

חברת מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ ("החברה")

מכרז פומבי מס' 6/2021

להפעלת מסעדה/אולם אירועים במרכז הספורט הלאומי תל אביב

1. החברה מזמינה את הציבור להציע הצעות במסגרת מכרז פומבי מס' 6/2021 להפעלת מסעדה/אולם אירועים בשטח כולל של כ-900 מ"ר במרכז הספורט הלאומי תל אביב הכל בהתאם למפורט במסמכי המכרז ונספחיו.
2. הנוסח המלא של מסמכי המכרז מתפרסם באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.nsc.org.il תחת הלשונית "מכרזים" וניתן לעיין בו שם והוא הנוסח המחייב.
3. ניתן לרכוש את מסמכי המכרז במשרדי החברה ברחוב שטרית 2 תל-אביב-יפו, החל מיום 4/11/2021 בימים א' עד ה' (כולל) משעה 09:00 עד שעה 13:00, או בהעברה בנקאית לחשבון החברה, פרטים במייל anat@nsc.org.il תמורת דמי השתתפות במכרז בסך 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) (כולל מע"מ) שלא יוחזרו.
4. את ההצעות במכרז יש להגיש עד ליום **18/11/2021** בשעה **12:00** בתיבת המכרזים במשרדי החברה. החברה לא תדון בהצעות שתוגשנה לאחר המועד כאמור.
5. שינוי תנאי כלשהוא מתנאי המכרז, יפורסם אך ורק באתר האינטרנט של החברה. **באחריות המציעים ו/או המתעניינים בהזמנה לבדוק באופן שוטף את ההודעות המתפרסמות באתר האינטרנט, ככל שתהיינה.**
6. מטעמי נוחות, מודעה זו מתפרסמת בלשון זכר אבל גם לשון נקבה במשמע.

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ



מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

הזמנה להציע הצעות להפעלת מסעדה/אולם אירועים במרכז
הספורט הלאומי תל אביב

אוקטובר, 2021

תוכן עניינים

- .1 ההזמנה להציע הצעות
- .2 כתב הגשת ההצעה על ידי המציע
- .3 כתב הערבות
- .4 נוסח תצהיר למציע
- .5 טופס פירוט מטרת השכירות
- .6 טופס מטרת השכירות
- .7 החוזה בין המזמין לבין המציע על נספחיו ("החוזה")

כתב הזמנה (1)

א.ג.נ.,

הזמנה להציע הצעות לשכור אולמות בשטח של כ-900 מ"ר
במתחם הטניס,
שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

1. נושא ההזמנה -

- 1.1. מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "המזמין") מזמין בזה מציעים שונים להגיש הצעה לשכור אולמות בשטח של כ-900 מ"ר במתחם הטניס שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ ברחוב שטרית 2, תל אביב ("המושכר") על פי המסמכים הרשומים להלן.
- 1.2. השימוש במושכר הינו למטרת אולם אירועים ו/או מסעדה ו/או בית קפה בלבד בכפוף לקבלת אישור חורג. מובהר היטב כי השימוש המותר בהתאם לתב"ע הנוכחית הוא למסעדה בלבד. יחד עם זאת, מרכז הספורט פועל במטרה להנפיק אישור שימוש חורג במושכר, כך שניתן יהיה לעשות שימוש גם למטרות הנוספות לעיל. מובהר כי מרכז הספורט אינו מתחייב כי האישור החורג יתקבל וכי על המציע לקחת זאת בחשבון במסגרת הצעתו.
- 1.3. בנוסף, לזוכה תינתן זכות ראשונים לספק שירותי מזון ומשקאות בתשלום לקהל משתמשי ובאי מגרשי הטניס במרכז הספורט.
- 1.4. ההתקשרות תהיה באמצעות הסכם המצורף להזמנה זו, על כל נספחיו (להלן: "ההסכם").

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) כתב הערבות שעל המציע לצרף להצעתו ;
- (4) נוסח תצהיר למציע ;
- (5) טופס פירוט ניסיון המציע ;
- (6) טופס מטרת השכירות ;
- (7) הסכם, שייחתם בין המזמין והמציע שיבחר, על נספחיו.

מובהר בזאת, כי הוראות ההסכם גוברות על יתר מסמכי ההזמנה.

3. תנאי הסף -

על המציע לעמוד במצטבר בכל תנאי הסף הבאים :

- 3.1. המציע הינו תושב ו/או תאגיד הרשום בישראל כדין.
- 3.2. המציע צירף ערבות בנקאית בהתאם לנוסח הנדרש
- 3.3. למציע ניסיון, יכולת וידע מוכח בניהול ותפעול אולמות אירועים ו/או מסעדות ו/או בית קפה **של 5 שנים לפחות.**

- 3.4. המציע צירף להצעתו אסמכתא ממשטרת ישראל על היעדר הרשעות בגין כל עבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או שימוש באלימות ו/או מרמה וזיוף ו/או שוחד ("תעודת יושר").
- 3.5. המציע הוא בעל תעודת עוסק מורשה ואישור פקיד שומה או רו"ח בדבר ניהול פנקסי חשבונות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- 3.6. המציע הוא בעל כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך ניהול והפעלת המתחם נשוא מכרז זה, כמתחם להפעלת אולם אירועי שמחות ו/או מסעדה ו/או בית קפה. –מלבד רשיון עסק ושימוש חורג משהו נוסף? ייתכן וכן – משרד בריאות וכדומה, חשוב שהוא יחזיק בכל האישורים ושהאחריות עליו ולכן הוא מצהיר על זה. לא חושב שצריך לתת רשימה סגורה, הוספתי להצהרות.
- 3.7. בעשר השנים האחרונות, למציע מחזור כספי שנתי, בשלוש שנים ברציפות, של לפחות 5,000,000 ₪ בשנה או 15,000,000 ₪ במצטבר.
- 3.8. למציע יכולת להעמיד, לכל אורך תקופת ההסכם שייחתם עמו, ערבות בנקאית בסכום השווה לדמי השכירות בגין חמישה (5) חודשים
- 3.9. אין מניעה לפי כל דין כי המציע ישתתף במכרז.

4. הסברים נוספים

- 4.1. על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו, בעצמו ובאופן עצמאי את כל היבטי ההרשאה, לרבות המושכר, גבולותיו וסביבותיו, התוכניות הסטטוטוריות החלות על המושכר וסביבותיו, התשתיות במושכר, לרבות כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי ההסכם.
- 4.2. 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 לידי 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 ההסתמכות על מידע כאמור, במישרין או בעקיפין.
- 4.3. על המציע לתאם סיוור בנכס לא יאוחר מיום 3 בחודש נובמבר, 2021. את הסיוור יש לתאם באמצעות הפרטים בסעיף 4.3. בסיום הסיוור יימסר אישור השתתפות בסיוור.
- 4.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק הבהרות או שינויים שינתנו על-ידי המזמין (לפי העניין) בכתב יחייבו את המזמין.
- 4.4. 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.
- 4.5. ניתן לעיין בנוסח המלא של מסמכי המכרז מתפרסם באתר האינטרנט של החברה בכתובת: www.nsc.org.il תחת הלשונית "מכרזים" וזהו הנוסח המחייב.
- 4.6. מציע המעוניין להשתתף במכרז נדרש לרכוש את מסמכי המכרז החל מתאריך 4 בנובמבר, 2021 תמורת תשלום של 1,000 ש"ח כולל מע"מ, שלא יוחזרו בכל מקרה גם אם יבוטל המכרז מסיבה כלשהי ו/או המציע יסיר את הצעתו ו/או בכל מקרה אחר. את הרכישה ניתן לבצע במשרדי מרכז הספורט.

5. הגשת ההצעה -

- 5.1. 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.
- 5.2. היה ומציע מעוניין להעביר הערה/ות ו/או הסתייגות/יות ו/או בקשה/ות להבהרות יהיה רשאי לעשות כן במכתב רשום או במסירה ביד למזמין או בפקסמיליה או בכתובת המייל המפורטת בסעיף 4.3 לעיל, וזאת **בתנאי שהמכתב יתקבל אצל המזמין לא יאוחר מיום 11 בחודש נובמבר 2021**. 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.
- 5.3. המציע יחתום על כל דף ממסמכי ההזמנה, לרבות על ההסכם על כל נספחיו.
- 5.4. מסמכי ההזמנה, ירוכזו בשתי מעטפות **סגורות וחתומות**, לפי הפירוט הבא:
- (א) על מעטפה **מספר 1** ירשם "מעטפה מס' 1: הצעה לשכור אולמות בשטח של כ-900 מ"ר" - במעטפה זו ירוכזו כל מסמכי ההזמנה **ללא ההסכם**;
- (ב) על מעטפה **מספר 2** ירשם "מעטפה מס' 2: הצעה לשכור אולמות בשטח של כ-900 מ"ר - דמי השכירות", למעטפה זו **יוכנס ההסכם** כאשר נספח התמורה מלא ומפורטים שם **דמי השכירות המוצעים**.
- 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 אולמות בשטח של כ-900 מ"ר במרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" שתימסר בתיבת הזמנה להציע ההצעות שבמשרדי המזמין, מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ, רח' שיטריה 2 תל אביב 69482, וזאת לא יאוחר מיום 18 בחודש נובמבר, 2021 בשעה 12:00.
- 5.5. 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 הנוכח בסעיף 4.5 (ד) 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.
- 5.6. ההצעה תהיה בתוקף לתקופה בת 6 חודשים החל מהמועד הנקוב בסעיף 4.5 (ד) לעיל.

