

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ חודש _____ שנת 2021

בין:

1. עיריית ירושלים
(להלן: "המשכירה")

2. אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט,
תרבות ופנאי בירושלים בע"מ
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. _____ בע"מ, ח.פ. _____
2. מר _____, ת.ז. _____
המוסמך מטעם התאגיד השוכר להתחייב
ולחתום בשמו, באחריותו ובערבותו האישית

(להלן: "השוכר")

מצד שני

- **הואיל** ועיריית ירושלים הינה הבעלים של היכל הפיס ארנה בירושלים המצוי בגוש 30503 חלקה 54 (להלן: "ההיכל") והיא בעלת הזכות להשכיר בשכירות בלתי מוגנת או להעניק זכויות שימוש או זכויות אחרות בהיכל ו/או בחלקים ממנו;
- **והואיל** ואריאל היא החברה המפעילה, מנהלת ומתחזקת עבור עיריית ירושלים את ההיכל, לרבות בכל הנוגע להתקשרות העירייה עם שוכרי שטחים במתחם ההיכל. אלא אם כן צויין במפורש אחרת, בכל מקום בהסכם זה המשכירה היא במשמע העירייה והחברה ביחד ולחוד;
- **והואיל** ובמתחם ההיכל קיימים שטחים וחללים המיועדים להשכרה ובהם שטח בגודל של כ- _____ מ"ר, המסומן בתשריט באות _____ (נספח א') להלן: "המושכר", אשר המשכירה פרסמה קול קורא וקיימה הליך מכרז לצורך השכרתו, והשוכר מצדו מצהיר כי הוא מעוניין לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ובתנאי הסכם זה להלן;
- **והואיל** וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כל הנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ובחזקת תנאיו.
- 1.3. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושו של המונחים שלהלן כרשום בצידי, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

- "המבנה" או "ההיכל"
- היכל הפיס ארנה בירושלים ושטחי המסחר הקיימים בו.
- "החווה"
- כל המסמכים, המפרטים והתכניות המהווים את החווה והמצורפים אליו לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שעליו הסכימו הצדדים.
- "הנכס", "המושכר"
- יחידה במבנה בשטח של כ-_____ מ"ר (בכפוף למדידה שזכאי השוכר לבצע בפועל), (להלן "השטח העיקרי") הנמצאת בקומת הקרקע של המרכז, לכיוון _____, והמסומנת בצבע _____ ובאות _____ בתשריט **נספח א'**, המושכרת לשוכר על פי הסכם זה, ובהתאם להוראות הסכם זה; בנוסף כולל המושכר, כחלק בלתי נפרד ממנו, שטח ישיבה ו/או שטח אחסנה ו/או הצמדה אחרת המסומנת בצבע _____ בתשריט.
- "מתקנים לשימוש משותף"
- המערכות ו/או המתקנים במבנה המשמשים את העירייה ו/או החברה ומשתמשים אחרים במבנה לרבות מערכות וצנרת האינסטלציה, תאורה, ביוב ותיעול, ציוד לגילוי וכיבוי אש, מתקני אשפה, מערכות מחשוב וכו' המשמשים את כלל השוכרים במבנה, למעט מתקנים וציוד הנמצאים ביחידות המשמשים ומשרתים את השוכר או המתמשש של אותה יחידה בלבד;
- "שטחים ציבוריים"
- כל השטחים בתחום המבנה, לרבות כל המבנים, התוספות והשינויים שיתווספו לו מעת לעת, וכן גגות, קירות חוץ, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי וחדרי שירות, רחובות פנימיים, פרוזדורי מדרגות, כל שטח אחר בתחומי המבנה המיועד לשמש את הקהל הרחב, לרבות כל השטחים הציבוריים בהיכל, הכל למעט שטחים במבנה המוחזקים על ידי מחזיקים והכל כפי שיקבע ויוגדר על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה;
- "המנהל"
- מנכ"ל החברה ו/או מי מטעמו אשר ימונה מעת לעת;
- 1.4. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחיות המעיין ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.
- 1.5. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי ההסכם וייקראו יחד עימו:
- **נספח א'** - תשריט כללי של המושכר.
- **נספח ב'** - מפרט טכני למסירת המושכר לשוכר
- **נספח ג'** - תוכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור החברה לתוכניות השוכר).
- **נספח ד'1** - נוסח אישור עריכת ביטוחי עבודות השוכר.
- **נספח ד'2** - נוסח אישור עריכת ביטוח השוכר.
- **נספח ה'** - נוסח כתב ערבות בנקאית.
- **נספח ו'** - נוסח שטר חוב.

2. תנאים מתלים

ככלל, תקופת השכירות תימשך 5 שנים (60 חודשים) מסיום מועד ההקמה. ואולם לצורך הארכת תקופת השכירות לפרקי זמן נוספים של שנתיים או יותר כל הארכה (באופן שבמצטבר לא יעלו על 11 שנות שכירות בסך הכל), מותנית הארכת השכירות בהתקיימות כלל התנאים המתלים שלהלן:

- 2.1. אישור שר הפנים/משרד הפנים לתקופת ההתקשרות העולה על 5 שנים בסך הכל (כעולה בין היתר מהוראת סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש]).
- 2.2. כל הארכה תובא לאישור וועדת המכרזים.
- 2.3. אישור ממחלקת רישוי עסקים בעירייה כי אין מניעה לקיים את העסק אותו מעוניין לקיים השוכר ולקבל רישיון עסק להפעלתו.

לא התקיים איזה מהתנאים המתלים כאמור, תסתיים תקופת השכירות בחלוף 5 שנים ממועד ההקמה, לפי המפורט והקבוע בהסכם זה להלן, ללא שתהא לשוכר כל טענה ו/או תביעה כנגד הצד השני.

3. השכרת המושכר:

3.1. בכפוף לקיומם של התנאים המתלים, המשכירה משכירה בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר את המושכר מאת המשכירה למשך תקופת השכירות ולמטרת השכירות כמפורט בהסכם זה. מובהר ומוסכם בזאת כי פרט לשכירות המושכר, לא תהיינה לשוכר כל זכות, לרבות זכויות שימוש, ניצול וכד', בכל חלקים ו/או שטחים אחרים במבנה ו/או בהיכל, ולמעט זכות גישה אל המושכר וממנו במהלך כל תקופת השכירות, כפי שקיימת במועד חתימת ההסכם וכמפורט בתשריט המצורף **בנספח א'** להסכם זה.

3.2. מבלי לפגוע מסעיף 20 להלן, מודגש ומותנה בזה במפורש כי שכירות המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות מוגנת ו/או אינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

4. הצהרות המשכירה

המשכירה מצהירה בזאת כדלקמן:

- 4.1. כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים היא רשאית להתקשר עם השוכר ולהשכיר חלקים מהמתחם המסחרי לצדדים שלישיים, לתקופה הנקובה בהסכם זה, ולמיטב ידיעת המשכירה אין מניעה בדין, בהסכם או אחרת, להשכרת המושכר ולהפעלתו למטרת השכירות.
- 4.2. המשכירה מצהירה, כי לא ידועה לה כל מניעה להפעלת המושכר למטרת השכירות.
- 4.3. המשכירה מתחייבת למסור את המושכר לעבודות השוכר במצבו הקיים כשחיבור תשתיות לתשתיות המשכירה וכן תשתיות המשכירה עצמן הינן במצב תקין וראוי ובהתאם לאמור בנספח הטכני לעבודות המשכירה המצ"ב **בנספח ב'** להסכם זה.
- 4.4. המשכירה מצהירה, כי נתקבלו במוסדותיה כל האישורים הדרושים לשם התקשרותה בהסכם זה, בכפוף להוראות סעיף 2 לעיל.
- 4.5. המשכירה מצהירה, כי ידוע לה כי ההתקשרות של השוכרת נעשתה על בסיס הצהרותיה בסעיף זה, היה ואיזה מההצהרות של המשכירה ימצאו לא נכונות יחשב הדבר כאילו הפרה המשכירה את ההסכם הפרה יסודית.

5. הצהרות השוכר:

- 5.1. בכפוף בין היתר להצהרות המשכירה, השוכר מצהיר בזאת כדלקמן:

- 5.1.1. כי ראה ובדק את המבנה, את המושכר ואת סביבתם, פיזית ומשפטית, את תוכניות המבנה והמושכר, את התב"ע, את כל הנספחים המצורפים להסכם זה, וכן בדק לרבות אצל רשויות התכנון, וכי הוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם, את המצב התכנוני של המבנה והמושכר מכל בחינה שהיא לרבות נושא החניה באזור, ומאשר כי מצא את המבנה, המושכר, ואת כל המסמכים המצורפים כנספחי ההסכם כמפורט בסעיף 1.5 לעיל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה וכי, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ולהצהרות המשכירה, הוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך.
- 5.1.2. כי ידוע לו שהעירייה ו/או החברה תהיינה רשאיות להכניס שינויים בתב"ע, בתוכניות המבנה ובמושכר לפי שיקול דעתן, או כתוצאה מאילוצים תכנוניים או אחרים, או מהוראות הרשויות המוסמכות. השוכר מאשר ומצהיר כי הכנסת שינויים כאמור, לא תפגע בהצהרותיו והסכמותיו כמפורט בסעיף זה לעיל ובלבד שאלה לא יגרעו מיכולתו של השוכר לעשות במושכר שימוש בהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בסעיף 7 להלן, לרבות בגישה הקיימת אל המתחם ואל המושכר, והחשיפה של המושכר אל הקהל הרחב.
- 5.1.3. כי לא יתנגד לכל עבודת בניה ו/או הרחבה ו/או הריסה במבנה או בסביבתו למעט במקרה ובו פעולה כאמור תפגע באופן בלתי סביר בשימוש במושכר ומטרתו, ו/או במקרה שתהיה פגיעה בדרכי הגישה הקיימות במועד חתימת ההסכם אל המושכר ואל המתחם.
- 5.1.4. כי הוא זכאי להתקשר בהסכם זה, ואין כל מניעה חוזית ו/או חוקית ו/או אחרת מצידו להתקשרותו בהסכם זה ולשכירות במושכר מהחברה.
- 5.1.5. כי הוא בעל ידע, ניסיון, יכולת כספית ויכולת הפעלת וניהול עסקו במושכר, כמפורט במטרת השכירות, כי יפעל להצלחת העסק תוך ניצול מירב הידע והניסיון העומדים לרשותו באמצעות כוח אדם מיומן ומתאים.
- 5.1.6. כי ידוע לו כי אין בהסכם זה כדי להקנות לו בלעדיות מכל סוג ומין שהוא, וכי המשכירה תהיה רשאית להעניק זכויות ו/או לבצע כל עסקה ו/או פעולה במבנה ו/או בשטחי ההיכל וסביבתו מעת לעת, לרבות השכרת ו/או הענקת הרשאה לצדדים שלישיים ו/או קיום פעילות ו/או ארועים בשטחי המבנה ו/או בשטחי ההיכל במטרה דומה ו/או זהה למטרת השכירות של הסכם זה. על אף האמור לעיל, מוסכם כי החברה לא תעניק רשות שימוש לרשתות בתי קפה המפעילות יותר מ-3 סניפים ברחבי הארץ בחזית ההיכל.
- 5.1.7. כי ידוע לו שהמבנה ו/או ההיכל יכלול עסקים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה ומתוך כוונה ליצור תמהיל נכון של עסקים, כפי שיעודכן מעת לעת. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו על ידי מחזיקי שטחים במבנה ו/או בהיכל, אופיים, היקף פעילותם, וכל טענה אחרת הקשורה לכך.
- 5.1.8. כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם ימצאו פולשים, ינקוט הליכים משפטיים על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכירה מיידית על כל מקרה של השגת גבול כזו.
- 5.1.9. כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט 1969 או כל הערה אחת, לגבי זכויותיו על פי הסכם זה, לרבות בדבר שכירות.
- 5.2. השוכר מצהיר וידוע לו כי ההתקשרות של המשכירה נעשתה על בסיס הצהרותיו בסעיף זה והתחייבויותיו להלן, היה ואיזה מההצהרות של השוכר ימצאו לא נכונות יחשב הדבר כאילו הפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית

- 6.1. שטחו של המושכר לצורך הסכם זה הינו כהגרתו בסעיף 1 לעיל וכמצויין בתשריט נספח א.
- 6.2. ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 1.3 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל שטחי השירות שידרשו לו במסגרת פעילותו במושכר ובהתאם הוא מתחייב להקצות עבורם מקום בגבולות המושכר ובתיאום עם האדריכל, לרבות עבור מערכות מיזוג והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא, לרבות התקנת מתקני שירות שונים, בשטחים מחוץ לשטח המושכר, יהוו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה למשכירה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפיננ, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.
- 6.3. בנוסף, ידוע לשוכר כי במסגרת המושכר האמור בסעיף 1.3 לעיל ובו בלבד, עליו ליתן פתרונות לכל התשתיות שידרשו לו לצורך פעילותו במושכר והוא מתחייב למקם אותם במקום שיועד להם והוא לא יהיה זכאי לעשות כל שימוש בשטחים שמחוץ למושכר לצרכים אלה ו/או אחרים. שימוש ו/או ניצול מכל סוג שהוא לרבות התקנת תשתיות, בשטחים מחוץ לשטח המושכר, יהוו הפרה יסודית של ההסכם ובנוסף יקנה למשכירה זכות לסלק כל מתקן ו/או בנייה מחוץ לשטח המושכר ולחייב את השוכר בהוצאות הפיננ, דמי שימוש וכל סעד ופיצוי אחרים עפ"י ההסכם והדין.
- 6.4. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או לחברה למי מטעמו, או למי משוכרי המבנה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות תחזוקה, תפעול, תיקון וכדומה לתשתיות כאמור על כל הכרוך בכך, ובלבד שהדבר יעשה תוך הפרעה מינימלית לפעילות במושכר, וכי המצב יושב לקדמותו לאחר מכן, מבלי לפגוע בעיצובו של המושכר ו/או באפשרות התפעול שלו.

7. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר:

- 7.1. מטרת השכירות הינה: _____ מובהר כי שינוי כאמור במושכר יעשה בכפוף להסכמת המשכירה מראש ובכתב.
- 7.2. השכירות במושכר ניתנת, אך ורק למטרה נשוא הסכם זה. חל איסור מוחלט לעשות שימוש במושכר או בחלק ממנו לכל מטרה אחרת, לרבות עיסוק בכל עסק אחר או מכירת מוצרים, סחורות או שירותים, מכל מין וסוג שהוא, שאינם מנויים במטרת השכירות אלא אם קיבלו את אישור החברה בכתב ומראש.
- 7.3. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות ולא יפעל בחריגה לה, ללא הסכמת המשכירה מראש בכתב.
- 7.4. השוכר מתחייב שלא להפריע באיזה אופן שהוא לפעולות ההיכל ו/או לאנשים אחרים המבקרים, המחזיקים ו/או המשתמשים במבנה ו/או בהיכל, לרבות הימנעות מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לחברה ו/או לשוכרים ו/או לבעלי הרשאה אחרים במבנה ו/או בהיכל ו/או לציבור בכלל, לרבות שכנים ובעלי זכויות אחרים בהיכל. למען הסר מובהר, כי הפעלת המושכר כרוכה בריחות וברעשים, והצדדים מסכימים, כי רעשים וריחות הנובעים מהפעלת הסניף אינם בגדר הפרת הסכם זה, ובלבד שלא יעלו כדי מטרד כמשמעו בדין.
- 7.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי במבנה ובסביבתו, לרבות במתחם ובשטחים אחרים בהיכל, יכול שיפעלו, בין היתר, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בתי אוכל, משרדים, מועדוני בריאות, מאפיות, אולמות מופעים ועסקים אחרים, וכן, מידי פעם בפעם, יתקיימו פעילויות תרבות, בידור, מוסיקה ופרסום בשטחים הציבוריים, לרבות מצגות, תצוגות, תערוכות, אירועים חד פעמיים

הן במבנה עצמו, לרבות בשטחים הציבוריים של המבנה והן במתחם ובשטחים אחרים (בהיכל), וכיו"ב, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך, לרבות בקשר לתחום הפעילות בהם, לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות או לכל מטרד אחר הנגרם בשל פעילותם וכן מתחייב לשתף פעולה עם החברה בקשר לכך ככל שיהיה בכך צורך.

מובא לידיעת השוכר כי יכול וצמוד למושכר יוקם קיוסק/מזנון/בר לשימוש באי ההיכל ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר עם הקמת הקיוסק/ מזנון/ בר כאמור.

7.6. מובהר בזאת כי כל ההכנסות מהפעילויות המפורטות לעיל ויתר פעילויות החברה במבנה הן של העירייה באמצעות החברה ושלהן בלבד והשוכר לא יהא זכאי לתבוע ו/או לדרוש חלק מההכנסות הללו.

7.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי ככל שיתקיימו אירועים בהיכל מכל סוג ומין שהוא, לרבות בשטחים הציבוריים של המבנה ו/או של ההיכל השוכר מתחייב להמשיך את הפעילות הרגילה במושכר, בהתאם לשעות הפתיחה והסגירה הרגילות בהיכל, קרי השוכר יהא רשאי לפתוח את המושכר בשעות האירועים כאמור.

מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לחייב את העירייה ו/או החברה ו/או כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה בנוגע לפעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או תרבותית כלשהי במבנה ו/או בסביבתו, והן יתקיימו ככל שיתאפשר ו/או לפי שיקול דעתה של החברה.

7.8. השוכר מתחייב לפעיל את המושכר באופן רציף בהתאם לרישיון העסק שלו ואף יוכל להפעיל (בכפוף להוראות הדין) את העסק בימים בהם מתקיימים אירועים בהיכל, וזאת החל מתום תקופת ההקמה. לבקשת השוכר תמסור החברה לשוכר את מועדי האירועים הצפויים בהיכל לצורך היערכות. אי הפעלה רציפה של העסק במושכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7.9. מובהר וברור לשוכר כי האחריות להפעלת העסק בהתאם לליעודים והשימושים המותרים ע"פ התב"ע החלה ולפי חוקי העזר העירוניים ולפי כל דין ובהתאמה לאלו, היא אחריותו המלאה והבלעדית והוא לא יישמע בכל טענה או דרישה לעניין זה של התאמת סוג הפעילות למושכר.

7.10. סעיף זה על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה והפרתו ו/או הפרת איזה מתתי סעיפיו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. תקופת השכירות:

8.1. תקופת השכירות לפי הסכם זה הנה למשך 5 (חמש) שנים המתחילה לאחר תום תקופת ההקמה (להלן: "**תקופת השכירות**").

8.2. בכפוף לקיומם של התנאים המתלים כהגדרתם במבוא להסכם זה, הרי שבהתקיימם, ועם סיום תקופת השכירות, ובלבד שלא בוטל הסכם זה כדין קודם לכן, הרי שתוארך תקופת השכירות, כל פעם בנפרד לתקופות נוספות של 24 חודשים כל פעם, (להלן: "**תקופת השכירות הנוספות**") אלא אם כן הודיע השוכר בכתב, לא יאוחר מ- תשעים (90) יום לפני תום תקופת השכירות הרלבנטית, על רצונו שלא להאריך את תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת. מובהר בזאת כי האמור בסעיף זה לעיל כפוף לסעיף להלן, ובלבד שבשום מקרה לא תעלה תקופת השכירות הכוללת על פי הסכם זה, כולל תקופת השכירות הנוספות, על אחת עשרה (11) שנים. מובהר כי כל הארכה של תקופת ההסכם כאמור לעיל הנה בכפוף לאישור משרד הפנים בהתאם לאמור בסעיף 2.1 לעיל.

8.3. בנוסף, כפופה הארכת תקופת השכירות כאמור ובכפוף לסעיף 8.2 לעיל, לקיום כל התנאים הבאים, במצטבר:

- 8.3.1. בשלושת החודשים טרם מועד תום תקופת השכירות ו/או השכירות הנוספת, לפי העניין, לא הפר השוכר הפרה יסודית של הוראות הסכם זה ו/או לא תיקנה עד למועד תום התקופה כאמור.
- 8.3.2. השוכר ימציא לחברה 14 יום לפני תחילת כל אחת מתקופות השכירות הנוספות, את כל האישורים והמסמכים הדרושים על פי הסכם זה לרבות בדבר הארכת תוקף כל הבטוחות והביטוחים אשר ניתנו על ידו לחברה.
- 8.4. לא נתקיימו כל התנאים להארכת תקופת השכירות למשך תקופת השכירות הנוספת, יסתיים ההסכם עם תום תקופת השכירות הרלבנטית, בכפוף להודעה מראש של החברה לשוכר, והשוכר יפנה את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה בדבר פינוי המושכר עד לתום תקופת השכירות.
- 8.5. הוארך ההסכם למשך תקופת שכירות נוספת, יחולו על השכירות בתקופת השכירות הנוספת כל הוראות הסכם זה, בשינויים המחוייבים.
- 8.6. השוכר לא יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת שכירות נוספת כלשהי, ככל שתקופת השכירות הוארכה. אם על אף האמור לעיל יפנה השוכר את המושכר, מכל סיבה שהיא, קודם לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה, ימשיכו לחול על השוכר ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, ככל שתקופת השכירות הוארכה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לפגוע בזכויותיה של החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות, במקרה של ביטולו של הסכם זה כדין, תפעל החברה להקטנת נזקיה.

9. דמי השכירות ודמי ניהול

- 9.1. השוכר ישלם לחברה בגין השכירות, החל ממועד המסירה (קרי תום תקופת עבודות ההתאמה) ובמהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח (במילים _____) בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת מס ערך מוסף כחוק.
- 9.2. בוטל
- 9.3. בנוסף על דמי השכירות כמפורט לעיל, ישלם השוכר לחברה דמי ניהול חודשיים, בגין ניהול ההיכל בו ממוקם המושכר, בסך של 10 ₪ בתוספת מע"מ לכל מ"ר אחד במושכר, בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת מס ערך מוסף כחוק כמפורט להלן.
- 9.4. במשך תקופת ההקמה, של _____ חודשים, לא ישולמו דמי שכירות ודמי ניהול בגין המושכר, וזאת אף אם נפתח המושכר קודם לחלוף _____ החודשים (להלן: "תקופת ההקמה").
- 9.5. דמי השכירות ישולמו מידי חודש בחודשו לחברה באמצעות שיקים שימסרו לחברה מראש לתקופה של שנה בכל פעם.
- 9.6. לדמי השכירות ולדמי הניהול החודשיים יתווסף מע"מ כחוק, וכנגד חשבונית מס כדין.
- 9.7. דמי השכירות ודמי הניהול יוצמדו למדד כך שיתווסף להם הסכום הנובע מההפרש שבין המדד הקובע לבין מדד הבסיס מחולק במדד הבסיס ומוכפל בדמי השכירות. למען הסר ספק מובהר כי דמי השכירות לא יופחתו עקב ירידה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

"המדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומו אם יבוא.

"מדד הבסיס" – המדד הידוע במועד תחילת השכירות, ככל שיהיה

"המדד הקובע" - המדד הידוע במועד ביצועו של כל תשלום.

9.8. בתום כל שנת שכירות יעביר השוכר לחברה את הפרשי ההצמדה בשיק מזומן ליום הראשון של שנת השכירות הבאה.

9.9. בתקופות השכירות הנוספות, ככל שימומשו יעלו דמי השכירות (בערכם לאחר הצמדות) ב-5% נוספים וימשיכו לחול כללי ההצמדה דלעיל. למען הסר ספק, אף סכום לא יוצמד פעמיים.

9.10. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים במשך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו, ובלבד שהמניעה לאי השימוש לא נבעה ממעשה או מחדל של המשכירה, למעט בהתאם להוראות הסכם זה.

9.11. ככל שישתנה מסיבה כלשהי שטח המושכר, בהיקף של למעלה מ-10% משטח המושכר כהגדרתו לעיל, ישתנו דמי השכירות בהתאמה, בהתאם לשטח היחסי שהוקטן ו/או הוגדל.

9.12. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי קבלת כל אמצעי תשלום על ידי החברה וכל שימוש בהם, לא יחשבו כפירעון בפועל ורק פירעון אמצעי התשלום בפועל במלואו ובמועדו ייחשב כביצוע תשלום על ידי השוכר.

9.13. סעיף 9 זה, על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה, והפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם

10. מסים ותשלומים נוספים

10.1. במשך כל תקופת השכירות וכל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, המסים, האגרות ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, קיימים או שיוטלו בעתיד, לרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא לרבות התשלומים השוטפים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, כבלים או כל הוצאה אחרת - הכל בגין השימוש במושכר, הפעלתו והחזקתו, לרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי החברה, במלואם ובמועדם, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו. למען הסר ספק, השוכר לא ידרש לשלם תשלומים החלים בדרך כל על בעלי נכסים.

10.2. לפי דרישת החברה השוכר מתחייב להודיע בכתב לעירייה, לחברת החשמל, לחברות התקשורת וכן, לכל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על הסכם זה, ולדאוג לכך שכל חשבונות הארנונה ו/או המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יופקו על שם השוכר. בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יודיע השוכר בכתב לכל הגופים הנ"ל על סיום תקופת השכירות ויעביר את כל החשבונות הנ"ל על שם הגורם שתורה לו החברה. לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים השוכר ו/או החברה לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.

10.3. השוכר ישלם מס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס כדון, בגין כל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה ביחד עם ביצוע התשלום נשוא מס הערך המוסף, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, וכנגד חשבונית מס כדון.

10.4. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם על פי דרישתה של החברה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מקבלת דרישתה כאמור.

10.5. במקרה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, רשאית החברה אך לא חייבת לשלם במקום השוכר את התשלום האמור ועל השוכר יהיה להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה, ובלבד שהחברה נתנה לשוכר התראה שבעה (7) ימים מראש על כוונתה לעשות כן והשוכר לא שילם את התשלום נשוא ההודעה.

11. עבודות והתאמות במושכר:

11.1. קודם לתחילת עבודותיו בפועל, השוכר ימסור לבדיקת החברה ולאישורה, מפרטים טכניים ותוכניות מותאמות לביצוע וחתומות על ידי השוכר של כל עבודות השוכר וכן סדר ביצוע העבודות ולו"ז משוער לביצוע העבודות. החברה לא תמנע מהסכמה לתוכניות אל מטעמים סבירים.

11.2. במסגרת עבודות ההתאמה, מתחייב השוכר להקים ולהתקין במושכר את כלל התשתיות והמערכות הנדרשות להפעלת המושכר, באחריותו ועל חשבונו, בהתאם לנספחים ב' ו'ג'. השוכר מתחייב כי התקנת המערכות והתשתיות תעשה בתיאום מול הגורמים המקצועיים בחברה, בהתאם לתוכניות שיאושרו על ידי החברה ובכפוף לאישורה כמפורט בהסכם זה. השוכר יפעל לשתף פעולה עם בעלי המקצוע, היועצים והקבלנים עימם עובדת החברה, בכדי לאפשר התאמה בין מערכות ההיכל למערכות המושכר.

11.3. השוכר מתחייב להתקין בכניסה לנכס שעונים ומדים למדידת צריכת החשמל, המים, הטלפוניה ו/או כל צריכה נוספת במושכר, לרבות התקנת מד מים לצילרים של מיזוג האויר בו ישתמש, ויישא בחיובים בגין צריכותיו כאמור לעיל ובהתאם להוראות הסכם זה. מוסכם כי השוכר יקבל מהחברה נקודת קצה לחיבור תשתיות בקרבת הנכס ובמרחק סביר ממנו ככל שיש צורך להוצאת היתר בניה ו/או אישור התוכניות ברשויות המוסמכות, ייעשה הדבר על ידי השוכר ועל חשבונו (לרבות תשלומים ליועצים, תשלומי אגרות והטלים, מיסים וכיו"ב). החברה תחתום על כל מסמך בו תדרש חתימתה בהתאם להוראות הסכם זה. שעון גז יותקן באחריות השוכר במידה ויעשה שימוש בתשתית גז במושכר.

11.4. החברה תהיה רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לא לאשרם ובלבד שהסירוב לאשר את תוכניות השוכר יהיה מנימוקים סבירים, ומטעמים הנדסיים או בטיחותיים בלבד, ובכפוף לכל דין. החברה תתן התייחסותה בתוך 5 ימי עסקים.

11.5. לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י החברה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר לחברה מפרטים טכניים ותכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של החברה וזאת תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיקבל את הערות החברה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי החברה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו כנספח ג' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

11.6. ידוע לשוכר כי במקביל לעבודות השוכר במושכר רשאית החברה לבצע באמצעות קבלניה עבודות בהיכל ו/או במבנה, ובלבד שהדבר לא יפגע בגישה ובשימוש סביר במושכר על ידי השוכר.

11.7. השוכר מתחייב לבצע את עבודות הבנייה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, במידת הצורך לדאוג כי הקבלן מטעמו ימנה מנהל עבודה מטעמו, ראשי, לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988, חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ותקנות הבטיחות בעבודות

בנייה ובנייה הנדסית, בעל ניסיון בסוג העבודות המבוצעות לפי הסכם זה ומורשה כ"אחראי בטיחות", כדין.

11.8. השוכר יישא, באחריות זהה לזו המוטלת על קבלן ראשי בפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל – 1970 ובתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988, גם לגבי קבלנים אחרים המבצעים עבודות במושכר.

11.9. השוכר יהיה רשאי להתחיל לבצע את עבודות השוכר במושכר במועד מתן ההרשאה המוסכם על ידי החברה להתחלת העבודות במושכר (להלן: "מועד ההרשאה"), שתניתן עד ולא יאוחר מ- 15 ימים מאישור התכנון הסופי.

11.10. במועד מתן ההרשאה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול של המושכר ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר לצורך קיום עבודות השוכר וקיימת התאמה מלאה למצב המושכר ולביצוע התשתיות שבאחריות המשכיר, כאמור בנספח ב' להסכם זה, בעת מועד מתן ההרשאה, בכפוף להתחייבויות החברה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול מתן ההרשאה אם יהיו.

11.11. השוכר מתחייב להשלים את עבודות ההקמה בתוך 6 חודשים ממועד ההרשאה כאמור לעיל. ככל שנדרש היתר בניה לצורך עבודות השוכר, יעביר השוכר לידי החברה את כלל החומרים והתוכניות הנדרשות לצורך קבלת ההיתר והמותאמות להוראות כל דין וזו תפעל לצורך הגשת וקבלת ההיתר. מובהר כי אי קבלה ו/או עיכוב בקבלת היתר בניה כאמור לא יהווה משום הפרה הוראות הסכם זה על ידי החברה, והמועדים על פי הסכם זה ידחו בהתאמה עד לקבלת ההיתר. ככל שלאחר קבלת מלוא החומרים, כאמור בסעיף זה, לא הצליחה החברה לקבל היתר במשך תקופה של למעלה משנה, יהיה השוכר רשאי להודיע על ביטולו של הסכם זה.

11.12. מעמדו של השוכר במושכר ובמבנה במהלך תקופת השכירות יהיה מעמד של בר רשות מטעם המשכירה לביצוע עבודות השוכר במושכר לצורך הכשרת והתאמת המושכר בלבד. רשות שהייה זו של השוכר ניתנת לביטול מידי על ידי החברה בכל עת או להפסקה מעת לעת, אך ורק מטעמים של הפרה יסודית של הסכם זה, ולאחר התראה בכתב שלא הובילה בתוך זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת.

11.13. החברה לא תהיה אחראית לכל עיכוב או איחור בהשלמת המושכר שיגרמו עקב איחור מצד השוכר במסירת התכניות והמפרטים שעליו למסור לאישור החברה כאמור לעיל או איחור בהתאמתם לדרישות החברה. מובהר בזאת כי אין באיחור ו/או עיכוב מסירת התוכניות ו/או המפרטים כדי לדחות את מועד המסירה, ובלבד שהחברה נתנה התייחסותה לתוכניות בתוך 7 ימים, כאמור לעיל.

11.14. על עבודות השוכר יחולו ההוראות הבאות:

11.14.1. החברה תספק לשוכר מים וחשמל בעת ביצוע עבודות השוכר וזאת לפי בקשת השוכר ולאחר תאום עם המנהל, והשוכר ישא בתשלום בגין השימוש במים ובחשמל בהתאם לתעריפים הנהוגים ועל פי כל דין.

11.14.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במהלך תקופת ההקמה, יחולו על השוכר כל הוראות הסכם זה, ותשלום כל התשלומים החלים על המושכר ו/או השוכר לפי ההסכם ו/או הדין, לרבות חשמל ומים, למעט תשלום דמי השכירות ודמי הניהול החודשיים כמפורט לעיל.

11.15. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת כי סילוק ופינוי אשפה ופסולת, אל מחוץ לשטחי ההיכל יבוצע על פי הוראות החברה ו/או המפקח ו/או העירייה, לרבות בהתאם לנהליהם, למקום שיאושר על ידי הרשויות, לרבות העירייה ויבוצע על חשבון השוכר, לכל מרחק שיידרש, כולל תשלום האגרות המתחייבות מכך. על השוכר לוודא אצל הרשות

המוסמכת, את מקומות השפיכה המותרים וכן להציג למנהל ו/או למפקח אישורים בדבר קבלת הפסולת באתר השפיכה, לגבי כל סילוק פסולת כאמור לעיל, ובלבד שמקום סילוק הפסולת יהיה בקרבה סבירה המושכר.

11.16. השוכר מתחייב לסיים את ביצוע כל עבודות השוכר לכל המאוחר במועד המסירה. מוסכם כי איחור השוכר בהשלמת עבודות השוכר שלא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה לא ידחה את מועד המסירה או תחילת השכירות על כך המשתמע מכך.

11.17. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי במושכר קיימים מוני מים, חשמל וגז. השוכר, בתאום עם המפקח, יפעל להעברת המונים כאמור על שמו לאחר מועד המסירה. מובהר כי העלויות בגין העברת המונים כאמור על שם השוכר, ככל שיהיו, יחולו על השוכר ויבוצעו טרם התחלת עבודות ההתאמה.

11.18. השוכר יהיה אחראי בהתאם לכל דין לכל נזק ו/או הפסד שיגרם לו ו/או לחברה במקרה והשוכר לא ישלים את ביצוע עבודות השוכר כאמור לעיל עד למועד המסירה, ובלבד שהעיכוב לא נובע ישירות ממעשה או מחדל של החברה ו/או מכח עליון ו/או מצו של רשות כלשהי.

11.19. השוכר נושא באחריות כדין לטיב עבודות השוכר.

11.20. על אף האמור לעיל ומבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי ההסכם, השוכר מתחייב לקבל את כל האישורים הדרושים של כיבוי אש על אחריותו ועל חשבונו ועל פי כל דין.

מובהר בזאת כי אין באי עמידה של השוכר בהתחייבות/יו כאמור בסעיף זה לעיל כדי לדחות את ו/או לעכב את המועדים הקבועים בהסכם זה לרבות מועד מתן ההרשאה ו/או מועד מתן המסירה.

11.21. על השוכר לקחת בחשבון כי ההיכל הינו היכל פעיל ובו מתקיימים אירועים שונים, על השוכר להציג בפני החברה את האמצעים שינקוט להסתרת העבודות ושמירה על נראות חזית המבנה כמו גם על בטיחות הציבור. עוד על השוכר לקחת בחשבון כי יהיו מועדים בהם לא תתאפשר ביצוע עבודות מפאת קיומם של אירועים בהיכל. נדחו עבודות השוכר לתקופה העולה על 7 ימים במצטבר, עקב האמור בסעיף זה, תוארך תקופת ההקמה כמפורט לעיל בגין כל יום עיכוב נוסף מעבר ל-7 הימים כאמור לעיל. חל איסור מוחלט על לינה באתרי העבודות.

11.22. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפגוע בכל התשלומים ובמועדים שעל השוכר לשלם בהתאם לאמור בהסכם זה, ובלבד שהעיכוב אינו נובע בכל דרך שהיא מפעילות החברה, לרבות אירועים שתארגן.

12. מסירת המושכר :

12.1. מסירת המושכר לעבודות השוכר, (לעיל ולהלן "מועד ההרשאה"), תבוצע לאחר העברת ואישור מלוא התוכניות כמפורט בסעיף 11.1 לעיל, ולאחר המצאת אישור בדבר עריכת ביטוח לעבודות ההקמה.

12.2. השוכר מתחייב בזאת להופיע במושכר במועד ההרשאה ולקבל את החזקה במושכר, ובלבד שהשלים המשכיר את התחייבויותיו על פי הסכם זה. היה ולא יגיע השוכר לקבל את החזקה במושכר ביום מסירת המושכר תדחה המסירה בשני ימי עסקים ולאחר דחייה זו תתקיים המסירה בין אם הופיע השוכר ובין אם לאו. במועד העברת החזקה יחל השוכר בתשלום כל התשלומים כמפורט לעיל בסעיף 11.14.2.

- 12.3. בתום עבודות השוכר, תבוצע מסירת החזקה במושכר, ותחל תקופת השכירות, כאמור בסעיף 8 לעיל. מסירת החזקה לשוכר ותחילת השכירות מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה לרבות המצאת בטחונות והמצאת אישורי ביטוח.
- 12.4. במועד המסירה, בין אם השתתף בו השוכר ובין אם לאו, ייערך ע"י המנהל פרוטוקול מסירה ופרוטוקול זה ישמש ראיה לכך שהשוכר קיבל את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה, בכפוף להתחייבויות החברה לבצע במושכר את ההשלמות והתיקונים המפורטים בפרוטוקול המסירה - אם יהיו.
- 12.5. קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה ולשביעות רצונו, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולהסכם זה, בכפוף למפורט בפרוטוקול המסירה ולמילוי התחייבויות החברה על פי הסכם זה.
- 12.6. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלקבל את המושכר כאמור או להופיע במועד המסירה או מלשתף פעולה עם החברה בעריכת הפרוטוקול כאמור ו/או קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי החברה לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, ובכל מקרה כאמור יחשב כאילו נמסרה החזקה במושכר במועד והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר.

13. היתרים ורשימות וקיום חוקים:

- 13.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3 לעיל, ובסעיף 11.11 לעיל, ובכפוף להצהרות החברה, השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרשימות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים.
- 13.2. השוכר בדק ומכיר את דרישות העירייה, מחלקת התברואה, מינהל הנדסה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל רשות מוסמכת רלוונטית אחרת ובכפוף להצהרות המשכירה, הוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם ולצורך תכנון ההתאמות במושכר ופירוט עבודות השוכר.
- 13.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את עסקו ו/או לבצע את התחייבויותיו מכוח הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות למלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין ולפעול בהתאם להוראות כל דין בניהול המושכר ו/או השכירות לפי הסכם זה.
- 13.4. במקרה שתוגש תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או העירייה ו/או שהן יחויבו לשלם תשלום כלשהו, עקב אי קיום ו/או הפרה של האמור בסעיף 13 זה, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את החברה ו/או העירייה על כל הוצאה, הפסד או נזק שיגרם להן כתוצאה מכך, וכן הוא מתחייב להחזיר ולשלם לחברה ו/או לעירייה כל סכום שהחברה ו/או העירייה יחויבו לשלם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד התשלום ועד להחזרתו בפועל לחברה ו/או לעירייה, ובלבד ויאפשרו לשוכר להתגונן נגד תביעה ו/או דרישה כזו על חשבונו ועל אחריותו של השוכר בלבד. שהחברה ו/או העירייה יודיעו לשוכר על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן כאמור בפסקה זו.
- 13.5. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רשיון, ככל שנובע ממעשה או מחדל של השוכר, כאמור לא ישחררו את השוכר מהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, או שלילתם ו/או ביטולם על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם לחברה את דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם

זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה שאי השגת הרשיון ו/או ביטולו נובע ממעשה או מחדל של החברה ו/או של כל צד שלישי אחר.

13.6. סעיף 13 על תתי סעיפיו, מהווה סעיף יסודי של הסכם זה, והפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

14. אחזקת המושכר:

14.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמערכותיו באופן סביר, בהתחשב במטרת השכירות. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה במבנה ו/או בהיכל.

14.2. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהחברה וכן לבצע בו על חשבונו ועל אחריותו תיקונים ותחזוקה שוטפת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו, יתוקן על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי לחברה וקבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט. במקרה של קלקול או נזק שתיקונים אינו סובל דיחוי עד מסירת הדיווח לחברה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח לחברה מיד ובהקדם האפשרי.

14.3. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כאמור ו/או לא יבצע את הנחיות החברה בנוגע לתחזוקה ואחזקה שוטפת כאמור לעיל, תהא החברה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר ישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע החברה וישלם לחברה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, לרבות בתקורות סבירות של החברה כפי שיקבעו על ידיה, כתוצאה מביצוע העבודות.

14.4. השוכר מתחייב לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס למושכר בכל עת וזמן סבירים בתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הסכם הניהול ו/או הנובע מהם ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות, בדיקות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בדיקה ותיקון של שטחי מושכרים סמוכים ו/או של המערכות והתשתיות הקיימות/המונחות במושכר ו/או בצמוד לו כולל בידי אנשי מקצוע מטעמה, ו/או על מנת להציג בפני שוכרים פוטנציאליים. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא. כניסה כאמור תעשה באופן שיקטין ככל האפשר כל הפרעה או מטרד לשוכר או לעסקו.

14.5. השוכר ידאג על חשבונו ובאחריותו המלאה לניקיון שוטף של המושכר במהלך תקופת השכירות.

14.6. השוכר ישא בתשלום כל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרה מצידו של הוראות הסכם זה ו/או הסכם הניהול, על נספחים, לרבות ההוראות התפעוליות ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות כאמור בגין מעשי או מחדלי השוכר על החברה ו/או העירייה, ישפה השוכר את החברה ו/או העירייה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישתן הראשונה.

15. שילוט:

15.1. מבלי לפגוע בהנחיות השונות אשר יחולו על השוכר ויתר השוכרים במבנה ו/או בהיכל כאמור בהסכם זה ו/או כפי שתורה החברה, השוכר זכאי להתקין שילוט על כל דלתות וחלונות המושכר כנהוג ברשת ארומה מעת לעת. מעבר לכך השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר

ו/או על גגותיו ו/או בתחומי המבנה ו/או המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של החברה. על השוכר להגיש לאישורה המוקדם בכתב של החברה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו, למעט כמפורט לעיל. אישור החברה והשגת כל רשיון דרוש לשם כך, לרבות תשלום אגרות בקשר לכך, מהווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו (ובזאת נשללת אחריות החברה לנושא) והוא יהיה אחראי להחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו. בנוסף על האמור לעיל, תאפשר החברה לשוכר לפרסם את עסקו בהתאם למטרת השכירות באמצעות מערכת הולדים שבהיכל הפיס ארנה, וזאת בהיקפים ובמועדים שתקבע החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

15.2. התבלה השילוט שהותקן על ידי השוכר כאמור, או שנוצר הצורך לבצע בו תיקון, שינוי, או תחזוקה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה רשאית החברה להורות לשוכר לבצע כל פעולה כאמור והשוכר מתחייב לעשות כן בתוך 30 ימים מיום דרישת החברה ואם לא עשה כן השוכר, לאחר מתן הודעה מראש לחברה אשר לא הובילה לתיקון, רשאית החברה אך לא חייבת, לבצע התיקונים כאמור על חשבון השוכר וכל ההוצאות שיגרמו לחברה כאמור יצטרפו לחשבון דמי השכירות החודשיים המגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש בו בוצעו התיקונים ולגבי תשלומים אלו יחולו כל ההוראות לעניין גביית דמי השכירות החודשיים על פי הסכם זה.

15.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להורות לשוכר לסלק ולהסיר באופן מיידי ועל חשבון השוכר כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או ניתלו במבנה, לרבות בשטחים הציבוריים, ו/או בשטחי ההיכל מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של החברה, והשוכר מוותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

16. תוספות ושינויים במושכר:

16.1. בכפוף לאמור בסעיף 11 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויי חוץ או תוספות כלשהם, ולמעט, למען הסר כל ספק, שינויים פנימיים שאינם נוגעים לשלד המבנה, קירות חיצוניים, מחיצות פנימיות, והמערכות שבמבנה (כגון מיזוג אוויר, חשמל, אינסטלציה וכדומה), בלא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב (להלן: "**שינויים ותוספות**").

16.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, לרבות למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה וללא השינויים והתוספות. תוספת יחידות רשת חשמל תהיה לחברה זכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר. היה והחברה לא תדרוש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקניין החברה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד החברה בגין השינויים והתוספות ו/או בגין השקעתו בהם.

16.3. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לא לבצע כל שינוי או תוספות חיצוניות כאמור, במבנה ו/או בשטחים הציבוריים, הן במבנה והן מחוצה לו, וכן לא לעשות שינויים חיצוניים כלשהם במושכר העלולים להשפיע על החזות החיצונית של המבנה, לא להתקין סורגים או סוככים בחלונות או בפתחים מראש ובכתב ובהתאם להוראות הסכם זה. החיצוניים ולא לעשות בחלונות או בפתחים אלו כל שינוי אחר, ללא קבלת הסכמת החברה לכך. על אף האמור מוסכם, כי השוכר יהיה רשאי מעת לעת, ובכפוף לכל דין, לקרות בקירוי חורף עונתי את שטחי הישיבה. החברה נותנת הסכמתה העקרונית לסגירה כאמור, ולא תמנע חתימתה על כל מסמך הדרוש לשוכר לשם מימוש זכותו זו.

16.4. מוסכם כי במקרה והחברה תתיר לשוכר ביצוע שינויים ותוספות כלשהם במושכר אין בכך כדי לשחרר את השוכר מקבלת ההיתרים מהרשויות המוסמכות בהתאם לדרישות הדין וכי

על ביצוע השינויים ו/או התוספות יחולו הוראות ההסכם בקשר עם עבודות והתאמות במושכר על ידי השוכר בשינויים המחויבים.

17. בנייה מקבילה במבנה:

17.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו כי במקביל לביצוע עבודות השוכר ו/או במקביל לתקופת השכירות לרבות תקופת השכירות הנוספת על פי הסכם זה, עשויות להתבצע במבנה לרבות ביחידות במבנה אשר סמוכות למושכר על פי הסכם זה עבודות בניה ושיפוץ אשר לא יושלמו במועד המסירה והחברה ו/או כל גורם אחר בעל זכויות בהיכל לרבות שוכרים אחרים ו/או יזמים פרטיים רשאים לבצעם ולהשלימם בכל עת, ובכל תקופה ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, והשוכר יהיה מנוע להעלות טענה בענין זה, כל עוד השוכר יוכל לבצע את עבודות השוכר וככל יתאפשר שימוש סביר במושכר, ולמעט אם תואמו עבודות החברה מראש ובכתב עם השוכר.

17.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי בתקופת השכירות, יתכן ויתבצעו מעת לעת, בשטחי ההיכל עבודות שונות בקשר לשיפוץ ההיכל הכוללות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל עבודות בניה, הריסה, מערכות, מלאכות, קידוחים, יציקות, חפירות, ציוד ואספקת חומרים וזאת בכל צורה ואופן שיראו לחברה ו/או למנהל ההיכל ו/או לגורמים אחרים בעלי זכויות בהיכל. השוכר מתחייב לאפשר ביצוע העבודות בהיכל ולקיים את כל ההוראות אשר החברה תורה לו לצורך תיאום ביצוע העבודות בהיכל. מובהר בזאת כי במהלך העבודות כאמור לעיל, תדאג החברה לגישה נוחה למושכר, לחשיפה סבירה ולמניעת מפגעי אבק ורעש.

17.3. בכפוף לכך שלא יפגעו זכויותיו של השוכר, השוכר מתחייב בזאת שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי, שיפוץ, בניה, או תוספת במבנה לרבות ביחידות הסמוכות למושכר על פי הסכם זה ו/או בפרוייקט ובסביבתם ו/או עבודות השיפוץ בהיכל כאמור לעיל מכל סיבה שהיא והוא מוותר בזאת על כל טענות ותביעות כלפי החברה בגין כל רעש, מטרד, הפרעה, אי נוחות וכיוצא באלה אשר יגרמו לו או לעסק שינוהל במושכר כתוצאה מביצוען של עבודות בניה או הקמת והתקנת מערכות ומתקנים כלשהם מכל סוג שהוא במבנה ו/או בפרוייקט ובסביבתם. החברה ו/או מי מטעמה לא יכירו בכל תביעה ו/או דרישה מצד השוכר בקשר עם או עבור העבודות המבוצעות בהיכל כאמור לעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, תפעל החברה למנוע פגיעה בגישה ובשימוש סביר של השוכר במושכר.

17.4. ידוע לשוכר והוא מסכים לכך שהחברה תהיה רשאית לבצע כל שינוי או תוספת בהיכל מעת לעת, לבנות שטחים נוספים, לשפץ, ליצור הצמדות מכל מין וסוג, להעניק לאחרים זכויות מכל מין וסוג שהוא בשטחים אחרים ובשטחים הציבוריים לכל אדם ולכל מטרם לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות קיום פעילויות או אירועים ו/או ירידים בהיכל, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות הגישה והחשיפה הסבירה למושכר.

17.5. בכפוף לאמור, החברה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת במבנה, למעט במושכר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן במהלכה, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים או אגפים במבנה, הפיכת שטחים ציבוריים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר במבנה או בתוכניות במבנה, ובלבד שלא יהיה בכך משום הפרעה מהותית לניהול ושימוש במושכר על פי מטרת השכירות, לרבות הגישה הנוחה והחשיפה לקהל הרחב.

17.6. החברה תהיה רשאית ללא כל צורך בהסכמת השוכר להעביר דרך המושכר ולהתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה ככל שידרש, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אוויר, צינורות מים, כבלים וחוט חשמל, כבלים לתקשורת וטלוויזיה וכיו"ב בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את המבנה ובין אם לא, והשוכר מתחייב לאפשר לחברה או לכל מי

מטעם החברה כניסה למושכר לצורך ביצוע עבודות כאמור על כל הכרוך בכך ובלבד שהעבודות יעשו בתאום של 72 שעות מראש ובאופן שימנע ככל האפשר הפרעה מתמשכת למושכר ובתום ביצוע העבודות על ידי החברה תחזיר את המצב לקדמותו ותתקן כל נזק שנגרם למושכר במהלך ביצוע העבודות, מבלי לפגוע בעיצוב המושכר או באפשרות השימוש בו.

18. פינוי המושכר:

18.1. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או בתוך 30 יום מביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי החברה בכפוף לאמור להלן, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר כפי שקיבל אותו מהחברה או במצבו לאחר השלמת עבודות השוכר, בהתאם להנחיות החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי, למעט בלאי סביר וכן חופשי מכל זכות חזקה ו/או שכירות ו/או הרשאה ו/או אחרת של צדדים שלישיים כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אם הותקן על ידי החברה

18.2. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי המחוברים במושכר, לרבות יציקות רצפה ו/או תקרות, ו/או מחיצות ו/או קירות גבס ו/או התשתיות (חשמל, ביוב, מים ותקשורת) ו/או היציע (על שטחיו השונים) ו/או תעלות המיזוג במושכר (להלן: "המחוברים במושכר"), הינם חלק בלתי נפרד מהמושכר מרגע בנייתם ו/או התקנתם על ידי השוכר במושכר והמושכר ימסר חזרה לחברה כאמור לעיל כשהוא כולל את המחוברים במושכר כאמור לעיל בשלמותם, ללא הסרתם ו/או חלקים מהם, זאת מבלי שהחברה תשלם לשוכר כל תשלום ו/או תמורה ו/או פיצוי בגין המחוברים במושכר. למען הסר ספק, שולחנות, כסאות, בר, מקררים, חדרי קירור, מדפים, אהילים, סגירת חורף, ומנועי המזגנים אינם בגדר שינויים התוספות השייכים בכל דרך שהיא למשכר.

18.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם בגדר רכוש החברה על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינוי על ידי השוכר, יחשבו לרכוש החברה עם הפינוי והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם. לחלופין, החברה תהיה רשאית לדרוש מהשוכר לפנות את הציוד כאמור ולאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון סבירים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

18.4. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל, ישלם לחברה בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינוי בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר לחברה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים ב-2 לכל חודש איחור, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק.

18.5. בנוסף לאמור בסעיף 18.6 לעיל, השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הוא יישא, בנוסף לדמי שימוש ראויים, בכל הסכומים, התשלומים, המסים, הוצאות, וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד ו/או מפינוי על ידי החברה כאמור בסעיף 18.9 להלן ואשר הוצאו בפועל, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינוי בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות. החברה תהייה זכאית לממש את הביטחונות לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי הסכם זה או על פי כל דין. שניתנו לחברה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד.

18.6. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

18.7. השוכר מצהיר ומסכים כי בכל מקרה שלא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו אף לאחר שקיבל התראה של 14 יום מראש ובכתב, יהיו החברה ו/או כל מי

שבא מטעמה זכאים לנקוט בכל האמצעים העומדים לחברה על פי דין, לרבות מינוי כונס נכסים לפינוי המושכר.

18.8. כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב כל האמצעים שתנקוט השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, החברה לפינוי השוכר כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר, והחברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לחברה.

19. העברת זכויות:

19.1. המשכירה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה, ו/או את זכויותיה במבנה ו/או בהיכל ו/או בכל חלק ממנו, כולן או מקצתן, וכן לשתף כל גורם או גוף בניהול ו/או בבעלות ו/או בכל דרך אחרת במבנה ו/או בהיכל כראות עיניה, בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה, והכל באופן שתמצא לנכון, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך, ובלבד שלא תפגענה בכל דרך שהיא זכויות השוכר על פי הסכם זה.

19.2. השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא למשכירה לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת שהיא, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

19.3. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או חברה שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב של החברה ויפעל בהתאם לתנאיה ואישוריה והכל בכפוף להוראות הסכם זה. מבלי לפגוע מכלליות האמור לעיל מובהר בזאת כי אישור של החברה כאמור מותנה בין היתר, באישור הקונספט של שיתוף הפעולה ושל הגורמים הקשורים בו ו/או לו.

19.4. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להפעיל את הסניף באמצעות זכיון מטעמו, אשר יכול ויוחלף מעת לעת על פי שיקול דעתו של השוכר. מעמדו של הזכיון יהיה כשל ברשות בנכס בלבד. מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, מוסכם, כי כל עוד יופעל המושכר על ידי זכיון, הזכיון הוא שיישא בפועל בכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות ביצוע התשלומים ומתן הערבויות. מובהר כי אין בהצבת ו/או בשימוש הזכיון במושכר כדי לשחרר את השוכר מחובותיו על פי הסכם זה.

19.5. נוכח הפעלת המושכר באמצעות זכיון מוסכם, כי בטרם נקיטת כל פעולה על פי הסכם זה או בהתאם לכל דין, תשלח המשכירה לשוכר הודעה בדבר ההפרעה הניתנת, ויאפשר תיקונה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין.

19.6. מובהר כי ככל וישתנה מבנה השליטה בשוכר כתאגיד, מתחייב השוכר כי תנאי הסכם זה והתחייבויותיו ימשיכו לחול עליו. אי עמידה בתנאי סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה

19.7. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.

20. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר:

20.1. מודגש ומותנה בזה במפורש כי השכרת המושכר לשוכר עפ"י הסכם זה, הינה ארעית ומוגבלת לתקופה קצובה שלא תעלה על תקופת השכירות, ואינה מהווה ולא תתפרש כשכירות ואינה כפופה להוראות השונות של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

20.2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת, כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או הוראות חוקי הגנת הדייר האחרים, כפי שיהיו מעת לעת.

20.3. בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה. בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפיננסי ולהחזירו לידי החברה.

20.4. מוסכם ומוצהר כי האמור בסעיף זה הינו תנאי מקדמי ויסודי להתקשרות הצדדים בהסכם זה וכל טענה סותרת שיעלה השוכר או מי מטעמו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21. אחריות ושיפוי:

21.1. החברה ו/או העירייה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמם לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת החברה ו/או מי מטעמם למושכר למטרה או למטרות המפורטות בחוזה זה אלא אם כן הנזק, האבדן ו/או ההפסד נגרם בזדון או במתכוון על ידי החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן, וכן אלא אם כן הנזק, האובדן ו/או ההפסד נגרמו כתוצאה מרשלנותן עקב כניסת החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן למושכר.

21.2. מובהר כי החברה ו/או העירייה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמן לא ישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזקי גוף מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר אלא אם כן נגרם במישרין כתוצאה מרשלנותה של החברה ו/או העירייה ו/או עובדיהן ו/או מי מטעמן.

21.3. השוכר לבדו ישא באחריות כדין לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או לחברה ו/או לעירייה ו/או למי מטעמם ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים במבנה ו/או לכל צד ג' אחר אשר יבצע מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או השימוש במושכר ו/או מביצוע עבודות השוכר במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו, בין במעשה ובין במחדל.

21.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או את העירייה ו/או את מי מטעמן בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם או ששילמו בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר ו/או השימוש בו ו/או ביצוע העבודות בו כאמור, לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו להן בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדן, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה ו/או דרישה כאמור, ככל שתביעה ו/או דרישה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר או מאחריותו על פי הסכם זה ובתנאי שלשוכר ניתנה הודעה על כל תביעה ו/או דרישה כאמור וכן ניתנה לו האפשרות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה הנ"ל.

22. ביטוח:

- 22.1. מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי דין מתחייב השוכר למלא אחר הוראות הביטוח המופיעות ב"נספח הביטוח" וב-"אישורי עריכת הביטוח" המצורפים להסכם זה ומסומנים כ"נספח ד'" ו-"נספח ד'1" ו-"נספח ד'2" – בהתאמה.
- 22.2. כל אחד מהצדדים ישא בלעדית בכל סכומי ההשתתפות העצמית עפ"י הפוליסות הנערכות על ידו.

23. בטחונות:

- 23.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, ימציא השוכר למשכירה במועד פתיחת המושכר, **ערבות בנקאית** בלתי מותנית ובלתי סחירה בסך השווה לחודשיים דמי שכירות, זאת בהתאם לנוסח המצורף **כנספח ה'** להסכם זה.
- 23.2. תוקף הערבות יהיה לשנה, והיא תוארך באופן אוטומטי על ידי הבנק ו/או על ידי השוכר, ללא צורך בפניית המשכירה, כך שתהיה בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ועד תום שלשה חודשים לאחר תום תקופת השכירות. ככל שהוארכה תקופת השכירות, בהתאם להוראות חוזה זה, יאריך השוכר את תוקף הערבות כאמור לעיל לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תחילת כל תקופת השכירות הנוספת ו/או יעדכן את שיעורה כמתחייב מתנאי הארכת השכירות.
- 23.3. כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד.
- 23.4. הערבות תשמש כערבות לביצוע ההסכם בצורה מדוייקת ודווקנית וכערבות להבטחת הפינוי במועד, והשארת המבנה במצב טוב, על כל מתקניו המחוברים חיבור של קבע.
- 23.5. הערבויות תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן, ותהינה בתוקף עד לתום שנה ממועד סיום ההסכם.
- 23.6. ככל ותראה החברה כי השוכר אינו עומד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, תהיה רשאית, לאחר התראה כתובה שלא הובילה לתיקון ההפרה הנטענת, לחלט את הערבות, כולה או חלקה, ומבלי שתידרש להוכחת נזק.
- 23.7. עם סיום ההתקשרות ופינוי המבנה על ידי השוכר, תהיה החברה רשאית לנכות מהערבות סכומים בגין נזקים או חריגות שבוצעו על ידי השוכר.
- 23.8. במידה ותוקף הערבות פג או עומד לפוג, ועולה כי ההתקשרות נמשכת או עומדת להיות מוארכת, על השוכר החובה לחדש את הערבות, להאריך את תוקפה ו/או לחדשה, כך שתותאם למשך ההתקשרות.
- 23.9. בכל מקרה כאמור תהא המשכירה רשאית לגבות את סכום הערבות, כולו או מקצתו, בפעם אחת או במספר פעמים, ולהיפרע מתוכו לגבי הנזקים, ההפסדים, ההוצאות והתשלומים כאמור.
- 23.10. חולטה ערבות, ימציא השוכר, לאלתר, ערבות בנקאית חדשה, באופן שבכל עת תהיה בידי החברה ערבות במלוא הסכום הנקוב בסעיף זה.

23.11. בנוסף על הערבות הבנקאית, ימסור השוכר במועד פתיחת המושכר, שטר חוב לפקודת הרשות בנוסח המצ"ב **כנספת ו'** לחוזה זה. סכום שטר החוב יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת מע"מ כחוק בסך השווה ל-3 חודשים דמי שכירות.

23.12. המשכירה תהא זכאית למלא בשטר את מועד הפירעון ולהגישו לגבייה בהוצאה לפועל, בכל מקרה בו יופר חוזה זה ו/או הסכם הניהול על ידי השוכר ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכירה כספים כלשהם מהשוכר בקשר עם הסכם זה ו/או הסכם הניהול ו/או בקשר לשכירות אשר לא שולמו במועד, והכל לאחר התראה שלא הובילה לתיקון ההפרה הנטענת.

23.13. אי המצאת הביטחונות או חלק מהם כמפורט בסעיף זה לרבות השלמת בטחונות שמומשו תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכירה זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את מועד המסירה לתשלום דמי השכירות החודשיים הכוללים וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, עד להמצאת כל הביטחונות מבלי שהדבר יגרע מחבויית השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות על פי חוזה זה ו/או על פי דין.

24. הפרות וסעדים:

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

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

24.2.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית, שלא תוקנה לאחר התראה כתובה.

24.2.2. השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי החברה.

24.2.3. הוגשה בקשה לבית המשפט לפירוקו של השוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, לעיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפיה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט (לא כולל ימי פגרה).

24.2.4. במקרה של מתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר אשר לא בוטל בתוך 60 יום מהוצאתו.

24.2.5. כשהשוכר אינו מפעיל את העסק לתקופה העולה על חודש אחד ברציפות או שאינו מפעיל את העסק באופן קבוע, למעט עקב אירוע כוח עליון ו/או עקב מעשה ו/או מחדל של החברה. (הפעלה חלקית תהווה הפרה של הסכם זה) והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

24.3. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה לחברה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כמפורט להלן:

24.3.1. השוכר ישלם לחברה לפי העניין, ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הריבית החריגה הנגבית, באותה העת, בבנק דיסקונט לישראל בע"מ בגין חשבונות חח"ד המצויים ביתרות חובה בלתי מאושרות. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילם אותו בפועל.

24.3.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם ע"י החברה לצד שלישי תחת השוכר ואשר על השוכר היה לשלמו לאותו צד שלישי, תחושב הריבית עבור תקופה מיום שהחברה שילמה את הסכום שבפיגור לצד השלישי ועד להחזרתו ע"י השוכר. שילמה החברה לצד שלישי ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו הריבית ו/או קנס הפיגורים כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה, לפי העניין.

24.3.3. פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם לחברה בהתאם להסכם זה ו/או הסכם הניהול, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. היתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם החברה ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

24.3.4. אין בתשלום הריבית בהתאם לסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ו/או בדין. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד החברה על כל סעד אחר ו/או על פגיעה בכל זכות שהיא המוקנית להן על פי ההסכם ו/או על פי דין.

24.3.5. פיגור חוזר, העולה על שבעה (7) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם לחברה על פי הסכם זה יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה לחברה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

25. שינוי ההסכם:

אין לשנות איזו מההוראות של הסכם זה אלא במסמך בכתב, בחתימת שני הצדדים.

26. הודעות:

הודעות הצדדים יהיו בכתב וימסרו לנמען במסירה אישית, או שישלחו בדואר רשום לפי הכתובות שבמבוא להסכם, שאז תחשב ההודעה כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה ואישור טלפוני על קבלתה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר מועד ההעברה.

27. סמכות שיפוט מקומית:

הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של הסכם זה, פרשנותו וכל ענין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים במחוז ירושלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של השוכר מאשר בזאת כי
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר
חתמו על הסכם זה בשם השוכר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר
בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד,

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כיועץ המשפטי של המשכירה מאשר בזאת כי
_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר
חתמו על הסכם זה בשם המשכיר הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר
בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו להתקשר בהסכם זה ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הסכם ונספחיו.

עו"ד,

נספח א' – תשריט

נספח א' 1 – מיקום מנועי מזגנים



נספח ב' – מפרט טכני למסירת המושכר לעבודות השוכר

המשכיר ימסור את המושכר לשוכר קודם לתחילת העבודות מטעמו כשהוא כולל את המתקנים והדרישות הבאים:

רצפה:

- תשתית הרצפה - רצפת בטון קיימת בגובה קו רצפת המשרדים הקיימים.
- פתרון חוקי, אסתטי ונח לנגישות המושכר
- דלת כניסה קיימת.

תשתית ביוב:

1. צינור ביוב לאסלות וכיורים.

1. תשתית מים: קיימת תשתית ספרינקלרים בסיסית בלבד. במסגרת השיפוץ תדרשנה התאמות בהתאם לתכניות מתכנן ויועץ.

חשמל:

1. הזנת חשמל לנכס במתח של 3*160 אמפר, יש להתחבר בהתאם לתכניות יועץ ומתכנן. החיבור יעשה לארון חשמל של המתחם, הנמצא במיקום שהוצג לשוכר..
- 2.

זיגוג:

1. המשכיר התקין ויטרינות זכוכית חיצוניות, לרבות דלתות במצב הקיים כיום.

שילוט:

1. בהתאם להוראות ההסכם בנושא.

כללי:

- נקודת חשמל וברז מים לשימוש בזמן לבניה.
- מיקום לפינוי אשפה בקרבת הסניף עד 30 מ' (המיקום יכול להיות מעבר לכביש).
- מקום לכניסת ספקים כפי שקיים מהכביש.
- מיקום למזגנים, בגינה שעל הגג שבקומה 0 (קומת הכניסה), מעל לתקרת הסניף, כמסומן בתשריט ובתמונות הרצ"ב כנספח א' 2, ללא הפרעה לקהל. מתחם המזגנים יחופה על ידי השוכר.
- מיקום מאושר להצבת בור שומנים, כמסומן באות X ובצבע צהוב בתשריט הרצ"ב כנספח א. התקנתו, ככל שנדרשת, תעשה בכפוף לכל אישור הנדרש בדין, ככל שנדרש, כאמור בהסכם השכירות.

עבודות באחריות השוכר

- התקנת מערכת גילוי אש + אישורים מתאימים באחריות השוכר.
- מערכת כיבוי אש אוטי בלוחות מעל A100
- תקשורת – באחריות השוכר, מנקודת קצה בסמוך למושכר.
- התקנת מונה חשמל חכם בלוח שאחריות השוכר.
- התקנת מונה מים חכם באחריות השוכר.
- אישור מכון תקנים על חיבור ספרינקלרים וגילוי אש.
- אישור בודק מוסמך ללוחות חשמל.
- התקנת מעברים עבור התקנת רמקולים לכריזה ומצלמות חיצוניות + תאורה בהתאם לאישור החברה, שלא ימנע אלא מטעמים בטיחותיים או הנדסיים או נראות.

נספח ג'

תכניות בינוי, שיפוץ והתאמה (עתידי – יצורף להסכם לאחר אישור החברה
לתוכניות השוכר)

נספח ה' – נוסח כתב ערבות

לכבוד
חברת אריאל

ג.א.ג.,

הנדון: כתב ערבות

על פי בקשת _____ מספר זיהוי _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה, כהגדרתו של מונח זה להלן, וזאת בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של המבקש עפ"י הסכם שכירות שטחי מסחר בהיכל הפיס ארנה בירושלים.

במכתבנו זה:

"מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כללי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני התשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד של חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי"), יהיו הפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן המצויין כדרישתכם הנ"ל, מחולק במדד היסודי.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל, כולל הפרשי הצמדה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי, או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.

ערבות זו תישאר בתוקפה לפחות עד ליום _____ ועד בכלל. דרישה שתימסר לנו אחרי המועד הנ"ל לא תענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בנק: _____

תאריך: _____

נספח ו' – נוסח שטר חוב

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

אנו הח"מ, _____, מתחייבים בזה לשלם לחברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ, ביום _____ בחודש _____ שנת _____, כנגד שטר זה, את הסך של _____ ש"ח (_____) כשהוא מוגדל באופן יחסי לעליית המדד החדש לעומת המדד הבסיסי כמפורט להלן:

"מדד" - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו.

"המדד הבסיסי" - מדד חודש _____ שהתפרסם ביום _____.

"המדד החדש" - המדד הידוע במועד פרעונו של שטר זה בפועל, ואם יום זה אינו יום עסקים, ביום העסקים הראשון הבא לאחריו.

החברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ תהיה פטורה מכל חובות האוחז בשטר זה לרבות הצגה, הודעה ומשלוח הודעת חילול, וכל התחייבויותינו הנובעות מחתימתנו על שטר זה תישארנה בתקפן גם מבלי שהחברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ יבצעו את חובות האוחז הנ"ל. הננו מוותרים על כל הזכויות וההגנות הנתונות לנו על פי פקודת השטרות ו/או כל דין אחר ביחס להתיישנות.

שטר זה אינו סחיר ואינו ניתן להעברה.

חתימות: _____ (שם החותם + כתובת) _____ (שם החותם + כתובת)

אנו הח"מ ערבים ערבות אוואל לתשלום הסכום הנקוב בשטר על ידי עושי השטר

מס'.	שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
1.				
2.				