

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ לחודש _____ 2025

בין: **מרכז הספורט הלאומי תל-אביב יפו 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, ובמבנים המצויים בקריית הטניס (להלן: "המבנה") לרבות במושכר הכולל: שני מבנים בשטח של כ-900 מ"ר בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח א', שכתובתו רח' שטרית 2 תל אביב יפו ;

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" מבנים בשטח של כ- 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;

מדד בגין חודש _____ 2025	"המדד הבסיסי"
המדד האחרון הידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל, ובלבד שלא יהיה נמוך מהמדד הבסיסי;	"המדד הידוע"
הסכום המתקבל מהכפלת הסכום הרלבנטי בתוצאות ההפרש בין המדד הידוע לבין המדד הבסיסי, כשהיא מחולקת במדד הבסיסי.	"הפרשי הצמדה"

2. העסקה ותקופת השכירות

- 2.1 המשכיר משכיר בזה והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה של 60 חודשים, שתחל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: **"תקופת השכירות"**).
- 2.2 ניתנת בזה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 60 חודשים (להלן: **"תקופת השכירות הנוספת"**).
- 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 והביטחונות כאמור בסעיף 16 להלן, והכל באותם התנאים, והציגם 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 יהיה 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 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 המתמייחים אליהם, ומצאם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה לשיעור 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 ייעודו ו/או לגודלו ו/או לשטחו.

2.6 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"), 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 ידוע לו שמרכז הספורט יהא רשאי 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 להיתר הבניה הנוכחי הוא למסעדה בלבד. בכפוף לקבלת ההיתר לשימוש חורג, ניתן יהיה לעשות שימוש במושכר, בנוסף למסעדה, לאולם אירועים (להלן: "מטרת השכירות").

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.

על אף האמור בסעיף זה, לשוכר ניתנת תקופת גרייס של עד 3 חודשים מתחילת תקופת השכירות במסגרתה מרכז הספורט תווטר לשוכר על תשלום דמי השכירות ובלבד שבתקופת הגרייס לא הייתה פעילות במושכר ו/או לא נעשה בו שימוש למטרת שיפוץ ו/או הוצאת רישיון עסק ו/או הוצאת היתרים. מובהר בזאת כי על השוכר להודיע על רצונו לעשות שימוש בתקופת הגרייס ולקבל על כך אישור מראש ממרכז הספורט.

4.3 הוראות סעיף 4 הינן יסודיות והפרתן מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. תשלומים נוספים

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

5.1.1 תשלום עבור צריכת חשמל (על פי מונה שיותקן למושכר על חשבון השוכר במידת הצורך). מובהר בזאת כי המשכיר הוא בעל הזכויות הבלעדיות באספקת חשמל והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד המשכיר לעניין זכויותיו הבלעדיות לאספקת חשמל כאמור. השוכר ישלם למרכז הספורט את חשבון החשמל שיוגש לו על ידי המשכיר, בהתאם לחשבון, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון, וזאת על פי תעריפי תעו"ז של חברת החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך (ללא תלות בזהות ספק החשמל) ו/או לפי התשלום שיידרש לשלם המשכיר בפועל, וע"פ הצריכה בפועל של השוכר. יובהר כי השוכר יהיה

רשאי לבצע מפעם לפעם בדיקה של קריאות החשמל ושל המונה באמצעות חברה ו/או גוף חיצוני.

5.1.2 השוכר ישלם עבור צריכת מים, טלפון, וכיו"ב תשלומים החלים לפי הנוהג ו/או לפי הדין על 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, 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.

5.1.4 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

5.1.5 במידה ויוטלו קנסות על מרכז הספורט עקב מעשי השוכר, יהיה מרכז הספורט זכאי לשיפוי מלא מאת השוכר לאחר שיידע 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.

5.1.6 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.

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 במבנה 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 יישא 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 שינוי 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. רישיונות, היתרים ושילוט

- 9.1 השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת רישיון לצרכי עסקו, וכן מצא שהמושכר מתאים לצרכיו. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לקבלת רישיון עסק, ושאר הרישיונות וההיתרים הדרושים עפ"י כל דין ועפ"י דרישות הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר, ויישא וישלם בעצמו את כל האגרות הכרוכות בקבלת הרישיונות וההיתרים הנ"ל. השוכר מצהיר כי מרכז הספורט אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור. מרכז הספורט ישתף פעולה עם השוכר לצורך קבלת רישיונות כאמור, ובכלל זה בכל הנוגע להוצאת היתר שימוש חורג לטובת הפעלת אולם אירועים ככל שיידרש, 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 רישיון 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 רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לעסקו במושכר.
- 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 יישא 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 רישיון 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 דין ועל פי הסכם זה, הוראות הביטוח אשר תחלנה הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח ג', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

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.