6. כתב ערבות -

- 6.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות בנקאית, לפי הנוסח המצ"ב, בסך של 100,000 ש"ח, לשיפוי המזמין בכל סכום הערבות, במידה והמציע יחזור בו, מכל סיבה שהיא מהצעתו ו/או יסרב מכל סיבה שהיא לחתום על ההסכם על נספחיו.
- 6.2. תוקף הערבות יהיה לתקופה שלא תפחת מ-3 חודשים מיום הגשת ההצעה.
- 6.3. הערבות כדלעיל תוחזר למציע לאחר החתימה על כל העתקיו הנוספים של ההסכם על ידי מגיש ההצעה ועל ידי המזמין ולאחר המצאת שטר החוב להבטחת קיום התחייבויות המציע לפי

ההסכם כמפורט בהוראות ההסכם, וזאת באם תתקבל הצעתו על ידי המזמין, או לא יאוחר מ- 2 חודשים מיום הגשת ההצעה, באם הצעתו לא תתקבל על ידי המזמין.

7. צירופים נוספים -

על המציע לצרף להצעתו את המסמכים והאישורים כדלקמן:

- 7.1. צילום תעודת זהות של המציע על כל ספחיה.
- היה והמציע הינו חברה ו/או יישות משפטית אחרת, אז עליו לצרף: תעודת רישום מקורית או העתק נאמן למקור; פלט עדכני מהמרשם; אישור עו"ד בדברי בעלי שליטה ומורשי חתימה.
- 7.2. אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבונות כחוק.
- 7.3. אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 7.4. הצהרה בדבר עמידתו של המציע בתנאי הסף המפורטים בכתב ההזמנה.
- 7.5. ערבות בנקאית חתומה.
- 7.6. כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים (על גבי כל דף) וכאשר נספח התמורה בהסכם מלא.
- 7.7. תעודת יושר.
- 7.8. קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.
- 7.9. אישור על השתתפות בסיור.
- 7.10. פירוט מטרת השכירות בנוסח המצ"ב.
- 7.11. פירוט והוכחות על ניסיון בתחום המוצע בנוסח המצ"ב בצירוף המלצות ואסמכתאות.

8. בחינת ההצעות -

- 8.1. בחינת ההצעות על ידי המזמין תיעשה בשני שלבים, כדלקמן:
 - 8.1.1. **שלב ראשון** – פתיחת מעטפה מס' 1. בשלב זה יבחן המזמין את מסמכי ההצעה שבמעטפה מספר 1. מובהר כי מעבר מהשלב הראשון לשלב השני של בדיקת ההצעה מותרת בהגשת כל מסמכי ההצעה (להוציא ההסכם), וכל המידע הרלוונטי הנדרש בהם. בהתאם, המזמין לא יעבור לשלב השני ולא יפתח את מעטפה מספר 2 של מציע שלא עבר את השלב הראשון.
 - 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.
 - 8.1.2. **שלב שני** – פתיחת מעטפה מספר 2. בשלב זה יבחן המזמין את נספח התמורה - נספח אי' להסכם.

- 8.2. **דירוג ההצעות** – הצעות שלא נפסלו תדורגנה כדלקמן:

- 8.2.1 **סכום התמורה** – הציון שיוענק בסעיף זה יהיה לכל היותר **70 נקודות**, כאשר המציע אשר הציע את סכום התמורה הגבוה ביותר יקבל את מירב הנקודות בסעיף זה, ויתר המציעים יקבלו נקודות באופן יחסי לשיעור סכום התמורה שהציעו.
- 8.2.2 **ניסיון (כמפורט בתנאי הסף)** – הציון שיוענק בסעיף זה יהיה לכל היותר **10 נקודות**, כאשר המציע בעל הניסיון הרב ביותר יקבל את מירב הנקודות בסעיף זה, ויתר המציעים יקבלו נקודות באופן יחסי לשנות הניסיון שלהם.
- 8.2.3 **נקודות לפי שיקול דעת המזמין** – הציון שיוענק בסעיף זה יהיה לכל היותר **20 נקודות**, בהתבסס על התרשמות כוללת של המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדית, כאשר 10 נקודות יוקדשו להמלצות ואיתנות כלכלית של המציע ו-10 נקודות למטרת השכירות, קונספט וחזון.
- 8.3 ככלל, מציע שיקבל את מירב הנקודות ייבחר כמציע עמו יתקשר המזמין בהסכם. עם זאת, יובהר כי המזמין אינו מחויב לקבל את ההצעה שקיבלה את הניקוד הגבוה ביותר ו/או ההצעה הזולה ביותר ו/או הצעה אחרת כלשהי והכרעה בנושא זה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין, ורואים את המציעים כמסכימים מראש להחלטת המזמין בדבר קבלת הצעה כלשהי או דחייתה.
- 8.4 המזמין שומר לעצמו את הזכות לפסול כל הצעה אם לדעתו ההצעה אינה ריאלית ו/או אינה הולמת את דרישות הזמנה זו. כן יהיה המזמין רשאי, באם לדעתו ההצעות שהוגשו אינן עונות על ציפיותיו, להורות על הגשת כל ההצעות או חלקן מחדש, בתנאים כפי שיקבע המזמין.
- 8.5 משא ומתן –
- 8.5.1 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.
- 8.5.2 במהלך המשא ומתן או כתוצאה ממנו, רשאי המזמין לבקש ממי מהמציעים להתאים, לשנות או לשפר את הצעותיהם, בחלקן או במלואן, לרבות את דמי השכירות.
- 8.5.3 המזמין שומר לעצמו את הזכות לצרף מציעים נוספים להליך המשא ומתן, בכל שלב.
- 8.5.4 משא ומתן מצומצם (Shortlist) – 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 דמי השכירות. המזמין שומר לעצמו את הזכות לצרף מציעים נוספים להליך המשא ומתן המצומצם, בכל שלב.
- 8.6 למען הסר ספק מובהר, כי המזמין לא יהא חייב לבצע מהלך כלשהו מהמהלכים המפורטים בסעיפים 7.5 וכן כי יהא רשאי לבצע יותר מאחד מהמהלכים האמורים, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 8.7 בהגשת ההצעות יראו את המציע, ומי מטעמו, כמי שהסכים להכללתם של תהליכים אלה בהליך ההזמנה להציע הצעות.

9. הצעה מינימלית -

סכום ההצעה מינימלית לדמי שכירות חודשיים הינו **103,000 ₪** בתוספת מע"מ. הצעה נמוכה מכך לא תבחן.

10. שונות -

- 10.1. המזמין יהיה רשאי לתקן כל טעות חשבונית שתתגלה, אם תתגלה.
- 10.2. למען הסר ספק מודגש בזאת כי הזמנה זאת אינה ולא תתפרש בשום מקרה כעריכת מכרז. גם במקרה והמונח "מכרז" מופיע במסמכי ההזמנה, לא יחשב ולא יהווה הדבר אישור או ראייה לכך שנערך מכרז שכן אין מסמך זה ואין הזמנה זאת מהווה מכרז ו/או מעין מכרז ודיני המכרזים לא יחולו על הזמנה זו ועל בחירת המציע על פיה.
- 10.3. המזמין אינו מחויב לקבל את ההצעה הזולה 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.
- 10.4. המזמין רשאי לנהל משא ומתן, בכל עת, עם המציעים השונים, לרבות עם גופים שלא הציעו הצעה וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המזמין. המציע מתחייב לשתף פעולה עם המזמין בכל מקרה בו ינוהל משא ומתן, כאמור.
- 10.5. 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.
- 10.6. 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,

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

כתב הגשת ההצעה (2)

תאריך: _____

שם המציע: _____

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

רח' שיטרית 2

תל אביב, 69482

הנדון: הזמנה להציע הצעות לשכור שטח אולמות בשטח של כ-900 מ"ר
במתחם הטניס במרכז 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 האתר בו ממוקם המושכר ודרכי הגישה אליו, מוכרים וידועים לנו היטב.
2. הננו מודעים ויודעים 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 שנשכיר את השטח למטרות המוצעות על ידנו במרכז הספורט 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. הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי חתימתנו על ההצעה ועל ההסכם על נספחיו מחייבת אותנו לכל דבר ועניין וכי אתם תהיו רשאים וזכאים לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתנו במידה ונחזור בנו מהצעתנו, מכל סיבה שהיא ולא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה עקב כך.
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 הזולה 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 המושכר 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. מצורפים בזה המסמכים הבאים:
- 14.1. צילום תעודת זהות של המציע על כל ספחיה.
- היה והמציע הינו חברה ו/או יישות משפטית אחרת, אז עליו לצרף: תעודת רישום מקורית או העתק נאמן למקור; פלט עדכני מהמרשם; אישור עו"ד בדברי בעלי שליטה ומורשי חתימה.
- 14.2. אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבונות כחוק.
- 14.3. אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 14.4. הצהרה בדבר עמידתו של המציע בתנאי הסף המפורטים בכתב ההזמנה.
- 14.5. כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים (על גבי כל דף) וכאשר נספח התמורה בהסכם מלא.
- 14.6. כתב ערבות על סך 100,000 ₪ בהתאם לנוסח הנדרש.
- 14.7. תעודת יושר.
- 14.8. קבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.
- 14.9. אישור על קיום סיור.
- 14.10. פירוט מטרת השכירות.
- 14.11. פירוט והוכחות על ניסיון בתחום המוצע.

14. אנו מתחייבים כי במידה והצעתנו תזכה, אנו (אדם או גוף) נעשה שימוש בפועל במושכר למטרות שלשמו הושכר במשך כל תקופת ההתקשרות בין הצדדים.

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

בכבוד רב,

חתימת וחותמת המציעים: _____

שם המציעים: _____

תאריך: _____

כתובת המציעים: _____

נוסח הערבות הבנקאית שעל מגיש ההצעה לצרף להצעתו (3)

לכבוד
מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ
רח' שיטריט 2
תל אביב

א.ג.ג.,

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 100,000 (מאה אלף ש"ח) כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן (להלן: "סכום הערבות") המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב"), בקשר עם הגשת הצעה להזמנה להציע הצעות לשכור אולמות בשטח של כ-900 מ"ר.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לגובה סכום הערבות כאמור, תוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה, מבלי שנטיל עליכם לבסס בכל אופן שהוא את האמור בדרישתכם לתשלום.

סכום ערבותנו זו צמוד למדד המחירים לצרכן (לעיל ולהלן: "המדד"), כשהמדד הבסיסי הינו המדד הידוע ביום הוצאת ערבותנו זו, דהיינו _____ נקודות. אם ביום שנשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה המדד גבוה מהמדד שהיה ידוע בעת שהוצאה ערבות זאת, נשלם לכם את סכום הקרן כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. בכל מקרה לא ירד סכום הערבות מהסכום המצוין לעיל בש"ח.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד החייב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לחייב ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות 3 חודשים מיום הגשת ההצעה ועד בכלל וכל דרישה מצידכם לתשלום על פיה צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, עד לתאריך הנ"ל.

בכבוד רב,

(הבנק)

תצהיר למציע (4)

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

תצהירי זה ניתן כחלק בלתי נפרד מהצעת _____ (להלן: "המציע") בקשר עם ההזמנה להציע הצעות לשכור אולמות בשטח של כ-900 מ"ב במרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ. למונחים המופיעים בתצהירי זה תהיה המשמעות אשר ניתנה להם בכתב ההזמנה.

1. הנני משמש בתפקיד _____ במציע ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו.¹

2. המציע בעל כל האישורים הנדרשים (כהגדרתם בסעיף 7.1 לכתב ההזמנה), לפי הוראות כל דין וככל שנדרש לצורך ובקשר עם הזמנה זו ולצורך ובקשר עם ההסכם.

3. המציע אינו בהליכי פשיטת רגל, כינוס, פירוק, ניהול מורשה או ניהול מיוחד.

4. לא המציע ו/או אף לא אחד מנושאי משרה במציע (ככל שרלבנטי) 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 בכל תנאי הסף כהגדרתם בכתב ההזמנה

6. המציע לא תיאם ולא יתאם עמדות עם מציע אחר בנוגע להזמנה, ולא יפעל בשיתוף פעולה בדרך כלשהי עם מי מהמציעים האחרים, במישרין או בעקיפין, בכל עניין הנוגע להזמנה (לרבות ההתקשרות בהסכם).

7. המציע אינו בעל עניין במציע אחר באופן ישיר או עקיף. לעניין זה, "בעל עניין" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

8. למנהל מטעם המציע ניסיון של 5 שנים לפחות בניהול ותפעול אולמות אירועים ו/או בתי קפה ו/או מסעדות.

9. המציע בעל כל האישורים הדרושים לצורך הצעתו.

10. למציע יכולת כללית להעמיד ערבות בגובה של 5 חודשי שכירות בכל תקופת ההתקשרות.

11. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה - אמת.

חתימה

שם מלא

אישור עו"ד

הנני מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפני, עו"ד _____ מ.ר. _____, מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____, ואחרי שהוזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם/ה עליה.

תאריך

חתימה וחותמת

[לחתימה במקרה שהמציע הינו יישות משפטית:]

אישור עו"ד

הנני מאשר בזה כי מר/גב' _____ ת.ז. _____ מוסמך/ת לחייב בחתימתו/ה את היישות המשפטית _____ שמספר רישומה _____.

 תאריך

 חתימה וחותמת

 מ.ר.

 שם מלא

פירוט ניסיון המציע (5)

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מצהיר כי המציע הינו בעל _ שנים ניסיון בתחום _____, כמפורט להלן:

מצ"ב אסמכתאות בעניין וכן המלצות, ככל וקיימות.

 חתימה

מטרת השכירות (6)

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מצהיר כי מטרת השכירות של המציע עבור המושכר הינה כמפורט להלן:

חתימה

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ לחודש _____ 2021

בין:

מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ
מרחוב שיטרית 2, תל-אביב
(להלן: "מרכז הספורט" או "המשכיר")

מצד אחד;

לבין:

ח.פ. _____
מרחוב _____,
("השוכר")

מצד שני;

הואיל

ומרכז הספורט מצהיר שהינו בעל הזכויות בשטח קריית הספורט בהדר יוסף תל אביב, ובמבנה המצוי בקריית הטניס (להלן: "המבנה") לרבות במושכר הכולל: אולמות בשטח של 900 מ"ר בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח א', שכתובתו רח' שטרית 2 תל אביב;

והואיל

וברצון השוכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת את המושכר, כהגדרתו להלן, לתקופה הנקובה בהסכם זה, ומרכז הספורט מעוניין להקנות לשוכר זכות שכירות בלתי מוגנת במושכר, כהגדרתו להלן, לתקופה הנקובה בהסכם זה, והכל בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה במועדן ובמלואן;

והואיל

ושני הצדדים מצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, לא יחולו על השכירות ו/או על המושכר ו/או על חלק ממנו עפ"י הסכם זה;

והואיל

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

והואיל

והשוכר מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית להתקשרות בהסכם שכירות זה עם מרכז הספורט בתנאים המפורטים בהסכם זה.

ולפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.

1.2 כותרות סעיפי הסכם זה הינן למטרת נוחות והתמצאות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצרכי פרשנותו.

בהסכם זה תהיה למונחים שלהלן המשמעות הרשומה לצידם:

"המושכר" אולמות בשטח של 900 מ"ר בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח א'

"המדד" מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר, וכן כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, ולא יקבע היחס שבין המדדים על ידי הלשכה

המרכזית לסטטיסטיקה אזי יקבע היחס שבין המדדים על ידי רואי החשבון של המשכיר וקביעתם תהיה סופית ותחייב את הצדדים;

"המדד הבסיסי"	מדד בגין חודש דצמבר 2021
"המדד הידוע"	המדד האחרון הידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל, ובלבד שלא יהיה נמוך מהמדד הבסיסי;
"הפרשי הצמדה"	הסכום המתקבל מהכפלת הסכום הרלבנטי בתוצאות ההפרש בין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי, כשהיא מחולקת במדד הבסיסי.

2. העסקה ותקופת השכירות

- 2.1 תקופת השכירות הינה החל מתאריך 1 בפברואר, 2022 ועד ליום 31 לדצמבר 2026 ("תקופת השכירות").
- 2.2 ניתנת בזה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 60 חודשים כל אחת (להלן: "תקופות השכירות הנוספות").
- הארכת תקופת השכירות לכל תקופת שכירות נוספת מותנית בקיום כל התנאים המצטברים הבאים:
- 2.2.1 השוכר נתן למרכז הספורט הודעה מוקדמת בכתב לפחות 120 ימים לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, על רצונו להאריך את תקופת השכירות.
- 2.2.2 לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להסכם זה, בתקופת השכירות קיים השוכר את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו במועד.
- 2.2.3 השוכר האריך את תוקפן של כל פוליסות הביטוח כאמור בסעיף 12 להלן ושל כל הערבויות והבטחונות כאמור בסעיף 16 להלן, והכל באותם התנאים, והציג לבדיקת המרכז הספורט לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים לפני תחילתה של תקופת השכירות הנוספת.
- 2.3 אם השוכר נתן למרכז הספורט הודעה על הארכת השכירות לתקופת השכירות הנוספת כאמור, אך השכירות לא הוארכה עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל או עקב סיבה התלויה בשוכר, אזי מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה או בכל דין ומבלי לגרוע מחובתו לפנות את המושכר במועד תום תקופת השכירות, השוכר חייב בתשלום דמי שכירות בגין תקופה של 4 (ארבעה) חודשים נוספים מעבר למועד תום תקופת השכירות או עד השכרת המושכר לשוכר חלופי, המאוחר מבין השניים, כפיצוי מוסכם וקבוע מראש ומרכז הספורט יהיה רשאי לגבות סכום זה מכל בטוחה המצויה בידה.
- 2.4 הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת ו/או לתקופות שכירות נוספות, יחולו על השכירות בתקופות אלו כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים, וזאת למעט דמי השכירות בתקופות השכירות הנוספת אשר יהיו כאמור בסעיף 5.1 להלן.
- 2.5 שעה שהמושכר מוחזק על ידי השוכר הקודם, אשר אמור לפנותו עד לתחילת תקופת השכירות, הצדדים מסכימים כי יינתן גרייס של עד 30 ימים בגין עיכובים במסירת החזקה במושכר בעקבות התנהלות/עיכובים בהחזרת המושכר ע"י השוכר הקודם ("תקופת הגרייס"). עיכובים בתקופת הגרייס לא יהוו הפרה של הסכם זה ובהתאם השוכר לא יידרש לשלם את התמורה בגין תקופה זו.

- 2.6 השוכר מצהיר ומתחייב כי ראה ובדק את המושכר, גודלו, שטחו וסביבתו, את תוכניות המבנה והמושכר, את התב"ע את התשריט נספח "א" וכן בדק את המצב התכנוני של המקרקעין, המבנה והמושכר אצל רשויות התכנון ואצל כל גורם אחר כראות עיניו, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, ומצאם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה לשביעות רצונו המלאה, וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך לרבות בנוגע למושכר, ו/או יעודו ו/או לגודלו ו/או לשטחו.
- 2.7 השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא ראה את המושכר המושלם על כל חלקיו ופרטיו, בדק אותו ומצא אותו מתאים לצרכיו מכל בחינה לשביעות רצונו המלאה והוא מקבל את המושכר במצבו הנוכחי ("AS IS WHERE IS"), מבלי שהמרכז הספורט תידרש לבצע במושכר עבודות כלשהן, וכי הוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מרכז הספורט בגין אי התאמת המושכר למטרותיו, לרבות בכל הנוגע למום ו/או פגם ו/או אי-התאמה נסתרים.
- 2.8 השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך כי בעת חתימת הסכם זה המושכר מוחזק על ידי השוכר הקודם ונמצא בו ציוד/שיפורים השייכים לשוכר הקודם, אשר השוכר הקודם רשאי לקחת עמו. השוכר מודע לכך כי הוא משכיר את המבנה בלבד ללא תכולתו בהתאם למצבו לאחר עזיבת השוכר הקודם.
- 2.9 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמרכז הספורט יהא רשאית להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה, במושכר - לפי שיקול דעתה המוחלט, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה להלן.

3. מטרת השכירות

- 3.1 מובהר היטב כי השימוש המותר בהתאם לתב"ע הנוכחית הוא למסעדה בלבד. יחד עם זאת, מרכז הספורט פועל במטרה להנפיק אישור שימוש חורג במושכר. בכפוף לקבלת האישור החורג, ניתן יהיה לעשות שימוש, בנוסף למסעדה, גם למטרות הבאות: אולם אירועים ובית קפה (להלן: "מטרת השכירות").
- 3.2 בנוסף, השוכר יעמיד לטובת משתמשי מגרשי הטניס במרכז הספורט (בשעות הפעילות של המגרשים) אפשרות לרכישת שתיה קלה, שתיה חמה ומזון קל באמצעות המושכר במישרין ו/או באמצעות מזנון נייד בשטח אשר יוקצה לו על ידי מרכז הספורט.
- יובהר, כי מדובר בזכות ראשוניים בלבד. ככל והשוכר לא יהיה מעוניין ו/או לא יתאפשר לו לספק את השירותים למשתמשי מגרש הטניס, אז מרכז הספורט יתקשר עם צד שלישי על מנת שישפק את השירותים, והשוכר מצהיר מראש כי אין לו כל טענה בעניין וכי הוא מודע לכך שלא יוכל למנוע התקשרות זו.

הפרת סעיף 3 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4. התמורה

- 4.1 השוכר ישלם למרכז הספורט בגין השכירות החל מתחילת תקופת השכירות דמי שכירות, כמפורט בנספח התמורה (נספח ב' להסכם זה) ובהתאם להוראות ולמועדים המפורטים בנספח התמורה.
- 4.2 השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות למרכז הספורט משך כל תקופת השכירות, בין אם יעשה שימוש במושכר ובין אם לאו, מכל סיבה שהיא.
- 4.3 הוראות סעיף 4 הינן יסודיות והפרתן מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5.1 השוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות, בנוסף לתשלומים שפורטו בהסכם, גם את כל התשלומים שלהלן:

5.1.1 השוכר ישלם עבור צריכת חשמל ומים (על פי מונה שיותקן למושכר על חשבון השוכר) טלפון, וכיו"ב תשלומים החלים לפי הנוהג ו/או לפי הדין על השוכר.

5.1.2 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 ורשיונות מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו בעתיד על פי כל דין על המשתמש ו/או מחזיק בנכס מקרקעין ו/או הנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או החזקתו, וזאת בנוסף לכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במפורש, וכן יחולו על השוכר כל המסים או היטלים ו/או היטל השבחה ו/או התשלומים שיוטלו בקשר להוצאת היתרים, שיוטלו על המושכר עקב שימוש חריג במושכר בניגוד לתב"ע או היתר בניה החלים על המושכר בקשר לשימוש במושכר, הפעלתו, החזקתו, או בקשר עם דמי השכירות שיוטלו בעתיד ושאינם קיימים במועד חתימת הסכם זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי מיסים החלים על פי דין על הבעלים של נכס יחולו על מרכז הספורט. יובהר כי תשלומי הארנונה יחולו בכל מקרה על השוכר אף אם ישתנה הדין ויחיל תשלומים אלה על הבעלים של נכס ולא על המחזיק בו.

5.1.3 כל מס ו/או אגרה או תשלום החלים ו/או שיחולו על ניהול עסקי השוכר במושכר, לרבות מסי עסקים ותשלומים עבור רישיונות, שיוצאו על חשבונו ואחריותו של השוכר, ושישולמו על ידי השוכר במועד החוקי שיש לשלם לרשויות כאמור

5.1.4 במידה ויוטלו קנסות על מרכז הספורט עקב מעשי השוכר, יהיה מרכז הספורט זכאי לשיפוי מלא מאת השוכר לאחר שידע מרכז הספורט את השוכר כי הוא עומד לשלם ו/או שילם את הקנס ובלבד ש מרכז הספורט יידע בכתב את השוכר אודות הקנס ונתן לו אפשרות להתגונן בפניה.

5.1.8 השוכר יציג למרכז הספורט, לפי דרישתו, את כל האישורים והקבלות המעידים על תשלום כל המסים והתשלומים החלים על השוכר כאמור בסעיף 5 זה.

.6 איסור העברה

6.1 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 דרך קבע ובין באופן חד פעמי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה במושכר או בכל חלק ממנו, בכל דרך שהיא מבלי לקבל את הסכמת מרכז הספורט לכך מראש ובכתב.

מוסכם כי כל שינוי בשליטה בשוכר תחשב להעברת הזכויות כאמור לעיל, ואם תעשה ללא הסכמת מרכז הספורט מראש ובכתב תחשב להפרה יסודית של הסכם זה. "שליטה" בסעיף זה משמעותה החזקה של לפחות 51% מהמניות והזכויות בחברה וכן הזכות למנות לפחות 51% ממנהלי החברה.

6.2 מרכז הספורט 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 מרכז הספורט כלפי השוכר כי זכויותיו על פי הסכם זה במושכר במהלך תקופת השכירות לא תפגענה וכל התחייבויות מרכז הספורט 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 מרכז הספורט עד לתום תקופת השכירות.

7. חניה

למען הסר ספק מובהר כי זכות השכירות הניתנת לשוכר אינה כוללת כל זכות במגרשי החניה שבשטח מרכז הספורט. חרף האמור לעיל, ידוע לשוכר כי כיום מגרש החניה הינו פתוח לקהל הרחב ללא כל תשלום שהוא. כל עוד מצב זה ימשך תהא לשוכר ולאורחיו הזכות לעשות שימוש, תוך שמובהר כי המשכירה אינה מתחייבת כי החניון ימשיך להיות פתוח לקהל הרחב לכל תקופת השכירות וכי אינה מתחייבת לספק למשכיר חניה ללא תשלום ולמשכיר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בעניין.

8. שימוש ואחזקה במושכר

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

8.1 להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, וזאת אך ורק בהתאם לאמור בסעיף 3 לעיל, ולא לכל מטרה אחרת.

8.2 להודיע למרכז הספורט על כל מעשה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במבנהו ו/או במערכותיו ו/או ברב ספורט ובכל שטח שמשטחיו.

8.3 בנוסף לאמור לעיל, השוכר מתחייב לבצע במושכר ובצמוד להם, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בלאי סביר שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו, לקוחותיו או מי מטעמו, או כתוצאה מבלאי סביר, יתוקן בתוך זמן סביר על ידי השוכר, על חשבונו. השוכר ידווח על כל קלקול או נזק מהותי למרכז הספורט ויפרט בפניו הצעדים שבכוונתו לנקוט. מנגד, מרכז הספורט יהיה אחראי לתיקונים ותחזוקה של תשתיות המושכר בלבד.

אם השוכר לא יתקן בתוך זמן סביר כל נזק או קלקול שהשוכר אחראי לתקנם, יהא מרכז הספורט רשאי אך לא חייב, לתקנם, והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שיבצע מרכז הספורט וישלם למרכז הספורט תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל.

8.4 להקפיד על ניקיון ותחזוקת המושכר וסביבתו הקרובה של המושכר לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים (משטחי הדק, הגינות הסמוכות, השירותים הציבוריים) ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר, וזאת באחריותו ועל חשבונו. לא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטלין, פסולת ו/או מכשולים מחוץ למושכר, לרבות בפרוזדורי השרות, ולא לגרום לכל מטרד, אי נוחות, רעש, ריחות, עשן, זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או העובדים במרכז הספורט או במבנה ו/או למחזיקים האחרים במרכז הספורט ו/או במבנה.

8.5 להקפיד על שמירת המושכר, המבנה והמתקנים, ולנהל את פעילויותיו במושכר מבלי שייגרם לסביבת המושכר, וכן למושכרים ו/או לאולמות ו/או למתקנים האחרים המצויים בשטח הרב הספורט כל מטרד.

8.6 לא לבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני במושכר, שלא להוסיף כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו אלא אם כן יקבל מאת מרכז הספורט הסכמה לאלה, או מי מהם, בכתב ומראש.

בכל מקרה שהשוכר ו/או מי שיפעל בשמו ו/או מטעמו יעשה שינוי ו/או שיפוץ במבנה ו/או יוסיף לו תוספת (להלן: "השינוי") עם קבלת הסכמת מרכז הספורט מראש ובכתב, אזי בתום תקופת השכירות יישאר השינוי, למעט השינוי ו/או תוספת ו/או שיפור שאינם מחוברים למבנה חיבור של

קבע, רכושו 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, יסלקם המשכיר והשוכר ישלם למשכיר מייד עם דרישת המשכיר כל סכום סביר שהוציא בגין הסילוק כאמור.

8.7 בכל מקרה שהשוכר ו/או מי שיפעל בשמו ו/או מטעמו יעשה שינוי כאמור לעיל, מבלי לקבל הסכמת מרכז הספורט מראש ובכתב, יחולו ההוראות הבאות:

8.7.1 מרכז הספורט יהא זכאי לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו. השוכר יהא חייב לעשות כן, על אחריותו וחשבונו, מיד עם קבלת דרישה כנ"ל.

8.7.2 מרכז הספורט יהא זכאי להותיר את השינוי, ובתום תקופת השכירות בין עקב סיום תקופתה ובין עקב ביטולה, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של מרכז הספורט מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל ממרכז הספורט כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי.

8.7.3 מרכז הספורט יהא רשאי בין שידרוש את סילוק השינוי ובין שיותיר אותו כמו שהוא, לבטל את השכירות עפ"י ההסכם לאלתר ולדרוש את החזרת המושכר מיד.

8.7.4 אין באמור בסעיף 9.7 זה לעיל, כדי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנית למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

8.8 השוכר מתחייב לאפשר גישה ומעבר למשתמשים במגרשי הטניס דרך משטח הדק הצמוד למושכר.

8.9 השוכר מתחייב לאפשר למרכז הספורט ו/או למי מטעמו להיכנס למושכר בשעות הפעילות של השוכר, ולאחר תאום מראש עימו (למעט מקרים דחופים), כדי לבדוק את המושכר ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על מרכז הספורט חובה לבצע כל פעולה שהיא.

הפרה של סעיף 8, על תתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

9. רשיונות, היתרים ושילוט

9.1 השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת רשיון לצרכי עסקו, וכן מצא שהמושכר מתאים לצרכיו. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לקבלת רשיון עסק, ושאר הרשיונות וההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ועפ"י דרישות הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר, ויישא וישלם בעצמו את כל האגרות הכרוכות בקבלת הרשיונות וההיתרים הנ"ל. השוכר מצהיר כי מרכז הספורט אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רשיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור. מרכז הספורט ישתף פעולה עם השוכר לצורך קבלת רשיונות כאמור, ובלבד שלא יהיה הדבר כרוך בכל נטל כספי שיוטל על מרכז הספורט. השוכר מצהיר כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי מרכז הספורט אם מכל סיבה שהיא הקשורה לשימושים המותרים במושכר בהתאם לתב"ע ו/או בהתאם להיתר הבניה ו/או בהתאם לכל דין תהא מניעה כלשהי לקבל רשיון עסק ו/או להשתמש במושכר למטרת השכירות והשוכר יהיה אחראי לדאוג, על חשבונו, לקבל את כל האישורים וההיתרים אשר ידרשו כאמור.

השוכר מתחייב לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש כל רשיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לעסקו במושכר.

- 9.2 מרכז הספורט מצהיר כי הוא פועל להוצאת היתר שימוש חורג לטובת הפעלת אולם אירועים (כאשר השימוש המותר כעת כאמור הוא להפעלת מסעדה) במושכר מול עיריית תל אביב והשוכר מצהיר כי הוא מודע לכך. בכל מקרה, האחריות להוצאת ההיתר היא על מרכז הספורט.
- 9.3 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם, השוכר לא יהיה רשאי להציב שילוט מחוץ למושכר ו/או במבנה ו/או במקרקעין הסמוכים למבנה, ללא שקיבל הסכמת מרכז הספורט בכתב לגבי מיקום השלט, גודלו, צורתו ותוכנו. ידוע לשוכר כי לא תותר הצבת שלט על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה, והשילוט של השוכר יתאפשר במסגרת שילוט אחיד, כפי שייקבע על ידי מרכז הספורט. מובהר, כי השוכר ישא בכל תשלום ו/או אגרה ו/או מס ו/או היטל בגין השלט כאמור באחריותו ועל חשבונו הבלעדי
- 9.4 השוכר מתחייב לנהל את העסק במושכר בהתאם להוראות חוקי העזר של הרשות המקומית ובהתאם להוראות כל דין.
- 9.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל, מובהר ומוסכם על הצדדים כי אם קבלת רשיון העסק של השוכר תותנה על ידי רשויות מוסמכות בהקמת הממ"ד במושכר, אזי השוכר יקים על אחריותו וחשבונו ממ"ד במושכר, וזאת בכפוף לקבלת הרשות של מרכז הספורט לתכניותיו ולבנייתו, ולקבלת כל היתר ואישור הנדרשים לבנייתו לפי כל דין. לאחר סיום תקופת השכירות, ישאיר השוכר את הממ"ד כאמור במושכר והוא יעבור לבעלותו של מרכז הספורט, מבלי שהשוכר יהא זכאי לכל תמורה או תשלום בגין כך.
- הפרת סעיפים 9.3 ו-9.4 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. אחריות ושיפוי

- 10.1 השוכר לבדו יהא אחראי בגין כל נזק גוף או רכוש, הוצאה, הפסד, תשלום, חסרון כיס, אובדן רווח וכל נזק כיוצא באלה אשר יגרמו למרכז הספורט ו/או לעובדיו ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לשוכר ו/או למי מטעמו, ככל שיגרמו, בקשר עם השימוש המושכר ו/או בשל מעשה או מחדל, במישרין או בעקיפין, של השוכר ו/או מי מטעמו בקשר עם השימוש במושכר ו/או מהחזקת המושכר ו/או מניהול עסקי השוכר במושכר ו/או מילוי התחייבויותיו של השוכר לפי הסכם זה.
- יובהר, כי מרכז הספורט ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים ולא ישאו בכל חבות שהיא לכל נזק, גוף או רכוש, ו/או לכל פגיעה שהיא שיגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו בקשר עם השימוש המושכר וקיום התחייבויותיו של השוכר כאמור בהסכם זה.
- 10.2 מבלי לגרוע מזכויות מרכז הספורט על פי הסכם ו/או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים, השוכר מתחייב בזאת לפצות ו/או לשפות את מרכז הספורט מייד עם דרישתה הראשונה, במלוא סכום האובדן, פגיעה, נזק או הפסד כאמור לעיל שייגרם למרכז הספורט ו/או למי מטעמה ו/או לעובדיה ו/או לצד שלישי כלשהו על ידי השוכר ו/או מטעמו וכן בגין כל תביעה שתוגש כנגד מרכז הספורט ו/או מי מטעמה ו/או עובדיה כתוצאה או בקשר עם הסכם זה, וכן בגין כל דרישת תשלום, הליכים משפטיים והוצאות כלשהן המתייחסות או הקשורות להסכם זה ו/או בקשר עם כל חיוב, חבות, חוב, מס, תשלום חובה ו/או אחריות הנובעים מיחסים כאמור, מכל מקור שהוא.
- כמו כן מתחייב השוכר לפצות ו/או לשפות את מרכז הספורט בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לו בשל תביעה שתוגש נגדו, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד התביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מהפרת התחייבות של השוכר על פי הסכם זה.

