית הקפה בימי שבת חג ומועד, הכול בהתאם לרישיון העסק וחוקי העזר הרלבנטיים. בית הקפה יפעל בכל ימות השנה למעט ביום כיפור, ערב יום הזכרון לחללי מערכות ישראל וערב ט' באב.

4.4. מובהר כי שעות הפעילות לעיל הינן שעות מינימום.

4.5. הפרה של סעיף 4 על תתי סעיפיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. אירועי תוכן

השוכר מתחייב לערוך אירועי תוכן הקשורים לענף האופניים בהתאם להתחייבות שהציג למרכז הספורט במסגרת מסמכי המכרז. אירועי התוכן יערכו בתיאום מראש עם מרכז הספורט וכפופים לאישורו.

6. דמי שכירות ודמי אחזקה

6.1. דמי השכירות ודמי האחזקה החודשיים בהם מחוייב השוכר יהיו בהתאם לנספח התמורה.

7. אי תחולת חוק הגנת הדייר

7.1. השוכר מצהיר במפורש:

7.1.1. כי לא שילם דמי מפתח או כל תמורה אחרת היכולה להיחשב כדמי מפתח ולא יהיה זכאי לדמי מפתח או כל תמורה אחרת בעת פינוי המושכר.

7.1.2. כי חוקי הגנת הדייר אינם חלים על השכירות עפ"י הסכם זה. כי אינו דייר מוגן וכי הוא מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו, עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

8. העברת זכויות

8.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו עפ"י הסכם זה לאחר או לאחרים ו/או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה ו/או למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו ו/או להעניק לאחר או לאחרים זכות כבר רשות בין בתמורה ובין שלא בתמורה במושכר או בכל חלק ממנו, בכל דרך שהיא, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.

8.2. המשכיר יהיה רשאי להעביר ולמסור את הבעלות ו/או כל זכות אחרת במושכר, וכל חלק מהם, כראות עיניו, וזאת מבלי שיהיה צורך בהסכמת השוכר לכך. במקרה כזה, מתחייב המשכיר כלפי השוכר כי זכויותיו על פי הסכם זה במושכר במהלך תקופת השכירות לא תפגענה וכל התחייבויות המשכיר כלפי השוכר על פי הסכם זה בכפוף לכך שהשוכר מילא את כל התחייבויותיו שלו על פי הסכם זה, תמשכנה לחול לגבי כל מי שיבוא בנעלי המשכיר עד לתום תקופת השכירות.

8.3. הפרת סעיף 6 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. ויתור על ברירות

9.1. ידוע לשוכר שהמבנה מיועד לשימושים כמפורט בתוכניות המתאר ותוכניות בנין ערים החלות על המקום וכי המשכיר יהיה רשאי למכור, להשכיר, להעביר, ו/או למסור את השימוש במבנה או בכל חלק ממנו (למעט המושכר) לכל מטרה מותרת, לפי שיקול דעתו הגמור של המשכיר ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר בגין כל הפרעה, נזק, או ירידת ערך שיגרמו עקב מסירת או מכירת או העברת המבנה או כל חלק ממנו לכל שימוש, על ידי המשכיר או הבאים מכוחו ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר לצורך מטרת השכירות. למשכיר הזכות לדרוש תיקון תכניות המתאר ותכניות בנין ערים החלות על המקרקעין והשוכר לא יתנגד לכל תיקון או שינוי כאמור, ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות.

9.2. המשכיר יהיה רשאי להקים במקרקעין הנמצאים בסמוך למבנה, מבנים נוספים אשר אינם בנויים ו/או מתוכננים להיבנות נכון לחתימת הסכם זה, ו/או להקים תוספות בנייה על גבי המבנה ו/או שלא להקים מבנים המתוכננים להיבנות נכון לחתימת הסכם זה ו/או לבצע עבודות בשטחי המבנה, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי המשכיר בשל כך, ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות.

10. רישיונות, היתרים ושילוט

10.1. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת רישיון לצרכי עסק, ככל שנדרש, וכן מצא שהמושכר מתאים לצרכיו. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לקבלת רישיון עסק ככל שנדרש, רישיון שילוט ושאר הרישיונות וההיתרים הדרושים ככל שדרושים עפ"י כל דין ועפ"י דרישות הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר, לרבות על פי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות) התאמות נגישות לשירות התשע"ג-2013, ויישא וישלם בעצמו את כל האגרות הכרוכות בקבלת הרישיונות וההיתרים הנ"ל. השוכר מצהיר כי המשכיר אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר לצורך קבלת רישיונות כאמור, ובלבד שלא יהיה הדבר כרוך בכל נטל כספי שיוטל על המשכיר לא יהיה חייב לבצע עבודות בינוי ו/או הקצאת שטחים כלשהם.

10.2. בכפוף לאמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לעסקו במושכר, וכן לדאוג כי בכל עת למרכז הספורט יהיה עותק מרישיון העסק ו/או אישור כי הוא אינו חייב ברישיון עסק.

10.3. השוכר יהיה רשאי, להציב שילוט ו/או מודעות מחוץ למושכר ו/או מעל הכניסה למושכר ו/או במבנה לרבות שלטי הכוונה ומידע, הכל לאחר ובתנאי שקיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב. המשכיר יהיה רשאי להסכמים או לסרב להצבת שילוט בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובחתימתו על הסכם זה השוכר מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או זכות בהקשר זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יחולו על המשכיר כתוצאה מהסכמתו להצבת שלטים (אם וככל שתינתן) דרישות ו/או התחייבויות כלשהן כלפי המשכיר ו/או כלפי אחר. כל ההוצאות והאגרות החלות בקשר להצבת השלטים (אם בכלל), יחולו על השוכר בלבד. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים ו/או ההוצאות במועדים הקבועים בדין ו/או בהתאם להוראות עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

השוכר מתחייב לנהל את העסק במושכר בהתאם להוראות חוקי העזר של הרשות המקומית ובהתאם להוראות כל דין לרבות כל הוראות אחרות של כל רשות על פי דין ובכלל זה דרישות כיבוי אש.

