

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ לחודש _____ 2024

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

מצד אחד;

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

מצד שני;

הואיל ומרכז הספורט מנהל את המבנה הרב תכליתי הנמצא במרכז הספורט הלאומי תל-אביב ברחוב שיטרית 2, תל אביב (להלן: "מבנה הספורט העירוני").

והואיל וברצון מרכז הספורט להשכיר לשוכר שטח של כ-120 מ"ר במבנה הרב תכליתי המוקם במתחם מרכז הספורט הלאומי ("המושכר") כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה, לטובת הקמה, ניהול והפעלה של מסעדה/בית אוכל/בית קפה.

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

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 ובדק את מצבו 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.

2.1.4. כי המושכר יימסר רק לאחר השלמת העבודות וקבלת כל ההיתרים הנדרשים לטובת אכלוסו וכי מרכז הספורט לא מתחייב למועד תחילת הפעלה של המושכר.

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

2.1.6. 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.

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

2.1.8. 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.

2.1.9. 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.

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

2.1.11. 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.

2.1.12. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שהינו מחויב לפעול בכפוף להנחיות עיריית תל אביב וכי מחירי המוצרים, כולם או חלקם, הנמכרים בית הקפה 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 **נספח ה'**. מובהר בזאת כי המחירים עלולים להתעדכן מעת לעת והשוכר מחויב להגביל את המחירים של מוצרים אלו בהתאם.

2.1.13. הפרה של סעיף 2 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

3. תקופת השכירות והמושכר

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

3.2. ניתנת בזה לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות ל-2 תקופות נוספות בת 24 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 90 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, והציגם 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 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 בידה.

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 עבור מבקרים ומתאמנים במבנה מרכז הספורט העירוני (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. השוכר מתחייב שלא לשנות את מטרת השכירות אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

4.5. 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. הפרה סעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

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 את כל עבודות ההקמה, ההתאמה והצטיידות הנדרשות לטובת הקמת בית הקפה, לרבות עבודות בשטח הרחבה החיצוני. השוכר מתחייב להעביר לאישור המשכיר את תוכניות העבודה בטרם יבצע ולפעול בהתאם להנחיותיו בכל הנוגע לביצוע עבודות ההקמה ו/או בכלל.

7.3. השוכר יישא באופן בלעדי ומוחלט בכל העלויות הישירות והעקיפות בגין ביצוע העבודות לרבות העלויות בגין התכנון, האגרה, ההיטלים, הביצוע והמיסוי.

7.4. 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.

7.5. 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 כל 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.

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

7.7. 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.

7.8. השוכר מתחייב כי בזמן ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה בנוחות 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 למבנה מרכז הספורט העירוני ו/או למבקריו.

8. שעות הפעילות של המושכר

8.1. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר באופן קבוע בהתאם לשעות הפעילות הבאות (לכל הפחות):

8.1.1. ימים א'-ה': 00:00-21:00

8.1.2. יום ו': 00:00-16:00

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

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 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 לאחרי ו/או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה ו/או למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו ו/או להעניק לאחר או לאחרי זכות כבר רשות בין בתמורה ובין שלא בתמורה במושכר או בכל חלק ממנו, בכל דרך שהיא, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.

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.

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. המשכיר 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.

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

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

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 13 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, 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.
- 14.6. הפרת סעיף 14 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

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 ובמערכתיו 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 מטרה, 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 מערכתיו 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 לגרום 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:

17.2.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה אשר לא תוקנה לאחר 7 ימים ממועד קבלת התראה מאת המשכיר;

17.2.2. 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 ההסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי 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 פיגר 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 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 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 הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי הסכם 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 הסכם 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 הסכם 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 הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.
- 19.6. 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.
- 19.7. הפרת סעיף 19 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 לדיירים האחרים במבנה המושכר ו/או לכל אדם אחר, אשר ינבעו מניהול עסקי השוכר במושכר ו/או מהחזקת המושכר ו/או משימושו 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, 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.

21. ביטוח

- 21.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, הוראות הביטוח אשר תחלנה הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ב'** על תתי נספחיו, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

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. לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב הסמכות הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע מהסכם זה.

22.7. 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' - ביטוח

לצורך נספח זה בלבד:

"מרכז הספורט" - 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 הקמה ו/או התאמה ו/או שיפוץ ו/או שינויים בתקופת ההתקשרות

1.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, היה 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, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, על שם השוכר, מרכז הספורט, העירייה, קבלנים וקבלני משנה מכל דרגה, ולהמציא לידי מרכז הספורט את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'(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 24 חודשים החלה על כל פרקיה.

ביטוח עבודות השוכר יכלול כיסוי כמפורט להלן: **פרק א' - ביטוח העבודות** המבטח את העבודות, במלוא ערכן, לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מהעבודות, וכן כאלה המסופקים על-ידי מרכז הספורט מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שייגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין. הפרק יכלול, 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-20% מערך העבודות, מינימום 300,000 ₪. מובהר ומוסכם בזאת כי מרכז הספורט תיקבע כמוטב היחיד והבלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בכל הקשור לאבדן או נזק הנגרם לרכוש סמוך ו/או למושכר 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 יכלול, בין היתר, הרחבה בגין רעד והחלשת משען בסך של 20% 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 המושכר ו/או רכוש מרכז הספורט ו/או העירייה ייחשב רכוש צד שלישי, למעט מה שמבוטח בפרק א'. הפרק יכלול סעיף אחריות צולבת, לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד 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, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער.

ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט, מתחייב השוכר להמציא לידי מרכז הספורט, לפני מועד תחילת ביצוע העבודות או פריקת חומרים במבנה הרב תכליתי ו/או בסביבתו את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ב'(1).

המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע העבודות כאמור, ולמרכז הספורט תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר ביצוע עבודות, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוען.

2. ביטוחי קבע

2.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, במשך כל תקופת השכירות וכן כל תקופת אופציה ככל שתמומש, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן וכן באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ב'(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 לסביבתו 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 בהפעלת המושכר ו/או המשרתים את השוכר והנמצאים מחוצה למושכר (לרבות מכשור, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכן כל שינוי, שיפור, תוספת והתאמה שנעשו ו/או ייעשו ע"י השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו במושכר, 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, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה.

הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או ברי רשות ו/או משתמשים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה הרב תכליתי (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 הרב תכליתי 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 המבוטח על פי סעיף 2.2.1 לעיל או למושכר או למבנה הרב תכליתי, לרבות עקב מניעת גישה, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים 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 מסיכונים אש מורחב (למעט פריצה, שוד והרחבת כ"הס).

הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, 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 הרב תכליתי 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 אובדן תוצאתי כמפורט בסעיף זה לעיל וכן באישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו ו/או בחלקו, ובמקרה 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 שלא יפחת מסך של 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר 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.

חריג אחריות מקצועית מבוטל בכל הקשור לנזקי גוף במלוא גבולות האחריות למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

חריג חבות המוצר מבוטל לעניין נזקי גוף במלוא גבולות האחריות למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהן 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 שעלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם במושכר ו/או בסביבתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ 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, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

הביטוח מורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהן ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.3. הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי השוכר, הן ביטוח עבודות השוכר והן ביטוחי הקבע של 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 מרכז הספורט ו/או העירייה, והמבטח מוותר על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחים אלה.
- 2.3.3. המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2.3.4. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי השוכר ו/או מי מטעמו לא תגרע מזכויות מרכז הספורט ו/או העירייה על פי הביטוחים כאמור.
- 2.3.5. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות השוכר 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.
- 2.3.7. ביטוחי השוכר לא ייגרעו בגין אי קבלת היתר ו/או אי קיום רישוי ו/או רישיון עסק ו/או אינם כוללים כל התניה בקשר עם רישיון עסק ו/או כל היתר רישוי או היתר רשויות אחר.
- 2.4. ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט, על השוכר להמציא לידי מרכז הספורט, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות 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 להתחלת השכירות או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמרכז הספורט תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את התחלת השירותים 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 מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים – בכפוף להדדיות, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף או משלים כאמור יורחב לשפות את מרכז הספורט ו/או העירייה בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או 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 מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן וכן את בעלי הזכויות האחרים אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה הרב תכליתי נכלל פטור מקביל כלפי השוכר מכל אחריות בגין אובדן ו/או 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. מיד בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי מרכז הספורט 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 וכל עוד ההסכם בתוקף.

- 2.9. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לשוכר ו/או למרכז הספורט 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, התחלת הפעלת המושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.11. למרכז הספורט 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, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזר הפיקוח רשות שוק ההון בדבר (אישור ביטוח אחיד). זכות מרכז הספורט ו/או מי מטעמה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן 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. 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 מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.13. 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 ההתקשרות.
- 2.14. על השוכר לקיים את נהלי/הנחיות הבטיחות הסבירים אשר יפורסמו (באם יפורסמו) מעת לעת על ידי מרכז הספורט ו/או מי מטעמה.
- 2.15. ביטוח כלי רכב - השוכר מתחייב שכל כלי הרכב שלו ו/או המשמשים אותו ו/או את מי מטעמו, אשר יימצאו במושכר ו/או בחצרי מרכז הספורט ו/או בסביבתם, יהיו מכוסים בביטוח מקיף ובביטוח חובה.
- 2.16. השוכר מתחייב כי בהתקשרותו עם ספקים ו/או קבלני משנה במסגרת ו/או בקשר עם הפעלת המושכר, הוא יהיה אחראי לדאוג ולוודא כי הגורמים הנ"ל עורכים ומקיימים ביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, זאת למשך כל תקופת התקשרותם עם השוכר. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום ו/או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני המשנה כאמור לעיל, מוטלת על השוכר.
- 2.17. על מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמן לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה הרב תכליתי ו/או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה הרב תכליתי ו/או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.18. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי איחור של עד 10 ימי עסקים בהמצאת חידוש אישור הביטוח בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

נספח ב' (1) - 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.				
* מעמד מבקש האישור	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	* מבקש האישור הראשי
<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מנהל את המבנה הרב תכליתי הנמצא במרכז הספורט הלאומי תל-אביב ברחוב שטרית 2, תל אביב		שם	שם עיריית תל אביב-יפו /או חברות בנות /או החברות העירוניות /או עובדים /או מנהלים של כל הנ"ל ושל מבקש האישור הראשי	שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ
		ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ. 510861842
		מען	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען מרחוב שיטרית 2, תל-אביב
		<u>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:</u> מבקש אישור נוסף		

כיסויים									
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	מ ט ב ע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות
			למקרה	לתקופה					
308 (שוכרים אחרים /או שוכרי משנה /או ברי רשות /או משתמשים /או בעלי זכויות אחרים במבנה הרב תכליתי, בכפוף להדדיות)	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000					כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):
רכוש עליו עובדים	ש		20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000					רכוש סמוך
314, 313, 309, 317, 316 (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה), 324, 318 (לעניין רכוש מבקש האישור), 328, 334 (חודשים)	ש		לא יפחת מסך של 20% משווי העבודות, מינימום 300,000	לא יפחת מסך של 20% משווי העבודות, מינימום 300,000					פינוי הריסות

302, 307, 309, 312, 315, 317 (קבלנים) וקבלני משנה בכל דרגה), 318, 322, 328, 329, 334 (24 חודשים), 340	ה		פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000			ביט: _____		צד ג'
318, 322, 328, 329, 334 (24 חודשים), 340	ה		20% מגבולות האחריות, מינימום 500,000	20% מגבולות האחריות, מינימום 500,000					רעד והחלשת משען
309, 317 (קבלנים) וקבלני משנה בכל דרגה), 318, 328, 334 (24 חודשים)	ה						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 ג' (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	מבקש האישור	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	מבקש האישור
<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 : מנהל את המבנה הרב תכליתי הנמצא במרכז הספורט הלאומי תל-אביב ברחוב שטרית 2, תל אביב	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input checked="" type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר : הפעלה ו/או ניהול של בית קפה במבנה הרב תכליתי ושירותים נלווים	שם	שם עיריית תל אביב-יפו ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות ו/או עובדים ו/או מנהלים של כל הנ"ל ושל מבקש האישור הראשי	שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב-יפו בע"מ
	<u>העיסוק המבוטח:</u>	ת.ז. / ח.פ.	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ. 510861842
		מען	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען מרחוב שיטרית 2, תל-אביב
			<u>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:</u> מבקש אישור נוסף	

כיסויים									
מ ט ב ע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	השת תפוח עצמי ת	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		תאריך סיום ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי	תאריך תחילה ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			למקרה*	לתקופה					
מ	308 (שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או ברי רשות ו/או משתמשים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה הרב תכליתי, בכפוף להדדיות)								רכוש
	309,313,314 316,328								ביט: _____
מ	308 (שוכרים אחרים ו/או שוכרי משנה ו/או ברי רשות ו/או משתמשים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה הרב תכליתי, בכפוף להדדיות)								אובדן תוצאתי
	309,313,316								ביט: _____

12) 335, 328 (חודשים)									
,302,307,309 ,315,321,322 328,329 336 (נזקי גוף) 337 (נזקי גוף)	ר		8,000,000	8,000,000			ביט: _____		צד ג'
,328, 319, 309 350	ר		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):*

041, 096

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 "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.

מובהר, כי ככל ויוקצה לשוכר שטח במתחם הרחבה החיצונית של הנכס, אז השוכר ישלם בנוסף עבור שטח זה דמי שכירות מופחתים כדלקמן:

25% מדמי השכירות בגין שטח המושכר למ"ר ככל ומדובר בשטח פתוח בלבד, כפול שטח הרחבה החיצונית שתוצמד לשטח המושכר בהתאם למדידה שתבוצע.

50% מדמי השכירות בגין שטח המושכר למ"ר ככל ומדובר בשטח מקורה, כפול שטח הרחבה החיצונית שתוצמד לשטח המושכר בהתאם למדידה שתבוצע.

מובהר היטב, כי ככל ויצורפו לשטח המושכר שטחים במתחם הרחבה החיצונית כאמור, אזי סכומים אלו יתווספו ויהוו חלק בלי נפרד 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 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 8% 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 ממכירותיו ו/או מהעסקים שהוא מנהל במושכר ו/או מפעלותיו 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 תירשמנה 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 שהוחזר 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 חשבון 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'.

- 2.1 בנוסף לדמי השכירות, השוכר יהיה מחויב בדמי אחזקה (ניהול) חודשיים בסך של 22 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו מהמושכר בצירוף הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ כדין, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי האחזקה").
- 2.2 כאמור לעיל, ככל ויוצמד למושכר שטח ברחבה החיצונית, השוכר ישלם דמי אחזקה מופחתים בשיעור של 6 ₪ למ"ר בגין שטח שאינו מקורה ושל 11.5 ₪ למ"ר בגין שטח מקורה.
- 2.3 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).
- 2.4 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.
- 2.5 התשלום יחולק בהתאם לשטח הרצפה של כל שוכר (שטח בין קירות פנים בלבד) לפי שיקול דעתו הבלעדי של מרכז הספורט, והשוכר מוותר על כל טענה שהיא לעניין זה, לרבות בדבר דרך חישוב שונה/אחרת אפשרית.

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 השנייה ("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 ההמחאה במועד שנקבע כאמור.
- 4.3 השוכר מתחייב להעביר למרכז הספורט טופס הרשאה לחיוב חשבון בנוסח המצ"ב.

תשלומים נוספים

5

- 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