11. ביטוח

- 11.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, ולפני יום הכניסה למבנה (להלן: "המבנה"), 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 ובנוסף "ביט" או נוסח אחר המקביל לו. שם המבוטח בפוליסת העבודות הקבלניות

יכלול את השוכר, קבלנים וקבלני משנה ואת המשכיר, וזאת כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ג' 1 (להלן: "אישור קיום ביטוחי השוכר 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.

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

11.3. 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 ג' 2 (להלן: "אישור קיום ביטוחי השוכר") אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: "ביטוחי השוכר") בנוסח "ביט" או נוסח אחר המקביל לו.

11.4. ביטוח הרכוש יכסה את תכולת המושכר לרבות ציוד ומלאי המשרת את המושכר והנמצא מחוצה לו וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או ייעשו על ידי השוכר ו/או עבורו (לרבות בעת ביצועם), בערך כינון. תקופת השיפוי בביטוח האובדן התוצאתי לא תפחת מ-12 חודשים.

11.5. 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 ג' 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 ו/או תחילת פעילותו של השוכר בשטח המבנה, והמשכיר יהיה זכאי למנוע מהשוכר את הכנסת הנכסים האמורים לשטח המבנה ו/או את תחילת פעילותו של השוכר בשטח המבנה במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

11.6. בנוסף, השוכר ימציא אישור על הארכת הביטוחים באותו האופן, בכל אחת מתקופות האופציה (ככל שקיימת) 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.

11.7. על אף האמור לעיל, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי האמור בסעיף "אבדן תוצאתי" לאישור עריכת ביטוחי השוכר (נספח ג' 2) במלואו או בחלקו, אולם הפטור האמור בסעיף 14 להלן יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

11.8. 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.

11.9. 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, ולעניין ביטוחי החבויות, יורחב שם המבוטח לכלול את המשכיר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי השוכר והבאים מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

11.10. השוכר מתחייבת לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיף ביטוח הרכוש וביטוח אבדן תוצאתי לאישור עריכת ביטוחי השוכר מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של הרכוש המבוטח על-פיהן.

- 11.11. הוראות בקשר לכלל הביטוחים בנספח זה :
- 11.11.1. הביטוחים ראשוניים וקודמים לכל ביטוח שנערך על ידי המשכיר והבאים מטעמו ו/או כל מי שמרכז ספורט התחייב בכתב קודם למקרה ביטוח כי הביטוח יהיה ראשוני לגביו.
- 11.11.2. ויתור על זכות השיבוב כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעמו ו/או הדיירים ו/או שוכרים ו/או ברי רשות האחרים במבנה בו מצוי המושכר (להלן: "השוכרים האחרים") אשר בהסכמי השכירות ו/או ההרשאה 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.
- 11.11.3. הביטוחים כוללים סעיף לפיו אי קיום תנאי הביטוח בתום לב על ידי מי מהמבוטחים בפוליסה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הפרת תנאי הפוליסה ו/או אי קיום חובה כלשהי ו/או איחור בהגשת תביעה, לא יפקיע מזכויות המשכיר לשיפוי על פי הפוליסה.
- 11.11.4. ככל וקיים בפוליסות חריג רשלנות רבתי, על השוכר לוודא כי חריג כאמור יימחק.
- 11.11.5. מובהר, כי השוכר לבדו יישא בפרמיות הביטוח, בהשתתפות העצמית ובכל עלות אחרת הקשורה לביטוחים כאמור לעיל.
- 11.12. 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.
- 11.13. 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.
- 11.14. 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 ו/או בשליטתו 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, מנהליו ו/או מי מטעמו ו/או ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים, מכל אחריות לנזק כאמור. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 11.15. 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 העבודות ו/או קבלת החזקה בשטח המבנה ו/או הכנסת נכסים לשטח המבנה, בשל אי הצגת אישורי הביטוח במועד.
- 11.16. 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.
- 11.17. לא עמד השוכר בהתחייבויותיו לפי סעיף זה כולו, יהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומה של השוכר ולהשית עלותם על השוכר ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר.

- 11.18. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט בנספחים ג' 1 ו-ג' 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 המזעריות כאמור.
- 11.19. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל האמור בסעיף זה על תתי סעיפיו לעיל מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

11.20. השוכר מתחייב לקיים את נהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת ע"י מרכז הספורט וכן מתחייב שלא לעשות ו/או לא להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל במושכר אשר עלולים לגרום להתפוצצות ו/או דליקה ו/או אשר יש בהם כדי לסכן חי אדם ו/או את המושכר.

12. הפרות וסעדים

- 12.1. 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.
- 12.2. למרות האמור לעיל השוכר מצהיר בזה כי מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד מרכז הספורט בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למרכז הספורט על פי הסכם זה.
- 12.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של מרכז הספורט על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מרכז הספורט 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 למרכז הספורט כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 12.3.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים ממועד שקיבל הודעה על כך מהמשכיר..
- 12.3.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 21 ימים ממועד שקיבל הודעה על כך מהמשכיר.
- 12.3.3. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו בהפרה חוזרת, בין הפרה חוזרת זו הינה הפרה יסודית ובין אם לאו.
- 12.3.4. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, הוגשה בקשה לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה תוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט. במקרה זה השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
- 12.3.4.1. מרכז הספורט אישר מראש ובכתב את העברת הזכויות לשוכר החלופי כאמור ואת זהותו של השוכר החליפי.
- 12.3.4.2. השוכר החליפי יעשה שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות על פי הסכם זה
- 12.3.4.3. השוכר החליפי יחתום עם מרכז הספורט על הסכם שכירות בתנאי הסכם זה לפחות וימציא למרכז הספורט את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם זה.
- 12.4. הפר השוכר הסכם זה בהפרה יסודית המקנה למרכז הספורט את הזכות לבטל את ההסכם, אזי מבלי לגרוע מזכותו של מרכז הספורט לבטל את הסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למרכז הספורט על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, יחולו גם ההוראות המפורטות

להלן, וזאת לאחר שניתנה לשוכר התראה מראש ובכתב של 14 ימים והשוכר לא תיקן הפרה זאת:

12.4.1 מרכז הספורט יהיה רשאי לנתק את המושכר מזרם החשמל, מאספקת המים, מרשת התקשורת וכן מכל שרות או מערכת אחרת אליה מחובר המושכר ו/או פועל במושכר.

12.4.2 מרכז הספורט יהיה רשאי למנוע מהשוכר או מי מטעמו כניסה למושכר, ולמבנה על כל חלקיו לרבות לחניונים ולשטחים הציבוריים, למעט לצורך פינוי המושכר והחזרתו למרכז הספורט על פי ההסכם.

12.4.3 השוכר ישלם למרכז הספורט פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למרכז הספורט על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפל בארבע 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.

12.5 מותנה ומוסכם בין הצדדים מפורשות כי סיום שכירות זו, ביטולה ו/או פקיעתה, הכל בתנאים הנקובים בהסכם זה, לא יזכה את השוכר ו/או מי שיבואו מכוחו, בכל פיצוי ו/או תשלום, והשוכר ו/או הבאים מכוחו יהיו מנועים לדרוש ו/או לקבל כספים כלשהם ממרכז הספורט עם סיום השכירות, ביטולה או פקיעתה.

13. פינוי המושכר והחזרתו למרכז הספורט

13.1 עם תום תקופת השכירות, או, עם ביטולה עפ"י סעיף 12 דלעיל, או עם סיומה בכל דרך אחרת, יהיה השוכר חייב להוציא מהמושכר את כל הציוד והריהוט השייכים לו, ולהחזיר את המושכר לידי מרכז הספורט במצב תקין וטוב, כפי שהוא במועד תחילת תקופת השכירות לפי הסכם זה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, צבוע מחדש בצבע ובגוון המקורי, חפשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או אחרת של צדדים שלישיים, וכשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אף אם לא הותקנו על ידי מרכז הספורט, אלא אם דרש מרכז הספורט את פינויו או סילוקן של התוספות הנ"ל או חלק מהם. למען הסר ספק מובהר ומוסכם כי השוכר לא יהא זכאי לכל תמורה בגין השקעותיו במושכר ובסביבתו.

13.2 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, במעמד החזרת המושכר על ידי השוכר למרכז הספורט, תיערך בדיקה של המושכר על ידי מרכז הספורט בנוכחות נציג השוכר. מרכז הספורט יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום שבעה ימים מתום תקופת השכירות, יהא מרכז הספורט רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, ייחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. מחלוקות בין הצדדים בקשר לתיקונים שבאחריות השוכר ו/או בקשר לעלות ביצוע התיקונים יוכרעו על ידי בורר מוסכם שיהא מהנדס וימונה בהסכמת הצדדים, ובהעדר הסכמה ימונה על ידי יו"ר לשכת המהנדסים והאדריכלים.

13.2 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ומבלי לגרוע מחובתו של השוכר לפנות את המושכר במועד, מוסכם בזה בין הצדדים כי אם לא יפנה השוכר את המושכר בזמן כאמור לעיל, ישלם השוכר למרכז הספורט בגין התקופה שבין מועד הפינוי המוסכם או המיועד של המושכר, לבין מועד פינויו המלא בפועל, דמי שימוש בשיעור של 200% (שלוש מאות אחוז) מדמי השכירות. מוסכם בין הצדדים כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר עקב הנזקים הצפויים למרכז הספורט עקב אי פינוי המושכר במועד כאמור, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור לעיל ו/או עם שיעורו.

13.4 אם לא יוציא השוכר את הציוד והריהוט השייכים לו מהמושכר, יהיה מרכז הספורט רשאי לנתק המושכר מרשת החשמל והמים, להחליף מנעוליו ולהוציא ציוד וריהוט אלה ולאחסנם על חשבון השוכר בכל מקום שימצא, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין. השוכר יהיה חייב להחזיר למרכז הספורט את הוצאות העברת הציוד והריהוט לאחסנה והוצאת כספים אלה על ידי מרכז הספורט ועד שיוחזרו לידיו בפועל

13.5 השוכר פוטר בזה את מרכז הספורט, מראש, מאחריות לכל אבדן ונזק העלולים להיגרם לציוד ו/או לריהוט השייכים לו בעת העברתם לאחסנה ו/או בעת אחסונם, בנסיבות האמורות בס"ק דלעיל.

14. ערביות ובטחונות

כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, מתחייב השוכר להמציא למרכז הספורט את כל הביטחונות והערבויות המפורטים להלן (להלן: "**הבטחונות**"): :

14.1 להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ימסור השוכר למרכז הספורט במעמד חתימת הסכם זה כתב ערבות אישית והתחייבות לשיפוי (להלן: "**הערבות**"), לקיום כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, בנוסח המצ"ב **כנספח "ג"**.

השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לה שאין במתן ערבות אישית דלעיל משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של מרכז הספורט כלפי השוכר כשוכר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם השכירות על כל נספחיו או על פי דין, והיא לא תעניק לשוכר זכויות כלשהן במושכר אשר אינן מוקנות לו על פי תוספת זו

14.2 השוכר ימציא למרכז הספורט ערבויות בנקאיות בגובה של 5 חודשי שכירות חודשיים (בתוספת מע"מ) בנוסח המצורף **כנספח "ד"** להסכם זה .

14.3 בנוסף לאמור יפקיד השוכר בידי מרכז הספורט במועד חתימת הסכם זה שטר חוב בגובה של 5 חודשי שכירות חודשיים (בתוספת מע"מ) לפקודת מרכז הספורט בהתאם לנוסח המצ"ב **כנספח "ה"** להסכם זה.

14.4 אי המצאת הבטחונות כמפורט לעיל, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למרכז הספורט זכות לבטל את ההסכם, מבלי שהדבר יגרע מחבוייות השוכר על פי ההסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למרכז הספורט על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

14.5 עם תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר והחזרתו במצב תקין, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והדין, יחזיר מרכז הספורט את הבטחונות לשוכר.

15. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

15.1 הצדדים מצהירים בזה מפורשות כי השוכר לא שילם ולא ישלם למרכז הספורט דמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור השכירות שעפ"י הסכם זה, כי השוכר אינו דייר מוגן במושכר וכי חוקי הגנת הדייר למיניהם אינם חלים על השכירות עפ"י הסכם זה.

15.2 הצדדים מצהירים ומאשרים בזה מפורשות כי מאחר ואין הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 חלות על המושכר, הרי שכל תביעה לפינוי המושכר שיבחר, באם יבחר, מרכז הספורט להגיש כנגד השוכר יכול שתוגש בסדר דין מקוצר.

- 16.1. הסכם זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות וערובות הסכמים קודמים בכתב או בעל פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך הסכם זה.
- 16.2. כל התחייבות, ויתור, הנחה וכל שינוי בתנאי הסכם זה, מטעם מרכז הספורט לא תהיה ברת תוקף, אלא אם כן תעשה בכתב ותהיה חתומה בידי מי שמוסמך לחתום בשם מרכז הספורט.
- 16.3. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלום הוא חייב למרכז הספורט זכויות או סכומים להם הוא זכאי ממרכז הספורט והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין. כמו כן, מוותר בזאת השוכר על כל זכות עיכבון מכל סוג שהוא במושכר, במתקניו והציוד הכלול בו.
- 16.4. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 16.5. השוכר לא יהיה זכאי לרשום את השכירות על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין וכן לא יהיה השוכר רשאי לרישום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי הסכם זה. כל פעולה של השוכר בניגוד להוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 16.6. השוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות מכל סוג שהוא כלפי מרכז הספורט ו/או כלפי כל אלה הבאים ו/או שיבואו מכוחו או מטעמו, שעילתן לפני מועד חתימת הסכם זה, לכל דבר ועניין לרבות בקשר למושכר ו/או להסכם השכירות ו/או לכל הקשור במישרין או בעקיפין במושכר ו/או בהסכם השכירות ו/או כל הכרוך בהם ו/או הנובע מהם.
- 16.7. הדין החל על הסכם זה הנו דין מדינת ישראל, וסמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לעניין הסכם זה נתונה אך ורק לבתי המשפט המוסמכים לכך במחוז תל אביב.
- 16.8. מובהר בזאת כי אין באירועים הקשורים למגיפת ה"קורונה" בכדי לגרוע מהוראות הסכם זה ו/או מזכויות הצדדים וכי אין לראות בהם כ"כוח עליון" לצרכי הסכם זה.
- 16.9. הודעות הצדדים מכוח הסכם זה תעשנה בכתב ותשלחנה לכתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת אשר נמסרה לצד השולח בכתב על-ידי הצד השני, לפחות 24 שעות טרם משלוח ההודעה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובתו כאמור של מי מהצדדים תחשב כאילו נתקבלה בידי הנמען כעבור שבעים ושתיים (72) שעות ממועד מסירתה למשלוח בבית הדואר ואם נשלחה בפקסימיליה או בדוא"ל תחשב כאילו נתקבלה כעבור עשרים וארבע (24) שעות ממועד שיגורה, ואם נמסרה ביד - במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ

נספח "א"

תשריט המושכר

נספח ב'

תמורה

המונחים, ההגדרות וכל הוראות נספח זה, נועדו להוסיף ולהשלים את האמור בהסכם אך לא לגרוע ממנו ויחשבו כחלק בלתי נפרד ממנו. לכל מונח אשר לא הוגדר במפורש בנספח זה תהא המשמעות הנודעת לו בהסכם.

1. "דמי השכירות"

השוכר ישלם למרכז הספורט סך של _____ ₪ (_____ ש"ח) לחודש בתוספת מע"מ או 8% ממחזור ההכנסות בתוספת מע"מ, לפי הגבוה.

פעמיים בכל שנת שכירות (15 ליולי ו-15 לינואר) הצדדים יבצעו התחשבות על ששת חודשי השכירות האחרונים, בהתבסס על אישור רואה חשבון של השוכר למחזור ההכנסות של השוכר בנכס. ככל ו-8% ממחזור ההכנסות באותה תקופה הינו גבוה מדמי השכירות החודשיים ששולמו על ידי השוכר, השוכר ישלם למרכז הספורט את הפער.

2. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למרכז הספורט, בכל חודש מראש, באמצעות הרשאה לחיוב חשבון בנק, במישרין לחשבון מרכז הספורט, או לכל חשבון אחר שמרכז הספורט יורה לשוכר.

3. בכל חודש, יערוך השוכר חישוב הפרשי מדד ("הפרש המדד"), כך שהתמורה תוצמד לעליות במדד, כפי שפורסם בחודש בו נחתם הסכם זה ("מדד הבסיס"). למען הסר ספק, במקרה שבו המדד יהיה נמוך ממדד הבסיס, לא תעשה כל התאמה או חישוב הפרש מדד כאמור לעיל.

"המדד" - מדד המחירים לצרכן, כולל ירקות ופירות, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לגבי כל חודש קלנדרלי רלבנטי, ב-15 לחודש הקלנדרלי שלאחריו, ואם המדד הנ"ל יפסיק להתפרסם מסיבה כלשהי - כל מדד אחר, זהה או דומה לו ככל האפשר, שיבוא במקומו ויתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או על ידי כל גוף מוסמך אחר שיבוא במקומו.

4. בשלושת חודשי השכירות הראשונים, השוכר יהיה זכאי לתקופת גרייס במהלכה הוא לא ידרש לשלם דמי שכירות ("תקופת הגרייס"), בהתאם לגובה ההשקעות שיבצע בנכס, כדלקמן:

סכום של עד 500,000 ₪ - חודש גרייס

סכום הגבוה מ 500,000 ₪ ונמוך מ-1,000,000 ₪ - חודשיים גרייס

סכום הגבוה מ-1,000,000 ₪ - שלושה חודשי גרייס

מסיום תקופת הגרייס ועד לסיום 6 חודשי השכירות הראשונים, השוכר יהיה זכאי להנחה בת 20% מדמי השכירות שיהיה עליו לשלם בפועל (בכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל).

- כל הסכומים בסעיף זה אינם כוללים מע"מ
- לצורך הוכחת סכומי ההשקעה, על השוכר יהיה להמציא תצהיר חתום על ידי רואה חשבון.
- ההכרעה בנוגע לגובה הסכומים שהושקעו בפועל שמורה לשיקול דעתו של מרכז הספורט.
- למען הסר ספק, השוכר ידרש לשאת בכל יתר התשלומים גם בתקופת הגרייס.

