

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום ____ לחודש _____ שנת 2023

אקספו תל-אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ

בין:

גני התערוכה, שדרות רוקח 101, תל אביב

טל': 03-6404401; פקס': 03-6404494;

(להלן: "המשכיר" או "החברה")

מצד אחד;

לבין:

איש קשר: _____, נייד: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל:

והמשכיר הוא תאגיד עירוני אשר חוכר לדורות, מפעיל ומנהל את גני התערוכה בתל-אביב (להלן: "גני התערוכה") כמקום לעריכת כנסים, ירידים, קונגרסים, תערוכות, אירועים וכיו"ב;

והואיל:

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר, מבנה/ים בשטח כולל של --- כולל _____ (להלן יחד: "המושכר") שישמשו את השוכר לטובת ניהול משרדו ועסקיו של השוכר בלבד, בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל:

והצדדים מעוניינים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם הכל כמפורט בהסכם זה להלן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו, ובכלל זאת מסמכי מכרז 15/11/22, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הכותרות והסעיפים נועדו למען הנוחות ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
- 1.3. 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) ככל ויידרש.

2. הצהרות השוכר

- השוכר מצהיר ומתחייב בזאת, בידיעה כי המשכיר מתקשר עמו בהסכם זה על סמך הצהרות והתחייבויות אלה כי:
- 2.1. אין כל הגבלה או איסור או מניעה או דרישה לאישור או להסכמה, בין בדין, בין בהסכם, ובין בכל דרך אחרת, על או לשם לפי העניין, להתקשרות בהסכם זה וביצוע כל התחייבויותיו על פיו.
 - 2.2. ההתקשרות בהסכם זה אושרה כדין על ידי האורגנים המוסמכים לאשרו בשם השוכר, והסכם זה נחתם כדין על ידי המוסמכים לחייבו בחתימתם.
 - 2.3. יש בידיו את כל ההיתרים, הרישיונות ושאר האישורים הממשלתיים, עירוניים ו/או אחרים הדרושים כדין לשם עמידה במטרת השכירות, כהגדרתה בסעיף 4 להלן, לרבות רישיון ניהול עסק, אם וככל שניהול עסקו של השוכר מחייב זאת.
 - 2.4. הובהר לו שמועד תחילת השכירות, כמפורט בסעיף 5.1 להלן, מותנה ביציאת שוכר קודם והוא מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לעיכובים בתחילת השכירות ו/או כניסתו למושכר ו/או בנוגע למצב המושכר אשר הושכר לו במצבו AS IS כפי שיהיה במועד פינוי הנכס ע"י השוכר הקודם.

- 2.5. הוא יודע שהמשכיר חוכר את המושכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") וכי הוראות הסכם זה כפופות להוראות ההסכם בין המשכיר לבין רמ"י וכי אם תופסק החכרת השטח מרמ"י או לא תוארך תקופת החכרת השטח על ידי רמ"י או תידרש הפסקתו מכל סיבה אחרת שמקורה בתב"ע הרלבנטית, לא תהיה לו כל טענה והסכם זה יסתיים בהתאם, מבלי לזכות אותו בפיצוי או החזר כלשהם. כמו כן מצהיר השוכר שידוע לו והוא מסכים לכך שהמשכיר יהא רשאי להעלות את דמי השכירות אם וככל שיועלו דמי החכירה על ידי רמ"י בשיעור העלאתם היחסי של דמי החכירה.
- 2.6. ידוע לו שבשטחי גני התערוכה אושרה תכנית בנין ערים חדשה (להלן: "התב"ע"), במסגרתה מבוצעים הליכי בניה, לרבות, הקמת ביתנים חדשים, מלון ומבנה מסעדות. באם, מכל סיבה שהיא הקשורה בתכנית בנין הערים לא ניתן יהיה לקיים את השכירות, יסתיים ההסכם בהודעה שתינתן על ידי המשכיר ולשוכר לא תהא כל טענה, דרישה, תביעה בעניין זה כלפי המשכיר. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן האמור בסעיף 5.6 להלן.
- 2.7. ראה ובדק את הוראות ההסכם ונספחיו, את המושכר וכן את הזכויות הקשורות למושכר וידועים לו פרטי התב"ע, יתר זכויות הבנייה במושכר, וכן כי קיבל כל מידע הנראה לו רלוונטי בקשר לזכויות הבנייה במושכר, תנאי התב"ע, בדק את המושכר כאמור ומצא את כל הנ"ל מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ומניחים את דעתו מכל הבחינות, ובכפוף לנכונות הצהרות המשכיר והתחייבותיו בהסכם זה הוא מוותר בזאת מראש על כל טענת אי התאמה ו/או פגם בקשר למושכר ו/או בקשר לשכירות שעל פי הסכם זה.
- 2.8. ידוע לו שבשטחי גני התערוכה בו מצוי המושכר, יכול ויפעלו, בין היתר, עסקים נוספים מאותו סוג ולאותה מטרה המפורטת בהסכם זה והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וכי אין לשוכר כל בלעדיות להפעיל עסק למטרה המפורטת בהסכם זה בגני התערוכה. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים והפעילויות שיתנהלו בשטח גני התערוכה, היקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה שלהם, סידורי הכניסה אליהם והיציאה מהם וכיוצ"ב.
- 2.9. ידוע לו שההסכם מעניק לו זכות לשכירות בלתי מוגנת במושכר בלבד, וכי לא תהיינה לו זכויות כלשהן במושכרים האחרים או בשטחים אחרים בגני התערוכה.
- 2.10. ידוע לו שהמשכיר מנהל את שטחי גני התערוכה לטובת קיום אירועים, כנסים, תערוכות, ירידים, בחינות, חתונות, וכיו"ב, הנערכים בין היתר ע"י לקוחות ומארגנים חיצוניים וכי מאופי הפעילות בשטח עשויים להיווצר עומסי תנועה, כניסה ומעבר של אלפי בני אדם בשטח אקספו ורעשים הנובעים מאופי פעילות המקום והתנועה הנוצרת עקב פעילות זאת והוא מוותר על טענות בעניינים אלה ומתחייב להימנע מהפרעה לכלל הפעילות השוטפת בשטחי המשכיר. השכרת המושכר וכל שימוש שיעשה בו מותנית בהתחשבות מלאה מצד השוכר בפעילות המתקיימת במבנה ו/או בשאר שטחי החברה, כשהשוכר מתחייב להימנע מיצירת מטרדים כדוגמת רעש, ריח, לכלוך, פיח, עומסים וכיו"ב ולא להפריע לאירועים וליתר הפעילויות המתקיימות בשטחי החברה וכן להישמע להנחיות החברה.
- 2.11. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכיר מחזיק במפתחות לכל הדלתות במתחם והוא מתחייב למסור לידי המשכיר מפתח תקין בכל מקרה בו יוחלף צילינדר.

3. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- 3.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת שפרט לתשלום דמי השכירות לא נדרש לשלם, לא שילם ולא ישלם כל תמורה בקשר לשכירת המושכר או קבלת חזקה בו, למעט התמורה המצוינת במפורש בהסכם זה וכי המושכר אינו מושכר לו בדמי מפתח.
- 3.2. 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.

4. מטרת השכירות

- 4.1. מטרת השכירות היא ניהול משרדו ועסקיו של השוכר בלבד למטרת עסק מסוג _____ בלבד, והכל בכפוף להוראות הדין והסכם זה.
- 4.2. השוכר מצהיר בזאת כי הוא שוכר את המושכר למטרה כאמור בסעיף 4.1 בלבד ומתחייב שלא להשתמש במושכר ו/או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת או נוספת כלשהי, שלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב. כמו כן, השוכר מתחייב כי הוא לבדו יישא באופן בלעדי ומוחלט בכל התחייבותיו על פי הסכם זה וכן כי אך ורק הוא ועובדיו הם היחידים אשר יעשו במושכר שימוש במהלך תקופת השכירות.

4.3. במידה והשוכר ירצה לשנות את מטרת השכירות, עליו לקבל אישור מראש ובכתב מאת המשכיר, ומותנה בשינוי דמי השכירות.

4.4. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי שכירות משנה אסורה בהחלט ותתאפשר רק באישור מראש ובכתב מאת המשכיר. אין באמור לעיל לגרוע מן האמור בסעיף 12 להלן.

4.5. השוכר מתחייב שלא להחזיק במושכר או בסביבתו, ציוד כלשהו למעט ציוד ו/או ריהוט משרדי אשר ישמש בניהול הפעילות היום יומית בלבד ו/או כל ציוד באשר הוא, ובלבד שלא יהא בציוד זה כדי לגרום מטרד ו/או רעש באופן כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייב השוכר שלא להחזיק במושכר ו/או בסביבתו חומרים או כלים דליקים, מתלקחים, נפוצים 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 ציוד, חומרים או כלים כאמור בסעיף לעיל במושכר.

5. תקופת השכירות

5.1. המשכיר משכיר בזאת את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזאת את המושכר מן המשכיר לתקופה בת 36 חודשים, החל מיום _____ (להלן: "**מועד מסירת החזקה**") וכלה ביום _____ (להלן: "**תקופת השכירות**").

מובהר בזאת כי תחילת השכירות מתוכננת ליום _____, אך היא מותנת ביציאת שוכר קודם (שאמור להתפנות מהמושכר ביום _____), ובכל מקרה לא תהיה לשוכר כל טענה בנוגע למועד תחילת השכירות ו/או לעיכובים בכניסה למושכר ו/או בנוגע למצב המושכר.

5.2. למשכיר תהא הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת (כל אחת מ-2 התקופות הנוספות יכונן ביחד ולחוד להלן: "**תקופת האופציה**"). כל אופציה תכנס לתוקפה אוטומטית, אלא אם המשכיר הודיע לשוכר בכתב שהוא לא מעוניין בכך, לפחות 60 יום לפני תום תקופת השכירות או האופציה הקודמת, לפי הענין, והודעתו תחייב את השוכר בהתאם. היה ותוארך תקופת השכירות כאמור, תחולנה הוראות הסכם זה גם לגבי כל אחת מבין תקופות האופציה (ככל שמומשה האופציה לגביה על ידי המשכיר), בשינויים המחויבים. מוסכם כי התמורה בגין השכירות תעלה ב-5% בגין 12 חודשי תקופת האופציה הראשונה וב-5% נוספים בגין 12 חודשי תקופת האופציה השנייה.

5.3. קודם לתחילת תקופת האופציה, יאריך השוכר למשך כל תקופת האופציה את הערבויות והביטחונות, כמפורט להלן, וימציא למשכיר וכן, ימציא למשכיר אישור בדבר עריכת ביטוחי השוכר בהתאם לקבוע בהסכם, גם לתקופת האופציה.

5.4. לא התקיימו התנאים שבסעיפים 5.2 ו-5.3 לעיל, במצטבר, המשכיר יהא רשאי לפי שיקול דעתו לדרוש כי השוכר יפנה את המושכר לאלתר מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המשכיר, והשוכר לא יהיה רשאי לתבוע חזקה ו/או להמשיך להחזיק במושכר ו/או לסעד כלשהו בגין הפינוי.

5.5. 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 6 להלן, עבור כל תקופת השכירות הרלוונטית, וזאת בין אם השתמש במושכר ובין אם לאו.

5.6. על אף האמור בהסכם זה, מוסכם, כי המשכיר יהיה רשאי, בכל עת, לסיים את תקופת השכירות (או את תקופת האופציה, אם וככל שתמומש), מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בת 90 ימים שתינתן לשוכר מראש ובכתב. מוסכם כי לשוכר לא תהא כל טענה בענין זה וכי לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין סיום תקופת השכירות כאמור.

6. התמורה

6.1. בתקופת השכירות, השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ (ובמלים: _____ שקלים חדשים), **בתוספת מע"מ כדן** (להלן: "**דמי השכירות**"). דמי השכירות יהיו צמודים לעליה במדד המחירים לצרכן, כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה (להלן: "**מדד הבסיס**") ויתווסף להם מע"מ כדן, אשר ייחשב חלק בלתי נפרד מדמי השכירות לצורך הסכם זה.

6.2. מובהר כי דמי השכירות אינם כוללים חניה וכי החניה במתחם היא ע"ב מקום פנוי (ללא שריונים) ובכפוף לתשלום לפי תעריף חניה עדכני. במסגרת השכירות, השוכר רשאי לרכוש מנוי חנייה לטובת השוכר עצמו וצוות עובדיו, בתמורה לתשלום חודשי שמחירו העדכני נכון למועד חתימת חוזה זה עומד ע"ס 350 ₪ בתוספת מע"מ לכל מנוי חניה.

6.3. דמי השכירות במהלך כל תקופת השכירות ישולמו למשכיר באופן ובמועדים הבאים:

6.3.1. דמי השכירות ישולמו עבור כל שלושה חודשים מראש, ב-1 לחודש הראשון מבין שלושת החודשים בגינם נעשה התשלום.

6.3.2. בנוסף וביחד עם דמי השכירות ישלם השוכר מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום בפועל.

6.3.3. דמי השכירות יועברו למשכיר, בגין כל שנה קלאנדריה, מראש, באמצעות 4 שיקים על פי תאריכי הפירעון האמורים בסעיף קטן 6.3.1 לעיל.

6.4. 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"**). 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.

6.5. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי להתקשרות המשכיר עם השוכר על פי הסכם זה, וכי איחור בתשלום דמי השכירות או חלקם, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

6.6. מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר בגין איחור בתשלום דמי השכירות, מוסכם כי כל איחור בתשלום דמי השכירות יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג באותה עת בחשבונות חח"ד בבנק הפועלים, החל מהמועד בו אמור היה להשתלם התשלום ועד למועד תשלומו בפועל.

7. מסים ותשלומים

7.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות והמע"מ, יחולו על השוכר התשלומים הבאים במועדם, במשך כל 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. השוכר מתחייב לעדכן פרטי מחזיק בכל הרשויות בתוך שבוע ממועד חתימת הסכם זה, לכל המאוחר.

7.1.2. הוצאות שוטפות בגין שימוש במושכר לרבות מים, ביוב וחשמל.

7.1.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובמידה והשוכר לא יתקשר ישירות מול חברת החשמל וחיבורו לרשת החשמל יהיה באמצעות המשכיר, ישלם השוכר למשכיר, במועד שיקבע על ידי המשכיר מעת לעת, תשלום בגין שימוש בחשמל לפי קריאת מונה החשמל הנמצא במקום בתוספת 20%.

7.1.4. מיסים, אגרות, היטלים הכרוכים בקבלת רישיונות והיתרים לפעילותו של השוכר במושכר לרבות אגרות בנייה והיטל השבחה, ככל שיחולו.

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. במידה והשוכר לא ישלם תשלומים אלה במלואם ובמועדם (כולם או חלקם), יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם על חשבון השוכר ולגבותם ממנו, בצרף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג באותה עת בחשבונות חח"ד בבנק הפועלים, מיום תשלומם 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 במועדם על ידי השוכר.

8. אישורים והיתרים

- 8.1. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל הפעולות המתבצעות בו.
- 8.2. השוכר לבדו יהיה אחראי לקבלת כל הרישיונות הדרושים ו/או ככל שיידרשו לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולשימוש במושכר על מנת שיוכל להפעיל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות למשך כל תקופת השכירות (להלן: "ההיתרים" ו/או "הרישיונות"), וכן לקיומם בתוקף במהלך כל תקופת השכירות. השוכר יישא בכל העלויות (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, וכי בדק את תוכניות המושכר מול דרישות הרשויות השונות ומצא שניתן יהא לקבל את הרישיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסקו ולשימוש במושכר במועד תחילת הפעלת עסקו במושכר ובמועדים הקבועים לכך בדין, וזאת מבלי לגרוע מהצהרת המשכיר כאמור במבוא להסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 (להלן: "החוק"), לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שתידרש חתימת המשכיר לשם קבלת איזה מבין ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור יחתום המשכיר על כל מסמך ו/או אישור נדרש, ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה עם מטרת השכירות כאמור בהסכם זה ושלא יהיה בכך לחייב את המשכיר בתשלום כלשהו ו/או להטיל עליו אחריות כלשהי מעבר לקבוע במפורש בהסכם זה.
- 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 מלוי התחייבויותיו של השוכר כאמור.
- 8.6. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר לא תשחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות תשלומי דמי השכירות בהתאם להסכם זה.

9. השימוש במושכר ואחזקתם

9.1. מצב המושכר

- 9.1.1. השוכר מצהיר ומאשר כי בדק את המושכר לרבות את מצבו המשפטי ערב חתימתו על הסכם זה ומצאו במצב תקין וטוב לשימוש, וכי מתאים לצרכיו, דרישותיו, ולמטרת השכירות על פי הסכם זה, וכי הוא שוכר את המושכר במצבו הנוכחי (AS IS), וכי הוא מוותר בזה, ויתור מלא וסופי, על כל טענות מוס, פגם, או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא, בגין המושכר ו/או ביחס אליו, למעט על טענה בגין פגם נסתר, וחתימתו על הסכם זה מאשרת כי קיבל את המושכר לשביעות רצונו המלאה.
- 9.1.2. השוכר מצהיר ומאשר כי המשכיר הודיע לו על כוונתו לבצע עבודות בינוי ופיתוח נרחבות בשטח גני התערוכה בכל שעות היממה, לרבות הקמת מלון ומבנים חדשים וביצוע עבודות פיתוח שיכול ואף יתבצעו בסמוך לשטחי המושכר, וכי המשכיר יפעל כמיטב יכולתו, תוך נקיטה באמצעים סבירים, לצמצם את ההשלכות מביצוע עבודות כאמור. לשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר בקשר עם האמור בסעיף זה.
- 9.1.3. מובהר כי השוכר נושא באחריות בלעדית לבטיחות במושכר והוא פוטר את המשכיר מכל אחריות לעניין זה.
- 9.1.4. המושכר יועמד לרשות השוכר, במצבו AS IS, והמשכיר אינו אחראי למצב המושכר ו/או התשתיות ו/או מערכות ו/או ציוד כלשהם, והוא לא יספק לשוכר ציוד כלשהו מכל

סוג והמשכיר לא יישא בעלות כלשהי בגין המושכר ו/או הפעלתו ו/או התקנת ציוד/תשתית ככל שיידרשו לצורך השימוש בו. השוכר מוותר על כל טענה/דרישה/תביעה, בעניין אי התאמה או פגם בכל הנוגע למושכר (כולל הציוד והתשתיות) ו/או היכולת להשתמש בהם.