10.4. הפרת סעיף 8 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. שינויים במושכר

11.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי חיצוני במושכר ושלא להרוס כל מתקן ממתקניו, שהותקנו על ידי המשכיר, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

11.2. שינוי פנימי במושכר הדורש היתר בניה ו/או שיש בו להשפיע על הקונסטרוקציה של המבנה ו/או על מערכותיו יעשה לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב שיינתן לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר. במקרה שעבודות הפנימיות כרוכות ברעש ו/או פינוי פסולת, יתאם השוכר עם המשכיר את שעות ביצוע העבודות והשטח לפינוי פסולת.

11.3. השוכר יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור באופן מקצועי ומיומן מבלי לגרום כל נזק ו/או הפרעה למושכר ו/או לרכוש המשותף ו/או לדיירים אחרים במבנה. השוכר יהיה אחראי להשיג את ההיתרים והרישיונות הנדרשים, אם ידרשו לביצוע השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור, לפני תחילת ביצועם ויבצעם בהתאם לדרישת כל דין. עם סיום ביצוע השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור ימסור השוכר למשכיר תוכנית עדות (AS MADE) בגין השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור.

11.4. השוכר מתחייב להמציא למשכיר, קודם לביצוע עבודות כאמור בסעיף זה וכתנאי לביצוען, אישור עריכת ביטוח לעבודות בנוסח שיקבע על ידי המשכיר לפי שיקול דעתו הבלעדי כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח כנדרש.

11.5. בתום תקופת השכירות יישארו השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור הנ"ל, למעט שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור שאינם מחוברים למבנה חיבור של קבע, רכוש הבלעדי של המשכיר מבלי שהמשכיר יצטרך לשלם לשוכר כל תמורה שהיא עבורם ומבלי שהשינוי ו/או התוספת ו/או השיפור יחשבו כדמי מפתח. כל זאת, אלא אם ידרוש המשכיר מהשוכר לסלק אותם ובמקרה זה, יהיה על השוכר לסלקם על חשבונו; ואם לא יעשה כן, יסלק המשכיר והשוכר ישלם למשכיר מיד עם דרישת המשכיר כל סכום סביר שהוציא בגין הסילוק כאמור.

12. אחזקת המושכר

12.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר כדלקמן:

12.1.1. להשתמש במושכר ובמערכותיו באופן סביר.

12.1.2. להקפיד על ניקיון סביבתו הקרובה של המושכר לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר.

12.1.3. לא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטלין, פסולת ו/או מכשולים מחוץ למושכר, לרבות בפרוזדורי השרות, ולא לגרום לכל מטרד, אי נוחות, רעש, ריחות זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או העובדים בפרויקט ו/או למחזיקים האחרים בפרויקט.

12.1.4. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכיר, למעט בלאי עקב שימוש רגיל.

12.2. השוכר מתחייב לבצע במושכר, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקרי או לקוחותיו, או כתוצאה מבלאי שוטף, יתוקן בתוך זמן סביר על ידי השוכר, על חשבונו.

12.3. אם השוכר לא יתקן בתוך זמן סביר כל נזק או קלקול שהוא אחראי לתקנם יהא המשכיר רשאי אך לא חייב, לתקנם והשוכר יישא בכל הוצאות התיקונים של המשכיר וישלם תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל.

12.4. השוכר מתחייב להרשות למשכיר או לנציגים מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן סביר, ובתאום מראש, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או לבצע תיקונים ו/או כדי להראות את המושכר לאחרים.

13. תשלומים נוספים בגין המושכר

תשלומים נוספים יהיו בהתאם לנספח התמורה.

14. פיגור בתשלומים

14.1. פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם השוכר למשכיר ריבית פיגורים בגין התשלום בשיעור המקסימאלי שיהיה נהוג באותה עת בבנק פועלים בחשבון חח"ד כללי במדרג הראשון של מסגרת האשראי וזאת החל מהמועד בו אמור היה להיות משולם התשלום כאמור ועד למועד בו שולם בפועל התשלום על ידי השוכר למשכיר.

14.2. על אף האמור פיגור אקראי בתשלום שאינו עולה על 5 ימים, לא יחויב בריבית פיגורים כאמור לעיל. פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כלשהו שעל השוכר לשלם למשכיר על-פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

15. הפרות וסעדים

15.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

15.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

13.2.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה אשר לא תוקנה לאחר 15 ימים ממועד קבלת התראה מאת המשכיר;

13.2.2. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו.

15.3. הפר השוכר הסכם זה בהפרה יסודית המקנה למשכיר את הזכות לבטל את ההסכם, אזי מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לבטל את ההסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי שכירות של 3 חודשים וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק שעלול להיגרם למשכיר כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי השוכר. אין באמור לעיל כדי לגרוע סעד ו/או מכל זכות אחרים העומדים למשכיר על פי דין ו/או ההסכם.

16. פינוי המושכר

16.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או מקום שהשכירות תגיע לסיומה לפני תום תקופת השכירות או עם ביטולו כדין של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "**מועד פינוי המושכר**"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המשכיר, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ ונקי למעט בלאי עקב שימוש סביר.

16.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש המשכיר על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המשכיר עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

16.3. במעמד החזרת המושכר על ידי השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר. המשכיר יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו, למעט בלאי סביר. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום 30 ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. עלה משך התיקון על 30 ימים ייחשב משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר.

16.4. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל ישלם למשכיר, בגין האיחור בפינוי, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים ב- 1.5, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק, ובנוסף לכך יהא זכאי המשכיר לתבוע נזקיו הממשיים.

16.5. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינוי על ידי המשכיר כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתו הראשונה של המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותו.

17. ערבויות

15.1. כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, השוכר מתחייב להמציא למשכירה במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית של בנק ישראלי בנוסח המצורף כנספח "ג/1" להסכם זה כמפורט להלן (להלן: "**הערבות**").

15.1.1. הערבות תהיה ערבות בנקאית צמודת מדד, אוטונומית ובלתי מותנית, הניתנת להסבה, ערוכה לטובת המשכיר, ניתנת לחילוט בשלמות או לשיעורין בכל עת.

15.1.2. הערבות תהיה בסכום השווה לדמי שכירות בגין ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת הפרשי הצמדה כשיעורם במועד המסירה, ובתוספת מע"מ.

15.1.3. תוקף הערבות יהיה עד תום שלושה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. במידה וההסכם מקנה לשוכר זכות להארכת תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות והשוכר ניצל את זכותו להארכת השכירות, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.

15.1.4. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות או הארכתה יחולו על השוכר בלבד.

15.1.5. המשכיר יהיה רשאי לחלט את הערבות או חלקה לפי שיקול דעתו הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכיר כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד, ולאחר שהמשכיר מסר התראה על כך בכתב לשוכר, ונתן לו ארכה של 7 ימי עסקים לשלם את התשלומים.

15.2. אי המצאת הערבות כמפורט בסעיף זה לרבות השלמתה במקרה שמומשה תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכירה זכות לבטל את ההסכם ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עד להמצאת הערבות מבלי שהדבר יגרע מחביות השוכר על פי ההסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, דמי ניהול וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

15.3. בכל מקרה בו מומשה הערבות הנ"ל או חלק ממנה, השוכר יהיה חייב להשלים את הערבות ולהמציא למשכירה תוך 7 ימים מיום המימוש כאמור ערבות בנקאית חדשה בגובה הסכום שחולט.

15.4. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות על פי הסכם זה ו/או במימושו על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה או על פי דין.

15.5. מימוש הערבות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

15.6 עם תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והדין, יחזיר המשכיר את הערבות לשוכר.

15.7 הפרת סעיף 15 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16 אחריות ושיפוי

16.1 השוכר בלבד יישא באחריות על פי דין לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או לשוכרים האחרים ו/או לדיירים האחרים במבנה המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ינבעו מניהול עסקי השוכר במושכר ו/או מהחזקת המושכר ו/או משימוש של השוכר במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר.

16.2 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל דמי נזק שישלם ו/או הוצאה שתגרם לו בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו כמפורט בסעיף זה לעיל. כמו כן מתחייב השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ישיר או הוצאה ישירה שייגרמו לו בשל תביעה שתוגש נגדו, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד התביעה כאמור ובלבד שיתקיימו כל אלה במצטבר: (1) המשכיר הודיע לשוכר בכתב על כל תביעה כאמור מיד עם הידוע לו על התביעה; וגם (2) המשכיר אפשר לשוכר להתגונן בשמו על ידי עו"ד מטעמו של השוכר מפני כל תביעה; וגם (3) המשכיר לא התפשר בגין כל תביעה מבלי לקבל את הסכמת השוכר מראש ובכתב.

17 ביטוח

17.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, ולפני יום הכניסה למבנה, וככל שהשוכר יבצע עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או הקמה במבנה, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, ביטוח עבודות קבלניות במתכונת כל הסיכונים בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה והמשכיר, וזאת כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ב' 1 (להלן: "**אישור קיום ביטוחים עבודות קבלניות/הקמה**"). מובהר כי לעניין ביטוח זה יערך כיסוי לרכוש סמוך ו/או לרכוש שעליו עובדים בגבול אחריות שלא יפחת מ-15% משווי העבודות או 500,000 ₪ הגבוה מבניהם.

17.2 השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מיום תחילת ביצוע עבודות השוכר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר, כשהוא חתום על ידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות השוכר, והמשכיר יהיה זכאי למנוע מהשוכר את ביצוע עבודות השוכר אם האישור כאמור לא הומצא לפני יום הכניסה כאמור.

17.3 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי דין ועל פי הסכם זה, מתחייב השוכר – לפני תחילת תוקפו של הסכם זה לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה ומידי שנה, לא יאוחר מיום תום תוקף הביטוחים הרלבנטי את הביטוחים באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ב' 2 (להלן: "**אישור קיום ביטוחי השוכר**") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: "**ביטוחי השוכר**").

17.4 השוכר מתחייב (ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר) להמציא לידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה או 14 יום לפני מועד תחילת תקופת השימוש, המוקדם מבין השניים, אישור בדבר עריכת ביטוחי השוכר בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספח ב' 2 כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי להכנסת נכסים כלשהם לשטח המבנה החדש ו/או תחילת פעילותה של השוכר בשטח המבנה החדש, והמשכיר יהיה זכאי למנוע מהשוכר את הכנסת הנכסים האמורים לשטח המבנה החדש ו/או את תחילת פעילותו של השוכר בשטח המבנה החדש במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

17.5 בנוסף, השוכר ימציא אישור על הארכת הביטוחים באותו האופן, בכל אחת מתקופות האופציה אשר תמומש. השוכר מתחייב להציג האישור הנ"ל באופן זה מדי שנה וכל עוד לא תמה תקופת השימוש, אולם לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד תום תקופת הביטוח כמצוין על גבי כל אישור.

17.6 על אף האמור לעיל, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח "אובדן תוצאתי" האמור ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" (נספח ב' 2) במלואו או בחלקו, אולם הפטור האמור בסעיף 17.14 להלן יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

- 17.7. בנוסף לביטוחים המפורטים באישור על קיום ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר לערוך ביטוח חובה כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן ביטוח רכב בגין נזק לרכוש צד שלישי עקב בעלות או שימוש בכלי רכב.
- 17.8. היה ולדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח המשלים ו/או הביטוח הנוסף כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי השוכר כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעמו, ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את המשכיר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי השוכר והבאים מטעמו, לעניין ביטוחי חבויות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 17.9. השוכר מתחייבת לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור עריכת ביטוחי השוכר מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של הרכוש המבוטח על-פיהן.
- 17.10. הוראות בקשר לכלל הביטוחים בנספח זה :
- 17.10.1. הביטוח ראשוני וקודם לכל ביטוח שנערך על ידי המשכיר והבאים מטעמו ו/או כל מי שהמשכיר התחייב בכתב קודם למקרה ביטוח כי הביטוח יהיה ראשוני לגביו.
- 17.10.2. ויתור על זכות השיבוב כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעמו ו/או הדיירים ו/או השוכרים האחרים במבנה בו מצוי המושכר (להלן: "**השוכרים האחרים**") אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל וויתור מקביל לטובת השוכר ו/או כל מי שהמשכיר התחייב לוותר על זכות התחלוף כלפיו, אולם הויתור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 17.10.3. ככל וקיים בפוליסות חריג רשלנות רבתי, על השוכר לוודא כי חריג כאמור יימחק.
- 17.11. השוכר מתחייב ללמוד ולמלא אחר תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף כל משך תקופת השימוש ו/או איזה מתקופות האופציה, היה ואיזו מהן תמומש. כן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המשכיר לשם שמירה ומימוש של זכויות המשכיר על פיהם.
- 17.12. השוכר מתחייב לגרום לכך כי הוראות הביטוח יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, קבלניו וקבלני המשנה שלו ויוודא כי השינויים הנדרשים למימוש הוראות הסכם זה יבוצעו הן במסגרת ביטוחיו והן במסגרת ביטוחי קבלנים וקבלני משנה שיועסקו, אם יועסקו, על ידו.
- 17.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר בכל עת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי, חוק ביטוח בריאות ממלכתי, וכל הצווים, התקנות וכדומה אשר הותקנו לפי החוקים הנ"ל, על מנת שכל העובדים, השליחים, המשמשים והמשתתפים בתקופת השימוש, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת השימוש זכאים לכל הזכויות על פי החוקים המצוינים לעיל.
- 17.14. השוכר מצהיר כי לא יהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, בגין כל נזק שייגרם לרכוש בחזקתו ו/או באחריותו וכן לנזק ו/או אובדן אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו (או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה או ביטוח חסר) על פי הביטוחים הנערכים על ידו לפי הסכם זה, בין אם נערכו על ידו ובין אם לאו. השוכר פוטר בזאת את המשכיר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים כאמור, מכל אחריות לנזק כאמור. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 17.15. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד, כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על-פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי החוזה גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות השוכר ו/או קבלת החזקה בשטח המבנה החדש ו/או הכנסת נכסים לשטח המבנה החדש, בשל אי הצגת אישורי הביטוח במועד.

17.16. המשכיר רשאי אך לא חייב, לבדוק את אישורי הביטוח ו/או את פוליסת הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח ולפוליסת הביטוח וזכותו לבדוק את הפוליסות ולהורות על תיקון כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח והפוליסות כאמור, טיבם, היקפם ותקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה.

17.17. לא עמד השוכר בהתחייבותו לפי סעיף זה כולו, תהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של השוכר ועל חשבונו ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר.

17.18. מובהר, כי השוכר לבדו יישא בפרמיות הביטוח, בהשתתפות העצמית ובכל עלות אחרת הקשורה לביטוחים כאמור לעיל.

17.19. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט בנספחים ב'1 ו-ב'2 הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר, ועל השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.

17.20. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל האמור בסעיף 17 על תנאי סעיפיו לעיל מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

18 הוראות כלליות

18.1. הסכם זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה.

18.2. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי הסכם זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

18.3. מוסכם בין הצדדים כי כל ארכה ו/או אי מיצוי סעד באורח מיידי ו/או קבלת כספים ע"י צד להסכם לאחר מועד הפירעון ו/או אי מימוש זכויות על פי הסכם זה לא יחשבו כויתור על זכות ו/או כהסכמה ו/או סעד המוקנה לאותו צד עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.

18.4. השוכר לא יהיה רשאי לקזז כל סכום מאת המשכיר בקשר עם הסכם זה לרבות סכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר על פי הסכם זה והשוכר מוותר בקשר עם הסכם זה על זכות הקיזוז המוקנית לו על פי הדין.