13.5 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 פינוין 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. ערבויות 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 בנוסח המצורף **כנספח "ד"** להסכם זה .

14.4 אי המצאת הביטחונות כמפורט לעיל, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למרכז הספורט זכות לבטל את ההסכם, מבלי שהדבר יגרע מחבובות 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. כללי

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 שתשלח 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 יפו
בע"מ

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.

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. כל חודש הצדדים יבצעו התחשבות 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.

4. בכל חודש, יערוך השוכר חישוב הפרשי מדד ("הפרש המדד"), כך שהתמורה תוצמד לעלויות 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 קלנדרי רלבנטי, ב-15 לחודש הקלנדרי 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.

5. דמי שכירות בתקופות האופציה- כאמור, לשוכר עומדות תקופת אופציה בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. מומשה זכות האופציה הראשונה להארכת הסכם השכירות, יתווסף לסכום המפורט בסעיף 1.1. לעיל 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, מרכז הספורט יהיה רשאי לדרוש ריבית בגין פיגורים עד למועד התשלום בפועל.

"ריבית פיגורים" – משמעה ריבית הפיגורים המקסימלית הנוהגת בבנק הפועלים בע"מ, בתקופת הפיגור, לגבי משיכות יתר חריגות בחשבונות חח"ד דביטוריים בתוספת 1% לחודש.

8. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים לרשות מרכז הספורט לפי הסכם זה או לפי כל דין, הרבות חילוט כל ערבות, לצורך קבלת כל סכום המגיע לו על-פי הוראות הסכם זה או לפי כל דין.

נספח ג' - ביטוח

לצורך נספח זה בלבד:

"מרכז הספורט" - מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ ו/או עובדיו ומנהליו.

"העירייה" - עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל.

מובהר בזה כי אישורי הביטוח שיוצגו ע"י השוכר אינם באים לצמצם את התחייבויותיו על פי נספח זה והמתכון התמציתי של אישורי הביטוח הינו אך ורק כדי לאפשר למבטחי השוכר לעמוד בהנחיות הפיקוח על הביטוח לגבי נוסח אישורי ביטוח. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות בנספח הביטוח כמפורט להלן, אשר על השוכר יהיה ליישמן בביטוחיו.

1. ביטוחי עבודות במושכר

1.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות התאמה במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה או במועד כלשהו במהלך תקופת ההרשאה, על השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, קבלנים וקבלני משנה, מרכז הספורט והעירייה, ולהמציא לידי מרכז הספורט את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ג' 1** (להלן: "**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו- "**ביטוח עבודות השוכר**"), בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר או הקבלן מטעמו. ביטוח עבודות השוכר יכלול תקופת תחזוקה מורחבת של לפחות 12 חודשים החלה על כל פרקיה.

ביטוח עבודות השוכר יכלול כיסוי כמפורט להלן: **פרק א' - ביטוח העבודות המבטח את העבודות**, במלוא ערכן, לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מהעבודות, וכן כאלה המסופקים על-ידי מרכז הספורט מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שייגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין. מובהר ומוסכם בזאת כי מרכז הספורט ו/או מי שמרכז הספורט תורה עליו ייקבע כמוטב היחיד והבלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בכל הקשור לאבדן או נזק הנגרם לרכוש מרכז הספורט ו/או לרכוש סמוך ו/או למבנה ופוליסת ביטוח עבודות השוכר תכלול הוראה מפורשת בהתאם; **פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, בגבול אחריות בסך של פי 10 משווי העבודות, כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מ- 4,000,000 ₪ ולא יעלו על 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח; **פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים**, המבטח חבות בגין פגיעה גופנית או מחלת מקצוע לעובדים המועסקים בביצוע העבודות תוך כדי ו/או עקב עבודתם במשך תקופת הביטוח וכן במשך תקופת התחזוקה בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ולתקופת הביטוח. ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער.

ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט, מתחייב השוכר להמציא לידי מרכז הספורט, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות במושכר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ג' 1.

המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמרכז הספורט תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 150,000 ₪ רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור, כולל הכללת קוד "074 – שיפוצים" בפירוט השירותים, וכי רכוש מרכז הספורט ו/או העירייה יחשב לרכוש צד ג'.

