

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____

בין:

מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ

מרחוב שטרית 2 תל אביב

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

מצד אחד;

לבין:

ע"ר/ח.פ. _____

מר' _____

תל אביב

(אשר תקרא להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל וברצון המשכיר להשכיר לשוכר שטח של כ-49 מ"ר ברוטו (מתוכו 6 מ"ר בממ"ד) עבור משרד ושטח נוסף של 25 מ"ר ברוטו עבור מחסן (בקיזוז שטחי מערכות) (כולל העמסה) המצוי במבנה הוולודרום ("המבנה") הנמצא בשטח מרכז הספורט, כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' להסכם זה, במצבו כפי שהוא היום AS IS;

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 מתאימים 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.

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. כי הוא יודע שיש שוכרים נוספים במבנה והשוכר מתחייב 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 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.

1.3.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי השימוש בממ"ד יהיה כפוף להנחיות פיקוד העורף כפי שיהיו מעת לעת ותוך שלא ניתן יהיה לחסום את הגישה ו/או את השימוש בממ"ד כמרחב מוגן ראוי וסביר.

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 המשכיר מראש ובכתב.

1.3.8. כי ידוע לו 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.

1.3.9. כי 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.

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

1.3.11. 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. תקופת השכירות והמושכר

2.1. תקופת השכירות הינה ל-3 שנים, אשר תחל ביום _____ ותסתיים ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות המקורית").

2.2. בתנאי שלמשכיר תהינה זכויות שימוש בשטח המושכר למשך התקופה, נותן המשכיר לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות המקורית בעוד שתי (2) תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (שתקראנה בהתאמה – "תקופת השכירות השנייה", "תקופת השכירות השלישית"), כאשר תחילת כל אחת מהתקופות הנוספות הני"ל בתום תקופת השכירות שקדמה לה (להלן ביחד – "תקופות האופציה"). תקופת השכירות המקורית ותקופות האופציה, אם תמומשנה, תקראנה להלן "תקופת השכירות".

לא מסר השוכר הודעה בכתב (להלן – "הודעה על הפסקת השכירות") לפחות שישה חודשים מראש, לפני תום תקופת השכירות המקורית או תקופת השכירות השנייה או תקופת השכירות השלישית לפי העניין (להלן – "מועד המימוש"), על אי רצונו במימוש אחת מתקופות השכירות המפורטות בסעיף 2.3 לעיל, ימשיך הסכם זה לתקופת השכירות השנייה או לתקופת השכירות השלישית או תקופת השכירות הרביעית לפי העניין. 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.

2.3. 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.

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

3. המושכר ומטרת השכירות

3.1. המושכר הינו שטח למטרת משרד ו/או חנות בלבד, כאשר שטח המשרד / חנות יתפרס על פני שטח כולל של 49 מטרים רבועים ברוטו ובנוסף שטח שיכול לשמש כמחסן של 25 מטרים רבועים ברוטו כמתואר בתשריט, נספח א' המצ"ב ("המושכר" ו- "מטרת השכירות" בהתאמה).

3.2. גישה למחסן תתאפשר בשעות הפעילות קרי, 6:00 בבוקר עד 22:00 בלילה בימים א'ה' ויום שישי עד השעה 20:00 ובשבת מהשעה 9:00 - 22:00. כל שעה אחרת נדרש תיאום מראש כמו כן, תינתן האפשרות לשימוש במעלית המשא

3.3. במושכר לא ניתן יהיה להקים חנות למכירת אופניים.

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

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

3.6. הפרת סעיף 3 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

4. דמי שכירות ודמי אחזקה

4.1. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר בתקופת השכירות המקורית יהיו בסך כולל של _____ (ובמילים _____) לחודש בצירוף הפרשי הצמדה, כהגדרתו להלן ובתוספת מע"מ כדין – ככל וזה רלוונטי, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי השכירות").

4.2. בנוסף השוכר יהיה מחויב בדמי אחזקה החודשיים בסך של 23 ש"ח לחודש בגין כל מ"ר ברוטו משטח המשרד בלבד (ובסה"כ 1,127 שקלים חדשים לחודש בגין אחזקת המושכר) בצירוף הפרשי הצמדה בתוספת מע"מ כדין, כהגדרתם להלן (להלן – "דמי האחזקה").

מוסכם כי 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, מטבחון משותף ושימוש בחדר הישיבות במידת הצורך על בסיס מקום פנוי ובתיאום מראש.

בנוסף לתשלום דמי האחזקה, דמי השכירות והתשלומים עבור השימוש במושכר כמפורט בסעיף 10 להלן, ישלם השוכר למשכיר תשלום עבור צריכת החשמל (האנרגיה) של מערכת המיזוג המרכזית בבניין. התשלום יעשה על פי חשבון שיוגש לשוכר על ידי המשכיר, אחת לחודש. התשלום יחולק באופן יחסי לכל, לפי שיקול דעתו הבלעדי של מרכז הספורט, והשוכר מוותר על כל טענה שהיא לעניין זה, לרבות בדבר דרך חישוב שונה/אחרת אפשרית.

החשבון ישולם בתוך 14 ימים ממועד הגשת החשבון לשוכר וזאת מבלי לגרוע מחובות המשכיר לשלם, בין היתר, את חשבוניות החשמל והמים בגין השימוש במושכר כמפורט בסעיף 10 להלן.

4.3. החל ממועד תחילת השכירות יוצמדו דמי השכירות ודמי האחזקה למדד המחירים לצרכן הידוע במועד מסירת החזקה (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.

4.4. השוכר מתחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים ודמי האחזקה מראש בראשון לכל חודש מראש בהרשאה לחיוב חשבון (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.

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

4.6. הפרת סעיף 4 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

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. יובהר, כי לא ניתן להשכיר את המקום לכל פעילות אלא רק לפעילויות ספציפיות.

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. רישיונות, היתרים ושילוט

- 7.1. 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, 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. השוכר יהיה רשאי, להציב שילוט ו/או מודעות מחוץ למושכר ו/או מעל הכניסה למושכר ו/או במבנה לרבות שלטי הכוונה ומידע, הכל לאחר ובתנאי שקיבל את אישור המשכיר מראש ובכתב. המשכיר יהיה רשאי להסכמים או לסרב להצבת שילוט בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובחתימתו על הסכם זה השוכר מצהיר כי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או זכות בהקשר זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר בזאת כי בכל מקרה לא יחולו על המשכיר כתוצאה מהסכמתו להצבת שלטים (אם וככל שתינתן) דרישות ו/או התחייבויות כלשהן כלפי המשכיר ו/או כלפי אחר. כל ההוצאות והאגרות החלות בקשר להצבת השלטים (אם בכלל), יחולו על השוכר בלבד. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים ו/או ההוצאות במועדים הקבועים בדין ו/או בהתאם להוראות עיריית תל אביב ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.
- 7.4. 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.
- 7.5. בר הרשות מצהיר כי הוא פועל בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התאמות נגישות לשירות התשע"ג-2013.
- 7.6. הפרת סעיף 7 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. שינויים במושכר

- 8.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי חיצוני במושכר ושלא להרוס כל מתקן ממתקניו, שהותקנו על ידי המשכיר, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. השוכר מתחייב להמציא למשכיר, קודם לביצוע עבודות כאמור בסעיף זה וכתנאי לביצוען, אישור עריכת ביטוח לעבודות בנוסח המצורף כנספח ב/2 כשהוא חתום על ידי חברת ביטוח כנדרש. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות שינויים במושכר, והמשכיר יהא זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

8.5. 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.

9. אחזקת המושכר

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

9.1.1. להשתמש במושכר ובמערכתיו באופן סביר.

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

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

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

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. תשלומים נוספים בגין המושכר

10.1. החל ממועד תחילת השכירות, השוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת השכירות, בנוסף לתשלומים שפורטו בהסכם, גם את כל התשלומים שלהלן:

10.1.1. מבלי לגרוע באמור בסעיף 4, עבור צריכת חשמל (על פי מונה שיותקן) וכיו"ב תשלומים החלים לפי הנוהג ו/או לפי הדין על השוכר. מרכז הספורט ישקול בחיוב להתקין אינטרנט אך ללא אחריות על טיב התקשורת או על עצם קיומו.

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 לעניין 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 לאספקת חשמל במתח נמוך וע"פ הצריכה בפועל של השוכר.

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

10.2. הפרת סעיף 10 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. פיגור בתשלומים

11.1. 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.

11.2. 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.

12. הפרות וסעדים

12.1. 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.

12.2. 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:

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

12.2.2. 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.

12.3. הפר השוכר הסכם זה בהפרה יסודית המקנה למשכיר את הזכות לבטל את ההסכם, אזי מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לבטל את הסכם השכירות ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר ישלם למשכיר פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכיר על פי הסכם זה בגין החודש שקדם להפרה מוכפלים בשלוש 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.

13. פינוי המושכר

13.1. 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.

13.2. 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 פינוי על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המשכיר עם הפינוי והשוכר מותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

- 13.3. 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. 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.
- 13.4. 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.
- 13.5. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינוי על ידי המשכירה כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המשכירה. המשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

14. ערבויות

- 14.1. 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"):
- 14.1.1. הערבות תהיה ערבות בנקאית צמודת מדד, אוטונומית ובלתי מותנת, הניתנת להסבה, ערוכה לטובת המשכירה, ניתנת לחילוט בשלמות או לשיעורין בכל עת.
- 14.1.2. הערבות תהיה בסכום השווה לדמי שכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות בתוספת הפרשי הצמדה כשיעורם במועד המסירה, ובתוספת מע"מ.
- 14.1.3. תוקף הערבות יהיה עד תום שלשה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. במידה וההסכם מקנה לשוכר זכות להארכת תקופת השכירות לתקופות שכירות נוספות והשוכר ניצל את זכותו להארכת השכירות, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.
- 14.1.4. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות או הארכתה יחולו על השוכר בלבד.
- 14.1.5. המשכירה תהיה רשאית לחלט את הערבות או חלקה לפי שיקול דעתה הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם ו/או הסכם הניהול על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכירה כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו במועד.
- 14.2. 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.
- 14.3. 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.
- 14.4. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבויות 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.

14.5. מימוש הערבויות 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.

14.6. 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, תחזיר המשכירה את הערבות לשוכר.

14.7. הפרת סעיף 14 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. אחריות ושיפו

15.1. 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.

15.2. 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.

16. ביטוח

16.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין, הוראות הביטוח אשר תחלנה הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח ב', ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו..

17. הוראות כלליות

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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.

17.4. 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.

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

17.6. סמכות השיפוט הבלעדית בכל דבר ועניין הנוגעים להסכם זה מוקנית לבית המשפט המוסמכים במחוז תל אביב בלבד.

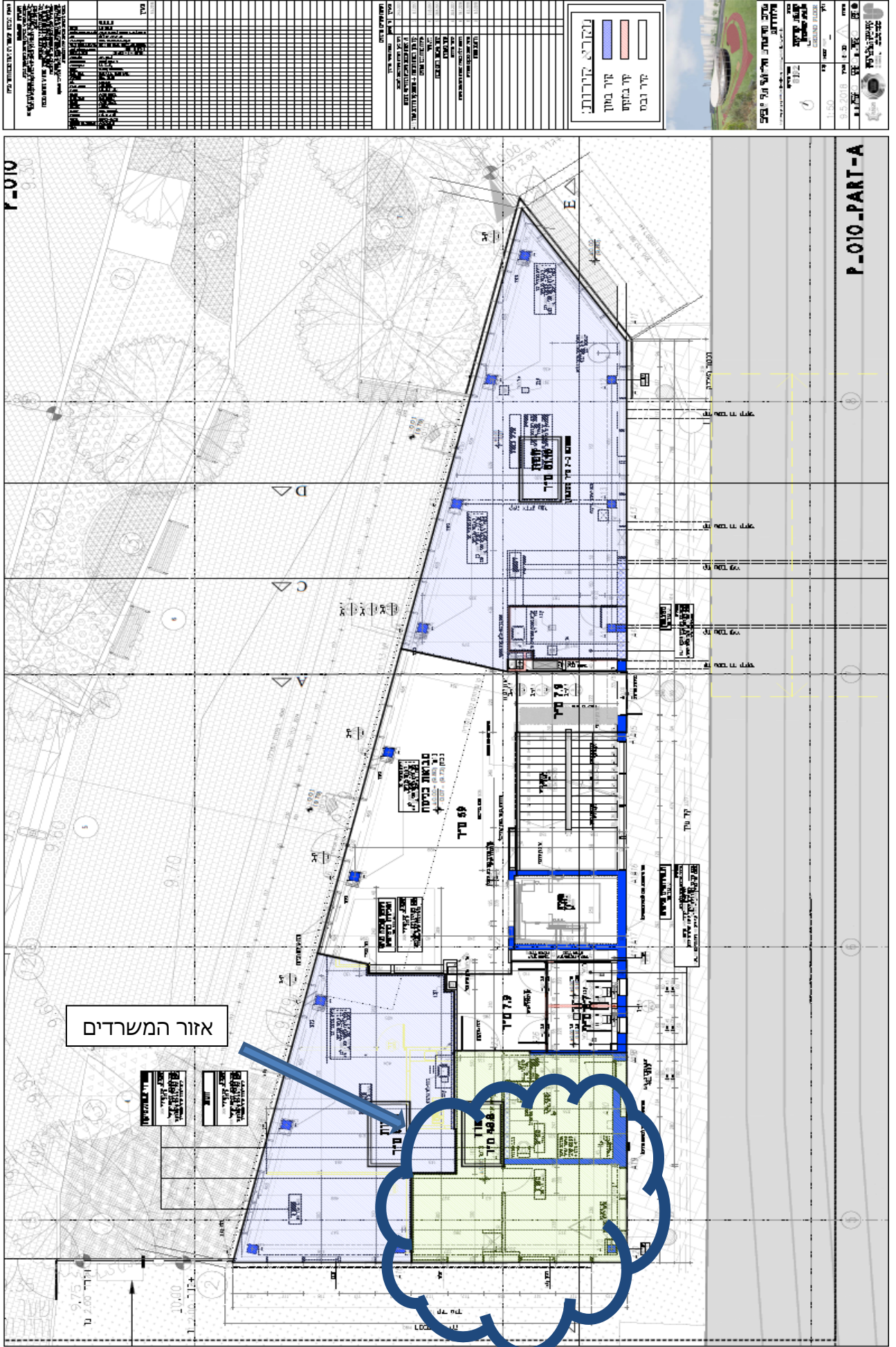
17.7. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט ברישא לו ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחר למשנהו לפי כתובתו דלעיל כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום ובמקרה

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



אזור המשרדים

סמל	תיאור
[Symbol]	קיר גבס
[Symbol]	קיר בטון
[Symbol]	קיר ערומ

מס' רישום	שם	תאריך	מחבר	מאשר
1	תוכנית	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
2	פרוטוקול	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
3	תוכנית	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
4	פרוטוקול	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
5	תוכנית	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
6	פרוטוקול	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
7	תוכנית	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
8	פרוטוקול	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
9	תוכנית	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל
10	פרוטוקול	9.5.2018	ד"ר אריאל שפיגל	ד"ר אריאל שפיגל

9.5.2018
ד"ר אריאל שפיגל
אריאל שפיגל אדריכלים
1:500
P-010

נספח ב' - ביטוח

לצורך נספח זה בלבד:

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

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

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

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

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

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

2. השוכר פוטר את מרכז הספורט ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, וכן את בעלי הזכויות האחרים אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי השוכר מאחריות בגין כל אובדן ו/או נזק אשר השוכר זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש וביטוח אובדן תוצאתי שהתחייב השוכר לערוך כאמור בסעיף 1 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
3. חריג רשלנות רבתי (אם קיים) מבוטל בביטוחי השוכר, אולם, אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבטח על פי חוק חוזה ביטוח התשמ"א - 1981.
4. השוכר לבדו אחראי לתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בביטוחי השוכר.
5. הפרה בתום לב של תנאי מתנאי הפוליסות לא תפגע בזכויות מרכז הספורט ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פיהן.
6. ללא צורך בכל דרישה מצד מרכז הספורט, מתחייב השוכר להמציא למרכז הספורט, לפני מועד תחילת תקופת השכירות עפ"י הסכם זה את **אישור קיום ביטוחי השוכר - נספח ב'1** כשהוא חתום כדין על ידי המבטח, וכן להמשיך ולהמציא את אישור קיום ביטוחי השוכר המעודכן בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת, מדי תקופת ביטוח, למשך כל תקופת השכירות על פי ההסכם ו/או כל תקופת אופציה ככל שתמומש.

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

נספח ב'1 - אישור קיום ביטוחי השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
<p>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.</p>				
מבקש האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור
שם	שם	שם	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: שכירות משרד ומחסן	<input checked="" 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 type="checkbox"/> אחר:
ת.ז. / ח.פ. 510861842	ת.ז. / ח.פ. 500250006	ת.ז. / ח.פ.	העיסוק המבוטח:	
מען מרחוב שיטרית 2, תל-אביב	מען אבן גבירול 69, תל אביב	מען		
	<u>תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:</u> מבקש אישור נוסף			

כיסויים									
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח		תאריך סיום	מ	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה*	לתקופה			
רכוש		ביט: _____						ע	308 (שוכרים) אחרים /או שוכרי משנה /או /או ברי רשות /או בעלי שכירות /או בעלי זכויות אחרים, במבנה, בכפוף להדדיות)
אובדן תוצאתי		ביט: _____						ע	308 (שוכרים) אחרים /או שוכרי משנה /או /או ברי רשות /או בעלי שכירות /או בעלי זכויות אחרים, במבנה, בכפוף להדדיות)

309,313,316 328								
,304,302 ,309,307 ,321,315 ,328,322 329	ה	2,000,000	2,000,000			ביט: _____		צד ג'
,319,309 328	ה	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): *

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' 2 - אישור ביטוח עבודות השוכר

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

כיסויים									
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח / שווי העבודה		השתתפות וצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					לתקופה	למקרה			
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט: _____							
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000			ש
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 400,000			ש
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח, מינימום 200,000	10% מסכום הביטוח, מינימום 200,000			ש
צד ג'		ביט: _____			פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000	פי 10 משווי העבודות, מינימום 4,000,000 ומקסימום 20,000,000			ש
רעד והחלשת משען					10% מגבולות	10% מגבולות			ש

			האחריות, מינימום 400,000	האחריות, מינימום 400,000					
328,318,309 12) 334 (חודשים)	ש		20,000,000	20,000,000			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 וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה): *									
									074

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

חתימת האישור									
המבטח:									

נספח "ג/1"נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

מרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו

בע"מ

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפי מי מכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן") בצרוף הפרשי הצמדה (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או העשוי להגיע למי מכם מאת המבקש בקשר עם הסכם שכירות על כל נספחיו והתוספות לו במרכז הספורט הלאומי תל אביב יפו, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.

2. (א) אנו מתחייבים לשלם למי מכם את סכום הערבות או כל חלק ממנו לפי דרישת מי מכם הראשונה, מפעם לפעם בכתב וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישת מי מכם על ידינו.
(ב) אנו נשלם לידי מי מכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישת מי מכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.

3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:

(א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן: "המדד");
(ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "המדד הקובע");
(ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנה _____ (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 _____

הוראה לחיוב חשבון

תאריך									
קוד מסלוקה		סוג חשבון		מספר חשבון בבנק					
בנק	סניף								
קוד המוסד / מס' מזהה של הלקוח בחברה				קוד המוסד					
				4 3 2 2 8					
כתובת הסניף									

1. אני/ו הח"מ שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק מס' זהות/ח.פ. מס' זהות/ח.פ.

כתובת רחוב מס' עיר מיקוד

נותנים לכם בזה הוראה לחייב את חשבונו/נו הנ"ל בסניפכם בגין **שכ"ד ו/או שירותים אחרים בהתאם להסכם מהות/סוג התשלום**

בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם באמצעי מגנטי ע"י **מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ** שם המוטב

2. א. הוראה זו ניתנת לבטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק ול **מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ** שם המוטב
 ב. שתכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
 ג. אהיה/נהיה רשאים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק, כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
 3. ידוע לי/לנו כי, הפרטים שצויינו בכתב ההרשאה ומילויים, הם נושאים שעלינו להסדיר עם המוטב.
 4. ידוע לי/לנו כי, סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו, יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/נו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
 5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה, כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת, וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצועו.
 6. הבנק רשאי להוציאני/נו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, וידוע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.
 7. נא לאשר ל- **מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ** בספח המחובר לזה קבלת הוראות אלה ממני/מאתנו. שם המוטב פרטי ההרשאה

1. סכום החיוב ומועדו ייקבעו מעת לעת ע"י **מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ** שם המוטב

עפ"י (העקרונות לקביעתם): **הסכם עם הלקוח**

2. <input type="checkbox"/>	פרטי החיוב ש	סכום לחיוב בודד		מספר חיובים	תדירות החיוב		הצמדה		מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון
		חודשי	דו-חודשי		סוג	בסיס				

חתימת בעלי החשבון

אישור הבנק

מספר חשבון בבנק									
קוד מסלוקה		סוג חשבון							
בנק	סניף								
קוד המוסד / מס' מזהה של הלקוח בחברה				קוד המוסד					
				4 3 2 2 8					
מרכז הספורט הלאומי ת"א בע"מ שם המוטב									
רח' שטרית 2 תל אביב, 69482									
כתובת									

קבלנו הוראות מ- **לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי שתציגו לנו מדי פעם בפעם ואשר מספר חשבונו/נס בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה.**
 רשמנו לפנינו את ההוראות ונפעל בהתאם כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען: כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על-ידי בעלי החשבון, או כל עוד לא הוצאו/בעלי החשבון מן ההסדר.
 אישור זה לא יפגע בהתחייבויותכם כלפינו, לפי כתב השיפוי שנחתם על-ידיכם.
 בכבוד רב,
 בנק סניף חתימה וחומת הסניף תאריך

מקור טופס זה, על שני חלקיו יישלח לסניף הבנק. העתק הימנו ימסר למשלם.