

## הסכם לניהול והפעלת אולם אירועי שמחות

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_, שנת 2019

בין:

**מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ ח.פ. 520022229**  
גני התערוכה, שדרות רוקח 101, תל אביב  
טל': 03-6404401; פקס': 03-6404494.

מצד אחד;

(להלן: "המשכיר" או "מרכז הירידים")

לבין:

\_\_\_\_\_ בע"מ, ח.פ. \_\_\_\_\_  
שכתובתה \_\_\_\_\_  
באמצעות מורשה/י חתימתה \_\_\_\_\_  
טל': \_\_\_\_\_ פקס': \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_  
איש קשר: \_\_\_\_\_, טל' נייד: \_\_\_\_\_

מצד שני;

(להלן: "השוכר")

הואיל:

והמשכיר הינו חברה עירונית של עיריית ת"א, בעלת זכויות חכירה בשטח 'גני התערוכה' בתל-אביב (להלן: "גני התערוכה") אותו היא מנהלת כמקום לעריכת תערוכות, כנסים, ירידים, אירועים, מופעים, חתונות, שמחות, בחינות, קונגרסים וכיו"ב הנערכים ע"י מרכז הירידים ו/או לקוחותיה;

הואיל:

והמשכיר פרסם את מכרז מס' 18/4/2019 לניהול והפעלת אולם אירועי שמחות במרכז הירידים (גני התערוכה) נשוא המושכר, כהגדרתו להלן (להלן: "המכרז") וביום \_\_\_\_\_ הוכרזה הצעתו של השוכר – כהצעה הזוכה במכרז;

הואיל:

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את הנכס המצוי על גבי המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 11 ו-13 בגוש 6645, הכולל שטחי אולם מקורים בהיקף של כ- 1,300 מ"ר, שטחי מחסנים ושירותים, וכן שטחי גינה ואזור תפעולי בשטח כולל של כ- 1,600 מ"ר נוספים, כמסומן בתשריט המצ"ב להסכם זה (להלן: "המושכר") וזאת למטרת ניהול עסק לקיום אירועי שמחות, בהתאם למטרת השכירות להלן, אשר ינוהל ע"י השוכר בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לתנאיו;

הואיל:

והצדדים מעוניינים לקבוע את תנאי התקשרותם בקשר עם המושכר והשימוש בו ולהעלות תנאים אלה על הכתב בהסכם זה;

### לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

1.1. השוכר מצהיר ומאשר כי הנו מודע לכך שבחירתו כזוכה במכרז, ובעקבות כך התקשרותו של המשכיר עמו בהסכם זה נעשו, בין היתר, על סמך הצהרותיו והתחייבויותיו הכלולות במסמכי המכרז וכי אין בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מאי אילו מהתחייבויותיו כ"מציע" או כ"זוכה" כפי שמתוארות בחוברת המכרז.

1.2. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3. כותרות ההסכם וחלוקתו לסעיפים ולסעיפי משנה נועדו לנוחות ולהתמצאות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

1.4. ההתקשרות בהסכם זה מותנית וכפופה, אף אם נחתם על ידי הצדדים, בקבלת האישורים הנדרשים על ידי מועצת העיר תל אביב יפו ו/או בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות. לא התקבלו אישורים אלה בתוך המועד הנקוב, יהיה רשאי המשכיר להורות על הארכת התקופה ב-60 יום נוספים, שלאחריהם (אם עדיין לא התקבלו האישורים) יהיה רשאי המשכיר לבטל את התקשרות במתן הודעה לשוכר, ומבלי שתהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהמשכיר (להלן: "התנאי המתלה").

- 1.5. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי מלבד דמי השכירות כהגדרתם בהסכם זה, הוא לא נדרש לשלם, לא שילם ולא ישלם כל תמורה בקשר להסכם זה ו/או למושכר ו/או קבלת חזקה בו, וכי המושכר אינו מושכר לו בדמי מפתח.
- 1.6. מוסכם ומוצהר במפורש כי על המושכר ו/או על יחסי השכירות לפי הסכם זה לא יחול חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, או כל חוק אחר שעניינו הגנת הדייר, בין קיים ובין עתידי.

## 2. הצהרות השוכר והתחייבויותיו

- השוכר מצהיר ומתחייב בזאת, בידיעה שהמשכיר מתקשר עמו על סמך הצהרות והתחייבויות אלה, כדלקמן:
- 2.1. כי הוא ראה את המושכר והסביבה בה הוא מצוי ובדק אותם ואת מצבו המשפטי של המושכר, כולל התביע החלה באזור גני התערוכה, מצבם התכנוני, ההנדסי, והמשפטי של מושכר וכיו"ב, ומצא את המושכר, כמו גם יתר התנאים שנקבעו במכרז ביחס להתקשרות עם הזוכה- כמתאימים לצרכיו ולמטרת השכירות, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה או פגם בקשר למושכר ו/או לאלו מהני"ל.
- 2.2. כי ידוע לו, כפי שפורט בשמאות המכרז, כי היתר הבנייה לנכס אינו מצוי בתיק הנכס כמפורט באישורים הנזכרים בשמאות המכרז, וכי במסגרת תוכנית בינוי הנוכרת אף היא בשמאות המכרז ישנם חלקים מהנכס אשר מסומנים להריסה.
- 2.3. כי הוא שוכר את המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) החל ממועד מסירת החזקה (כאמור מטה), לצורך ביצוע עבודות ההתאמה לאחר והחל מהמצב שבו נמסר הנכס לחברה מהמפעיל היוצא. השוכר יפעל במרץ על מנת להתאים את המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ולבצע במושכר עבודות שיפוף והתאמה, שייעשו בכפוף להגשת תכניות מפורטות לאישור המשכיר, והכל על חשבונו של השוכר כמפורט להלן ומבלי שהוא יהיה זכאי, בשום מקרה, להחזר הוצאות או תשלומים או השתתפות כלשהי בעבודות הבניה מעבר לפיצוי בגין פינוי מוקדם מהמושכר, בכפוף להוראות הסכם זה.
- 2.4. כי ידוע לו שהסכם זה מעניק לו, ורק לו באופן בלעדי, זכות שכירות בלתי מוגנת במושכר בלבד, וכי לא תהייה לו זכויות אחרות כלשהן במושכר או בשטחים אחרים בגני התערוכה וכי זכות השכירות המוענקת לו לפי הסכם זה אינה ניתנת להעברה וכי העברתה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לפגוע במטרת השכירות כהגדרתה לעיל.
- 2.5. כי הוא מחזיק בכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או כל מסמך אחר הנדרש לצורך הסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו, ובכלל האמור יהיו בידו כלל רישיונות לניהול עסק כתנאי לקיום פעילות עסקית במושכר וכי הוא מתחייב לחדשם למשך כל תקופת ההתקשרות.
- 2.6. כי ידוע לו שבכלל שטחי המשכיר מתקיימים באופן קבוע תערוכות, אירועים, כנסים, ירידים, קונגרסים, חתונות, אירועי שמחות, מסיבות, הופעות, מופעים, בחינות וכיו"ב הנערכים לקהל רב, במהלך שעות היום והלילה, בין בהפקת מרכז הירידים ובין בהפקה חיצונית וששטחי המשכיר פועלים שוכרים נוספים, זכיינים שונים, גני אירועים, לונה-פארק, עסק להשכרת חללי עבודה משותפים, ספקי קייטרינג, ספקי מזון בלעדי להפעלת מזנונים, תחנת דלק ועוד על כל המשתמע מפעילויות מסוג זה, והוא מתחייב שלא להפריע או לגרום מטרדים לפעילות במרכז הירידים ו/או בגני התערוכה וסביבתן ומוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה, דרישה או תביעה בכל הקשור לאירועים וליתר הפעילות בשטחי גני התערוכה והסביבה.
- בכלל זאת, השוכר מוותר על כל טענה בגין רעש, לכלוך, ריח, צפיפות, סגירה ו/או עומס הנובעים מפעילויות במרכז הירידים ו/או בגני התערוכה ו/או על גבי ציר רוקח או כל הפרעה אחרת שקשורה לאירועים, לשוכרים אחרים או ליתר הגורמים הנמנים בסעיף זה.
- 2.7. כי ידוע לו שאין בהסכם זה להוות התחייבות או מצג כלשהו מטעם החברה בקשר לכך שהשוכר ישמש גם כספק שירותי הסעדה (קייטרינג) לאירועים הנערכים ע"י החברה ו/או בשטחיה, וכי בכל הקשור למתן שירותי הסעדה לאירועי החברה בשטחיה יערך מכרז נפרד למתן שירותים אלה.
- 2.8. כי הובהר לו שהתביע (תכנית בנין ערים) החלה על שטח גני התערוכה כוללת הקמת מלון, מרכז סחר ותקשורת ועוד ובתוך-כך יבוצעו ו/או מבוצעות ברחבי שטחי המשכיר עבודות בניה, כולל עבודות גמרים ותיקונים המבוצעים בביתנים שכנים, והוא מוותר מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בקשר לעבודות בניה בגני התערוכה והסביבה, בכפוף לשמירה על גישה סבירה למושכר.
- 2.9. כי ידוע לו שהמשכיר חוכר את השטח המושכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וכי תקופת החכירה הסתיימה ביום 31/3/2007 וכי בין המשכיר לרמ"י מתנהל מו"מ להארכת הסכם

