

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ____ לחודש _____ שנת _____

בין: מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ
מרחוב שטרית 2 תל אביב
(אשר תקרא להלן: "המשכיר" ו/או "מרכז הספורט")

מצד אחד;

לבין:

פ.ח.
מרחוב _____
(אשר תקרא להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל וברצון המשכיר להשכיר לשוכר שטח של כ-30 מ"ר המצוי בקומה (1-) במבנה הרב ספורט ("המבנה") בסמוך למעלית הנוסעים, במצבו כפי שהוא היום AS IS ;

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

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

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

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

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא, פרשנות והצהרות

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות בלבד ואין לתת להן כל משמעות פרשנית.
- 1.3. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
 - 1.3.1. כי המושכר והמבנה במצבו מתאים לצרכיו ומטרותיו מכל בחינה וכי הוא בדק את מצבו, גודלו, מתקניו, מערכותיו של המושכר וכי בכפוף להצהרות המשכיר המפורטות בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, למעט טענות ביחס לפגם נסתר, אשר לא ניתן היה לגלותו בבדיקה מקובלת.
 - 1.3.2. כי לא ידוע לו על כל מניעה לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי הסכם זה מאושר ונחתם על ידי הגורמים המוסמכים אצלו. כי אין לו כל מניעה חוקית חוזית ו/או אחרת להתקשר בהסכם זה.
 - 1.3.3. כי הוא יודע שיש שוכרים נוספים במבנה והשוכר מתחייב להימנע מכל פעולה שתיצור מטרד ו/או תפגע בשימוש שלהם במבנה, והוא מתחייב לשמור על הניקיון במושכר וסביבתו, ולשמור על המושכר ומערכותיו וכן להפעיל את המושכר בצורה סדירה ומסודרת.

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

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

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

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

1.3.8. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך כי צפויות להתחיל עבודות שיפוץ רחבות היקף במבנה הרב ספורט אשר עתידות להשפיע על אפשרות קיום הסכם זה וההתקשרות בין הצדדים. בר הרשות מוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה בכל הנוגע לסיום מוקדם של ההתקשרות בשל תחילת העבודות ו/או כל טענה ו/או תביעה אחרת הנוגעות לעבודות אלו.

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

1.4. המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1.4.1. כי אין במושכר ו/או בהקשרו כל פגם ו/או מום הידועים ואשר לא גילה אותם לשוכר וכי מערכות המושכר פועלות ותקינות.

1.4.2. כי הינו בעל הזכות הבלעדית והמלאה להשכיר את המושכר וכי אין כל מניעה חוקית, הסכמית או אחרת, המונעת מהם להשכיר את המושכר.

2. תקופת השכירות והמושכר

2.1. תקופת השכירות הינה ל-24 חודשים, החל מיום 1 בינואר, 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 (להלן: "תקופת השכירות המקורית").

2.2. על אף כל האמור לעיל, מרכז הספורט יהיה רשאי להביא הסכם זה לכדי סיום, אף לפני תום תקופת ההרשאה ו/או תום תקופת האופציה, וזאת במקרה של תחילת עבודות השיפוץ במבנה הרב ספורט. במקרה שכזה תימסר לבר הרשות הודעה בכתב בהתראה מראש של 3 חודשים לפחות.

3. מטרת השכירות

3.1. מטרת השכירות הינה למטרת משרד בלבד (להלן: "מטרת השכירות").

- 3.2. השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.
- 3.3. השוכר מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות אלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב.
- 3.4. הפרת סעיף 3 זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4. דמי שכירות

- 4.1. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר בתקופת השכירות המקורית יהיו בסך של _____ שקלים חדשים (ובמילים: _____ שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתו להלן ובתוספת מע"מ כדין, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי השכירות").
- 4.2. החל ממועד תחילת השכירות יוצמדו דמי השכירות למדד המחירים לצרכן הידוע ביום תחילת השכירות (להלן: "מדד הבסיס") לעומת המדד הידוע בעת כל תשלום בפועל (להלן: "המדד החדש"), דמי השכירות, יוגדלו בשיעור ההפרש שבין המדד החדש לעומת מדד הבסיס. מובהר, כי בכל מקרה לא ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות הנמוכים מדמי השכירות ביום חתימת הסכם זה גם אם המדד החדש ירד ממדד הבסיס.
- 4.3. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים מראש בראשון לכל חודש מראש בהרשאה לחיוב חשבון (במקרה ותקופת השכירות תחל שלא בראשון לחודש ישלם השוכר את החלק היחסי בגין התשלום הראשון ממועד תחילת תשלום דמי השכירות ועד למועד התשלום החודשי הבא). היה יום תשלום לפי הסכם זה יום בו לא מתנהלים עסקים בבנקים, יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שלאחריו.
- 4.4. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות, בין אם ישתמש בפועל במושכר ובין אם לאו.
- 4.5. הפרת סעיף 4 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 5.1. השוכר מצהיר במפורש:
- 5.1.1. כי לא שילם דמי מפתח או כל תמורה אחרת היכולה להיחשב כדמי מפתח ולא יהיה זכאי לדמי מפתח או כל תמורה אחרת בעת פינוי המושכר.
- 5.1.2. כי חוקי הגנת הדייר אינם חלים על השכירות עפ"י הסכם זה. כי אינו דייר מוגן וכי הוא מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו, עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

6. העברת זכויות

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

6.3 הפרת סעיף 7 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. ויתור על ברירות

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

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

8. רישיונות, היתרים ושילוט

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

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

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

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

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

8.5 הפרת סעיף 8 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. שינויים במושכר

- 9.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי חיצוני במושכר ושלא להרוס כל מתקן ממתקניו, שהותקנו על ידי המשכיר, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 9.2. שינוי פנימי במושכר הדורש היתר בניה ו/או שיש בו להשפיע על הקונסטרוקציה של המבנה ו/או על מערכותיו יעשה לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב שיינתן לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר. במקרה שעבודות הפנימיות כרוכות ברעש ו/או פינוי פסולת, יתאם השוכר עם המשכיר את שעות ביצוע העבודות והשטח לפינוי פסולת.
- 9.3. השוכר יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור באופן מקצועי ומיומן מבלי לגרום כל נזק ו/או הפרעה למושכר ו/או לרכוש המשותף ו/או לדיירים אחרים במבנה. השוכר יהיה אחראי להשיג את ההיתרים והרישיונות הנדרשים, אם ידרשו לביצוע השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור, לפני תחילת ביצועם ויבצעם בהתאם לדרישת כל דין. עם סיום ביצוע השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור ימסור השוכר למשכיר תוכנית עדות (AS MADE) בגין השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור.
- 9.4. השוכר מתחייב להמציא למשכיר, קודם לביצוע עבודות כאמור בסעיף זה וכתנאי לביצוען, אישור עריכת ביטוח לעבודות בנוסח שיקבע על ידי המשכיר לפי שיקול דעתו הבלעדי כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח כנדרש.
- 9.5. בתום תקופת השכירות יישארו השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור הנ"ל, למעט שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור שאינם מחוברים למבנה חיבור של קבע, 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.

10. אחזקת המושכר

- 10.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר כדלקמן:
- 10.1.1. להשתמש במושכר ובמערכותיו באופן סביר.
- 10.1.2. להקפיד על ניקיון סביבתו הקרובה של המושכר לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר.
- 10.1.3. לא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטלין, פסולת ו/או מכשולים מחוץ למושכר, לרבות בפרוזדורי השרות, ולא לגרום לכל מטריד, אי נוחות, רעש, ריחות זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או העובדים בפרויקט ו/או למחזיקים האחרים בפרויקט.
- 10.1.4. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכיר, למעט בלאי עקב שימוש רגיל.
- 10.2. המשכיר מתחייב לבצע במושכר, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר. כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, יתוקן בתוך זמן סביר על ידי השוכר, על חשבונו.

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

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

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

11. תשלומים נוספים בגין המושכר

11.1. השוכר יישא בתשלום עבור צריכת חשמל, מים וארנונה בגין המושכר.

11.2. במידה ויוטלו קנסות על המשכיר עקב מעשי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לשיפוי מלא מאת השוכר. השיפוי יהיה בכפוף לכך שתינתן על ידי המשכיר הודעה לשוכר וכי ניתן לשוכר האפשרות להתגונן.

11.3. הפרת סעיף 11 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. פיגור בתשלומים

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

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

13. הפרות וסעדים

13.1. 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.

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

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

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

13.3. הפר השוכר הסכם זה בהפרה יסודית המקנה למשכיר את הזכות לבטל את ההסכם, אזי מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לבטל את הסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפלים בשלוש 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.

14. פינוי המושכר

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

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

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

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

14.5. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי המשכירה כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המשכירה. המשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

15. ערבויות

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

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

15.1.2. הערבות תהיה בסכום השווה לדמי שכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות בתוספת הפרשי הצמדה כשיעורם במועד המסירה, ובתוספת מע"מ.

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

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

- 15.1.5. המשכירה תהיה רשאית לחלט את הערבות או חלקה לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכירה כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועדם.
- 15.2. אי המצאת הערבות כמפורט בסעיף זה לרבות השלמתה במקרה שמומשה תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכירה זכות לבטל את ההסכם ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עד להמצאת הערבות מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי דין.
- 15.3. בכל מקרה בו מומשה הערבות הנ"ל או חלק ממנה, השוכר יהיה חייב להשלים את הערבות ולהמציא למשכירה תוך 7 ימים מיום המימוש כאמור ערבות בנקאית חדשה בגובה הסכום שחולט.
- 15.4. היה השוכר גוף מאוגד, לרבות חברה או שותפות, יחתמו כל השותפים בשותפות או בעלי המניות של השוכר במקרה של חברה, על כתב ערבות לקיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם. כתב הערבות האמור מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה וייחתם על ידי האמורים לעיל במעמד חתימת הסכם זה בנוסח המצורף להסכם זה כנספח "ג/2".
- 15.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבויות על פי הסכם זה ו/או במימושן על ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה או על פי דין.
- 15.6. מימוש הערבויות על ידי המשכירה, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכירה או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.
- 15.7. עם תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והדין, תחזיר המשכירה את הערבות לשוכר.
- 15.8. הפרת הוראות והתחייבויות השוכר על פי סעיף זה מהוות הפרה יסודית של ההסכם.
- 15.9. הפרת סעיף 15 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 16. אחריות ושיפוי**
- 16.1. השוכר בלבד יישא באחריות על פי דין לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או לשוכרים האחרים ו/או לדיירים האחרים במבנה המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ינבעו מניהול עסקי השוכר במושכר ו/או מהחזקת המושכר ו/או משימושם של השוכר במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר.
- 16.2. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל דמי נזק שישלם ו/או הוצאה שתגרם לו בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו כמפורט בסעיף זה לעיל. כמו כן מתחייב השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ישיר או הוצאה ישירה שייגרמו לו בשל תביעה שתוגש נגדו, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד התביעה כאמור.
- 17. ביטוח**
- 17.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, הוראות הביטוח אשר תחלנה על השוכר הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח ג', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 18. הוראות כלליות**

- 18.1. הסכם זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה.
- 18.2. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי הסכם זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 18.3. מוסכם בין הצדדים כי כל ארכה ו/או אי מיצוי סעד באורח מיידי ו/או קבלת כספים ע"י צד להסכם לאחר מועד הפירעון ו/או אי מימוש זכויות על פי הסכם זה לא יחשבו כויתור על זכות ו/או כהסכמה ו/או סעד המוקנה לאותו צד עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.
- 18.4. השוכר לא יהיה רשאי לקזז כל סכום מאת המשכיר בקשר עם הסכם זה לרבות סכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר על פי הסכם זה והשוכר מוותר בקשר עם הסכם זה על זכות הקיזוז המוקנית לו על פי הדין.
- 18.5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאיילה התשלי"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

נספח "ב"
נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפי מי מכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (שקלים _____) (להלן: "סכום הקרן") בצרוף הפרשי הצמדה (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או העשוי להגיע למי מכם מאת המבקש בקשר עם הסכם שכירות על כל נספחיו והתוספות לו במרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.

2. (א) אנו מתחייבים לשלם למי מכם את סכום הערבות או כל חלק ממנו לפי דרישת מי מכם הראשונה, מפעם לפעם בכתב וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת מי מכם על ידינו.
(ב) אנו נשלם לידי מי מכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישת מי מכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.

3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:

(א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן: "המדד");
(ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "המדד הקובע");
(ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ 200_ שהוא _____ נקודות (להלן: "המדד הבסיסי");
(ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה המדד הקובע על המדד הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן במדד הקובע והתוצאה תחולק במדד הבסיסי;
(ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.

4. התחייבותינו זאת אינה ניתנת להעברה אלא לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שם ו/או שינוי הבעלות במושכר.

5. התחייבותינו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום _____.

6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה _____.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____