

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

הזמנה להציע הצעות מחיר להשכרת שטח לביצוע פעילות מסחרית בתחום הספורט באצטדיון הכדורגל בעיר נס ציונה

דברי הסבר כלליים והנחיות להגשת הצעות מחיר

1. החברה הכלכלית לפיתוח נס-ציונה בע"מ (להלן: "החברה") מזמינה בזאת הצעות מחיר להשכרת אולם בשטח של כ- 110 מ"ר הממוקם במבנה אצטדיון הכדורגל בעיר נס ציונה (להלן: "המושכר"), לביצוע פעילות מסחרית בתחום הספורט בלבד (להלן: "הפעילות") בימים א' ו-ד' מהשעה 16:00 עד לשעה 22:00. ההתקשרות תהא למשך 12 חודשים, החל מיום 01/04/2021 ועד ליום 31.03.2022 (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית"), עם אופציה לחברה להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 12 חודשים, הכל בתנאים ובתמורה כמפורט בחוזה המצ"ב **כמסמך 4** להזמנה זו (להלן: "החוזה").

2. במסגרת ההצעה ייתן המציע את הצעתו לגובה התמורה החודשית (ללא מע"מ) אשר תשולם על ידו לחברה בגין השכרת המושכר לתקופת השכירות הבסיסית, **בסכום אשר לא יפחת מסך של 2,450 ₪ ולא יעלה על סך של 2,750 ₪ לחודש**, ויפרט מהי הפעילות שבכוונתו לבצע במושכר, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה.

3. בעת הגשת הצעתו, על המציע להיות בעל האישורים, ההיתרים והרישיונות הבאים: אישור עוסק מורשה, אישור ניכוי מס במקור ואישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו - 1976, וכן כל רישיון ו/או היתר אחרים הדרושים על פי כל דין לשם ביצוע הפעילות ו/או לצורך מילוי התחייבויות המציע על פי תנאי ההסכם. את האישורים הללו יצרף המציע להצעתו.

4. ואלו מסמכי ההזמנה, המהווים חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "מסמכי ההזמנה"):

מסמך 1 - מסמך זה - דברי הסבר והנחיות להגשת הצעות;

מסמך 2 - טופס הצעת מחיר והצהרת המציע;

מסמך 3 - נוסח ערבות בנקאית להבטחת קיום ההצעה (להלן: "ערבות הקיום");

מסמך 4 - חוזה השכירות והנספחים לו (להלן: "החוזה"), המהווים חלק בלתי נפרד הימנו, כדלקמן:

נספח א' - תרשים המושכר;

נספח ב' - נוסח ערבות בנקאית לביצוע החוזה ("ערבות הביצוע");

נספח ג' - אישור על קיום ביטוחים.

5. על המציע להגיש את מסמכי ההזמנה, לרבות החוזה, בשני העתקים (מקור + העתק), במעטפה סגורה, שעליה מצוין שם ההזמנה, למשרדי החברה שברחוב הנבחרות 10, נס ציונה, כאשר כל העמודים של מסמכי ההזמנה, לרבות החוזה, חתומים על ידו וכאשר מסמך "הצעת המחיר" (מסמך 2 למסמכי ההזמנה), מולאה על ידו במלואה ונחתמה על ידי המציע וחתימה זו אומתה על ידי עורך דין או רואה חשבון כנדרש שם. על המציע לפרט במסגרת מסמך "הצעת המחיר" מהי הפעילות המסחרית אותה הוא מתעתד להפעיל במושכר, ככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה.
6. לחוברת ההזמנה, כשהיא חתומה כאמור בסעיף 5 לעיל, יש לצרף את כל המסמכים הבאים, אשר יתייחסו לשנת המס הנוכחית:
- 6.1. אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976.
- 6.2. אם המציע הוא תאגיד - תעודת רישום של התאגיד ותדפיס עדכני ומלא מרשם החברות או מרשם השותפויות.
- 6.3. אם המציע אינו תאגיד - אישור עוסק מורשה לענייני מע"מ.
- 6.4. ערבות בנקאית לקיום ההצעה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בנוסח מסמך 3 למסמכי ההזמנה, בגובה 2,000 ש"ח (להלן: "ערבות הקיום"); תוקף ערבות הקיום יהא עד תום 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות, אך החברה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקפה בחודש נוסף.
7. המועד האחרון להגשת הצעות הינו יום 15/03/2021 עד השעה 12:00. הצעה שלא תמצא במקום המיועד לכך במשרדי החברה ביום ובשעה האמורים, מסיבה כלשהי, לא תידון.
8. החברה תקבע את ההצעה אשר תזכה ותודיע למציע אשר הצעתו זכתה (להלן: "הזוכה") על קבלת הצעתו. תוך 14 יום מיום שהודע לו דבר זכייתו, ימציא הזוכה לחברה כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע החוזה. כן ימציא הזוכה לחברה להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו על פי החוזה ערבות בנקאית אוטונומית בסך 7,500 ₪ (להלן: "ערבות הביצוע") בנוסח המצ"ב כנספח ב' לחוזה (מסמך 4 למסמכי ההזמנה).
9. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבל כל הצעה שהיא או לדחות את כל ההצעות, לרבות ההצעה הגבוהה ביותר, מכל סיבה שהיא, ולמציע לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כך. כמו כן שומרת לעצמה החברה את הזכות לנהל משא ומתן עם מי מהמציעים שהצעותיהם תימצאנה מתאימות, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
10. המציעים אינם רשאים לערוך שינויים ו/או מחיקות ו/או תוספות במסמכי ההזמנה, למעט במקומות המיועדים לכך. החברה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, שלא להתחשב בשינויים שיערוך מציע כאמור, או לפסול את ההצעה כולה.

11. כל הצעה תעמוד בתוקפה ותחייב את מגישה מהמועד בו תוגש למשרדי החברה ועד שייחתם החוזה על ידי החברה או עד תום שלושה חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות, לפי המוקדם מבין שני המועדים.
12. בכל מקרה של סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור בחוזה, תינתן עדיפות לאמור בחוזה.
13. החברה הכלכלית אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא
14. פרטים נוספים ניתן לקבל אצל עו"ד אושרית סורוז'ון בטל' 050-6799898.

מסמך 2 להזמנה

הצעת מחיר
להשכרת שטח לביצוע פעילות מסחרית בתחום הספורט
באצטדיון הכדורגל בעיר נס ציונה

לאחר שעינתי בכל מסמכי ההזמנה, לרבות החוזה ונספחיו, אני מגיש בזה את הצעתי כדלהלן:

1. התמורה החודשית המוצעת על ידי בעבור השכרת המושכר לתקופת השכירות הבסיסית כהגדרתם בחוזה הינה _____ ₪ (ללא מע"מ).
2. הפעילות המסחרית אותה אני מתעתד להפעיל בשטח המושכר הינה כדלקמן:
_____.
3. אני מצרף בזה את מסמכי ההזמנה, לרבות החוזה, בשלמותם, כפי שהומצאו לי על ידי החברה, כאשר כל העמודים חתומים על ידי, לרבות ערבות בנקאית לקיום ההצעה.
4. אני מצהיר בזאת, כי קראתי את כל מסמכי ההזמנה, הבנתי את תוכנם, קיבלתי את כל ההסברים שנדרשו על ידי, אם נדרשו, בקשר להפעלת העסק ואני מתחייב לבצע את העבודות בהתאם לכל אלה.
5. ידוע לי, כי אם הצעתי תתקבל, הרי שתוך 14 יום מיום שתימסר לי על כך הודעה, יהיה עליי להמציא לחברה, להבטחת ביצוען של כל התחייבויותי על פי החוזה, ערבות בנקאית אוטונומית בסך 7,500 ₪ (להלן: "ערבות הביצוע") וזאת בנוסח נספח ב' לחוזה (מסמך 3 למסמכי ההזמנה).
6. הצעתי זו תעמוד בתוקפה ותחייב אותי מהמועד בו נמסרה לחברה ועד חתימתו של חוזה עימי או עם מציע אחר על ידי החברה או עד חלוף שלושה חודשים מהמועד האחרון להעברת הצעות מחיר, לפי המוקדם שבין המועדים.

תאריך _____

שם המציע _____

כתובת _____

ת.ז. / מס' תאגיד _____

מס' טלפון _____

מס' פקס _____

חתימת המציע _____

אישור עו"ד/רו"ח:

אם המציע הוא יחיד

אני הח"מ, _____ עו"ד/רו"ח, מאשר כי _____ חתם/מה בפני על ההצעה דלעיל.

תאריך שם _____ חתימה

אם המציע הוא תאגיד

אני הח"מ, _____ עו"ד/רו"ח, מאשר כי ה"ה _____ חתמו בפני על ההצעה דלעיל, כי הם מורשי חתימה מטעם המציע וכי בחותמם על ההצעה דלעיל הם מחייבים את המציע.

תאריך שם _____ חתימה

מסמך 3 להזמנה

נוסח ערבות בנקאית לקיום ההצעה

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ברח' הנבחרות 10, נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 7,500 ש"ח (ובמילים: שבעת אלפים וחמש מאות ש"ח), (להלן: "סכום הקרן"), בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בין המדד שפורסם בגין חודש פברואר 2021 לבין המדד הידוע ביום התשלום (להלן: "הפרשי ההצמדה").

אנו מתחייבים לשלם לכם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב וללא טענות ומענות, כל סכום או סכומים בגבולות סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם הזמנה להציע הצעות להשכרת שטח לביצוע פעילות מסחרית בתחום הספורט באצטדיון הכדורגל בעיר נס ציונה אשר פורסמה על ידיכם, וזאת מבלי שתצטרכו להוכיח, לבסס או לנמק את עילת דרישתכם או סכומה.

אנו נשלם לכם את הסכום האמור תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה ועד לתאריך _____, ועד בכלל.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ואיננה ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

_____ בנק
_____ סניף

מסמך 4 להזמנה

חוזה שכירות

שנערך ונחתם בנס-ציונה ביום _____

בין: **החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ**
מרח' הנבחרות 10, נס-ציונה
(להלן: "החברה")

מצד אחד

לבין: _____ (ח.פ./ת.ז. _____)
מרח' _____,
(להלן: "השוכר")

מצד שני

והואיל ועיריית נס ציונה (להלן: "העירייה"), הינה הבעלים של המבנה המצוי באצטדיון הכדורגל בנס ציונה (להלן: "האצטדיון"), הידוע כחלקות 10, 11, 13, 16, 18 בגוש 3754, הכולל, בין היתר, שטח לשימוש מסחרי של כ- 500 מ"ר (להלן: "השטח המסחרי");

והואיל והחברה הינה בעלת הזכויות לחזקה והפעלת האצטדיון והשטח המסחרי;

והואיל והחברה פרסמה הזמנה להציע הצעות להשכרת שטח של כ- 110 מ"ר מתוך השטח המסחרי למטרות ביצוע פעילות מסחרית בתחום הספורט, המסומן בתרשים המצ"ב כ**נספח א'** (להלן בהתאמה: "ההזמנה" ו-"הנכס");

והואיל והחברה מעוניינת להשכיר לשוכר והשוכר מעוניין לשכור מהחברה את הנכס על מנת שזה ישמש את השוכר למטרות המפורטות בחוזה זה ובהצעתו שצורפה כמסמך 2 להזמנה בלבד, ובהתאם להוראות חוזה זה להלן (להלן: "הצעת השוכר");

והואיל והצעת השוכר לשכירת הנכס מאת החברה התקבלה כהצעה הזוכה והכל בכפוף לאמור בחוזה זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא, הגדרות המונחים, והנספחים המצורפים לחוזה זה, וכן מסמכי ההזמנה לרבות הצעתו של השוכר, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

1.2. כותרות סעיפי חוזה זה הינן לצורך התמצאות ונוחיות בלבד, ואין ליתן להן כל משקל בפרשנות החוזה.

2. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר, כי בדק את המושכר ואת סביבתו, כי הוא תואם את תיאורו בחוזה זה והוא מתאים למטרותיו ולמטרות חוזה זה, וכי הוא מוותר על כל טענה של פגם, מום או אי התאמה מכל מין וסוג בקשר לנכס ובקשר להתחייבויותיו על פי חוזה זה.

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

.3

3.1 השכירות, השוכר והנכס אינם מוגנים על פי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי הוראות כל חוק אחר, קיים או שייחקק בעתיד, המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא. החוקים האמורים ותיקונייהם וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, הנכס ועל חוזה זה.

3.2 השוכר מצהיר בזאת, כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח כהגדרתם בחוק הגנת הדייר או תשלומים העלולים להתפרש או להיחשב כדמי מפתח, וכי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו בנכס, בהתאם להתחייבויות השוכר על פי חוזה זה או שינויים אחרים, אם יעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר לא יחולו על החוזה.

3.3 הצדדים מאשרים, כי הנכס הוא מבנה חדש שנבנה לאחר שנת 1968 ובעת פינוי הנכס לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום שהוא מהחברה ו/או מהעירייה, לא כדמי מפתח ו/או בכל אופן אחר שהוא.

מטרת השכירות

.4

4.1 מוסכם בזאת על הצדדים, כי מטרת השכירות הינה שימוש בנכס בהתאם למפורט בסעיף 2 להצעת השוכר. השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש בנכס או בכל חלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת השכירות, ללא הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.

4.2 השוכר בלבד יהא אחראי, על חשבונו, לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לפי כל דין לשימוש בנכס ולהיותם בתוקף למשך כל תקופת השכירות כהגדרתה להלן, ולפעול בהתאם להם.

4.3 החברה ו/או העירייה אינה אחראית כלפי השוכר לקבלת כל רישיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, ואין בעצם חתימתו של חוזה זה משום התחייבות כאמור. השוכר לבדו יהא אחראי הן כלפי כל רשות, אדם ו/או גוף משפטי והן כלפי החברה והעירייה, על כל חבות מכל סוג ומין ביחס לאחזקתו ושימוש בנכס.

4.4 סעיף 4 זה וסעיפי המשנה שלו הינם עיקריים ויסודיים והפרת הוראה כלשהי מהוראותיהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

תקופת השכירות

.5

5.1 החברה מעניקה בזה לשוכר והשוכר מקבל בזה מאת החברה זכות שכירות בנכס לתקופה של 12 חודשים בלבד, החל מיום 01/04/2021 ועד ליום 30.03.2022 (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

5.2. לחברה נתונה אופציה להאריך את תקופת השכירות הבסיסית בתקופת שכירות אחת נוספת בת 12 חודשים, ובלבד שתינתן על כך הודעה בכתב לשוכר, לפחות 60 ימים לפני תום תקופת השכירות הבסיסית (להלן: "הודעת ההארכה"). לא הודיע השוכר לחברה בכתב, בתוך 14 יום ממועד קבלת הודעת ההארכה, כי הוא אינו מעוניין להאריך את תקופת השכירות, יראו אותו כמי שהסכים להארכת תקופת השכירות כאמור, בהתאם להוראות הסכם זה ובשינויים המחויבים. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי החברה אינה מתחייבת ליתן למפעיל הודעת הארכה כאמור, אלא הדבר נתון לשיקול דעתה בלבד.

6. תמורה

6.1. דמי השכירות בגין הנכס לתקופת השכירות הבסיסית יהיו בסך של _____ ₪ לחודש (להלן: "דמי השכירות"), ללא מע"מ, בהתאם לנקוב בהצעת השוכר.

6.2. דמי השכירות ישולמו לחברה על ידי השוכר בתשלומים חודשיים וזאת לא יאוחר מתחילתו של החודש שבגינו הם משולמים.

6.3. לשם הקלת גביית דמי השכירות והבטחתם, ימסור השוכר לחברה, במעמד חתימת הסכם זה וכן בתחילת כל תקופת שכירות מוארכת (ככל שתהיה), 12 שיקים משוכים לפקודת החברה, כשתארכי השיקים תואמים את התחייבויות השוכר ביחס לתשלום דמי השכירות כמפורט לעיל. רק פירעון תשלום מלוא דמי השכירות בפועל יחשב מילוי ההתחייבות לתשלום דמי שכירות על פי הסכם זה.

6.4. מובהר בזאת, כי השוכר מתחייב כי דמי השכירות ישולמו על ידו לחברה במועד ובמלואם על פי הקבוע לעיל, כמו גם כל יתר התשלומים החלים על השוכר לפי חוזה זה, וזאת בין אם השתמש השוכר בנכס ובין אם לאו, לרבות במקרה של פינוי הנכס על ידו טרם תום תקופת השכירות.

6.5. כל איחור בתשלום דמי השכירות כאמור לעיל, ישא ריבית חריגה כנהוג בבנק לאומי במועד האיחור כאמור.

7. מיסים ותשלומים

7.1. השוכר ישא בכל תקופת השכירות ויהיה אחראי על תשלום כל התשלומים בגין הנכס וההחזקה בו, בין שוטפים ובין חד פעמיים, לרבות כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה, עירוניים וממשלתיים, אשר יוטלו על השוכר ו/או מחזיק הנכס, במישרין או בעקיפין, כל התשלומים וההוצאות (לרבות קבועות) בגין ביוב, פינוי אשפה, חשמל, מים, ארנונה וטלפון, כל המיסים והתשלומים שיגיעו לעירייה ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין הפעילות שיעשה ו/או ינהל השוכר בנכס, לרבות אגרת רישוי עסקים, מס עסקים, אגרת שלטים, אגרות, היתרים ורישיונות לעסק ולניהולו, וכל מס ותשלום אחר כפי שיחולו מעת לעת.

7.2. החברה לא תחוב בכל תשלום, מס, אגרה או היטל כלשהו בגין הנכס, בין אם בגין תשלומים שוטפים ובין אם בגין תשלומים חד פעמיים.

7.3. השוכר מתחייב להציג בפני החברה מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתה הראשונה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים, כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

7.4. לא שילם השוכר את התשלומים הנ"ל במלואם ובמועדם, תהא החברה רשאית, אך לא חייבת, לשלמם על חשבון השוכר ולגבותם ממנו, בצרוף הצמדה וריבית כחוק מיום תשלומם ועד ליום סילוקם בפועל על ידי השוכר, והכל מבלי לגרוע מכל סעד העומד לזכות החברה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי להטיל חובה על החברה לבצע איזה מן התשלומים האמורים לעיל.

השימוש בנכס ואחזקתו

.8

8.1. השוכר יעשה שימוש בנכס בהתאם להוראות ולהנחיות אשר יינתנו לו מעת לעת על ידי החברה במהלך תקופת השכירות, לרבות לעניין ימי ושעות הפעילות בנכס. מבלי לגרוע מן האמור מוסכם בזאת, כי השוכר יהיה רשאי לעשות שימוש בנכס בימים א' ו-ד' בשבוע, בין השעות 16:00 עד 22:00, אלא אם תודיע לו החברה בכתב ומראש, לפחות 7 ימים קודם לכן, כי במועד ו/או בשעות מסוימות לא תתאפשר פעילות בנכס מכל סיבה שהיא. הודיעה החברה למשכיר כאמור, לא יהא כל שינוי בגובה דמי השכירות על פי הוראות הסכם זה, והשוכר מוותר בזאת ויתור מלא על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

8.2. השוכר מצהיר ומאשר, כי ראה ובדק את הנכס ומצאו מתאים לצרכיו, דרישותיו ומטרותיו, כי הוא מקבל זכות שכירות בנכס במצבו הנוכחי, כפי שהוא (as is), כי ידוע לו, כי החברה לא תבצע בנכס כל שינוי, תיקון או שיפור לעומת מצבו הנוכחי, וכי הוא מוותר בזה, ויתור מלא וסופי, על כל טענות מום, פגם או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בגין הנכס, וחתימתו על חוזה זה מאשרת, כי קיבל את הנכס לשביעות רצונו המלאה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו כי מתקיימות ו/או עשויות להתקיים בעתיד פעילויות מסחריות ו/או ציבוריות בשטח האצטדיון ו/או בשטח המסחרי, לרבות בסמוך לנכס, והוא מוותר בזאת מראש על כל טענה מכל סוג שהוא בקשר עם פעילות כאמור.

8.3. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי כל ההוצאות והעלויות הנובעות במישרין או בעקיפין מהשימוש בנכס כמפורט בחוזה זה, תחולנה במלואן על השוכר, והחברה לא תישא בהוצאות ו/או בעלויות כלשהן כאמור.

8.4. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בנכס, לא יוסיף כל תוספת, לא יהרוס כל חלק מהנכס ו/או מתקן ממתקניו ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לדרוש מהשוכר להשיב, על חשבון, את המצב לקדמותו, אם נעשו שינויים כלשהם בנכס בלא הסכמת החברה מראש ובכתב. בכל מקרה, כל שינוי אשר נעשה בנכס יהא שייך לעירייה ו/או לחברה.

8.5. השוכר מתחייב להשתמש בנכס באופן נאות וסביר, לשמור ולהחזיק את הנכס במצב טוב ותקין, נקי ומסודר, לשמור על שלמותו וחזותו החיצונית של הנכס ושל האצטדיון ולהשתמש בנכס באופן שלא יגרום מטרד, לא יפריע ולא יגרום נזק לנכס, לאצטדיון, או לכל גורם אחר הנמצא בו או בסביבתו.

8.6. השוכר מתחייב, כי הוא ועובדיו ימלאו אחר הוראות כל דין בקשר לנכס, החזקתו, הפעלתו והשימוש בו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, השוכר ינקוט בכל האמצעים על מנת למנוע סיכון, מפגע, מטרד, נזק או אי נוחות לציבור, לרכושו ו/או לביטחונו ועל מנת למנוע סיכון לבריאותם, לרכושם ו/או לביטחונם של עובדיו ו/או לרכושה של החברה ו/או העירייה.

- 8.7. השוכר מתחייב להימנע מגרימת כל נזק או קלקול לנכס או לכל חלק ממנו ולתקן על חשבון ומיד כל נזק שיגרם לנכס במהלך תקופת השכירות, בין עקב שימוש של השוכר בנכס, ובין אם לאו, על ידו ו/או על ידי מבקרים, לקוחות, עובדים, פועלים ו/או כל צד שלישי אחר, לרבות נזק הנובע משימוש רגיל ונזק הנובע מבלאי סביר. לא תיקן השוכר נזקים שנגרמו לנכס תוך תקופת השכירות, רשאית החברה אך לא חייבת, לתקנם על חשבון השוכר ולגבות ממנו את מלוא הוצאותיה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד כל הוצאה ועד להשבת כל תשלום ו/או הוצאה לידי החברה.
- 8.8. השוכר מתחייב לא לתלות, לא להתקין ולא לצייר כל שלטים, סימנים או אמצעי פרסומת כלשהם בכל חלק של הנכס ו/או האצטדיון ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. עם תום תקופת השכירות יסיר השוכר, או החברה על חשבון השוכר, את אמצעי הפרסום שאושרו על-ידי החברה, אם וככל שאושרו.
- 8.9. מובהר בזאת, כי זכות השילוט, הפרסום וכיוצ"ב בנכס ו/או באצטדיון וסביבתו שייכים לחברה ולחברה בלבד.
- 8.10. החברה ו/או כל נציג מטעמה תהיה רשאית לבקר בנכס בהודעה סבירה מראש, בכל שעה, כדי לוודא אופן השימוש בנכס על ידי השוכר ואחזקתו או כדי להציג לשוכרים או לקונים או למשתמשים פוטנציאליים.
- 8.11. השוכר מתחייב למנוע לינה ו/או התמקמות בנכס ובסביבתו. השוכר ידווח לחברה על כל ניסיון להתמקמות של מאן דהוא בנכס ו/או בסביבתו, ועל אופן טיפולו של השוכר בכך.
- 8.12. כל העובדים והמועסקים בנכס, ככל שיהיו, יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי השוכר בלבד, ולחברה לא תהיה כלפיהם אחריות כלשהי. יחד עם זאת, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהשוכר להרחיק עובד או עובדים שלו, מכל סיבה שהיא, והשוכר יבצע את המבוקש מיד עם הפניית הדרישה האמורה, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או העירייה ו/או מי מטעמם בגין כך.
- 8.13. במידה שהיה על החברה ו/או על העירייה לשאת בהוצאות כלשהן עקב ליקויים במילוי השוכר אחר הוראות חוזה זה ו/או אחר הוראות כל דין, כדוגמת פגיעה ברכוש ו/או עקב אי נקיטת אמצעים להסרת הפרעה או מפגע או מטריד כאמור, יחויב השוכר בגין הוצאות אלו. חשבון בעבור הוצאות אלו יוגש לשוכר מיד לאחר גרימת הנזק והשוכר מתחייב לשאת באופן מיידי בתשלום של כל הסכום המפורט בחשבון כאמור.
- 8.14. השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר בהחזקה ו/או הפעלה ו/או ניהול של הנכס ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש בנכס ו/או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, לרבות השכרת הנכס לאחר בשכירות משנה.
- 8.15. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהנכס מצוי בשטח האצטדיון, וכי יעשה שימוש בנכס אך ורק באופן שיתיישב עם שימושו של האצטדיון, ושלא יפריע את הפעילות באצטדיון, וכי ידוע לו שאסורה עליו כל פעילות או עיסוק אחרים בשטחי האצטדיון ובנכס, פרט לפעילות המותרת לו על פי חוזה זה ובהתאם למטרת השימוש. במיוחד, מצהיר השוכר, כי אסורה עליו פעילות מסחרית בשטח האצטדיון. השוכר מתחייב למלא אחר ההסדר הפנימי של האצטדיון, לרבות הוראות החברה ו/או העירייה ולהימנע מכל מעשה או מחדל או הטרדה שיש עימם משום פגיעה בזכויות של מאן דהוא בקשר עם האצטדיון.

8.16. סעיף 8 זה וסעיפי המשנה שלו הינם עיקריים ויסודיים והפרת הוראה כלשהי מהוראותיהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הפר השוכר הוראה מהוראות סעיף 8 זה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה, כפי שיראה לה לנכון, לצורך תיקון הנזק או הקלקול, לצורך השמירה על ניקיון הנכס וחזותו ו/או לצורך סילוק הפרעה, מפגע או מטרד. לצורך מימוש זכותה כאמור בסעיף זה, תהא החברה רשאית להיכנס לנכס לאחר מתן התראה של 24 (עשרים וארבע) שעות מראש לשוכר. כל סכום שישולם ו/או יוצא על ידי החברה עקב הפרה של השוכר כאמור, יוחזר לחברה על ידי השוכר מיד עם דרישתה הראשונית של החברה.

9. איסור העברת זכויות השוכר

השוכר אינו רשאי להסב ו/או להעביר ו/או למסור ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד את זכויותיו או חובותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, ו/או להסב ו/או להעביר ו/או למסור ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד את הנכס, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, אלא אם קיבל על כך את הסכמת החברה בכתב ומראש. להסרת כל ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, השוכר אינו רשאי להשכיר את הנכס או חלק ממנו בשכירות משנה. נתנה החברה את הסכמתה כאמור לעיל, אין ההסכמה האמורה פוטרת את השוכר מאחריותו ומהתחייבויותיו לפי החוזה ו/או על פי כל דין.

10. העברת זכויות החברה

החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להמחות או להעביר את חובותיה וזכויותיה כלפי השוכר על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לכל אדם או גוף אחר, כפי שתמצא לנכון. ניתנה הודעה בכתב לשוכר על העברה כאמור, מאותו מועד שיקבע בהודעה, יחולו כל זכויות וחובות החברה כלפי השוכר על אותו אדם או גוף כאמור, וזכויות וחובות השוכר יחולו בהתאמה כלפי אותו אדם או גוף כאמור.

11. פינוי והחזרת הנכס בתום תקופת השכירות

11.1. מיד במועד תום תקופת השכירות או במועד בו נדרש השוכר לפנות את הנכס מכל סיבה שהיא (להלן: "**מועד הדרישה לפינוי הנכס**") יפנה השוכר את הנכס וימסור את החזקה בנכס לידי החברה כשהנכס נקי ומסודר ופנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר. הנכס יימסר לחברה כשהוא כולל כל שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים אליו באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו על ידי השוכר ו/או על חשבונו, אלא אם דרשה החברה שהשוכר יפנה כל מתקן ותוספת כאמור, שאז מתחייב השוכר לבצע דרישה זו על חשבונו.

11.2. השוכר יתקן, על חשבונו, כל נזק, קלקול ו/או אובדן שייגרם לנכס תוך תקופת השכירות. לא תיקן השוכר עד תום 14 (ארבעה עשר) ימים מתום תקופת השכירות נזקים שנגרמו לנכס תוך תקופת השכירות, רשאית החברה אך לא חייבת, לתקנם על חשבונו השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים החל ממועד תום תקופת השכירות ייחשב לתקופה בה פיגר השוכר בפינוי הנכס. השוכר ישלם לחברה עם דרישתה הראשונה את מלוא הוצאותיה בגין התיקונים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד כל הוצאה ועד להשבת כל תשלום ו/או הוצאה לידי החברה וכן את הפיצוי המוסכם בגין האיחור בפינוי כאמור בסעיף 11.3 להלן.

11.3. מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד ו/או תביעה בהתאם לחוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, במידה שהשוכר לא יפנה את הנכס במועד, הוא מתחייב בזה לשלם לחברה דמי שכירות

מוסכמים ומוערכים מראש, בסכום של 1,000 ₪ לכל יום של איחור בפינוי. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה.

11.4. השוכר מצהיר ומתחייב, כי אם לא יפנה את הנכס במועד כאמור לעיל, הרי שהחברה תהיה זכאית לתבוע ולקבל מהשוכר, בנוסף לפיצוי המוסכם, את כל הסכומים, התשלומים, המסים, ההתחייבויות, ההוצאות, ההפסדים וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי הנכס במועד, בשל התקופה שבין מועד פינוי הנכס לפי חוזה זה לבין מועד פינויו בפועל ו/או לממש את הביטחונות שניתנו לחברה על פי חוזה זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי הנכס במועד ו/או לגרוע מכל סעד אחר העומד לחברה על פי חוזה זה או על פי כל דין.

11.5. למען הסר ספק, מצהיר השוכר, כי תשלום ו/או קבלת פיצויים מוסכמים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות ו/או זכות שימוש לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי הנכס.

11.6. השוכר נותן בזה הסכמתו לחברה לבצע את הפעולות הבאות במקרה של אי פינוי הנכס תוך 7 (שבעה) ימים מתום תקופת השכירות או מיום הדרישה לפינוי הנכס, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לכל סעד אחר העומד לרשותה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין:

11.6.1. לנתק את הנכס מהחיבורים לרשת החשמל, מים, גז ויתר המערכות ולפנות בשם השוכר לצדדים שלישיים לשם כך.

11.6.2. להיכנס בעצמה ו/או באמצעות אחרים לנכס, לרבות על ידי פריצת מנעולים, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את הנכס מכל החפצים או המיטלטלין שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בכל דרך שתמצא לנכון. בכל מקרה של אי פינוי הנכס במועד על ידי השוכר, יחשב השוכר או כל מי מטעמו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" לנכס, ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי החברה או מי מטעמה לגבי הנזקים שנגרמו לו או למיטלטליו כתוצאה מפעולה כאמור.

11.7. השוכר יהיה אחראי לשלם לחברה את כל ההוצאות שיגרמו לחברה עקב אי פינוי הנכס על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי החברה כאמור והחברה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור על ידי מימוש הביטחונות העומדים לרשותה כאמור בסעיף 12 להלן, ו/או בכל דרך אחרת על-פי חוזה זה ו/או על-פי דין.

11.8. סעיפי משנה 11.1 ו-11.2 לעיל הינם עיקריים ויסודיים והפרת הוראה כלשהי מהוראותיהם תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. בטחונות

12.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה, לא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה, ימציא השוכר לחברה ערבות בנקאית אוטונומית לקיום החוזה בסכום יסוד (קרן) של 7,500 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (להלן: "**ערבות הביצוע**"), נוסח ערבות הביצוע יהיה בנוסח **נספח ב'** המצ"ב לחוזה זה.

12.2. ערבות הביצוע תהא תקפה, ביום הוצאתה, לפחות ל-14 חודשים והיא תחודש, מעת לעת, אם יהיה צורך בכך, באופן שתהא תקפה עד לפחות 60 יום לאחר מועד סיום החוזה. היה

ותוקף ערבות הביצוע לא יחודש שלושה ימים קודם לפקיעתה, תהיה החברה רשאית, אך לא חייבת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות, סעד ותרופה הקנויים לה על פי חוזה זה ועל פי כל דין, לממש ערבות זו, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה או דרישה או תביעה בעניין או בקשר למימוש זה.

12.3. השוכר יהיה אחראי לתשלום כל ההוצאות, העמלות ויתר התשלומים הכרוכים בהוצאת ערבות הביצוע.

12.4. במקרה של הפרה של איזה מהתחייבויות השוכר בקשר עם חוזה זה וכן לשם גבייתם של הפיצויים המוסכמים האמורים בסעיף 11.3 לעיל, רשאית החברה, אך לא חייבת, לדרוש, מעת לעת ובכל עת, את פירעונה של ערבות הביצוע או כל חלק ממנה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה לכל סעד אחר או נוסף העומד לה על פי כל דין או על פי הוראות חוזה זה.

12.5. מילא השוכר את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, תוחזר לו ערבות הביצוע. אין במתן ערבות הביצוע על פי חוזה זה ו/או במימושם על ידי החברה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של החברה, לרבות זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי חוזה זה או על פי כל דין.

ביטוח 13.

13.1. לצרכי סעיף זה (ביטוח), הביטוי "החברה" יתייחס לחברה כלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ ו/או לעיריית נס ציונה.

13.2. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על-פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על-פי דין ו/או על פי החוזה, השוכר מתחייב להסדיר ביטוחים כמפורט בנספח אישור קיום ביטוחים המצ"ב לחוזה זה **כנספח ג'** (להלן: "**אישור על קיום ביטוח**") וכמפורט להלן. עלות הביטוחים וההשתתפויות העצמיות יחולו על השוכר בלבד.

13.3. ביטוחי השוכר יערכו באמצעות חברת ביטוח בעלת רישיון מאת מדינת ישראל לעסוק בביטוחים הנדרשים על פי חוזה זה.

13.4. מוסכם, כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח נזק תוצאתי, כמפורט בסעיף 2 לאישור ביטוחי השוכר, ואולם האמור להלן **בסעיף הפטור** יחול לגבי כל נזק תוצאתי כאמור לעיל כאילו נערך הביטוח בגינו.

13.5. בנוסף לביטוח הרשום באישור קיום ביטוח, יערוך השוכר ביטוחים נוספים אשר נדרשים לדעתו, ככל שנדרשים בכדי למנוע הפסד או אבדן או נזק לו, לחברה ולצד שלישי. השוכר מצהיר בזאת כי לא יבוא בטענה או דרישה כלשהי לחברה ולבאים מטעמה בגין הפסד או אבדן או נזק שיכול היה להיות מבטוח בפוליסות כאמור או אם לא קבל שיפוי מחברת הביטוח מסיבה כלשהי.

13.6. הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הרשומים באישור קיום ביטוח או בכל מקום אחר בחוזה, הנם מזעריים ואין בהם משום אישור של החברה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון העומד לביטוח.

13.7. השוכר ימציא את האישור על עריכת ביטוח לחברה עד 14 ימי עבודה בטרם כניסת החוזה לתוקף או עד 14 ימי עבודה לפני כניסתו לנכס, המוקדם מבניהם.

- 13.8. בכל הביטוחים אשר יערוך השוכר ואשר קשורים לנשוא החוזה, יתווסף סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף של מבטח השוכר כלפי החברה והבאים מטעמה.
- 13.9. בכל הביטוחים אשר יערוך השוכר ואשר קשורים לנשוא החוזה, יתווסף סעיף בדבר וויתור על זכות לטענת ביטוח כפל כפי חוק חוזה הביטוח על ידי המבטח של השוכר כלפי המבטח של החברה.
- 13.10. 14 ימי עבודה לפני תום תקופת הביטוח הרשומה באישור קיום ביטוחים, ימציא השוכר לחברה את אותו שוב כשהוא חתום על ידי מבטחיו בסיפא שלו תחת הכותרת "אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן:".
- 13.11. האמור בסעיף זה (אחריות וביטוח) הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילותו של השוכר בנכס.
- 13.12. הפרה של סעיף זה (סעיף ביטוח), תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 13.13. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי בהמצאת אישור ביטוח כאמור לעיל, אין משום מתן פטור כלשהו לשוכר מאחריותו על פי חוזה זה, ו/או על פי דין, בין אם חברת הביטוח התחייבה לפצות על נזקים כאמור ובין אם לאו, והמצאת אישור ביטוח לידי החברה כאמור לעיל, אין בו כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לגבי היקפו וטיבו של הביטוח.
- 13.14. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לבדוק את האישור קיום ביטוחים אך לא תהיה חייבת לעשות כך.
- 13.15. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לבקש מהשוכר לשנות או לתקן את האישור קיום ביטוח על מנת להתאימו להתחייבויות על פי החוזה. הבקשה לתיקון או שינוי לא תהווה אישור לתקינות האישור על קיום ביטוח ולא תחול עקב כך על החברה אחריות כל שהיא.
- 13.16. מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי באם יחול עיכוב בתחילת ביצוע החוזה עקב אי המצאת או אי הסדרת ביטוח כנדרש, יישא השוכר בכל הוצאה או נזק שיגרם עקב כך.
- 13.17. השוכר לבדו יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים שהוא אחראי להם לפי הוראות חוזה זה, לרבות נזקים שהם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כלשהי או מחמת אי עמידה בתנאי הביטוח.
- 13.18. השוכר לבדו יהיה אחראי לנזקים העולים על סכומי הביטוח וגבולות האחריות הנקובים בפוליסות.
- 13.19. **סעיף הפטור** – מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה, השוכר מצהיר כי לא יהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או הבאים מטעמה ו/או קבוצות ספורט המשתמשות באצטדיון בגין נזק או אבדן או הפסד שהוא אחראי לו על פי חוזה זה ו/או זכאי לשיפוי עפ"י הביטוחים הנ"ל, והוא פוטר בזאת אותם מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות יחול ביחס לכל נזק מבוטח שנגרם מכל סיבה שהיא על ידי כל מאן שהוא, אולם לא יחול כלפי אדם שביצע נזק בזדון.

13.20. למען הסר ספק מובהר, כי אי המצאת אישור קיום ביטוחים במועד, כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על פי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה גם אם יימנעו ממנו קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים במושכר ו/או פתיחת עסקו במושכר, בשל אי הצגת אישור קיום ביטוחים במועדים שנקבעו על פי חוזה זה.

13.21. השוכר מתחייב לקיים את נוהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת על ידי החברה וכן מתחייב לעשות כמיטב יכולתו שלא לעשות ו/או להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל במושכר אשר עלולים לסכן חיי אדם או רכוש.

14. אחריות

14.1. אחריות לנזקי גוף ורכוש

14.1.1. השוכר בלבד יהיה אחראי כלפי החברה לכל אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק לגוף או לרכוש אשר יגרם לכל אדם בשטח הנכס ו/או בקשר להפעלת הנכס ו/או הציוד ו/או המתקנים שבו ובסביבתו.

14.1.2. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק לגוף או לרכוש לכל אדם לרבות למבנים, ציוד ותכולה של החברה ו/או של העירייה שאירעו מחמת מעשה או מחדל של השוכר, עובדיו וכל הפועל מטעמו בקשר לנכס ולהפעלתו. השוכר מתחייב לשפות ו/או לפצות את החברה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד בגין כל נזק שנגרם לחברה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של השוכר כאמור, ובגין כל תביעה שתוגש כנגד החברה עקב נזק כאמור.

14.2. נזקים לעובדים

השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק לגוף או לרכוש של עובדיו וכל הבאים מטעמו והוא פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לגבי עובדיו ומתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שתחייב לשלם עקב נזק כאמור בסעיף זה לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.

14.3. אחריות לנזקים לנכס ותכולתו

14.3.1. השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן מכל סיבה שהיא שיגרם לנכס, לתכולתו ולציוד המותקן בו. השוכר פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לאובדן ו/או נזק תוצאתי מכל סוג שהוא לרבות נזקי גרר ונזקים הנובעים מאי יכולת השוכר להשתמש בנכס עקב אובדן ו/או נזק לנכס ולתכולתו.

14.3.2. השוכר יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן שיגרם לנכס עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו. השוכר פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לאובדן ו/או נזק כאמור לעיל.

14.3.3. השוכר מתחייב להתקין על חשבונו ולקיים אמצעי מניעת סיכונים לרבות התרעת אש ואמצעי לחימה באש ולסלק כל סיכון כפי שתורה לו החברה, וזאת מבלי להטיל אחריות כלשהי על החברה.

14.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר יהיה אחראי לכל נזק, לרבות נזק גוף ו/או לרכוש ו/או למוניטין ו/או מניעת רווחים שיגרמו לחברה ו/או לעירייה ו/או לצד ג' בקשר עם רשלנותו של השוכר ו/או כל מי מטעמו וכן לכל עוולה שתתרחש - והכל בקשר עם החזקה בנכס ו/או השימוש שיעשה על ידי השוכר וכל מי מטעמו בנכס.

14.5. השוכר ישפה את החברה ו/או את העירייה, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה, בגין כל נזק, תשלום, הוצאה, פיצוי או הפסד אחר כלשהו שיהיו לחברה ו/או לעירייה, במישרין או בעקיפין, בגין נזקים כאמור בסעיף 14 זה ו/או בגין מעשיו או מחדליו של השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או הפועלים מטעמו או עבורו. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי חובת השיפוי כאמור לעיל תחול גם על נזקים כאמור שעל השוכר לבטח עצמו בגינם, כאמור בסעיף 13 לעיל, וזאת במידה שאלה לא יכוסו על ידי הביטוח.

15. סעדים ותרופות

15.1. כל התרופות והסעדים המיוחדים המוקנים לחברה על פי סעיף 15 זה הם מצטברים זה לזה, וכמו כן אינם באים לגרוע מכל זכות, עילה, תרופה או סעד המגיעים לחברה לפי הוראות אחרות בחוזה זה, או על פי כל דין.

15.2. החברה תהא זכאית, בהודעה בכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים מראש לדרוש מן השוכר לפנות לאלתר את הנכס ולהחזיר את החזקה בו לידי החברה (להלן: "**הודעת הפינוי**"), בלא שהשוכר יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, בכל אחד מן המקרים הבאים:

15.2.1. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית.

15.2.2. השוכר הפר הסכם זה הפרה שאינה הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום שנדרש לעשות כן.

15.2.3. מונה לשוכר כונס נכסים, מפרק ו/או מנהל מיוחד, בין מינוי קבוע ובין מינוי זמני.

15.2.4. הביטחונות שניתנו לקיומו של חוזה זה, פקעו או בוטלו או הוכרזו על ידי בית משפט מוסמך כבטלים או חסרי תוקף מכל סיבה שהיא.

15.2.5. שונתה הבעלות ו/או השליטה בשוכר באופן מהותי בכל דרך, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

15.3. ניתנה הודעת הפינוי, יחולו הוראות סעיף 11 לעיל, וכן ההוראות הבאות:

15.3.1. לחברה תהא זכות עיכובן על הרכוש והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל הפיצויים והכספים שיגיעו לחברה במקרה כזה מהשוכר. החברה תהא זכאית לחלט את הרכוש והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר כלפיה באם אלו לא יפרעו בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הדרישה הראשונה בכתב.

15.3.2. השוכר יהיה אחראי להחזיר לחברה מיד עם קבלת דרישתה הראשונה בכתב את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שיגרמו לה עקב הפרת החוזה על ידי השוכר.

- 16.1. אין בסעדים האמורים בחוזה זה כדי למצות את כל זכויות ותרופות הצדדים בגין הפרת החוזה, ואין בחוזה כדי לפגוע בכל סעד ותרופה המוקנים להם על פי דין.
- 16.2. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום כלשהו, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצדו של אחד הצדדים או מי מטעמו לא יחשבו כויתור על זכות מזכויות הצדדים, והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן בכל עת שימצאו לנכון.
- 16.3. איחור על ידי צד בשימוש בזכויותיו על פי הדין ו/או על פי החוזה לא ייחשב כויתור ו/או שיהוי מצידו לגבי אותה זכות, אלא אם כן ויתר על הזכות במפורש ובכתב.
- 16.4. הכתוב בחוזה זה ממצה בלעדית את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל משא ומתן שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ו/או במצגים ו/או בהתחייבויות או בחוזים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו וחוזה זה יבוא במקום כל החוזים הקודמים בכתב או בעל פה בין החברה לבין השוכר אם וככל שהיו.
- 16.5. לבתי המשפט המוסמכים במחוז מרכז תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית לדון בכל סכסוך או מחלוקת שיתגלעו בין הצדדים בקשר עם חוזה זה.
- 16.6. כתובות הצדדים הן כאמור במבוא לחוזה זה וכל הודעה שתשלח על ידי על ידי צד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה כעבור 3 ימים מיום הישלחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

החברה

אם השוכר הוא תאגיד

אני הח"מ, _____ עו"ד/רו"ח, מאשר כי ה"ה _____ הינם מורשי חתימה מטעם השוכר _____, וכי בחותמם על החוזה הם מחייבים את השוכר.

חתימה

שם

תאריך

נספח א' לחוזה

תרשים הנכס

נספח ב' לחוזה

נוסח ערבות בנקאית לקיום החוזה (ערבות הביצוע)

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
רח' הנבחרות 10, נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות מס' _____ "ערבות הביצוע"
בקשר לחוזה מיום _____ (להלן: "החוזה")

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד ל- 7,500 ש"ח (ובמילים: שבעת אלפים וחמש מאות ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם החוזה שבנדון.

כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה עד לגובה סכום הערבות ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה באופן שאם ביום שנשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם לאחרונה לפני יום חתימת החוזה (להלן: "המדד הבסיסי") נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.

המונח "מדד" פירושו מדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום חתימת חוזה זה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.

אנו נשלם לכם את הסכום האמור תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תשאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה ועד לתאריך _____, ועד בכלל.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב לידי משרדנו שמענו הוא _____ עד לתאריך האמור לעיל.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ואינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

_____ בנק
_____ סניף

נספח ג' לחוזה

לכבוד

ה"ה

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

עיריית נס ציונה

(להלן לשם הקיצור, שתיהן יחד וכל אחת לחוד: "החברה")

רחוב הנבחרות 10,

נס ציונה

א.ג.ב.

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של

מספר חברה או מספר עוסק מורשה

(להלן: "השוכר")

בקשר לחוזה שכירות מיום

(להלן: "החוזה")

אנו הח"מ, _____ **חברה לביטוח בע"מ**, מצהירים ומאשרים בזאת, כי ערכנו על שם

השוכר את הביטוחים להלן:

1. **פוליסה לביטוח אש מורחב**. הפוליסה מבטחת את תכולת המושכר וכן ציוד המשרת את המושכר ו/או הנמצא מחוץ למושכר בתחום האצטדיון או בסמוך לו בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר, במלוא ערכם, וכן כל שינוי ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מטעמו (למעט שינוי ותוספת שהושקעו באמצעות החברה), מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, שביתות, פרעות, נזק בזדון וכן פריצה.

2. **פוליסה לביטוח נזק תוצאתי**. הפוליסה מבטחת נזק תוצאתי עקב נזק למבנה המשמש את המושכר או לתכולתו כתוצאה מהסיכונים המפורטים בסעיף 1 לעיל, וזאת לתקופת שיפוי בת 12 חודשים.

3. **פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי**. הפוליסה מבטחת את חבות השוכר כלפי צד שלישי בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתות והשבתות וכן תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח הורחב לשפות את החברה והבאים מטעמם בגין אחריותם למעשי ו/או למחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

גבול האחריות: 4,000,000 ₪ או \$ 1,000,000 לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתי.

4. **פוליסה לביטוח אחריות מעבידים** בגין חבות השוכר כלפי כל עובדיו בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ או \$ 5,000,000 לעובד אחד, למקרה ובמצטבר למשך תקופת הביטוח. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם. הביטוח כאמור הורחב לשפות את החברה במידה ונטען כי החברה נושאות בחובות מעביד כלפי העובדים של השוכר לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי.

הפוליסות לעיל תהינה כפופות להוראות ולתנאים כדלהלן:

1. כל סעיף המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיהן, ולגביהן, הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה

אותן במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן, מבלי שתהיה לנו זכות תביעה מביטוחיהן להשתתף בנטל החיוב כאמור בחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981. ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מביטוחיהם.

2. הפוליסות לא תצומצמנה ולא תבוטלנה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תישלח הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ לפחות 60 יום מראש.

3. השתתפויות עצמיות ותשלום פרמיות יחולו על השוכר בלבד.

4. אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי החברה והבאים מטעמם ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בדדון.

5. אי קיום של תנאי מתנאי הפוליסות בתום לב על ידי השוכר, לא תפגע בזכויות החברה.

אישור זה כפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן עד כמה שלא שונו במפורש על ידי האמור לעיל.

בכבוד רב,

תאריך שם החותם תפקיד החותם חתימת וחותמת המבטח

<u>פוליסה מס'</u>	<u>עד תאריך</u>	<u>מתאריך</u>	<u>רשימת הפוליסות:</u>
			<u>ביטוח רכוש</u>
			<u>צד שלישי</u>
			<u>חבות מעבידים</u>
			<u>ביטוח נזק תוצאתי</u>

פרטי סוכן הביטוח:

שם _____; כתובת _____; טלפון _____

אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן:

<u>חתימה וחותמת חברת הביטוח</u>	<u>עד תאריך</u>	<u>מתאריך</u>	<u>רשימת הפוליסות:</u>
			<u>ביטוח רכוש</u>
			<u>צד שלישי</u>
			<u>חבות מעבידים</u>
			<u>ביטוח נזק תוצאתי</u>

בכבוד רב,

תאריך שם החותם תפקיד החותם חתימת וחותמת המבטח