

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ לחודש _____ 2025

בין:

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

מצד אחד:

לבין:

מרחוב
(להלן: "השוכר")

מצד שני:

- הואיל** וברצון המשכיר להשכיר לשוכר שטח של כ-130 מ"ר (כולל שטח ציבורי) המצוי בקומת הכניסה במבנה הרב ספורט המשמש כסטודיו לאימונים ("המבנה") כמסומן בתשריט המצ"ב כנספת א' להסכם זה, במצבו כפי שהוא היום AS IS;
- והואיל** וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת;
- 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

- 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.

2. הצהרות הצדדים

2.1. השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 2.1.1. כי ביקר באתר, בחן ולמד את התוכניות ומצא את המושכר שיוקם מתאים לצרכיו ומטרותיו מכל בחינה וכי הוא בדק את גודלו, מתקניו, מערכותיו של המושכר כפי שיוקמו 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.
- 2.1.2. כי הוא ראה את המושכר, 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 אלו הוא מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרת השכירות (כהגדרתה להלן), ולשביעות רצונו המלאה, 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.

2.1.3. השוכר מצהיר כי הוא מבין כי הוא יידרש לבצע, על אחריותו וחשבונו הבלעדי, את כל עבודות ההתאמה וההצטיידות הנדרשות לטובת הפעילות במושכר.

2.1.4. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.1.2 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. 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.

2.1.7. כי הוא יודע שיש משתמשים נוספים במתחם והשוכר מתחייב להימנע מכל פעולה שתיצור מטרד ו/או תפגע בשימוש שלהם במתחם, והוא מתחייב לשמור על הניקיון במושכר וסביבתו, ולשמור על המושכר ומערכותיו וכן להפעיל את המושכר בצורה סדירה ומסודרת.

2.1.8. כי הוא מכיר את המשכיר והפעילויות שבמתחם ובמבנה וכן יודע שאין כל התחייבות ו/או מצג כלפיו לגבי הפעלת המשכיר, תמהיל הפעילויות בו ו/או אופן הפעלתו לרבות בכל הנוגע למיתקנים והשירותים.

2.1.9. 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.

3. תקופת השכירות והמושכר

3.1. תקופת השכירות הינה ל-36 חודשים, החל מיום _____ ועד ליום _____ ("תקופת השכירות").

3.2. ניתנת בזה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות: הראשונה, בת 12 חודשים. השנייה, בת 12 חודשים. (להלן בהתאם: "תקופת האופציה הראשונה", "תקופת האופציה השנייה" ושתיהן יחדיו "תקופות השכירות הנוספות").

3.3. 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.

3.4. על אף האמור, הארכת תקופת השכירות לכל תקופת שכירות נוספת מותנית בקיום כל התנאים המצטברים הבאים:

3.4.1. לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להסכם זה.

3.4.2. בתקופת השכירות קיים השוכר את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו במועד ו/או תיקן כל הפרה של התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם.

3.4.3. השוכר האריך את תוקפן של כל פוליסות הביטוח כאמור בסעיף 21 להלן ושל כל הערבויות והבטחויות כאמור בסעיף 19 להלן, והכל באותם התנאים, והציגם לבדיקת המרכז הספורט לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים לפני תחילתה של תקופת השכירות הנוספת.

3.5. ככל והשכירות לא הוארכה עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל או עקב סיבה התלויה בשוכר, אזי מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה או בכל דין ומבלי לגרוע מחובתו לפנות את המושכר במועד תום תקופת השכירות, השוכר יהיה חייב בתשלום דמי שכירות בגין תקופה של 4 (ארבעה) חודשים נוספים מעבר למועד תום תקופת השכירות או עד השכרת המושכר לשוכר חלופי, המאוחר מבין השניים, כפיצוי מוסכם וקבוע מראש ומרכז הספורט יהיה רשאי לגבות סכום זה מכל בטוחה המצויה בידיה.

3.6. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת ו/או לתקופות שכירות נוספות, יחולו על השכירות בתקופות אלו כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים, וזאת למעט דמי השכירות בתקופות השכירות הנוספות אשר יהיו כאמור בנספח התמורה להלן.

4. המושכר ומטרת השכירות

- 4.1. המושכר נמצא בקומת הכניסה במבנה הרב ספורט, כמתואר בתשריט, נספח א' המצ"ב.
- 4.2. מטרת השכירות במושכר הינה לטובת סטודיו לאימוני ספורט (להלן: "מטרת השכירות").
- 4.3. השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש ושלא להתיר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.
- 4.4. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. התמורה

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

6. תשלומים נוספים בגין המושכר

- 6.1. תשלומים נוספים יהיו בהתאם לנספח התמורה (נספח ד' להסכם זה).

7. אי תחולת חוק הגנת הדייר

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

8. העברת זכויות

- 8.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו עפ"י הסכם זה לאחר או לאחרים ו/או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה ו/או למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו ו/או להעניק לאחר או לאחרים זכות כבר רשות בין בתמורה ובין שלא בתמורה במושכר או בכל חלק ממנו, בכל דרך שהיא, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.
- 8.2. 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.

8.3. הפרת סעיף 6 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. ויתור על ברירות

9.1. 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.

9.2. 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.

10. רישיונות, היתרים ושילוט

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. שינויים במושכר

11.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי חיצוני במושכר ושלא להרוס כל מתקן ממתקניו שיוקמו, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

11.2. כל 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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, רכוש 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.

12. אחזקת המושכר

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

12.1.1. להשתמש במושכר ובמערכותיו באופן סביר.

12.1.2. להקפיד על ניקיון סביבתו הקרובה של המושכר לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר.

12.1.3. 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.

12.1.4. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכיר, למעט בלאי עקב שימוש רגיל.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

13. פיגור בתשלומים

13.1. 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.

13.2. 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.

14. הפרות וסעדים

14.1. 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.

14.2. 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:

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

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

14.3. 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 שכירות של 3 חודשים 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.

15. פינוי המושכר

15.1. 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.

15.2. 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי המשכיר כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתו הראשונה של המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותו.

16. ערבויות

16.1. 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"):

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

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

16.1.3. 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.

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

16.1.5. המשכיר יהיה רשאי לחלט את הערבות או חלקה לפי שיקול דעתו הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכיר כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד, ולאחר שהמשכיר מסר התראה על כך בכתב לשוכר, ונתן לו ארכה של 7 ימי עסקים לשלם את התשלומים.

16.2. 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, דמי ניהול 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.

16.3. 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.

16.4. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות על פי הסכם זה ו/או במימושן על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה או על פי דין.

16.5. מימוש הערבות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

16.6. 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, יחזיר המשכיר את הערבות לשוכר.

16.7. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17. אחריות ושיפוי

18.1. 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 משימושן של השוכר במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר.

18.2. 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 הידוע 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.

19. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריותו ומהתחייבויותיו של השוכר על פי כל 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

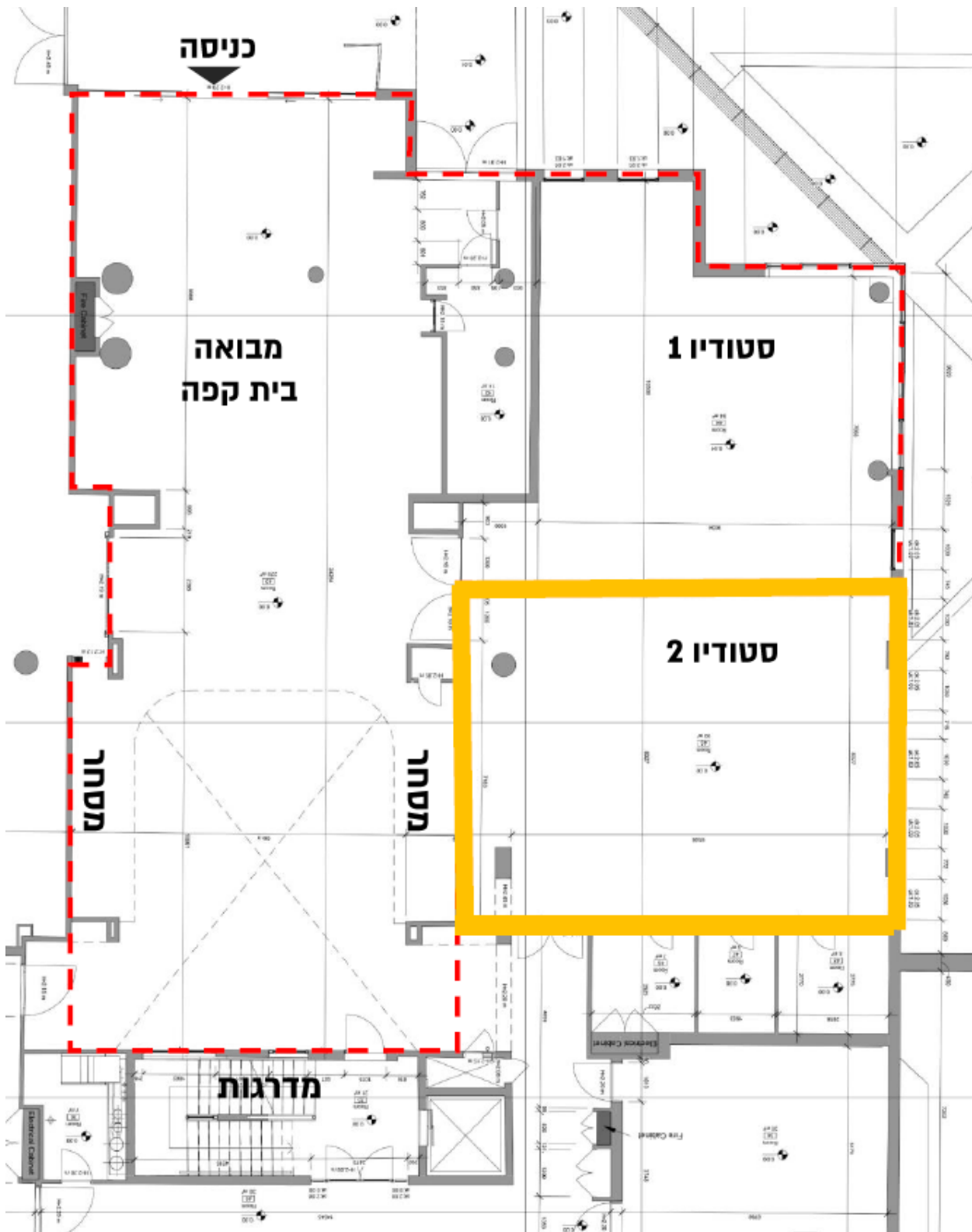
20. הוראות כלליות

- 20.1. 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.
- 20.2. 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.
- 20.3. 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.
- 20.4. 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.
- 20.5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאיילה התשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 20.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט ברישא לו ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחד 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' - ביטוח

לצורך נספח זה בלבד:

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

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

1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, במשך כל תקופת השכירות ו/או כל תקופת אופציה ככל שתמומש, את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן וכן באישור קיום ביטוחי השוכר המסומן כנספח ב'1 ומהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה, בחברת ביטוח מורשית כדין (להלן: "ביטוחי השוכר"):

ביטוח רכוש המבטח את תכולת המושכר ו/או כל רכוש שיובא למושכר ע"י השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו, בערך כיוון למעט מלאי המבטח בערכו, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות מפני נזקי טבע ורעידת אדמה, פריצה, גניבה ונזק בזדון. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אובדן רווח גולמי לשוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש כמפורט לעיל ו/או למושכר ו/או למבנה לרבות עקב מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבטחים בביטוח "אש מורחב" כאמור (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים, **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבולות אחריות בסך שלא יפחת מ- 2,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח אשר יורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם בגין מעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או בגין מי מטעמו, בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וכן **ביטוח חבות מעבידים** בגבולות אחריות ע"ס 20,000,000 ₪ לעובד, לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח אשר יורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלת מקצוע כלשהי כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלפי מי מעובדי השוכר.

ביטוח הרכוש וביטוח אובדן תוצאתי כמפורט בסעיף זה לעיל יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או משתמשים ו/או ברי רשות ו/או בעלי שכירות ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק לרכושם של בעלי הזכויות האחרים בגין הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; אולם הוויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי כמפורט לעיל, במלואו ו/או בחלקו, ובמקרה זה יחול הפטור כאמור בסעיף 2 להלן, כאילו נערך הביטוח במלואו.

2. השוכר פוטר את מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, וכן את בעלי הזכויות האחרים במבנה אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר מאחריות בגין כל אובדן ו/או נזק אשר השוכר זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש וביטוח אובדן תוצאתי שהתחייב השוכר לערוך כאמור בסעיף 1 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.
3. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) מבוטל בביטוחי השוכר, אולם, אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.
4. השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי השוכר.
5. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות לא תפגע בזכויות מרכז הספורט ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פיהן.

6. ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט, מתחייב השוכר להמציא למרכז הספורט, לפני מועד תחילת תקופת השכירות עפ"י הסכם זה את **אישור קיום ביטוחי השוכר - נספח ג'1** כשהוא חתום כדין על ידי המבטח, וכן להמשיך ולהמציא את אישור קיום ביטוחי השוכר המעודכן בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, מדי תקופת ביטוח, למשך כל תקופת השכירות על פי ההסכם ו/או כל תקופת אופציה ככל שתמומש.
7. מרכז הספורט יהיה רשאי, אך לא חייב, לבדוק את אישור קיום ביטוחי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נושא האישור להתחייבויותיו על פי נספח זה.
8. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישור קיום ביטוחי השוכר הינה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על השוכר שאינה פוטרת אותו מחבותו לפי הסכם זה. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
9. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת שכירות לביצוע עבודות כלשהן במושכר, לרבות עבודות התאמה ו/או שיפוץ, והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעם השוכר, לפני מועד אכלוס המושכר לראשונה או במועד כלשהו במהלך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, קבלנים וקבלני משנה, מרכז הספורט והעירייה, ולהמציא לידי מרכז הספורט את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'2** (להלן: "**אישור ביטוח עבודות השוכר**" ו- "**ביטוח עבודות השוכר**", בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר או הקבלן מטעמו, טרם תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לביצוען.

נספח ב'1 - אישור קיום ביטוחי 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 נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח
שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ	שם עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל ושל מבקש האישור הראשי	שם	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר : שכירות משרד ומחסן <u>העיסוק המבוטח:</u>
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכין ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר :
מען מרחוב שיטריט 2, תל-אביב	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי : מבקש אישור נוסף			

כיסויים									
סוג הביטוח	חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומתחילת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע
						לתקופה	למקרה*		
רכוש			ביט: _____						308 (שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או משתמשים ו/או ברי רשות ו/או בעלי שכירות ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה, בכפוף להדדיות) 316,328,309,313,314
אובדן תוצאתי			ביט: _____						308 (שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או משתמשים ו/או ברי רשות ו/או בעלי שכירות ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה, בכפוף להדדיות) 328,309,313,316
צד ג'			ביט: _____			2,000,000	2,000,000		302,304,307,309,315,321,322,328,329
חבות מעבידים			ביט: _____			20,000,000	20,000,000		309,319,328

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 וחשכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *

096 - שכירות 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'2 - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הפרויקט המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ	שם עיריית תל אביב-יפו ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל ושל מבקש האישור הראשי	שם (השוכר) ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מכל דרגה		☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר : משכיר
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.		
מען מרחוב שיטריט 2, תל-אביב	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף				

כיסויים								
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומחזור הפוליסה	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
				למקרה	לתקופה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט: _____					₪	308 (שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או דיירים ו/או ברי רשות ו/או בעלי זכויות אחרים במבנים)
רכוש עליו עובדים				10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000		₪	309, 313, 314, 316, 324
רכוש סמוך				10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000		₪	(לעניין רכוש מבקש האישור), 328, 334 (12 חודשים)
פינוי הריסות				10% מסכום הביטוח, מינימום 200,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 200,000		₪	
צד ג'		ביט: _____		פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000		₪	302, 309, 312, 315, 318, 322, 328, 329, 334 (12 חודשים)

רעד והחלשת משען			10% מגבולות האחריות, מינימום 400,000	10% מגבולות האחריות, מינימום 400,000				
אחריות מעבידים	ביט: ____		20,000,000	20,000,000			₪	318,309, 334,328 (חודשים 12)

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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *

074

ביטול / שינוי הפוליסה *

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

חתימת האישור

המבטח:

נספח "ג/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 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 _____ 2025 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. התחייבותנו זאת אינה ניתנת להעברה אלא לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שם ו/או שינוי הבעלות במושכר.
5. התחייבותנו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום _____.
6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה _____.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נספח ד'

התמורה

1. דמי השכירות

1.1 בגין כל חודש שכירות במהלך תקופת השכירות ישלם השוכר דמי שכירות בסך של _____ (ובמילים) ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתם להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי השכירות**"). הפרשי הצמדה כאמור יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות.

2. הצמדה

2.1 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: "**המדד 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. דמי אחזקה

3.1 בנוסף לדמי השכירות, השוכר יהיה מחויב בדמי אחזקה חודשיים בסך של 20 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו מהמושכר בצירוף הפרשי הצמדה **בתוספת מע"מ כדין**, כהגדרתם להלן (להלן – "**דמי האחזקה**").

3.2 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 בשטח המושכר יבוצעו פעולות תיקון ואחזקה של מערכות הבניין בלבד (כדוגמת ספרינקלרים ותשתית מיזוג אוויר).

3.3 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.

3.4 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.

4. אופן התשלום

4.1 דמי השכירות 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 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 למשכיר 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, או תעריפים של כל ספק חשמל אחר שיספק חשמל למשכיר, לאספקת חשמל במתח נמוך וע"פ הצריכה בפועל של השוכר.

מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית להשתמש בשירותיה של חברת "SATEC" ו/או של חברת ארד ו/או כל חברה אחרת לטובת התקנת מונים פנימיים (חשמל ו/או מים) ו/או עבור ניהול ותחזוקה של מונים אלו, ומלבד התשלום עבור הצריכה בפועל, השוכר יישא גם בעלות התקנת המערכת ועבור אחזקתה החודשית בהתאם לתשלום בפועל שתישא בו החברה.

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 הנוגעים לתשלומים הנוספים, 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