9.1.5 השוכר יפעיל ויתחזק את המושכר, בהתאם להסכם זה ובכפוף להוראות כל דין ותוך שמירה מרבית על ניקיון וסדר בשטחי החברה ובכלל זאת יבצע על חשבונו את כל הפעולות הנדרשות לצורך השכרת המושכר והשימוש בו. בתוך-כך, באחריות השוכר להסדיר את כל הרישיונות, האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך מטרת השכירות ו/או הפעילות במושכר, והוא מתחייב לפעול ע"פ הנחיות המשכיר ו/או עיריית ת"א ו/או כל רשות מוסמכת.

9.1.6 השוכר אחראי בלעדית להכשרת המושכר לטובת מטרת השכירות, ובכלל זאת יבצע על חשבונו עבודות התאמה/שיפוץ (כולל גמרים ו/או התקנת מערכות), יסדיר את כלל הרישיונות/אישורים/היתרים הנדרשים לצורך השכירות, לרבות היתר לשימוש חורג וכיו"ב, וכן יישא בכל תשלום/הוצאה ככל שיידרש בכל הקשור לשכירות (כולל ארנונה, מים, חשמל, חידוש רישיונות ו/או היתרים, קנסות וכיו"ב).

9.1.7 בתום תקופת ההתקשרות, השוכר יפנה את המושכר ויחזירו לחברה במצב טוב ותקין כפי שקיבלו לידי. בתוך-כך, בתום ההתקשרות השוכר יחזיר את מצב המושכר לקדמותו, אלא אם החברה הסכימה לקבל את עבודות השיפוץ שנעשו במושכר (כולן או חלקן). בכל מקרה, השוכר לא יהיה זכאי לפיצוי או החזר כספי כלשהו בגין עבודות השיפוץ שנעשו במושכר לאורך תקופת ההתקשרות.

9.1.8 מובהר כי החברה אינה אחראית למצב המושכר ולכל פעילות שתתקיים בו, ובשום מקרה לא תישא בעלויות/הוצאות בכל הקשור למושכר ו/או לפעילות השוכר בשטחה. בהגשת הצעתו, המציע מוותר מראש, באופן בלתי חוזר, על כל טענה בעניין מצב המושכר ו/או היכולת להשתמש בו ו/או להפעיל אותו והוא מצהיר ומתחייב כי מטרת השכירות וכל שימוש במושכר יעשו ע"פ דין.

9.2 תיקונים, שיפוצים ושינויים במושכר

9.2.1 בכל מקרה של נזק, פגם, קלקול או ליקוי, שייגרמו, אם יגרמו למושכר, תהא סיבתם אשר תהא, מתחייב השוכר להודיע על כך ללא דיחוי למשכיר, ולתקנו על חשבונו של השוכר, ובתיאום עם המשכיר.

9.2.2 השוכר מתחייב לשמור על המושכר, לרבות כל חלקיו והמחברים להם במצב טוב, תקין, נקי ומסודר, ולתקן באמצעות בעלי מקצוע מומחים, על חשבונו, כל נזק, קלקול ו/או אובדן שייגרם למושכר במהלך תקופת השכירות, למעט קלקולים המהווים בלאי סביר הנובע משימוש סביר במושכר על ידי השוכר.

9.2.3 לא תיקן השוכר נזק, פגם, ליקוי או קלקול כלשהו שנגרמו למושכר תוך תקופת השכירות אשר באחריותו לתקן על פי הסכם זה, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לתקנם על חשבון השוכר ולגבות ממנו את מלוא הוצאותיו, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הגבוה ביותר הנהוג בחשבונות חח"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.

9.2.4 השוכר לא יבצע תיקון כלשהו בתשתיות המושכר (מים, גז, חשמל, מיזוג אוויר וטלפון, אם וככל שקיימים) אלא בתיאום מראש עם המשכיר ולאחר קבלת אישור המשכיר לביצוע תיקון כאמור.

9.2.5 השוכר לא יבצע שינויים, שיפוצים, תיקונים או תוספות 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, 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 ביצע השוכר במועד את אשר נדרש לבצע, יהיה המשכיר זכאי לעשות זאת על חשבון השוכר והוראות סעיף 9.2.3 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים.

- 9.2.6. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אפילו ניתן אישור המשכיר לביצוע שינוי כאמור, לא ייחשב הדבר ו/או ביצוע בפועל של האמור כאישור לתשלום דמי מפתח למשכיר.
- 9.2.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי השוכר לא יהא רשאי לעשות כל שינוי (לרבות צביעת קירות, תליית שילוט, הוספת רכיבים, חלקים, תוספות וכו') בחלקים החיצוניים של המושכר, כולם או חלקם, אלא על פי תכנית שיפוצים מפורטת (לרבות, לדוגמא, גוון צבע) אשר אושרה מראש ובכתב על ידי המשכיר. מובהר ומוסכם בזאת, כי המשכיר יהא רשאי להתנגד לתכנית השיפוצים הנ"ל כולה או חלקה מכל סיבה על פי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות מטעמי אחידות צביון חיצוני של המבנים בשטחי המשכיר.
- 9.2.8. מבלי לגרוע מזכויות המשכיר לפעול כנגד כל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת שייעשו שלא בהסכמתו, הרי בכל מקרה, כל שינוי, שיפוץ, תיקון או תוספת שייעשו במושכר, אם ייעשו, אף בהסכמת המשכיר, ייחשבו לרכוש המשכיר, והשוכר לא יהיה זכאי לדרוש מהמשכיר, וממילא לקבל ממנו, כל תשלום שהוא בגין השינויים, השיפוצים, התיקונים, או התוספות, שיעשו, אם יעשו, במושכר כאמור.
- 9.2.9. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל שינוי ו/או תוספת למושכר, שיבוצעו במהלך תקופת השכירות יישארו רכושו הבלעדי של המשכיר ויוחזרו למשכיר בתום תקופת השכירות ו/או עם סיומו של הסכם זה מכל סיבה בהתאם לדרישתו של 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.
- 9.2.10. 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.
- 9.2.11. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר 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.
- 9.2.12. המושכר יפעל בשעות העבודה המקובלות, בהתאם לחוק, ועל פי הקריטריונים התחבורתיים והבטיחותיים המחויבים.

9.3. מטרד או פגיעה

- 9.3.1. השוכר מתחייב להימנע מכל מעשה או מחדל שיש בהם כדי לגרום למטרד או פגיעה למשכיר ו/או למשתמשים בחלקים אחרים של שטחי המבנה בו מצוי המושכר ו/או לכל צד שלישי כלשהו.
- 9.3.2. למען הסר ספק מובהר כי השוכר ישתמש אך ורק בשטח המושכר ולא יעשה שימוש כלשהו בחלקים אחרים כלשהם, ככל שקיימים, במבנה בו מצוי המושכר.
- 9.3.3. השוכר לא ישתמש במושכר באופן הגורם רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים, עשן, אבק, או מטרדים אחרים, החורגים מן הסביר.
- 9.3.4. השוכר לא יזרים למערכת הביוב פסולת שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת או לפגוע בפעילותה התקינה.
- 9.3.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.3.1 לעיל, השוכר ישתמש במושכר באופן שלא תיגרם כל הפרעה לאירועים, לירידים, לכנסים, לתערוכות למופעים וכן למציגים, למשתתפים באירועים כאמור, לבעלי מקצוע העובדים בשטח גני התערוכה, למבקרים בגני התערוכה, לעובדי המשכיר ו/או למי מטעמו.

9.4. 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 ולאחר שקיבל השוכר, על חשבונו, היתר על פי חוק במידה ויש צורך בהיתר כזה. ביקור במושכר
- המשכיר או נציגו יהיו רשאים לבקר במושכר בכל עת, לאחר תיאום מראש עם השוכר, כדי לוודא את אופן השימוש בו על ידי השוכר והחזקתו, או כדי להציגו לשוכרים פוטנציאליים.

10. אחריות לנזקים

10.1. השוכר אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שייגרם לכל אדם ו/או לכל רכוש שהוא במושכר ו/או מחוצה לו כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המושכר. השוכר יפצה וישפה את המשכיר עם דרישתו הראשונה בגין כל נזק כאמור, שייגרם עקב מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור - נזק שייגרם למבקרים במושכר, לעובדי המשכיר ו/או לכל אדם אחר 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 מהציד, 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 כאמור ו/או הוצאה שנגרמו למשכיר 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, ובלבד שתימסר לשוכר הודעה מוקדמת על הנזק ו/או על ההוצאה על מנת שתיתן לו האפשרות לתקנם או להתגונן מפני הטוען להיווצרותם ובכפוף לכך כי ההתגוננות תתואם עם המשכיר ותהא על דעתו וכי לא יהא בה כדי לפגוע במשכיר.

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 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, לרבות בין השאר תערוכות, כנסים, מסיבות ואירועים שונים אחרים 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 שייגרם מכל סיבה שהיא למושכר ו/או לרכוש השוכר ו/או לציד, החומרים והכלים שיאוחסנו על ידי השוכר במושכר.

11. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות השוכר ע"פ חוזה זה ו/או ע"פ כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו כאמור לעיל, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט באישורים על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

11.1. ביטוחים בתקופת עבודות שיפוץ ו/או ההתאמה במבנה/נכס ובסביבתם – ע"פ ---

לפני ביצוע עבודות ההתאמה במושכר ו/או בשטח החברה וכתנאי לביצוע, וללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות, את האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה, נספח א' 1 (להלן: "**אישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם השוכר ו/או הקבלן מטעמו.

11.2. ביטוחים שוטפים בתקופת השימוש

11.2.1. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מיום תחילת השכירות או ממועד קבלת שטח החברה ו/או המושכר ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים, את האישור על עריכת ביטוחי השוכר, נספח א' 2 (להלן: "**אישור על עריכת ביטוחי השוכר**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בשטח החברה ו/או במושכר ו/או משך חלותו של חוזה זה ו/או פינוי שטח החברה ו/או המושכר ו/או פינוי הרכוש והציד, לפי המאוחר, את האישור על קיום ביטוחי השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי המשכיר.

11.2.2. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים למשכיר לא יהוו אישור כלשהו מהמשכיר על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליו אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהיה בכך כדי לצמצם את אחריותו של השוכר על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

11.2.3. השוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

- 11.2.4. השוכר לבדו אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של השוכר ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
- 11.2.5. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
- 11.2.6. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המשכיר, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי השוכר על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
- 11.2.7. על השוכר לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
- 11.2.8. סעיף הביטוחים הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית.
- 11.2.9. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב המארגן לכלול את הסעיפים הבאים:
- 11.2.9.1. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – השוכר ו/או המשכיר:
- "המשכיר" לעניין הכיסוי הביטוחי: אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ לרבות חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.
- 11.2.9.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות המשכיר ועובדיו בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- 11.2.9.3. ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המשכיר היה ותוטל עליו אחריות כמעביד לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי השוכר בקשר עם ההתקשרות.
- 11.2.9.4. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי המשכיר ו/או עובדיו, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 11.2.9.5. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למשכיר הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 11.2.9.6. חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- 11.2.9.7. לגבי המשכיר הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותו במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של השוכר זכות תביעה ממבטחי המשכיר להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק השוכר וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- 11.2.9.8. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- 11.2.10. ככל ועבודות השוכר כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי השוכר יכסו את אחריותו בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
- 11.2.11. המשכיר רשאי, אך לא חייב, לדרוש מהשוכר להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת המשכיר והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שידרוש המשכיר.

איסור העברת זכויות השוכר

12.

השוכר מתחייב שלא למסור או להשכיר את המושכר או חלקו, או את השימוש במושכר או בחלקו לאחר, וכן לא להעביר, למשכן או לשעבד את זכויותיו מכוח הסכם זה לאחר, כולן או חלקן – בין בתמורה ובין שלא בתמורה – אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לכך בראש ובכתב. יראו בכל שינוי שליטה כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, כהעברת זכות השוכר במושכר.

13. **העברת זכויות המשכיר**
המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, 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 ו/או בתום תקופת האופציה, לפי העניין, או במקרה בו בוטל ההסכם בגין הפרתו היסודית על ידי מי מהצדדים, יפנה השוכר את המושכר וימסרו למשכיר בהתאם לאמור בסעיף 9 וכפי שהיה ערב חתימתו על הסכם זה בכפוף לשיפוצים ככל שנערכו בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל וכשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט חפצים שהיו במושכר טרם תקופת השכירות, במצב תקין, נקי ומסודר.
14.2. מבלי לגרוע מזכויות המשכיר לכל סעד שיהיה זכאי לו על פי הסכם זה ו/או על פי 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 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים).
14.3. במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות, כאמור בסעיף 14.1 לעיל או במקרה בו בוטל ההסכם בגין הפרתו היסודית על ידי השוכר, 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 וצידו 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 היסודית על ידי השוכר, מתחייב השוכר לפנות את המושכר תוך 7 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.
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:
15.2. ערבות בנקאית של בנק ישראלי, אוטונומית, בלתי מותנית ומדד בנוסח **נספח ב'**, בסך _____ ₪ בתוספת מע"מ כדון (סכום הערבות יורכב מתשלום דמי שכירות למשך שלושה חודשים), אשר תהא בתוקף במשך כל תקופת השכירות. הערבות תתחדש טרם פקיעתה משנה לשנה, ותהא בתוקף גם במשך כל תקופות האופציה וכל עוד השכירות בתוקף, ועד 3 חודשים לאחר תום תקופת השכירות ו/או האופציה לפי העניין.
15.3. המצאת הערבות הבנקאית כאמור, תהווה תנאי לתחילת השכירות ביום תחילת השכירות ו/או להמשך תקופת השכירות.
15.4. מימוש הערבות הבנקאית (כולה או חלקה, לפי העניין) 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.
15.5. 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.
15.6. מובהר בזה, כי אין במימוש הערבות הבנקאית (כולה או חלקה, לפי העניין) על ידי המשכיר כדי לפגוע בזכות המשכיר לנקוט בכל סעד אחר ו/או נוסף העומד לרשותו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין כלפי השוכר ו/או כלפי כל גורם שהוא.
15.7. 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 לשיעור רצונו המלאה של המשכיר (לפי המאוחר).
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 14 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 לשפוטו 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 16.5 להלן.
- 16.3. הפרת האמור בסעיפים 2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15 להסכם זה תהא הפרה יסודית. מבלי לגרוע מהאמור, הפר השוכר הוראה כלשהי של הסכם זה ולא יתקן ההפרה בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מאת המשכיר בגין כך - תיחשב כהפרה יסודית.
- בכל מקרה של הפרה יסודית של ההסכם שלא תוקנה בתוך 7 ימים מיום קבלת הודעה בכתב מאת המשכיר בגין כך, יהיה המשכיר זכאי, אך לא חייב, בנוסף לכל סעד אחר, לבטל את ההסכם לאחר התראה בכתב של 7 ימים. במקרה זה יחולו הוראות סעיף 14 לעיל והשוכר, מצידו, מתחייב לפנות את המושכר לאלתר.
- 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. המשכיר יהיה זכאי לבטל את ההסכם לאלתר במקרה של הגשת בקשה להקפאת הליכים ו/או לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או למינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן על השוכר ו/או על חלק מהותי מנכסיו, ו/או במקרה של מתן צו מינוי מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או במקרה של מתן צו פירוק ו/או מתן צו כינוס נכסים ו/או צו הקפאת הליכים על השוכר ו/או על רכוש מהותי של השוכר אשר לא בוטל בתוך 30 ימים.
- 17. שונות**
- 17.1. 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.
- 17.2. 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.
- 17.3. הסכם זה יהא כפוף לדין הישראלי בלבד, ויפורש בהתאם להוראות דין זה בלבד.
- 17.4. הצדדים מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר כי סמכות השיפוט בכל דבר ועניין הקשורים בהסכם זה נתונה לערכאות המוסמכות בתל-אביב - יפו בלבד ולא תהיה סמכות שיפוט לכל ערכאה אחרת.
- 17.5. 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.
- 17.6. כל תיקון, שינוי או תוספת להסכם זה יהיו תקפים רק אם ייעשו בכתב ובהסכמת שני הצדדים.
- 17.7. 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 / רו"ח של השוכר, מאשר כי הסכם זה נחתם כדין על ידי מורשי החתימה של השוכר וכי הוא מחייב את השוכר לכל דבר ועניין.

חותמת וחתימה

תאריך

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור:	נספח ג'1 - אישור על קיום ביטוחי העבודות						
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור	המבוטח	תאור העבודות / כתובת ביצוע העבודות		מעמד מבקש האישור			
☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☐ משכיר הנכס ☒ אחר: משכיר עבודות שיפוץ והתאמה של במושכר ו/או במקרקעין מבנים הממוקמים ב	ו/או קבלני משנה ועובדיהם		ת.ז.ח.פ.		אקספו תל אביב המרכז הבינלאומי לנכסים ותערוכות (המשכירה ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל) ת.ז.ח.פ. 520022229		
	מען		שדרות רוקח 101, ת.ד. 21075 תל אביב 612100				
כיסויים							
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת פוליסה	מספר הפוליסה	פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
	מטבע	סכום					
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	נ				ביט		כל הסיכונים עבודות קבלניות
	נ	10% מערך עבודות, לא פחות מ-100,000					רכוש עליו עובדים
	נ	10% מערך עבודות, לא פחות מ-100,000					רכוש סמוך
	נ	10% מערך עבודות, לא פחות מ-100,000					פינוי הריסות
302 אחריות צולבת. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור ייחשב לצד ג'	נ	4,000,0000			ביט		צד ג'
	נ	20,000,000			ביט		אחריות מעבידים
	נ						
	נ						
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
074 שיפוצים							
ביטול/שינוי הפוליסה*							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

תאריך הנפקת האישור:		נספח ג'2 - אישור קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור		המבוטח		אופי העסקה		מעמד מבקש האישור	
שם		☒ נדל"ן ☐ אספקת מוצרים ☐ אחזקה ☒ אחר : _____ להשכרת באקספו ת"א המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות בע"מ בקשר למכרז 1/11/22 ו/או פעילויות נלוות.		☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☒ אחר : משכיר			
ת.ז.ח.פ. 520022229		ת.ז.ח.פ.					
מען שדרות רוקח 101, ת.ד. 612100 תל אביב 21075		מען					
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
אחריות כלפי צד שלישי		ביט			2,000,000	₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	₪	309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
ביטוח רכוש						₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות
☒ צמודות ☐ מבנה ☒ ציוד ☐ ותכולה ☒ א. ☐ תוצאתי							
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
096 שכירויות והשכרות							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח:							

ערבות בנקאית

לכבוד

אקספו תל-אביב המרכז הבינלאומי לכנסים ותערוכות 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(ה)מדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן (כולל פירות וירקות) המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד מחירים רשמי אחר שיבוא במקומו ;
"ה(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