18.5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

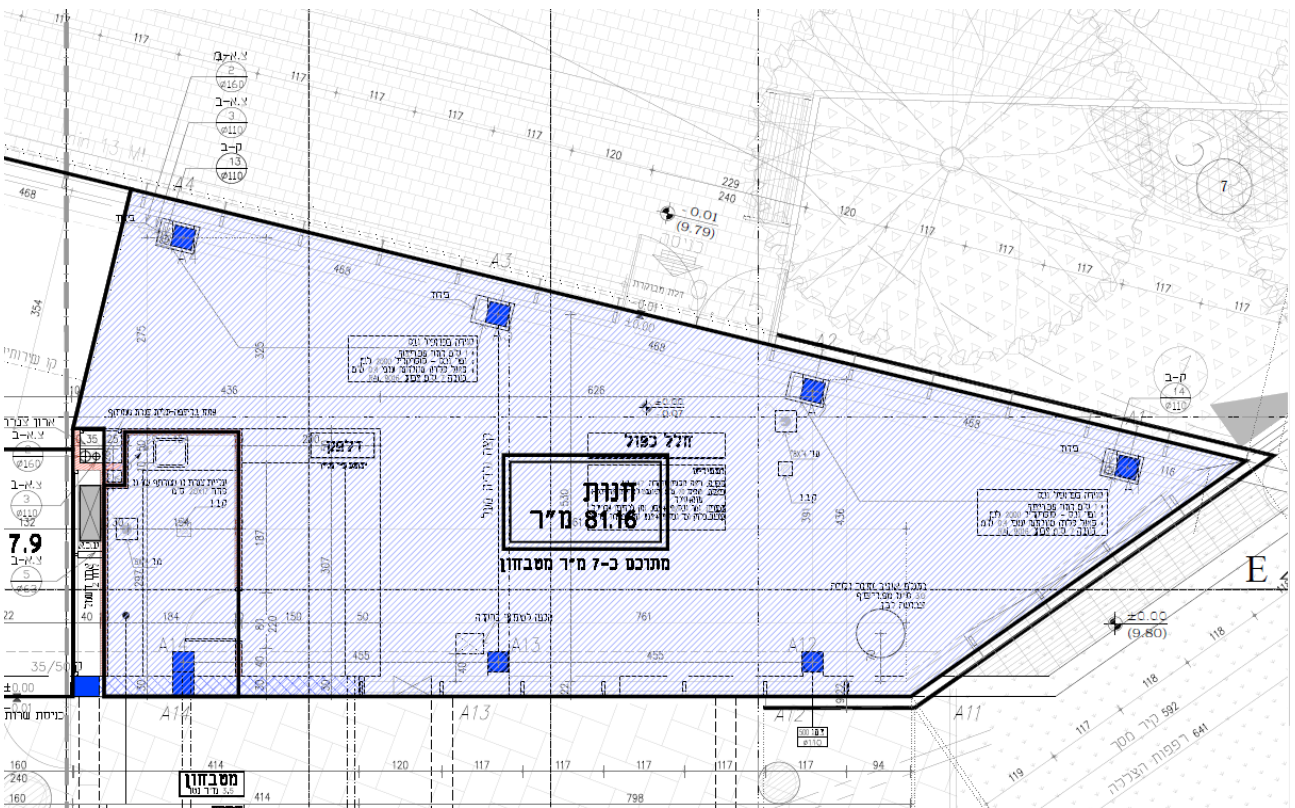
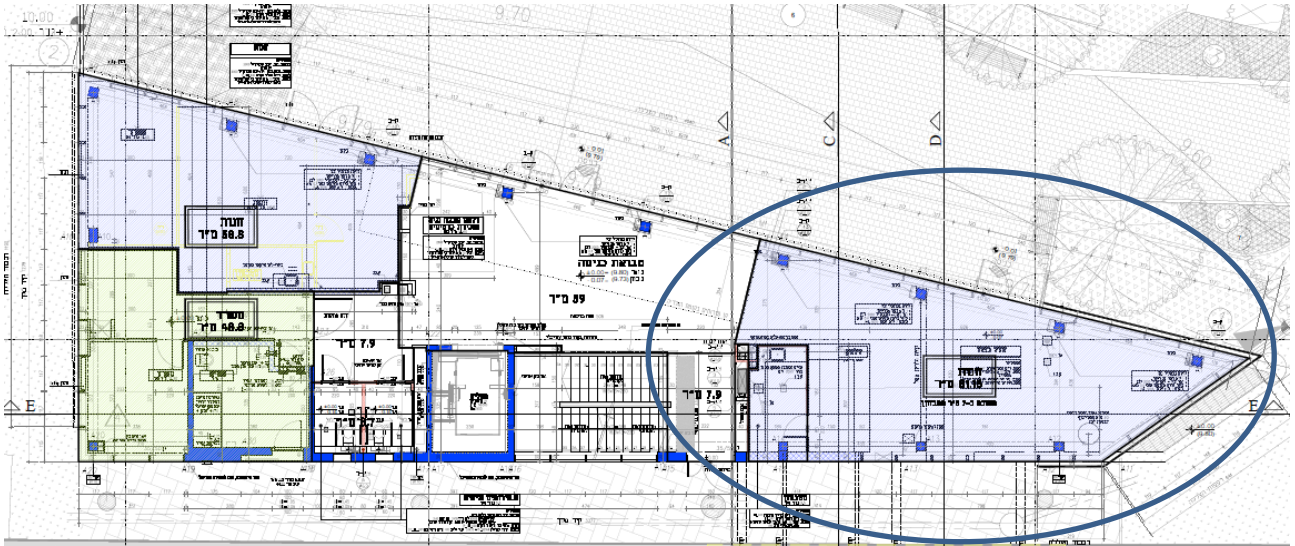
18.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט ברישא לו ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו לפי כתובתו דלעיל כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה, ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה בפועל. למרות האמור לעיל, כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות תהא – במושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

נספח "א"
תשריט



נספח ב' 1

אישור קיום ביטוחים – עבודות קבלניות/הקמה - שוכר

אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות/הקמה		תאריך הנפקת האישור (/ /)	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	ממעמד מבקש האישור
שם מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ	שם	נדל"ן ☒ שכירות ☒ אחר: ☐	☒ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☒ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים אחר: ☐
ת.ז. ח.פ.	ת.ז. ח.פ.		
מען רח' שטרית 2, ת"א	מען		

פרקי הפוליסה	מס' פוליסה	נוסח+ מהדורה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף
					מטבע	סכום	
חלוקה לפי גבולות אחריות/ סכומי ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט			₪		308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר), 309, 312, 313, 314, 316, 317 (קבלנים וקבלני משנה), 318, 328.
ה ר ת	גניבה ופריצה				₪		
	רכוש סמוך/ עליו עובדים				₪		324
	רכוש בהעברה				₪		
	מבני עזר וציוד קל				₪		
	הוצ' פינוי הריסות				₪		
	הוצ' שכר אדריכלים				₪		
	הוצ' רשויות				₪		
	הוצ' נוספות הכרחיות				₪		
	השבת סכום ביטוח לקדמותו				₪		
	צד ג'				₪	4,000,000	302, 304, 307, 309, 315, 317 (קבלנים וקבלני משנה), 318, 321, 327, 328, 329.
							308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).

ה ר ח ב ו ת	נזק עקיף לפריטים תת קרקעיים						1,000,000	₪	
	רעד והחלשת משען						1,000,000	₪	
	נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב							₪	
	נזק הגוף הנובע משימוש בצמ"ה							₪	
	תביעות שיבוב של המל"ל							₪	
	אחריות מעבידים						20,000,000	₪	317, 319, 309, 304, 302 (קבלנים וקבלני משנה), 318, 328. 308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):
027 (הריסות/פינויים), 029 (התקנה ושדרוג מערכות וצמודי מבנה), 062 (עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל/איטום/אינסטלציה)), 059 (צנרת והנחת קווי מים וביוב), 060 (קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)), 074 (שיפוצים), 042 (בקרה ושליטה), 049 (גילוי וכיבוי אש),

ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח:

נספח ב' 2
אישור עריכת ביטוחי השוכר

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור (____/____/____)	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם מרכז הספורט הלאומי ת"א	שם	☐ נדל"ן ☒ שכירות	☐ משכיר ☒ שוכר ☐ זכיון ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר : _____
ת.ז.פ.ח.	ת.ז.פ.ח.	☐ אחר : _____	
מען שטריט 2, תל אביב	מען		

סוג הביטוח	מספר פוליסה	נוסח + מהדורה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף
גבולות אחריות/סכומי ביטוח					סכום	יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
רכוש		ביט			נח	308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר), 309, 312, 313, 314, 316, 328.
אובדן תוצאתי		ביט			נח	308, 309, 328 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).
צד ג'		ביט			נח	302, 304, 309, 315, 321, 322, 327, 328, 329, 308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר)
אחריות מעבידים		ביט			נח	302, 304, 308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר), 309, 319, 328.

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):

096 (שכירות והשכרות)

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח :

נספח "ג/1"
נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "**המבקש**") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפי מי מכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הקרן**") בצרוף הפרשי הצמדה (להלן: "**סכום הערבות**"), המגיע או העשוי להגיע למי מכם מאת המבקש בקשר עם הסכם שכירות על כל נספחיו והתוספות לו במרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.
2. (א) אנו מתחייבים לשלם למי מכם את סכום הערבות או כל חלק ממנו לפי דרישת מי מכם הראשונה, מפעם לפעם בכתב וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת מי מכם על ידינו.
(ב) אנו נשלם לידי מי מכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישת מי מכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.
3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:
 - (א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן: "**המדד**") ;
 - (ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "**המדד הקובע**") ;
 - (ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ 2020 שהוא _____ נקודות (להלן: "**המדד הבסיסי**") ;
 - (ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה המדד הקובע על המדד הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן במדד הקובע והתוצאה תחולק במדד הבסיסי ;
 - (ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.
4. התחייבותינו זאת אינה ניתנת להעברה אלא לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שם ו/או שינוי הבעלות במושכר.
5. התחייבותינו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום _____.
6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה _____.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נספח ד'התמורה1. דמי השכירות

1.1 השוכר ישלם למרכז הספורט בגין השכירות החל ממועד המסירה דמי שכירות, הכוללים דמי שכירות יסודיים בתוספת דמי שכירות נוספים, כהגדרתם להלן:

1.1.1 בגין כל חודש שכירות במהלך תקופת השכירות ישלם השוכר דמי שכירות יסודיים בסך של _____ (ובמילים) ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן: **"דמי השכירות היסודיים"**). הפרשי הצמדה כאמור יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות היסודיים.

1.1.2 בנוסף לדמי השכירות היסודיים ישלם השוכר סך בשקלים השווה להפרש בין דמי השכירות היסודיים לבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון (ככל וקיים הפרש) כהגדרתם להלן, וזאת בגין כל חודש וחודש מחודשי השכירות ובמשך כל תקופת השכירות (להלן: **"דמי השכירות הנוספים"**). מובהר, כי במידה ודמי השכירות השכירות כאחוז מהפדיון יהיו נמוכים מדי השכירות היסודיים, השוכר לא יהיה זכאי להחזר וכי דמי השכירות נקבעים לפי הגובה מבין דמי השכירות היסודיים לבין דמי השכירות היסודיים.

1.1.2.1 בתחילת תקופת השכירות יותאמו תקופות החישוב והתשלום לחודשים ולרבעונים קלנדריים, לצורך חישוב דמי השכירות הנוספים:

1.1.2.1.1 דמי השכירות היסודיים יותאמו מהמדד האחרון הידוע ביום תשלום ועד למדד האחרון הידוע ביום תשלום דמי השכירות הנוספים.

1.1.2.1.2 דמי השכירות כאחוז מהפדיון יותאמו מהמדד שפורסם בחודש הפדיון ועד למדד האחרון הידוע ביום תשלום דמי השכירות הנוספים.

1.1.2.2 **"דמי השכירות כאחוז מהפדיון"** לצרכי הסכם זה הינם 8% מהפדיון החודשי בעסקו של השוכר.

1.1.2.3 **"פדיון"** לצרכי הסכם זה משמעו כל תמורה, תקבול והכנסה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על-ידי השוכר והנובעים ממכירתו ו/או מהעסקים שהוא מנהל במושכר ו/או מפעולותיו במושכר, לרבות תקבולים ו/או הכנסות המתקבלים ממכירה באשראי ו/או בכרטיסי אשראי, המחאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה וכיו"ב ולרבות דמי שירות ("**טיפים**") המחויבים בחשבון.

1.1.2.4 מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק דחוי תירשמה על ידי השוכר כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מתן השירות, דהיינו, ביום החתימה על טופס כרטיס האשראי או יום קבלת השיק.

1.1.2.5 למרות האמור לעיל, הפדיון לא יכלול פדיון בשל סחורה שנמכרה והוחזרה על-ידי הלקוחות, ובלבד שהוחזר ללקוחות כספם ותקבול שנתקבל מספקים בשל סחורה שהוחזרה להם.

1.1.2.6 השוכר ימציא למשכיר, לא יאוחר מהחמישי (5) לכל חודש, דיווח מפורט על בסיס פורמט קבוע כפי שיקבע על ידי המשכיר, על הפדיון בחודש שחלף (להלן: **"הדו"ח החודשי"**) דיווח זה יהיה מבוסס על דו"ח המע"מ של החודש שחלף. השוכר ימציא למשכיר את העתק דו"ח המע"מ על-פי דרישתו הראשונה של המשכיר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הדו"ח החודשי יוגש בכל חודש בחודשו חתום ומאושר על ידי רואה

חשבון השוכר, ודמי השכירות הנוספים בגין כל חודש יחושבו בנפרד בגין כל חודש מחודשי השכירות.

- 1.1.2.7 דמי השכירות הנוספים ישולמו למשכירה על-ידי השוכר בששה-עשר (16) לכל חודש בו יש לבצע את התשלום, בצירוף מע"מ כדין לפירעון במועד תשלום דמי השכירות הנוספים. למען הסר ספק, מובהר כי חישוב דמי השכירות הנוספים יבוצעו בגין כל חודש וחודש באופן נפרד ועצמאי כאמור לעיל, בלא שתבוצע התחשבות רבעונית בין הצדדים בהתבסס על הפדיון הרבעוני.
- 1.2 יובהר כי דמי השכירות היסודיים בצירוף דמי השכירות הנוספים מהווים את דמי השכירות הכוללים על-פי הסכם זה.
- 1.3 השוכר מתחייב לנהל בעסק המתנהל במושכר קופה רושמת ולרשום בה את כל הפדיון במושכר כהגדרתו לעיל.
- בנוסף על האמור לעיל מתחייב השוכר לנהל ספרי חשבונות והנהלת חשבונות מסודרת, כמתחייב מהוראת כל דין. השוכר מתחייב כי כל פדיון כהגדרתו לעיל, ללא יוצא מן הכלל, יירשם בספרי החשבונות ובקופה הרושמת של העסק.
- למשכירה ו/או למי מטעמה שמורה הזכות לבדוק ו/או לפקח על רישום הפדיון כאמור. לצורך כך יהא המשכיר זכאי להיכנס למושכר בכל זמן סביר, לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של השוכר ובדוחות המוגשים מטעמה לרשויות המס, לבדוק את סרטי הקופה הרושמת, לבדוק האם מקיים השוכר את כל הוראות הסכם זה ולדרוש הסברים מן השוכר.
- השוכר מתחייב להורות לרואה החשבון שלו לשתף פעולה עם המשכיר בכל הנוגע להוראות סעיף זה, לרבות להורות לו לספק למשכיר כל מידע וכל הסבר שידרוש, תוך פרק הזמן האמור.
- 1.4 לטובת ביצוע התאמות השוכר במושכר, באחריותו ועל חשבונו של השוכר, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בלבד בתקופה שממועד מסירת החזקה ועד לחלוף 60 יום, להבדיל מתשלומים נוספים החלים על השוכר לרבות אך לא רק – דמי אחזקה, ארנונה, תשלומים בגין צריכת מים, צריכת חשמל וכיו"ב (להלן: **"תקופת הגרייס"**).
- 1.5 מובהר כי בתקופת הגרייס השוכר יהיה חייב בשאר התשלומים החלים עליו על פי ההסכם, לרבות דמי אחזקה, ארנונה, תשלום בגין צריכת מים וחשמל וכו'.

