

נספח ז' למכרז 03/2021

## הסכם שכירות, הקמה (עבודות הכשרה) והפעלה של מועדון

### לרפואת ספורט באצטדיון סמי עופר - חיפה

שנערך ונחתם בחיפה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

ב ין

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ח.פ. 51-513713-1

(להלן: "החברה")

מצד אחד

ל ב ין

\_\_\_\_\_, ח.פ. / ע.מ. / ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "השוכר")

מצד שני

**הואיל** והחברה מבקשת להתקשר בהסכם שכירות הקמה (עבודות הכשרה) והפעלה של מועדון רפואת ספורט (להלן ייקרא: "מר"ס") באצטדיון סמי עופר, כמפורט במסמכי המכרז הפומבי מס' 03/2021 (להלן: "המכרז");

**הואיל** ושוכר בדק את כל תנאי המכרז – על מלוא מסמכי המכרז – השתתף בסיור המציעים וביצע את כל הבדיקות הנדרשות עובר להגשת הצעתו במכרז בין אם בעצמו ובין אם על-ידי אנשי מקצוע מטעמו והגיש הצעה למכרז הכוללת "הצעת מחיר" המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "ההצעה") והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז (ובהתאם לסעי' 4.2 למכרז, הוא ייקרא במסגרת הסכם זה: "השוכר");

**והואיל** והשוכר מצהיר על עצמו, כי הוא בעל הידע, הכישורים, היכולת הכספית, הניסיון, כוח האדם, הציוד והמיומנות, הרקע המקצועי, הטכני, הארגוני והפיננסי הנדרשים לשם שכירת שטח המושכר (כהגדרתו בסעי' 4.6 למכרז ולהלן שגודלו ייקבע על פי הצעת השוכר כפי שהוגשה למכרז) ולשם הקמה (וביצוע עבודות ההכשרה כמפורט בסעיף 3 למכרז) והפעלה של המר"ס (להלן, יקראו יחד: "הפרויקט");

**והואיל** והשוכר מצהיר ומתחייב כי יש בידו את כל הידע, הניסיון, המומחיות והכישורים, האמצעים, כולל משאבים כלכליים, הציוד וכוח האדם הנדרש לשם ביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי דרישות המכרז וכי בדק היטב והוא מודע לטיב, היקף ואיכות הפרויקט וכי הוא מסוגל לעמוד בו, וידוע לו כי זכיית הצעתו במכרז התבססה על הצעתו והצהרותיו במסגרת מסמכי המכרז שהינם תנאי להתקשרות זו;

**והואיל** והשוכר מצהיר, כי הוא מחזיק בכל הרישיונות וההיתרים הדרושים על פי דין לשם מילוי תנאי הסכם זה והוא מתחייב להמשיך ולהחזיק בכל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי ההסכם והדין, על חשבון ובאחריותו הבלעדית, במועד על פי מסמכי המכרז, הסכם זה והדין למשך כל תקופת ההתקשרות ואו תקופות ההארכה, ככל שתוארכנה ואו מי מהן;

**והואיל** והשוכר מצהיר בזה, כי לא שילם ולא ישלם למשכיר כל דמי מפתח או סכומים אחרים כלשהם מכל סוג שהוא עבור קבלת החזקה בשטח המושכר ו/או השימוש בו ו/או בכל עניין הקשור בחוזה זה וכי ביצוע עבודות ההכשרה לא יזכו אותו בכל זכות מעבר לזכויות על-פי הסכם זה ובתום תקופת ההתקשרות ו/או סיום ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה, ככל שתוארכנה ו/או מי מהן לא תהיינה לו טענות ו/או תביעות בקשר להוצאות שנגרמו לו בגין ביצוע עבודות ההכשרה ו/או בגין מילוי התחייבויותיו על-פי הסכם זה – מעבר לזכויות המוקנות לו במפורש על-פי תנאי ההסכם ;

**והואיל** ולאור האמור לעיל, מסכימים הצדדים כי הסכם זה נקשר ביניהם באופן **שלא** יחולו על השוכר, השכירות ושטח המושכר הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") או כל חוק שיבוא במקומו ואשר יקנה לשוכר הגנה, והשוכר מצהיר שידוע לו והוא מסכים לכך שהוא לא יהיה מוגן על פי החוק ולא יהפוך להיות דייר מוגן על פי החוק בכל דרך שהיא וכן יהיה מנוע מלטעון כל טענה להגנת החוק הנ"ל בכל עת ;

**והואיל** וברצון הצדדים לעגן בהסכם את מחויבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות.

### **לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:**

#### **1. כללי/ מבוא**

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה הינן לנוחות המשתמש בלבד ולא ישמשו כלי לפרשנותו.
- 1.3. **המכרז (על כל נספחיו, תנאיו, דרישותיו וחלקיו) מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ותנאיו יחייבו את השוכר כאילו היו כלולים בהסכם זה.**
- 1.4. פרשנות ההסכם תיעשה באופן המקיים את דרישות המכרז המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר.
- 1.5. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מובהר בזה כי ההפניה בהסכם זה לנספח כלשהו משמעה הפנייה לנוסח המעודכן ביותר של הנספח כפי שיהיה קיים באותו מועד. כל שינוי ועדכון לנספחים יהא כפוף לאישורה מראש ובכתב של החברה, אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה או בנספח הרלבנטי.
- 1.6. האמור בהסכם זה ביחיד משמע גם ברבים וההפך ; האמור בלשון זכר משמע גם בלשון נקבה וההפך.

#### **2. נספחים**

- 2.1. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

- 2.1.1. **נספח "1"** – נוסח ערבות הביצוע, עבודות ההכשרה והבדק ;
- 2.1.2. **נספח "2"** - נוסח הערבות להבטחת תשלומי השוכר ;
- 2.1.3. **נספח "3"** - נספח הביטוח.

2.2. השוכר מתחייב, כי ההתחייבויות, האישורים והרישיונות, שנדרשו ואשר צורפו להצעתו למכרז יהיו בתוקף ויחייבו אותו בכל תקופת ההתקשרות וכנדרש על-פי דין וכי ידאג לעדכן – בכתב – את החברה, מיד עם כל שינוי שיתרחש לאחר הגשתם.

2.3. כל המפרטים וההנחיות על-פי המכרז, ימשיכו לחול ולחייב את השוכר בתקופת ההתקשרות החוזית ובתקופות הארכה, ככל שתוארכנה על-פי ההסכם.

### 3. הגדרות:

בכל המסמכים המהווים חלק מהסכם זה יהא פירוש המונחים הבאים, כדלקמן:

3.1. כל ההגדרות שבסעיף 4 למכרז תקפות ותחולנה על הסכם זה, בשינויים המחויבים.

3.2. "מדד" – המדד הידוע בשם מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

3.3. המדד היסודי - כבסיס לחישוב שיעורי ההצמדה, ישמש המדד הידוע שפורסם ב 15 לחודש שקדם למועד חתימת הסכם זה על-ידי החברה וכניסתו לתוקף.

3.4. המדד החדש - המדד שיתפרסם בסמוך לפני מועד ביצוע תשלום ו/או פירעונו של סכום כלשהו על-פי הסכם זה, בפועל.

3.5. הפרשי הצמדה/ הצמדה למדד - ככל שיתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על-פי הסכם זה ו/או חבות בתשלום, כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יחושב התשלום ו/או הסכום והפרשי ההצמדה, לפי הסכום השווה להפרש בין המדד החדש לבין המדד היסודי, מחולק במדד היסודי, במכפלת התשלום של הסכום הרלוונטי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, ישלם השוכר את התשלומים והסכומים הנקובים בהסכם ו/או בדרישת התשלום, ללא כל הפרשי הצמדה, ומכל מקום התשלום לא יופחת עקב הורדת המדד, ככל שתהיה.

3.6. "עבודות ההכשרה" - מכלול עבודות הבניה, ההקמה, ההתאמה, העיצוב והאבזור של שטח המושכר, כמפורט בסעיף 3 למכרז ובנספח "ב" שבו. עבודות ההכשרה תבוצענה ברצף, באחריות ועל חשבון השוכר.

**יובהר כי הפסקת ביצוע עבודות ההכשרה למשך 7 ימי עבודה, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.**

3.7. "ציוד נייד" - כל פרטי הציוד שיידרש השוכר לצייד בהם את המר"ס אשר אינם מחוברים בחיבור קבע לשטח המושכר וייוותר בבעלות השוכר עם סיום ההתקשרות על-פי הסכם זה.

3.8. "ציוד קבוע" - פרטים ו/או תוספות שיהיו מחוברים חיבור של קבע למושכר ויהיו בתום תקופת ההתקשרות ו/או בכל עת רכוש החברה והשוכר לא יהיה רשאי לפנותם ולא יהיה זכאי לדרוש תמורה ו/או החזר כלשהו בגינם ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בעניין זה.

למען הסר ספק, יובהר כי מערכות מיזוג האוויר, גילוי וכיבוי אש שתוקנה בשטח המושכר, נכללות בהגדרת ציוד קבוע.

3.9. "היתר בניה" - היתר לביצוע עבודות ההכשרה אשר באחריות השוכר לעשות להוצאתו ולקבלתו מאת הרשות המקומית, כדין ובהתאם לנספח "ב" למכרז.

3.10. "היתר בניה בתנאים" - היתר שאינו תחליף להיתר הבניה כהגדרתו לעיל, אלא משמש כהחלטה הכוללת תנאים ואישורים החלים על מבקשו, דהיינו – על השוכר.

3.11. "צו תחילת עבודות ההכשרה" - אישור החברה לתחילת עבודות ההכשרה בשטח המושכר, שיימסר על-ידי החברה לשוכר בסמוך לאחר שיציג השוכר לחברה את היתר הבניה.

#### 4. תקופת ההתקשרות/ תקופת ההארכה

4.1. הסכם זה יהא בתוקף למשך **חמש (5) שנים** החל מיום חתימת החברה עליו \_\_\_\_\_ \* ועד ליום \_\_\_\_\_ \* (להלן: "**תקופת ההתקשרות**") ובכפוף להוראות הדין ולעמידת השוכר במלוא תנאי המכרז והסכם זה.

\* **המועדים ירשמו על-ידי החברה במועד חתימתה על הסכם זה.**

4.2. לשוכר נתונה הזכות להגיש בקשה להארכת תקופת ההתקשרות **לתקופה נוספת בת 5 שנים** (להלן: "**תקופת ההארכה הראשונה**").

4.3. בתום תקופת ההארכה הראשונה, תהא לשוכר זכות לבקש להאריך את ההתקשרות בתקופה נוספת **בת 5 שנים** (להלן: "**תקופת ההארכה השנייה**").

4.4. הבקשות תוגשנה על-ידי השוכר לחברה בכתב, לא יאוחר מ – 60 יום קודם סיום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה הראשונה, לפי העניין.

4.5. באם לא נמסרה הודעה כאמור, כי אז תסתיים תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה הראשונה, לפי העניין, במועד ולא תוארך.

4.6. מובהר כי אישור החברה לבקשות ההארכה כפוף למילוי השוכר אחר מלוא תנאי ההסכם והתנהלותו בהתאם לכל דין, ו**מותנה במידת הצורך, באישור מועצת העיר להתקשרות ארוכת טווח.**

4.7. על אף האמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות ובתקופות ההארכה, ככל שתוארכנה, תהיה החברה רשאית לבטל את הסכם התקשרות זה במקרים המפורטים בסעיף 18 להלן ו/או לעשות שימוש בכל זכות אחרת העומדת לה על-פי הדין והסכם זה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם ובכללן סיום תקופת ההתקשרות.

#### 5. מטרת ההתקשרות

5.1. שכירות, הקמה – ביצוע עבודות הכשרה – תפעול וניהול של המר"ס על ידי השוכר בהתאם להצעתו של השוכר במכרז.

5.2. השוכר יהא אחראי בלעדי להגשת הבקשה להיתר בניה ולמילוי מלוא דרישות הרשות המוסמכת עד קבלתו.

5.3. עבודות ההכשרה, הבניה, ההקמה ואבזור של המר"ס יבוצעו באחריות ועל חשבון השוכר בלבד בהתאם להוראות **נספח "ב"** למכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה ועל-פי הלוי"ז ואבני הדרך, שם.

- 5.4. השוכר יקים את המר"ס על חשבוננו ויצייד אותו בכל הציוד, האבזור והריהוט הדרושים לצורך הפעלתו התקינה **בהתאם לתקנים הרלוונטיים וכדין**. הציוד הנייד ייוותר בבעלות השוכר עם סיום ההתקשרות. ואולם, הציוד הקבוע, הבנייה וכל הקשור ו/או הכרוך בה וכל המחובר למושכר חיבור קבע, יהיו בבעלות החברה ולא תהא לשוכר כל טענה לזכות כלשהי בעניין זה.
- 5.5. השוכר שוכר את המושכר כפי מצבו ביום חתימת הסכם זה.
- לעניין זה, מצהיר השוכר כי ראה ובדק את המושכר, לרבות את סביבתו בטרם חתימת ההסכם, עמד על מצבו הפיזי וכי לא יבוא בכל טענה כלפי החברה בנוגע למושכר ו/או לתנאי המכרז המתייחסים להתחייבויות החברה כלפי השוכר.
- 5.6. השוכר אחראי בלעדי לספק, בין בעצמו ובין על ידי אחרים, שירותי ניקיון, שירותי אבטחה, שירותי תחזוקה למר"ס. יובהר כי החברה אחראית לשירותים אך ורק בשטחים הציבוריים שבאצטדיון.
- 5.7. החברה משכירה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר את המושכר מאת החברה אך ורק למטרת הקמת והפעלת המר"ס, כאמור בהסכם זה ובמכרז ולא לכל מטרה אחרת. השוכר מצהיר, כי זו המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את המושכר והוא מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת השכירות - הקמה והפעלה של המר"ס.
- 5.8. השוכר מאשר בזה כי נמסר לו ע"י החברה, מלוא המידע הרלוונטי בקשר עם המכרז ועם הסכם זה כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם זה על נספחים.

#### 6. התחייבות החברה

- 6.1. החברה תמנה מפקח מטעמה (להלן: "**המפקח**") אשר יהיה אחראי לבדוק ולוודא את קיום מלוא תנאי ההסכם והמכרז על כלל נספחים על-ידי השוכר.
- 6.2. החברה מסכימה כי בתנאי וכל עוד יעמוד השוכר בתנאי הסכם זה ובתנאי המכרז – על כלל נספחים – לא תתקשר החברה עם שוכר אחר להקמת ו/או הפעלת תחנה לרפואת ספורט במתחם האצטדיון במהלך תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה, ככל שתוארכנה.
- למען הסר ספק יובהר כי התחייבות זו של החברה חלה רק לעניין השירות העיקרי של התחנה לרפואת הספורט ואולם, אינה חלה על "שירותי מעטפת" לשעצמם, שיכול ויינתנו על-ידי שוכר ו/או מפעיל ו/או ספק אחר במתחם האצטדיון כאמור בסעיף 2.10 למכרז.
- 6.3. החברה הינה האחראית לתשתיות במתחם האצטדיון – עד גבול שטח המושכר.

#### 7. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 7.1. השוכר מצהיר, כי קרא ובדק את מסמכי המכרז ואת תנאי הסכם זה על נספחיו וכי ידועים וברורים לו התנאים והדרישות שבהם וכי יש ביכולתו לקיימם ולבצע את כל הדרוש להקמת המר"ס והפעלתו.
- 7.2. השוכר מצהיר כי ביקר במושכר ובמתחם האצטדיון, בחן ובדק את מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, בין עם בעצמו ובין אם באמצעות מי מטעמו, ומצא אותם מתאימים ומספקים לצרכיו ולצורך קיום מלוא התחייבויותיו על פי מסמכי המכרז והסכם זה ועל-פי כל דין רלוונטי להקמתו והפעלתו הסדירה של המר"ס והוא מעוניין לשכור את שטח המושכר ולהקים בו את המר"ס ולהפעילו למשך כל תקופת ההתקשרות וההארכה, ככל שתוארך על-ידי החברה.

- 7.3. השוכר מצהיר כי **הצעת המחיר** שהגיש למכרז, נבדקה על-ידו והוא מתחייב לעמוד בה כמו גם ביתר התשלומים החלים עליו – כמפורט בהסכם זה להלן.
- 7.4. השוכר מצהיר כי הובהר לו וידוע לו כי ההסכם הינו הסכם לשכירות ולביצוע עבודות הכשרה בשטח המושכר והפעלה של המר"ס בלבד ואין ולא תהיינה לו טענות ו/או זכויות מעבר לאלה הניתנות על-פי ההסכם בשטח המושכר ו/או בחלקים אחרים במתחם האצטדיון.
- 7.5. השוכר מצהיר כי הובא לידיעתו והוא מסכים ומוותר על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה למקרה שהחברה ו/או מי מטעמה ו/או צד שלישי עמו תתקשר החברה יבצעו עבודות בניה ו/או שיפוץ ו/או הקמה ו/או הכשרה במתחם האצטדיון ובכלל זה עבודות במסגרת הקמה והפעלה של שטחי מסחר ושטחים ציבוריים במפלס 01 של האצטדיון – בסמוך לשטח המושכר – ובלבד שלא תמנע ממנו האפשרות להפעיל את המר"ס ולא תחסם הגישה לשטח המושכר.
- 7.6. השוכר מצהיר, כי הוא בעל ניסיון קודם על פי דרישות המכרז בהפעלת תחנה לרפואת ספורט וכי יש לו המימון, הידע, הניסיון, האמצעים, כוח האדם, הציוד והאביזרים הדרושים לביצוע השירותים, הקמת והפעלת המר"ס והעמדת המימון הנדרש להקמתו.
- 7.7. השוכר מצהיר, כי הוא מורשה להקים ולהפעיל מר"ס וכי אין כל מניעה חוקית או חוזית המונעת ממנו או אוסרת עליו או מגבילה אותו להתקשר עם החברה בהסכם זה. אין כל התחייבות שלו (לרבות התחייבות מותנית) המנוגדת להתחייבויותיו על פי הסכם זה ואין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו על-פיו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרים כלשהם שלו, וכן של כל דין לרבות תקנה, צו ופסק-דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי נהליו הפנימיים ומסמכי ייסודו (במקרה שהשוכר הינו תאגיד).
- 7.8. השוכר מתחייב להקים ולבנות את המר"ס, להפעילו ולעמוד בכל ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז והסכם זה בדיוקנות, ביעילות, בנאמנות ובמימונות מרביים ולשביעות רצון החברה, וכל זאת על חשבונו ובאחריותו ובהתאם ל**נספח "ב"** למכרז.
- 7.9. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לאופן ביצוע עבודות ההכשרה וההקמה של המר"ס, לרבות העברת התוכניות לבדיקה ואישור החברה, התאמתן לדרישות החברה במקרה הצורך וכמפורט ב**נספח "ב"** למכרז ולקידום הגשת בקשת ההיתר וכן לשתף פעולה ולפעול בהתאם להנחיות ודרישות הגורמים הרלוונטיים בעיריית חיפה ו/או הוועדה המקומית.
- 7.10. השוכר מתחייב לעשות את מירב המאמצים לקדם הליך קבלת היתר הבניה ואת עבודות ההכשרה והקמת של המר"ס **וידווח לחברה על התקדמות ההליכים במידי חודש בחודשו** או מידי תקופה אחרת בהתאם לדרישת המפקח מטעם החברה, ללא שיהיו ויעביר לעיונו כל תיעוד רלוונטי ככל שיתבקש.
- 7.11. השוכר מתחייב לספק על חשבונו את כוח האדם וכל הציוד, האביזרים, החומרים והאמצעים האחרים הדרושים לביצוע הסכם זה בהיקף ובאיכות הטובים ביותר ובהתאם לתקנים הרלוונטיים, ביעילות, ברציפות ובקצב הדרוש לשביעות רצון החברה. עבודות ההכשרה תבוצענה באמצעות קבלן/ים מורשים ורשומים בפנקס הקבלנים בטיב ומימונות מעולה שהינם בעלי יכולת, כוח אדם ואמצעים לביצוע עבודות השיפוץ.
- 7.12. השוכר מתחייב להעסיק עובדים מיומנים ומקצועיים בעלי סיווג ו/או רישיונות ו/או אישורים ו/או תעודות כנדרש בדין ובהתאם לעניין, הן במהלך ביצוע עבודות ההכשרה וההקמה והן בכל תקופת הפעלת המר"ס על-ידו.
- 7.13. השוכר מתחייב להחזיק במשך כל תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה ו/או מי מהן, ככל שתוארכנה בכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים – כהם בתוקף – על-פי דין לצורך מילוי מלוא תנאי הסכם זה ובין היתר, בהתאם לחוק הספורט, התשמ"ח – 1988 ולתקנות הספורט, התשנ"ז – 1997, משרד הבריאות ובהתאם לחוזר מינהל הרפואה מס' 17/2014 וזאת באחריותו הבלעדית של השוכר.

- 7.14. השוכר מתחייב להשיג על חשבונו את כל ההיתרים, **כולל היתר הבנייה** לביצוע עבודות ההכשרה להקמת המר"ס ואת כל יתר **האישורים והרישיונות** הדרושים על פי כל דין להקמת, הפעלת המר"ס, לצורך ניהול פעילות העסקית ולביצוע כל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז ועל פי תנאי הסכם זה.
- במקרה של רישיון ו/או תעודה ו/או היתר ו/או אישור הנדרשים במסגרת המכרז אשר תוקפם יפקע, כי אז באחריות השוכר להודיע על כך באופן מיידי לחברה ובאחריות השוכר לפעול ולוודא את חידושם (ואת תקפותם לכל תקופת ההתקשרות) ולהציגם בפני החברה, אף אם לא נדרש לכך במפורש.
- 7.15. השוכר מתחייב למלא אחר כל הוראות הדין הרלוונטיות ובכלל זה חקיקת משנה והתקנות, בין היתר בדבר רישוי עסקים, שילוט, זכויות עובדיו, כללי נגישות, בריאות, היגיינה, בטיחות – וינקוט בכל האמצעים הדרושים כדי לשמור על תנאי הבטיחות במושכר כנדרש בתקנות הבטיחות והגהות ובפקודת הנזיקין [נוסח חדש] ועל פי כל דין, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית ויהיה חייב להציג לחברה אישורים בדבר כיבוד חובותיו אלה, ככל שיידרש על-ידה.
- 7.16. השוכר מצהיר כי הובהר לו שבין החברה ובין עובדי השוכר, **אין** יחסי עובד-מעביד ו/או כל קשר משפטי והם לא יהיו זכאים, בכל מקרה, לכל תשלום מאת החברה ובין היתר, לא יהיו זכאים לתשלום פיצויים או הטבות אחרות בהקשר עם ביצוע הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בהקשר עם ביטול או סיום הסכם זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר והשוכר מתחייב לעמוד בכל דרישה של החברה בעניין זה, כי ככל שמי מעובדי השוכר ינהג בדרך שאינה מקובלת בתחום האצטדיון, בהתאם לשיקול דעת החברה ועל-פי נהליה, כי אז תביא החברה את הנושא לידיעת השוכר ותוכל, במקרים קיצוניים ו/או במקרים של הפרות חוזרות ונשנות מצד עובד כלשהו, לדרוש מהשוכר להטיל עליו סנקציות ואף לפטר.
- 7.17. השוכר יישא באחריות לכל נזק שייגרם לחברה או לצד שלישי כלשהו, עקב מעשה או מחדל שלו או של מי מעובדיו ו/או מי משלוחיו ו/או מי מטעמו במסגרת פעולתם על פי הסכם זה, והחברה לא תישא בכל תשלום הנובע מכך.
- 7.18. השוכר מתחייב להימנע מכל הפרעה לפעילות האצטדיון ו/או הפרעה לבאי האצטדיון וכן הוא מתחייב להישמע ולציית לסדרים ולנהלים שיקבעו ויחולו באצטדיון. השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנהלת האצטדיון ו/או המפקח בכל הקשור בהסדרי בטיחות ובטיחות, ניקיון, השמעת מוסיקה, פריקה וטעינה של סחורות, כניסת שליחים ו/או סבלים ו/או מובילים לשטח המושכר ו/או לאצטדיון בקשר עם השוכר ו/או בקשר עם המר"ס.
- 7.19. השוכר מתחייב לפעול ולציית להוראות והנחיות החברה ו/או הרשות המוסמכת באשר לימים, לתקופות ולשעות פעילות המר"ס וכי אין באמור בהסכם זה ו/או במסמכי המכר משום מצג ו/או הבטחה ו/או התחייבות מצד החברה לעניין זה ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות בעניין זה ככל שיחולו שינויים במועדים אלה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או על-פי החלטת הרשות ו/או הדין.
- 7.20. השוכר מתחייב לדאוג לשלמות, לניקיון, לתחזוקה ולתקינות המושכר ולמנוע כל נזק במושכר כתוצאה מזדון, רשלנות, הזנחה או שימוש בלתי סביר במושכר.
- 7.21. השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש בגז לבישול ו/או לכל שימוש אחר, על מוצריו באצטדיון בכלל ובמר"ס בפרט.
- 7.22. בימי אירועי ספורט ו/או אירועים אחרים, יקבעו סדרי החניה על-פי הוראות החברה שימסרו בסמוך לפני קיומם והשוכר מתחייב להישמע להנחיות אלה ובכלל זה לעניין תשלום בגין חניה.



7.23. השוכר, ככל שהינו תאגיד, מתחייב שלא לבצע שינויים במבנה השליטה שלו ו/או בשליטה כמשמעותם בסעיף ההגדרות לעיל, במשך כל תקופת ההתקשרות ותקופת ההארכה, ככל שתוארך.

7.24. השוכר יבטח את עצמו ואת עובדיו ו/או מי מטעמו מפני כל נזק העלול להיגרם להם, למושכר, לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו בתחום המושכר ו/או בעקב ביצוע עבודות ההכשרה ו/או הפעלת המר"ס בהתאם להוראות הסכם זה להלן (בסעיף הביטוח) ובכל ביטוח רלוונטי ונדרש אף אם לא פורט ו/או נזכר בהסכם זה במפורש.

7.25. השוכר מצהיר כי הובא לידיעתו כי במתחם האצטדיון ואף במפלס בו מצוי שטח המושכר, מצויים מושכרים נוספים ו/או יוקמו מושכרים נוספים והוא מוותר על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה בקשר עם סוג המושכרים ו/או העסקים שיתנהלו בהם ו/או לעניין היקף פעילותם ו/או היקף שטחם ו/או שעות פעילותם ו/או הסדרי החניה שלהם ו/או דרכי הגישה אליהם ועל כל טענה בדבר אי נוחות סבירה שתגרם בעקב הקמתם ו/או הכשרתם ו/או הפעלתם על-פי החלטתה הבלעדית של החברה.

7.26. השוכר מתחייב, כי יפעל על פי הוראות החברה, כפי שיימסרו לו מעת לעת.

## 8. דמי השכירות/ דמי הניהול/ תקופת הגרייס/ פיגור בתשלומים

8.1. דמי השכירות החודשיים הכוללים ישולמו על-ידי השוכר החל ממועד סיום "תקופת הגרייס", כהגדרתה להלן, כמפורט **בנספח "ד"** למכרז ובהתאם להוראות הסכם ההתקשרות.

8.2. דמי השכירות החודשיים הכוללים:

8.2.1. ישולמו על-ידי השוכר לחברה בהתאם להצעת המחיר שהגיש למכרז - **נספח "ה"** ובהתאם לאמור **בנספח "ד"** למכרז.

8.2.2. לצורך חישוב דמי השכירות **יתווספו** לשטח המושכר (בהתאם לחלופה שנבחרה על-ידי השוכר מבין התשריטים שצורפו **בנספח "א"** למכרז) שטחי גלריה, ככל שיאושרו ויבנו על-ידי השוכר.

יובהר כי שטח המושכר לא יעלה בכל מקרה על 1,700 מ"ר ברוטו.

8.2.3. עוד יובהר כי גם במקרה שהשוכר לא יעשה שימוש בחלק משטח המושכר על-פי סעיף 8.2.2 לעיל, מכל סיבה שהיא, הוא מתחייב לשאת במלוא תשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים בגין שטח המושכר כולו.

8.2.4. דמי השכירות ישולמו על-ידי השוכר לאחר סיום תקופת הגרייס, כמפורט להלן ובסעיף 4 **לנספח "ד"** למכרז – המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

8.2.5. תשלום דמי השכירות יבוצע מידי חודש בחודשו, ב-1 לכל חודש או ביום קבוע אחר, בהתאם להוראות החברה ועל-פי מועד סיום תקופת הגרייס, בהעברה בנקאית. בגין תקופה קצרה מחודש ימים – ככל שתיוותר בין סיום תקופת הגרייס לתחילת תשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים, ישלם השוכר את החלק היחסי של דמי השכירות החודשיים.

התשלומים יועברו מחשבון השוכר לחשבון החברה אשר פרטיו כדלקמן:  
בבנק הפועלים (12) סניף 63 חשבון 147802.

8.2.6. החברה רשאית לשנות מעת לעת את אופן ביצוע התשלום והשוכר מתחייב למלא אחר הוראות החברה בעניין זה.



8.2.7. לדמי השכירות החודשיים הכוללים, תתווסף **מידי שנה** במשך תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה, ו/או מי מהן, ככל שתוארכנה, תוספת בשיעור 3% (שלושה אחוז) שתתווסף לסכום דמי השכירות ששולמו בחודש האחרון לשנה הקודמת (דהיינו – דמי השכירות הכוללים החודשיים בתוספת ההצמדה בגינם).

### 8.3. תקופת הגרייס

8.3.1. החברה תשתתף בעלויות השוכר בהקמת המר"ס על דרך של מתן "**תקופת גרייס**" שבמהלכה יינתן לשוכר פטור מלא/ פטור חלקי, כמפורט להלן, מתשלום דמי שכירות חודשיים כוללים.

8.3.2. תקופת הגרייס תחל ממועד "**הוצאת היתר הבניה בתנאים**" כדלקמן:

8.3.2.1. למשך 24 (עשרים וארבעה) החודשים שלאחר הוצאת היתר הבניה בתנאים – **יינתן פטור/ "גרייס" מלא** – דהיינו, במהלכם לא ישולמו על ידי השוכר דמי שכירות חודשיים כוללים.

8.3.2.2. למשך 18 (שמונה עשר) חודשים שלאחר תום התקופה על-פי סעיף 8.3.2.1 – **יינתן פטור חלקי/ "גרייס" בשיעור 50%**. דהיינו, השוכר ישלם בתקופה זו מחצית מדמי השכירות החודשיים הכוללים.

8.3.2.3. השוכר יהיה זכאי לגרייס כמפורט לעיל בסעיפים 8.3.2.1, 8.3.2.2, אך ורק בתנאי שהוא יעמוד בכל התחייבויותיו על פי ההסכם וכלל מסמכי המכרז, כלשונם ובמועדם.

8.3.3. לשוכר נתונה זכות להגיש בקשה לקבלת **פטור חלקי/ "גרייס" בשיעור 50%** (מעבר לתקופה על-פי סעי' 8.3.2.2 לעיל) לתקופה נוספת, שלא תעלה על 12 (שניים עשר) חודשים.

על מנת לקבל פטור חלקי **נוסף** זה בשיעור 50% מדמי השכירות הכוללים החודשיים, יגיש השוכר לחברה, בקשה מפורטת ומנומקת בכתב שתיתמך בתיעוד חשבונאי וחשבוניות. החברה תהיה רשאית לזמן את השוכר (יחד עם רו"ח ו/או כל בעל מקצוע רלוונטי מטעמו) לדיון בבקשתו ולשם קבלת כל מידע חשבונאי רלוונטי. החברה תהא רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי לקבל את הבקשה כולה או חלקה בכל דרך שתמצא לנכון (בחלקים/ ברצף/ בהפסקות של פרקי זמן קצובים וכד') ואף לסרב לה בלא צורך לפרט את נימוקיה לדחייה והחלטתה לעניין זה, תהיה סופית ומכרעת.

8.3.4. **מתום תקופת הגרייס** על-פי סעי' 8.3.2 לעיל (או בתום התקופה הנוספת של הפטור החלקי, כאמור בסעיף 8.3.3 לעיל, ככל שתאושר על-ידי החברה) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה ו/או מי מהן, ככל שתוארכנה, יישא השוכר בתשלום מלוא דמי השכירות החודשיים הכוללים.

8.3.5. יובהר למען הסר ספק כי השוכר יהיה חייב בתשלום **דמי הניהול**, כמפורט להלן בסעיף 8.4 וכן בכל יתר התשלומים החלים עליו על-פי הסכם ההתקשרות וכדין, במשך כל תקופת ההתקשרות ותקופות ההארכה, ו/או מי מהן ככל שתוארכנה (**גם במהלך כל תקופת הגרייס**).

## 8.4 דמי ניהול –

- 8.4.1 דמי הניהול ישולמו על-ידי השוכר **בנוסף** על כל תשלום אחר החל עליו בהתאם להוראות מסמכי המכרז והסכם זה, וזאת בגין שירותי ניהול ו/או אחזקה ו/או בגין שימוש במערכות האצטדיון (כגון: פינוי אשפה, ניקיון וכד').
- 8.4.2 **דמי הניהול ישולמו על-ידי השוכר ממועד הוצאת "צו תחילת עבודות ההכשרה" ולמשך כל תקופת ההתקשרות ותקופת הארכה, ככל שתארכנה על-ידי החברה.**
- 8.4.3 דמי הניהול הינם **בסך 10 ₪ + מע"מ כדין, לכל 1 מ"ר** משטח המושכר. סכום זה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וישולמו אחת לכל חודש.
- 8.4.4 דמי הניהול יעלו ב – 10% בתחילת כל תקופת הארכה, ככל שתוארך תקופת ההתקשרות ו/או תקופת הארכה הראשונה, לפי העניין.
- 8.4.5 לצורך חישוב דמי הניהול של השוכר, שחישובם ייעשה עפ"י שטח המושכר בפועל (**ללא** תוספת שטחי גלריה ככל שיהיו), **יתווספו** לשטח המושכר המדוד ברוטו 15% המהווים את השתתפות השוכר בתשלום בגין השטחים הציבוריים.
- 8.4.6 דמי הניהול ישולמו על-ידי השוכר ממועד מתן **"צו תחילת העבודה"** ולמשך כל תקופת ההתקשרות ותקופת הארכה ו/או מי מהן ככל שתוארכנה, באופן הבא:
- 8.4.6.1 במהלך תקופת עבודות ההכשרה בלבד - דמי הניהול החודשיים יעמדו על סך השווה **למחצית** דמי הניהול על-פי סעיף זה לעיל.
- 8.4.6.2 מתום עבודות ההכשרה ו/או ממועד קבלת אישור אכלוס – לפי המוקדם מביניהם – ישלם השוכר את דמי הניהול במלואם וזאת כאמור למשך כל תקופת ההתקשרות וההארכה ו/או ההארכות, ככל שתוארך תקופת ההתקשרות.
- 8.4.7 תשלומי דמי הניהול יועברו מחשבון השוכר לחשבון החברה אשר פרטיו כדלקמן: בבנק הפועלים (12) סניף 63 חשבון 147802.
- 8.4.8 החברה רשאית לשנות מעת לעת את אופן ביצוע תשלום דמי הניהול ו/או את היום בחודש שבו ישולמו, והשוכר מתחייב למלא אחר הוראות החברה בעניין זה.

8.5 פיגור בתשלומים

- 8.5.1 פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברה ו/או לכל גוף אחר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מסמכי המכרז על כלל מסמכי המכרז, ישלם השוכר ריבית פיגורים שקלית צמודה, על הסכום שבפיגור, בשיעור הריבית המקסימאלית שתהא נהוגה באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ על חשבונות חח"ד המצויים ביתרת חובה (לעיל ולהלן - **"ריבית הפיגורים"**).
- 8.5.2 ריבית הפיגורים תחושב עבור התקופה החל מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם כי ריבית הפיגורים כאמור לא תיכלל בגדר דמי השכירות ו/או דמי הניהול על-פי ההסכם.

- 8.5.3. ככל שהחברה תחליט, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, לשלם כספים לצדדים שלישיים כלשהם - במקום השוכר - אזי תחושב ריבית הפיגורים לתקופה שממועד ביצוע התשלום על-ידי החברה לצד ג' ועד למועד השבתו על-ידי השוכר ו/או הפחתתו מהסכומים שלהם זכאית החברה מהשוכר בכל אמצעי הניתן לחברה על-פי הסכם זה.
- 8.5.4. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס בשל איחור של השוכר בתשלום לצד שלישי, ייחשבו הריבית ו/או הקנס כאמור כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה בצירוף ריבית הפיגורים.
- 8.5.5. פיגר השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם לחברה בהתאם להסכם, ייזקף כל סכום שישולם לאחר מכן ע"י השוכר, תחילה על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון קרן החוב.
- 8.5.6. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור, תחילה על חשבון ההוצאות ו/או שכ"ט העו"ד, ולאחר מכן לפי הסדר האמור בס"ק לעיל.
- 8.5.7. אין בתשלום ריבית הפיגורים כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם ו/או עפ"י כל דין, לרבות ומבלי לגרוע בכלליות האמור, לכל סעד אחר שעילתו הפרת ההסכם עקב פיגור בתשלום, ובכלל זה – לביטול ההסכם בגין הפרתו הפרה יסודית.
- 8.5.8. קבלת ריבית הפיגורים לא תתפרש כוויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או כל פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להם עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.
- 8.5.9. פיגור העולה על חמישה (5) ימי עסקים, בתשלום שעל השוכר לשלם לחברה עפ"י ההסכם, ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה בהסכם זה ועל-פי כל דין בקשר להפרת יסודית של ההסכם.

## 9. מיסים, אגרות, היטלים ותשלומים שונים

- 9.1. השוכר מתחייב לשלם במועד החוקי את כל התשלומים ו/או ההיטלים ו/או המיסים ו/או האגרות וכל תשלום חובה שהוא כפי שיידרשו ממנו ו/או יוטלו עליו באופן שוטף ו/או באופן חד פעמי במישרין ו/או בעקיפין לרבות אלה שדרישות תשלומם יתקבלו אצל החברה וזאת במשך כל תקופת ההתקשרות ו/או כל תקופות הארכה ככל שתוארך.
- 9.2. השוכר מתחייב לשלם את חיובי המיסים והחשמל, על-פי **מוני המים והחשמל** שיותקנו על-ידי החברה, וזאת בהתאם לחשבונות שיוצגו בפניו על-ידי המפקח ו/או מי מטעם החברה ובהתאם להנחיות החברה ובהתאם לכל דין.
- תנאי סעיף זה הינם **תנאים יסודיים בהסכם**.
- 9.3. השוכר מתחייב לשאת במשך בתקופת ההתקשרות ובכל תקופת הארכה ככל שתוארך, בכל מס, אגרה, או תשלום לרשות כלשהי בגין ארנונה, רישיון העסק, מס עסקים, מס שילוט, וכן בכל מס ו/או היטל שיחולו על המושכר ו/או השימוש בו ו/או בקשר עמו ועם הפעלת המר"ס, בהתאם לדין ו/או לפי הוראות החברה ו/או המפקח ו/או הנהלת האצטדיון בעניין זה.
- 9.4. השוכר יציג בפני המפקח ו/או החברה את כל הקבלות והאישורים המעידים כי נשא בכל התשלומים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או המיסים החלים עליו כאמור לעיל, וזאת מיד עם דרישתו של המפקח ו/או החברה ו/או הנהלת האצטדיון ויעבירם בצורה מרוכזת מדי כל רבעון או בהתאם להנחיות החברה לעניין זה.

9.5. מובהר ומוסכם כי במקרה שהחברה ו/או הנהלת האצטדיון תישא, מכל סיבה שהיא, בתשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם ו/או הדין חל על השוכר, יהיה על השוכר להשיב את מלוא התשלום, מיד לכשיידרש לכך.

9.6. מוסכם על הצדדים כי כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות והקשורות במר"ס ו/או במושכר ובמילוי התחייבויות השוכר, יחולו על השוכר בלבד.

#### 9.7. התחשבנות סופית:

בסיום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת הארכה לפי העניין, מכל סיבה שהיא, תיערך בין החברה לבין השוכר התחשבנות סופית.

לשם כך, ימציא השוכר לחברה אישור מכל גוף ו/או רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת אשר השוכר התחייב לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי במועד הגעתו לכלל סיום של תקופת ההתקשרות מכל סיבה שהיא, נפרעו על-ידי השוכר כל דרישות התשלום ו/או מלוא החיובים בגין המושכר ו/או המר"ס לרבות קרן, ריבית, הפרשי הצמדה, קנסות וכל חוב אחר וככל שתיוותר **יתרת חובה**, כי אז מתחייב השוכר לכבדה **מידית**.

#### 10. עבודות ההכשרה והקמת המר"ס

10.1. השוכר מצהיר כי ביצע את כל הבדיקות הדרושות בטרם הגשת הצעתו למכרז בין אם בעצמו ובין אם באמצעות בעלי מקצוע ו/או מומחים מטעמו ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות בקשר עם המושכר, מצבו, מיקומו, אופן החיבור לתשתיות הנדרשות לו וכמפורט בסעיף 3 למכרז.

10.2. השוכר מתחייב, כי מלוא עבודות ההכשרה - הקמת המר"ס והתאמת המושכר לצורכי השוכר, לרבות התכנון החלוקה הפנימית, השיפוץ והבניה על כל רכיביה, התאמת כל מערכות המבנה, מים, מיזוג אוויר, חשמל בהספק נדרש, מיזוג, כיבוי אש, גילוי עשן, תאורה, תקשורת, העיצוב והגימור, הריהוט, האבזור וכיו"ב - תבוצענה על ידי השוכר ועל חשבונו על פי דין, בהתאם לתוכניות שתוגשנה לאישור החברה בהקדם האפשרי לאחר חתימת הסכם זה ועל-פי ודרישות הרשויות בעניין זה, בהתאם להיתר הבניה שיתקבל ועל-פי הוראות **נספח "ב"** למכרז המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

10.3. קידוחים ברצפה ו/או בתקרת המושכר ועבודות קונסטרוקטיבית אחרת ככל שתאושר על-ידי החברה, לא תבוצע אלמלא יגיש השוכר אישור קונסטרוקטור מטעמו ועל חשבונו, אלא אם כן, תאשר החברה אחרת.

10.4. במועד עליו תורה החברה ובטרם הגשת בקשת ההיתר לרשות המוסמכת, תועברנה התוכניות לעיון החברה ואישורה. החברה רשאית לדרוש מהשוכר לשנות ו/או לתקן את התוכניות, מטעמים ענייניים, והשוכר מתחייב לעשות כן ללא דיחוי, כאמור בסעיף 3 למכרז **ובנספח "ב"** לו.

10.5. עם קבלת אישורה הסופי של החברה, בכתב, לתוכניות יגיש השוכר את הבקשה לקבלת היתר בניה בהתאם למועדים על-פי הטבלה שלהלן בסעיף 10.18.

10.6. כל ההוצאות הכרוכות בקבלת היתר הבנייה לביצוע עבודות ההכשרה יחולו על השוכר וישולמו על ידו ועל ידו בלבד.

10.7. השוכר יגיש לעיון החברה אישור מתוארך בדבר הגשת הבקשה להיתר ויעדכן את החברה מידי חודש בחודשו, או במועדים אחרים על-פי ובהתאם להנחיית המפקח, בדבר התקדמות ההליכים וכן יגיש לעיונה כל תיעוד רלוונטי נוסף, ככל שיתבקש על-ידי החברה.

10.8. עם קבלת "היתר בניה" או "היתר הבניה בתנאים", לפי המוקדם, אשר יתיר כדין לשוכר להתחיל בביצוע עבודות השיפוץ יעבירו השוכר לעיון החברה שאז יוצא על-ידי החברה **"צו תחילת עבודה"**, כהגדרתו בסעיף 4.18 למכרז.

- 10.9. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 3.5 למכרז, יובהר כי השוכר מתחייב להציג בפני החברה את פרטי הקבלן הרשוי והרשום עמו בכוונת השוכר להתקשר לצורך ביצוע עבודות ההכשרה ואת נוסח החוזה ביניהם, בטרם חתימתו והחברה רשאית, מטעמים סבירים לדרוש כל שינוי ו/או תוספות בנוסח ההסכם ואף רשאית לסרב לזהות הקבלן המוצע וזאת משיקולים ענייניים ומקצועיים שירשמו והשוכר מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה בעניין זה.
- 10.10. השוכר יהיה רשאי לבצע את עבודות ההכשרה בשטח המושכר על חשבונו ועל פי הרישוי שיתקבל ובאופן שלא יפגע במבנה ו/או בשטח המושכר ו/או בנכסים גובלים ולא הפרעה למהלך העבודה של שוכרים אחרים באצטדיון או בנוחות הציבור.
- 10.11. השוכר הינו האחראי הבלעדי והיחיד לכך שעבודות ההכשרה תבוצענה על-פי היתר הבניה ועל-פי הוראות כל הדין והוא יהיה האחראי להוצאת כל האישורים שיידרשו ממנו לצורך הקמת המר"ס ועבודות ההכשרה ולשם הפעלתו ויהיה חייב לשפות את החברה על כל נזק ו/או חבות שיגרמו לה כתוצאה מביצוע עבודות השיפוץ ו/או חלקן, שלא על-פי היתר ו/או הדין.
- 10.12. השוכר יהיה האחראי הבלעדי לציוד, למכשירים ולחומרים בקשר עם עבודות ההכשרה במשך כל תקופת ההכשרה והוא ידאג לאפסנם בשטח המושכר ו/או במקום אחר עליו תורה לו החברה, במשך כל תקופת ההכשרה ובמידת הצורך ידאג לשמירה עליהם, על אחריותו ועל חשבונו.
- החברה רשאית, אך אינה חייבת, להתיר לשוכר לעשות שימוש במחסן ו/או בשטח אחר באצטדיון לצורך אחסנת חומרים ו/או ציוד הנדרש לשוכר במהלך עבודות ההכשרה למשך תקופה מסוימת וקצובה ואולם היא רשאית לסרב לבקשת השוכר בעניין זה על-פי שיקול דעתה הבלעדי ובלא צורך לפרט טעמיה. בכל מקרה, גם אם תסכים לכך החברה, כי אז לא תחול עליה כל אחריות לציוד ו/או לחומרים והשוכר ימשיך להיות האחראי היחיד להם.
- 10.13. השוכר מתחייב כי יישמע לכל הנחיות החברה ו/או המפקח מטעמה כפי שימסרו מעת לעת בדבר אספקה ו/או דרכי גישה ו/או פינוי פסולת בנייה ו/או פינוי חומרי בניה במהלך עבודות ההכשרה והוא מתחייב שאלו יבוצעו באופן מסודר וכדין ועל חשבונו ואחריותו בלבד.
- 10.14. עלות ביצוע עבודות ההכשרה וההקמה והשינויים שיבצע השוכר בשטח המושכר לא תיחשב כתשלום דמי מפתח או חלף דמי מפתח בכל צורה שהיא, והחברה לא תהיה חייבת בשום מקרה בהחזרת ההוצאות הנ"ל של השוכר או בפיצוי לשוכר.
- 10.15. החברה רשאית להורות לשוכר על ימים/ שעות/ מועדים בהם יהיה השוכר רשאי לבצע את עבודות ההכשרה ו/או על זמנים בהם יהיה עליו לחדול מביצוע העבודות במידת הצורך ולפי שיקול דעתה ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה לעניין זה והוא מתחייב לפעול בהתאם להנחיות החברה גם בעניין זה.
- 10.16. השוכר יתחבר לתשתיות הדרושות לעבודות ההכשרה ולהפעלת המר"ס בהתאם להנחיית החברה ובהתאם לתוכניות המאושרות על-ידי החברה, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית.
- 10.17. ביצוע החיבורים לרבות למערכות החשמל, המים, הביוב ו/או הקמת מערכות (כגון – מיזוג, גילוי עשן, כיבוי אש ותקשורת), יבוצעו אך ורק בתיאום ובאישור החברה והיועצים ו/או המפקח מטעמה. עבור כל החיבורים ובטרם הפעלת המערכות, ידאג השוכר להעביר לעיון החברה את כל האישורים הדרושים על פי כל דין וההסכם על-ידי הגורם המוסמך כשהם חתומים וערוכים בהתאם לדרישות כל דין.

בלא לגרוע מכלליות האמור ומהתחייבויות השוכר יובהר כדלקמן :

10.17.1. עבודות החשמל תבוצענה בידי חשמלאי מוסמך בעל רישיון מתאים ובהתאם לחוק החשמל ;

השוכר יגיש לחברה אישור בודק חשמל מוסמך, אישור חברת חשמל ואישור יעוץ בטיחות בטרם חשמול המערכת.

10.17.2. מערכות מים וביוב תחוברנה מנקודת הקצה בהתאם להנחית החברה והתיעוד האדריכלי שיאושר ובאישור כל גורם מוסמך ונדרש ;

10.17.3. מערכת מתזים וגילוי עשן – תבוצענה על-ידי השוכר באחריותו, בהתאם לדרישות הרשות ובליווי המפקח מטעם החברה ;

10.18. לנוחיות השוכר תובא להלן טבלת "אבני הדרך"/ שלבי עבודות ההכשרה המופיעה **בנספח ב'** למכרז (בפרק ג' שם) ובסעיף 3.10 בגוף המכרז :

מס"ד	שלבי תכנון וביצוע עד להפעלה	משך הזמן מרגע כניסת ההסכם לתוקף (חודשים) <u>מצטבר</u>
1	הגשת תוכניות עקרוניות לאישור החברה	1.5
2	הגשת תוכניות לרשויות: תוכנית היתר לוועדה המקומית ובמקביל תוכנית בטיחות לרשות הכבאות	3
3	השלמת תוכניות מפורטות לביצוע, הכנת מפרטים	5
4	קבלת אישור ועדה מקומית	8
5	משך מקסימאלי לביצוע עבודות ההכשרה	16
6	הליך הרישוי עד לקבלת טופס 4 + אישור להפעלת תחנת ספורט ואישורים הנדרשים בדין להפעלת המר"ס	18

10.19. אי עמידה במועדים על-פי הטבלה הנ"ל תהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות ולחברה תהא הזכות לנקוט בהליכים על-פי דין ובהתאם להסכם זה בגין הפרה שכזו.

10.20. הכנת הבקשות להיתרים ואישורים כדין, הגשתן והטיפול בהן, כלולות במשך הזמן הכללי המוגדר לשלבים שבטבלה הנ"ל ולא תינתן הארכה לתקופת הביצוע ו/או ביצוע כל שלב בגין עיכוב בהגשת בקשה להיתר או בגין עיכוב במתן ההיתר עצמו ו/או מכל טעם אחר אלא במקרה שבו החברה תיתן אישורה **בכתב** לבקשה מפורטת ומנומקת שתוגש לעיונה על-ידי השוכר, קודם חלוף המועד על-פי הטבלה. החלטת החברה באשר לבקשה כנ"ל תתקבל על-פי שיקול דעתה הבלעדי ואין החברה מחויבת לפרט את החלטתה ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או זכות בעניין זה.

10.21. יובהר כי בכל מקרה לא תוארך תקופת הגרייס מעבר לאמור בסעיף 8.3 להסכם לעיל.

10.22. השוכר רשאי לבקש מהרשות המקומית פטור מתשלום ארנונה בתקופת עבודות השיפוץ וזאת באחריות בלבד ובלא שהחברה יצרה כל מצג ו/או התחייבות בנושא קבלת הפטור.

## 11. היחסים בין הצדדים/ חובות השוכר כלפי עובדי המר"ס וכלפי החברה

- 11.1. השוכר יהיה אחראי להעסיק עובדים (להלן: "עובדי השוכר") אשר יהיו אחראים למתן שירות מקצועי, אדיב, תוך שימת דגש על תודעת שירות גבוהה ללקוחות המר"ס.
- 11.2. **אין** הצדדים להסכם זה ולא יהיו בכל מקרה, יחסי עובד-מעביד ובכלל זה גם לא בין החברה לבין עובדי השוכר ו/או מי מטעמו.
- 11.3. החברה לא תשלם כל תשלום בגין זכויות סוציאליות ו/או ביטוח לאומי ו/או בכלל בגין עובדי השוכר המועסקים על ידו.
- 11.4. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל תשלום ו/או שיפוי ו/או פיצוי בגין נזק ו/או כל תשלום אחר המגיע ממנו על פי כל דין לעובדיו, או לכל אדם אחר בשל פעולות שביצע הוא ו/או מי מעובדי השוכר ו/או בשל נזק שארע בשטח המושכר ו/או במסגרת פעילות המר"ס.
- 11.5. השוכר מתחייב לשמור על מלוא זכויות עובדיו על-פי הדין והחוקים הרלוונטיים ולהמשיך ולקיים את התחייבויותיו כלפיהם במשך כל תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה ו/או מי מהן ככל שתוארכנה בידי החברה.
- 11.6. השוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה והבלעדית בגין הפרה ו/או אי מילוי כל דין, הוראה או הנחייה כאמור תוך הדגשה כי הפרה מצד השוכר את חוקי העבודה כלפי עובדי השוכר ו/או מי מטעמו תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.7. השוכר מתחייב כי כל עובדי השוכר יעברו הדרכות לגבי אופן השימוש והתפעול של המערכת הממוחשבת. יובהר כי ההדרכה הראשונה תמומן על-ידי החברה ואילו עלות יתר ההדרכות, תחול על השוכר שיהיה מחויב לנהל פנקס נוכחות של עובדיו בהן ולפרט את מועדיהן ותוכנן, בהתאם להנחיות החברה.
- 11.8. השוכר ידריך את עובדי השוכר באשר לנהלי האצטדיון הרלוונטיים, בין היתר בנושאי בטיחות וביטחון וכל נושא שיידרש בידי החברה ו/או הנהלת האצטדיון ו/או ממונה הבטיחות של האצטדיון ו/או המפקח ו/או כנדרש בכל דין.
- 11.9. השוכר מתחייב שלא להעסיק עובדים שאין בידם רישיון תעסוקה בישראל ו/או שלא כדין.

## 12. פיקוח

מבלי לגרוע מהוראות המכרז בעניין זה, אשר תעמודנה בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות, יובהר כי השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות החברה ו/או המפקח כפי שתימסרנה לו בעת לעת ובהתאם להסכם ולמסמכי המכרז.

## 13. איסור המחאת זכויות או חובות על פי הסכם

- 13.1. מוצהר ומוסכם בזה כי השוכר לא יהיה רשאי להמחות/ להסב/ להעביר/ להשכיר/ לשעבד כל זכות או חובה ו/או כל חלק מהן על פי הסכם זה או את ביצוען לאחרים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ובכל אופן שהוא **אלא במקרה שבו יקבל השוכר את אישור החברה - מראש ובכתב**.
- יובהר כי אין החברה מחויבת להסכים לבקשה כנ"ל וכן גם לא לפרט את נימוקי החלטה ביחס לבקשה בעניין זה, ככל שתוגש בפניה ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או זכות בעניין זה.
- 13.2. יובהר כי גם במקרה שהחברה תאשר העברה כאמור, לא יהיה בכך כדי לשנות מהוראות מסמכי המכרז בדבר אחריותו וחובותיו של השוכר – לבדו - כלפי החברה (והן מזכויותיו).
- 13.3. הפרת תנאי זה, מהווה הפרה יסודית של הסכם ההתקשרות מצד השוכר ולחברה תהא הזכות לבטל את הסכם ההתקשרות בלא לגרוע מיתר זכויותיה על-פי ההסכם והדין.



13.4. מוצהר ומוסכם בזה כי לחברה הזכות להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או להעביר ו/או להחכיר את זכויותיה באצטדיון, ללא צורך ביידוע ו/או קבלת אישור מהשוכר ובכפוף לשמירת זכויות השוכר לפי הסכם זה. במקרה זה, ימשיך השוכר למלא אחר מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, כלפי הצד הנמחה/ הנעבר.

#### 14. ערבויות

##### 14.1. "ערבות ביצוע, עבודות הכשרה ובדק":

- 14.1.1. תוך 5 ימי עבודה לאחר ההודעה על הזכייה במכרז, ימסור השוכר לחברה את **הערבות בנוסח שבנספח "1"** להסכם זה בסך **200,000 ₪** שאז יחתם ההסכם על-ידי החברה ותושב לידי השוכר ערבות ההגשה שהגיש במסגרת הליכי המכרז.
- 14.1.2. תאריך תחילת תוקף ערבות זו, ימולא על-ידי החברה ויימסר לשוכר במועד ו/או בסמוך לאחר מסירת ההודעה על הזכייה במכרז.
- 14.1.3. במקרה ולא יעמוד השוכר בדרישות סעיף 14.1.1 לעיל, החברה תהיה רשאית לפסול את זכייתו **ולחלט** את ערבות ההגשה שהפקיד, כולה או חלקה – כפיצוי מוסכם וקבוע מראש וזאת מבלי לגרוע מזכותה לתבוע כל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לה בדין.
- 14.1.4. ערבות זו תהא בתוקף עד 12 חודשים מיום קבלת אישור אכלוס/ טופס 4, לפי המוקדם מביניהם.
- 14.1.5. יובהר כי אין במשך תקופת ערבות זו כדי לגרוע ו/או לשנות מחובות השוכר ו/או מי מטעמו ו/או מהתחייבויותיו לעניין תקופת הבדק ו/או אי התאמות ו/או אחריותו לתקינות המושכר ובקשר עם עבודות ההכשרה וההפעלה של המר"ס, כדין ובכלל זה גם בתקופה שלאחר פקיעת ערבות זו.
- 14.1.6. בתום תקופת הערבות, ככל שלא תחולט – על-פי תנאי ההסכם – תחזיר החברה את הערבות לידי השוכר.

##### 14.2. "ערבות להבטחת תשלומי השוכר"

- 14.2.1. בתוך 5 ימי עבודה מתום תקופת ערבות הביצוע, עבודות הכשרה והבדק, הנ"ל, יפקיד השוכר בידי החברה את ה"**ערבות להבטחת תשלומי השוכר**" בנוסח **שבנספח "2"** להסכם שמועדי תוקפה (שבסעיף 6 לכתב הערבות), ימסרו לשוכר בתוך מועד זה.
- 14.2.2. יובהר כי ערבות זו מטרתה להבטיח את כיבוד תשלומי דמי השכירות החודשיים הכוללים ואת דמי הניהול שעל השוכר לשלם ועמידתו בכל התחייבויותיו על-פי המכרז וההסכם.
- סכום ערבות זו יהיה בסך שקלי שלושה (3) תשלומי "דמי שכירות חודשיים כוללים" בתוספת מע"מ כדין, בהתאם להצעת השוכר שהוגשה במכרז.**
- 14.2.3. ערבות זו תהיה בתוקף למשך כל תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה ו/או מי מהן, ככל שתוארכנה ולמשך 60 ימים שלאחר מכן.

14.3. יובהר כי השוכר, יישא בעלותן של כל הערבויות.

14.4. החברה תהא רשאית לחלט את הערבויות הנ"ל ו/או כל חלק מהן במקרה של הפרת ההסכם בידי השוכר ו/או במקרה שבו השוכר לא יעמוד בהתחייבות החלה עליו ו/או בתשלום כלשהו שבו הוא מחויב על-פי הוראות הסכם זה בין אם לחברה ו/או לכל גוף אחר, בדרך של פניה לבנק – נותן הערבות - וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה על-פי ההסכם והדין.

- 14.5. פניית החברה לבנק, כאמור, לא תחייב הנמקה ו/או הסבר לדרישת החברה לפירעון הערבות בפני הבנק. בכלל זה לא תידרש החברה להמציא לבנק כל הוכחה לטענותיה כנגד השוכר המהוות עילה לחילוט הערבות או ראיות לפניה מוקדמת לשוכר בקשר לטענותיה אלה.
- 14.6. החברה תודיע לשוכר על דבר פנייתה לבנק ודרישתה לחילוט הערבות ו/או חלקה.
- 14.7. מוסכם בזאת כי חילוט הערבות לא ייגרע מזכותה של החברה למצות את מלוא זכויותיה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה ובכלל זה לנקוט הליך למימוש.
- 14.8. מובהר בזאת כי ככל שהחברה תעשה שימוש בזכותה לחלט איזו מן הערבויות הנ"ל ו/או במלואה ו/או בחלקה – מקום שהחברה תחליט שלא לבטל את ההסכם, כי אז מתחייב השוכר להפקיד בידי החברה ערבות חדשה או את יתרת הסכום עד לגובה סכום הערבות הרלוונטית כאמור לעיל, בתוך שבעה (7) ימים מיום קבלת דרישת החברה בכתב בעניין זה.
- ככל שהשוכר לא יעמוד בהתחייבות זו במועד, יחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם.
- 14.9. ככל שלחברה לא תהיינה טענות ו/או תביעות כלפי השוכר בתום תקופת ההתקשרות או תקופות ההארכה ו/או מי מהן – לפי העניין, כי אז תשיב החברה את כתב הערבות לשוכר, בתוך 60 ימים ממועד תום תקופה זו.

## 15. אחריות לנזקים ושיפוי

- 15.1. השוכר יישא באחריות ובתשלום לכל נזק רכוש ו/או גוף שייגרמו על-ידו ו/או מי מטעמו ו/או לאובדן שייגרמו לחברה או לצד שלישי. השוכר יישא באחריות ובתשלום כל נזק שייגרם כנ"ל ובכלל זה בכל ההוצאות הישירות ו/או העקיפות שתגרמנה לחברה או לכל גורם אחר והנובעות ממעשי השוכר ו/או מחדליו ו/או מעשי ו/או מחדלי עובדיו או כל מי שבא מכוחו או מטעמו ו/או בתוצאה מהפעלת ו/או פעילות המר"ס ומכל סיבה הקשורה בשוכר ו/או בעובדי השוכר ו/או בשירותי המעטפת הניתנים על-ידו, שאז מתחייב השוכר לשלם ולשפות בעבור כל הוצאה שנגרמה להם כאמור.
- 15.2. בכפוף לאחריותו עפ"י כל דין ולמען הסר ספק, השוכר יהיה אחראי בלעדי לכל נזק ו/או לפגיעה במוניטין החברה ו/או מניעת רווחים שייגרמו לחברה ו/או להנהלת האצטדיון ו/או לכל צד ג' בקשר עם התרשלות ו/או מחדל ו/או מעשה השוכר ו/או מי מטעמו וכן, לכל עוולה שתתרחש - והכל בקשר עם המר"ס והפעלתו בידי השוכר.
- 15.3. השוכר יהא אחראי כלפי החברה לכל נזק או הפסד ישירים ו/או עקיפים אשר יגרמו לחברה ו/או לאצטדיון ו/או לצד ג' כלשהו (לרבות עובדי השוכר), כתוצאה ממצג, הפרה, מעשה או מחדל של השוכר, עובדי השוכר, שלוחיו, או מי מטעמו, תוך כדי הפעלת המר"ס ו/או מתן ישרותי מעטפת.
- 15.4. השוכר מצהיר בזאת כי הוא משחרר באופן מלא ומראש את החברה וכל מי מטעמה מכל אחריות ו/או חבות בגין כל מקרה נזיקי ו/או תאונה ו/או חבלה ככל שיתרחשו כאמור בסעיפי פרק זה לעיל בשטח המושכר ו/או במהלך ביצוע עבודות ההכשרה ו/או בקשר עם פעילות המר"ס.
- 15.5. השוכר ישפה ויפצה את החברה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק או הפסד שייגרם לה בקשר עם תביעה או דרישה או תלונה בנסיבות המקימות את אחריותו של השוכר על פי הסכם זה ויהא עליו לסלק כל תביעה כנגד החברה או לשלם כל סכום שייפסק לחובתה בידי כל ערכאה שהיא, מיד עם דרישה.
- 15.6. השוכר יישא באחריות מלאה לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו מכל סיבה שהיא לשטח המושכר ו/או למתקני האצטדיון ו/או בסביבתו והוא פוטר את החברה מכל אחריות לנזקים שכאלה.
- 15.7. הצדדים מצהירים בזאת במפורש כי החברה, הבאים מכוחה או המועסקים על-ידה לא יישאו בשום תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שייגרם לשוכר, לעובדי השוכר ו/או לבאים מכוחו.
- 15.8. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה ו/או אובדן תוצאתי שייגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או לציוד ו/או לרכוש שבשימוש השוכר.

15.9. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהחברה ו/או הנהלת האצטדיון ו/או מי מטעמן אינן מתחייבות לקיים שמירה ו/או אבטחה ו/או הגנה כלשהי על שטח המושכר ו/או ציוד השוכר וכי ידוע לו כי אין להן אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפיו בעניין זה. מובהר גם כי לא תחול על החברה ו/או על הנהלת האצטדיון ו/או מי מטעמן כל אחריות כלפי השוכר בעניין זה לפי כל דין, ובכלל זה חוק השומרים, התשכ"ז-1967.

## 16. ביטוח

16.1. לפני מועד תחילת תקופת השכירות או לפני מועד ביצוע עבודות כלשהן והכנסת נכסים כלשהם לשטח המושכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו, את הביטוחים המפורטים בנספח "אישור עריכת ביטוחי השוכר" המסומן כנספח "3-א" ובנספח "אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות" המסומן כנספח "3-ב" והמצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "ביטוחי השוכר" ו/או "אישור הביטוח") אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין בישראל. ביטוחי השוכר יהיו תקפים במשך תקפו של הסכם זה וכל תקופה מוארכת שלו:

16.2. בכל הנוגע לביטוחים המפורטים באישורים:

16.2.1. השוכר לבדו אחראי על מילוי כל חיובי הפוליסות כולל (אך לא מוגבל) תשלומי הפרמיה וההשתתפות העצמית.

16.2.2. אי מילוי תנאי הפוליסות בתום לב ע"י השוכר ו/או מי מטעמו לא יפגע בזכויות המשכיר לשיפוי ו/או פיצוי לפיהן.

16.2.3. כל כיסויי הביטוח בכפיפה לתנאי הפוליסות המקוריים של השוכר עד כמה שלא שונו במפורש במסמך זה. בכל מקרה האמור באישור זה לא יגרע מהכיסויים הקיימים בפוליסות המקוריות של השוכר.

16.2.4. ביטוחי השוכר יכללו התחייבות של המבטח כי הביטוחים לא יבוטלו והכיסויים הניתנים בהם לא יצומצמו, אלא אם תימסר על כך הודעה כתובה על ידי המבטח ועל כוונתו לעשות כן בדואר רשום לידי המשכיר לפחות 30 יום מראש.

16.2.5. בכל הביטוחים המפורטים באישור ולעניין הפעילות נשוא אישור זה, מבוטל סעיף רשלנות רבתי. אין בביטול כדי לגרוע מחובת הזהירות של השוכר ו/או מזכויות המבטח על פי הפוליסה ועל פי הדין.

16.3. היה ובמשך תקופת השכירות וכל תקופה מוארכת שלה יחליט השוכר לבצע במושכר עבודות התאמה ו/או שיפוץ (מעבר ובנוסף לעבודות שיבוצו לקראת כניסת השוכר לפעילות במושכר) בערך העולה על סך 300,000 ₪, מתחייב השוכר להודיע על כך לחברה 30 יום לפחות מראש, בכתב ובדואר רשום ולערוך, בגין עבודות אלו, ביטוח עבודות קבלניות על פי המפורט באישור ביטוח עבודות קבלניות. \*\* יובהר כי ביצוע עבודות כנ"ל יתאפשר אך ורק באישור בכתב מאת החברה ובהתאם לדרישותיה וכאמור בהסכם.

16.4. לביצוע עבודות קבלניות בסכום הנמוך מ 300,000 ₪, יוסיף השוכר את ביטוח סיכון ביצוע העבודות לפחות בביטוח צד שלישי וחבות המעביד שלו ויוודא כי מבטחו ער לפעילות האמורה.

16.5. השוכר יוודא, לעניין ביטוח צד שלישי, כי חריג (אם קיים) לגבי קרינה מייננת, לא יחול על פעילות מתקנים רפואיים המופעלים על ידו ומטעמו.

16.6. השוכר יחזיק בתוקף במשך כל זמן חלותו של הסכם זה וכן בכל תקופה מוארכת שלו ביטוחים לכלי רכב בבעלותו, ביטוח חובה כנדרש על-פי הדין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי-רכב.

16.7. השוכר לוקח על עצמו לוודא כי דרישות הביטוח הכלולות במסמך זה באות לידי ביטוי בפוליסות הביטוח אותן ערך.

16.8. למרות האמור בנספח "אישור עריכת ביטוחי השוכר", מוסכם בזאת כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי אולם האמור בסעיף שלהלן יחול לגבי כל נזק תוצאתי כאילו נערך הביטוח.

- 16.9. השוכר מצהיר כי לא יהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר בגין נזק שהוא זכאי או היה זכאי לשיפוי בגינו על-פי ביטוחי השוכר כאמור לעיל, בין אם נערך ובין אם לאו או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוחים כאמור, והוא פוטר בזאת את המפורטים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בהסכם השכירות בדבר פטור מאחריות של המשכיר. האמור בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 16.10. במידה ויהיה צורך בהארכות לביטוחי השוכר לתקופת ביטוח נוספת, באחריותו הבלעדית של השוכר לפעול להארכת אישור הביטוח וידאג להמציא אישור הארכה זה בתוך 7 ימים לפחות לפני סיום תוקפו של האישור הקיים. השוכר ישוב ויצג את אישור ההארכה כאמור, הכולל עד לתום תקופת ההסכם וחתום על ידי המבטח, בפני המשכיר, וזאת מבלי שיהיה צורך בכל תזכורת מצד המשכיר.
- 16.11. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בביטוחי השוכר ו/או האישור על קיום הביטוחים לבין האמור בהסכם זה, מתחייב השוכר לפעול לשינוי הביטוחים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה באופן מיידי. לאחר שינוי הביטוחים ו/או אישור על קיום הביטוחים כאמור, יציג את אלו מתוקנים וחתומים כדין בפני החברה.
- 16.12. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי השוכר, מהווה תנאי יסודי בהסכם.
- 16.13. השוכר יישא בכל מקרה בסכום ההשתתפות העצמית החלה בביטוחים וכן יישא בכל נזק שייגרם עקב מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של השוכר, קבלני משנה הפועלים מטעם השוכר, עובדיהם וכל מי שבא מטעמו שאינו מכוסה על ידי ביטוחי השוכר.
- 16.14. הפר השוכר את הוראות הביטוחים באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות החברה, יהא השוכר אחראי לנזקים שייגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהינה לו תביעות ו/או טענות כספיות או אחרות כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה בהקשר זה כלפי החברה.
- 16.15. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות המבטח להקטנת הסיכון.
- 16.16. מובהר בזה במפורש, כי אין בעריכת הביטוחים על ידי השוכר ו/או בהמצאת אישור ביטוח כאמור, ו/או בבדיקתו או באי בדיקתו על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו, כדי להוות אישור בדבר התאמתו לדרישות ההסכם ולא יהיה בכך כדי להטיל אחריות כלשהיא על החברה ו/או לגרוע מן האחריות המוטלת על השוכר על פי דין ו/או על פי הסכם זה.
- 16.17. השוכר מתחייב לדאוג לכך כי בחוזי ההתקשרות שיערוך, אם יערוך, עם קבלנים ו/או עם קבלני משנה ו/או עם צ"ג כלשהו (לאחר וככל שקיבל את אישור החברה לכך, בהתאם להוראות ההסכם) בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות ביטוח מאותם צ"ג המותאמות להיקף ואופי פעילותם ויוצגו הביטוחים ו/או אישורים על קיום הביטוחים בהתאם, לחברה. לחלופין, לשוכר נתונה הרשות לכלול את קבלני המשנה בשם המבוטח במסגרת הביטוחים הנערכים על ידו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על השוכר מוטלת האחריות כלפי החברה ביחס לשירותי המר"ס ופעילותו במלואם, לרבות שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי צ"ג כנ"ל, ועל השוכר תחול האחריות לשפות את החברה בגין כל אובדן או נזק שייגרם, במישרין או בעקיפין, עקב שירותים שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי צ"ג, אם ייגרם, בין אם אובדן או נזק כאמור מכוסה במי מהפוליסות דלעיל ובין אם לאו.
- 16.18. לא יבצע השוכר את הביטוחים שעליו לבצע לפי הסכם זה, תהיה החברה רשאית (אך לא חייבת), לפעול לרכישת הביטוחים תחתיו ולשלם את דמי הביטוח במקומו, וזאת לאחר שנתן לשוכר התראה מראש ובכתב בת 14 יום לתיקון ההפרה (או פחות וזאת בהתאם למשך הזמן שיעמוד לרשות החברה עד למועד ביטול כיסוי ביטוחי השוכר), והשוכר לא יבצע הביטוחים הנדרשים בתוך פרק זמן זה כאמור. החברה תהיה רשאית לנכות דמי ביטוח אלה מהשוכר על דרך הקיזוז או בכל דרך אחרת שתראה לנכון באותה עת.
- 16.19. אין בעשיית הביטוחים כאמור כדי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. למען הסר ספק, מובהר כי השוכר לבדו יהא אחראי הבלעדי לטיבם של ביטוחיו והיקפם ולמילוי דרישות הביטוח לצורך קיומם ו/או באישור הביטוח הינן בגדר דרישה מזערית בלבד. מובהר כי השוכר רשאי לערוך במשך תקופת ההסכם שינויים בביטוחים המפורטים לעיל, בכפוף לכך שבמשך כל תקופת ההסכם לא יבוטלו ו/או לא יפחתו מן הכיסויים הנדרשים המפורטים לעיל ו/או באישורי הביטוח.

16.20. השוכר רשאי לערוך ביטוחים נוספים בקשר עם המושכר והמר"ס בנוסף לאמור לעיל כרצונו, ובלבד שבכל ביטוח תבוטל זכות התחלוף של המבטח כלפי החברה ובכל ביטוח חבות יורחב הביטוח לכסות את חבותה של החברה בגין מעשיו או מחדליו של השוכר.

16.21. בקרות אירוע המכוסה לכאורה במסגרת איזה מהביטוחים המפורטות באישור עריכת הביטוח, מתחייב השוכר להודיע על כך מיד בכתב למבטח ולחברה, ומתחייב לשתף עימם פעולה ככל שיידרש לשם מימוש זכויותיו של המשכיר בביטוחים.

16.22. למען הסר ספק, השוכר יהיה אחראי כדין בגין נזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

## 17. פינוי

17.1. מוסכם בזאת כי מיד בתום תקופת ההתקשרות ו/או תקופות ההארכה ככל שתוארכנה ו/או מי מהן, או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (להלן: "**מועד הפינוי**") יפנה השוכר את שטח המושכר באופן שהוא יהיה נקי ופנוי מכל אדם וציוד נייד.

17.2. השוכר מתחייב ומצהיר כי לא יהיה זכאי לקבל עבודות ההכשרה והציוד הקבוע ו/או כל תוספת שבוצעה על-ידו בשטח המושכר כל תמורה שהיא והוא מצהיר בזאת על וויתור מצידו על כל זכות ו/או עילה ו/או תביעה בעניין זה.

17.3. חרף האמור בסעיפים 17.1 ו- 17.2, לעיל מודע בזאת לשוכר כי במועד הפינוי, רשאית החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לשוכר באם היא מעוניינת להשאיר בשטח המושכר את הציוד הנייד ו/או כל חלק מהציוד הנייד שאז עומדת לחברה הזכות להודיע באיזה חלק מהציוד הנייד היא מעוניינת והשוכר מתחייב לאפשר לחברה לרכוש ממנו הציוד כאמור, ללא כל הגבלה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

17.4. מוסכם בזה כי לשוכר תהיה הזכות לקבל את ערכו הכספי של הציוד הנייד בו תהיה החברה מעוניינת כאמור בסעי' 17.3 לעיל – במצבו במועד הפינוי - כפי שייקבע על-ידי גורם מקצועי מטעם החברה העוסק במכירת ציוד מן הסוג המדובר ו/או בידי שמאי העוסק בהערכת שווי ציוד שכזה שימונה לשם כך על-ידי החברה ו/או את הסכום, עליו יוסכם בין החברה לבין "השוכר החדש" (עימו תתקשר החברה לאחר סיום הסכם זה), והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

בלא לפגוע באמור לעיל, תהיה החברה רשאית – עפ"י שיקול דעתה הבלעדי - לאפשר תשלום בגין הציוד הנייד ו/או חלקו, ישירות מאת "השוכר החדש" לשוכר על-פי הסכם זה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאי ההתקשרות העתידיים עם "השוכר החדש".

17.5. השוכר מצהיר בזאת כי היה והוא לא יפנה את שטח המושכר ביום הפינוי ו/או יותיר בו ציוד נייד בו עשה שימוש לצורך הפעלת המר"ס - שלא בהתאם להודעות החברה בעניין זה – כמפורט סעיפים 17.3 לעיל – כי אז החברה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית לפנות כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורך הסכם זה. החברה תוכל לבצע פינוי כאמור בכל עת שתמצא לנכון, ללא כל צורך במתן הודעה מראש.

החברה תהיה זכאית להשתמש בעת הפינוי בכוח סביר, במידת הצורך, ותהיה זכאית לנהוג בציוד ו/או ברכוש המצויים בשטח המושכר עפ"י שיקול דעתה הבלעדי – היא תהיה זכאית לפנותם – בלא שתהיה לה אחריות כלשהי לנזק ככל שייגרם לציוד ו/או לרכוש זה - אל מחוץ לאצטדיון, ותהיה זכאית, אך לא חייבת, לאחסנם במקום שתמצא לנכון ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי שכירות ואחסון שייקבעו ע"י החברה וכן, בכל התשלומים האחרים שייגרמו לחברה בגין פינוי זה. השוכר מוותר מראש על כל טענה בקשר לגובה הסכום שייקבע ע"י החברה.

17.6. למען הסר ספק מובהר, כי החברה תהיה זכאית להשכיר ו/או להתיר השימוש בשטח המושכר ו/או בכל חלק הימנו, מיד לאחר פינויו, לכל שוכר ו/או ספק ו/או גורם שייבחר על-פי שיקול דעתה הבלעדי ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל כך.

18. הפרת ההסכם/ סיום ההתקשרות

18.1. מבלי לפגוע בתנאים הספציפיים שבסעיפי הסכם זה, יובהר כי התנאים הבאים: 4,5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,25 להסכם, הינם **תנאים יסודיים** בהסכם והפרת כל אחד מהם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

18.2. במקרה של הפרת ההסכם או הפרתו היסודית, תודיע החברה לשוכר על דבר ההפרה ו/או ההפרות ותיתן בידו אורכה בת חמישה (5) ימים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות שלאחר מכן וככל שהשוכר לא יתקן ההפרה או ההפרה היסודית, יהיה בידה לנקוט במלוא ההליכים העומדים לרשותה על-פי הסכם זה ועל פי כל דין לרבות דרישה מהשוכר לפנות את שטח המושכר ולסלק ידו ממנו באופן המפורט בסעיף 17 להסכם וזאת בתוך 15 (חמישה עשר) ימים מיום הפרה כאמור.

18.3. בלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה ללא צורך במתן הודעה מוקדמת לשוכר באם תתקבל ההחלטה – כולו או מקצתו - כמפורט להלן (להלן: "**החלטות**") וככל שהן לא תבוטלנה בתוך שלושים (30) ימים מיום הנתן, ואלו הן ההחלטות:

18.3.1. אם ימונה קדם מפרק, מפרק זמני או קבוע לשוכר, ויובהר, במקרים המפורטים לעיל על השוכר להודיע מיידית לחברה בדבר מינוי כאמור.

18.3.2. אם ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לעסקי ו/או לרכוש השוכר; ויובהר, במקרים המפורטים לעיל על השוכר להודיע מיידית לחברה בדבר מינוי כאמור.

18.3.3. אם יינתן צו הקפאת הליכים לשוכר. ויובהר, במקרה המפורט לעיל על השוכר להודיע מיידית לחברה בדבר מתן צו כאמור.

18.3.4. אם השוכר הפסיק לנהל את עסקיו לתקופה רצופה העולה על 30 יום; ויובהר, כי במקרה המפורט לעיל על השוכר להודיע מיידית לחברה בדבר הפסקה כאמור.

18.3.5. כשהשוכר הסתלק מביצוע ההסכם.

18.3.6. הוטל עיקול על רכוש ו/או ציוד השוכר, כולו או מקצתו, או בוצעה פעולה כלשהי לגבי הציוד, באופן המונע או עלול למנוע ו/או הפוגע בהפעלת המר"ס ולא בוטל בתוך 45 ימים, ממועד נקיטתם.

18.3.7. השוכר או מי מנושאי המשרה הבכירים בו הואשם בביצוע עבירה פלילית.

18.4. החברה תהא רשאית להביא ההסכם לידי סיום, מכל סיבה ומבלי שיהא עליה לנמק את עילת ההפסקה, בהודעה מוקדמת של 30 ימים אם הסיום יהיה במהלך השנה הראשונה לתקופת ההתקשרות ובגין כל שנה נוספת בתקופת ההתקשרות ו/או בתקופת ההארכה (או כל חלק מהן), תוארך תקופת ההודעה המוקדמת ב – 10 ימים. מוסכם ומוצהר כי לא תהא לשוכר כל תביעה או דרישה כספית או אחרת כלפי החברה בקשר עם הפסקת פעולתו על פי הסכם זה.

18.5. יובהר כי כל חלק מהתחייבויות השוכר שלא עמד בדרישות המכרז והסכם זה, יראה כאילו לא בוצע.

18.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביטלה החברה את ההסכם בהתאם להוראות סעיף זה, רשאית החברה מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי ההסכם או על פי כל דין, לשתף פעולה עם כל גורם אחר על פי שיקול דעתה הבלעדי לצורך הפעלת מר"ס ו/או שכירות שטח המושכר.

19. תרופות:

19.1. מבלי לגרוע מאיזה מן הסעדים המוקנים לחברה עפ"י ההסכם ומתרופות ספציפיות הנזכרות בהסכם, תחולנה על הפרת ההסכם הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970.

19.2. אין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ותרופה המוקנות לחברה עפ"י כל דין.



### 19.3. ביטול עקב הפרה

19.3.1. כאמור לעיל, לא עמד השוכר בהתחייבויותיו על פי המכרז והסכם זה מכל סיבה שהיא, בין אם התחיל בעבודות ההכשרה ו/או הפעלת המר"ס ובין אם טרם החל בכך, ולא תיקן את ההפרה או ההפרה היסודית ו/או את ההפרות, תוך חמישה (5) ימים מקבלת התראה מאת החברה ו/או המפקח, רשאית החברה, לפי שיקול דעתה, להפסיק מיידית את ההתקשרות עם השוכר או כל חלק ממנה ללא התראה נוספת ולבטל את ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לסעד או פיצוי כאמור בהסכם זה או על פי כל דין.

במקרה כזה, השוכר יהיה חייב לפנות את שטח המושכר והמר"ס בהתאם להוראות סעיף 17 לעיל.

19.3.2. בוטל ההסכם עקב הפרתו על-ידי השוכר, לא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים החלים עליו על-פי ההסכם (בין היתר, דמי הניהול בהם יחויב), בגין התקופה שעד לתום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת ההארכה הרלוונטית, ככל שתוארך וכהגדרתן בהסכם, או עד למציאת שוכר חלופי/ שוכר חדש, על-פי החלטת החברה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

19.3.3. נוכח השוכר לדעת כי קיימת אפשרות מסתברת שלא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו כולן או מקצתן מכל סיבה שהיא, או כי לא יוכל לעמוד במועדי ובתנאי ההסכם, בין אם התחיל בהפעלת המר"ס ובין אם לאו, יודיע על כך מיד בכתב לחברה. הודיע השוכר כאמור, רשאית החברה לפי שיקול דעתה להפסיק את ההתקשרות עם השוכר או כל חלק ממנה, ויחולו הוראות סעיף זה בשינויים המחויבים.

19.3.4. בכל מקרה של ביטול הסכם זה, מתחייב השוכר להמשיך בהפעלת המר"ס אלא אם כן תחליט החברה אחרת ו/או עד להודעתה על מועד סיום ההפעלה על-ידו.

19.3.5. הופסקה ההתקשרות עם השוכר, כולה או מקצתה, מכל סיבה שהיא, רשאית החברה להתקשר בהסכם להפעלת המר"ס ו/או לכל מטרה אחרת בשטח המושכר עם שוכר אחר.

19.3.6. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות החברה לכל סעד אחר על פי הסכם זה או על פי כל דין בגין ההפרה.

### 20. פיצויים מוסכמים

20.1. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם ו/או הפרה שלא תוקנה בידי השוכר בהתאם להוראות ההסכם, תהיה החברה רשאית **לחלט את הערבות הרלוונטית לאותה תקופה**, כמפורט לעיל בסעיף 14, בלא שיהא בכך כדי לגרוע מזכויות החברה ו/או תביעותיה בנוגע למלוא נזקיה עקב ההפרה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

20.2. מוסכם בזה כי במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, תהיה החברה זכאית לסכום פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך **250,000 ₪** [כשהוא נושא ריבית והפרשי הצמדה מיום חתימת ההסכם על-ידי השוכר (כמציע) ועד יום תשלומו בפועל] וזאת בלא לפגוע בזכויות החברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין ובלא צורך בהוכחת נזק

20.3. אין בהסכמה על פיצויים בסעיף זה לעיל כדי לגרוע ו/או להוות ויתור על כל זכות ו/או עילה שתעמוד לחברה לכל תרופה אחרת ו/או כדי לגרוע מיתר הסעדים לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970 בגין הפרת ההסכם, לרבות פיצויים בגין נזק, ובכלל זה נזקים בפועל שמעבר לפיצויים המוסכמים אף אם נגבו בדרך של קיזוז או חילוט ערבות הביצוע.



## 21. תרופות מצטברות/ קיזוז ועיכבון

- 21.1. התרופות, לרבות זכות הקיזוז, העיכבון והחילוט, וכל הפעולות בהן מורשית החברה לעשות שימוש בהסכם זה בתגובה להפרת חובה כלשהי מחובות השוכר ו/או להפרת ההסכם בידי השוכר, הן מצטברות, ואין בכל הוראה בהסכם זה כדי לשלול את זכותה של החברה לכל סעד או תרופה בהתאם להסכם זה או לפי כל דין.
- 21.2. מבלי לגרוע מזכויות החברה לפי הסכם זה או על פי כל דין, רשאית החברה לקזז כל סכום, כולל סכום הפיצויים המוסכמים, שחייב לה השוכר, מכל סכום שהיא תהיה חייבת לשוכר.
- 21.3. ויתרה החברה על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה, לא ייראה הוויתור כוויתור על כל הפרה אחרת של אותה הוראה או הוראה אחרת שבהסכם זה ובמכרז.
- 21.4. לחברה תהא הזכות לעכב תחת ידה כל פריטי ציוד, כספים ושאר זכויות וקניינים של השוכר וזאת בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו כלפי החברה.
- 21.5. אין בסעדים האמורים לעיל כדי למצות את הסעדים העומדים לרשות החברה, או משום גריעה מכל זכות וסעד העומדים לרשותה על פי ההסכם ועל פי כל דין.
- 21.6. בכל מקרה בו יפר השוכר את התחייבויותיו על-פי המכרז ו/או ההסכם, תחולנה על הפרה שכזאת כל הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א-1970, למעט זכות השוכר לסעד של צו מניעה זמני או קבוע כנגד החברה בכל הקשור למימוש הערבויות.
- נוסף על האמור לעיל, לא יהיה השוכר זכאי לקזז כל סכום המגיע לו מן החברה, ככל שיגיע לו, מכל סכום או תשלום המגיע לחברה ממנו בקשר עם ההסכם והוא מוותר בזאת במפורש על זכות הקיזוז, ככל שקיימת לו עפ"י כל דין.
- כן, השוכר מצהיר כי ידוע לו שאין לו זכות עיכבון לגבי הפעלת המר"ס, וגם אילו הייתה קיימת לו זכות שכזו על-פי דין, כי אז הוא מוותר עליה. הוויתורים כאמור לעיל יחולו הן ביחס לתקופת ההתקשרות והן ביחס לתקופת הארכה והן לאחר סיומן, מכל סיבה שהיא.
- 21.7. מבלי לגרוע בכל זכות העומדת לחברה על-פי ההסכם ו/או על-פי כל דין, מובהר בזאת כי השוכר יהיה חייב בכל ההוצאות אשר ייגרמו לחברה עקב הפרת ההסכם ע"י השוכר, לרבות הוצאות שכר טרחת עו"ד, רו"ח ו/או כל בעל מקצוע אחר.

## 22. ביצוע באמצעות אחר

- 22.1. מבלי לגרוע משאר הסעדים והזכויות המוקנים לחברה לפי ההסכם והדין, תהא החברה רשאית לבצע במקום השוכר, בעצמה או באמצעות אחר, כל פעולה שהשוכר חייב לבצע על פי הסכם זה ולא ביצע במועד הקבוע, לאחר שהודיעה לשוכר בכתב על דרישתה לעשות כן והשוכר לא ביצע את הדבר בתוך המועד בו נקבה החברה בדרישתה.
- 22.2. במקרה כאמור בסעיף זה, ישיב השוכר לחברה את ההוצאות הישירות שהיו לה בקשר עם ביצוע הפעולות, בהתאם לחשבוניות ו/או הזמנות העבודה אותן תספק החברה לשוכר, וזאת לא יאוחר מ-14 יום מקבלת דרישת החברה.

## 23. שינויים

- 23.1. כל שינוי בהוראת הסכם זה ייעשה בהסכמת שני הצדדים, מראש ובכתב.
- 23.2. מוסכם בין הצדדים כי אי-אכיפה של החברה את זכויותיה על-פי הסכם זה, אין משמעותה ויתור על זכויותיה כאמור או על הזכות לתבוע תרופות בגין הפרתן, והיא לא תמנע אכיפה של הוראות הסכם זה במועד מאוחר יותר בגין אותה הפרה או בגין הפרה אחרת של ההסכם, ולא תשמע כלפיה טענת שיהוי או מניעות.

## 24. כתובות הצדדים והודעות

- 24.1. כתובת החברה: רח' רוטנברג 2, קומה 5, חיפה.
- 24.2. כתובת השוכר: הכתובת שימסור בהתאם לדרישות המכרז.
- 24.3. הודעות בקשר להסכם זה תשלחנה בדואר רשום או בפקסימיליה עם אישור טלפוני או תימסרנה במסירה אישית, על פי מעני הצדדים הנקובים לעיל (או כפי ששוננו כאמור להלן).
- יראו כל הודעה כאילו התקבלה במועדים הבאים: יום עסקים אחד לאחר מסירתה - אם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מועד שיגורה כנגד אישור משלוח ואישור טלפוני - אם שוגרה בפקסימיליה, או עם חלוף חמישה ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח, אם נשלחה בדואר רשום.
- לכל צד שמורה הזכות, בהודעה שתימסר לפי הוראות סעיף זה, לשנות את כתובתו ואת הכתובת למשלוח העתקים שבהסכם זה.

## 25. מקום שיפוט ייחודי

הצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט בכל הקשור לנושאים והעניינים הנובעים או הקשורים בהסכם ובמכרז זה תהא לבתי המשפט המוסמכים **בחיפה בלבד**.

## 26. שונות

הסכם זה ממצה את כל אשר הוסכם בין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל הסכם או הסדר שנערכו עובר לחתימתו של הסכם זה.

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
החברה / המשכירה

\\SERVER2K12\Odlight\Docs\94379\החברה הכלכלית לחיפה\20\_94379\החברה הכלכלית לחיפה\48\הסכם התקשרות - מכרז מרס - docx61021.docx

**נספח "1" – ערבות ביצוע, עבודות הכשרה ובדק  
להסכם שכירות, הקמה (עבודות הכשרה) והפעלה של מועדון לרפואת ספורט  
באצטדיון סמי עופר חיפה**

שם הבנק	מספר טלפון	מספר פקס'	כתובת דוא"ל

**לכבוד**

**חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ח.פ. 51-513713-1 (להלן: "החברה")**

**הנדון: כתב ערבות מס'**

- על-פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. ע.ר. \_\_\_\_\_ (להלן: "חייב") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **200,000 ₪** (במילים: **מאתיים אלף שקלים חדשים**) בלבד (להלן: "**סכום הקרן**"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד המפורט להלן (להלן: "**הפרשי הצמדה**") וזאת בקשר עם הסכם ההתקשרות שנחתם בעקבות זכיית החייב במכרז מספר 03/2021 להשכרה, הקמה (עבודות הכשרה) והפעלה של מועדון לרפואת ספורט באצטדיון סמי עופר חיפה (להלן: "**ההסכם**").
- אנו נשלם לכם תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה בכתב כל סכום הנקוב בדרישתכם הנ"ל (להלן: "**קרן הדרישה**") עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק או לבסס את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, מאת המציע תחילה – בתביעה משפטית ו/או בכל דרך אחרת – ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
- בכתב זה "**מדד**" – משמעו מדד המחירים לצרכן שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ככל שיתברר כי המדד שפורסם לאחרונה בסמוך לפני חילוט כל תשלום בפועל על-פי כתב ערבות זה (להלן: "**המדד החדש**") עלה לעומת המדד הידוע בעת חתימת ההסכם על-ידי החברה (להלן: "**המדד היסודי**"), יחושבו סכום הקרן (או כל חלק ממנו) והפרשי הצמדה לפי הסכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן (או כל חלק ממנו) מחולק במדד היסודי.  
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, יוותר סכום הקרן או כל חלק ממנו ללא הפרשי הצמדה.
- התחייבותנו על-פי כתב זה, הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.
- ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.
- ערבות זו תישאר בתוקפה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום **30/5/2023** ועד בכלל אלא אם כן יוארך על-פי בקשת החייב או על-פי דרישתכם.
- ניתן לדרוש תשלום עפ"י ערבות זו לשיעורין ובלבד שסך כל סכומי קרן הדרישות גם יחד אשר נשלם עפ"י תנאי ערבות זו, לא יעלה על סכום הקרן.
- אם נדרש לשלם חלק מסכום הקרן, הרי יתרת הערבות (ההפרש בין סכום הקרן לבין קרן הדרישה), תישאר כערבות לכם עד מועד פקיעתה בתאריך הנקוב לעיל ובהתאם לתנאים לעיל.
- ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.
- כל דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו להלן.

שם הבנק ומספרו	מספר הסניף	כתובת הבנק
תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת

**\*\* הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים \*\***

**נספח "2" – ערבות להבטחת תשלומי השוכר**

**על-פי הסכם שכירות, הקמה (עבודות הכשרה) והפעלה של מועדון לרפואת ספורט באצטדיון סמי עופר חיפה**

שם הבנק	מספר טלפון	מספר פקס	כתובת דוא"ל

**לכבוד**

חברת קריית הספורט והבילוי חיפה בע"מ ח.פ. 1-513713-51 (להלן: "החברה")

הנדון: כתב ערבות מס' \_\_\_\_\_

- על-פי בקשת \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. ע.ר. \_\_\_\_\_ (להלן: "חייב") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_<sup>1</sup> (במילים: \_\_\_\_\_) בלבד (להלן: "סכום הקרן"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד המפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם הסכם ההתקשרות שנחתם בעקבות זכיית החייב במכרז מספר 03/2021 להשכרה, הקמה (עבודות הכשרה) והפעלה של מועדון לרפואת ספורט באצטדיון סמי עופר חיפה (להלן: "ההסכם").
- אנו נשלם לכם תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה בכתב כל סכום הנקוב בדרישתכם הנ"ל (להלן: "קרן הדרישה") עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה, וזאת ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק או לבסס את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, מאת המציע תחילה – בתביעה משפטית ו/או בכל דרך אחרת – ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
- בכתב זה "מדד" – משמעו מדד המחירים לצרכן שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ככל שיתברר כי המדד שפורסם לאחרונה בסמוך לפני חילוט כל תשלום בפועל על-פי כתב ערבות זה (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד הידוע בעת חתימת ההסכם על-ידי החברה (להלן: "המדד היסודי"), יחושבו סכום הקרן (או כל חלק ממנו) והפרשי הצמדה לפי הסכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן (או כל חלק ממנו) מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, יוותר סכום הקרן או כל חלק ממנו ללא הפרשי הצמדה.
- התחייבותנו על-פי כתב זה, הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.
- ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.
- תוקף כתב ערבותנו זה יהיה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ אלא אם כן יוארך על-פי בקשת החייב או על-פי דרישתכם.
- ניתן לדרוש תשלום עפ"י ערבות זו לשיעורין ובלבד שסך כל סכומי קרן הדרישות גם יחד אשר נשלם עפ"י תנאי ערבות זו לא יעלה על סכום הקרן.
- אם נדרש לשלם חלק מסכום הקרן, הרי יתרת הערבות (ההפרש בין סכום הקרן לבין קרן הדרישה), תישאר כערבות לכם עד מועד פקיעתה בתאריך הנקוב לעיל, ובהתאם לתנאים לעיל.
- ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה בכל צורה שהיא.
- כל דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו להלן.

שם הבנק ומספרו	מספר הסניף	כתובת הבנק
תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת

**\*\* הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים \*\***

<sup>1</sup> הסכום ימולא בעת חתימת הסכם ההתקשרות על-ידי החברה ובהתאם להצעת המחיר של השוכר/ "החייב" על-פי ערבות זו.

**נספח "3" – נספח ביטוח**