5. דמי שכירות בתקופות האופציה- לסכום המפורט בסעיף 1 לעיל יתווספו 5%.

6. בכל מקרה שנקבע מועד לביצוע תשלום על-פי הסכם זה או כנובע ממנו ליום שאינו יום עסקים, יידחה מועד ביצוע אותו תשלום ליום העסקים הראשון שלאחר אותו מועד.

7. בכפוף להוראות הסכם זה, אם השוכר יבצע תשלום המגיע למרכז הספורט בהתאם לאמור בנספח זה במועד המאוחר מהמועד שבו הוא אמור להיות משולם, תשלום למרכז הספורט ריבית בגין פיגורים עד למועד התשלום בפועל.
8. "ריבית פיגורים" – משמעה ריבית הפיגורים המקסימלית הנוהגת בבנק הפועלים בע"מ, בתקופת הפיגור, לגבי משיכות יתר חריגות בחשבונות חח"ד דביטוריים בתוספת 1% לחודש.
9. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים לרשות מרכז הספורט לפי הסכם זה או לפי כל דין, לרבות חילוט כל ערבות, לצורך קבלת כל סכום המגיע לו על-פי הוראות הסכם זה או לפי כל דין.

השוכר

מרכז הספורט

נספח ג' 1

אישור קיום ביטוחים – עבודות קבלניות/הקמה

תאריך הנפקת האישור (/ /)		אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות/הקמה	
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 מייטיב עם מבקש האישור.			
מממנד מבקש האישור	אופי העסקה	המבוטח	מבקש האישור
<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שכירות <input type="checkbox"/> אחר: _____	שם (**השוכר) ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ת.ז.ח.פ. מען	שם מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ו/או עיריית ת"א ו/או עובדיו ומנהליו ו/או מי מטעמם ת.ז.ח.פ. 510861842 מען רח' שטרית 2, תל-אביב, 64982

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							יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
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, 313, 314, 316, 317 (קבלנים וקבלני משנה), 318, 328.
ה ר ח ב ו ת	גניבה ופריצה						נ
	רכוש סמוך/ עליו עובדים					15% משווי העבודות ולא פחות מ-500,00 ₪	נ
	מבני עזר וציוד קל					20% משווי העבודות	נ
	הוצ' פינני הריסות					20% משווי העבודות	נ
	הוצ' שכר אדריכלים					20% משווי העבודות	נ
	הוצ' רשיות					20% משווי העבודות	נ
	הוצ' נוספות הכרחיות					20% משווי העבודות	נ
צד ג'					4,000,000	נ	
						302, 304, 307, 309, 315, 318, 321, 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	נזק עקיף לפריטים לתת קרקעיים					1,000,000	נ
	רעד והחלשת משען					1,000,000	נ
	נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב						נ

ח בו ת	ניק הגוף הנובע משימוש בצמ"ה						
	תביעות שיבוב של המל"ל						
	אחריות מעבידים	20,000,000					
		318,319,309,304,302, 308,328 (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).					

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)), 068 (צנרת והנחת
 קווי מים וביוב), 069 (קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)), 074 (שיפוצים), 049 (בקרה ושליטה), 050 (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 ג' 2
אישור עריכת ביטוחי השוכר

תאריך הנפקת האישור (/ /)		אישור קיום ביטוחים		
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 מייטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור	
<u>שם</u> מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ו/או עיריית ת"א ו/או עובדיו ומנהליו ו/או מי מטעמם	<u>שם</u>	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שכירות <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	
<u>ת.ז.ח.פ.</u> 510861842	<u>ת.ז.ח.פ.</u>			
<u>מען</u> רח' שטרית 2, תל-אביב, 64982	<u>מען</u>			

סוג הביטוח	מספר פוליסה	נוסח+ מהדורה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף
					מטבע	סכום	
רכוש		ביט					יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' 309, 313, 314, 316, 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).
אובדן תוצאתי		ביט					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			10,000,000		302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 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			20,000,000		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 (שכירויות 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 "ד"

ערבות אישית והתחייבות לשיפוי

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "מרכז הספורט")

הנדון: כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

אנו החתומים מטה מצהירים בזאת כי קראנו היטב את הסכם השכירות על נספחיו (להלן: "ההסכם") בין מרכז הספורט ולבין _____ (להלן: "השוכר"), עיינו בהם היטב והבנו היטב את תוכנם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור את כל התחייבויות השוכר על פיהם.

אנו ערבים בזאת ביחד ולחוד באופן אישי ערבות אישית, עצמאית, מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מסוייגת לקיום ולמילוי באופן מוחלט של כל התחייבויות השוכר מכוח ההסכם כלפי מרכז הספורט לרבות בתקופות שכירות נוספות וכן לגבי כל תקופה שהשוכר יחזיק במושכר, ומקבלים על עצמנו, ביחד ולחוד, את כל חיובי השוכר כלפי מרכז הספורט בגין ההסכמים.

ערבותינו על פי כתב ערבות זה תעמוד בתוקפה גם לגבי כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם והיא תחול גם על כל שטח נוסף אותו ישכור השוכר מאת מרכז הספורט בכל בדרך.

אנו מתחייבים ביחד ולחוד לשלם למרכז הספורט כל סכום שעל השוכר לשלמו למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנדרש לעשות כן, בין אם נדרש לשלם בתשלום אחד בפעם אחת ובין אם נדרש לשלם לשיעורין.

מוסכם עלינו כי מרכז הספורט לא יהיה חייב לדרוש תחילה מן השוכר את קיום התחייבויותיו ו/או להפעיל כל בטוחה אחרת כתנאי לדרישה כלפינו למילוי התחייבויותינו לעיל, והוא רשאי לפנות ולדרוש כל התחייבות ישירות מאיתנו או מי מאיתנו.

כן אנו מסכימים כי אם תופנה אלינו דרישה בגין הפרה כלשהי, הרי אין בדרישה ו/או במילויה על ידינו כדי לשחררנו מהתחייבויותינו כלפי מרכז הספורט על פי ההסכם או על פי ההסכמים שיארכו את תקופת השכירות המקורית.

לשון רבים כוללת לשון יחיד, ולערבות כל אחד מאיתנו יהא תוקף אף אם תהא ערבותנו זו הערבות היחידה להסכם, בין אם משום שלא ניתנו כלל ערבויות ו/או בטחונות אחרים ובין אם משום שלא יינתן תוקף ו/או לא יינקטו הליכים לגביהם.

לראיה באנו על החתום

שם: _____ ת.ז.: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

עד לחתימה

שם: _____ ת.ז.: _____ כתובת: _____

נספח "ה"

נוסח ערבות בנקאית

תאריך _____

לכבוד
מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ ("החברה")
רח' שיטריט 2
תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: כתב ערבות מס' _____

הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (שקלים חדשים) כולל מע"מ (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "הנערב") בקשר עם חוזה מיום _____ בינו לבין החברה.

אנו נשלם לכם, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הנערב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה למדד הנקובים להלן.

בערבות זו:

משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.

"מדד המחירים לצרכן" -

מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____.

"מדד הבסיס" -

מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.

"המדד החדש" -

אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד החדש שונה ממדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לעליית או ירידת המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

"הפרשי הצמדה למדד" -

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך _____ ועד בכלל.

ערבות זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה

התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק: _____
סניף: _____

נספח "ו"
נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

אנו הח"מ _____ מתחייבים בזה ביחד ולחוד לשלם למרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: **"המשכירה"**) ביום _____ בחודש _____ שנת _____, כנגד שטר זה, את הסך של _____ ₪ (_____ ₪) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" מדד חודש _____ אשר התפרסם ביום _____, _____.

"המדד החדש" המדד הידוע במועד פירעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריו.

המשכירה תהא פטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, העדה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישארנה בתקפן גם מבלי שהמשכירה תבצע את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות ו/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

לראיה באנו על החתום:

ערבות בלתי חוזרת

אנו הח"מ, אחראים וערבים בזאת ערבות אוואל באופן אישי, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, באופן בלתי חוזר בערבות בלתי מוגבלת בסכום, כלפי **מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ** ["המשכירה"] ["בעל הערבות"], לתשלום הסכום הנקוב בשטר ולכל אחת ואחת מהתחייבויותיו של _____ ["החייב"], על פי שטר החוב דלעיל ["שטר החוב"], ומתחייבים לשלם לבעל הערבות כל סכום אותו יהיה החייב חייב לבעל הערבות על פי שטר החוב.

הננו מוותרים בזאת על דרישה מוקדמת כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 או על מיצוי הליכים כנגד החייב.

ערבותנו זו תעמוד במלוא תוקפה, בין אם כתב ערבות זו ייחתם על ידי ערב אחד או יותר.

ערבותנו זו אינה ניתנת לביטול ותהיה בתוקף עד למועד בו יקיים החייב את כל התחייבויותיו כלפי החברה על פי הסכם השכירות.

ולראיה באנו על החתום:

מס'	שם הערב	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.		_____		
2.		_____		