דמי האחזקה

2

- 2.1 בנוסף לדמי השכירות, השוכר יהיה מחוייב בדמי אחזקה חודשיים בסך של 20 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו מהמושכר ובסה"כ 1,940 שקלים חדשים (אלף תשע מאות וארבעים שקלים חדשים) לחודש בגין המושכר בצירוף הפרשי הצמדה **בתוספת מע"מ כדין**, כהגדרתם להלן (להלן – **"דמי האחזקה"**).
- 2.2 תמורת דמי האחזקה האמורים יינתנו שירותי הניהול הבאים: אחזקת מעליות, תאורה וניקיון של שטחים ציבוריים, גינון סביבתי, ביטוח של השטחים הציבוריים, ומילוי הוראות ודרישות רשויות כיבוי האש בשטחים הציבוריים בשטח המושכר יבוצעו פעולות תיקון ואחזקה של מערכות הבניין בלבד (כדוגמת ספרינקלרים ותשתית מיזוג אויר).
- 2.3 כמו כן, השוכר ישלם עבור צריכת מיזוג האוויר במושכר על פי מוני אנרגיה המותקנים בבנין על חשבון השוכר או על פי חלקו היחסי של השוכר בעלויות הפעלתה ותחזוקתה השוטפת של מערכת מיזוג האוויר בבנין, כפי חלקו היחסי של המושכר מכלל השטחים המאוכלסים בבנין או על פי מפתח חלוקה אחר שייקבע על ידי המשכיר באופן שישקף את צריכת מיזוג האוויר במבנה. כמו כן יישא השוכר בחלק יחסי כאמור, מעלות האחזקה של מערכת מיזוג האוויר ומעלות צריכת האנרגיה בשטחים המשותפים בבנין,

על פי חשבון שיוגש לשוכר על ידי המשכיר, אחת לחודש. החשבון ישולם בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון לשוכר.

2.4 התשלום יחולק בהתאם לשטח הרצפה של כל שוכר (שטח בין קירות פנים בלבד) לפי שיקול דעתו הבלעדי של מרכז הספורט, והשוכר מוותר על כל טענה שהיא לעניין זה, לרבות בדבר דרך חישוב שונה/אחרת אפשרית.

הצמדה

3

3.1 החל ממועד תחילת השכירות יוצמדו דמי השכירות ודמי האחזקה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום תחילת השכירות (להלן: "**מדד הבסיס**") לעומת המדד הידוע בעת כל תשלום בפועל (להלן: "**המדד החדש**"), דמי השכירות ודמי האחזקה, יוגדלו בשיעור ההפרש שבין המדד החדש לעומת מדד הבסיס. מובהר, כי בכל מקרה לא ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות ואחזקה הנמוכים מדמי השכירות ודמי האחזקה ביום חתימת הסכם זה גם אם המדד החדש ירד ממדד הבסיס.

3.2 מומשה זכות האופציה הראשונה להארכת השכירות לתקופה שנייה, כאמור בסעיף 2.3 להסכם, ישלם בר הרשות למרכז הספורט את דמי ההרשאה בתוספת של 5% למשך כל תקופת ההרשאה השנייה ("דמי ההרשאה המעודכנים").

3.3 השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים ודמי האחזקה מראש בראשון לכל חודש מראש (במקרה ותקופת השכירות תחל שלא בראשון לחודש ישלם השוכר את החלק היחסי בגין התשלום הראשון ממועד תחילת תשלום דמי השכירות ועד למועד התשלום החודשי הבא). היה יום תשלום לפי הסכם זה יום בו לא מתנהלים עסקים בבנקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שלאחריו.

3.4 השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות, ודמי האחזקה עבור כל תקופת השכירות, בין אם ישתמש בפועל במושכר ובין אם לאו.

אופן התשלום

4

4.1 דמי השכירות ודמי האחזקה שישלם השוכר למרכז הספורט ישולמו באמצעות הרשאה לחיוב חשבון בר הרשות. מובהר, כי רק זיכוי בפועל של חשבון מרכז הספורט יחשב כתשלום דמי השכירות ודמי האחזקה על פי הסכם זה.

4.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הפקדת המחאה כלשהי בידי מרכז הספורט לא תחשב כתשלום, אם לא נפרעה ההמחאה במועד שנקבע כאמור.

4.3 השוכר מתחייב להעביר למרכז הספורט טופס הרשאה לחיוב חשבון בנוסח המצ"ב.

תשלומים נוספים

5

5.1 החל ממועד תחילת השכירות, השוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות, בנוסף לתשלומים שפורטו בנספח זה לעיל בגין השימוש במושכר, גם את כל התשלומים שלהלן:

5.1.2 עבור צריכת חשמל ומים במושכר (על פי מונה) טלפון, וכיו"ב תשלומים החלים לפי הנוהג ו/או לפי הדין על השוכר.

בכל הקשור לצריכת החשמל, מובהר בזאת כי המשכיר הוא בעל הזכויות הבלעדיות באספקת חשמל המסופק על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד המשכיר לענין זכויותיו הבלעדיות לאספקת חשמל כאמור. השוכר ישלם למשכיר את חשבון החשמל שיוגש לו על ידי המשכיר, בהתאם לחשבון, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון, וזאת על פי תעריפי תע"ז של חברת החשמל, או תעריפים של

כל ספק חשמל אחר שיספק חשמל למשכיר, לאספקת חשמל במתח נמוך וע"פ הצריכה בפועל של השוכר.

5.1.3 במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא והנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או החזקתו וזאת בנוסף לכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במפורש. המשכיר ישא בכל התשלומים שאינם קשורים לשימוש השוטף במושכר וכן שחלים על פי דין ונוהג על בעלים של מושכר.

5.1.4 במידה ויוטלו קנסות על המשכיר עקב מעשי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לשיפוי מלא מאת השוכר.

הפרה

6

6.1 הפרה של נספח זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר