

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ לחודש _____ 2024

בין:

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

לבין:

_____ ח.פ.
מרחוב _____,
(להלן: "השוכר")

מצד אחד;

מצד שני;

הואיל

ומרכז הספורט מנהל את מתחם הטניס הנמצא בשדרות רוקח 67, תל אביב (להלן: "מתחם הטניס").

והואיל

וברצון מרכז הספורט להשכיר לשוכר שטח של כ-350 מ"ר במרכז המסחרי המוקם במתחם הטניס ("המושכר") כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם זה, לטובת הקמה, ניהול והפעלה של מסעדה.

והואיל

וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ע"י חוקי הגנת הדייר ולהקים ולהפעיל שם מסעדה;

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. כי הוא מודע לכך כי המבנה נמצא בשלבי הקמה ובנייתו טרם הושלמה וכי השטח יימסר לזוכה ברמת מעטפת בלבד, וכי המושכר יימסר רק לאחר השלמת העבודות וקבלת כל ההיתרים הנדרשים לטובת אכלוסו וכי מרכז הספורט לא מתחייב למועד תחילת הפעלה של המושכר.

2.1.4. השוכר מצהיר כי הוא מבין כי הוא יידרש לבצע, על אחריותו וחשבונו הבלעדי, את כל עבודות ההתאמה וההצטיידות הנדרשות לטובת הקמת המסעדה (למעט תשתיות אשר יסופקו עד לקום המבנה על ידי המשכיר).

2.1.5. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.3.5 לעיל ובנוסף, השוכר מצהיר כי ידוע לו ייעוד המושכר על פי התב"ע החלה על המקרקעין וכי הוא מתחייב לפעול בהתאם לייעוד המושכר בלבד ולא לבצע במושכר שימוש אחר והוא מתחייב לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד המקרקעין ו/או בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג ו/או בקשה למתן הקלה מבלי לקבל את אישור המשכיר מראש ובכתב.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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.

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

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

2.1.11. השוכר מצהיר כי בהתייחס לסעיף 4.3 הוא מודע לכך שהינו מחויב לפעול בכפוף להנחיות עיריית תל אביב וכי מחירי המוצרים, כולם או חלקם, הנמכרים כפופים לאישור של עיריית תל אביב וכי עיריית תל אביב מגבילה את המחירים המקסימליים שניתן לגבות עבור מוצרים מסוימים והשוכר יהיה כפוף למחירים אלו. המחירון העדכני של עיריית תל אביב מצ"ב **כנספת ה'**. מובהר בזאת כי המחירים עלולים להתעדכן מעת לעת והשוכר מחויב להגביל את המחירים של מוצרים אלו בהתאם.

2.1.12. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו לעשות שימוש בגג המבנה כולו או בחלקו ללא כל הגבלה ב- 20 מועדים שונים בכל שנה קלנדרית ולאפשר גישה חופשית אליו במועדים אלו, וזאת בכפוף לכך שתימסר לשוכר התראה מראש של 14 ימים מראש לפחות. לשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות בנוגע לשימוש זה של המשכיר

3. תקופת השכירות והמושכר

3.1. תקופת השכירות הינה החל מתאריך _____ ועד ליום _____ ("תקופת השכירות").

3.2. ניתנת בזה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 60 חודשים כל אחת (להלן: **"תקופות השכירות הנוספות"**).

3.3. הארכת תקופת השכירות לכל תקופת שכירות נוספת מותנית בקיום כל התנאים המצטברים הבאים:

3.3.1. השוכר נתן למרכז הספורט הודעה מוקדמת בכתב לפחות 120 ימים לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, על רצונו להאריך את תקופת השכירות.

3.3.2. לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להסכם זה, בתקופת השכירות קיים השוכר את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו במועד.

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

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

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

4. המושכר ומטרת השכירות

4.1. המושכר הינו כמתואר בתשריט, נספח א' המצ"ב.

4.2. מטרת השכירות במושכר הינה: הפעלת בית קפה ו/או מסעדה (לרבות מזנון) עבור מבקרים ומתאמנים במתחם הטניס (להלן: **"מטרת השכירות"**).

4.3. מובהר היטב, כי כחלק ממטרת השכירות, השוכר מתחייב להעמיד לטובת משתמשי מתחם הטניס (בשעות הפעילות של המגרשים) אפשרות לרכישת שתיה קלה, שתיה חמה ומזון קל באמצעות המושכר במישרין ו/או באמצעות מזנון נייד בשטח אשר יוקצה לו על ידי מרכז הספורט.

4.4. בנוסף, תינתן לשוכר האופציה בעתיד להקים ולהפעיל עגלת קפה במתחם המשרדים הסמוך, בכפוף לדרישת מרכז הספורט. יובהר, כי מדובר בזכות ראשוניים בלבד. ככל והשוכר לא יהיה מעוניין ו/או לא יתאפשר לו להעמיד את עגלת הקפה למשרדים, אז מרכז הספורט יתקשר עם צד שלישי על מנת שישפיק את השירותים, והשוכר מצהיר מראש כי אין לו כל טענה בעניין וכי הוא מודע לכך שלא יוכל למנוע התקשרות זו.

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

4.6. השוכר מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

4.7. 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. ביצוע עבודות הקמת המושכר

7.1. מרכז הספורט מתחייב למסור את המושכר ברמת מעטפת בלבד וכן את התשתיות למושכר.

7.2. השוכר יבצע על אחריותו הבלעדית ועל חשבונו, את כל עבודות ההקמה, ההתאמה והצטיידות הנדרשות לטובת הקמת המסעדה. השוכר מתחייב להעביר לאישור המשכיר את תוכניות העבודה בטרם ביצוע ולפעול בהתאם להנחיותיו בכל הנוגע לביצוע עבודות ההקמה ו/או בכלל.

7.3. השוכר יהיה רשאי להתקשר מול הקבלן המבצע לטובת ביצוע שינויים ושדרוגים במושכר (כגון בחירת ריצופים, השלמת גמרים וכדומה) אך ורק בתנאי ששינויים אלו אינם קשורים ו/או אינם משפיעים על היתר הבנייה.

7.4. השוכר מתחייב שביצוע העבודה מטעמו (וכן כל עבודה נוספת שתבוצע על ידי כל צד ג' באתר העבודה מטעמו) יעשה בכפוף להוראות כל דין ודרישות כל רשות, בתנאי בטיחות וגהות ראויים, לרבות לפי כל החוקים החלים על ביצוע העבודות ובכלל זה קיום בקפדנות, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד - 1954 ופקודת בטיחות בעבודה והצווים והתקנות שפורסמו על פיהם, וכי הוא מצהיר כי ידוע לו שהשוכר ו/או וכל מי מטעמו לא יחשבו בכל מקרה למנהל העבודה או למבצעה בפועל וכל האחריות המשפטית בגין בטיחות העבודה וכן כל יתר החובות המוטלות על מבצע העבודות תחול על השוכר ועליו בלבד לרבות מינוי "מנהל עבודה" ו"ממונה בטיחות" ומתן הודעה על ביצוע העבודות ככל ויהיה בכך צורך.

7.5. השוכר מתחייב לקיים ולעמוד בכל הוראות ונהלי הבטיחות בעבודה הפנימיים שיופצו על ידי המשכיר מעת לעת.

7.6. השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המזמין בגין כל הוצאה או נזק שיגרם למשכיר בשל כל תביעה או דרישה שתוגש נגד המשכיר או מי מטעמו עקב עבירה או סטייה מדיני הבטיחות בעבודה כאמור.

7.7. השוכר מתחייב כי בזמן ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה בנחות הציבור (לרבות אורחיו של המזמין) אשר בעת ביצוע העבודות ימצאו באתר ובסמוך אליו, כי לא תהיה הפרעה בזכויות כל צד שלישי באתר ובסמוך אליו, כי כל העבודות והפעולות הנלוות שיבוצעו במסגרת הסכם זה ייעשו באופן שלא יגרום מטריד לציבור הנמצא באתר ובסמוך אליו, כי ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע גרימת נזק למתחם הטניס ו/או למבקריו.

8. שעות הפעילות של המושכר

8.1. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר באופן קבוע בהתאם לשעות הפעילות הבאות :

ימים א'-ה' : 7:00-21:00

יום ו' : 7:00-16:00

יום שבת (בכפוף לרישיון עסק וחוקי העזר) : 7:00-14:00

8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המפעיל מתחייב להפעיל המושכר בכל מקרה ומתקיים במקום אירוע ספורט, לרבות שבתות וחגים וגם אם שעות הפעילות של האירוע חורגות משעות הפעילות של המושכר.

8.3. המפעיל יהא רשאי להפעיל את בית הקפה בימי שבת חג ומועד, הכול בהתאם לרישיון העסק וחוקי העזר הרלבנטיים. בית הקפה יפעל בכל ימות השנה למעט ביום כיפור, ערב יום הזכרון לחללי מערכות ישראל וערב ט' באב.

8.4. מובהר כי שעות הפעילות לעיל הינן שעות מינימום.

8.5. הפרה של סעיף 8 על תתי סעיפיו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. דמי שכירות ודמי אחזקה

9.1. דמי השכירות ודמי האחזקה החודשיים בהם מחויב השוכר יהיו בהתאם לנספח התמורה.

10. אי תחולת חוק הגנת הדייר

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.

11. העברת זכויות

11.1. 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.

11.2. 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.

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

12. ויתור על ברירות

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

12.2. 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.

13. רישיונות, היתרים ושילוט

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. הפרת סעיף 8 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14. שינויים במושכר במהלך תחילת הפעלת המושכר

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

14.2. 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.

14.3. 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 וביצועם 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.

14.4. 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.

14.5. 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 חשבוננו; ואם לא יעשה כן, יסלקם המשכיר והשוכר ישלם למשכיר מייד עם דרישת המשכיר כל סכום סביר שהוציא בגין הסילוק כאמור.

15. אחזקת המושכר

- 15.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר כדלקמן:
- 15.1.1. להשתמש במושכר ובמערכותיו באופן סביר.
- 15.1.2. להקפיד על ניקיון סביבתו הקרובה של המושכר לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר.
- 15.1.3. 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.
- 15.1.4. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכיר, למעט בלאי עקב שימוש רגיל.
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.

16. פיגור בתשלומים

- 16.1. פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם ישלם השוכר למשכיר ריבית פיגורים בגין התשלום בשיעור המקסימאלי שיהיה נהוג באותה עת בבנק פועלים בחשבון 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.
- 16.2. 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.

17. הפרות וסעדים

- 17.1. 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.
- 17.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 13.2.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה אשר לא תוקנה לאחר 15 ימים ממועד קבלת התראה מאת המשכיר;
- 13.2.2. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו.

17.3. 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.

18. פינוי המושכר

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 ייגר השוכר בפינוי המושכר.

18.4. 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.

18.5. 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.

19. ערבויות

19.1. 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"):

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

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

19.1.3. 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.

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

- 19.1.5 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.
- 19.2 אי המצאת הערבות כמפורט בסעיף זה לרבות השלמתה במקרה שמומשה תחשב להפרה יסודית של ההסכם 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.
- 19.3 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.
- 19.4 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות על פי ההסכם זה ו/או במימושו 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 ההסכם זה או על פי דין.
- 19.5 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 ההסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.
- 19.6 עם תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות ההסכם זה והדין, יחזיר המשכיר את הערבות לשוכר.
- 19.7 הפרת סעיף 15 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20. אחריות ושיפו

- 20.1 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 לדיראים האחרים במבנה המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ינבעו מניחול עסקי השוכר במושכר ו/או מהחזקת המושכר ו/או משימוש של השוכר במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר.
- 20.2 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, אחריות 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.

21. ביטוח

- 21.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, ולפני יום הכניסה למבנה, וככל שהשוכר יבצע עבודות התאמה ו/או שיפוץ ו/או הקמה במבנה, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, ביטוח עבודות קבלניות במתכונת כל הסיכונים בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה והמשכיר, וזאת כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ב' 1 (להלן: "אישור קיום ביטוחים עבודות קבלניות/הקמה"). מובהר כי לעניין ביטוח זה יערך כיסוי לרכוש סמוך ו/או לרכוש שעליו עובדים בגבול אחריות שלא יפחת מ-15% משווי העבודות או 500,000 ₪ הגבוה מבניהם.
- 21.2 השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מיום תחילת ביצוע עבודות השוכר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר, כשהוא חתום על ידי מבטחיו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת

- ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות השוכר, והמשכיר יהיה זכאי למנוע מהשוכר את ביצוע עבודות השוכר אם האישור כאמור לא הומצא לפני יום הכניסה כאמור.
- 21.3. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי דין ועל פי הסכם זה, מתחייב השוכר – לפני תחילת תוקפו של הסכם זה לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה ומידי שנה, לא יאוחר מיום תום תוקף הביטוחים הרלבנטי את הביטוחים באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומסומן כנספח ב' 2 (להלן: **"אישור קיום ביטוחי השוכר"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: **"ביטוחי השוכר"**).
- 21.4. השוכר מתחייב (ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר) להמציא לידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה או 14 יום לפני מועד תחילת תקופת השימוש, המוקדם מבין השניים, אישור בדבר עריכת ביטוחי השוכר בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספח ב' 2 כשהוא תתום כדין על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוחי השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי להכנסת נכסים כלשהם לשטח המבנה החדש ו/או תחילת פעילותה של השוכר בשטח המבנה החדש, והמשכיר יהיה זכאי למנוע מהשוכר את הכנסת הנכסים האמורים לשטח המבנה החדש ו/או את תחילת פעילותו של השוכר בשטח המבנה החדש במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
- 21.5. בנוסף, השוכר ימציא אישור על הארכת הביטוחים באותו האופן, בכל אחת מתקופות האופציה אשר תמומש. השוכר מתחייב להציג האישור הנ"ל באופן זה מדי שנה וכל עוד לא תמה תקופת השימוש, אולם לא יאוחר מ-7 ימים לפני מועד תום תקופת הביטוח כמצוין על גבי כל אישור.
- 21.6. על אף האמור לעיל, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח **"אובדן תוצאתי"** האמור ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" (נספח ב' 2) במלואו או בחלקו, אולם הפטור האמור בסעיף 17.14 להלן יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
- 21.7. בנוסף לביטוחים המפורטים באישור על קיום ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר לערוך ביטוח חובה כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן ביטוח רכב בגין נזק לרכוש צד שלישי עקב בעלות או שימוש בכלי רכב.
- 21.8. היה ולדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח המשלים ו/או הביטוח הנוסף כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי השוכר כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעמו, ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את המשכיר בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי השוכר והבאים מטעמו, לעניין ביטוחי חבויות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- 21.9. השוכר מתחייבת לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור עריכת ביטוחי השוכר מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של הרכוש המבוטח על-פיהן.
- 21.10. הוראות בקשר לכלל הביטוחים בנספח זה :
- 21.10.1. הביטוח ראשוני וקודם לכל ביטוח שנערך על ידי המשכיר והבאים מטעמו ו/או כל מי שהמשכיר התחייב בכתב קודם למקרה ביטוח כי הביטוח יהיה ראשוני לגביו.
- 21.10.2. ויתור על זכות השיבוב כלפי המשכיר ו/או הבאים מטעמו ו/או הדיירים ו/או השוכרים האחרים במבנה בו מצוי המושכר (להלן: **"השוכרים האחרים"**) אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל וויתור מקביל לטובת השוכר ו/או כל מי שהמשכיר התחייב לוותר על זכות התחלוף כלפיו, אולם הויתור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 21.10.3. ככל וקיים בפוליסות חריג רשלנות רבתי, על השוכר לוודא כי חריג כאמור יימחק.
- 21.11. השוכר מתחייב ללמוד ולמלא אחר תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג לוודא כי ביטוחי השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף כל משך תקופת השימוש ו/או איזה מתקופות האופציה, היה ואיזו מהן תמומש. כן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המשכיר לשם שמירה ומימוש של זכויות המשכיר על פיהם.

- 21.12. השוכר מתחייב לגרום לכך כי הוראות הביטוח יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, קבלניו וקבלני המשנה שלו ויוודא כי השינויים הנדרשים למימוש הוראות הסכם זה יבוצעו הן במסגרת ביטוחיו והן במסגרת ביטוחי קבלנים וקבלני משנה שיועסקו, אם יועסקו, על ידו.
- 21.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר בכל עת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי, חוק ביטוח בריאות ממלכתי, וכל הצווים, התקנות וכדומה אשר הותקנו לפי החוקים הני"ל, על מנת שכל העובדים, השליחים, המשמשים והמשתתפים בתקופת השימוש, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת השימוש זכאים לכל הזכויות על פי החוקים המצוינים לעיל.
- 21.14. השוכר מצהיר כי לא יהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, בגין כל נזק שייגרם לרכוש בחזקתו ו/או באחריותו וכן לנזק ו/או אובדן אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו (או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה או ביטוח חסר) על פי הביטוחים הנערכים על ידו לפי הסכם זה, בין אם נערכו על ידו ובין אם לאו. השוכר פוטר בזאת את המשכיר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים כאמור, מכל אחריות לנזק כאמור. פטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 21.15. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד, כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על-פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי החוזה גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות השוכר ו/או קבלת החזקה בשטח המבנה החדש ו/או הכנסת נכסים לשטח המבנה החדש, בשל אי הצגת אישורי הביטוח במועד.
- 21.16. המשכיר רשאי אך לא חייב, לבדוק את אישורי הביטוח ו/או את פוליסת הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח ולפוליסת הביטוח וזכותו לבדוק את הפוליסות ולהורות על תיקון כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר ו/או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח והפוליסות כאמור, טיבם, היקפם ותקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה.
- 21.17. לא עמד השוכר בהתחייבותו לפי סעיף זה כולו, תהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של השוכר ועל חשבונו ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר.
- 21.18. מובהר, כי השוכר לבדו יישא בפרמיות הביטוח, בהשתתפות העצמית ובכל עלות אחרת הקשורה לביטוחים כאמור לעיל.
- 21.19. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט בנספחים ב'1 ו-ב'2 הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר, ועל השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.
- 21.20. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל האמור בסעיף 17 על תתי סעיפיו לעיל מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

22. הוראות כלליות

- 22.1. 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.

- 22.2 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.
- 22.3 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.
- 22.4 השוכר לא יהיה רשאי לקזז כל סכום מאת המשכיר בקשר עם הסכם זה לרבות סכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר על פי הסכם זה והשוכר מוותר בקשר עם הסכם זה על זכות הקיזוז המוקנית לו על פי הדין.
- 22.5 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאיילה התשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 22.6 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" - תשריט



נספח ב' 1
אישור קיום ביטוחים – עבודות קבלניות/הקמה - שוכר

אישור קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות/הקמה		תאריך הנפקת האישור (___/___/___)	
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	המבוטח	אופי העסקה	ממעמד מבקש האישור
שם מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ	שם ת.ז.ח.פ.	<input checked="" type="checkbox"/> נדל"ן	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר
	מען	<input checked="" type="checkbox"/> שכירות	<input type="checkbox"/> שוכר
רח' שטרית 2, ת"א		<input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> זכיון
			<input type="checkbox"/> קבלני משנה
			<input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים
			<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים
			<input type="checkbox"/> אחר: _____

פרקי הפוליסה	מס' פוליסה	נוסח+ מהדורה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף
					מטבע	סכום	
חלוקה לפי גבולות אחריות/ סכומי ביטוח							יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט			₪		308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר), 309, 312, 313, 314, 316, 317 (קבלנים וקבלני משנה), 318, 328.
גניבה ופריצה					₪		
רכוש סמוך/ עליו עובדים					₪		324
רכוש בהעברה					₪		
מבני עזר וציוד קל					₪		
הוצ' פינוי הריסות					₪		

	ש"ח						הוצ' שכר אדריכלים
	ש"ח						הוצ' רשויות
	ש"ח						הוצ' נוספות הכרחיות
	ש"ח						השבת סכום ביטוח לקדמותו
302, 304, 307, 309, 315, 317 (קבלנים וקבלני משנה), 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	ש"ח	4,000,000				צד ג'	
308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).	ש"ח	1,000,000					נזק עקיף לפריטים תת קרקעיים
	ש"ח	1,000,000					רעד והחלשת משען
	ש"ח						נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב
	ש"ח						נזק הגוף הנובע משימוש בצמ"ח
	ש"ח						תביעות שיבוב של המל"ל
302, 304, 309, 319, 317, 318, 328 (קבלנים וקבלני משנה), 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	ש"ח	20,000,000					אחריות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'): 027 (הריסות/פינויים), 029 (התקנה ושדרוג מערכות וצמודי מבנה), 062 (עבודות תחזוקה ושיפוץ (חשמל/איטום/אינסטלציה)), 059 (צנרת והנחת קווי מים וביוב), 060 (קבלן עבודות אזרחיות (לרבות תשתיות)), 074 (שיפוצים), 042 (בקרה ושליטה), 049 (גילוי וכיבוי אש),
--

ביטול/שינוי הפוליסה

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

חתימת האישור

המבטח:

נספח ב' 2

אישור עריכת ביטוחי השוכר

תאריך הנפקת האישור (___/___/___)		אישור קיום ביטוחים					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה 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.							
מעמד מבקש האישור		אופי העסקה		המבוטח		מבקש האישור	
<input type="checkbox"/> משכיר <input checked="" type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכאין <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____		<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שכירות <input type="checkbox"/> אחר: _____		שם		שם	
				ת.ז.ח.פ.		מרכז הספורט הלאומי ת"א	
				מען		שטרית 2, תל אביב	
כיסויים נוספים בתוקף		גבול האחריות/ סכום ביטוח		תאריך סיום		תאריך תחילה	
יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'		מטבע		סכום		נוס + ח מהד ורה	
308 (עובדי מבקש האישור /או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות /או שוכרים /או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם		₪				ביט	
						מספר פוליסה	
						סוג הביטוח	
						גבולות אחריות/ סכומי ביטוח	
						רכוש	

זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר), 309, 312, 313, 314, 316, 328.							
308, 309, 328 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).	נח				ביט		אובדן תוצאתי
302, 304, 309, 315, 321, 322, 327, 328, 329, 308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר).	נח	4,000,000			ביט		צד ג'
302, 304, 308 (עובדי מבקש האישור ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים ו/או מורשים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי השוכר), 309, 319, 328.	נח	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג):							
096 (שכירויות והשכרות)							
ביטול/שינוי הפוליסה							
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							

חתימת האישור

המבטח:

נספח "ג/1"
נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו
בע"מ

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפי מי מכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (שקלים 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 _____ 2024 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 ד'התמורה1. דמי השכירות

1.1 השוכר ישלם למרכז הספורט בגין השכירות החל ממועד המסירה דמי שכירות, הכוללים דמי שכירות יסודיים בתוספת דמי שכירות נוספים, כהגדרתם להלן:

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

1.1.2 בנוסף לדמי השכירות היסודיים ישלם השוכר סך בשקלים השווה להפרש בין דמי השכירות היסודיים לבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון (ככל וקיים הפרש) כהגדרתם להלן, וזאת בגין כל חודש וחודש מחודשי השכירות ובמשך כל תקופת השכירות (להלן: **"דמי השכירות הנוספים"**). מובהר, כי במידה ודמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו נמוכים מדי השכירות היסודיים, השוכר לא יהיה זכאי להחזר וכי דמי השכירות נקבעים לפי הגובה מבין דמי השכירות היסודיים לבין דמי השכירות היסודיים.

1.1.2.1 בתחילת תקופת השכירות יותאמו תקופות החישוב והתשלום לחודשים ולרבעונים קלנדריים, לצורך חישוב דמי השכירות הנוספים:

1.1.2.1.1 דמי השכירות היסודיים יותאמו מהמדד האחרון הידוע ביום תשלום ועד למדד האחרון הידוע ביום תשלום דמי השכירות הנוספים.

1.1.2.1.2 דמי השכירות כאחוז מהפדיון יותאמו מהמדד שפורסם בחודש הפדיון ועד למדד האחרון הידוע ביום תשלום דמי השכירות הנוספים.

1.1.2.2 **"דמי השכירות כאחוז מהפדיון"** לצרכי הסכם זה הינם 7% מהפדיון החודשי בעסקו של השוכר.

1.1.2.3 **"פדיון"** לצרכי הסכם זה משמעו כל תמורה, תקבול והכנסה, מכל מין וסוג שהוא, למעט מס ערך מוסף, המתקבלים על-ידי השוכר והנובעים ממכירתו ו/או מהעסקים שהוא מנהל במושכר ו/או מפעולותיו במושכר, לרבות תקבולים ו/או הכנסות המתקבלים ממכירה באשראי ו/או בכרטיסי אשראי, המחאות שי, המחאות מתנה, תלושי מכירה וכיו"ב ולרבות דמי שירות ("**טיפים**") המחויבים בחשבון.

1.1.2.4 מכירות ו/או שירותים שתמורתם נתקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק דחוי תירשמה על ידי השוכר כחלק מן הפדיון ביום המכירה או מתן השירות, דהיינו, ביום החתימה על טופס כרטיס האשראי או יום קבלת השיק.

1.1.2.5 למרות האמור לעיל, הפדיון לא יכלול פדיון בשל סחורה שנמכרה והוחזרה על-ידי הלקוחות, ובלבד שהחזר ללקוחות כספם ותקבול שנתקבל מספקים בשל סחורה שהוחזרה להם.

1.1.2.6 השוכר ימציא למשכיר, לא יאוחר מהחמישי (5) לכל חודש, דיווח מפורט על בסיס פורמט קבוע כפי שיקבע על ידי המשכיר, על הפדיון בחודש שחלף (להלן: **"הדו"ח החודשי"**) דיווח זה יהיה מבוסס על דו"ח המע"מ של החודש שחלף. השוכר ימציא למשכיר את העתק דו"ח המע"מ על-פי דרישתו הראשונה של המשכיר. למען הסר

ספק מובהר בזאת כי הדו"ח החודשי יוגש בכל חודש בחודשו חתום ומאושר על ידי רואה חשבון השוכר, ודמי השכירות הנוספים בגין כל חודש יחושבו בנפרד בגין כל חודש מחודשי השכירות.

1.1.2.7 דמי השכירות הנוספים ישולמו למשכירה על-ידי השוכר בששה-עשר (16) לכל חודש בו יש לבצע את התשלום, בצירוף מע"מ כדין לפירעון במועד תשלום דמי השכירות הנוספים. למען הסר ספק, מובהר כי חישוב דמי השכירות הנוספים יבוצעו בגין כל חודש וחודש באופן נפרד ועצמאי כאמור לעיל, בלא שתבוצע התחשבות רבעונית בין הצדדים בהתבסס על הפדיון הרבעוני.

1.2 יובהר כי דמי השכירות היסודיים בצירוף דמי השכירות הנוספים מהווים את דמי השכירות הכוללים על-פי הסכם זה.

1.3 השוכר מתחייב לנהל בעסק המתנהל במושכר קופה רושמת ולרשום בה את כל הפדיון במושכר כהגדרתו לעיל.

בנוסף על האמור לעיל מתחייב השוכר לנהל ספרי חשבונות והנהלת חשבונות מסודרת, כמתחייב מהוראת כל דין. השוכר מתחייב כי כל פדיון כהגדרתו לעיל, ללא יוצא מן הכלל, יירשם בספרי החשבונות ובקופה הרושמת של העסק.

למשכירה ו/או למי מטעמה שמורה הזכות לבדוק ו/או לפקח על רישום הפדיון כאמור. לצורך כך יהא המשכיר זכאי להיכנס למושכר בכל זמן סביר, לעיין במסמכי הנהלת החשבונות של השוכר ובדו"חות המוגשים מטעמה לרשויות המס, לבדוק את סרטי הקופה הרושמת, לבדוק האם מקיים השוכר את כל הוראות הסכם זה ולדרוש הסברים מן השוכר.

השוכר מתחייב להורות לרואה החשבון שלו לשתף פעולה עם המשכיר בכל הנוגע להוראות סעיף זה, לרבות להורות לו לספק למשכיר כל מידע וכל הסבר שידרוש, תוך פרק הזמן האמור.

1.4 לטובת ביצוע התאמות השוכר במושכר, באחריותו ועל חשבונו של השוכר, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בלבד בתקופה שממועד מסירת החזקה ועד לחלוף 60 יום, להבדיל מתשלומים נוספים החלים על השוכר לרבות אך לא רק – דמי אחזקה, ארנונה, תשלומים בגין צריכת מים, צריכת חשמל וכיו"ב (להלן: "תקופת הגרייס").

1.5 מובהר כי בתקופת הגרייס השוכר יהיה חייב בשאר התשלומים החלים עליו על פי ההסכם, לרבות דמי אחזקה, ארנונה, תשלום בגין צריכת מים וחשמל וכו'.

דמי האחזקה

2

2.1 בנוסף לדמי השכירות, השוכר יהיה מחויב בדמי אחזקה חודשיים בסך של 20 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו מהמושכר ובסה"כ 1,940 שקלים חדשים (אלף תשע מאות וארבעים 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 בשטח המושכר יבוצעו פעולות תיקון ואחזקה של מערכות הבניין בלבד (כדוגמת 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

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: "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.

3.2 מומשה זכות האופציה הראשונה להארכת השכירות לתקופה שניה, כאמור בסעיף 2.3 להסכם, ישלם בר הרשות למרכז הספורט את דמי ההרשאה בתוספת של 5% למשך כל תקופת ההרשאה השניה ("דמי ההרשאה המעודכנים").

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 המחאה 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:

5.1.2 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.

5.1.3 במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא 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.

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

הפרה 6

6.1 הפרה של נספח זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

נספח ה' - מחירון עיריית תל אביב

מוצרים במחירים מפוקחים

6 ₪	1/2 ליטר בקבוק מים
5 ₪	קפה שחור, נס קפה, שוקו או תה (כוס 250 סמ"ק)
5 ₪	בייגלה
4 ₪	ארטיק קרח
7 ₪	מיני כריך
7 ₪	מיני מאפה
	פיתה/ כריך עם חומוס/סלט
12 ₪	(משקל שלא יפחת מ- 170 גרם)
12 ₪	נקניקה בלחמניה
20 ₪	נקניקה בבאגט
20 ₪	צלחת צ'יפס
20 ₪	1/3 ליטר בירה ישראלית
25 ₪	1/2 ליטר בירה ישראלית

- המחירים כוללים מע"מ
- המחירון כפוף לעדכונים
- חובה למכור את המוצרים הללו במזנונים
- הזוכה מתחייב לדאוג למלאי שוטף של כל המוצרים הנ"ל ולהמנע מחוסרים