

הסכם הרשאה בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ לחודש _____, שנת 2024

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

מצד אחד;

לבין: _____
מרחוב _____
ע"ר _____
(להלן: "בר הרשות")

מצד שני;

הואיל ומרכז הספורט הינו בעל זכויות הניהול של מרכז הספורט ומבנה האתלטיקה המצוי בשטח זה (להלן: "המבנה" או "מרכז האתלטיקה"), שכתובתו רח' שטרית 10 תל אביב;

והואיל וברצון בר הרשות לקבל הרשאה בלתי מוגנת לשימוש במחסן לתקופה הנקובה בהסכם זה, ומרכז הספורט מעוניין להקנות לבר הרשות הרשאה בלתי מוגנת לשימוש בנכס (כהגדרתו להלן), לתקופה הנקובה בהסכם, והכל בכפוף למילוי כל התחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה במועדן ובמלואן;

והואיל ושני הצדדים מצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, לא יחולו על ההרשאה ו/או על הנכס ו/או על חלק ממנו עפ"י הסכם זה;

והואיל ובר הרשות בדק את המבנה ואת הנכס וסביבתם, ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרת ההרשאה כמפורט להלן;

והואיל ובר הרשות מצהיר כי אין כל מניעה חוקית ו/או חוזית להתקשרות בהסכם הרשאה זה עם מרכז הספורט בתנאים המפורטים בהסכם זה.

ולפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1 המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.

1.2 כותרות סעיפי הסכם זה הינן למטרת נוחות והתמצאות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצרכי פרשנותו.

2. הנכס

2.1 מרכז הספורט מקנה בזאת הרשאה לשימוש בנכס ובר הרשות מקבל בזאת הרשאה לשימוש במחסן בשטח של כ-36 מ"ר (20 מ"ר + 16 מ"ר) המצוי מתחת לטריבונות במבנה האתלטיקה בהתאם לסימונו בתשריט המצ"ב כנספח 1 להסכם זה (להלן: "הנכס").

למען הסר ספק מובהר כי ההרשאה המוקנית לבר הרשות תחול בשטח הנכס בלבד, ולא בכל שטח אחר במתחם מרכז הספורט.

2.3 בר הרשות מצהיר ומתחייב כי בדק את גודל הנכס ואת שטחו, כי ביצע את כל הבדיקות התכנוניות ו/או המשפטיות ו/או המבניות וכי מצא אותו מתאים והולם לצרכיו וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה בעניין.

2.4 מוסכם בין הצדדים כי בר הרשות מקבל את הנכס במצבו הנוכחי ("AS IS"), וכי הוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מרכז הספורט בגין אי התאמת הנכס למטרותיו ו/או באשר למצבו.

3. מטרת ההרשאה

מרכז הספורט מקנה לבר הרשות את ההרשאה לשימוש בנכס לשם מחסן בלבד ובר הרשות מתחייב לעשות שימוש בנכס למטרה זו בלבד.

הפרה של סעיף זה מהווה הפרה יסודיות של ההסכם.

4. תקופת ההרשאה

4.1 תקופת ההרשאה לפי הסכם זה הינה ל-36 חודשים, החל מיום ועד ליום (להלן: "תקופת ההרשאה").

4.2 ניתנת בזה לבר הרשות אופציה להאריך את תקופת ההרשאה ל- שתי תקופות נוספות בנות 24 חודשים רצופים כל אחת (להלן: "תקופת האופציה הראשונה" או "תקופת האופציה השנייה" וביחד יקראו להלן: "תקופות האופציה"), בכפוף לתנאים הבאים:

4.2.1 כל אחת מתקופות האופציה תיכנס לתוקפה באופן אוטומטי, אלא אם כן יודיע בר הרשות בכתב למרכז הספורט 60 יום לפני תום תקופת ההרשאה המקורית ו/או תקופת האופציה הראשונה על אי מימושה של האופציה

4.2.2 האופציה שניתנת לבר הרשות תעמוד בתוקפה אך ורק בתנאי שלא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים ו/או כל חילוקי דעות בקשר עם התחייבויותיו של בר הרשות בהתאם להסכם זה, וכן אם בתקופת ההרשאה ו/או בתקופת האופציה קיים בר הרשות את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו במועדם.

4.2.3 האופציה שניתנת כאמור, תעמוד בתוקפה בתנאי שבר הרשות יאריך את תוקפן של כל פוליסות הביטוח כאמור בסעיף 12 להלן באותם התנאים, ויציגם לבדיקת מרכז הספורט לא יאוחר מ- 14 (ארבע עשר) ימים לפני תחילתה של תקופת האופציה הרלוונטית.

4.3 מובהר ומוצהר בזה כי הוראות הסכם זה יחולו במלואן בכל אחת מתקופות האופציה דלעיל (למעט התמורה בתקופות האופציה אשר תהא כאמור בסעיף 5.2 להלן).

5. התמורה

5.1 דמי ההרשאה החודשיים שישלם בר הרשות למרכז הספורט בתקופת ההרשאה, יהיו סך של _____ שקלים חדשים בצירוף מע"מ (להלן: "דמי ההרשאה").

בר הרשות מתחייב לשלם את דמי ההרשאה למרכז הספורט משך כל תקופת ההרשאה, בין אם יעשה שימוש בנכס ובין אם לאו, מכל סיבה שהיא.

5.2 לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת ההרשאה ו/או כל אחת מתקופות האופציה, תודיע מרכז הספורט לבר הרשות על שיעור דמי ההרשאה עבור 12 החודשים העוקבים מתוך תקופות האופציה כפי שתקבע ויראו את הודעתו של בר הרשות על רצונו במימוש תקופות האופציה כאמור בסעיף 4.2.2 לעיל כמתן הסכמה לדמי ההרשאה בשיעורם המעודכן.

5.3 דמי ההרשאה בתקופת ההרשאה ובכל אחת מתקופות האופציה ישולמו ב- 1 לכל חודש קלנדרי עבור החודש העוקב באמצעות הרשאה לחיוב חשבון בר הרשות. רק זיכוי בפועל של חשבון מרכז הספורט יחשב כתשלום דמי ההרשאה על פי הסכם זה.

דמי ההרשאה אשר ישלם בר הרשות למרכז הספורט יוגדלו בהתאם לעליה שתחול, אם תחול, בשיעור מדד המחירים לצרכן, בין מדד הבסיס למדד ביום ביצוע התשלום.

לעניין זה "מדד המחירים לצרכן" משמעו מדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם ו/או יתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה.

"המדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן הידוע ליום 16 בספטמבר 2024.

"המדד ביום ביצוע התשלום" - מדד המחירים לצרכן, האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע התשלום כאמור לעיל.

למען הסר ספק, ירידת שיעור המדד ביום ביצוע התשלום מתחת לשיעור מדד הבסיס לא תביא להקטנה בסכום דמי ההרשאה כאמור בסעיף 5.1.

5.4 כל פייגור בתשלום מעבר ל- 1 לכל חודש בתקופה הרלוונטית, יחויב בריבית פייגורים בשיעור מקסימלי שייגבה, אותה עת, בבנק הפועלים בגין משיכות יתר בלתי מאושרות מהמועד האחרון לתשלום ועד יום הפירעון בפועל.

6. תשלומים נוספים

נוסף על דמי ההרשאה, בר הרשות ישא בכל התשלומים הבאים, באחריותו ועל חשבונו:

6.1 ארנונה עירונית וכל היטל ו/או מס ו/או תשלום חובה אחר, בין ממשלתי ובין עירוני, החל ו/או שיחול בעתיד על פי כל דין על המשתמש ו/או מחזיק בנכס מקרקעין, לרבות מסי עסקים ותשלומים עבור רישיונות, שיוצאו על חשבונו ואחריותו של בר הרשות, שישולמו על ידי בר הרשות במועד החוקי שיש לשלם לרשויות כאמור.

6.2 כל מס ו/או אגרה או תשלום החלים ו/או שיחולו על ניהול עסקי בר הרשות בנכס.

6.3 תשלום כל התשלומים כמפורט לעיל במועדם ובמלואם מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם, ואי תשלומם במלואם ובמועדם יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6.4 בר הרשות יציג למרכז הספורט, לפי דרישתו, את כל האישורים והקבלות המעידים על תשלום כל המסים והתשלומים החלים על בר הרשות כאמור בסעיף 6 זה.

7. איסור העברה

בר הרשות לא יהיה רשאי להעביר הנכס לאחר או לאחריים ולא יהיה רשאי לשתף אחר או אחריים בהרשאה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה בין דרך קבע ובין באופן חד פעמי.

8. חניה

למען הסר ספק מובהר כי ההרשאה הניתנת לבר הרשות אינה כוללת כל זכות במגרשי החניה שבשטח מרכז הספורט.

9. שימוש בנכס

בר הרשות מתחייב בזה כדלקמן:

- 9.1 להשתמש בנכס שימוש רגיל וסביר, וזאת אך ורק בהתאם לאמור בסעיף 3 לעיל, ולא לכל מטרה אחרת. מבלי לגרוע מהאמור, בר הרשות מתחייב שלא לאחסן במחסן חומרים אסורים ו/או מסוכנים.
- 9.2 להודיע למרכז הספורט על כל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע בנכס ו/או במבנהו ו/או במערכתיו ו/או ברב ספורט ובכל שטח שמשטחיו.
- 9.3 לתקן לאלתר על חשבונו כל נזק או קלקול שנגרמו לנכס ו/או למבנה ו/או למערכתיו ו/או לכל נכס אחר, אשר נגרם עקב שימוש רשלני בהם על ידי בר הרשות או על ידי מבקריו ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, למעט פגמים הנובעים מבלאי סביר.
- 9.4 לדאוג לניקיון הנכס באחריותו ועל חשבונו.
- 9.5 להקפיד על שמירת הנכס, המבנה והמתקנים, ולנהל את פעילויותיו בנכס מבלי שייגרם לסביבת הנכס, וכן למושכרים ו/או לאולמות ו/או למתקנים האחרים המצויים בשטח מרכז הספורט כל מטרד.
- 9.6 לא לשנות את מבנה הנכס, או חלק ממנו ולא להוסיף עליו אלא אם כן יקבל מאת מרכז הספורט הסכמה לאלה, או מי מהם, בכתב ומראש.
- 9.7 בכל מקרה שבר הרשות ו/או מי שיפעל בשמו ו/או מטעמו יעשה שינוי ו/או שיפוץ בנכס ו/או יוסיף לו תוספת (להלן: "השינוי") מבלי לקבל הסכמת מרכז הספורט מראש ובכתב, יחולו ההוראות הבאות:
- 9.7.1 מרכז הספורט יהא זכאי לדרוש מבר הרשות להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו. בר הרשות יהא חייב לעשות כן- על חשבונו- מיד עם קבלת דרישה כנ"ל.
- 9.7.2 מרכז הספורט יהא זכאי להותיר את השינוי, ובתום ההרשאה בין עקב סיום תקופתה ובין עקב ביטולה, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של מרכז הספורט מבלי שבר הרשות יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל ממרכז הספורט כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי.
- 9.7.3 מרכז הספורט יהא רשאי בין שידרוש את סילוק השינוי ובין שיותיר אותו כמו שהוא, לבטל את השכירות עפ"י ההסכם לאלתר ולדרוש את החזרת הנכס מיד.

9.7.4 אין באמור בסעיף 9.7 זה לעיל, כדי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנית למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

10. שילוט

מרכז הספורט נותן בזה לבר הרשות רשות להציב שלט בגודל שיקבע בין הצדדים בשטח מרכז הספורט, וכפי שיאשר מרכז הספורט בכתב ולפי שיקול דעתו הבלעדי, במקום שייקבע בין הצדדים וכפי שיאשר על ידי מרכז הספורט בכתב ובלבד שבר הרשות יקבל רישיון להצבת השלט ושהמקום יתאם את הוראות עיריית תל אביב בכל הנוגע לרישוי שלטים. מובהר, כי בר הרשות ישא בכל תשלום ו/או אגרה ו/או מס ו/או היטל בגין השלט כאמור באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.

11. אחריות

11.1 בר הרשות יהא אחראי בגין כל נזק גוף או רכוש, הוצאה, הפסד, תשלום, חסרון כיס, אובדן רווח וכל נזק כיוצא באלה אשר יגרמו למרכז הספורט ו/או לעובדיו ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לבר הרשות ו/או למי מטעמו, ככל שיגרמו, בקשר עם השימוש בנכס ו/או בשל מעשה או מחדל, במישרין או בעקיפין, של בר הרשות ו/או מי מטעמו בקשר עם השימוש בנכס ו/או מילוי התחייבויותיו של בר הרשות לפי הסכם זה.

יובהר, כי מרכז הספורט ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים ולא ישאו בכל חבות שהיא לכל נזק, גוף או רכוש, ו/או לכל פגיעה שהיא שיגרמו לבר הרשות ו/או למי מטעמו בקשר עם השימוש בנכס וקיום התחייבויותיו של בר הרשות כאמור בהסכם זה.

11.2 מבלי לגרוע מזכויות מרכז הספורט על פי הסכם ו/או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים, בר הרשות מתחייב בזאת לפצות ו/או לשפות את מרכז הספורט מייד עם דרישתה הראשונה, במלוא סכום האובדן, פגיעה, נזק או הפסד כאמור לעיל שייגרם למרכז הספורט ו/או למי מטעמה ו/או לעובדיה ו/או לצד שלישי כלשהו על ידי בר הרשות ו/או מטעמו וכן בגין כל תביעה שתוגש כנגד מרכז הספורט ו/או מי מטעמה ו/או עובדיה כתוצאה או בקשר עם הסכם זה, וכן בגין כל דרישת תשלום, הליכים משפטיים והוצאות כלשהן המתייחסות או הקשורות להסכם זה, לרבות בקשר לשאלת קיומם ו/או העדרם של יחסי עובד-מעביד בין בר הרשות ו/או מי מטעמו לבין מרכז הספורט ו/או בקשר עם כל חיוב, חבות, חוב, מס, תשלום חובה ו/או אחריות הנובעים מיחסים כאמור, מכל מקור שהוא.

12. ביטוח

12.1 מבלי לגרוע מאחריות בר הרשות על פי דין ועל פי הסכם זה, מתחייב בר הרשות – לפני תחילת תוקפו של הסכם זה לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה ומידי שנה, לא יאוחר מיום תום תוקף הביטוחים הרלבנטי את הביטוחים המפורטים בהמשך (אשר יקראו להלן: **"ביטוחי בר הרשות"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

12.1.1 ביטוח "אש מורחב" המבטח את תכולת הנכס מכל מין וסוג שהוא וכן ציוד המשרת את הנכס שבבעלותו ו/או באחריותו של בר הרשות, לרבות כל שיפור ו/או שינוי ו/או תוספת שיעשו בנכס על ידי בר הרשות ו/או מטעמו, במלוא ערכם ובערכי כינון, מפני אבדן או נזק כתוצאה מהסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות- אש, עשן, התפוצצות, ברק, התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, רעידת אדמה, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, שביתות, פרעות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן פריצה.

הפוליסה כוללת סעיף לפיו מוותרת חברת הביטוח על זכותה לתחלוף (שיבוב) כנגד מרכז הספורט, עובדיו, אורחיו ו/או מי מטעמו וכן כלפי דיירים ו/או שוכרים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה בו נמצא הנכס (אשר להלן יקראו כולם: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי בר הרשות. מובהר כי ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

12.1.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות שלא יפחת מסך \$250,000 (מאתיים חמישים אלף דולר של ארה"ב) – לדעתי גבול אחריות נמוך ויש להגדיל לאירוע ולמשך תקופת ביטוח שנתית, בגין חבות של בר הרשות, עובדיו וכל הפועלים מטעמו לכל פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם וכל גוף שהוא, מבלי לגרוע מכלליות האמור במפורש לרבות חבות כלפי-מרכז הספורט, עובדיו, אורחיו וכל אדם או גוף אחר הנמצא במרכז הספורט ובסביבתו.

הביטוח כאמור לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שביתות והשבתות, מוצרים שנמכרו או סופקו וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי.

הביטוח כאמור יורחב לשפות את מרכז הספורט ומי מטעמו בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי בר הרשות ועובדיו וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחר מיחידי המבוטח. בפוליסת הביטוח יצויין במפורש כי עובדי מרכז הספורט ורכוש מרכז הספורט יחשבו כצד ג' לעניין ביטוח זה.

12.1.3 ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות בר הרשות כלפי כל המועסקים על ידו ומטעמו בגבול אחריות שלא יפחת מ-\$5,000,000 לעובד, למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות בגובה או בעומק, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח יורחב לשפות את מרכז הספורט היה ונטען כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי בר הרשות.

12.1.4 ביטוח אבדן תוצאתי לבר הרשות המבטח אובדן רווח גולמי לבר הרשות כתוצאה מאובדן ו/או נזק עקב הסיכונים המבוטחים המפורטים בסעיף 12.1.1 דלעיל שייגרמו למבנה ו/או לנכס ו/או לדרכי הגישה אליהם ו/או לרכוש המבוטח ע"פ סעיף 12.1.1 לעיל, לתקופת שיפוי של 12- חודשים.

הפוליסה תכלול סעיף לפיו מוותרת חברת הביטוח על זכותה לתחלוף (שיבוב) כלפי מרכז הספורט, עובדיו, אורחיו ו/או מי מטעמו וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים, אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי בר הרשות. מובהר כי ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, רשאי בר הרשות שלא לערוך את הביטוח האמור בסעיף זה במלואו או בחלקו, אולם הפטור האמור בסעיף 12.6 להלן יחול כאילו נערך

הביטוח בגינו. היה ולדעת בר הרשות יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל, מתחייב בר הרשות לערוך ולקיים את הביטוח המשלים ו/או הביטוח הנוסף כאמור. כל ביטוחי בר הרשות המפורטים לעיל יורחבו לכלול כיסוי בקשר עם עבודות התאמה אשר יעשו על ידי בר הרשות ו/או מטעמו ו/או עבורו בנכס.

12.2 הביטוחים הנערכים לפי סעיפים 12.1.1 – 12.1.4 יכללו תנאי מפורש על פיו הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי מרכז הספורט וכי מבטח בר הרשות מוותר על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי מרכז הספורט.

12.3 ביטוחי בר הרשות יכללו תנאי מפורש על פיו המבטח מתחייב כי הביטוחים לא יבוטלו ו/או יצומצמו ו/או יפוגו במשך תקופת ההסכם, אלא אם כן מסר המבטח למרכז הספורט הודעה בדואר רשום על כוונתו לעשות כן, 60 יום מראש. אין בקבלת הודעה כאמור כדי לפגוע בזכויות מרכז הספורט לעמוד על קיום הוראות סעיף 12 זה כלשונו ולהתנגד לביטול ו/או לצמצום ו/או לשינוי כאמור.

12.4 היקף הכיסוי על פי פוליסות ביטוחי בר הרשות לא יפחת מהיקף הכיסוי הניתן על פי נוסח ביט הנהוג במועד עריכת הפוליסה.

12.5 בר הרשות מתחייב ללמוד ולמלא אחר תנאי ביטוחי בר הרשות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי פוליסת ביטוחי בר הרשות יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף כל משך תקופת ההרשאה ו/או איזה מתקופות האופציה, היה ואיזו מהן תמומש.

12.6 בר הרשות מצהיר כי לא תהיה לו ו/או למי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי מרכז הספורט ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, וכן כלפי ברי רשות ו/או שוכרים אחרים אשר בהסכם המקנה להם זכויות כלשהן נכלל פטור מקביל כלפי בר הרשות, בקשר 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. בר הרשות פוטר בזאת את מרכז הספורט ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או ברי רשות ושוכרים כאמור, מכל אחריות לנזק כאמור.

12.7 בר הרשות מתחייב (ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט) להמציא לידי מרכז הספורט במעמד חתימת הסכם זה אשור בדבר עריכת ביטוח בר הרשות כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. בנוסף, בר הרשות ימציא אישור על הארכת הביטוחים באותו האופן, בכל אחת מתקופות האופציה אשר תמומש. כן מתחייב בר הרשות להמציא לידי מרכז הספורט העתקים מקוריים של ביטוחי בר הרשות 30 יום לאחר תחילת ביצוע הפעילות נשוא הסכם זה.

12.6 מרכז הספורט רשאי אך לא חייב, לבדוק את אישורי הביטוח וגם/או את פוליסת הביטוח שיומצאו על ידי בר הרשות כאמור לעיל ובר הרשות מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו. בר הרשות מצהיר ומתחייב כי זכות הביקורת של מרכז הספורט ביחס לאישורי הביטוח ולפוליסת הביטוח וזכותו לבדוק את הפוליסות ולהורות על תיקון כמפורט לעיל, אינה מטילה על מרכז הספורט 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 בר הרשות על פי הסכם זה.

כל האמור בסעיף 12 זה לעיל מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

13. ביטול הרשאה ופקיעתה

- 13.1 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 13.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של מרכז הספורט על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מרכז הספורט יהיה זכאי לסיים הסכם זה, למרות כל הוראה בדבר תקופת ההרשאה ובר הרשות יהיה חייב במקרה כזה לפנות את הנכס לאלתר או במועד שיקבע על ידי מרכז הספורט ולהחזיר את החזקה בנכס למרכז הספורט כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 13.2.1 בר הרשות הפר הסכם זה הפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה של 15 ימים מראש.
- 13.2.2 בר הרשות הפר הסכם זה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לתיקונה על ידי מרכז הספורט ואשר לא יפחת מ-30 ימים.
- 13.3 מותנה ומוסכם בין הצדדים מפורשות כי סיום הרשאה זו, ביטולה ו/או פקיעתה, הכל בתנאים הנקובים בהסכם זה, לא יזכה את בר הרשות ו/או מי שיבואו מכוחו, בכל פיצוי ו/או תשלום ובר הרשות ו/או הבאים מכוחו יהיו מנועים לדרוש ו/או לקבל כספים כלשהם ממרכז הספורט עם סיום ההרשאה ביטולה או פקיעתה.

14. פינוי הנכס והחזרתו למרכז הספורט

- 14.1 עם תום תקופת ההרשאה, או, עם ביטולה עפ"י סעיף 13 דלעיל, או עם סיומם בכל דרך אחרת, יהיה בר הרשות חייב להוציא מהנכס את כל הציוד והריהוט השייכים לו ולהחזיר את הנכס לידי מרכז הספורט במצב תקין וטוב, כפי שקיבלו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.
- 14.2 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, ומבלי לגרוע מחובתו של בר הרשות לפנות את הנכס במועד, מוסכם בזה בין הצדדים כי אם לא יפנה בר הרשות את הנכס בזמן כאמור לעיל, ישלם בר הרשות למרכז הספורט בגין התקופה שבין מועד הפינוי המוסכם או המיועד של הנכס, לבין מועד פינוי המלא בפועל, דמי שימוש יומיים בשיעור של 200% (מאתיים אחוז) מדמי ההרשאה. מוסכם בין הצדדים כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר עקב הנזקים הצפויים למרכז הספורט עקב אי פינוי הנכס במועד כאמור, ובר הרשות מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור לעיל ו/או עם שיעורו.
- 14.3 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למרכז הספורט על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, מרכז הספורט יהיה זכאי לדרוש מבר הרשות לתקן על חשבונו, כל ליקוי ו/או פגם שנגרמו לנכס. אם לא יענה בר הרשות לדרישת מרכז הספורט תוך שבוע, יהיה מרכז הספורט זכאי, אך לא חייב, לתקן בעצמו כל פגם במבנה ובר הרשות יהיה חייב להחזיר למרכז הספורט סכום שיוציא זה לצורך כך בצירוף ריביות בשיעור מכסימלי שיגבה, אותה עת, בנק הפועלים בגין משיכות יתר בלתי מאושרות, מחושבת ממועד הוצאת הכספים על ידי מרכז הספורט ועד שיפרעו לו בפועל.

14.4 אם לא יוציא בר הרשות את הציוד והריהוט השייכים לו מהנכס, יהיה מרכז הספורט רשאי לנתק הנכס מרשת החשמל והמים, להחליף מנעוליו ולהוציא ציוד וריהוט אלה ולאחסנם על חשבון בר הרשות בכל מקום שימצא לנכון. בר הרשות יהיה חייב להחזיר למרכז הספורט את הוצאות העברת הציוד והריהוט לאחסנה והוצאת כספים אלה על ידי מרכז הספורט ועד שיוחזרו לידיו בפועל.

14.5 בר הרשות פוטר בזה את מרכז הספורט, מראש, מאחריות לכל אבדן ונזק העלולים להיגרם לציוד ו/או לרהוט השייכים לו בעת העברתם לאחסנה ו/או בעת אחסונם, בנסיבות האמורות בס"ק דלעיל.

15. ביקורת

מרכז הספורט יהא רשאי להיכנס לנכס בכל עת בתקופת ההרשאה, לאחר תיאום מראש עם בר הרשות, כדי לבדוק את מצב הנכס ואת קיום הוראות ההסכם, ובר הרשות מתחייב לאפשר למרכז הספורט להיכנס לנכס כאמור.

בנוסף, יהא מרכז הספורט רשאי להיכנס לנכס כדי להראותו לשוכרים ו/או ברי רשות פוטנציאליים, וזאת לאחר תיאום מראש.

16. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

16.1 הצדדים מצהירים בזה מפורשות כי בר הרשות לא שילם ולא ישלם למרכז הספורט דמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור ההרשאה שעפ"י הסכם זה, כי בר הרשות אינו דייר מוגן בנכס וכי חוקי הגנת הדייר למיניהם אינם חלים על ההרשאה עפ"י הסכם זה.

16.2 הצדדים מצהירים ומאשרים בזה מפורשות כי מאחר ואין הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 חלות על הנכס, הרי שכל תביעה לפינוי הנכס שיבחר, באם יבחר, מרכז הספורט להגיש כנגד בר הרשות יכול שתוגש בסדר דין מקוצר.

17. בטחונות

במועד חתימת ההסכם וכתנאי למתן הרשות, ימסור בר הרשות למרכז הספורט המחאה בגובה דמי ההרשאה עבור שלושה חודשי הרשאה (להלן: "המחאה"). המחאה תהיינה לפקודת מרכז הספורט אולם לא יהיה נקוב בהן תאריך לפירעון. בכל מקרה בו יגיעו למרכז הספורט סכומים כלשהם מבר הרשות, יהא בר הרשות רשאי למלא את תאריך הפירעון בהמחאה ולהגישה לפירעון. הוגשה המחאה לפירעון מתחייב בר הרשות לספק למרכז הספורט המחאה חלופית ללא דיחוי.

18. כללי

18.1 הסכם זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות וערובות הסכמים קודמים בכתב או בעל פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך הסכם זה.

18.2 כל התחייבות, ויתור, הנחה וכל שינוי בתנאי הסכם זה, מטעם מרכז הספורט לא תהיה ברת תוקף, אלא אם כן תעשה בכתב ותהיה חתומה בידי מי שמוסמך לחתום בשם מרכז הספורט.

18.3 מוסכם בזה על הצדדים כי אך ורק לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

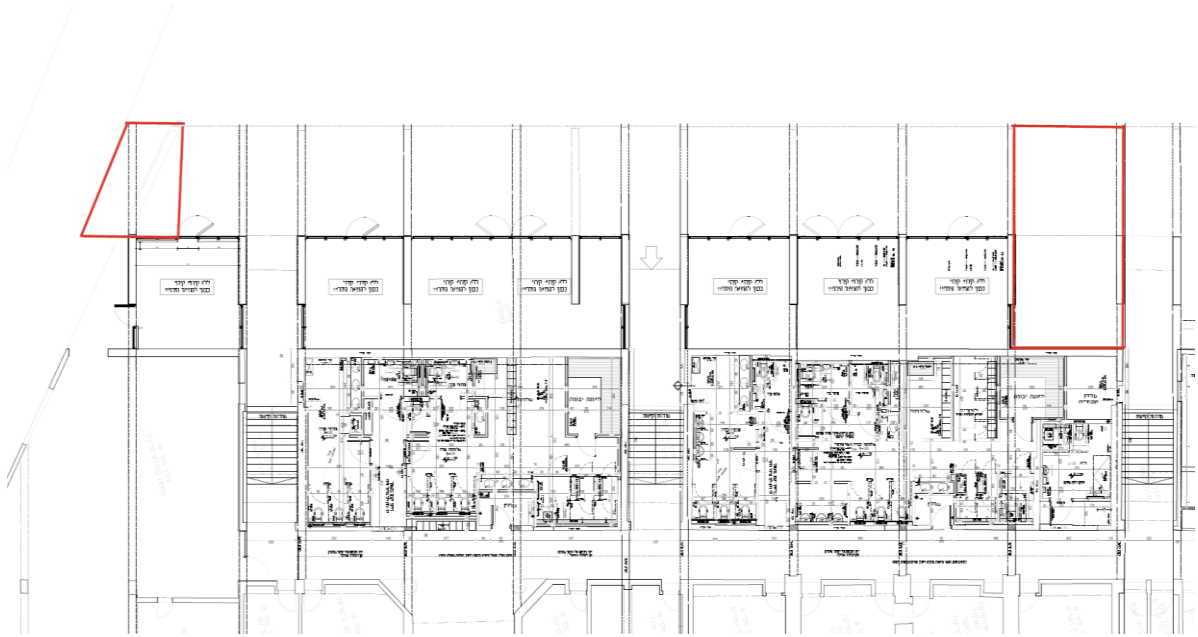
18.4 הודעות הצדדים מכוח הסכם זה תעשנה בכתב ותשלחנה לכתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת אשר נמסרה לצד השולח בכתב על-ידי הצד השני, לפחות 24 שעות טרם משלוח ההודעה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובתו כאמור של מי מהצדדים תחשב כאילו נתקבלה בידי הנמען כעבור שבעים ושתיים (72) שעות ממועד מסירתה למשלוח בבית הדואר ואם נשלחה בפקסימיליה או בדוא"ל תחשב כאילו נתקבלה כעבור עשרים וארבע (24) שעות ממועד שיגורה, ואם נמסרה ביד - במועד מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בר הרשות

מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ

נספח א'
תשריט



אישור עריכת ביטוחים בתקופת השכירות

תאריך: _____

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי ת"א (להלן: "המשכיר")

א.ג.נ.,

הנדון: **הסכם שכירות שנחתם ביום _____ (להלן: "ההסכם") בינכם לבין _____ (להלן: "השוכר").**

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי בהתאם להסכם שבנדון, החל מיום _____ ועד ליום _____ ערכה חברתנו את הביטוחים המפורטים להלן, כאשר היקף הכיסוי אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על פי נוסח "ביט":

1. ביטוח המבטח את תכולת המושכר וכן ציוד המשרת את המושכר שבבעלותו ו/או באחריותו של השוכר, בערך כיוון מלא, לרבות כל שיפור ו/או תוספת למושכר שיעשו על ידי השוכר ו/או מטעמו, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות: אש, עשן, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, שביתות, פרעות, נזק בודד, שבר זכוכית ופריצה.

פוליסה זו כוללת סעיף מפורש לפיו הננו מוותרים על זכותנו לתחלוף כלפיכם וכלפי הפועלים מטעמכם, וכן כלפי דיירים ו/או שוכרים אחרים במבנה בו נמצא המושכר הנ"ל, אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

2. פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות שאינו נמוך מ- \$ _____ לארוע, לתובע ולתקופת ביטוח. פוליסה זו אינה כפופה לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שביתות והשבחות וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ומי מטעמו בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי השוכר בכפוף סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.

3. פוליסה לביטוח אחריות מעבידים בגין חבות כלפי כל המועסקים על ידי השוכר, בגבול אחריות שלא יפחת מסך של \$ 5,000,000 לתובע, לארוע ולתקופת הביטוח. פוליסה זו אינה כוללת כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיחות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער. פוליסה זו מורחבת לשפות את המשכיר במידה ונטען כי הוא נושא בחובות מעביד כלפי איזה מעובדי השוכר.

4. ביטוח אבדן תוצאתי לשוכר המבטח אובדן רווח גולמי לשוכר כתוצאה מאובדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים המפורטים בסעיף 1 דלעיל שייגרמו למבנה ו/או למושכר ו/או לדרכי הגישה אליהם ו/או לרכוש המבוטח ע"פ סעיף 1 לעיל, לתקופת שיפוי של 12- חודשים. ביטוח זה כולל סעיף מפורש לפיו הננו מוותרים על זכותנו לשיבוב כלפיכם ו/או כל הפועל מטעמכם, וכן כלפי דיירים ו/או שוכרים אחרים במבנה בו נמצא המושכר, אשר בביטוחיהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר וכלפי הפועלים מטעמם, ובלבד שהאמור לעיל, בדבר ויתור על תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

מוצהר, כי כל ביטוחי השוכר מורחבים לכלול כיסוי בקשר עם עבודות התאמה אשר ייעשו ע"י השוכר במושכר.

הביטוחים דלעיל כוללים תנאי מפורש על פיו הם קודמים לכל ביטוח אשר נערך על ידי המשכיר, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר. כמו כן אנו מתחייבים כי הביטוח הנ"ל לא יצמצם, לא יבוטל במשך תקופת השכירות, אלא אם תמסר לכם הודעה כתובה בדואר רשום, 60 יום מראש. מוסכם, כי מעשה או מחדל של יחיד מיחיד המבוטח העלול לגרום מהזכויות על פי הפוליסה לא יגרע מזכויות המשכיר על פי פוליסה זו.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

שם החותם ותפקידו

חתימת המבטח