- החכירה. עוד ידוע לו כי שהסכם זה נעשה בכפוף להתקשרות בין המשכיר לבין רמ"י והשוכר מוותר, באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המשכיר, במקרה והסכם זה יופסק מחמת סיום ההתקשרות בין המשכיר לבין רמ"י ו/או כתוצאה מדרישת רמ"י או רשות מוסמכת אחרת ו/או מכל סיבה אחרת הקשורה בתב"ע.
- 2.10. כי ידוע לו שבמרכז הירידים כמו גם בגני התערוכה עסקים נוספים מאותו מטרת השכירות וכי אין כל התחייבות מצד המשכיר לבלעדיות כלשהי כלפי השוכר, והשוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו בגני התערוכה, היקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה שלהם, סידורי הכניסה אליהם והיציאה מהם וכיו"ב.
- 2.11. כי ידוע לו שחניוני מרכז הירידים אינו כולל הקצאת שטחי מקומות חנייה מסומנים לצורך הפעילות העסקית של השוכר ו/או המושכר, וכי חניית השוכר ו/או מי מטעמו ו/או אורחיו ו/או מבקריו, תיעשה על בסיס מקום פנוי בלבד במקומות שבהם יהיה ניתן, אף אם אינם בקרבת המושכר, ובהתאם לכלל ההנחיות וההוראות אשר קיימות ו/או יימסרו לזוכה ביחס לחניון מרכז הירידים.
- 2.12. כי ידוע לו שמגרשי החניה שבשטחי המשכיר יעמדו לרשות קהל האורחים של המושכר בכפוף לקיום ההוראות ותשלום התעריפים כפי שיקבע המשכיר מעת לעת. השוכר מאשר כי ידוע לו ששטחי החניה השונים בשטחי גני התערוכה אינם כלולים בכל צורה שהיא בתנאי המכרז ו/או בשטחי המושכר.
- 2.13. הינו בעל היכולת המקצועית, הכלים, הציוד וכוח האדם הדרוש לצורך הכשרת, הפעלת ואחזקת המושכר, בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה. כמו כן, השוכר מתחייב לבצע את עבודות שיפוץ והתאמת המושכר, ולאחר מתן אישור המשכיר לביצוע עבודות ההתאמה, יפעיל את המושכר בהתאם למטרת השכירות (כהגדרתה להלן), במיומנות, במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ולשביעות רצונו המלא של המשכיר במשך כל תקופת השכירות, תוך מילוי הוראות הסכם זה וההוראות שיינתנו לו על ידי המשכיר מעת לעת.
- 2.14. כי ידוע לו שהמשכיר מחזיק במפתחות לכל הדלתות במתחם והוא מתחייב למסור למשכיר באופן מידי מפתח תקין בכל מקרה בו יוחלף צילינדר, הן עבור דלתות המושכר והן עבור דרכי הגישה למושכר (מעליות וכיו"ב).
- 2.15. כי כל הציוד ו/או החומרים ו/או הכלים ו/או צוות העובדים הנחוצים להפעלת, ניהול ואחזקת המושכר יסופקו ע"י השוכר על אחריותו וחשבונו, מבלי שיהיה זכאי להשתתפות ו/או להחזר מצד המשכיר.
- 2.16. השוכר יעניק הכשרה מתאימה לכלל המנהלים והעובדים מטעמו במושכר ויעסיקם על אחריותו וחשבונו ובהתאם לכללי העסקת עובדים, לרבות תשלום שכר עבודה וקיום תנאי העבודה עפ"י כל דין.
- 2.17. כי הוא מתחייב שלא להחזיק במושכר ובסביבתו ציוד ו/או חומרים ו/או כלים דליקים, מתלקחים, נפיצים או מסוכנים באופן כלשהו ו/או כל ציוד אשר עלול לגרום בין היתר למטרד ו/או רעש באופן כלשהו (לרבות בין השאר ציוד, חומרים או כלים שאחזקתם דורשת אישור על פי דין מכל סיבה שהיא) ללא קבלת אישור המשכיר בכתב ומראש, וגם אם יקבל אישור המשכיר כאמור - לא יעשה כן מבלי לקבל את כל הרישיונות והאישורים המתאימים לכך מהרשויות הרלוונטיות ומבלי שידאג לשמור על תוקפם של כל הרישיונות והאישורים האמורים, כל עוד נמצאים במושכר ציוד, חומרים או כלים כאמור בסעיף זה.
- 2.18. זכות השכירות על פי הסכם זה כפופה לזכות החכירה הראשית שבידי המשכיר ושניתנה על ידי הבעלים הרשום של מקרקעי הנכס, רשות מקרקעי ישראל, להארכת תקופת החכירה במהלך כל תקופת השכירות של הזוכה.
- 2.19. כי לא יהיה רשאי לעשות שימוש בשם העסק ו/או במוניטין של המפעיל היוצא ("אושן"), וכי אלו שייכים למפעיל היוצא ולא ניתנת כל הרשאה מצד המשכיר ו/או מי מטעמו ביחס לאלו.
- 2.20. ידוע לו כי במהלך תקופת השכירות, ייתכן ויצבור מוניטין בעקבות פעילותו במושכר, אולם מובהר בזאת, כי אין בהתקשרות המשכיר עימו משום כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר, ככל שייצבר, והשוכר יהיה מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת השכירות ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים עתידי.

- 2.21. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינם בעלי השליטה בשוכר. במהלך תקופת השכירות, לא תבוצע החלפה של בעלי השליטה (כהגדרת מונח זה לעיל), ללא הסכמתו של המשכיר, אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים – ואשר יהיה רשאי, ללא כל צורך בהנמקה, אף להביא להתקשרות נשוא הסכם זה לסיומה במקרה של בקשה להעברת שליטה, זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדים לרשותו.
- 2.22. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ הינם מורשה/י החתימה בשוכר.
- 2.23. כי יכלול אזכור מפורש של שמו העדכני של המשכיר – "אקספו תל אביב" בכל הפרסומים בהם מצוינת כתובת לרבות הפנייה מאתר האינטרנט של עסק השוכר לאתר האינטרנט של אקספו תל אביב וזאת ללא כל עלות ו/או תשלום מצד המשכיר.
- 2.24. כי אין כל הגבלה ו/או איסור ו/או מניעה כנגד התקשרותו בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו על פיו או דרישה כלשהי לאישור או להסכמה כתנאי לכניסת ההסכם לתוקף, וזאת בין בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת.
- 2.25. כי התקשרותו בהסכם זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים לכך מטעמו והוא נחתם על ידו כדין בהתאם לזכויותיו החתימה המחייבות אותו.

### **3. הצהרות המשכיר והתחייבויותיו**

- המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת, בכפוף לנכונות הצהרות השוכר, ובידיעה שהשוכר מתקשר עמו על סמך הצהרות והתחייבויות אלה, כדלקמן:
- 3.1. כי במועד חתימת הסכם זה ובכפוף להוראותיו, לא ידוע למרכז הירידים על הגבלה ו/או איסור ו/או מניעה כנגד התקשרותו בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו על פיו או דרישה כלשהי לאישור או להסכמה כתנאי לכניסת ההסכם לתוקף, וזאת בין בדין ו/או בהסכם ו/או בכל דרך אחרת.
- 3.2. כי בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, אין כל הגבלה ו/או איסור ו/או מניעה כנגד התקשרותו בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו.
- 3.3. כי התקשרותו בהסכם זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים לכך מטעמו והוא נחתם על ידו כדין בהתאם לזכויות החתימה המחייבות אותו.

### **4. מטרת השכירות**

- 4.1. מטרת השכירות היא ניהול עסק של אולם אירועי שמחות וזו בלבד (להלן: "מטרת השכירות").
- 4.2. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק בהתאם למטרת השכירות וכי לא ייעשה כל שימוש במושכר ו/או בחלק ממנו שאינו תואם את מטרת השכירות ו/או לכל מטרה אחרת מבלי שהתקבלה מראש הסכמת המשכיר בכתב.
- 4.3. כל שינוי במטרת השכירות ו/או בעסקו של השוכר המופעל במושכר מחייב את אישור המשכיר מראש, ואם תינתן יהיה המשכיר רשאי לדרוש בהגדלת בדמי השכירות.
- 4.4. יודגש, כי מטרת השכירות אינה כוללת קיומן של פעילויות מסוג קיום תערוכות ו/או תצוגות ו/או כנסים ו/או אירועי חברה ו/או פעילויות עסקיות אחרות שאינן מטרת השכירות, וכל כוונה ו/או בקשה בקשר עם קיום פעילות מסוג זה, אף אם חד פעמית, לא תתבצע ללא קבלת אישור המוקדם ובכתב של המשכיר, אשר יהיה רשאי לסרב לה לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 4.5. השוכר מסכים ומצהיר כי ידוע לו שמרכז הירידים עשויה על פי שיקול דעתה הבלעדי – להעניק ייחודיות ו/או בלעדיות לעסקים מסוימים במרכז הירידים ו/או למנוע הפעלתם של עסקים מסוימים וכן ליצור איזון ו/או מינון עסקי ככל שתחפוץ, לפי מיטב הבנתה ושיקול דעתה הבלעדי, בקשר עם סוג העסקים שיפעלו במרכז הירידים.
- 4.6. כמו כן, השוכר נותן בזה מראש ובאופן בלתי חוזר את הסכמתו המוחלטת לכך שהמשכיר יהיה רשאי להפעיל באופן מוחלט את שיקול הדעת כמתואר לעיל וכי הוא יהיה רשאי לסרב לבקשת השוכר ו/או להגביל חריגות ממטרת השכירות כאמור, בלי שלשוכר תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בגין אי הסכמתה לשינוי מטרת השכירות כולה או חלקה.
- 4.7. השוכר מצהיר, כי לא הוענקה לו ולא הובטחה לו כל ייחודיות ו/או בלעדיות כאמור בקשר למושכר ולעסק שיתנהל בו, והוא מוותר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לכל הקשור לכך.

4.8. השוכר מאשר שהובהר לו כי כל חריגה ממתרת השכירות כהגדרתה לעיל, ללא אישור המשכיר כאמור, עשויה גם לגרום להפרת חוזה בין המשכיר לצדדים שלישיים וכי היא בכל מקרה תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

## 5. תקופת השכירות

- 5.1. המשכיר משכיר בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר מן המשכיר, בהתאם להוראות הסכם זה, ל-7 שנים (ובמילים: שבע שנים), החל ממועד מסירת החזקה בנכס לזוכה ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "**תקופת השכירות**").
- 5.2. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר, ניתנת לשוכר הזכות להארכת תקופת השכירות בתקופה אחת נוספת בת שלוש (3) שנים (להלן: "**האופציה**").
- האופציה תיכנס לתוקף באופן אוטומטי, אלא אם אחד השוכר הודיע למשכיר בכתב, לפחות 90 יום לפני סיום התקופה הקודמת, שהוא לא מעוניין במימוש האופציה וההתקשרות תבוא לסיומה בהתאם.
- 5.3. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, מועד מסירת החזקה הפיסית והמשפטית במושכר יהיה החל מיום 27/10/19 בכפוף, לפינוי הנכס על ידי המפעיל הנוכחי (להלן - "**מועד מסירת החזקה**").
- 5.4. במועד מסירת החזקה ייערך פרוטוקול מסירת חזקה ובו יתועד מצב הנכס בעת מסירתו.
- 5.5. השוכר מתחייב להאריך את כל הערבויות והביטחונות והביטוחים, כמפורט להלן, כך שיהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות והאופציות והוא מתחייב להמציאם למשכיר לפחות 30 יום לפני פקיעתן וכתנאי לכניסת האופציות לתוקף.
- 5.6. לא התקיימו התנאים שבסעיף 5.5 לעיל, המשכיר יהא רשאי לפי שיקול דעתו לדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המשכיר, והשוכר לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר והאמור לא יזכה את השוכר בזכויות כלשהן, לרבות דרישת פיצויים מהמשכיר ו/או החזר הוצאות בגין השקעותיו במושכר, והוא יהיה מנוע מלתבוע כספים כלשהם מהמשכיר.
- 5.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בכפוף לאמור בהסכם זה השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש) מכל סיבה שהיא, והשוכר ישלם את מלוא דמי השכירות, כהגדרתם בסעיף 7 להלן, עבור כל תקופת השכירות הרלוונטית, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

## 6. דמי השכירות

- 6.1. בתקופת השכירות השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות סך של \_\_\_\_\_ ₪ (אלף שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין בגין כל חודש בתקופת השכירות ("להלן: "**דמי השכירות**").
- 6.2. ככל שיידרש השוכר לביצוע בנכס עבודות התאמה, כהגדרתן בסעיף 9.2 להלן, יהיה השוכר פטור מתשלום דמי השכירות למשך תקופת העבודות ובכל מקרה לא יותר מ-3 חודשים ממועד מסירת החזקה לשוכר (להלן: "**תקופת הגרייס**").
- מובהר בזאת כי המשכיר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו, להאריך את התקופה האמורה אולם זאת מבלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשה לעניין זה, לרבות טענות בדבר אי מתן פטור מארנונה לתקופת העבודות. מובהר בזאת כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע מהתחייבות השוכר לשלם את כל המיסים וכל ההוצאות השוטפות, ללא יוצא מן הכלל, החלים על הפעלת הנכס במישירין ו/או בעקיפין למשך תקופת עבודות ההתאמה.
- 6.3. בתום שנת השכירות הראשונה והחל בשנת השכירות השניה ואילך, דמי השכירות יעלו מדי שנה ב-3% ביחס לדמי השכירות ששולמו בשנה הקודמת, ללא שינוי במדד הבסיס כמפורט בסעיף 6.4 להלן. העלייה לפי סעיף זה תחול בכל שנת שכירות נוספת לאחר מכן.
- 6.4. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כשמדד הבסיס מדד חודש מרץ 2019 שפורסם ביום 15.4.2019 (להלן: "**מדד הבסיס**") ויתווסף להם מע"מ כדין.
- 6.5. דמי השכירות במהלך כל תקופת השכירות ישולמו למשכיר באופן ובמועדים הבאים:
- 6.5.1. דמי השכירות ישולמו עבור כל שלושה חודשים מראש, ב-1 לחודש הראשון מבין שלושת החודשים בגינם נעשה התשלום.

- 6.5.2. בנוסף וביחד עם דמי השכירות ישלם השוכר מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום בפועל.
- 6.5.3. דמי השכירות יועברו למשכיר, בגין כל שנתיים מראש, באמצעות 8 שיקים על פי תאריכי הפירעון האמורים בסעיף קטן 6.5.1 לעיל.
- 6.6. מוסכם כי בתום כל שלושה חודשי שכירות יערוך המשכיר חישוב של הפרשי ההצמדה למדד בין מדד הבסיס, לבין המדד הידוע בכל אחד מהמועדים החודשיים לתשלום (להלן: "המדד החדש").
- 6.7. אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש לבין מדד הבסיס, מחולק במדד הבסיס, כפול דמי השכירות. אם המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס או שווה לו, ישלם השוכר את דמי השכירות ללא כל הפרשי הצמדה. הפרשי הצמדה כאמור ישולמו ע"י השוכר תוך 7 ימי עסקים מקבלת דרישת המשכיר בכתב.
- 6.8. מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר בגין פיגור בתשלומים נשוא הסכם זה, מוסכם כי כל איחור בתשלומים יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג באותה עת בחשבונות חח"ד בבנק הפועלים, החל ממועד התשלום ועד לתשלום בפועל.

## **7. תשלומים נוספים**

- 7.1. מלבד האמור לעיל, יחולו על השוכר התשלומים הבאים במועד, החל ממועד מסירת החזקה בנכס ובמהלך כל יתר תקופת השכירות:
- 7.1.1. מסים עירוניים וממשלתיים מכל סוג שהוא בגין השכירות החלים ואשר יחולו על מחזיקים במקרקעין, לרבות ארנונה מיום קבלת החזקה במושכר ועד השבה לידי המשכיר בהתאם לדין ו/או להוראות הסכם זה.
- 7.1.2. הוצאות שוטפות בגין שימוש במושכר לרבות מים, מיזוג אוויר, ביוב, פינוי אשפה גדולה וחשמל.
- 7.1.3. השוכר ישלם למשכיר עבור צריכת החשמל במושכר ו/או צריכת החשמל בגין השימוש במזגנים שיוקנו במושכר על פי מונה או מוני חשמל, בהתאם לתעריפי חברת החשמל הממוצעים בחודש השימוש, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת 25%.
- 7.1.4. מיסים, אגרות, היטלים הכרוכים בקבלת רישיונות והיתרים לפעילותו של השוכר במושכר לרבות אגרות והיטלי בנייה, ככל שיחולו אגרות שילוט וכיו"ב.
- 7.1.5. השוכר מתחייב לשאת בכל ההוצאות השוטפות הנובעות בגין שימוש במושכר, כגון פינוי אשפה, ככל שישתמש השוכר בשירותים אלה.
- 7.2. השוכר ישמור על כל הקבלות המעידות על ביצוע התשלומים האמורים ועל פי דרישת המשכיר, יציג אותן השוכר למשכיר. בכל מקרה יעביר השוכר לרשות המשכיר את הקבלות הנ"ל בתום תקופת השכירות.
- 7.3. השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, בשיעור כפי שיחול במועד התשלום על פי הדין וכן ישלם כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין יטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, כל אלה כנגד חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ, אשר תומצא לשוכר בסמוך לאחר פירעון סכום המס הנוגע לעניין.
- 7.4. במידה והשוכר לא ישלם תשלומים אלה במלואם ובמועד (כולם או חלקם), יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם על חשבון השוכר ולגבותם ממנו, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג באותה עת בחשבונות חח"ד בבנק הפועלים, מיום תשלום על ידי המשכיר ועד ליום סילוקם בפועל על ידי השוכר. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה על המשכיר לשלם איזה מן התשלומים האמורים לעיל ואין בתשלום המשכיר סכומים כלשהם על פי הוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר אשר המשכיר יהא זכאי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בקשר עם אי תשלום הסכומים האמורים במועד על ידי השוכר.

## **8. אישורים והיתרים**

- 8.1. השוכר ישמור על החוק וימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל הפעולות המתבצעות בו ויפעל בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ועל פי כל דין.
- 8.2. השוכר יהיה אחראי באופן בלעדי להשיג את כל הרישיונות הדרושים ו/או ככל שיידרשו לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ו/או לשימוש במושכר ו/או לביצוע עבודות השיפוץ, על מנת שיוכל להפעיל

את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ולהוראות הסכם זה למשך כל תקופת השכירות (להלן: "ההיתרים" ו/או "הרישיונות"), וכן לחידושם לפי הצורך ושמירה על תוקפם במשך כל תקופת השכירות. השוכר יישא בכל העלויות וההוצאות (לרבות אגרות) לקבלת הרישיונות וההיתרים הדרושים.

8.3. השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במושכר ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסקו כאמור וביצוע עבודות ההתאמה והשיפוץ וכי התכניות לשיפוץ המושכר עומדות בכל הוראות הדין ובדרישות הרשויות השונות וניתן יהיה לקבל את הרישיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסקו ולשימושו במושכר במועד תחילת הפעלת עסקו במושכר ובמועדים הקבועים לכך בדין. מבלי לגרוע מן האמור, השוכר מתחייב לנהל את עסקו לפי כל דין ולמלא אחר כל דרישות החוק, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 (להלן: "החוק"), וכן לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה.

8.4. השוכר ישלם כל דרישה של כל רשות, כל מס, היטל או אגרה שתשלומם מהווה תנאי לקבלת כל היתר או רישיון בקשר עם הפעלת עסקו במושכר ו/או בקשר למושכר.

8.5. מובהר כי האמור לעיל לא יחשב כהרשאה מטעם המשכיר הניתנת לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים ללא היתר ו/או תוך חריגה ממנו. אם השוכר, מכל סיבה שהיא, לא ימלא התחייבות כלשהי האמורה לעיל, יהיה השוכר חייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק שיגרם למשכיר כתוצאה מאי מילוי התחייבויותיו של השוכר כאמור.

8.6. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר ו/או לביצוע עבודות ההתאמה כהגדרתן להלן, לא תשחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלומי דמי השכירות בהתאם להסכם זה.

8.7. מבלי לגרוע מהאמור השוכר מתחייב בזאת בהתחייבות יסודית כי יקבל רישיון עסק לקיום מטרת השכירות במושכר עד לא יאוחר מחלוף ארבעה (4) חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס.

8.8. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבות המשכיר ו/או מי מטעמו, משום התחייבות כלשהי למתן אלו מבין אישורי הפעלה ו/או ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים לצורך קיום פעילות עסקית בנכס. ידוע לשוכר כי מוסדות הרשות המקומית ו/או תאגידים אחרים פועלים באופן נפרד ובמנותק מהסכם השכירות לעניין מתן האישור ו/או הרישיון ו/או ההיתר במסגרת בקשות שיוגשו על ידו, ושיקול הדעת של כל אחד מאלו לצורך הני"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

8.9. השוכר מצהיר ומתחייב כי לא יעשה שימוש במוזיקה או שירים אשר מפרה זכויות יוצרים כלשהן ללא תשלום נאות של תמלוגים המגיעים לבעלי זכויות היוצרים. השוכר לבדו יהיה אחראי לתשלום הכספים המגיעים לגופים המייצגים השונים ולבעלי הזכויות, לרבות לפדרציה לתקליטים וקלטות ולאקו"ם וגופים מייצגים נוספים. האמור לעיל בסעיף זה מהווה התחייבות לטובת צד שלישי והשוכר מסכים, בנוסף להוראות כל דין, כי התחייבות זו יכול שתאיכף כנגדו במישרין על ידי בעלי הזכויות. השוכר ישפה את המשכיר על פי דרישתו הראשונה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לו בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

## 9. השימוש במושכר ואחזקתו

### 9.1. מצב המושכר

9.1.1. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא בדק את המושכר ואת מצבו המשפטי, הפיסי התכנוני והרישוי, ומצא כי הם מתאימים לצרכיו, לדרישותיו, לעבודות השיפוץ ולמטרת השכירות על פי הסכם זה, וכי הוא שוכר את המושכר במצבו הנוכחי (AS IS), ומוותר בזה, ויתור מלא וסופי, על כל טענות מום, פגם, או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, בכל הקשור למושכר, וכי בחתימתו על הסכם זה הוא מאשר כי יקבל את המושכר, במצב שבו יוותר על ידי המפעיל היוצא, לשביעות רצונו המלאה ומבלי שתהיה לו כל טענה ו/או דרישה מהמשכיר בקשר לכך.

9.1.2. השוכר מצהיר ומאשר כי המשכיר הודיע לו על כי ייתכן לבצע עבודות בינוי ופיתוח נרחבות בשטח גני התערוכה, חדשות ו/או נוספות שאפשר שיתקיימו בכל שעות היממה, לרבות הקמת מבנים חדשים וביצוע עבודות במושכר ועבודות פיתוח בסמוך לשטחי המושכר, וכי לא תהיה לשוכר כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר בקשר עם האמור בסעיף זה. המשכיר ינקוט באמצעים סבירים, כמיטב יכולתו, כדי לצמצם את ההפרעות מביצוע עבודות כאמור. השוכר וכל אחד אחר מטעמו ישתמשו במושכר ובסביבתו באופן בו לא תפגע רווחתם והנאתם של עובדיו ולקוחותיו של המשכיר, שוכרים אחרים ו/או

של צד שלישי כלשהו מהשטחים והמתקנים המשותפים, לרבות, אך לא רק, בתי שימוש, מדרגות ומעליות ולא תגרם להם כל הפרעה, תוך שמירה וניקיון מוקפד על השטחים המשותפים ומתקניו.

## 9.2 עבודות ההתאמה

- 9.2.1 השוכר מתחייב להכשיר, לשפץ ולהתאים את המושכר ולבצע בו, על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות וההתקנות שעליו לבצע לשם קיום השכירות, בהתאם להצעתו הזוכה במכרז, לפי מטרת השכירות וכן כל עבודה ו/או הרכבה ו/או התקנה אחרות כלשהן שתידרשנה לצורך התאמתו והכנתו הסופית של המושכר לשימושו של השוכר וזאת בכפוף לאישור המשכיר, שיינתן מראש כמפורט להלן (לעיל ולהלן): **"עבודות ההתאמה"**.
- 9.2.2 מסגרת עבודות ההתאמה בנכס, בסביבתו ובתוכו, ייתכן ויידרש השוכר לבצע פעולות שונות במבנה לרבות שיפוצו החיצוני ו/או במערכתיו ו/או בתשתיותיו הנכס ובסביבתו. עבודות אלה אם תתבקשנה - תבוצענה אף הן על חשבונו ואחריותו של השוכר ותחשבנה לכל דבר ועניין כחלק מעבודות ההתאמה. עבודות אלו יאושרו מראש על ידי המשכיר, ויוגשו למשכיר בתוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- 9.2.3 לצורך אישור ביצוע עבודות ההתאמה, יציין השוכר בתוכנית שיוגשו למשכיר עד למועד האמור, פרוט כללי עבודות ההתאמה ו/או השיפוץ המתוכננות על ידי השוכר, תיאור החומרים ו/או האביזרים באמצעותם יבוצעו עבודות ההתאמה, פרטי קבלנים (מורשים בלבד) ו/או ספקים לעבודות ולוח זמנים מפורט לביצוע עבודות אלו (להלן: **"תוכניות עבודות ההתאמה"**).
- 9.2.4 מובהר, כי המשכיר ו/או מי מרשויות החוק יהיו רשאים להורות על שינויים ו/או תוספות ו/או ליתן הערות לתוכנית עבודות ההתאמה, והשוכר יהיה מחויב להטמיע אלו, ליישמן ולבצען ללא דיחוי.
- 9.2.5 השוכר מתחייב להשלים את ביצוע עבודות ההתאמה כולל קבלת כל אישורי ההפעלה הנדרשים בתוך תקופה של עד 3 חודשים לכל היותר, ממועד מסירת החזקה.
- 9.2.6 השוכר מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה לפיהן הוא זכאי להחזר כספים ו/או פיצוי ו/או השתתפות כלשהי מצד מרכז הירידים ו/או מי מטעמה ו/או זוכה במכרז עתידי בהשקעותיו במושכר, לרבות במידה ויידרש לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 9.2.7 כל העבודות שתבוצענה על ידי השוכר, כולל הציוד, הכלים והאביזרים יעמדו בדרישות כל דין, לרבות מכון התקנים הישראלי, תקנות הבטיחות בעבודה ו/או כל דרישת רשויות אחרות הנוגעות בדבר.
- 9.2.8 כל העבודות במושכר יבוצעו ע"י השוכר בהתאם למפרטים מלאים ולתכניות מפורטות שיאושרו ע"י המשכיר מראש ויכללו את כל עבודות הבניה, הגמר, המערכות, החשמל, המיזוג, התקשורת, השילוט, הריהוט וכיו"ב. כל שינוי או סטיה מהתכניות ומהמפרטים המאושרים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אלא אם אושרו מראש ע"י המשכיר בכתב.
- 9.2.9 השוכר יעביר לבדיקת המשכיר ולאישורו, לפחות 30 יום לפני תחילת ביצוע עבודות ההתאמה, את התכניות כמפורט לעיל בצירוף הדמיות, מפרטים טכניים, רשימת אנשי מקצוע, מתכננים וקבלנים וכן כל אישור ו/או מסמך אחר שיידרש לדעת המשכיר לצורך מתן אישורו כאמור. המשכיר רשאי לדרוש תיקונים בתכניות ו/או במפרטים ו/או החלפת אנשי מקצוע ו/או החלפת חומרים וכן להתנות את ביצוע העבודות בתנאים, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי להטיל עליו אחריות כלשהי ו/או לגרוע מהתחייבויות המשכיר. מובהר כי אישור המשכיר לתכניות ולמפרטים מהווה תנאי מוקדם לביצוע עבודות ההתאמה.
- 9.2.10 מובהר כי אין בזכותו של המשכיר לאשר או לבדוק, מפרטים, תכניות, חומרים, עבודות, התקנות, מערכות, פעולות וכיו"ב ואין באישורו או העדר אישורו של המשכיר כאמור כדי להטיל עליו חובה כלשהי או לפטור את השוכר מאחריות או חובה כלשהן כלפי המשכיר ובכלל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור המשכיר לביצוע עבודות ההתאמה ו/או ביצוען בפועל לא יחשבו כאישור לתשלום דמי מפתח למשכיר.



- 9.2.11. השוכר יבצע את כל עבודות ההתאמה במושכר בסטנדרט גבוה ביותר וברמה מקצועית שלא תפחת מהמקובל בבנייני משרדים חדישים ויישא באחריות בלעדית לטיב העבודות ולאיכותן.
- 9.2.12. השוכר יעסיק בביצוע עבודות ההתאמה מתכננים ואנשי מקצוע מיומנים ומנוסים כל אחד בתחומו, אשר ידאגו לתכנון המושכר ולהתאמתו למטרת השכירות בהתאם להנחיות המשכיר. השוכר נושא באחריות בלעדית לתכנון המושכר ולהתאמתו למטרת השכירות, בהתאם להנחיות המשכיר. בכל הנוגע למערכות חיוניות (כיבוי אש, חשמל וכיו"ב) השוכר מתחייב לבצע את העבודות באמצעות אנשי מקצוע שיידרשו ע"י המשכיר, וזאת מבלי לגרוע מאחריותו לאיכות העבודות.
- 9.2.13. עבודות ההתאמה תבוצענה בתאום מלא עם המשכיר, לפי לוחות זמנים שייקבעו עמו מראש ותוך התחשבות באירועים ובפעילות המתקיימת בשטחי מרכז הירידים. המשכיר רשאי להגביל את שעות ביצוע העבודות במושכר, על פי שיקול דעתו, כדי למנוע הפרעה לניהול השוטף והתקין של גני התערוכה.
- 9.2.14. השוכר מתחייב לסיים את כל העבודות ההתאמה במושכר בתוך שישה (6) חודשים ממועד מסירת החזקה באופן שעד למועד זה יהיה המושכר מוכן לחלוטין להפעלת עסק השוכר בהתאם למטרת השכירות, לאחר שהומצאו למשכיר כלל האישורים הנדרשים על פי דין להפעלה.
- 9.2.15. השוכר נושא באחריות בלעדית לכל פעולה שתבוצע במושכר במהלך עבודות ההתאמה ולתוצאותיה, ובכלל זאת גם לטיב העבודות ולאיכותן, והוא יפצה וישפה את המשכיר וכל צד ג' בגין כל נזק, הוצאה, אובדן, חיסרון כיס או גנבה, שייגרמו במהלך עבודות השיפוץ ו/או כתוצאה מביצוען ו/או בקשר אליהן. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יישא באחריות בלעדית לעיכובים בהשלמת עבודות ויפצה וישפה את המשכיר וכל צד ג' בגין כל נזק או הפסד שייגרמו כתוצאה מעיכובים כלשהם ו/או מאי השלמת העבודות.
- 9.2.16. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל שינוי ו/או תוספת למושכר, שיבוצעו במסגרת עבודות השיפוץ ו/או במהלך כל תקופת השכירות יהיו לרכושו הבלעדי של המשכיר ויישארו במושכר במצב שלם ותקין בתום תקופת השכירות ו/או עם סיומו של הסכם זה, מכל סיבה, בהתאם לדרישת המשכיר. במקרה כזה, השוכר לא יחזיר את מצב המושכר לקדמותו והוא יחזיר את המושכר למשכיר במצבו AS IS באותו מועד אלא אם כן, המשכיר הורה אחרת במפורש.
- 9.2.17. לאחר סיום עבודות ההתאמה, השוכר לא יבצע התאמות, שינויים או שיפוצים נוספים כלשהם במושכר, בין אם חיצוניים ובין אם פנימיים, אלא אם כן קיבל לכך את אישור המשכיר מראש ובכתב ובכפוף לתכנית שיפוצים מפורטת אשר תוצג למשכיר לאישורו מראש. היה והשוכר יבצע שינוי, שיפוץ, תוספת או תיקון, לרבות "סגירת חורף", מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך בכתב ומראש, תהא למשכיר הזכות לדרוש את השבת המצב לקדמותו לאלתר והשוכר מתחייב לעשות כן, על חשבונו, עד לתום עשרה ימים מיום שקיבל על כך הודעה מהמשכיר. לא יבצע השוכר במועד את אשר נדרש לבצע, יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר.
- 9.2.18. מבלי לגרוע מזכויות המשכיר לפעול כנגד כל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת שיעשו שלא בהסכמתו, הרי בכל מקרה, כל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת שיעשו במושכר במסגרת עבודות ההתאמה ולאחריהן לרבות סגירת חורף, אם ייעשו, אף בהסכמת המשכיר, ייחשבו לרכושו הבלעדי של המשכיר, כחלק בלתי נפרד מהמושכר, והשוכר לא יהיה רשאי להסירן, כולן או חלקן, ולא יהיה זכאי לדרוש מהמשכיר, וממילא לקבל ממנו, כל תשלום שהוא בגין השינויים, השיפוצים, התיקונים, או התוספות, שיעשו, אם יעשו, במושכר כאמור.
- האמור לעיל אינו גורע מזכותו של המשכיר לדרוש, כי השוכר יפרק ויפנה כל שיפור, שינוי ו/או תוספת, מקצתם או חלקם, בין אם אושרו ובין אם לאו, שיעשו על ידי השוכר במסגרת עבודות ההתאמה ו/או במהלך תקופת השכירות, והכל באופן כזה שהסרת השינויים לא תפגע במושכר ובחזותו.
- 9.2.19. למען הסר ספק מובהר, כי בזמן ביצוע עבודות ההתאמה יחולו כל הוראות ההסכם, לרבות ההוראות בדבר אחריות השוכר, המצאת אישורי הביטוח והעמדת הביטחונות הנדרשים.

9.2.20. עם סיומן של עבודות התאמת הנכס ולא יאוחר מ-30 ימים מהמועד שבו נסתיימו, ימסור השוכר למשכיר דו"ח מפורט הכולל פירוט ותיאור עבודות ההתאמה במושכר שבוצעו על ידו.

9.2.21. אישור המשכיר לעבודות ההתאמה יינתן בכפוף לשיעור רצונו המלא של המשכיר מביצוע עבודות ההתאמה ולהמצאת האישורים הבאים למשכיר, חתומים ע"י בעלי מקצוע מתאימים, המאשרים כי ניתן להפעיל ולקיים את מטרת השכירות בנכס: אישור קונסטרוקטור, אישור מהנדס בטיחות, אישור כיבוי אש, אישור נגישות, פיקוד העורף, וכן אישור רישוי עסקים, מחלקות סביבתית ותרואה (להלן: "אישורי ההפעלה").

9.2.22. מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה למשכיר במקרה של הפרת התחייבותו של השוכר להשלים את ביצוע מטלות התאמת המושכר, מוסכם ומובהר בזאת, כי המשכיר יהיה זכאי במקרה כאמור, לקבלת פיצוי מוסכם מראש, בסך של 300,000 ש"ח, וזאת בגין הפרת אלו מהתחייבויות הנ"ל הקשורות לביצוע מטלות ההתאמה, לרבות ביחס ללוח הזמנים לביצוען של העבודות, קבלת אישורים ו/או היתרים ו/או הסכמות וכ"ד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לרשותה.

9.2.23. מובהר ומודגש בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של עיריית תל אביב ו/או המשכיר ו/או מי מטעמם, משום התחייבות כלשהי למתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון (לפי העניין – ככל ואם נדרש) כנדרש במסגרת עבודות ההתאמה במושכר.

### 9.3. תיקונים ואחריות לנזקים

9.3.1. בכל מקרה של נזק, פגם, קלקול או ליקוי, שייגרמו, אם יגרמו למושכר ו/או בסביבתו (לרבות בשטחים המשותפים), לרבות לכל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת אשר ביצע השוכר במושכר במסגרת עבודות ההתאמה, תהא סביבתם אשר תהא, מתחייב השוכר להודיע על כך ללא דיחוי למשכיר, ולתקנו על חשבונו של השוכר, ובתיאום עם המשכיר באמצעות בעלי מקצוע מומחים.

9.3.2. לא תיקן השוכר נזק, פגם, ליקוי או קלקול כלשהו שנגרמו למושכר, כאמור בסעיף 9.3.1 לעיל, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לתקנם על חשבון השוכר ולגבות ממנו את מלוא הוצאותיו, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג בחשבונות הח"ד בבנק הפועלים, ממועד כל הוצאה ועד ליום סילוקם בפועל על ידי השוכר. אין בהפעלת זכות המשכיר על פי סעיף זה כדי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לזכותו בגין אי תיקון נזק, פגם, ליקוי או קלקול כאמור על ידי השוכר.

9.3.3. השוכר לא יבצע תיקון כלשהו בתשתיות המושכר ו/או סביבתו (מים, גז, חשמל, מיוזג אויר וטלפון, אם וככל שקיימים) אלא בתיאום מראש עם המשכיר ולאחר קבלת אישור המשכיר לביצוע תיקון כאמור.

9.3.4. השוכר מתחייב שלא להניח חפצים, כלים או חומרים כלשהם מחוץ לשטח המושכר (לרבות בין השאר בסביבתם או בסמוך להם) ומתחייב לשמור בכל עת, מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, על ניקיון המושכר וסביבתו ולפנות כל פסולת הקשורה במושכר ו/או בפעילות במושכר בהקדם וללא דיחוי.

9.3.5. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר, לרבות בעת עבודות ההתאמה, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות והבטיחות הנדרשים לפי כל דין ו/או כל גורם מוסמך אחר וכן על פי כל החוקים, התקנות, הנהלים וההוראות הרלוונטיות.

9.3.6. המושכר יפעל בשעות העבודה המקובלות, בהתאם לחוק, ועל פי הקריטריונים הבטיחותיים המחויבים.

### 9.4. מטרד או פגיעה

9.4.1. השוכר מתחייב להימנע מכל מעשה או מחדל שיש בהם כדי לגרום למטרד או הפרעה או פגיעה למשכיר ו/או למשתמשים ולמבקרים בחלקים אחרים של שטחי הבית בו מצוי המושכר ובסביבותיו ו/או לכל צד שלישי כלשהו.

9.4.2. למען הסר ספק מובהר, כי השוכר ישתמש אך ורק בשטח המושכר ולא יעשה שימוש כלשהו בחלקים אחרים כלשהם, ככל שקיימים, בשטח בו מצוי המושכר ובשטחים הגובלים במושכר, לרבות לשם אחסון או הצבת רכוש ו/או חפץ כלשהו.

9.4.3. הפר השוכר את התחייבויותיו על פי סעיפים 9.4.1-9.4.2, המשכיר יהא רשאי לפנות כל רכוש ו/או חפץ אל מחוץ לשטחי מרכז הירידים ויהא רשאי, אך לא חייב, לאחסן את הרכוש ו/או החפץ במקום שימצא לנכון. במקרה כזה יהא השוכר חייב בדמי שכירות, אחסון וכל הוצאה הקשורה בפינוי, כפי שיקבע על-ידי המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי, והשוכר מוותר מראש על כל טענה בקשר לגובה הסכום שיקבע על ידי המשכיר כאמור או בקשר לנזק כלשהו שיגרם בכל צורה שהיא לכל רכוש ו/או חפץ שפונה.

9.4.4. השוכר לא ישתמש במושכר ולא יבצע כל פעולה באופן הגורם רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים, עשן, אבק, או מטרדים אחרים, החורגים מן הסביר.

9.4.5. השוכר לא יזרים למערכת הביוב פסולת שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת או לפגוע בפעילותה התקינה.

9.4.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 9.4.1-9.4.2 לעיל, השוכר וכל אחד אחר מטעמו ישתמשו במושכר באופן שלא יגרום להפרעה כלשהי לפעילות במרכז הירידים, ובכלל זאת - לאירועים המתקיימים מרכז הירידים, לעבודות בניה בשטח ו/או לזכייתם ו/או לשוכרים אחרים ו/או למבקרים בשטח ו/או ללקוחות מרכז הירידים ו/או לעובדי מרכז הירידים ו/או למי מטעמו של המשכיר. הובהר לשוכר כי הכניסה לאירועים המתקיימים בשטחי מרכז הירידים אסורה והוא מתחייב לאכוף איסור זה על עובדיו ולקוחותיו וכל אחד אחר מטעמו.

#### 9.5. שילוט ופרסום

השוכר מתחייב לא לתלות, לא להתקין ולא לצייר כל שלטים, סימנים או אמצעי פרסומת כלשהם בשטח המושכר, או בצידי המושכר, אלא לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב לשלט, לגודלו ולמיקומו ולאחר שקיבל השוכר, על חשבונו, את כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים על פי כל דין לצורך כך ובכפוף לתשלום אגרת שילוט וכיו"ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף זה, מובהר כי השוכר לא יהא רשאי לתלות שלטי הכוונה אלא בכפוף לאישור מיקומם של השלטים, סקיצת השלטים, לרבות גודלם ועיצובם, על ידי המשכיר מראש ולשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המשכיר.

#### 9.6. שמירה

השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכיר אינו מחוייב לקיים שמירה ו/או הגנה על המושכר ולא תחול עליו כל אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967. האמור בסעיף זה יוסף על כל האמור בחוזה זה בדבר פטור מאחריות המשכיר ו/או מי מטעמו.

#### 9.7. יומן הפעלה ביקור במושכר

השוכר יהיה חייב לנהל יומן הפעלה, בו יירשמו בפירוט רב ככל הניתן בכל יום הפעלה: אירועים חריגים, צוות העובדים ו/או המפעילים שנכח באותו היום, תלונות שיוגשו ע"י הציבור וכל אירוע חריג בקשר עם הפעילות במושכר.

כמו כן, המשכיר או נציגו יהיו רשאים לבקר במושכר בכל עת, בתיאום מראש עם השוכר, כדי לוודא את אופן השימוש בו על ידי השוכר והחזקתו, לרבות או כדי להציגו לשוכרים פוטנציאליים במסגרת מכרז עתידי.

#### 9.8. תחזוקת מערכות

9.8.1. השוכר יהיה אחראי לתחזוקתה השוטפת לרבות עלות תפעולן והאחריות בגינם של כל המערכות במושכר ללא יוצא מן הכלל ולרבות אך לא רק: מיזוג, התראה, כיבוי אש ומינדוף, דרגנועים ומעליות בתוך המושכר ו/או המובילים אליו בלעדית (ככל שקיימות מערכות אלה) וכל מערכת נוספת או אחרת המשמשת את המושכר לבדו ואיננה חלק ממערכת מרכזית של המרכז המסחרי כולו וזאת אף אם היא מצויה מחוץ לגבול המושכר. להסרת ספק, תחזוקת השוכר כוללת גם תיקונים במושכר ובמערכותיו המוגדרים כבלאי סביר.

9.8.2. האמור לעיל יחול גם לגבי מערכות שהותקנו עבור המושכר על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו כגון מערכת הספרינקלרים.

- 9.8.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יתחזק את המערכות במועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או כל דין ויהיה אחראי לכך כי יהיו ברשותו בכל עת אישורים לבדיקות הנדרשות עיל פי כל דין ו/או היתר ו/או הוראת רשות. ידוע לשוכר כי אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לפגיעה במערכות מרכזיות ו/או בבטיחותו של המרכז המסחרי. השוכר יציג לדרישת המשכיר אישורים על תקינות ו/או בדיקות מערכות כאמור כתנאי לפתיחת חנותו במושכר לציבור.
- 9.8.4 מבלי לגרוע, השוכר יתחזק את מערכת המינדוף במושכר (ככל שקיימת), ככל שזו נדרשת להפעלת עסקו, כולל החלפת מסננים וכל פריט אחר שהחלפתו נדרשת ובמועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או דין.
- 9.8.5 מבלי לגרוע השוכר יתחזק את מערכת מיזוג האוויר שבמושכר ואף את חלקיה מחוץ למושכר ככל שיהיו כולל החלפת מסננים, מדחסים וכל פריט אחר שהחלפתו נדרשת ובמועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או דין.
- 9.8.6 השוכר מתחייב למלא את הוראות סעיף 9.8 הנ"ל ולתחזק את המערכות כנדרש, זאת לאורך תקופת השכירות באופן שוטף, ובאופן מיוחד לא במהלך השנה האחרונה של תקופת השכירות, זאת על מנת לאשר למשכיר קבלת הנכס חזרה לידיה כמצב מערכתו מאפשר המשך רציף של הפעלתו.

## **10. אחריות לנזקים**

- 10.1 השוכר אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לגוף ו/או לכל רכוש, בין במושכר ובין מחוצה לו, וזאת עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו וכן כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המושכר ו/או כתוצאה מעבודות ההתאמה. השוכר יפצה וישפה את המשכיר עם דרישתו הראשונה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור לעיל, לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור - נזק שיגרם למשכיר ו/או עובדיו, למבקרים, לשוכרים אחרים, לזכיינים, לשוכר ו/או עובדיו וכן לכל צד ג' אשר יימצא בתחומי המושכר ו/או בשטח גני התערוכה עקב מעשה או מחדל של השוכר כאמור, וזאת בין אם ייגרם על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ובין אם כתוצאה מהציוד, החומרים ו/או הכלים אשר יאוחסנו במושכר ו/או אשר יוכנסו לשטח גני התערוכה על ידי השוכר ו/או מי מטעמו (לרבות בין השאר, בעלי מקצוע אשר יובאו על ידי השוכר למושכר).
- 10.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יפצה וישפה את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור לעיל, שנגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו ובגין כל תביעה ודרישה או פס"ד כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.
- 10.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.1 לעיל, במקרה של הגשת תביעה או דרישה כנגד המשכיר אשר עילתה במעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו כמפורט בסעיף 10.1 לעיל, מתחייב השוכר לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגד המשכיר על כל נזק כאמור לעיל ולשפות את המשכיר על כל נזק או הוצאה אשר יישא בה בקשר לכך (לרבות בין השאר, הוצאות משפטיות ויסייע למשכיר בהתגוננות מפני כל תביעה או דרישה כאמור, אם וככל שיתבקש לעשות כן על ידי המשכיר).
- 10.4 השוכר מצהיר כי ידוע לו שבשטח גני התערוכה, לרבות בסביבת המושכר, מתקיימים אירועים שונים במהלך שעות היום והלילה, ולשוכר לא תהיה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשכיר בקשר עם קיומם ו/או תוצאותיהם. השוכר פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות שהיא לכל נזק שיגרם מכל סיבה שהיא לרכוש השוכר ו/או לרכוש צד שלישי במושכר ו/או לציוד, החומרים והכלים שיאוחסנו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו במושכר בקשר עם האירועים.

## **11. ביטוח**

- 11.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר כי לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במושכר ובמשך כל תקופת ההסכם תהיינה בידי פוליסות ביטוח תקפות שהוצאו על חשבונו, על שמו ועל שם המשכיר, הכל כמפורט ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף להסכם זה **כנספח א'1** וב"אישור עריכת ביטוח עבודות ההתאמה" המצורף להסכם זה **כנספח א'2** (להלן ביחד: "אישורי עריכת הביטוח").
- 11.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, לפני כניסתו לשטח גני התערוכה את אישורי עריכת הביטוח כשהם חתומים על ידי המבטח.

- 11.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישורי עריכת הביטוח כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לתחילת קשריו עם המשכיר והמשכיר יהיה זכאי למנוע ממנו להתחיל בביצוע ההסכם ו/או להפסיקו כל עוד האישור האמור לא הומצא לו.
- 11.4. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר והבאים מטעמו ו/או שוכרים אחרים ו/או דיירים בבניין בגין נזק שהשוכר זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים שנערכו לפי אישורי עריכת ביטוחי השוכר, והוא פוטר בזאת את המשכיר והבאים מטעמו מכל אחריות לנזק כאמור, ובתנאי - בהתייחס לשוכרים האחרים ולדיירים - שבהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בבניין נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות כלפי השוכר. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בחוזה זה בדבר פטור מאחריות כלפי המשכיר.
- 11.5. השוכר מצהיר בזאת, כי אין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר והבאים מטעמו בגין נזק אבדן תוצאתי הנובע מנזק לרכוש כאמור בסעיף 1 לאישור עריכת ביטוחי השוכר, והשוכר פוטר בזאת מאחריות את המשכיר והבאים מטעמו מכל אחריות לנזק כאמור, ובתנאי - בהתייחס לשוכרים אחרים - שבחוזי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בחצרי המשכיר, נכלל סעיף מקביל בדבר פטור מאחריות כלפי השוכר. מובהר בזאת כי הפטור מאחריות לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 11.6. לא יאוחר מ- 14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור עריכת ביטוח כאמור בסעיף 11.1 לעיל בגין הארכת תוקפם לשנה נוספת. השוכר מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח כל עוד הסכם זה בתוקף אף אם הסתיים ולא הוארך פורמאלית אולם ממשיך להתקיים בפועל.
- 11.7. אי המצאת "אישור עריכת ביטוחי - השוכר" במועד, כאמור בסעיף 11.1 לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות בכל הנוגע לתשלום בגין קבלת הזכות על פי תנאי ההסכם.
- 11.8. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי ביטוחיו יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ההסכם.
- 11.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף עליו, מתחייב השוכר כי במשך כל תקופת ההסכם יחזיק בביטוחי חובה לכלל הרכבים המאוחסנים במושכר ו/או הנמצאים בשטח המושכר.
- 11.10. השוכר מתחייב לקיים את נוהלי הבטיחות אשר יקבעו מעת לעת על ידי המשכיר ו/או המבטח. כן מתחייב השוכר שלא לעשות ו/או לא להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל אשר עלולים לגרום לנזק כלשהו לרכוש ו/או אשר יש בהם כדי לסכן חיי אדם ו/או לגרום נזק לרכוש.
- 11.11. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט **באישורי עריכת הביטוח, נספחים א'1 ו- א'2**, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הדין ולפי הסכם זה. על השוכר לבחון את החשיפה לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.

## 12. מעמד השוכר במקרקעי המושכר והסבת זכויות

- 12.1. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תוענק לשוכר זכות השכירות במהלך תקופת השכירות ביחס למושכר הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 12.2. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי בכל מקרה על היחסים שבין השוכר למשכיר ו/או לבעלים הרשום של המושכר מכוח הסכם זה, לא יחולו ההוראות הבאות:
- 12.2.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לרבות תיקוניו העתידיים והתקנות מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת ו/או כל חוק אחר שיבוא לעניין זה במקומו, וכל השקעה שתבוצע ע"י השוכר במסגרת עבודות התאמת המושכר ו/או בכלל לא תחשב כדמי מפתח; וכן -
- 12.2.2. הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 15, 22(1), 25 לחוק השכירות והשאילה תשל"א - 1971.
- 12.3. לא ניתן יהיה לרשום זכות השכירות בלשכת רישום המקרקעין, אף אם תוארך תקופת השכירות, ועל כן אין המשכיר נושא או ישא בהתחייבות זו.

- 12.4. כן מודגש, כי ההתקשרות עם השוכר, כזוכה במכרז, הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהשוכר, שהינו זוכה במכרז, לא יעביר מזכויות שניתנו לו במסגרת המכרז, לרבות לו בדרך של מתן זכות שכירות משנה, בשום צורה או אופן.
- 12.5. השוכר מצידו מתחייב בזאת שלא להמחות ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או להרשות בכל אופן שהוא לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין (לרבות, שינוי שליטה בשוכר שלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, מתן שכירות משנה ו/או הרשאה להפעלה חלק מהמושכר) בתמורה או ללא תמורה, כל זכות מזכויותיו על פי הסכם זה, כולו או מקצתו, זולת במקום בו נקבעה הוראה מפורשת לכך בהסכם זה או לאחר שניתן לשוכר אישור המשכיר מראש ובכתב.
- 12.6. לעניין הסכם זה, יראו בכל שינוי שליטה כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כהעברת זכות השוכר במושכר.
- 12.7. במקרה של העברת מניות בשוכר (שינו בגדר שינוי שליטה) ו/או שינוי במנהלי השוכר, לא יידרש אישור המשכיר אך תימסר לו הודעה בכתב על השינוי מיד לאחר ביצועו. המשכיר יהיה רשאי, במקרה של צירוף בעל מניות, אשר אין אינו עומד באלו מבין דרישות הסף המקוריות שנקבעו במכרז נשוא הסכם זה, להביא הסכם זה לידי ביטול.

### 13. העברת זכויות המשכיר

המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו במושכר ו/או על פי הסכם זה, כפי שימצא לנכון מבלי להיזקק להסכמת השוכר ובלבד שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה.

### 14. פינוי והחזרת המושכר בתום תקופת השכירות

- 14.1. בתום תקופת השכירות או האופציה, לפי העניין, או במקרה בו בוטל ההסכם על ידי המשכיר, כאמור בסעיף 15.6 להלן, חייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור למשכיר בהתאם להוראות סעיף 9, במצב תקין, נקי ומסודר ופנוי מכל אדם וחפץ, למעט המחוברים בחיבור של קבע, אשר יוותרו בידי המשכיר ללא כל צורך ו/או דרישה מצד השוכר לפיצוי ו/או תשלום כספי ו/או אחר.
- 14.2. מבלי לגרוע מזכויות המשכיר לכל סעד לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין (לרבות, בין השאר, פינוי השוכר מהמושכר), במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד, השוכר מתחייב בזה לשלם למשכיר דמי שימוש מוסכמים ומוערכים מראש, לכל יום של איחור בפינוי, בסך השווה לדמי השכירות המגיעים למשכיר בגין חודש השכירות האחרון מחולק ב-10 ובכפוף להוראות ההצמדה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מיתר התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה בגין התקופה הנ"ל. מובהר, כי פינוי חלקי או פינוי שלא בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, לא ייחשב כפינוי, בין לצורך סעיף זה ובין בכלל.
- 14.3. במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר, כאמור בסעיף 14.1 לעיל, יהיה המשכיר רשאי, והשוכר נותן לו בזה הרשאתו והסכמתו מראש, להיכנס למושכר, לתפוס בהם חזקה ולחסום את הכניסה בפני השוכר והבאים מכוחו, וזאת ללא צורך בפסק דין או בצו פינוי מטעם בית המשפט, וכן להוציא מהמושכר את כל חפציו וציודו של השוכר ו/או מי מטעמו, ולאחסנם בכל מקום שהמשכיר ימצא לנכון, והכל על חשבון השוכר.
- 14.4. בכל מקרה של ביטול ההסכם על ידי המשכיר מחמת הפרתו על ידי השוכר, מתחייב השוכר לפנות את המושכר תוך 3 ימים ממועד מסירת הודעת הביטול, והוראות סעיפים 14.1 עד 14.3 לעיל יחולו. לעניין זה יחשב מועד מסירת הודעת הביטול כמועד תום תקופת השכירות. מובהר בזאת כי השוכר לא יהיה זכאי בשום מקרה להחזר או פיצוי בגין השקעותיו במושכר, לרבות במקרה של פינוי מוקדם של המושכר, מכל סיבה שהיא ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10.3 לעיל.

### 15. בטחונות

- 15.1. להבטחת כל התחייבויותיו של השוכר וחוביו השונים על פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר במעמד חתימת הסכם זה את הבטוחה שלהלן:
- 15.1.1. היה והשוכר תאגיד – תועמד ערבות אישית מטעם שני (2) בעלי שליטה לפחות, להבטחת מלוא התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה לרבות לביצוע עבודות ההתאמה של המושכר, בנוסח המצ"ב כנספח ב'1.
- 15.1.2. ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי וצמודה למדד בנוסח מצ"ב כנספח ב'2, בסך השווה ל-300,000 ₪ בתוספת מע"מ כדיון, אשר תהא בתוקף במשך כל

תקופת עבודות ההתאמה ועד 90 ימים לאחר השלמתן. ערבות זו תימסר במועד חתימת הסכם זה.

15.1.3. ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית של בנק ישראלי וצמודה למדד בנוסח מצ"ב **כנספח ב'3**, בסך השווה לדמי השכירות בגין תקופה של חמישה (5) חודשים בתוספת מע"מ כדין, אשר תהא בתוקף במשך כל תקופת השכירות. ערבות זו תימסר עד לא יאוחר ממועד מסירת החזקה בנכס.

הערבות הבנקאית תחודש טרם פקיעתה משנה לשנה. הערבויות הנ"ל יחדיו יהיו בתוקף גם במשך כל תקופת האופציה וכל עוד השכירות בתוקף, ועד 3 חודשים לאחר תום תקופת השכירות ו/או האופציה לפי העניין.

15.2. המצאת הערבויות כאמור, תהווה תנאי למסירת החזקה בנכס, וחידושה על פי הנדרש תנאי להמשך תקופת השכירות.

15.3. מימוש הערבות הבנקאית (כולה או חלקה, לפי העניין) ו/או הערבות האישית על-ידי המשכיר כאמור לעיל לא יקנה לשוכר כל זכות במושכר והמשכיר יהיה רשאי לפעול נגד השוכר בגין הפרת תנאיו של הסכם זה, בהתאם לתרופות המוקנות לו בהסכם זה ובהתאם לכל דין.

15.4. יובהר כי ככל שמימש המשכיר את הערבות הבנקאית (כולה או חלקה, לפי העניין), יודיע על כך המשכיר בכתב לשוכר ויהיה על השוכר להמציא ערבות בנקאית חדשה, לפי העניין, ובהתאם למפורט לעיל וזאת לא יאוחר מתום 7 ימים ממועד הודעת המשכיר כאמור. המצאת ערבות בנקאית כאמור תהווה תנאי להמשך תקופת השכירות של השוכר במושכר.

15.5. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר, יחזיר המשכיר את הבטוחות לידי השוכר לאחר חלוף 3 חודשים מתום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם זה, או לאחר שהראה השוכר למשכיר כי עמד במלוא התחייבויותיו על פי ההסכם לשביעות רצונו המלאה של המשכיר (לפי המאוחר).

15.6. מובהר, כי המשכיר יהא רשאי להסב ו/או להמחות ו/או לשעבד לצד ג' איזה מהביטחונות שעל השוכר להמציא עפ"י הסכם זה, וצד ג' יהיה רשאי לממש את הביטחונות בכפוף להתקיימות התנאים למימושן עפ"י הסכם זה.

## **16. הפרות**

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

16.2. השוכר מתחייב, כי אם יפר את ההסכם או תנאי מתנאיו, ולא יתקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד שקיבל התראה בכתב מאת המשכיר, יהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, לבטל את ההסכם והשוכר יהיה חייב לפנות לאלתר את המושכר במועד שייקבע על ידי המשכיר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר המוקנה למשכיר עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, ו/או לשפותו בגין כל נזק, תשלום או הוצאה שנגרמו למשכיר בגין הפרת ההסכם, לרבות תשלום דמי השכירות במלואם למשך כל תקופת השכירות ולמרות הפינוי, בכפוף לאמור בסעיף 16.4 להלן.

16.3. הפרת האמור בסעיפים 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15 להסכם זה תהא הפרה יסודית המזכה את המשכיר בפיצויים מוסכמים וקבועים מראש ע"ס 300,000 ₪ כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם זה ועד למדד שהיה ידוע במועד תשלומם בפועל למשכיר, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים. מבלי לגרוע מהאמור, הפר השוכר הוראה כלשהי של הסכם זה ולא תיקן ההפרה בתוך 5 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מאת המשכיר בגין כך - תיחשב כהפרה יסודית.

16.4. בוטל ההסכם עקב הפרתו ע"י השוכר, לא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו עפ"י ההסכם, בגין התקופה שעד לתום תקופת השכירות כהגדרתה בהסכם.

16.5. בכל מקרה בו בוטל הסכם זה על ידי המשכיר, יהיה המשכיר זכאי למנוע את פתיחת המושכר, לנתק לאלתר את המושכר מרשת הטלפונים ו/או מרשת החשמל ו/או ממערכת המיזוג ו/או מרשת המים וזאת בנוסף או במקום נקיטת כל אמצעי אחר אשר הוא זכאי לו מכח ההסכם ומכח כל דין, ולשוכר לא תהיה כל דרישה ו/או תביעה בגין הניתוק כנ"ל.

16.6. מבלי לפגוע בהוראות הסכם זה לענין סעיף שהפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, מוסכם בזאת כי כל אחד מהמעשים/מחדלים הבאים יחשב להפרה יסודית של הסכם זה:

- 16.6.1. פיגור בתשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, של תקופה העולה על 7 ימים בכל פעם או פיגור מצטבר (אף אם אינו עולה על 10 ימים בכל פעם) העולה על 45 יום במהלך תקופת השכירות.
- 16.6.2. אי עמידה באחד מהמועדים הנקובים בהסכם זה, לרבות (אך לא רק) אי השלמת עבודות התאמת הנכס במלואן ובמועדן.
- 16.6.3. פקיעת הערבויות הניתנות למשכיר מכוח הסכם זה, מבלי חידושה או הארכתה.
- 16.6.4. אי עריכת פוליסות ביטוח מתאימות על ידי השוכר, באופן, בתנאים, בכיסוי ובשיעורים המפורטים בהסכם זה, או פקיעת תוקפן במהלך תקופת השכירות מבלי שחודשו או הווארכו.
- 16.6.5. העברה ו/או שעבוד של זכויות השוכר לגבי השוכר, שלא בהתאם לאמור בהסכם זה.
- 16.6.6. במידה והוגשה לבית המשפט המוסמך בקשה להכריז על השוכר כפושט רגל או ככל ומדובר בחברה- כחדלת פירעון, למנות לו נאמן, כונס לחלק מנכסיו ו/או להטלת עיקול על חלק מנכסיו או עיקול תכולת הנכס, והבקשה לא בוטלה, תוך 45 ימים ממועד הגשתה לבית המשפט כאמור, או הצו שניתן לפיה לא בוטל תוך 45 יום ממועד נתינתו ו/או אם השוכר או מי מיחידיו או מן הערבים להסכם זה הגיש בקשה להכריזו כפושט רגל או לעריכת הסדר נושים.

## 17. שונות

- 17.1. אין בהסכם זה בכדי ליצור יחסי כל יחסי עוסק – מעביד, בין המשכיר ו/מי מטעמו לבין השוכר ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, ובכלל זאת לא יתקיימו גם כל יחסי ו/או שליחות ו/או נציגות ו/או סוכנות מכל סוג שהוא בין הצדדים.
- 17.2. הסכם זה ממצה ומשקף נאמנה את אשר הוסכם בין הצדדים. לא יהיה תוקף לכל מצג ו/או התחייבות שלא מצאו ביטויים בהסכם זה. כל מצג ו/או הסכם ו/או התחייבות אשר קדמו להסכם זה בטלים בזאת.
- 17.3. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, קבלת תשלום דמי שכירות או כל תשלום אחר או מתן ארכה מצד מי מהצדדים לא ייחשבו כויתור על זכויותיו על פי ההסכם או על פי כל חוק ולא ישמשו כמניעה לתביעה.
- 17.4. השוכר לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שהוא מדמי השכירות, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בשום מקרה לא תהא לשוכר זכות עכבון במושכר.
- 17.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לנקוט בשום פעולה לרבות בדרך של עיקול אצל עצמו או להעלות שום טענה שיש בה משום עיכוב או דחיה בתשלום כלשהו המגיע ממנו על פי חוזה השכירות או משום התניית תשלום המגיע ממנו בביצוע פעולה כלשהי על ידי המשכיר, וחובת התשלומים על ידי השוכר על פי חוזה השכירות הינה חובה מוחלטת.
- 17.6. הסכם זה יהא כפוף לדין הישראלי בלבד, ויפורש בהתאם להוראות דין זה בלבד.
- 17.7. הצדדים מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר כי סמכות השיפוט הייחודית בכל דבר ועניין הקשורים בהסכם זה נתונה לערכאות המוסמכות בתל-אביב - יפו בלבד ולא תהיה סמכות שיפוט לכל ערכאה אחרת.
- 17.8. הסכם זה מבטא את ההסכם המלא והממצה בין הצדדים לגבי נושא ההתקשרות והוא מחליף ומבטל כל מצג, הסכם, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונה והתחייבות, וכל מסמך אחר, ששררו או הוחלפו (בין בכתב ובין בעל פה) בנושאים ובעניינים האמורים, בין הצדדים, קודם חתימתו של הסכם זה.
- 17.9. כל תיקון, שינוי, תיקון, ויתור או תוספת להסכם זה יהיו תקפים רק אם ייעשו בכתב ובהסכמת שני הצדדים.
- 17.10. כל הודעה לפי הסכם זה תהיה בכתב ותימסר לנמען במסירה אישית, או תישלח לו בדואר רשום לפי הכתובות במבוא להסכם, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח, או שתועבר בפקסימיליה, עם אישור קבלה, שאז תחשב כאילו הגיעה ליעדה בתום היום שבו הועברה כאמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**



\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

\_\_\_\_\_  
על ידי :

\_\_\_\_\_  
תפקיד :

**אישור**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזאת כי השוכר הינו תאגיד קיים ופועל וכי הסכם זה נחתם כדין על ידי מורשי החתימה של השוכר וכי הוא מחייב את השוכר לכל דבר ועניין.

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח א'1

### אישור עריכת ביטוחי השוכר

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ  
ת.ד. 21075, תל אביב 61210  
גני התערוכה  
תל אביב (להלן: "המשכיר")

א.ג.ג.,

הנדון: הסכם מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם") ביניכם לבין \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") לשימוש  
בשטח במכרז הירידים לניהול עסק לאולם אירועי שמחות (להלן, בהתאמה: "המושכר"  
"הפעילות")

הננו מאשרים כי החל מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_ ערכנו ע"ש השוכר בקשר עם ההסכם שבנדון את הביטוחים המפורטים להלן. אנו מאשרים שהיקף הכיסוי עפ"י הפוליסות אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסות הידוע כביט מהדורת 2013, או נוסח מאוחר יותר המחליף את תנאי ביט מהדורת 2013.

1. ביטוח אש מורחב המבטח את תכולת המושכר, ציוד המשרת את המושכר, בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר, והנמצא במושכר ו/או מחוץ למושכר וכן כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו (שלא באמצעות המשכיר ו/או מי מטעמו), וכן ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים מכל מין וסוג שהוא, כל הנ"ל במלוא ערך כינונם, כנגד אבדן או נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה ע"י כלי רכב (אימפקט), פגיעה ע"י כלי טיס, שבר שמשות ופריצה (להלן סיכוני "אש מורחב").

2. ביטוח אובדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גלמי של השוכר, בעקבות נזק למושכר ו/או לתכולתו ו/או לציוד, ו/או לדרכי הגישה, עקב סיכוני אש מורחב, וזאת לתקופת שיפוי של תפחת מ- 12 חודש.

הביטוחים כאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל כוללים תנאי מפורש לפי מוותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי המשכיר וכל הבאים מטעמו, וכן כלפי השוכרים האחרים ו/או הדיירים בשטח גני התערוכה אשר בביטוחיהם של השוכרים האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

3. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף משפטי במושכר ובסביבתו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק למשכיר, לעובדיו, לשוכרים האחרים בחצרי מרכז הירידים, לאורחים ומבקרים במושכר במפורש לרבות בגין הפעילות במושכר בגבול אחריות ע"ס \_\_\_\_\_ (ש) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פריקה וטעינה, עבודה בגובה, תרנים ואנטנות, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה וכן תביעות שיובב מצד המוסד לביטוח לאומי. הכיסוי עפ"י פרק זה הורחב לכלול חבות בגין נזקי גוף הנובעים משימוש בכלי רכב מנועי שאין חובה לבטחו עפ"י הפלתי"ד (ביטוח חובה).

הכיסוי עפ"י פוליסה זו יכלול כל חבות של השוכר כלפי כל העובדים המועסקים בביצוע העבודות אשר אינם נכללים ברשימות השכר של השוכר ואשר החבות כלפיהם אינה מכוסה עפ"י הפרק לביטוח אחריות המעבידים (סעיף 4 להלן).

הביטוח מורחב לשפות את המשכיר, עובדיו ומנהליו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי השוכר והבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפי נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

.4

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכר עפ"י פקודת הנזיקין נוסח חדש וחוק האחריות למוצרים פגומים תש"ס-1980, כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולים להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול האחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון ₪) לתובע, לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, חבות כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם היה ויחשבו לעובדי השוכר, וכן בדבר העסקת נוער, הביטוח מורחב לשפות את המשכיר, עובדיו ומנהליו היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה כלשהי כי הם נושאים בחובות מעביד כלשהם ו/או באחריות שילוחית כלשהי כלפי מי מעובדי השוכר.

הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל קודמים לכל ביטוח הנערך על ידכם וכי אנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחיכם.

כמו-כן הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל לא יבוטלו ולא יחול בהם שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח שבנדון אלא אם כן תימסר לכם הודעה בדואר רשום 30 (שלושים) יום מראש.

כן הננו מאשרים כי השוכר בלבד אחראי לתשלום דמי הביטוח וסכום ההשתתפות העצמית בגין הביטוחים כאמור.

הפרה כלשהי של תנאי מתנאי הפוליסות הנ"ל על-ידי השוכר אינה מהווה עילה לדחיית חבות כלפיכם.

אישור זה כפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן עד כמה שלא שונו במפורש כאמור.

.....

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המבטח)

(חותמת המבטח)

## נספח א'2

### אישור עריכת ביטוח עבודות ההתאמה

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ  
גני התערוכה, שדרות רוקח  
ת.ד. 61210  
תל אביב (להלן: "המשכיר")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים בקשר להסכם מיום \_\_\_\_\_ ביניכם לבין \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר") לעניין ביצוע עבודות ההתאמה כהגדרתן בהסכם

הננו מתכבדים לאשר בזאת, כי חברתנו הוציאה פוליסות ביטוח על שם השוכר ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או המשכיר לתקופה מיום \_\_\_\_\_ עד ליום \_\_\_\_\_ הפוליסות מכסות את כל העבודות המבוצעות על ידי השוכר על פי ההסכם הנ"ל, כאשר היקף הכיסוי הניתן על פיהן אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסות הידוע כביט 2013 או נוסח מאוחר יותר המחליף את תנאי ביט 2013.

#### ביטוח עבודות ההתאמה - יכלול את פרקי הביטוח הבאים:

1. **פרק 1 - ביטוח כל הסיכונים**, המכסה במלוא ערכן כל העבודות המבוצעות וכן כל אבדן או נזק הנגרמים לחומרים, לצידוד, לכלי עבודה כלשהם ולכל רכוש אחר המשמש לביצוע העבודות. הכיסוי על פי פרק זה יכלול הרחבות כמפורט להלן:  
- נזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה.  
- רעידת אדמה ונזקי טבע.  
- גניבה, פריצה ונזק בזדון.  
- רכוש סמוך ורכוש שעליו עובדים בסכום ביטוח שלא יפחת מסך \$250,000.

2. **פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, על פי כל דין, בגבול אחריות ע"ס \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ש"ח) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח בגין אירועים הנובעים במישרין ו/או בעקיפין מפעולותיו של השוכר ו/או מי מטעמו.

הביטוח על פי הפוליסה אינו כולל כל הגבלה ביחס לחבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או במשקה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי וכן נזקי גוף הנובעים משימוש בצידוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה ושאינן חובה חוקית לבטחו.

הכיסוי עפ"י פוליסה זו יכלול כל חבות של השוכר כלפי כל העובדים המועסקים בביצוע העבודות אשר החבות כלפיהם אינה מכוסה עפ"י הפרק לביטוח אחריות המעבידים (סעיף 3 להלן). הביטוח הורחב לשפות את המשכיר בגין חבותה למעשי ו/או מחדלי השוכר והבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף "חבות צולבת" לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

3. **פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים**, בגין חבות על פי כל דין, כלפי כל המועסקים בביצוע העבודות בגבול האחריות שלא יפחת מ- 20,000,000 ש"ח לעובד, לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח. פרק זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה או בעומק, שימוש במנופים ו/או במתקני הרמה, ימי ו/או שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער או כל מגבלה אחרת ביחס לאופי ו/או לסוג ו/או לתנאי העבודה.

הפוליסה הנ"ל תכלול תנאי מפורש לפיו היא קודמת לכל ביטוח אשר נערך ע"י המשכיר ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר.

כמו כן, כוללת הפוליסה תנאי מפורש על פיו לא תצומצם, לא תבוטל ולא תפוג במשך תקופת העבודות, אלא אם כן מסר המבטח למזמין הודעה על כך, בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.

הפרה כלשהיא של תנאי מתנאי הפוליסה הנ"ל ע"י השוכר אינה מהווה עילה לדחיית חבות כלפי המשכיר.

כל האמור באישור זה, בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור לעיל.

שם המבטח	חותמת וחותמת המבטח	שם החותם	תפקיד החותם	תאריך
----------	--------------------	----------	-------------	-------

**נספח ב' – נוסח ערבות אישית בעלי שליטה**  
**כתב ערבות אישית**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, בעלי שליטה ב- \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה"), אנו ביחד וכל אחד לחוד, ערבים בחתימתנו בערבות אישית זו כלפי חברת מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ (להלן: "מרכז הירידים") לכל התחייבויות החברה, מכל סוג ומין שהוא, המפורטות בהסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_ בין החברה לבין מרכז הירידים, אשר נחתם על ידי החברה בהיותה הזוכה במכרז פומבי מס' 18/4/2019 לניהול והפעלה של אולם אירועי שמחות במרכז הירידים בתל אביב.

**ערב 1**

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

**ערב 2**

אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה על מסמך זה היא חתימתי, ותוכן תצהירי הוא אמת:

תאריך	שם מלא	חתימת הערב

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ו- מר/גב' \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, ולאחר שהזרתי אותם כי עליהם לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו המצהירים את נכונות הצהרתם לעיל, וחתמו עליה בפני.

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

## נספח ב'1

### ערבות בנקאית לביצוע עבודות ההתאמה

לכבוד  
מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ

#### הנדון: ערבות בנקאית

אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 300,000 ש"ח (במילים: שלוש מאות אלף שקלים חדשים) ("סכום קרן הערבות") שתידרשו מאת \_\_\_\_\_ ח"פ \_\_\_\_\_ ("הנערב"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם לתשלום דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר שעפ"י הסכם השכירות, שנחתם בינו לביניכם.

אופן חישוב ההצמדה:

בכתב ערבות זה תהיה למונחים שלהלן המשמעות שלצידם:

"(ה)מדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד מחירים רשמי אחר שיבוא במקומו;

"(ה)מדד (ה)בסיסי" משמעו - המדד בגין חודש \_\_\_\_\_, כפי שפורסם ביום \_\_\_\_\_ ושעמד על \_\_\_\_\_ נקודות.

"המדד הקובע" משמעו - המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של תשלום ו/או סכום כלשהם הנקובים בהסכם זה.

בכל מקרה בו יתברר בעת ביצוע תשלום כלשהו עפ"י כתב ערבות זה כי המדד הקובע עלה לעומת המדד הבסיסי, יוגדל בהתאם סכום קרן הדרישה, כפי שיעור עלייתו של המדד הקובע בהשוואה למדד הבסיסי, הכל לפי חישובי הבנק.

למניעת ספק מובהר בזאת, כי אם המדד הקובע יהיה נמוך מהמדד הבסיסי או שווה לו, לא תחושב הצמדה ואנו נשלם לכם את סכום קרן הדרישה שתדרשו.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום קרן הערבות ("קרן הדרישה") בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ניתן לדרוש תשלום עפ"י ערבות זו לשיעורין ובלבד שסך כל סכומי קרן הדרישות גם יחד אשר נשלם עפ"י תנאי ערבות זו לא יעלה על סכום קרן הערבות.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כאמור לא תחשב כדרישה על פי ערבות זו.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (כולל) ועד בכלל או עד שסכום קרן הערבות, כשהוא צמוד למדד כאמור לעיל, ישולם במלואו על פיה, לפי המוקדם, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

בכבוד רב

בנק \_\_\_\_\_

## נספח ב'2

### ערבות בנקאית לביצוע ההסכם

לכבוד  
מרכז הירידים והקונגרסים בישראל בע"מ

#### הנדון: ערבות בנקאית

אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים): \_\_\_\_\_ שקלים (חדשים) ("סכום קרן הערבות") שתידרשו מאת \_\_\_\_\_ ח"פ \_\_\_\_\_ ("הנערב"), בקשר להתחייבויות הנערב כלפיכם לתשלום דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר שעפ"י הסכם השכירות, שנחתם בינו לביניכם.

אופן חישוב ההצמדה:

בכתב ערבות זה תהיה למונחים שלהלן המשמעות שלצידם:

"(ה)מדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד מחירים רשמי אחר שיבוא במקומו;

"(ה)מדד (ה)בסיסי" משמעו - המדד בגין חודש \_\_\_\_\_, כפי שפורסם ביום \_\_\_\_\_ ושעמד על \_\_\_\_\_ נקודות.

"המדד הקובע" משמעו - המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של תשלום ו/או סכום כלשהם הנקובים בהסכם זה.

בכל מקרה בו יתברר בעת ביצוע תשלום כלשהו עפ"י כתב ערבות זה כי המדד הקובע עלה לעומת המדד הבסיסי, יוגדל בהתאם סכום קרן הדרישה, כפי שיעור עלייתו של המדד הקובע בהשוואה למדד הבסיסי, הכל לפי חישובי הבנק.

למניעת ספק מובהר בזאת, כי אם המדד הקובע יהיה נמוך מהמדד הבסיסי או שווה לו, לא תחושב הצמדה ואנו נשלם לכם את סכום קרן הדרישה שתדרשו.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר מעשרה ימים מתאריך התקבל דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום קרן הערבות ("קרן הדרישה") בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ניתן לדרוש תשלום עפ"י ערבות זו לשיעורין ובלבד שסך כל סכומי קרן הדרישות גם יחד אשר נשלם עפ"י תנאי ערבות זו לא יעלה על סכום קרן הערבות.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלקס או מברק ודרישה כאמור לא תחשב כדרישה על פי ערבות זו.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (כולל) ועד בכלל או עד שסכום קרן הערבות, כשהוא צמוד למדד כאמור לעיל, ישולם במלואו על פיה, לפי המוקדם, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על-פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

בכבוד רב

בנק \_\_\_\_\_