



מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת מכון כושר/סטודיו ודוכנים למכרת ציוד כושר בבניין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

מכרז פומבי 7/2024

תוכן עניינים

עמ' 3: ההזמנה להציע הצעות

עמ' 8: כתב הגשת ההצעה על ידי המציע

עמ' 10: נוסח תצהיר למציע

עמ' 11: טופס 1 – ניסיון המציע

עמ' 12: פירוט רשימת חוגים

עמ' 16: החוזה בין המזמין לבין המציע על נספחיו ("החוזה")

כתב הזמנה

ג.א.נ.,

הנדון: הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת מכון כושר/סטודיו ודוכנים למכירת ציוד כושר 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 לשכור שטח למטרת מכון כושר ודוכנים לממכר ציוד כושר בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ (להלן: "חדר כושר") על פי המסמכים הרשומים להלן (להלן: "ההרשאה").

ההתקשרות תהיה באמצעות הסכם המצורף להזמנה זו, על כל נספחיו (להלן: "ההסכם").

לוחות הזמנים להזמנה יהיו כדלקמן:

מועד פרסום המכרז: 27/6/2024
מועד אחרון לתיאום סיור: 11/7/2024
מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 18/7/2024
מועד אחרון להגשת הצעה: 31/7/2024

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 הצעה לחתימת המציע;
- (3) נוסח תצהיר למציע;
- (4) הסכם, שיחתם בין המזמין והמציע שיבחר, על נספחיו.

3. הסברים נוספים ושאלות הבהרה

3.1 על המציע לבדוק על חשבונו ואחריותו, בעצמו ובאופן עצמאי את כל היבטי ההרשאה, לרבות מתחם מרכז הספורט, גבולותיו וסביבותיו, התוכניות הסטטוטוריות החלות על המתחם וסביבותיו, התשתיות במתחם, לרבות כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי, תפעולי או עסקי, רלוונטי לצורך הגשת הצעה 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 לידי המזמין או מי מטעמו, הינה באחריות המציע בלבד, והמזמין או מי מטעמו לא יישאו באחריות לכל סוג של נזק, אובדן או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו, עקב הסתמכות על מידע כאמור, במישרין או בעקיפין.

3.3 היה ומציע מעוניין להעביר הערה/ות ו/או שאלה/ות ו/או בקשה/ות להבהרות יהיה רשאי לעשות כן באמצעות דוא"ל לכתובת הבאה: anat@nsc.org.il עד למועד האחרון המפורט לעיל. על המציע לוודא קבלה אצל המזמין. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו באתר האינטרנט הרשמי של המזמין¹ והמציעים מתבקשים להתעדכן באתר לאחר שליחת השאלות. מובהר בזאת כי המזמין לא מתחייב לענות ו/או להתייחס לכל הערה ו/או שאלה ו/או בקשה שתתקבל אצלו.

¹<https://www.nsc.org.il/Auctions.asp>

- 3.4 אין חובה על המציע להשתתף בסיור קבלנים. מציע המעוניין לקיים סיור פרטני רשאי יהיה לתאם זאת לא יאוחר מהמועד שהוצג לעיל באמצעות דוא"ל לכתובת הבאה: anat@nsc.org.il.
- 3.5 מציע המעוניין להגיש הצעה נדרש לרכוש את מסמכי המכרז במשרדי המזמינה ו/או באמצעות דוא"ל, תמורת תשלום של 500 ₪ כולל מע"מ אשר לא יוחזר למציע בכל מקרה.
- 3.6 למען הסר ספק מובהר בזאת כי רק הבהרות או שינויים שינתנו על-ידי המזמין (לפי העניין) בכתב יחייבו את המזמין.
- 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. תנאי הסף

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

- (א) למציע ניסיון וידע מוכח של עשר שנים לפחות בניהול ותפעול מכון כושר.
- (ב) למציע (עובד או בעלים) רישיונות ו/או היתרים ו/או תעודות, לפי העניין, המתירים לו לעסוק בתחום הרלבנטי להצעה.
- (ג) למציע מחזור כספי שנתי של לפחות 5,000,000 ₪ בכ"א מהשנים 2020-2023.
- *יובהר כי לצורך עמידה בתנאי הסף לעיל, ניתן להסתמך גם על ניסיון של חברת האם המחזיקה במציע.
- (ד) 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.

5. צירופים

על המציע לצרף להצעתו את המסמכים והאישורים כדלקמן:

- 5.1 כל מסמכי ההזמנה כשהם חתומים (על גבי כל דף).
- 5.2 תצהיר למציע חתום ומאומת כנדרש.
- 5.3 כתב הגשת ההצעה חתום.
- 5.4 אישור רואה חשבון המאשר כי המציע מנהל ספרי חשבונות כחוק.
- 5.5 אישור מאת שלטונות מע"מ המאשר כי המציע עוסק מורשה.
- 5.6 העתק תעודת רישום של התאגיד.
- 5.7 טופס 1 עם פירוט ניסיון המציע.

- 5.7 הוכחות על הכשרות בתחום ניהול מכון כושר לרבות תארים ו/או תעודות ו/או רישיונות הדרושים לצורך מתן השירותים בתחום.
- 5.8 פירוט חוגים, תוכניות אימון ופעילויות נוספות מוצעים.
- 5.9 אישור רואה חשבון ביחס למחזור הכספי של המציע בשנים 2020-2023.

6. הגשת הצעה

- 6.1 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 הצעה וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין.
- 6.2 המציע יחתום על כל דף ממסמכי ההזמנה, לרבות על ההסכם על כל נספחיו.
- 6.3 מסמכי ההזמנה, ירוכזו בשתי מעטפות סגורות וחתומות, לפי הפירוט הבא:
- (א) על מעטפה מספר 1 ירשם "מעטפה מס' 1: הצעה לשכור שטח עבור מכון כושר ודוכנים לממכר מוצרי ספורט בבניין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" - במעטפה זו ירוכזו כל מסמכי ההזמנה ללא נספח ד' (תמורה) להסכם ;
- (ב) על מעטפה מספר 2 ירשם "מעטפה מס' 2: הצעה לשכור שטח עבור מכון כושר ודוכנים לממכר מוצרי ספורט בבניין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" - תמורה", למעטפה זו יוכנס נספח ד' מלא.

מודגש ומובהר בזאת, יש לצרף את נספח התמורה אך ורק למעטפה מספר 2.

- (ג) על כל אחת מהמעטפות יופיע שם המציע.
- (ד) שתי המעטפות יונחו במעטפה אחת סגורה עליה יהיה כתוב "הצעה לשכור שטח למטרת מכון כושר ודוכנים לממכר מוצרי ספורט בבניין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ" שתימסר בתיבת הזמנה להציע ההצעות שבמשרדי המזמין, מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ, רח' שיטריית 2 תל אביב 69482, וזאת לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות כמצוין לעיל.
- 6.4 מובהר בזאת כי כל מסמכי ההזמנה כמפורט בסעיף 2 לעיל הינם רכושו של המזמין, הם מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. מגיש הצעה אינו רשאי בכל מקרה, להעתיק את מסמכי ההזמנה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת לבד מהגשת הצעתו למזמין.
- 6.5 ההצעה תהיה בתוקף לתקופה בת 6 חודשים ממועד הגשתה.

7. בדיקת ההצעות

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

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

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

א. 70% - ניקוד על פי המחיר המוצע (רכיב התמורה); הניקוד המקסימלי שניתן לקבל בחלק זה הינו 70 נקודות, כאשר בעל ההצעה הנמוכה ביותר יקבל את הניקוד המקסימלי ויתר המציעים יקבלו ניקוד באופן יחסי להצעה זו.

ב. 30% - ניקוד על פי איכות; הניקוד המקסימלי שניתן לקבל בחלק זה הינו 30 נקודות בהתבסס על ניסיון מוכח בתחום ההזמנה, איכות ההצעה והתרשמות כללית מההצעה, כאשר אמות המידה יהיו כדלקמן:

ניקוד מקסימלי	אמת מידה
10 נקודות	ניסיון קודם בקטגוריה זו יילקחו בחשבון: שנות ניסיון ומספר סניפים.
10 נקודות	מגוון פעילויות משלימות וחוגים המוצעים על ידי המציע הניקוד יהיה בהתאם לסוגי הפעילויות והתמהיל
10 נקודות	התרשמות כללית התרשמות כללית מהמציע ומהצעתו. בעניין זה ניתן יהיה לקחת בחשבון גם ניסיון של המזמין ו/או חברות הקשורות לעיריית תל אביב עם המציע
30 נקודות	סך הכל ניקוד איכות מקסימלי -

7.2 המזמין שומר לעצמו את הזכות לפסול כל הצעה אם לדעתו ההצעה אינה הולמת את דרישות ההזמנה להציע הצעות, לרבות היותה גירעונית ו/או תכסיסנית ו/או בלתי סבירה. 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.

8. דמי שכירות מינימליים

8.1 דמי השכירות החודשיים לחדר כושר לא יפחתו מסכום של 40,000 ₪ לחודש. לא תתקבלנה הצעות נמוכות מסכום זה.

8.2 דמי השכירות החודשיים לדוכני המכירה לא יפחתו מסכום של 4,000 ₪ לחודש. לא תתקבלנה הצעות נמוכות מסכום זה.

*למען הסר ספק, בנוסף לסכומים אלו יושלמו גם דמי ניהול חודשיים למרכז הספורט.

9. הודעה על זכייה

9.1 עם קביעת הזוכה במכרז, תימסר לו על כך הודעה. המציע שייקבע כזוכה במכרז מתחייב לחתום על החוזה ולהמציא לכיוונים את אישורי הביטוח והמסמכים הנדרשים, וכן ערבות בנקאית להבטחת ביצוע התחייבויותיו נשוא החוזה והכל בתוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן.

9.2 נמנע הזוכה מלחתום על החוזה במועד ו/או לא המציא את כל המסמכים הנדרשים כיאות, מכל סיבה שהיא ומבלי שיינתן לכך מראש ובכתב, מרכז הספורט יהא רשאי לבטל את זכייתו במכרז בהודעה בכתובים, מבלי ליתן כל התראה ו/או ארכה לתיקון הליקוי, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי בעניין.

9.3 מציע שהצעתו לא תתקבל, יקבל על כך הודעה בכתב.

10. שונות

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

- 10.1 המזמין יהיה רשאי לתקן כל טעות חשבונית שתתגלה, אם תתגלה.
- 10.2 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.
- 10.3 כל המיסים, האגרות, וההיטלים הממשלתיים והעירוניים ייכללו על ידי המציע בתמורה.
- 10.4 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.
- 10.5 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.
- 10.6 נקבע זוכה במכרז והחל בהפעלה, ולאחר מכן קבע בית משפט מוסמך כי משתתף אחר הוא הזוכה במכרז, מתחייב הזוכה המקורי לפנות את השטח ולא תעמוד לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מרכז הספורט בעניין.
- 10.7 סמכות השיפוט הבלעדית בנוגע לכל סכסוך הנובע מהזמנה זו מסורה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב בלבד.

בכבוד רב,

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

כתב הגשת הצעה

שם המציע: _____

תאריך: _____

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

רח' שיטריט 2

תל אביב, 69482

הזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת מכון כושר ודוכנים לממכר מוצרי ספורט בבנין הרב ספורט שבמרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ :הנדון:

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

1. כי הבנו את כל המסמכים כמפורט לעיל, ואת כל תנאיהם ואנו מסכימים לכל האמור בהם. כמו כן, כי הנכס בו ימוקם המושכר ודרכי הגישה אליו, מוכרים וידועים לנו היטב.
2. הננו מודעים ויודעים את כל הגורמים האחרים המשפיעים ו/או היכולים להשפיע על קיום התחייבויותינו, ובהתאם לכך ובהתאם לכל האמור דלעיל, בסטנו 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 שנהל ונפעיל מכון כושר במרכז הספורט בהתאם לכל דין, כי הננו עוסק מורשה לצורך מע"מ ומנהלים ספרים כחוק, הכל בהתאם לחוקי מדינת ישראל.
4. הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי חתימתנו על הצעה ועל החוזה על נספחיו מחייבת אותנו לכל דבר ולא נוכל לחזור בנו מהצעתנו, מכל סיבה שהיא.
5. אנו מתחייבים כי אם הצעתנו או איזה חלק ממנה תתקבל, נחתום במועד שנדרש לעשות זאת על העתקים נוספים של החוזה בהיקף שייקבע על ידכם כולל כל הנספחים ואת פוליסות הביטוח אשר מחובתנו להוציא על פי הוראותינו וזאת לא יאוחר ממועד חתימת החוזה על ידכם. אם לא נחתום מכל סיבה שהיא, על עותקים נוספים מהחוזה כמבוקש על ידכם ו/או אם נחליט מכל סיבה שהיא שלא לקבל על עצמנו לקיים את התחייבויותינו לפי מסמכי ההזמנה להציע הצעות.
6. הצעתנו זאת, על כל המשתמע ממנה, הינה בתוקף לתקופה של 6 חודשים מהיום האחרון שנקבע על ידכם להגשת הצעות.
7. למען הסר ספק, הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי אינכם מחויבים לקבל כל הצעה שהיא לרבות הצעה הזולה ביותר או הגבוהה ביותר (לפי העניין) ו/או כל הצעה אחרת, אם בכלל, והדבר נתון לשיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט. כמו כן הרינו מצהירים כי ידוע לנו כי כל ההוצאות בקשר לבדיקת ההזמנה, בדיקת החוזה ונספחיו השונים לרבות בדיקת האתר בו ממוקם המזנון והכנת הצעה זו על כל הקשור בכך והנובע מכך וכן כל הוצאה אחרת הכרוכה בהצעה זו, תחולנה עלינו בלבד במלואן וכי לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית מכל מין וסוג שהוא בגין כך.
8. ברור לנו ואנו מאשרים ומסכימים כי כתב ההזמנה ונספחיו אינם מהווים מכרז אלא הזמנה להגשת הצעות ודיני המכרזים לא יחולו על ההזמנה ועל אופן בחירת המציע.
9. אנו מצהירים כי ידוע לנו שהמזמין רשאי לנהל משא ומתן, בכל עת, עם המציעים השונים לרבות עם גופים שלא הציעו הצעה, לרבות משא ומתן ביחס להצעות המחירים וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם המזמין, בכל מקרה בו ינוהל משא ומתן, כאמור.
10. אנו מצהירים כי קראנו את החוזה ונספחיו והבנו את התחייבויותינו על פיו ואנו מתחייבים למלא את כל הוראות החוזה ונספחיו.
11. אנו מצהירים כי לא הוגש כנגדנו ו/או כנגד מי מהמועסקים על ידנו (לרבות עובדי המציע) ו/או כנגד מי מבעלי המניות ו/או נושאי המשרה בתאגיד כתב אישום בעבירה מרשימת העבירות המפורטות להלן וכן כי

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

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

טלפון: _____ - _____

טלפון נייד: _____ - _____

פקס: _____ - _____

כתובת: _____

כתובת דוא"ל: _____

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

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

בכבוד רב,

חתימת וחותמת המציעים: _____

שם המציעים: _____

תאריך: _____

כתובת המציעים: _____

תצהיר למציע

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

תצהירי זה ניתן כחלק בלתי נפרד מהצעת _____ ("המציע") להזמנה להציע הצעות לשכור שטח למטרת מכון כושר ודוכנים לממכר מוצרי ספורט 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 עשר שנים לפחות בניהול ותפעול מכון לרפואת ספורט כמפורט בטופס 1 המצורף להצעתו.
9. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי לעיל אמת.

חתימה

אישור עו"ד

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

תאריך

חתימה וחותמת

(לחתימה במקרה שהמציע הינו חברה)

אישור עו"ד/רו"ח:

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

תאריך

חתימה וחותמת

טופס 1**נספח פירוט ניסיון לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף וניקוד**

שם המציע : _____

תאריך : _____

חתימה + חותמת : _____

להלן פירוט ניסיון המציע בניהול ותפעול מכוני כושר :

מס"ד	שם המכון וכתובת	תאריכי הפעלה	שטח המכון	פרטים נוספים
1.				
2.				
3.				
4				
5				
6				
7				
8				

*ניתן לצרף מכתבי המלצה ו/או אסמכתאות נוספות עבור כל אחד מן המכונים המוצגים לעיל.

פירוט החוגים והפעילויות שבכוונת המציע להפעיל

שם המציע: _____

תאריך: _____

חתימה + חותמת: _____

להלן פירוט החוגים:

מס"ד	שם החוג	תדירות	מספר משתתפים פוטנציאלים	פרטים נוספים
1.				
2.				
3.				
4				
5				
6				
7				
8				

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

בין: מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ
מרחוב שטרית 2 תל אביב

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

מצד אחד;

לבין:

מרחוב

(אשר תקרא להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל

וברצון המשכיר להשכיר לשוכר שטחים המצויים בקומת הכניסה במבנה הרב ספורט הממוקם ברחוב שיטרית 6 בתל אביב, הידוע כחלקה 73 בגוש 6644 ("המבנה"), במצבם כפי שהם היום AS IS;

הואיל

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

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 או פגם נסתר שידוע למשכיר ולא הועבר לשוכר במסגרת הסכם זה.

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

1.3.3. 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 מודע לכך ששטח המושכר כיום מושכר לצד ג' וכי החוזה עימו עומד להסתיים, וכי בהתאם המושכר יימסר במצבו AS-IS כפי שיהיה בסיום ההתקשרות והשוכר לא יוכל לבוא בכל טענה על מצב המושכר ו/או מערכותיו, וכי במידת הצורך יהיה עליו לבצע כל שיפוץ ו/או תיקון ו/או התאמה הנדרשת על חשבונו ואחריותו.

1.3.6. 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 ולמעט או פגם נסתר שידוע למשכיר ולא הועבר לשוכר במסגרת הסכם זה.

1.3.7. 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.

1.3.8. 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.

1.3.9. 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.

1.3.10. הוא מתחייב להישמע לכל הוראות מרכז הספורט בנוגע לכל דבר הקשור בניקיון, שמירה גישה ופעילות הקשורה עם המושכר.

עבודות צפויות במבנה הרב ספורט בקומת האולמות במהלך 2024-2026

2. תקופת השכירות והמושכר

2.1. המשכיר משכיר בזה והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה של 24 חודשים, החל מיום 1/1/2025 ועד ליום 31/12/2026 להלן: **"תקופת השכירות המקורית"**.

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

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

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

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

3. המושכר ומטרת השכירות

3.1. המושכר מורכב ממספר נכסים כלהלן:

3.1.1. אולמות בשטח כולל של 727 מטרים רבועים ("האולם"). יובהר, כי השטח כולל העמסה בגין חלקו היחסי של האולם בשטחים המשותפים. שטח האולם לצורכי תשלום הינו 727 מטרים רבועים.

3.1.2. דוכני מכירה בשטח של 14 מטרים רבועים ("הדוכנים"). יובהר, כי השטח כולל העמסה בגין חלקם היחסי של הדוכנים בשטחים המשותפים. שטח הדוכנים לצורכי תשלום הינו 14 מטרים רבועים.

3.2. מטרת השכירות באולם הינה: הפעלת חדר כושר וסטודיו בו יועברו, בין היתר, אימונים אישיים, אימונים קבוצתיים, אימונים לצורכי הכשרה פנימית של מדריכי כושר לאחר הסמכה, הכשרות וקורסים למדריכי כושר לאחר הסמכה בשיטות אימון שונות. מובהר במפורש כי אסורה העברתם של הכשרות ו/או קורסים שאינם בתחום הכושר אלא אם התקבל אישור מרכז הספורט הלאומי תל אביב מראש ובכתב.

ההרשאה כוללת גם הפעלת תצוגה ומכירה של ציוד כושר ואביזרים נלווים לכושר ופעילות גופנית.

3.3. מטרת השכירות בדוכנים הינה: תצוגה ומכירה של ציוד כושר ואביזרים נלווים לכושר ופעילות גופנית. חל איסור על מכירת חטיפי אנרגיה לסוגיהם.

3.4. מטרת השכירות בהתאם לסעיפים 3.2 ו-3.3 לעיל תיקרא להלן: "מטרת השכירות".

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

3.6. השוכר מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות אלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב.

3.7. מובהר כי הציוד הקיים באולם ובדוכנים ערב החתימה על הסכם זה לא ימסר לשוכר, והמושכר ימסר ללא כל ציוד נלווה.

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

4. דמי שכירות ודמי אחזקה

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

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 לאחור או לאחריים 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 6 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, לרבות על פי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות) התאמות נגישות לשירות התשע"ג-2013, ויישא וישלם בעצמו את כל האגרות הכרוכות בקבלת הרישיונות וההיתרים הנ"ל. השוכר מצהיר כי המשכיר אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר לצורך קבלת רישיונות כאמור, ובלבד שלא יהיה הדבר כרוך בכל נטל כספי שיוטל על המשכיר לא יהיה חייב לבצע עבודות בינוי ו/או הקצאת שטחים כלשהם.

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 להסכמים או לסרב להצבת שילוט בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובחתימתו על הסכם זה השוכר מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או זכות בהקשר זה.

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

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

1.1. 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, מיטלטליו, 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.

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

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

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

11. תשלומים נוספים בגין המושכר

תשלומים נוספים יהיו בהתאם לנספח התמורה.

12. פיגור בתשלומים

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

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:

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

1.1.2. 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 בשתיים 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, למעט בלאי סביר. לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום 30 ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון

השוכר. עלה משך התיקון על 30 ימים ייחשב משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר.

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 שייגרמו 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

1.2. 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"):

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

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

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

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

1.2.5. 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 במועד, ולאחר שהמשכיר מסר התראה על כך בכתב לשוכר, ונתן לו ארכה של 7 ימי עסקים לשלם את התשלומים.

15.1. 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, דמי ניהול וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי ההסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי ההסכם זה ו/או על פי דין.

15.2. 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.

15.3. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות על פי ההסכם 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 ההסכם זה או על פי דין.

15.4. מימוש הערבות 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 ההסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

15.5. 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 ההסכם זה והדין, תחזיר המשכירה את הערבות לשוכר.

15.6. הפרת סעיף 15 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16. אחריות ושיפוי

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

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

17. ביטוח

17.1. מבלי לגרוע מאחריותו ומהתחייבויותיו של השוכר על פי דין ו/או על פי הסכם זה, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, את הביטוחים וההוראות המפורטים בנספח הביטוח המסומן כנספח ב' וכן באישור קיום ביטוחי השוכר המסומן כנספח ב'1 בקשר עם עבודות התאמה במושכר, ככל שתבוצענה, ובאישור קיום ביטוחי הקבע של השוכר המסומן כנספח ב'2, המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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 היתור 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 שבתשלומם הוא חייב למשכיר על פי הסכם זה והשוכר מוותר בקשר עם הסכם זה על זכות הקיזוז המוקנית לו על פי הדין.

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

18.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט ברישא לו ויראו כל הודעה שנשלחה מצד 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 א' - ביטוח

מבלי לגרוע מהגדרות ההסכם, לצורך נספח זה בלבד:

"המשכיר" : מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ ו/או עובדיה ומנהליה.

"העירייה" : עיריית תל אביב-יפו ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות 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 ו/או שיפוץ במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה או במועד כלשהו במהלך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, המשכיר, העירייה, קבלנים וקבלני משנה מכל דרגה, ולהמציא לידי המשכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח א'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 יכול כסוי כמפורט להלן: פרק א' - ביטוח העבודות המבטח את העבודות, במלוא ערכו, לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מהעבודות, וכן כאלה המסופקים על-ידי המשכיר מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שיגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין. הפרק יכול, ביו היתר, הרחבה על בסיס נזק ראשון למקרה ולתקופת הביטוח לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בסכום ביטוח שלא יפחת מ- 20% משווי העבודות, מינימום 500,000 ₪ לכל אחת מההרחבות, וכן פינוי הריסות בסכום ביטוח שלא יפחת מ- 10% מערך העבודות, מינימום 200,000 ₪. מובהר ומוסכם בזאת כי המשכיר ייקבע כמוטב היחיד והבלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בכל הקשור לאבדן או נזק הנגרם 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. הפרק יכול, בין היתר, הרחבה בגין רעד והחלשת משען בסך של 10% מגבול האחריות, מינימום 500,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח, כיסוי לתביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי וכן כיסוי לנזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו בביטוח חובה – הכיסוי להרחבות הנ"ל יהיה במלוא גבול האחריות. למען הסר ספק יובהר כי המבנה ו/או המושכר ו/או רכוש המשכיר ו/או העירייה ייחשב רכוש צד שלישי, למעט מה שמבוטח בפרק א'. הפרק יכול סעיף אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחת מיחיד המבוטח; 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, קבלני, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער.

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

המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר 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 כולל שירותים 074 ומפרט באופי העסקה והעיסוק המבוטח כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור, וכי רכוש המשכיר ו/או העירייה ייחשב 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 השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן וכן באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח א' 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 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 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 המקובלים 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, פרוצות, שבתות, נזק בזדון ופריצה.

הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או ברי רשות ו/או משתמשים 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 המקובלים 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 המבטוח על פי סעיף 2.2.1 לעיל או למבנה, לרבות מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבטוחים 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 כה"ס). הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, 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 המקובלים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, השוכר רשאי, שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי כמפורט בסעיף זה לעיל וכן באישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו ו/או בחלקו, וגם במקרה 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, בגבול אחריות בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ש"ח, מינימום 4,000,000 ש"ח ומקסימום 20,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטרב 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 ו/או העירייה.

חריג אחריות מקצועית מבוטל לעניין נזקי גוף במלוא גבולות האחריות למקרה ולתקופה הביטוח.

הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ו/או העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם 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"ס – 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 ש"ח 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 המשכיר ו/או העירייה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם 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 המשכיר ו/או העירייה, והמבטח מוותר על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחים אלה.

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

2.3.4. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי השוכר לא תגרע מזכויות המשכיר 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 המבטח 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.

2.4. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, על השוכר להמציא לידי המשכיר, 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), ולמשכיר 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, השוכר רשאי 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 המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים – בכפוף להדדיות כאמור, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף או משלים כאמור יורחב לשפות את המשכיר ו/או העירייה בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או בגין 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 המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם 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 המשכיר 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 ולמשך כל תקופת השכירות.

2.9. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לשוכר ו/או למשכיר 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. למשכיר 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 המשכיר ו/או מי מטעמו לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם 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 השכירות.

2.13. 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 המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.14. על המשכיר 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 נספחו.

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

			20,000,000					
	ש		10% מגבולות האחריות, מינימום 500,000	10% מגבולות האחריות, מינימום 500,000				רעד והחלשת משען
328,318,309 350	ש						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 א'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		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 מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	גורמים הקשורים האישור כמבקש האישור	נוספים למבקש וייחשבו	המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם מרכז הלאומי בע"מ	שם הספורט תל-אביב	שם	שם	<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.	מען	<input type="checkbox"/> נדלין <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: <u>העיסוק המבוטח:</u>
מען רחוב שטרית 2, תל-אביב יפו	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מקשר תיאור למבקש האישור הראשי:	מקשר תיאור למבקש האישור הראשי:	
		מבקש אישור נוסף		

כיסויים									
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך תחילת רטרואקטיבי	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		מ	ש ת ת פות ע צמ ית
						למקרה*	לתקופה		
רכוש		ביט: _____							308 (שוכרים) אחרים /או ברי רשות /או משתמשים /או בעלי זכויות אחרים במבנה – בכפוף להדדיות) 309 313 314 316 328
אובדן תוצאתי		ביט: _____							308 (שוכרים) אחרים /או ברי רשות /או משתמשים /או בעלי זכויות אחרים במבנה –

בכפוף להדדיות)								
309 313 316 328								
,302,307,309 ,315,321,322 336,328,329 (נזקי גוף)	₪	בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪	בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪			ביט: _____		צד ג'
350,328,319,309	₪	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 - שכירויות והשכרות

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 "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 חדשים) (להלן: **"סכום הקרן"**) בצרוף הפרשי הצמדה (להלן: **"סכום הערבות"**), המגיע או העשוי להגיע למי מכם מאת המבקש בקשר עם הסכם שכירות על כל נספחיו והתוספות לו במרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.
2. (א) אנו מתחייבים לשלם למי מכם את סכום הערבות או כל חלק ממנו לפי דרישת מי מכם הראשונה, מפעם לפעם בכתב וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת מי מכם על ידינו.
(ב) אנו נשלם לידי מי מכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישת מי מכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.
3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:
 - (א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן: **"המדד"**);
 - (ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: **"המדד הקובע"**);
 - (ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ 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 _____

נספח ג' התמורה

1. דמי השכירות

1.1 בגין האולם ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בסך של _____ שקלים חדשים (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן – "דמי השכירות עבור האולם").

1.2 בגין הדוכנים ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים בסך של _____ שקלים חדשים (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן – "דמי השכירות עבור הדוכנים").

1.3 דמי השכירות עבור האולם ודמי השכירות עבור הדוכנים יקראו להלן "דמי השכירות".

2. דמי האחזקה

2.1 בנוסף לדמי השכירות, השוכר יהיה מחוייב בדמי אחזקה חודשיים בסך של 23 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו מהמושכר ובסה"כ 17,043 שקלים חדשים (שבע עשרה אלף וארבעים ושלושה שקלים חדשים) לחודש בגין המושכר בצירוף הפרשי הצמדה **בתוספת מע"מ כדין**, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי האחזקה").

2.2 תמורת דמי האחזקה האמורים יינתנו שירותי הניהול הבאים: אחזקת מעליות, תאורה וניקיון של שטחים ציבוריים, גינון סביבתי, ביטוח של השטחים הציבוריים, ומילוי הוראות ודרישות רשויות כיבוי האש בשטחים הציבוריים. דמי האחזקה אינם כוללים תיקון ואחזקה בתוך שוטח המושכר אלא אך ורק (ספרינקלרים ותשתית מיזוג אוויר)

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

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

3. הצמדה ועדכון תשלומים

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

3.2 מומשה זכות האופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת, כאמור בסעיף 2.3 להסכם, ישלם בר הרשות למרכז הספורט את דמי ההרשאה בתוספת של 5% למשך כל תקופת האופציה.

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

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

4. אופן התשלום

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

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

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

5. תשלומים נוספים

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

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

בכל הקשור לצריכת החשמל, מובהר בזאת כי המשכירה היא בעלת 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 המשכירה לענין זכויותיה הבלעדיות לאספקת חשמל כאמור. השוכר ישלם למשכירה את חשבון החשמל שיוגש לו על ידי המשכירה, בהתאם לחשבון, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון, וזאת על פי תעריפי תעו"ז של חברת החשמל, או על פי תעריפים של כל ספק חשמל אחר, לאספקת חשמל במתח נמוך וע"פ הצריכה בפועל של השוכר.

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

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

6. הפרה

6.1 הפרה של נספח זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר