

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

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

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

מצד אחד;

לבין:

מרחוב _____

(אשר תקרא להלן: "השוכר")

מצד שני;

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

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

והואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ע"י חוקי הגנת הדייר;

והואיל ושני הצדדים מצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, לא יחולו על השכרת המושכר עפ"י הסכם זה;

והואיל והשוכר הציע למשכיר להשכיר לו את המושכר והמשכיר קיבל את הצעת השוכר, הכל בהתאם לתנאים ולתמורה כמפורט בגוף ההסכם להלן;

והואיל והשוכר בדק את המבנה ואת המושכר וסביבתם, ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרת השכירות כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והצהרות

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחות בלבד ואין לתת להן כל משמעות פרשנית.

1.3. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1.3.1. כי המושכר והמבנה במצבו מתאים לצרכיו ומטרותיו מכל בחינה וכי הוא בדק את מצבו, גודלו, מתקניו, מערכותיו של המושכר וכי בכפוף להצהרות המשכיר המפורטות בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, למעט טענות ביחס לפגם נסתר, אשר לא ניתן היה לגלותו בבדיקה מקובלת או פגם נסתר שידוע למשכיר ולא הועבר לשוכר במסגרת הסכם זה.

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

1.3.3. להימנע מכל פעולה שתיצור מטרד ו/או תפגע בשימוש שלהם במבנה, והוא מתחייב לשמור על הניקיון במושכר וסביבתו, ולשמור על המושכר ומערכותיו וכן להפעיל את המושכר בצורה סדירה ומסודרת.

1.3.4. כי הוא מכיר את מרכז הספורט הפעילויות שבו וכן יודע שאין כל התחייבות ו/או מצג כלפיו לגבי הפעלת מרכז הספורט, תמהיל הפעילויות בו ו/או אופן הפעלתו לרבות בכל הנוגע למיתקנים והשירותים.

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

1.3.6. כי הוא ראה את המושכר, ובדק את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, לרבות את תכניות המתאר ו/או תב"ע החלות בקשר אליו, ואת הסביבה, עובר לחתימת הסכם זה וכי הוא בדק את זכויותיו של המשכיר במבנה וביצע את כל הבדיקות הנדרשות, ולאור כל אילו הוא מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרת השכירות (כהגדרתה להלן), ולשביעות רצונו המלאה, וכי הוא שוכר אותו במצבו כפי שהוא כיום (AS IS), וכי בכפוף להצהרות המשכיר המפורטות בהסכם זה וקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה הוא מוותר על כל טענת פגם ו/או מום ו/או ברירה ו/או כל טענה אחרת מכל מין וסוג בקשר לכל אלה, למעט פגם ו/או מום נסתרים, שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה, עובר לחתימת הסכם זה ולמעט או פגם נסתר שידוע למשכיר ולא הועבר לשוכר במסגרת הסכם זה.

1.3.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 1.3.5 לעיל ובנוסף, השוכר מצהיר כי ידוע לו ייעוד המושכר על פי התב"ע החלה על המקרקעין וכי הוא מתחייב לפעול בהתאם לייעוד המושכר בלבד ולא לבצע במושכר שימוש אחר והוא מתחייב לא להגיש בקשה לשינוי ייעוד המקרקעין ו/או בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג ו/או בקשה למתן הקלה מבלי לקבל את אישור המשכירה מראש ובכתב.

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

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

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

עבודות צפויות במבנה הרב ספורט בקומת האולמות במהלך 2025-2027

2. תקופת השכירות והמושכר

2.1. המשכיר משכיר בזה והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה של 60 חודשים, החל מיום _____ ועד ליום _____ להלן: "**תקופת השכירות המקורית**".

2.2. בתנאי שלמשכיר תהינה זכויות שימוש בשטח המושכר למשך התקופה, נותן המשכיר לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית ל-5 תקופות אופציה נוספות בנות 12 חודשים כ"א (כולן ביחיד - "**תקופת האופציה**"), כאשר תחילתן בתום תקופת השכירות המקורית. תקופת השכירות המקורית ותקופת האופציה, אם תמומש, תקראנה יחדיו להלן "**תקופת השכירות**".

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

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

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

3. המושכר ומטרת השכירות

3.1. המושכר מורכב ממספר אולמות כלהלן:

3.1.1. אולם בשטח כולל של 349 מ"ר מטרים רבועים ("אולם 1"). יובהר, כי השטח כולל העמסה בגין חלקו היחסי של האולם בשטחים המשותפים.

3.2. אולם בשטח כולל של 150 מ"ר מטרים רבועים ("אולם 2"). יובהר, כי השטח כולל העמסה בגין חלקו היחסי של האולם בשטחים המשותפים.

3.3. מטרת השכירות באולם הינה: חינוך/הפעלת כיתות לימוד בתחום הספורט, מובהר במפורש כי אסורה העברתם של הכשרות ו/או קורסים בתחום הספורט אשר מתקיימים כיום, בעת עריכת ההסכם, ע"י מכללת וינגייט בשיתוף מרכז הספורט כדוגמת: מדריכי כושר ומדריכי פילאטיס אלא אם התקבל אישור מרכז הספורט הלאומי תל אביב מראש ובכתב.

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

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

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

3.7. מובהר כי הצידוד הקיים באולמות ובדוכנים ערב החתימה על הסכם זה לא ימסר לשוכר, והמושכר ימסר ללא כל צידוד נלווה.

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

4. דמי שכירות ודמי אחזקה

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

על אף האמור בסעיף זה, לשוכר ניתנת תקופת גרייס של עד 2 חודשים מתחילת תקופת השכירות במסגרתה מרכז הספורט תוותר לשוכר על תשלום דמי השכירות ובלבד שבתקופת הגרייס לא הייתה פעילות במושכר. מובהר בזאת כי על השוכר להודיע על רצונו לעשות שימוש בתקופת הגרייס ולקבל על כך אישור מראש ממרכז הספורט.

5. אי תחולת חוק הגנת הדייר

5.1. השוכר מצהיר במפורש:

5.1.1. כי לא שילם דמי מפתח או כל תמורה אחרת היכולה להיחשב כדמי מפתח ולא יהיה זכאי לדמי מפתח או כל תמורה אחרת בעת פינוי המושכר.

5.1.2. כי חוקי הגנת הדייר אינם חלים על השכירות עפ"י הסכם זה. כי אינו דייר מוגן וכי הוא מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו, עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

6. העברת זכויות

- 6.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו עפ"י הסכם זה 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.
- 6.2. המשכיר יהיה רשאי להעביר ולמסור את הבעלות ו/או כל זכות אחרת במושכר, וכל חלק מהם, כראות עיניו, וזאת מבלי שיהיה צורך בהסכמת השוכר לכך. במקרה כזה, מתחייב המשכיר כלפי השוכר כי זכויותיו על פי הסכם זה במושכר במהלך תקופת השכירות לא תפגענה וכל התחייבויות המשכיר כלפי השוכר על פי הסכם זה בכפוף לכך שהשוכר מילא את כל התחייבויותיו שלו על פי הסכם זה, תמשכנה לחול לגבי כל מי שיבוא בנעלי המשכיר עד לתום תקופת השכירות.
- 6.3. הפרת סעיף 6 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. ויתור על ברירות

- 7.1. ידוע לשוכר שהמבנה מיועד לשימושים כמפורט בתוכניות המתאר ותוכניות בנין ערים החלות על המקום וכי המשכיר יהיה רשאי למכור, להשכיר, להעביר, ו/או למסור את השימוש במבנה או בכל חלק ממנו (למעט המושכר) לכל מטרה מותרת, לפי שיקול דעתו הגמור של המשכיר ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר בגין כל הפרעה, נזק, או ירידת ערך שיגרמו עקב מסירת או מכירת או העברת המבנה או כל חלק ממנו לכל שימוש, על ידי המשכיר או הבאים מכוחו ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר לצורך מטרת השכירות. למשכיר הזכות לדרוש תיקון תכניות המתאר ותכניות בנין ערים החלות על המקרקעין והשוכר לא יתנגד לכל תיקון או שינוי כאמור, ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות.
- 7.2. המשכיר יהיה רשאי להקים במקרקעין הנמצאים בסמוך למבנה, מבנים נוספים אשר אינם בנויים ו/או מתוכננים להיבנות נכון לחתימת הסכם זה, ו/או להקים תוספות בנייה על גבי המבנה ו/או שלא להקים מבנים המתוכננים להיבנות נכון לחתימת הסכם זה ו/או לבצע עבודות בשטחי המבנה, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי המשכיר בשל כך, ובלבד שלא יפגע השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות. המשכיר ימסור לשוכר הודעה בכתב בטרם ביצע העבודות.

8. רישיונות, היתרים ושילוט

- 8.1. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת רישיון לצרכי עסק, ככל שנדרש, וכן מצא שהמושכר מתאים לצרכיו. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לקבלת רישיון עסק ככל שנדרש, רישיון שילוט ושאר הרישיונות וההיתרים הדרושים ככל שדרושים עפ"י כל דין ועפ"י דרישות הרשויות המוסמכות לשם ניהול עסקו במושכר, לרבות על פי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות התשע"ג-2013, ויישא וישלם בעצמו את כל האגרות הכרוכות בקבלת הרישיונות וההיתרים הנ"ל. השוכר מצהיר כי המשכיר אינו אחראי כלפיו לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור. המשכיר ישתף פעולה עם השוכר לצורך קבלת רישיונות כאמור, ובלבד שלא יהיה הדבר כרוך בכל נטל כספי שיוטל על המשכיר לא יהיה חייב לבצע עבודות בינוי ו/או הקצאת שטחים כלשהם.
- 8.2. בכפוף לאמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים לעסקו במושכר, וכן לדאוג כי בכל עת למרכז הספורט יהיה עותק מרישיון העסק ו/או אישור כי הוא אינו חייב ברישיון עסק.
- 8.3. השוכר יהיה רשאי, להציב שילוט ו/או מודעות מחוץ למושכר ו/או מעל הכניסה למושכר ו/או במבנה לרבות שלטי הכוונה ומידע, הכל לאחר ובתנאי שקיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב. המשכיר יהיה רשאי 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.

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

9. שינויים במושכר

9.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי חיצוני במושכר ושלא להרוס כל מתקן ממתקניו, שהותקנו על ידי המשכיר, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

9.2. שינוי פנימי במושכר הדורש היתר בניה ו/או שיש בו להשפיע על הקונסטרוקציה של המבנה ו/או על מערכותיו יעשה לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב שיינתן לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר. במקרה שעבודות הפנימיות כרוכות ברעש ו/או פינוי פסולת, יתאם השוכר עם המשכיר את שעות ביצוע העבודות והשטח לפינוי פסולת.

9.3. השוכר יבצע כל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור באופן מקצועי ומיומן מבלי לגרום כל נזק ו/או הפרעה למושכר ו/או לרכוש המשותף ו/או לדיירים אחרים במבנה. השוכר יהיה אחראי להשיג את ההיתרים והרישיונות הנדרשים, אם ידרשו לביצוע השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור, לפני תחילת ביצועם ויבצעם בהתאם לדרישת כל דין. עם סיום ביצוע השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור ימסור השוכר למשכיר תוכנית עדות (AS MADE) בגין השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור.

9.4. השוכר מתחייב להמציא למשכיר, קודם לביצוע עבודות כאמור בסעיף זה וכתנאי לביצוען, אישור עריכת ביטוח לעבודות בנוסח שיקבע על ידי המשכיר לפי שיקול דעתו הבלעדי כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח כנדרש.

9.5. בתום תקופת השכירות יישארו השינוי ו/או התוספת ו/או השיפור הנ"ל, למעט שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור שאינם מחוברים למבנה חיבור של קבע, 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 מיד עם דרישת המשכיר כל סכום סביר שהוציא בגין הסילוק כאמור.

10. אחזקת המושכר

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

10.1.1. להשתמש במושכר ובמערכותיו באופן סביר.

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

10.1.3. לא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטליו, פסולת ו/או מכשולים מחוץ למושכר, לרבות בפרוזדורי השרות, ולא לגרום לכל מטרד, אי נוחות, רעש, ריחות זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או העובדים בפרויקט ו/או למחזיקים האחרים בפרויקט.

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

10.2. השוכר מתחייב לבצע במושכר, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו

למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, או כתוצאה מבלאי שוטף, יתוקן בתוך זמן סביר על ידי השוכר, על חשבונו.

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

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

11. תשלומים נוספים בגין המושכר

תשלומים נוספים יהיו בהתאם לנספח התמורה.

12. פיגור בתשלומים

12.1. פיגר 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.

12.2. על אף האמור פיגור אקראי בתשלום שאינו עולה על 5 ימים, לא יחויב בריבית פיגורים כאמור לעיל. פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כלשהו שעל השוכר לשלם למשכיר על-פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

13. הפרות וסעדים

13.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 גם במקרים בהם מוקנים בהסכם זה סעדים או תרופות ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.

13.2. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

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

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

13.3. הפר השוכר הסכם זה בהפרה יסודית המקנה למשכיר את הזכות לבטל את ההסכם, אזי מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לבטל את 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 השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפלים בשתיים וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק שעלול להיגרם למשכיר כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי השוכר. אין באמור לעיל כדי לגרוע סעד ו/או מכל זכות אחרים העומדים למשכיר על פי דין ו/או ההסכם.

14. פינוי המושכר

14.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או מקום שהשכירות תגיע לסיומה לפני תום תקופת השכירות או עם ביטולו כדין של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המושכר, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ ונקי למעט בלאי עקב שימוש סביר.

14.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש המושכר על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המושכר עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

14.3. במעמד החזרת המושכר על ידי השוכר למשכר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המושכר. המושכר 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 המושכר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. עלה משך התיקון על 30 ימים ייחשב משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר.

14.4. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל ישלם למשכר, בגין האיחור בפינוי, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכר 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 המושכר לתבוע נזקיו הממשיים.

14.5. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי המושכירה כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה. המשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

15. ערבויות

1.2. כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, השוכר מתחייב להמציא למשכירה במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית של בנק ישראלי בנוסח המצורף כנספח "ב" להסכם זה כמפורט להלן (להלן: "הערבות"):

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

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

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

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

1.2.5. המשכירה תהיה רשאית לחלט את הערבות או חלקה לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכירה כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד, ולאחר שהמשכיר מסר התראה על כך בכתב לשוכר, ונתן לו ארכה של 7 ימי עסקים לשלם את התשלומים.

1.2.6. חלף המצאת ערבות בנקאית כמתואר לעיל, השוכר יהיה רשאי להפקיד סכום כספי בערך של ארבעה חודשי שכירות בידי המשכירה, ובכפוף ליתר התנאים המתוארים לעיל.

15.1. אי המצאת הערבות כמפורט בסעיף זה לרבות השלמתה במקרה שמומשה תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכירה זכות לבטל את ההסכם ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עד

להמצאת הערבות מבלי שהדבר יגרע מחביונות 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.

15.2. בכל מקרה בו מומשה הערבות הנ"ל או חלק ממנה, השוכר יהיה חייב להשלים את הערבות ולהמציא למשכירה תוך 7 ימים מיום המימוש כאמור ערבות בנקאית חדשה בגובה הסכום שחולט.

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

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

15.5. עם תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והדין, תחזיר המשכירה את הערבות לשוכר.

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

16. אחריות ושיפוי

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

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

17. ביטוח

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

18. הוראות כלליות

18.1. הסכם זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת הסכם זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בהסכם זה.

18.2. כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי הסכם זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

18.3. מוסכם בין הצדדים כי כל ארכה ו/או אי מיצוי סעד באורח מיידי ו/או קבלת כספים ע"י צד להסכם לאחר מועד הפירעון ו/או אי מימוש זכויות על פי הסכם זה לא יחשבו כויתור על זכות ו/או כהסכמה ו/או סעד המוקנה לאותו צד עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.

18.4. השוכר לא יהיה רשאי לקזז כל סכום מאת המשכיר בקשר עם הסכם זה לרבות סכומים שבתשלום הוא חייב למשכיר על פי הסכם זה והשוכר מוותר בקשר עם הסכם זה על זכות הקיזוז המוקנית לו על פי הדין.

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

18.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט ברישא לו ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחר למשנהו לפי כתובתו דלעיל כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה, ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה בפועל. למרות האמור לעיל, כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות תהא – במושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

נספח א' - ביטוח

מבלי לגרוע מהגדרות ההסכם, לצורך נספח זה בלבד:

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

"העירייה" : עיריית תל אביב-יפו ו/או חברות בנות ו/או החברות העירוניות ו/או עובדים ו/או מנהלים של הנ"ל.

מובהר בזה כי אישורי הביטוח שיוצגו ע"י השוכר אינם באים לצמצם את התחייבויותיו על פי נספח זה והמתכון התמציתי של אישורי הביטוח הינו אך ורק כדי לאפשר למבטחי השוכר לעמוד בהנחיות הפיקוח על הביטוח לגבי נוסח אישורי ביטוח. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות בנספח הביטוח כמפורט להלן, אשר על השוכר יהיה ליישמן בביטוחיו.

1. ביטוחי עבודות במושכר

1.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות התאמה ו/או שיפוץ במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, לפני אכלוס המושכר לראשונה או במועד כלשהו במהלך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים על חשבונו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, המשכיר, העירייה, קבלנים וקבלני משנה מכל דרגה, ולהמציא לידי המשכיר את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח א' 1** (להלן: **"אישור ביטוח עבודות השוכר"** ו- **"ביטוח עבודות השוכר"**, בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר או הקבלן מטעמו. ביטוח עבודות השוכר יכלול תקופת תחזוקה מורחבת של לפחות 12 חודשים החלה על כל פרקיה.

ביטוח עבודות השוכר יכלול כיסוי כמפורט להלן: **פרק א' - ביטוח העבודות** המבטח את העבודות, במלוא ערכן, לרבות חומרים, ציוד קל, מתקנים וכל רכוש אחר המהווה חלק מהעבודות, מפני אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שיגרם בתוך תקופת הביטוח ו/או תקופת התחזוקה לפי העניין, הכל בכפוף לנוסח פוליסת "ביט". הפרק יכלול, בין היתר, הרחבה על בסיס נזק ראשון למקרה ולתקופת הביטוח לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בסכום ביטוח שלא יפחת מ- 20% משווי העבודות, מינימום 500,000 ₪ לכל אחת מההרחבות, וכן פינוי הריסות בסכום ביטוח שלא יפחת מ- 10% מערך העבודות, מינימום 200,000 ₪. מובהר ומוסכם בזאת כי המשכיר ייקבע כמוטב היחיד והבלעדי לקבלת תגמולי ביטוח בכל הקשור לאבדן או נזק הנגרם לרכוש סמוך ו/או למבנה ופוליסת ביטוח עבודות השוכר תכלול הוראה מפורשת בהתאם; **פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, בגבול אחריות בסך של פי 10 משווי העבודות, כאשר גבולות האחריות לא יפחתו מ- 4,000,000 ₪ ולא יעלו על 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הפרק יכלול, בין היתר, הרחבה בגין רעד והחלשת משען בסך של 10% מגבול האחריות, מינימום 500,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח, כיסוי לתביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי וכן כיסוי לנזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו בביטוח חובה – הכיסוי להרחבות הנ"ל יהיה במלוא גבול האחריות. למען הסר ספק יובהר כי המבנה ו/או רכוש המשכיר ו/או העירייה ייחשב רכוש צד שלישי, למעט מה שמבוטח בפרק א' או שיכול היה להיות מבוטח 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 וכן בדבר העסקת נוער.

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

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

על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 200,000 ₪ רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר כולל שירותים 074 ומפרט באופי העסקה והעיסוק המבוטח כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע

2.1. מבלי לגרוע מאחריות ומהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין, במשך כל תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בסעיפים שלהלן וכן באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספת א'2** (להלן: **"אישור ביטוחי הקבע של השוכר"** ו- **"ביטוחי הקבע של השוכר"**, בהתאמה), על כל תנאיהם, בחברת ביטוח מורשית כדין, ובתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן:

2.2. ביטוחי הקבע של השוכר:

2.2.1 **ביטוח "אש מורחב"** – המבטח את תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או למבנה ע"י או עבור השוכר וכן כל רכוש ו/או ציוד ו/או כלים ו/או מתקנים ו/או חומרים מכל סוג שהוא אשר בבעלות ו/או באחריות השוכר המשמשים את השוכר בביצוע פעילותו במושכר ו/או המשרתים את המושכר והנמצאים מחוצה לו, וכן כל שינוי, שיפור, תוספת והתאמה שנעשו ו/או ייעשו ע"י השוכר ו/או מטעמו ו/או עבורו במושכר, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לסביבתו על-ידי ו/או עבור השוכר (לרבות מכשור, ריהוט, מתקנים ומלאים), בערך כינון, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה על-ידי כלי רכב, פגיעה על-ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה.

הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, וכן כלפי שוכרים אחרים ו/או ברי רשות ו/או משתמשים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יחדיו: **"בעלי הזכויות האחרים"**) אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות כלפי השוכר בגין אבדן או נזק שנגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, השוכר רשאי, שלא לערוך ביטוח רכוש כמפורט בסעיף זה לעיל וכן באישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו ו/או בחלקו, וגם במקרה זה יחול הפטור כאמור בסעיף 2.7 להלן כאילו נערך הביטוח במלואו.

2.2.2 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווחים של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.2.1 לעיל או למבנה עקב מניעת גישה בהתאם לפוליסת "ביט", כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.2.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. פוליסה כוללת הרחבת מניעת גישה והרחבת הפסקת שירותים ציבוריים בהתאם לפוליסת "ביט". הביטוח כולל סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות כלפי השוכר בגין אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

על אף האמור לעיל, השוכר רשאי, שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי כמפורט בסעיף זה לעיל וכן באישור ביטוחי הקבע של השוכר, במלואו ו/או בחלקו, וגם במקרה זה יחול הפטור כאמור בסעיף 2.7 להלן כאילו נערך הביטוח במלואו.

2.2.3 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שנגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ו/או בסביבתו, בגבול אחריות בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה ממזון וממשקאות שהוגשו ככיבוד על ידי השוכר ו/או מטעמו, פרעות, שביתות, נזק בזדון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

חריג אחריות מקצועית מבוטל לעניין נזקי גוף בתת גבול אחריות בסך של 6,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ו/או העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם למעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או בגין מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

2.2.4 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית

או מחלה מקצועית שנגרמה למי מהם תוך כדי ו/או עקב עבודתם במושכר ו/או בסביבתו, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הפוליסה אינה כוללת הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער, ביצוע עבודות, תוספות ושיפורים במושכר, חבות השוכר כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה וייחשב השוכר למעבידם.

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

2.3. הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי השוכר (להלן יחדיו: **"ביטוחי השוכר"**):

- 2.3.1. ביטוחי השוכר ייערכו לפי נוסח פוליסת "ביט" או נוסח מקביל.
- 2.3.2. ביטוחי השוכר ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המשכיר ו/או העירייה, והמבטח מוותר על כל טענה או דרישה בדבר שיתוף ביטוחים אלה.
- 2.3.3. המבטח מוותר על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2.3.4. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות על ידי השוכר לא תגרע מזכויות המשכיר ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פי הביטוחים כאמור.
- 2.3.5. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) יבוטל, אולם אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי חוק הסכם ביטוח התשמ"א - 1981.
- 2.4. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, על השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), המוקדם מבין שני המועדים, את אישור ביטוחי הקבע של השוכר חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
- 2.5. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר או לביטוחי הקבע של השוכר בקשר עם ההסכם, השוכר רשאי לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור בקשר עם ההסכם ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים – בכפוף להדדיות כאמור, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. כל ביטוח חבות נוסף או משלים כאמור יורחב לשפות את המשכיר ו/או העירייה בגין מעשה ו/או מחל 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 המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם וכן את בעלי הזכויות האחרים אשר בהסכמי השכירות של בעלי הזכויות האחרים או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר מאחריות בגין נזק אשר השוכר זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש וביטוח אובדן תוצאתי שהתחייב השוכר לערוך כאמור בסעיפים 2.2.1 ו-2.2.2 לעיל, לרבות על פי פרק א' לביטוח עבודות השוכר, וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 2.5 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 2.8. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח ולמשך כל תקופת השכירות.
- 2.9. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע לשוכר ו/או למשכיר כי אילו מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

- 2.10. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי ההסכם. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן השוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.
- 2.11. למשכיר הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בנספח א'1 או א'2, לפי העניין. זכות המשכיר ו/או מי מטעמו לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.
- 2.12. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות. על השוכר האחריות הבלעדית לתשלום דמי הביטוח עבור ביטוחי השוכר והוא הנושא בהשתתפויות העצמיות החלות על פי ביטוחי השוכר כאמור.
- 2.13. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר מהחבות על פי ההסכם ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14. על המשכיר ו/או העירייה לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.
- 2.15. הפרה של איזה מהוראות נספח ביטוח זה ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם. למרות האמור בסעיף זה לעיל, אי המצאת אישורי הביטוח במועד לא יהווה הפרה של הסכם זה אלא לאחר 10 ימי עבודה ממועד ההמצאה הנדרש על פי נספח זה.

נספח א'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.				
מבקש האישור הראשי *	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
שם מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו בע"מ	שם ו/או 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 _____ (השוכר) ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מכל דרגה	מען המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.		
מען רחוב שטרית 2, תל-אביב יפו	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:				
מבקש אישור נוסף				

כיסויים									
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		מ	ט	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט: _____							308 (שוכרים) אחרים ו/או ברי רשות ו/או משתמשים
רכוש עליו עובדים					20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000			ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה – בכפוף להדדיות
רכוש סמוך					20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000	20% מסכום הביטוח, מינימום 500,000			309, 313, 314, 316, 318, 324 (לעניין רכוש מבקש האישור), 328, 334 (חודשים)
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח, מינימום 200,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 200,000			
צד ג'		ביט: _____			פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000			302, 307, 309, 312, 315, 318, 322, 328, 329

			ומקסימום 20,000,000						
	נח		10% מגבולות האחריות, מינימום 500,000	10% מגבולות האחריות, מינימום 500,000					רעד והחלשת משען
328,318,309	נח						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

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 א'2 - אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם מרכז הספורט הלאומי תל-אביב בע"מ	שם ו/או 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	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר :	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר : משכיר
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.	<u>העיסוק המבוטח :</u>	
מען רחוב שטרית 2, תל-אביב יפו	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען		
	תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף			

כיסויים								
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי	תאריך סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
						למקרה*	לתקופה	
רכוש		ביט: _____						308 (שוכרים) אחרים ו/או ברי רשות ו/או משתמשים ו/או בעלי זכויות אחרים במבנה – בכפוף להדדיות) 309 313 314 316 328
אובדן תוצאתי		ביט: _____						308 (שוכרים) אחרים ו/או ברי רשות ו/או משתמשים ו/או בעלי זכויות

אחרים במבנה – (בכפוף להדדיות)								
309 313 316 328								
302,307,309 315,321,322 336,328 (נזקי גוף) – בתת גבול אחריות בסך של 6,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.	₪	בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪	בסך השווה למכפלת שטח המושכר במ"ר בסך של 20,000 ₪, מינימום 4,000,000 ₪ ומקסימום 20,000,000 ₪			ביט: _____		צד ג'
328, 319, 309	₪	20,000,000	20,000,000			ביט: _____		חבות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *

096 - שכירויות והשכרות

ביטול / שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

נספח "ב"
נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו
בע"מ

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "**המבקש**") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפי מי מכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הקרן**") בצרוף הפרשי הצמדה (להלן: "**סכום הערבות**"), המגיע או העשוי להגיע למי מכם מאת המבקש בקשר עם הסכם שכירות על כל נספחיו והתוספות לו במרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.
2. (א) אנו מתחייבים לשלם למי מכם את סכום הערבות או כל חלק ממנו לפי דרישת מי מכם הראשונה, מפעם לפעם בכתב וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת מי מכם על ידינו.
(ב) אנו נשלם לידי מי מכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישת מי מכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.
3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:
 - (א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן: "**המדד**") ;
 - (ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "**המדד הקובע**") ;
 - (ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ 200_ שהוא _____ נקודות (להלן: "**המדד הבסיסי**") ;
 - (ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה המדד הקובע על המדד הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן במדד הקובע והתוצאה תחולק במדד הבסיסי ;
 - (ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.
4. התחייבותינו זאת אינה ניתנת להעברה אלא לגוף חלופי אשר יבוא בנעליכם כתוצאה מכל שינוי מבנה ו/או שם ו/או שינוי הבעלות במושכר.
5. התחייבותינו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום _____.
6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה _____.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

נספח ג' התמורה

1. דמי השכירות

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

1.2 דמי השכירות עבור האולמות יקראו להלן "דמי השכירות".

2. דמי האחזקה

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 10,000 שקלים חדשים (עשרת אלפים שקלים חדשים) לחודש בגין המושכר בצירוף הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ כדין, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי האחזקה").

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

2.3 כמו כן, השוכר ישלם עבור צריכת מיזוג האוויר במושכר על פי מוני אנרגיה המותקנים בבניין על חשבון השוכר או על פי חלקו היחסי של השוכר בעלויות הפעלתה ותחזוקתה השוטפת של מערכת מיזוג האוויר בבניין, כפי חלקו היחסי של המושכר מכלל השטחים המאוכלסים בבניין 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 בבניין, על פי חשבון שיוגש לשוכר על ידי המשכיר, אחת לחודש. החשבון ישולם בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון לשוכר.

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

3. הצמדה ועדכון תשלומים

3.1 החל ממועד תחילת השכירות יוצמדו דמי השכירות ודמי האחזקה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום תחילת השכירות (להלן: "מדד הבסיס") לעומת המדד הידוע בעת כל תשלום בפועל (להלן: "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 כל אחת מזכות האופציה להארכת השכירות לתקופה נוספת, כאמור בסעיף 2.3 להסכם, ישלם בר הרשות למרכז הספורט את דמי השכירות בתוספת של 5% למשך כל תקופת האופציה.

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

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

4. אופן התשלום

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

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

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

5. תשלומים נוספים

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

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

בכל הקשור לצריכת החשמל, מובהר בזאת כי המשכירה היא בעלת הזכויות הבלעדיות באספקת חשמל המסופק על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד המשכירה לענין זכויותיה הבלעדיות לאספקת חשמל כאמור. השוכר ישלם למשכירה את חשבון החשמל שיוגש לו על ידי המשכירה, בהתאם לחשבון, וזאת בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון, וזאת על פי תעריפי תעו"ז של חברת החשמל, או על פי תעריפים של כל ספק חשמל אחר, לאספקת חשמל במתח נמוך וע"פ הצריכה בפועל של השוכר.

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

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

6. הפרה

6.1 הפרה של נספח זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר