

# מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

מכרז פומבי 4/2022

לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה

בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

## תוכן עניינים

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

## כתב הזמנה

א.ג.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעות לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

### 1. נושא ההזמנה -

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "המזמין") מזמין בזה מציעים שונים להגיש הצעה לניהול ותפעול בית קפה – מסעדה בשטח של כ-81 מ"ר בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "ניהול ותפעול בית הקפה") על פי המסמכים הרשומים להלן (להלן: "ההרשאה"). 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) נוסח תצהיר למציע ;
- (4) ההסכם, שייחתם בין המזמין והמציע שיבחר, על נספחיו.

### 3. הסברים נוספים -

- 3.1 על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו, בעצמו ובאופן עצמאי את כל היבטי ההרשאה, לרבות המתחם, גבולותיו וסביבותיו, התוכניות הסטטוטוריות החלות על המתחם וסביבותיו, התשתיות במתחם, לרבות כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי ההסכם.
- 3.2 האחריות הכוללת לבדיקת המידע והוצאתו לפועל של התחייבויותיו של המציע הינה על המציע בלבד. לפיכך, ההסתמכות מטעם המציע על מידע הכלול במסמכי ההזמנה או כל מידע שנמסר ו/או יימסר לידיו על ידי המזמין או מי מטעמו, הינה באחריות המציע בלבד, והמזמין או מי מטעמו לא יישאו באחריות לכל סוג של נזק, אובדן או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו, עקב ההסתמכות על מידע כאמור, במישרין או בעקיפין.
- 3.3 הסברים נוספים ניתן יהיה לקבל לפני הגשת ההצעה, באמצעות פנייה לכתובת הדוא"ל
- 3.4 על המציע לתאם סיור לא יאוחר מיום 11 ביולי, 2022 שעה 12:00 באמצעות כתובת הדוא"ל [Yaron@nsc.org.il](mailto:Yaron@nsc.org.il) מרכז הספורט שומר לעצמו את הזכות שלא לבחור בהצעה של מציע אשר לא ישתתף בסיור בנכס.
- 3.5 מציע המעוניין להגיש הצעה נדרש לרכוש את מסמכי המכרז במשרדי המזמינה תמורת תשלום של 250 ₪ אשר לא יוחזר למציע בכל מקרה.
- 3.6 רק הבהרות או שינויים שינתנו על-ידי המזמין (לפי העניין) בכתב יחייבו את המזמין. הבהרות או שינויים אלו יפורסמו באתר מרכז הספורט.
- 3.7 מובהר בזאת, כי המזמין יהא רשאי להכניס במסמכי ההזמנה כל תיקון, שינוי או תוספת לפי שיקול דעתו הבלעדי עד 3 ימים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות. המזמין יהיה רשאי לדחות את המועד להגשת ההצעות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי בכל עת.

### 4. הגשת ההצעה -

- 4.1 למען הסר ספק מובהר בזה כי כל השמטה, שינוי או תוספת, אשר יעשו באיזה ממסמכי ההזמנה, או כל הסתייגות, בין על-ידי תוספת במסמכי הזמנה או במכתב לוואי, או בכל דרך אחרת, לא יהיו ברי תוקף ועלולים לגרום לפסילת ההצעה וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 4.2 היה ומציע מעוניין להעביר הערה/ות ו/או הסתייגות/ות ו/או בקשה/ות להבהרות יהיה רשאי לעשות כן במייל [yaron@nsc.org.il](mailto:yaron@nsc.org.il), וזאת בתנאי שהמכתב יתקבל אצל המזמין לא יאוחר מיום 17 ביולי, 2022 מובהר בזאת מבלי לגרוע מהאמור בהזמנה זו, כי מציע אשר לא פנה למזמין כאמור בסעיף זה לא ישמע בכל טענה ביחס לסוגיה אשר היה באפשרותו לפנות למזמין בגינה.
- 4.3 המציע יחתום על כל דף ממסמכי ההזמנה, לרבות על ההסכם על כל נספחיו ועל תשובות לשאלות הבהרה ו/או כל שינוי ו/או תיקון שיבוצע במסמכי המכרז, ככל ויפורסמו.
- 4.4 מסמכי ההזמנה, ירוכזו בשתי מעטפות סגורות וחתומות, לפי הפירוט הבא:
- (א) על מעטפה מספר 1 ירשם "מעטפה מס' 1: הצעה לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" - במעטפה זו ירוכזו כל מסמכי ההזמנה ללא ההסכם;
- (ב) על מעטפה מספר 2 ירשם "מעטפה מס' 2: הצעה לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ – תמורה", למעטפה זו יוכנס ההסכם כאשר המחיר בסעיף 4.1 בהסכם הושלם.
- 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 לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" שתימסר בתיבת הזמנה להציע ההצעות שבמשרדי המזמין, מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ, רח' שיטרית 2 תל אביב 69482, וזאת לא יאוחר מיום 28 ביולי, 2022 בשעה 12:00.
- 4.5 מובהר בזאת כי כל מסמכי ההזמנה כמפורט בסעיף 2 לעיל הינם רכוש של המזמין, הם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה ועליו להחזירם למזמין עד לתאריך הנזכר בסעיף 4.5 לעיל, בין אם יגיש את ההצעה ובין אם לא יגיש. מגיש ההצעה אינו רשאי בכל מקרה, להעתיק את מסמכי ההזמנה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת לבד מהגשת הצעתו למזמין.
- 4.6 ההצעה תהיה בתוקף לתקופה בת 4 חודשים.

## 5. תנאי סף

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

- (א) למציע ניסיון וידע מוכח של חמש שנים לפחות בניהול ותפעול מזנונים / בתי קפה / מסעדות.
- (ב) למציע או מי מטעמו רישיונות ו/או היתרים ו/או תעודות, לפי העניין, המתירים לו לעסוק בתחום הרלבנטי להצעה.
- (ג) לא הוגש כנגד המציע ו/או כנגד מי מהמועסקים על ידו (לרבות עובדיו) ו/או כנגד מי מבעלי מניותיו ו/או נושאי המשרה בו כתב אישום בעבירה מרשימת העבירות המפורטות להלן, וכן כי מי מהאמורים לעיל לא הורשע במסגרת הליכים פליליים בערכאה שיפוטית בישראל או מחוץ לישראל, באחת או יותר מהעבירות כאמור: שוחד, גניבה, גניבה בידי מורשה, גניבה בידי עובד, גניבה בידי מנהל, קבלת דבר במרמה, זיוף (לרבות שימוש במסמך מזויף), רישום כוזב במסמכי תאגיד, אי גילוי מידע ופרסום מטעה בידי נושא משרה בכיר בתאגיד, מרמה והפרת אמונים בתאגיד, העלמה במרמה, סחיטה בכוח, סחיטה באיומים, עבירות מנהלים ועובדים

בתאגיד, שימוש במידע פנים, תרמית בקשר לניירות ערך, בעבירה כלשהי אחרת לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל עבירה אחרת אשר נושאת עמה קלון, וכן שידול או ניסיון לעבור אחת מהעבירות כאמור.

## 6. צירופים -

על המציע לצרף להצעתו את המסמכים והאישורים כדלקמן:

- 6.1 אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבונות כחוק.
- 6.2 אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 6.3 הצהרה בדבר עמידתו של המציע בתנאי הסף המפורטים בכתב ההזמנה ובדבר שנות הניסיון בתחום.
- 6.4 אישור מהמזמין על השתתפות בסיוור המציעים.
- 6.5 העתק תעודת רישום של התאגיד ואישור רוי"ח או עו"ד ביחס למורשי החתימה.
- 6.6 כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים (על גבי כל דף).
- 6.7 הוכחות על ניסיון בתחום ניהול ותפעול מזנון/בית קפה/מסעדה בהתאם לטופס מספר 1 המצורף למכרז זה.
- 6.8 אישור על רכישת מסמכי המכרז.

## 7. בדיקת ההצעות -

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

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

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

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

ההצעות תבחנה על-פי אמות המידה הבאות ובהתאם לחלוקה ההבאה:

א. 80% - המחיר המוצע (רכיב התמורה); הניקוד המקסימלי שניתן לקבל בחלק זה הינו 80 נקודות, כאשר בעל ההצעה הגבוה ביותר יקבל את הניקוד המקסימלי ויתר המציעים יקבלו ניקוד באופן יחסי להצעת.

ב. 20% - ניסיון מוכח בתחום ההזמנה, תפריט מוצע והתרשמות כללית מההצעה.