2. ביטוחי קבע

2.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, במשך כל תקופת ההרשאה וכן כל תקופת אופציה ככל שתמומש, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן וכן באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ג' 2** (להלן: "**אישור ביטוחי הקבע של השוכר**" ו- "**ביטוחי הקבע של**

השוכר, (בהתאמה), על כל תנאיהם, בחברת ביטוח מורשית כדין, ובתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן:

2.2. ביטוחי הקבע של השוכר:

2.2.1 ביטוח "אש מורחב" – המבטח את תכולת המושכר, שמשותיו, חלונותיו, מחיצותיו מזכוכית ודלתותיו מזכוכית, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או למבנה ע"י או עבור השוכר וכן כל רכוש ו/או ציוד ו/או כלים ו/או מתקנים ו/או חומרים מכל סוג שהוא אשר בבעלות ו/או באחריות השוכר ו/או המשמשים את השוכר בביצוע פעילותו במושכר ו/או המשרתים את המושכר והנמצאים מחוצה לו, וכן כל שינוי, שיפור, תוספת והתאמה שנעשו ו/או ייעשו ע"י השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו במושכר, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לסביבתו על-ידי ו/או עבור השוכר (לרבות מכשור, ריהוט, מתקנים ומלאים), בערך כינון, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה.

הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או דיירים ו/או ברי הרשאה ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יחדיו: **"בעלי הזכויות האחרים"**) אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות כלפי השוכר בגין אבדן או נזק שנגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווחים של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.2.1 לעיל או למבנה, לרבות מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.2.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הפוליסה מורחבת לכסות מניעת גישה וכן הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה בלתי מתוכננת באספקת זרם החשמל הציבורי כתוצאה מסיכוני אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כ"הס). הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות כלפי השוכר בגין אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, השוכר רשאי, שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כמפורט בסעיף זה לעיל וכן באישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו ו/או בחלקו, ובמקרה זה יחול הפטור כאמור בסעיף 2.7 להלן כאילו נערך הביטוח במלואו.

2.2.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שנגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ו/או בסביבתו ו/או בקשם עם פעילותו במושכר, בגבול אחריות בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי, שיוגשו נגד המשכיר.

חריג אחריות מקצועית וחריג חבות המוצר מבוטלים בכל הקשור לנזקי גוף בתת גבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לכל חריג, למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהן למעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או בגין מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

2.2.4 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית שנגרמה למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם במושכר ו/או בסביבתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הפוליסה אינה כוללת הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער, ביצוע עבודות, תוספות ושיפורים במושכר, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

הביטוח מורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהן ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.3. הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי השוכר (להלן יחדיו: "ביטוחי השוכר"):

2.3.1. ביטוחי השוכר ייערכו לפי נוסח שלא יפחת מתנאי "ביט" ו/או מתנאים מקבילים לו.

2.3.2. ביטוחי השוכר ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אשר נערך על-ידי מרכז הספורט ו/או העירייה, והמבטח מוותר על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחים אלה.

2.3.3. המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

2.3.4. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי השוכר ו/או מי מטעמו לא תגרע מזכויות מרכז הספורט ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פי הביטוחים כאמור.

2.3.5. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות השוכר על פי חוק הסכם ביטוח התשמ"א - 1981.

2.3.6. על השוכר האחריות הבלעדית לתשלום דמי הביטוח עבור ביטוחי השוכר והוא הנושא בהשתתפויות העצמיות החלות על פי ביטוחי השוכר כאמור.

2.3.7. ביטוחי השוכר לא ייגרעו בגין אי קבלת היתר ו/או אי קיום רישוי ו/או רישיון עסק ו/או אינם כוללים כל התניה בקשר עם רישיון עסק ו/או כל היתר רישוי או היתר רשויות אחר.

2.4. ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט, על השוכר להמציא לידי מרכז הספורט, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), המוקדם מבין שני המועדים, את אישור ביטוחי הקבע של השוכר חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמרכז הספורט תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

2.5. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר בקשר עם ההסכם, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור בקשר עם ההסכם ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים בכפוף להדדיות, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. בכל ביטוח חבות נוסף או משלים כאמור יורחב שם המבוטח לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.6. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.2.1 ו-2.2.2 לעיל, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.7. השוכר פוטר את מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וכן את בעלי הזכויות האחרים אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר מאחריות בגין נזק אשר השוכר זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש וביטוח אובדן תוצאתי שהתחייב השוכר לערוך כאמור בסעיפים 2.2.1

ו- 2.2.2 לעיל, לרבות על פי פרק א' לביטוח עבודות השוכר, וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 2.5 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.8. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי מרכז הספורט את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד ההסכם בתוקף.

2.9. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לשוכר ו/או למרכז הספורט כי אילו מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

2.10. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי ההסכם. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.11. למרכז הספורט הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בנספח זה. זכות מרכז הספורט ו/או מי מטעמה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

2.12. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההרשאה.

2.13. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי מרכז הספורט ו/או מי מטעמה.

2.14. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר מהחבות על פי ההסכם ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.15. על מרכז הספורט ו/או העירייה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.16. למען הסר ספק, הגדרת "השוכר" לצורך נספח זה הינה לרבות כל זכיון הפועל מטעמו בקשר עם הפעלת החנות ו/או המושכר. השוכר יוודא כי הזכיון מטעמו עורך את ביטוחיו "גב-אל-גב" עם הוראות נספח זה ואישורי ביטוחי השוכר להלן, לחלופין רשאי השוכר לכלול את הזכיון בביטוחים הנערכים על-ידי השוכר. מוצהר ומוסכם בזאת כי השוכר יישא באחריות בלעדית לכל הפרה ו/או השמטה ו/או הפרת כל דין על-ידי הזכיון העלולה לגרוע או להביא לביטול או אי תחולת הביטוחים כאמור, והשוכר יפצה וישפה את מרכז הספורט ו/או העירייה מיד עם דרישתן הראשונה בגין כל נזק כאמור ובגין כל תביעה ו/או דרישה מצד ג' כלפי הגורמים הנ"ל בגין נזק כאמור.

2.17. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

נספח ג'1 - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
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 הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ	שם עיריית תל אביב-יפו /או תאגידים עירוניים /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל ושל מבקש האישור הראשי	שם	מען אבן גבירול 69, תל אביב	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר : משכיר
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.		
מען מרחוב שיטרית 2, תל-אביב	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף	מען		

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף חריגים	מ ט ב ע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
			לתקופה	למקרה					
308 (שוכרים אחרים /או שוכרי משנה /או דיירים /או ברי הרשאה /או בעלי זכויות אחרים במבנה, בכפוף להדדיות) 309, 313, 317, 316, 314 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה),	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000					רכוש עליו עובדים
	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000					רכוש סמוך
	ש		לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות, מינימום 200,000	לא יפחת מסך של 10% משווי העבודות, מינימום 200,000					פינוי הריסות

324, 318 (לעניין רכוש מבקש האישור), 334, 328 (12 חודשים)									
307, 302, 312, 309, 317, 315 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 322, 318, 334, 329, 328 (12 חודשים)	ר		פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000			ביט: ____		צד ג'
317, 309 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 334, 328, 318 (12 חודשים)	ר		20% מגבולות האחריות, מינימום 500,000	20% מגבולות האחריות, מינימום 500,000					רעד והחלשת משען
317, 309 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 334, 328, 318 (12 חודשים)	ר						ביט: ____		אחריות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *

074, 096

ביטול / שינוי הפוליסה *

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

חתימת האישור

המבטח:

נספח ג'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

(DD/MM/YYYY) 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 מטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ	שם עיריית תל אביב-יפו /או תאגידים עירוניים /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל ושל מבקש האישור הראשי	שם	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות, הפעלה וניהול של עסק בתחום המזון העיסוק המבוטח:	<input 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 checked="" type="checkbox"/> אחר: משכיר
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.	העיסוק המבוטח:	
מען מרחוב שיטריט 2, תל-אביב	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף			

כיסויים								
סוג הביטוח	חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות מצד המוטבי (אין חובה ציגון זה)
						לתקופה	למקרה*	
רכוש			ביט: _____					כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
אובדן תוצאתי			ביט: _____					308 (שוכרים אחרים /או שוכרי משנה /או דיירים /או ברי הרשאה /או בעלי זכויות אחרים במבנה, בכפוף להדדיות) 309,313,314 316,328
			ביט: _____					308 (שוכרים אחרים /או שוכרי משנה /או דיירים /או ברי הרשאה /או בעלי זכויות אחרים במבנה, בכפוף להדדיות) 309,313,316 328

302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 328, 329, 336 (נזקי גוף), 337 (נזקי גוף)	יח	סך השוה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	סך השוה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000			ביט: _____ —		צד ג'
309, 319, 328, 350	יח	20,000,000	20,000,000			ביט: _____ —		חבות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *

096, 041

ביטול / שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 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 שיאריכו 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' שיטרית 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'י	שם הערב	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.		_____		
2.		_____		