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

7.3 משא ומתן -

- 7.3.1 המזמין רשאי לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים אשר הצעותיהם נמצאו כהצעות אשר מעניקות את מירב היתרונות למזמין. הנהלים להליך המשא ומתן ייקבעו על ידי המזמין. המזמין שומר על הזכות לנהל משא ומתן במקביל עם מספר מציעים.
- 7.3.2 במהלך המשא ומתן או כתוצאה ממנו, רשאי המזמין לבקש ממי מהמציעים להתאים, לשנות או לשפר את הצעותיהם, בחלקן או במלואן, לרבות את ההצעה בנספח התמורה.
- 7.3.3 המזמין שומר לעצמו את הזכות לצרף מציעים נוספים להליך המשא ומתן, בכל שלב.
- 7.4 משא ומתן מצומצם (Shortlist) -

- 7.4.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המזמין רשאי לבחור שני מציעים (או יותר), אשר הצעותיהם נמצאו כהצעות אשר מעניקות את מירב היתרונות למזמין, ולנהל משא ומתן עם מציעים אלו בלבד. במהלך המשא ומתן המצומצם או כתוצאה ממנו, רשאי המזמין לבקש מהמציעים להתאים, לשנות או לשפר את הצעותיהם, בחלקן או במלואן, לרבות ההצעה בנספח התמורה.
- 7.4.2 המזמין שומר לעצמו את הזכות לצרף מציעים נוספים להליך המשא ומתן המצומצם, בכל שלב.
- 7.5 למען הסר ספק מובהר, כי המזמין לא יהא חייב לבצע מהלך כלשהו מהמהלכים המפורטים בסעיפים 7.3 ו-7.4, וכן כי יהא רשאי לבצע יותר מאחד מהמהלכים האמורים, הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 7.6 בהגשת הצעות יראו את המציע, ומי מטעמו, כמי שהסכים להכללתם של תהליכים אלה בהליך ההזמנה להציע הצעות.

## 8. מחיר מינימום

- 8.1 התמורה המינימלית שניתן להציע במסגרת המכרז תעמוד על סך של 16,000 ₪ לחודש או 8% מהמחזור החודשי, לפי הגבוה, כמפורט בהוראות החוזה. יובהר כי מדובר על רכיב התמורה בלבד והמחיר אינו כולל רכיבים נוספים כגון דמי אחזקה ותשלומים עבור אנרגיה וחשמל.
- 8.2 הצעות הנמוכות ממחיר המינימום לא תתקבלנה ויפסלו.

## 9. שונות

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

- 9.1 המזמין יהיה רשאי לתקן כל טעות חשבונית שתתגלה, אם תתגלה.
- 9.2 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.
- 9.3 כל המיסים, האגרות, וההיטלים הממשלתיים והעירוניים ייכללו על ידי המציע בתמורה.
- 9.4 היה והמזמין יקבל את הצעת מגיש ההצעה יוסיף המזמין את חתימתו על גבי מסמכי ההצעה אשר נחתמו על ידי המציע כאמור לעיל או על כל הצעה מתוקנת שתוגש על ידי המציע במהלך או כתוצאה ממשא ומתן שיתנהל עימו, וממועד חתימתם, ובהיקף שיקבע על ידי המזמין כאמור, יכנס החוזה על כל נספחיו לתוקף.
- 9.5 למען הסר ספק מובהר בזה כי כל הוראות ותנאי ההסכם על נספחיו יחולו על המציע. המציע מצהיר כי קרא את ההסכם ונספחיו והבין את התחייבויותיו על פיו והוא מתחייב למלא את כל הוראות ההסכם ונספחיו.

בכבוד רב,

---

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

**כתב הגשת ההצעה**

שם המציע: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

רח' שיטרית 2

תל אביב, 69482

הנדון: הזמנה להציע הצעות לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה  
בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

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

1. כי הבנו את כל המסמכים כמפורט לעיל, ואת כל תנאיהם ואנו מסכימים לכל האמור בהם. כמו כן, כי האתר בו ממוקם בית הקפה 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 שננהל ונפעיל בית קפה במרכז הספורט בהתאם לכל דין, כי הננו עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהלים ספרים כחוק, הכל בהתאם לחוקי מדינת ישראל.
4. אנו מציעים לבצע את העבודות על פי מסמכי ההזמנה. הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי חתימתנו על ההצעה ועל החוזה על נספחיו מחייבת אותנו לכל דבר.
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 ונעביר לידכם את פוליסות הביטוח אשר מחובתנו להוציא על פי הוראותיו וזאת לא יאוחר ממועד חתימת החוזה על ידכם.
6. הצעתנו זאת, על כל המשתמע ממנה, הינה בתוקף לתקופה של 4 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 האתר בו יבוצעו העבודות 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.
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. הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי חתימתנו על ההצעה ועל החוזה מחייבת אותנו לכל דבר.
11. אנו מצהירים כי קראנו את החוזה ונספחיו והבנו את התחייבויותינו על פיו ואנו מתחייבים למלא את כל הוראות החוזה ונספחיו.
12. 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, וכך שידול או ניסיון לעבור אחת מהעבירות כאמור.

13. איש הקשר שימונה על ידנו לצורך הצעה זו הינו \_\_\_\_\_ פריטי ההתקשרות עימו הינם :

טלפון : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

טלפון נייד : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

פקס : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

כתובת : \_\_\_\_\_

כתובת דוא"ל : \_\_\_\_\_

14. מצורפים בזה המסמכים הבאים :

14.1 תצהיר למציע.

14.2 אישור רואה חשבון המאשר כי אנו מנהלים ספרי חשבונות כחוק.

14.3 אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר את היותנו עוסק מורשה.

14.4 העתק תעודת רישום של התאגיד ואישור רוי"ח או עו"ד ביחס למורשי החתימה.

14.5 כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים (על גבי כל דף).

14.6 אישור מהמזמין על השתתפות בסיוור המציעים.

14.7 הוכחות על ניסיון בתחום ניהול ותפעול מזנון/בית קפה/מסעדה.

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

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

בכבוד רב,

חתימת וחותמת המציעים : \_\_\_\_\_

שם המציעים : \_\_\_\_\_

תאריך : \_\_\_\_\_

כתובת המציעים : \_\_\_\_\_

תצהיר למציע

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

תצהירי זה ניתן כחלק בלתי נפרד מהצעת \_\_\_\_\_ ("המציע") להזמנה להציע הצעות לקבלת הרשאה לניהול ותפעול בית קפה בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ. למונחים המופיעים בתצהיר זה תהיה המשמעות אשר ניתנה להם במסמכי ההזמנה להציע הצעות האמורה לעיל.

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

\_\_\_\_\_ חתימה

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

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

(לחתימה במקרה שהמציע הינו חברה)

אישור עו"ד/רו"ח:

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

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

טופס 1 – ניסיון המציע

שם וכתובת המקום	תחום(מזנון/בית קפה/מסעדה/אחר)	תאריך התחלה	תאריך סיום	הערות נוספות

שם המציע: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

### הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ שנת 2022

**בין:**  
**מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ**  
 מרחוב שטרית 2 תל אביב  
 ("המשכיר")

מצד אחד;

**לבין:**

מרח' \_\_\_\_\_ תל אביב  
 ("השוכר")

מצד שני;

**הואיל** וברצון המשכיר להשכיר לשוכר שטחים בשטח של כ-81 מ"ר כמפורט בהסכם ("המושכר") וכמסומן בתשריט המצ"ב **כנספת א'** להסכם זה, במצבו כפי שהוא היום AS IS;

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

**והואיל** ומרכז הספורט פרסם הזמנה להציע הצעות לשכירות ("ההזמנה להציע הצעות"), כמפורט בהסכם זה ועל פי תנאיו;

**והואיל** והשוכר הגיש הצעה להזמנה להציע הצעות (להלן – "ההצעה להזמנה"), וביום \_\_\_\_ ב-2022, הוכרו כזוכה בהזמנה;

**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 המושכר וסביבתו וכן את המבנה בו ממוקם המבנה ("המבנה"), 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 מתאימים 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 הוא מודע לכך שבמושכר פועלת כעת מסעדה וכי הציוד הנמצא במושכר שייך לשוכר הנוכחי ואינו חלק מהסכם זה.

1.3.3. כי הוא מודע לכך שנערכות עבודות שיפוץ רחבות היקף במבנה הרב ספורט וכי הוא לקח זאת בחשבון במסגרת התקשרות בהסכם זה וכי לא יעלה כל טענה או תביעה בעניין.

1.3.4. 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.

1.3.5. 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 ומערכתיו וכן להפעיל את המושכר בצורה סדירה ומסודרת.

1.3.6. כי הוא מכיר את מרכז הספורט הפעיליות 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.

1.3.7. 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.

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

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

1.3.10. 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.

## **2. תקופת השכירות והמושכר**

2.1. המשכיר משכיר בזה והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1/1/2023, ועד ליום 31/12/2025 (להלן: "תקופת השכירות המקורית").

2.2. בתנאי שלמשכיר תהינה זכויות שימוש בשטח המושכר למשך התקופה, נותן המשכיר לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בעוד שתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת ("תקופת השכירות השנייה" ו-"תקופת השכירות השלישית"), כאשר תחילת תקופת השכירות השנייה תחל בתום תקופת השכירות המקורית שקדמה לה ובהתאמה תקופות השכירות השלישית.

תקופת השכירות המקורית ותקופות השכירות הנוספות, אם תמומשנה כולן או חלקן, תקראנה להלן "תקופת השכירות".

2.3. לא מסר השוכר הודעה בכתב ("הודעה על הפסקת השכירות") לפחות שישה חודשים מראש, לפני תום תקופת השכירות המקורית או לפני תום כל תקופת שכירות נוספת ("מועד המימוש"), על אי רצונו במימוש אחת מתקופות השכירות המפורטות בסעיף 2.3 לעיל, ימשיך הסכם זה לתקופת השכירות השנייה או השלישית לפי העניין. מובהר בזאת כי במידה וההודעה על הפסקת השכירות לא נתקבלה אצל המשכיר עד למועד המימוש, ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות בגין אותה תקופת שכירות רלוונטית.

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

2.5. מובהר בזאת כי הוראות הסכם זה יחולו על השוכר במשך כל תקופות האופציה, ככל שתמומשנה על ידו, על פי הוראות הסכם זה, למעט סכום התמורה, אשר יתווסף לו 5% בכל תקופת אופציה.

### 3. מטרת השכירות

3.1. מטרת השכירות הינה לשם הקמה ותפעול בית קפה 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 ודמי אחזקה

4.1. דמי השכירות החודשיים שישלם השוכר למרכז הספורט בתקופת השכירות, יהיו לפי הגבוה מבין השניים (להלן: "דמי השכירות"):

א. סך של \_\_\_\_\_ (במילים: \_\_\_\_\_) שקלים חדשים בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

ב. 8% מהמחזור החודשי של בר ההרשאה בהתאם לאישור חתום על ידי רואה חשבון.

בכל 6 חודשים תיערך בחינה של המחזור החודשי וככל באחד מהחודשים בהם הסכום בסעיף קטן ב יהיה גבוה מהסכום הקבוע בסעיף קטן א, אז השוכר ישלם את הפרש למרכז הספורט בגין כל חודש וחודש. מובהר כי הבחינה הינה חודשית ולא ניתן יהיה לקזז פערים בין חודשים.

4.2. במידה והשוכר יממש תקופת אופציה יתעדכנו דמי השכירות החודשיים בשיעור של 5%, וזאת מבלי לגרוע בעדכון דמי השכירות כמפורט להלן בסעיף 4.6.

4.3. בנוסף השוכר יהיה מחויב בדמי אחזקה וניהול בסך של 20 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו מהמושכר ובסה"כ 1,620 ₪ (במילים: אלף שש מאות ועשרים ₪) לחודש בגין המושכר בצירוף הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ כדין, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי האחזקה").

4.4. בנוסף לתשלום דמי השכירות והאחזקה, ישלם השוכר עבור צריכת מיזוג האוויר במושכר על פי מוני אנרגיה שיותקנו בבנין על חשבון השוכר או על פי חלקו היחסי של השוכר בעלויות הפעלתה ותחזוקתה השוטפת של מערכת מיזוג האוויר בבנין, כפי חלקו היחסי של המושכר מכלל השטחים המאוכלסים בבנין או על פי מפתח חלוקה אחר שייקבע על ידי המשכיר באופן שישקף את צריכת מיזוג האוויר. כמו כן יישא השוכר בחלק יחסי כאמור, מעלות האחזקה של מערכת מיזוג האוויר ומעלות צריכת האנרגיה בשטחים המשותפים בבנין, על פי חשבון שיוגש לשוכר על ידי המשכיר, אחת לחודש. החשבון ישולם בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון לשוכר.

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

4.6. 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 ואחזקה הנמוכים מדמי השכירות ודמי האחזקה ביום חתימת הסכם זה גם אם המדד החדש ירד ממדד הבסיס.

4.7. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים מראש בחמישי לכל חודש מראש (במקרה ותקופת השכירות תחל שלא בחמישי 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.

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

4.9. 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 לאחרי 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 לאחרי 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 ותכניות 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 בינוי 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 9 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 חשבון; ואם לא יעשה כן, יסלקם המשכיר והשוכר ישלם למשכיר מייד עם דרישת המשכיר כל סכום סביר שהוציא בגין הסילוק כאמור.

## 10. אחזקת ותפעול 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 מטרד, אי נוחות, רעש, ריחות זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או העובדים בפרויקט ו/או למחזיקים האחרים בפרויקט. השוכר ימנע מכל הפרעה למעברי החירום.

- 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. שעות הפעילות להפעלת המושכר הן, בכפוף לכל דין, לכל הפחות בין השעות 7:00 ועד 22:00, בימי שישי וערבי חג מהשעה 7:00 ועד שעה לפני כניסת השבת. במוצאי שבת החל מצאת השבת ועד 22:00.
- 10.3. השוכר מתחייב להתקין מפריד שומנים ומנדף על פי תקן וכנדרש על פי חוק ולדאוג לתחזוקה שוטפת שלהם. מובהר היטב כי האחריות הבלעדית לתחזוקת המנדף ומפריד השומנים היא על השוכר והוא יישא בכל העלויות לכך.
- 10.4. השוכר מתחייב לבצע במושכר, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, או כתוצאה מבלאי שוטף, יתוקן בתוך זמן סביר על ידי השוכר, על חשבונו.
- 10.5. 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 וישלםם תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל.
- 10.6. 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.
- 10.7. בכפוף לקבלת כל ההיתרים והרשיונות הנדרשים מאת כל רשות מוסמכת, השוכר יבצע סגירת חורף ברחבה שבאזור המסומן בתשריט. השוכר יקפיד כי הסגירה תהיה איכותית וייצוגית ללא קרעים וכו'.
- 10.8. השוכר רשאי לפנות לצוות האחזקה של המשכיר לביצוע תיקונים שונים אשר הינם באחריות השוכר. במידת האפשר ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשכיר צוות האחזקה יבצע תיקונים עבור השוכר. השוכר ישלם למשכיר עבור תיקונים שיבוצעו על ידי צוות האחזקה של המשכיר בהתאם למחירון המשכיר לביצוע תיקונים (עלות שעת עבודה ועלות רכיבים).

## 11. תשלומים נוספים בגין המושכר

- 11.1. בר הרשות מתחייב לשלם במשך כל תקופת ההרשאה, בנוסף לתשלומים שפורטו בהסכם, גם את כל התשלומים שלהלן:
- 11.1.1. עבור צריכת חשמל ומים (על פי מונה שיותקן למושכר על חשבון השוכר) טלפון, וכיו"ב תשלומים החלים לפי הנוהג ו/או לפי הדין על בר הרשות.
- בכל הקשור לצריכת החשמל, מובהר בזאת כי המשכיר הוא בעל הזכויות הבלעדיות באספקת חשמל המסופק על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד המשכיר לענין זכויותיו הבלעדיות לאספקת חשמל כאמור. השוכר ישלם 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 וע"פ הצריכה בפועל של השוכר.
- 11.1.2. במשך כל תקופת ההרשאה ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא והנוגעים לנכס 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, שיוטל על הנכס עקב שימוש חריג בנכס בניגוד לתב"ע החלה על הנכס בקשר לשימוש בנכס, הפעלתו, והחזקתו.

11.1.3. במידה ויוטלו קנסות על המשכיר או מי מטעמו עקב מעשי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לשיפוי מלא מאת השוכר.

11.2. הפרת סעיף 11 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 ח"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 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 ההסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי 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 ומזכות המשכיר לדרוש כי המושכר יושב לו פנוי מכל חפץ, 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-2, 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 "ג/1" 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 לשלושה חודשי שכירות.

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 מחבויית 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 במימושו 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 לבדו יהיה אחראי לכל הנזקים גוף או רכוש מכל מין וסוג שהוא ישיר ו/או עקיף, הוצאה, הפסד, תשלום, חסרון כיס, אובדן רווח וכל נזק כיוצא באלה שייגרמו למבנה ו/או למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לכל צד שלישי ו/או לשוכר ו/או למי מטעמו אחר הנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, במישרין ו/או בעקיפין לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו וכל מי מטעמו ו/או עקב השימוש במבנה ו/או מילוי התחייבויותיו של השוכר לפי הסכם זה.
- 16.2. השוכר יישא בכל ההוצאות, והנזקים, אשר ייגרמו למשכיר כתוצאה מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור, אשר נובעים מאחריות השוכר, בהתאם לאמור במסגרת סעיף 16.1 לעיל, וישפה את המשכיר בתוך 7 (שבעה) ימים מקבלתה לראשונה של הטענה ו/או הדרישה ו/או התביעה מאת המשכיר ו/או מי מטעמו, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, ובלבד שהמשכיר הודיע לשוכר על קבלת הטענה ו/או הדרישה ו/או התביעה כאמור.

## 17. ביטוח

- 17.1. 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 ובנוסח "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 ב' 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.

17.2. 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.

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

17.4. 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.

17.5. 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 ב' 2 כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי להכנסת נכסים כלשהם לשטח המבנה 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.

17.6. 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.

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

17.8. 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.

17.9. 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.

17.10. 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.

17.11. הוראות בקשר לכלל הביטוחים בנספח זה :

17.11.1. 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.

17.11.2. 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 הוויתור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

17.11.3. 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.

17.11.4. ככל וקיים בפוליסות חריג רשלנות רבתי, על השוכר לוודא כי חריג כאמור יימחק.

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

17.12. 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.

17.13. 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.

17.14. השוכר מצהיר כי לא יהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, בגין כל נזק שייגרם לרכוש בחזקתו ו/או באחריותו 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.

17.15. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד, כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על-פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי החוזה גם אם יימנעו ממנו ביצוע העבודות ו/או קבלת החזקה בשטח המבנה ו/או הכנסת נכסים לשטח המבנה, בשל אי הצגת אישורי הביטוח במועד.

- 17.16. המשכיר רשאי אך לא חייב, לבדוק את אישורי הביטוח ו/או את פוליסת הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח ולפוליסת הביטוח וזכותו לבדוק את הפוליסות ולהורות על תיקון כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח והפוליסות כאמור, טיבם, היקפם ותקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה.
- 17.17. לא עמד השוכר 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.
- 17.18. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט בנספחים ב' 1 ו-ב' 2 הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר, ועל השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.
- 17.19. כל האמור בסעיפים 16 ו-17 על תתי סעיפיהם לעיל מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

## 18. הוראות כלליות

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



18.7. אין באירועים הקשורים למגיפת ה"קורונה" בכדי לגרוע מהוראות הסכם זה.

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

השוכר

---

המשכיר





## נספח ב' 1

## אישור קיום ביטוחי השוכר – 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 מיטיב עם מבקש האישור.				
ממעמד מבקש האישור	אופי העסקה	המבוטח	מבקש האישור	
משכיר שוכר זכיון קבלני משנה מזמין שירותים מזמין מוצרים אחר: מורשה	נדל"ן שכירות אחר: נותן הרשאה	שם (**השוכר) ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה	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.	ת.ז.ח.פ. 510861842	
		מען	מען רח' שטרית 2, תל-אביב, 64982	

פרקי הפוליסה	מס' פוליסה	נוסח+ מהדורה	תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף
					מ	ט בע	
חלוקה לפי גבולות אחריות/ סכומי ביטוח					סכום	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, 318, 328.		
ה ר ב ו ת	גניבה ופריצה				324	15% משווי העבודות ולא פחות מ- 500,000 ₪	
	רכוש סמוך/ עליו עובדים					20% משווי העבודות	
	מבני עזר וציוד קל					20% משווי העבודות	
הוצ' פינני הריסות						4,000,000	302, 304, 307, 309, 315, 318, 321, 328, 329
צד ג'						308, 329 (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 ב ו ת	נזק עקיף לפריטים תת קרקעיים				1,000,000		
	רעד והחלשת משען				1,000,000		
	נזק הגוף הנובע משימוש בצמ"ה						
אחריות מעבידים					20,000,000	302, 304, 309, 319, 318, 328, 308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).	

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):  
009 (בנייה עבודות קבלניות גדולות), 027 (הריסות/פינויים), 029 (התקנה ושדרוג מערכות וצמודי מבנה), 060 (עבודות מתכת), 062 (עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל/איטום/אינסטלציה)), 067 (צמ"ה), 068 (צנרת והנחת קווי מים וביוב), 069 (קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)), 074 (שיפוצים)

## ביטול/שינוי הפוליסה

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

## חתימת האישור

המבטח:

**נספח ב' 2**  
**אישור עריכת ביטוחי השוכר**

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 וחרגייה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ ו/או עיריית ת"א ו/או עובדיו ומנהליו ו/או מי מטעמם ת.ז.ח.פ. 510861842	שם ת.ז.ח.פ. מען	נדל"ן שכירות אחר : מתן הרשאה	משכיר שוכר זכיון מזמין מוצרים אחר : מתן רשות
מען רח' שטרית 2, תל-אביב, 64982			

סוג הביטוח	מספר פוליסה	נוסח+ מהדורה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף
					מטבע	סכום	
גבולות אחריות/ סכומי ביטוח רכוש		ביט			ש		יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד' 308, 313, 314, 316, 328, 309 (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			ש		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			ש	4,000,000	302, 304, 307, 309, 315, 321, 322, 308, 329, 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)
אחריות מעבידים		ביט			ש	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 "ג/1"**  
**נוסח ערבות בנקאית**

**לכבוד**  
**מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו**  
**בע"מ**

**כתב ערבות מס'**

1. על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפי מי מכם לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ שקלים חדשים (שקלים \_\_\_\_\_) (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 15 בגין חודש יוני 2022 (להלן: "המדד הבסיסי");
  - (ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה המדד הקובע על המדד הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן במדד הקובע והתוצאה תחולק במדד הבסיסי;
  - (ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.
4. התחייבותינו זאת אינה ניתנת להעברה אלא לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שם ו/או שינוי הבעלות במושכר.
5. התחייבותינו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_.
6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה \_\_\_\_\_.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

**נספח "ג/2"****כתב ערבות והתחייבות לשיפוי**

(במקרה שהשוכר הינו גוף מאוגד/חברה/שותפות)

לכבוד

**מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ****הנדון: כתב ערבות והתחייבות לשיפוי**

אנו החתומים מטה מצהירים בזאת כי קראנו היטב את הסכם השכירות על נספחיו (להלן: "ההסכם") בין \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") לבין המשכירה, עיינו בו היטב והבנו היטב את תוכנו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור את כל התחייבויות השוכר על פיו.

אנו ערבים בזאת ביחד ולחוד באופן אישי ערבות אישית, עצמאית, מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מסוייגת לקיום ולמילוי באופן מוחלט של כל התחייבויות השוכר בגין ההסכם כלפי המשכירה לרבות בתקופות שכירות נוספות וכן לגבי כל תקופה שהשוכר יחזיק במושכר, ומקבלים על עצמנו, ביחד ולחוד, את כל חיובי השוכר כלפי המשכירה בגין ההסכם. ערבותינו זו תעמוד בתוקפה גם לגבי כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת להסכם והיא תחול גם על כל שטח נוסף אותו ישכור מכם השוכר.

אנו מתחייבים ביחד ולחוד לשלם כל סכום שעל השוכר לשלמו למשכירה 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 המשכירה לא תהיה חייבת לדרוש תחילה מן השוכר את קיום התחייבויותיו ו/או להפעיל כל בטוחה אחרת כתנאי לדרישה כלפינו למילוי התחייבויותינו לעיל, והיא רשאית 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 במילוייה על ידינו כדי לשחררנו מהתחייבויותינו כלפי המשכירה 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.

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

הנני מאשר כי היום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_, 2022 הופיעו, הזדהו באמצעות תעודת זהות, וחתמו בפני ה"ה הנכבדים הבאים:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ כתובת

\_\_\_\_\_ מספר רישיון עו"ד

\_\_\_\_\_ שם ושם משפחה

