

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום 29.12.19

בין: **החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ**

ח.פ. 511444283

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

ת"ז/ח.פ. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(להלן - "השוכר")

מצד שני

והחברה הינה בעלת זכות חכירה או חזקה או הזכות להקנות זכויות שכירות בלתי מוגנת או זכויות רשות, לפי הענין, במקרקעין המצויים **במתחם התעסוקות בכניסה ליישוב צוקים**, הידועים גם כחלקה 1 גוש 39042 והמסומנים, לנוחיות הצדדים, בתשריט המצורף לחוזה זה, לרבות כל המערכות והאבזרים המחוברים אליו חיבור של קבע וכל הציוד המצוי בנכס, אם מצוי, כמפורט בנספח לחוזה זה (המקרקעין, המערכות, האבזרים, והציוד, ביחד, יכוננו להלן - **"המושכר"**),

והואיל והשוכר הציע לשכור מהחברה את המושכר והחברה הסכימה להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה האמורה, הכל בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן,

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, נספחים וכותרות

1. מוסכם בזה כדלקמן:

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והינם תנאי לתקפות החוזה.
- 1.2 הנספחים הרצופים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 הכותרות בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

השכירות

- 2.1 החברה משכירה בזה לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת והשוכר שוכר בזה את המושכר מהחברה בתנאים הקבועים בחוזה זה.

2.2 מוסכם בזה כדלקמן:

- (א) היתה החברה שוכרת במושכר - משכירה היא בזה את המושכר בשכירות משנה.
- (ב) היתה החברה ברת רשות במושכר - נותנת היא בזה לשוכר זכויות של בר רשות משנה במושכר מכוחה.

(לשם הקיצור, יכונה הזכויות המוענקות על פי חוזה זה לשוכר "שכירות").

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

3. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

- 3.1 על השכירות עפ"י חוזה זה חלים הסעיפים 9-14 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ועל כן לא יחול חוק זה על שכירות המושכר וכי השוכר, המושכר, חוזה זה והשכירות על פיו אינם ולא יהיה מוגנים עפ"י הוראות החוק הנ"ל.
- 3.2 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם לחברה סכום כלשהו, במישרין או בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, וכי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל סכום או הטבה כלשהם בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.
- 3.3 חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיה מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירות הגנת מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור, והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.
- 3.4 מלבד הזכויות על-פי חוזה זה, המותנות, כתנאי מוקדם, בקיום כל חיובי השוכר במלואם ובמועדם, אין לשוכר ולא תהיה לו כל זכות מכל סוג במושכר או בקשר עמו והוא מוותר בזאת על כל זכות כאמור, למעט זכויותיו לפי בחוזה זה.

הצהרות השוכר

4. השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

- 4.1 ידוע לו והוא מסכים לכך, שהחברה הסכימה להשכיר לו את המושכר בתנאי חוזה זה אך ורק לתקופה שבמהלכה יפעיל השוכר בעצמו עסק ל השכר במושכר והשוכר יעבוד בפועל במושכר. במקרה שמכל סיבה שהיא יפסיק

להפעיל את עסקו ולעבוד בפועל במושכר, יגיעו חוזה זה והשכירות לפיו לקיצם במועד הפסקת העבודה בפועל במושכר. השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה, שהוא לידיעתו והוא מסכים לכך, שהוראות פסקה זו לעיל היו תנאי מוקדם להסכמתה של החברה להשכיר לו את המושכר.

4.2 ראה, בדק ובחן את המושכר על מערכותיו, אבזריו, תכולתו וסביבתו, את מצבו המשפטי והפיזי, לרבות יעודו על פי תוכנית בנין העיר החלה על המושכר, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בו.

4.3 בדק ובחן אצל כל רשות מוסמכת, לרבות אצל רשויות הרישוי לפי דיני התכנון והבניה ולפי דיני רישוי עסקים, את האפשרות לקבל כל אישור, היתר ורשיון הנדרשים לפי כל דין לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות בהתאם לחוזה זה, לרבות ההוצאות והתנאים האחרים הכרוכים בקבלת כל אישור, היתר ורשיון כאמור, ידוע לו כי עליו להשיג ולקבל, על אחריותו ועל חשבונו, את כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין - ככל שהם יידרשו - לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות, לפני שיחל להשתמש במושכר, וכי אין בחתימתה של החברה על חוזה זה משום מתן היתר כלשהו על ידה, כרשות מקומית ו/או כרשות רישוי כלשהי, או משום הסכמה איזושהי מצידה לכל פעולה שהיא מלבד הקניית זכויות לחזקה במושכר בהתאם לסעיף 2 לעיל בכפוף ליתר הוראות החוזה.

תקופת השכירות

5.1 מוסכם בזה כי השכירות הינה לתקופה של 36 חודשים שתחילתה ביום 1.1.2020 וסיומה ביום 31.12.2022 (להלן - "תקופת השכירות הבסיסית"). ניתנת בזאת לשוכר האופציה להאריך את תקופת השכירות הבסיסית ב-2 תקופות שכירות נוספת בנות שנה כל אחת (להלן - "תקופות האופציה").

5.2 רצה השוכר בהארכת תקופת השכירות, ימסור הודעה על כך בכתב לחברה לפחות 60 (ששים) יום לפני תום תקופת השכירות הבסיסית. החברה, באמצעות ראש החברה או מי שהוא ימנה לצורך חוזה זה, כולו או מקצתו (בחוזה - "החברה"), רשאית, אך לא מחויבת, להסכים להאריך, ולחזור ולהאריך, את תקופת השכירות מעבר לתקופת השכירות הבסיסית, על פי שיקול דעתה הבלעדי המוחלט ובתנאים שתקבע.

5.3 מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה בהתאם לפסקה 5.2 לעיל ובכפוף לקביעה אחרת של החברה, כל הארכה תהיה לשנה קלנדרית אחת בלבד מתום תקופת השכירות הבסיסית או מתום שנת הארכה.

5.4 נמשכה בפועל השכירות מבלי שנמסרה הודעה כאמור בפסקה 5.2 לעיל ו/או מבלי שהחברה מסרה הודעה מפורשת על הסכמתה להארכת תקופת השכירות, לא ייחשב הדבר כויתור מצד החברה על זכות כלשהי המוקנית לה בחוזה זה, ובכפוף לקביעה אחרת של החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, תגיע השכירות לקיצה, לכל המאוחר,

ביום 31 ביולי הראשון שיחול מאז תחילת תקופת השכירות הנוספת שלגביה לא נמסרה הודעה כאמור ברישה של פסקה זו.

5.5 האריכה החברה את השכירות לתקופה נוספת או שבפועל נמשכה השכירות מעבר לתקופת ההארכה שלגביה נמסרה הודעה כאמור בפסקה 5.2 והיא לא קבעה תנאים מיוחדים ביחס לתקופת ההארכה, יחולו תנאי חוזה זה גם בתקופת השכירות המוארכת.

5.6 בכל מקרה לא תעלה תקופת השכירות על עשרים וארבע שנים ואחד עשר חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות הבסיסית.

5.7 להסרת ספק מובהר בזה, כי נטל היוזמה להארכת תקופת השכירות חל על השוכר ועליו בלבד, החברה אינה חייבת להאריך את תקופת השכירות מעבר לתקופת השכירות הבסיסית או מעבר לתקופות הארכה להן הסכימה במפורש בכתב או בכל תקופה שהיא, והיא רשאית להתנות כל תנאי להסכמתה להארכה כאמור ורשאית לגבות מהשוכר תמורה כאמור בסעיף 15 להלן בגין התקופה שלאחר סיום תקופת השכירות הבסיסית.

החברה מבהירה בזה, כי במסגרת שיקוליה אם להאריך את תקופת השכירות אם לאו, היא תתחשב, בין היתר, בהפעלה בפועל של העסק ע"י השוכר במושכר ובהקפדת השוכר על קיום תנאי השכירות והתחייבויותיו שבחוזה זה.

5.8 על אף כל הוראה אחרת בחוזה זה או בכל חוזה אחר בין הצדדים, מוסכם בזה כדלקמן:

5.8.1 אם הנכס שהינו המושכר, מושכר לחברה או שניתנה לחברה רשות שימוש בו במפורש או מכללא, במקרה שתידרש החברה להשיב את הנכס לבעליו או לזכאי להחזיק בו, כי אז רשאית החברה להביא את השכירות לסיומה במועד שיאפשר לה להחזיר את הנכס על פי הדרישה.

5.8.2 הגיעו חוזה זה והשכירות על פיו לקיצם כאמור בפסקה 5.8.1 לעיל, בכפוף לזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי דין, תשיב החברה לשוכר את דמי השכירות ששילם לה עבור התקופה שמעבר למועד סיום השכירות. השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף מהחברה או מכל מי מטעמה בגין סיום החוזה ו/או פינויו מהמושכר לפי הוראות סעיף זה.

מטרת השכירות

6.1 .6 מוסכם בזה כי מטרת השכירות הינה אך ורק להפעלת עסק ל מסחר על ידי השוכר בעצמו (להלן - "מטרת השכירות").

6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא להתיר שימוש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות, אלא בהסכמתה המפורשת, בכתב ומראש, של החברה ובתנאים שהיא תקבע.

6.3 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם להוראות כל דין והוראות רשות מוסמכת, לרבות חוקי העזר של החברה, ולקיים את כל הוראותיה של החברה שיינתנו לו בתוקף סמכויותיה לפי כל דין. להסרת ספק מוסכם בזה, שהוראות אשר יינתנו על ידי החברה בתוקף סמכויותיה האמורות לא תחשבנה כהפרתו של חוזה זה.

קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר

7. בחתימתו על חוזה זה מאשר השוכר שקיבל לחזקתו את המושכר כשהמושכר במצב טוב, תקין וראוי לשימוש בהתאם להוראות חוזה זה, על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו למעט הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה המצורף לחוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה בקשר למושכר.

דמי השכירות ותשלום

8. תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר לחברה דמי שכירות כדלקמן:

8.1 דמי שכירות בסיסיים לתקופת השכירות הבסיסית הינם בסך של [REDACTED] (המילים: [REDACTED] ש"ח) לחודש בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בפסקה 8.2 להלן והם ישולמו על ידי השוכר לחברה עבור כל 12 (במילים: [REDACTED]) חודשי שכירות מראש, לא יאוחר מאשר ביום העסקים האחרון לפני תחילתה של כל תקופת שכירות שבעברה הם משולמים.

8.2 לדמי השכירות הבסיסיים יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן: אם יתברר שהמדד אשר התפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע על-פי חוזה זה לתשלום כלשהו או שהמדד שהתפרסם לפני היום שבו שולם בפועל התשלום האמור על ידי השוכר לחברה, לפי הגבוה שבין מדדים אלה (להלן - "המדד החדש"), עלה לעומת המדד הידוע במועד בו נחתם הסכם זה (להלן - "המדד היסודי"), אזי יהיה השוכר חייב לשלם לחברה את התשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי. פחת המדד החדש מהמדד היסודי לא יחול שינוי בגובה התשלום. "מדד" - מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה), הכולל ירקות ופירות, המתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, ובמקרה ואותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי תערוך החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

8.3 למען הסר ספק מובהר בזה, כי תשלום בהמחאה (שיק) יחשב כתשלום על תנאי והתשלום ייחשב כמבוצע רק עם הפרעון בפועל של ההמחאה (השיק) במועד הפרעון.

- 8.4 מס ערך מוסף וכל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר שיחולו או יוטלו, אם יחולו או יוטלו, על עסקה זו או על דמי השכירות, בכל עת שהיא בתקופת השכירות (להלן - "מסים"), יחולו על השוכר, הם ייתווספו לכל תשלום ותשלום וישולמו על ידי השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר שידוע לו, כי החברה הינה מלכ"ר ועבור כל סכום של מע"מ תוציא אישור כמקובל אצל מלכ"רים בעיסקת אקראי.
- 8.5 הפרשי ההצמדה והמסים בהתאם לפסקאות 8.2 ו-8.4- לעיל ייחשבו כדמי שכירות לכל דבר וענין.

תשלומים אחרים

- 9.1 כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים ושיחולו עפ"י כל דין על מחזיק במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר בתקופת השכירות, לרבות אגרת ביוב, מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רשיונות למיניהם, בין תשלומי חובה כאמור הקיימים במועד חתימתו של חוזה זה וכן אלה שיוטלו בתקופת השכירות, יחולו על השוכר והוא מתחייב לשלם במועד.
- 9.2 הוצאות הטיפול, האחזקה השוטפת והתיקונים של המושכר, לרבות ניקיון של המושכר וסביבתו הקרובה ו/גיון החצר הכלולה במושכר, מערכות המים, האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר, למעט הוצאות עבור תיקוני קלקולים שייגרמו כתוצאה מבלאי רגיל וסביר הנובע משימוש זהיר וסביר במושכר, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 9.3 השוכר מתחייב לשלם הוצאות מים, חשמל, גז וטלפון - הוצאות קבועות ודמי שימוש - בגין השימוש במים, בחשמל, בגז ובטלפון בתקופת השכירות, והוא מתחייב לעשות כן לא יאוחר מאשר במועד שנקבע לתשלומם של אלה או מייד עם דרישה ראשונה של החברה - במוקדם שבין מועדים אלה.
- 9.4 במידה ותחליט החברה להעניק שירותי ניהול ו/או תפעול ו/או אחזקה למתחם בו נמצא המושכר, מתחייב השוכר לשלם לחברה את דמי הניהול היחסיים הנדרשים כפי שיוחלט על ידי החברה, בהתאם לחשבון שיוגש לשוכר. דין דמי ניהול אלה כדן דמי השכירות לכל דבר וענין.
- 9.5 במקרה שהחברה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר לחברה, כל סכום שישולם על ידי החברה כאמור, מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, בצירוף הפרשי ריבית בשיעור הריבית המירבית שתהיה נהוגה באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") בחשבונות חוזרים דביטוריים (חח"ד) במשיכות בחריגה ממסגרת אשראי מאושרת (להלן - "תשלומי פיגורים"), מיום הוצאתו על ידי החברה ועד להחזרתו לחברה על ידי השוכר. אישור בכתב מהבנק על שיעור הריבית הנזכרת לעיל, מועדי התרבותה ואופן חישובה יהוו ראיה מכרעת ביחס לתוכנו של האישור. בחתימתו על חוזה זה מאשר השוכר, כי מוותר בזה, בויתור מלא, מוחלט ובלתי מסוייג על כל טענה ביחס לגובה תשלומי הפיגורים, לרבות סבירותם.

9.6 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש, שאם וככל שהשוכר ינהל עסק במושכר בהתאם למטרת השכירות, הרי שהעסק שינוהל על ידו במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו /או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד, והאחרון לא יהיה זכאי לכל השתתפות /או סיוע אחר מהחברה, בין בכסף ובין בשווה כסף.

איסור העברת השכירות, החזקה והשימוש

- 10.1 השוכר מתחייב בזה:
10. (א) לא להעביר ולא להמחות חוזה זה או כל חלק ממנו או כל זכות הנובעת ממנו לאחר;
- (ב) לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;
- (ג) לא לשעבד ולא למשכן את זכויותיו על פי חוזה זה;
- (ד) לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;
- (ה) לא להעניק לאחר זכות כלשהי במושכר;
- (ו) לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו ללא קבלת הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.
- 10.2 יראו כהעברת זכויות במושכר גם צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה. אם מטרת השכירות הינה להפעלת עסק במושכר, על אף האמור בפסקה זו לעיל יהיה השוכר רשאי להשתמש בשירותיו של תאגיד הנמצא בשליטתה המלאה להפעלת העסק האמור במושכר. לענין פסקה זו "שליטה בתאגיד" פירושו החזקה של לפחות 76% (שבעים ושישה אחוז) מהון המניות וזכות למנות 75% (שבעים וחמישה אחוז) לפחות מהדירקטורים בתאגיד או 75% (שבעים וחמישה אחוז) לפחות מהבעלות בתאגיד. אין באמור בפסקה זו לעיל כדי לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.
- 10.3 אף אם תסכים החברה להעברת זכויות כלשהי במושכר לאחר, לא יהיה תוקף להעברת הזכויות במושכר עד אשר חתם הנעבר על חוזה שכירות זהה עם החברה ויספק לה בטחונות להנחת דעתה לקיום התחייבויותיו שבחוזה. בכל מקרה יוסיף השוכר להיות אחראי כלפי החברה לקיום כל התחייבותיו שבחוזה זה או הנובע ממנו.
- 10.4 החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה במושכר לכל אדם או גוף שהם בכפוף לזכויות השוכר על פי חוזה זה.

רשימות

- 11.1 11. השוכר מתחייב להשתמש במושכר - ואם וככל שמטרת השכירות מתירה לשוכר לנהל עסק במושכר, אזי לנהל את עסקו במושכר - במסגרת מטרת השכירות ובהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם להוראות תכניות בנין עיר ובהתאם לכל הרשימות, ההיתרים והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשיות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים ואחרים. כן מתחייב השוכר להשיג, על אחריותו, על חשבונו ובעוד מועד, כל רשיון, היתר ואישור כאמור, להחזיקם בתוקפם במשך כל תקופת השכירות ולקיים את כל תנאיהם. התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.2 11.2. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי אין בחתימתה של החברה על חוזה זה כדי לפטור את השוכר מהחובה להשיג ולקבל, בנפרד ועל חשבונו, כל רשיון, היתר ואישור הדרושים על-פי דין מהחברה כרשות מקומית לצורך השימוש של השוכר במושכר, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמתן ו/או התחייבות מצד החברה לתת רשיון, היתר ו/או אישור כאמור על ידה.
- 11.3 11.3. אי-קבלת רשיון, היתר ו/או אישור הדרושים על-פי דין לשוכר לצורך שימוש במושכר למטרת השכירות, לרבות כאלה שהסמכות להוצאתם או נתינתם מסורה בידי החברה או ראש החברה, לא יפטרו את השוכר מקיום התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו שבחוזה זה.

החזקת המושכר והשימוש בו

12. השוכר מתחייב בזה כדלקמן:
- 12.1 12.1. להחזיק, לתחזק ולתפעל באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות את המושכר ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב, תקין ושימש בהתאם לחוזה זה;
- 12.2 12.2. להשתמש במושכר, שימוש זהיר וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליהם;
- 12.3 12.3. לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;
- 12.4 12.4. להודיע לחברה על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מייד כשיוודע לו על כך;
- 12.5 12.5. לתקן לאלתר, על חשבונו, כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו והנובע מהשימוש במושכר, למעט קלקול הנובע מבלאי רגיל וסביר. תיקונים אלה יבוצעו ואך ורק על ידי אנשי מקצוע מוסמכים ומיומנים.

מוסכם כי כל נזק שנגרם למושכר או למתקניו ואשר לא צוין במפורש בנספח לפרוטוקול המסירה המצורף לחוזה זה יחשב כנזק שנגרם בעטיו ובאחריותו של השוכר אלא אם הוכיח השוכר אחרת להנחת דעתה של החברה.

כן מתחייב השוכר, נוסף על כל חובה אחרת על פי חוזה זה, לסייד או לצבוע את המושכר (כולל את דלתותיו, חלונותיו וגגותיו) בסמוך לתום תקופת השכירות הבסיסית ובכל מקרה, היה ותקופת השכירות תוארך כמפורט לעיל, לדאוג לסיידו ולצבעו לפחות פעם בשלוש שנים.

12.6 מבלי לגרוע מחובותיו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף זה לעיל, ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על החברה, אם לא יבצע השוכר תיקון ועבודה שבביצועם הוא חייב כאמור בפסקה 12.5 לעיל, וזאת תוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שנדרש לכך בכתב על ידי החברה, תהיה החברה רשאית לבצע במושכר כל תיקון ועבודה כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להשיב לחברה, לא יאוחר מאשר תוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שידרש לכך בכתב, את הוצאותיה בביצוע תיקונים אלה (בכלל זה עלויות הביצוע בביצוע עצמי של החברה). דרישת תשלום כאמור, חתומה בידי גזבר החברה או מהנדס החברה, תהווה ראיה מכרעת לכל דבר וענין ביחס לגובה ההוצאה או העלות שהיו כרוכות בביצוע התיקון.

12.7 קלקולים במושכר, שהינם תוצאה אך ורק של בלאי רגיל וסביר במהלך שימוש זהיר וסביר בהתאם למטרת השכירות, ואשר מונעים שימוש במושכר למטרת השכירות, יתוקנו על ידי החברה תוך זמן סביר; ליקויים או פגמים כאמור, שיש בהם כדי להוות סיכון לאדם או לרכוש, יתוקנו על ידי החברה באופן מיידי ולא יאוחר מאשר תוך 10 (עשרה) ימים מהמועד שבו נמסרה הודעה על כך בכתב על ידי השוכר לחברה. לא קיימה החברה התחייבותיה כאמור, יהיה השוכר רשאי לבצע את התיקון על חשבון החברה והחברה ישיב לשוכר את הוצאות התיקון, בכפוף לאישורן על ידי גזבר ומהנדס החברה, לא יאוחר מאשר תוך 30 (שלושים) יום ממועד הדרישה, כנגד קבלות כדין המאשרות את הוצאות התיקון.

12.8 לא להחזיק או להניח חומרים, כלים, ציוד או מיטלטלין אחרים כלשהם בכניסה או מחוץ למושכר, לכל מטרה שהיא, פרט לשימוש לצרכי גישה למושכר.

12.9 להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עיסקו אך ורק בתחומי המושכר, ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר למנוע הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידי למתקני אשפה ולקיים בקפדנות כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של החברה, אשר ענינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

12.10 לנקוט בכל הצעדים הדרושים לשמירת הסדר, הביטחון והבטיחות בתוך המושכר ובסביבתו הקרובה ולקיים בקפדנות כל הוראה של רשות מוסמכת בקשר לכך.

- 12.11 לא לתלות שלטים מסחריים כלשהם או מודעות כל שהן על חזית או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת החברה בכתב ומראש. אם וככל שידרש השוכר על ידי החברה לתלות שלטים כלשהם במושכר ו/או על קירותיו החיצוניים - מתחייב השוכר למלא, על חשבונו, אחר דרישתה של החברה וזאת תוך המועד שייקבע בדרישה.
- 12.12 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם כל קנס שיוטל עליו עקב אי קיום התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו שבחוזה זה. כן מתחייב השוכר לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לחברה בשל תביעה שתוגש נגד החברה, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר בחוזה זה.
- 12.13 השוכר מתחייב לנקוט, על אחריותו ועל חשבונו, בכל הצעדים הדרושים לשמירתו של המושכר ותכולתו בפני גניבה, פריצה או נזק אחר. להסרת ספק מובהר בזה, שהחברה לא תישא באחריות כלשהי לשמירת המושכר ו/או תכולתו ו/או לגניבה, פריצה או נזק כאמור.

איסור ביצוע שינויים במושכר

- 13.1 13 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, או לנתק או לשנות דבר כלשהו במושכר, ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, אלא אם התחייב לכך במפורש בחוזה זה. לענין סעיף זה, "תוספת" לרבות כל דבר המחובר לקירות המושכר או לרצפתו או לתיקרתו, בין בתוך המושכר ובין מחוצה לו.
- 13.2 13.2 הוסיף השוכר תוספת כלשהי או הקים בניה כלשהי, בין בהיתר ובין שלא בהיתר, רשאית החברה, נוסף לכל סעד אחר העומד לרשותה ועל פי שיקול דעתה המוחלט, להורות לשוכר לפרק את התוספת ולהשיב את המושכר למצבו הקודם או, היה ותבחר בכך, להורות לשוכר להשאיר את התוספת והשוכר לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינה.
- 13.3 13.3 אם יחפוץ השוכר לבצע עבודות התאמה במושכר, בכפוף לקבלת הסכמתה של החברה בכתב ומראש כאמור, הוא יהיה רשאי לעשות כן על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, לרבות נשיאה בהוצאותיה של החברה בקשר לכך, וזאת על-פי תוכנית מפורטת אשר תאושר בכתב על ידי החברה והם ייעשו בפיקוח החברה ולפי הוראותיה.
- 13.4 13.4 להסרת ספק מובהר בזה כדלקמן:

(א) החברה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא צורך במתן נימוקים להחלטתה, שלא להתיר לשוכר ביצוע עבודות כלשהן במושכר או להתנות הסכמתה בתנאים שייראו לה.

(ב) נתנה החברה הסכמה כאמור, אין בהסכמה זו כדי לפטור את השוכר מקבלת כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים על-פי דין לביצוען של העבודות,

לרבות היתר מהועדה המקומית לתכנון ולבניה. כן אין באותה הסכמה כדי לגרוע מאחריותו של השוכר לכל נזק שייגרם לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו בקשר עם ביצוע העבודות ו/או כדי להטיל אחריות כזו על החברה.

פיגור בתשלומים

- 14.1 14. במקרה של פיגור בתשלום דמי שכירות או בתשלום של כל סכום אחר שהשוכר חייב בתשלום בהתאם לחוזה זה, לרבות לחברה, ישא הסכום שבפיגור, מהמועד שבו היה עליו להשתלם ועד לתשלום המלא בפועל, תשלומי פיגורים, כהגדרתם בפסקה 9.4 לעיל.
- 14.2 14.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי החברה לצד שלישי במקום השוכר, יחשבו תשלומי הפיגורים עבור התקופה מהיום בו שילמה החברה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו המלאה בפועל על ידי השוכר. שילמה החברה לצד השלישי ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה.
- 14.3 14.3. אין ולא יהיה בהוראות סעיף זה לעיל, או בקבלת תשלומי פיגורים בהתאם לסעיף זה, כדי לפגוע בזכותה של החברה, בנוסף לתשלומי הפיגורים הנ"ל, גם כל סעד אחר שהחברה תהיה זכאית לו על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור, ולא יהיה בקבלת תשלומי פיגורים כאמור משום ויתור מטעם החברה על זכותה לסעדים אלה.

אחריות השוכר

- 15.1 15. השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו למושכר ו/או לחברה ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.
- 15.2 15.2. החברה לא תישא בכל אחריות או בחבות שהן לכל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרמו לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר והשוכר נוטל על עצמו כלפי החברה, את מלוא האחריות בגין כל נזק כאמור, ומתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק שהיא עלולה להתחייב לשלמו או שתיאלץ לשלם עקב נזק כזה ובגין כל הוצאה שהחברה תוציא בקשר לכל נזק כאמור, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה ישירה ממעשה רשלני של החברה או של עובדיה או מי מטעמה.

ביטוח

- 16.1 16. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו, ממועד מסירת החזקה במושכר לידיו ובמשך כל תקופת השכירות, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים הבאים:

(א) ביטוח מבנה והתכולה בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו של השוכר בערך כינונם ו/או חילופם בחדשים ובמלוא שווים, כנגד אבדן או נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה תאונתית, פגיעה על ידי כלי טיס ופריצה (סיכוני אש מורחב).

(ב) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, בגבול אחריות שאינו נמוך מסכום השווה ל-1.5 (אחד וחצי) מיליון דולר ארה"ב לאירוע. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות בקשר עם אש, התפוצצות, שיטפון, בהלה, מכשירי הרמה, מעליות, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, קבלנים וקבלני משנה, שביתה והשבתה וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את החברה בגין אחריותה כבעלת זכויות במבנה המושכר וכן בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

(ג) ביטוח אחריות מעבידים כלפי כל המועסקים על ידי השוכר ומטעמו בגבול האחריות התיקני המירבי המקובל בישראל במועד עריכת הביטוח ו/או חידושו. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פתיונות ורעלים, וכן בדבר העסקת נוער.

16.2 הביטוחים האמורים יכללו תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי החברה, נבחרה, מנהליה, עובדיה וכל הבאים מטעמה. כן יכללו הביטוחים תנאי מפורש לפיו הם לא יבוטלו אלא אם כן נמסרה לחברה הודעה בכתב בדואר רשום לפחות 60 (ששים) יום מראש.

16.3 לפני תחילת תקופת השכירות יפקיד השוכר בידי החברה כתב כיסוי זמני המאשר את עריכת פוליסות הביטוח בהתאם לאמור בחוזה זה, ומייד עם קבלת פוליסות הביטוח יפקיד השוכר בידי החברה העתקיהן של פוליסות הבטוח שנעשו בהתאם. אין בהפקדה האמורה ו/או בבדיקת הפוליסות על ידי החברה או מי מטעמה כדי להטיל על החברה אחריות לגבי הפוליסות שיערוך השוכר, טיבן ותוקפן או העדרן.

16.4 מוסכם בזה, שאם לא יערוך השוכר את הפוליסות כולן או מקצתן, תהיה החברה רשאית, אך לא מחוייבת, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לעשות ביטוחים אלו בעצמה ולחייב את השוכר בהוצאות עריכתם.

פינוי המושכר

17.1 17. בתום תקופת השכירות, או בכל מקרה של ביטול השכירות או סיומה, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לידי החברה כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ השייכים לחברה, ללא כל השעייה או מניעה וזאת במצב טוב, תקין ושמיש כפי מצבו במועד חתימתו של חוזה זה, למעט בלאי רגיל וסביר הנובע משימוש זהיר וסביר במושכר

בהתאם למטרת השכירות, ולשלם לחברה את כל ההוצאות ודמי התיקונים אשר החברה תוציא לשם תיקונים והבאת המושכר ומערכותיו למצב טוב כאמור, ובלבד שנתנה לשוכר הודעה 15 (חמישה עשר) יום מראש ובה פירוט התיקונים הנדרשים מהשוכר והשוכר לא תיקן אותם עד תום 15 (חמישה עשר) הימים האמורים.

17.2 במקרה שבתום תקופת השכירות, או עם סיומה ו/או ביטולה קודם לכן, לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתה הבלעדית של החברה ובמצב טוב כמפורט בפסקה 17.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לחברה בגין התקופה מהמועד שבו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, סך של 250 ש"ח בגין כל יום של עיכוב בהחזרת המושכר כאמור, כשסכום זה מוגדל בתנאי ההצמדה המפורטים בפסקה 8.2(א) לעיל.

תשלום זה יהווה דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומערכים מראש על ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות הענין. להסרת ספק מובהר בזה, כי אין ולא יהיה בתשלום על-פי פסקה זו כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי לפגוע בכל זכויותיה האחרות של החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות הזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.

17.3 השוכר מסכים לכך, שהחברה תהיה רשאית, נוסף על כל זכות אחרת המוקנית לה בחוזה זה ו/או בדין, לנתק את המים ו/או את החשמל ו/או את הטלפון למושכר ו/או להפסיק כל שירות אחר למושכר במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר במועד בהתאם להוראות חוזה זה. השוכר פוטר בזה את החברה ואת כל מי מטעמה מכל אחריות בגין כל נזק שיגרם לו או למי מטעמו או לרכושו עקב מימוש זכויותיה של החברה שבחוזה זה.

17.4 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה ולהביא את השכירות לסיומה, במתן הודעה בכתב לשוכר, גם לפני תום תקופת השכירות, בכל מקרה של נקיטת הליך כלשהו נגד השוכר במסגרת הליכי פירוק או פשיטת רגל או כינוס נכסים וההליך לא בוטל תוך 30 (שלושים) יום מיום נקיטתו. מימשה החברה את זכותה כאמור, יהיה השוכר חייב לפנות את המושכר ולמוסרו לידי החברה כשהוא במצב טוב, תקין ושמיש, כאמור בסעיף 17.1 לעיל, תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת הודעת הביטול בכתב מאת החברה.

17.5 בכל מקרה שהשוכר, ברשותה של החברה בהתאם לסעיף 13 לעיל, יתקין או יבצע שיפוצים ו/או תוספות כלשהם במושכר, בין בצורת תיקונים ובין בכל צורה של בניה, צבע או מחובר כלשהו, יהיו אלה חלק מהמושכר וקנינה של החברה, ועם פינוי המושכר לא יהיה השוכר רשאי לפרקם ולהוציאם, אלא אם תודיע החברה לשוכר כי עליו להסיר שינוי ו/או תוספת כאמור ולהחזיר את מצב המושכר לקדמותו, ולא תהיה לשוכר זכות כלשהי לקבלת תמורה ו/או פיצוי כלשהם בגינם. להסרת ספק מובהר בזה, שהוראות סעיף זה יחולו אך ורק על המחברים למבנה שלא ניתן ליטול אותם, ולא יחולו על מטלטלין הניתנים לפירוק דוגמת תנורים ומזגנים.

17.6 אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות מבלי לקבל את הסכמתה של החברה לכך במפורש, מראש ובכתב, ו/או אם יפונה השוכר ממנו עקב הפרה יסודית של החוזה, יהיה עליו להמשיך לשלם לחברה את דמי השכירות המגיעים ממנו בהתאם

לחווה זה, במועדים הקבועים בו. כל ההוצאות שבהן תשא החברה לצורך פינוי המושכר והשכרתו לאחרים, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, תחולנה על השוכר ותהווה חוב של השוכר לחברה על פי חוזה זה.

תרופות בשל הפרת החוזה

18.1. 18. מוסכם בזה שהפרת התחייבות כלשהי מבין הסעיפים 6.2, 6.3, 8.1, 10.1, 10.2, 11.1, 12.6, 13.1, 15, 16.1, 16.2, 16.3, 17.1, 20.2 ו-20.9- תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. בכפוף לכך יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

18.2. מוסכם בזה, כי בכל מקרה שבו יפר השוכר או לא יקיים אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים המנויים בפסקה 18.1 לעיל, או שהפר התחייבות אחרת הכלולה בחוזה ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לכך - או בהעדר קביעת מועד, תוך זמן סביר - או שחזר על אותה הפרה, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה ואת השכירות על-פיו ועל השוכר יהיה לפנות מייד את המושכר ולהחזיר את החזקה בו במצב תקין וטוב כאמור בסעיף 17 לעיל, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין.

18.3. על אף האמור בסעיף זה לעיל, איחור של עד 14 (ארבעה עשר) יום בתשלום כלשהו לא יהווה הפרה יסודית של החוזה ובלבד שאיחור כאמור לא יחזור על עצמו למעלה מ-2 (שתי) פעמים.

שטר חוב

19.1. 19. להבטחת קיום התחייבויותיה של השוכר בהתאם לחוזה זה, כל ההתחייבויות יחד וכל אחת ואחת מהן לחוד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, להבטחת כיסוי ההוצאות ו/או הנזקים ו/או התשלומים החלים על השוכר ולהקלת הגביה של דמי השכירות וכל תשלום אחר המגיע לחברה מהשוכר, יפקיד השוכר בידי החברה במעמד חתימתו של חוזה זה, **2 המחאות**, לא סחירות, לפקודתה של החברה, ללא מועד פירעון.

19.2. בכל מקרה שיגיעו, אם ובמידה ויגיעו, לחברה כספים מהשוכר בהתאם לחוזה זה ו/או כתוצאה מהפרתו, תהיה החברה רשאית להשלים בהמחאות הנזכרות לעיל כל תאריך שתמצא לנכון כתאריך פרעונם של המחאות, לממשן בדרך של הצגתן לפרעון על מנת להיפרע מהם כדי כיסוי הכספים המגיעים לה או הנזקים כאמור לעיל.

19.3. מוסכם ומוצהר בזה, שאין במסירת המחאות על ידי השוכר לחברה ו/או בהצגתם לפרעון על ידי החברה ו/או פרעון על ידי השוכר כדי לפגוע בזכות החברה לגבות מהשוכר בכל דרך אפשרית את הנזקים שיגרמו לה עקב הפרת התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, או כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ו/או כדי להעניק לשוכר איזו זכות שהיא המוגנת על ידי החוק ו/או כדי להגביל את החברה במימוש זכויותיה האמורות ו/או כדי להגביל את סכום הפיצויים ו/או הנזקים אשר החברה תהא זכאית לקבל מהשוכר עקב הפרת התחייבויותיו שבחוזה זה או כל חוזה אחר.

19.4 קיים השוכר את כל התחייבויותיו שבחוזה זה והמציא לחברה את כל האישורים המעידים, להנחת דעתה, על תשלום כל חובותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה, לרבות חובות לחברה, תשיב החברה את ההמחאות לשוכר בתום 90 (תשעים) יום ממועד החזרת החזקה במושכר על ידי השוכר לחברה בהתאם להוראות פסקה 17.1 לעיל.

שונות

20. מוסכם בזה כדלקמן:
- 20.1 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על מי מהצדדים, אזי יחולו הוצאות התיכור המחודש על אותו צד וישולמו על ידו. בוצע הניתוק על ידי החברה מחמת אי-תשלומו של חוב עבור אותו שירות, לא ייחשב הדבר להפרה של חוזה זה על ידי החברה.
- 20.2 השוכר מתחייב להמציא לחברה, על פי דרישתה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה על השוכר.
- 20.3 חשבונות החברה וספריה, ולרבות תמצית מהם ערוכה על ידי פקיד החברה, יחשבו כחוכחה לכאורה על הוצאותיה, נזקיה או הפסדיה או על כל תשלום אחר המגיע לה מהשוכר לפי חוזה זה.
- 20.4 חובות שהחברה תהיה חייבת לשוכר בקשר עם חוזה זה יהיו ברי קיוזו כנגד כל חוב שהשוכר יהיה חייב לחברה מכל סיבה שהיא.
- 20.5 בוטל.
- 20.6 כלל השוכר מספר יחידים, יהיו הם חייבים יחד ולחוד ובלבד שגם אם צוינו יחיד או יחידים בכותרת החוזה אך נמנעו מלחתום עליו מכל סיבה שהיא, לא יגרע הדבר מאחריותו של כל מי שחתם על החוזה לשאת בכל חובותיו על פי חוזה זה.
- 20.7 נקבע כי תניה או תניות מחוזה זה אינן ברות תוקף, כולן או חלקן, מטעם כלשהוא, לא יהא בכך די לפטור את השוכר מקיום יתר חובותיו על פי החוזה.
- 20.8 מוסכם בזה כי מקום השיפוט בכל ענין הקשור בחוזה זה יהיה בבית המשפט המוסמך בבאר שבע, אלא אם בחרה החברה להתדיין בבית משפט אחר.
- 20.9 החברה ו/או באי כוחה ו/או נציגיה, יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל עת סבירה, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה, והשוכר מתחייב לאפשר להם להיכנס למושכר בכל עת בשעות העבודה הרגילות.
- 20.10 החברה תהיה רשאית לשעבד ו/או להעביר את המושכר ו/או חוזה הזה ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהסכמה כלשהי מאת השוכר, בכפוף לזכויות השוכר ולתנאים שנקבעו בחוזה זה. השוכר מתחייב לבצע את כל התחייבויותיו ותנאי חוזה זה כלפי כל צד שאליו יועבר המושכר ו/או חוזה זה.

20.11 חוזה זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או התחייבות ו/או הבטחה ו/או הבנה ו/או חילופי דברים עובר לכריתתו. עם חתימת חוזה זה יהיו בטלים כל מסמך, דיון, מו"מ, טיוטות, מצגים הצהרות וכל מסמך שהוא שהיו ו/או נעשו בין הצדדים ו/או על ידי מי מהם.

20.12 שום ויתור, הארכה, הנחה או כל שינוי אחר בתנאי כלשהו בחוזה זה לא יהיו בתוקף אלא אם יעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים. מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שצד לא ישתמש מיד בזכויותיו הנובעות מחוזה זה, כל השתייה וכל ארכה לא ייחשבו לויתור, להסכמה או להודאה כלשהי מצידו.

כתובות והודעות

21. 21.1 כתובות הצדדים לצורך חוזה זה ולמסירת כתבי בי-דין הינן:

החברה: החברה לפיתוח ולבנין בערבה, מרכז ספיר, ד.נ. ערבה 86825.

השוכר: כתובת המושכר או רח' _____
(כתובת מלאה, כולל מס' דירה ומיקוד, פרטי האדם לקבלת דואר ומס' טלפון)

21.2 כל הודעה בכתב שתישלח על ידי מי מהצדדים לצד האחר בדואר רשום לפי הכתובות כאמור בפסקה 21.1 לעיל, תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה לפיתוח ובנין הערבה
Arava Development Co
ח.פ. 51444283
החברה

תוספת לחוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום 29.12.19

בין: החברה לפיתוח ולבנין בע"מ

ח.פ. 511444283

מרכז ספיר, ד.נ. ערבה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

[Redacted Name]

ת"ז/ח.פ. 057355

(להלן - "השוכר")

מצד שני

הואיל והצדדים חתמו ביום 1.1.2020 על הסכם להשכרת מושכר במקרקעין המצויים **במתחם התעסוקות בכניסה ליישוב צוקים**, הידועים גם כחלקה 1 גוש 39042 (להלן: "**הסכם השכירות**").

והואיל והשוכר הוסיף למושכר, על דעת עצמו וללא כל אישור מהחברה ו/או היתר בניה כדין, תוספת בניה בגודל של 32 מ"ר (להלן: "**חריגת הבניה**").

והואיל והחברה הוציאה לשוכר מכתב דרישה לפירוק ופינוי חריגת הבניה.

והואיל והשוכר פנה לחברה בבקשה כי תאפשר לו להסדיר את חריגת הבניה.

והואיל והחברה מוכנה לבחון את בקשתו הנ"ל של השוכר בכפוף לאמור בתוספת זו להלן.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. ללא קשר להסדרת חריגת הבניה, השוכר יחל לשלם החל מיום 1/8/19 תוספת לדמי השכירות בסך של [Redacted] בחודש בגין שטח חריגת הבניה וזאת מעבר לדמי השכירות הנקובים בהסכם השכירות.
3. השוכר יסדיר, בעצמו ועל חשבונו את חריגת הבניה באופן ובתנאים הבאים:
 - א. לא יאוחר מיום 30/2/2020 יגיש השוכר לאישורה של החברה טיוטת בקשה להיתר בניה להסדרת חריגת הבניה.
 - ב. מייד לאחר קבלת אישור החברה, יגיש השוכר את הבקשה להיתר בניה לועדה המקומית ערבה תיכונה וישלם את כל האגרות הדרושות.
 - ג. השוכר יפעל בנחישות ובהתמדה לקבלת היתר הבניה עבור חריגת הבניה ויעשה כל פעולה נחוצה לשם כך.
 - ד. ככל שלא ישיג השוכר את היתר הבניה עד יום 30/6/2020 יפרק השוכר את חריגת הבניה וישיב את המצב לקדמותו לא יאוחר מיום 30/6/2020
4. ככל שהשוכר לא יפעל בהתאם לאמור לעיל ו/או יפר הפרה כלשהי את הסכם השכירות, החברה תהא רשאית לדרוש מהשוכר בכל עת לפרק את חריגת הבניה והשוכר יהא מחויב להיענות לדרישתה של החברה תוך 14 יום ממועד קבלתה, וזאת מבלי לגרוע מייתר הסעדים העומדים לרשותה על פי דין.
5. הוראות הסכם השכירות יחולו בשינויים המחויבים גם על שטח חריגת הבניה.
6. תינתן לשוכר עדיפות למעבר למבנה חאן צוקים ב', לשטח של 100 מ"ר.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה לפיתוח ולבנין בע"מ
Arava Development Co.
511444283
החברה

נספח ג'

שם השוכר/ת/ים: _____

פרטי המושכר: _____

הוצאות ניהול ו/או אחזקה ו/או תפעול ("הוצאות הניהול")

1. השוכר מתחייב להשתתף במימון הוצאות הניהול במקום, בין אם שירות זה ניתן על ידי החברה ובין אם היא ניתנת על ידי גוף אחר.

2. השתתפותו של השוכר במימון הוצאות הניהול תהיה בסכום המתקבל לפי הנוסחה הבאה:

$$\begin{array}{l} \text{גודל שטח המושכר} \\ \hline \text{גודל כלל השטחים} \\ \text{המאוכלסים במקום} \end{array} \times \text{העלות הכוללת} = \text{סכום ההשתתפות}$$

3. במקרה של חילוקי דעות ביחס לגודל השטחים המובאים בחשבון לענין הנוסחה שבסעיף 2 לעיל, יכריע במחלוקת מהנדס החברה ופסיקתו תהיה סופית ומחייבת את השוכר.

במקרה של חילוקי דעות ביחס לעלות הכוללת של ההוצאות הניהול הנזכרת בנוסחה שבסעיף 2 לעיל, יכריע/תכריע במחלוקת גזבר/ית החברה ופסיקתו/ה תהיה סופית ומחייבת את השוכר.

4. השוכר מתחייב לשלם סכום השתתפותו בעלות הוצאות הניהול מייד עם קבלת דרישה לכך מהגוף המארגן את שירותי הניהול ולא יאוחר מאשר תוך 14 (ארבעה עשר) יום מתאריך אותה דרישה. לא שולם הסכום במועדו, הוא ישא הפרשי הצמדה וריבית, כהגדרתו של מונח זה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א 1961-, מהמועד שהיה על הסכום להשתלם ועד לתשלום המלא בפועל.

השוכר

תאריך

תוספת לחוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 1.1.2019

*שנערכה ונחתמה במרכז ספיר ביום

בין:

החברה לפיתוח ובנין בערבה בע"מ

ח.פ. 511444283

כתובת: מרכז ספיר, ד.נ. ערבה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

[Redacted]
ח.פ. [Redacted]

כתובת: [Redacted]
(להלן, ביחד ולחוד - "השוכר")

מצד שני

הואיל וביום 1.1.2019 חתמו הצדדים על הסכם שכירות בקשר עם מושכר בגודל של 100 מ"ר באזה"ת בספיר, כמפורט בהסכם השכירות המצורף לתוספת זו כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן: "ההסכם").

והואיל והצדדים מעוניינים להאריך את תקופת ההסכם על פי תנאי תוספת זו (להלן: "התוספת").

והואיל והצדדים מעוניינים להעלות הסכמות אלה על הכתב.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו- לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בה מהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
2. לכל המונחים המוגדרים בהסכם זה תהיה בתוספת זו אותה משמעות שניתנה להם בהסכם.
3. בהתאם לאמור בסעיף 5 להסכם השכירות תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת של 12 חודשים נוספים החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 30.12.2019 (להלן: "תקופת ההארכה").
4. דמי השכירות בתקופת ההארכה יהיו בסך של [Redacted] ₪ (במילים: [Redacted] שיקים עוקבים).
5. שיק הביטחון בסך [Redacted] ₪ שהופקד במעמד החתימה על הסכם השכירות יישאר בידי החברה וככל ויש עליו תאריך, יוחלף בשיק פיקדון חדש על אותו הסכם ויהווה פיקדון גם בעבור תקופת השכירות האמורה בתוספת זו,
6. להוציא האמור בתוספת זו, אין ולא יהיה כל שינוי או תיקון להסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

השוכר

חברה לפיתוח ובנין בע"מ
ARAVA BUILDING AND DEVELOPING LTD
ח.פ. 511444283

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום 24/4/2018

בין: **החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ**

ח.פ. 511444283

מרכז ספיר, ד.ג. ערבה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

[Redacted Name]
[Redacted ID]
ת"ז/ח.פ. [Redacted]

מצד שני

(להלן - "השוכר")

והחברה הינה בעלת זכות חכירה או חזקה או הזכות להקנות זכויות שכירות בלתי מוגנת או זכויות רשות, לפי הענין, במקרקעין המצויים **במתחם התעסוקות בכניסה ליישוב צוקים**, הידועים גם כחלקה 1 גוש 39042 והמסומנים, לנוחיות הצדדים, בתשריט המצורף לחוזה זה, לרבות כל המערכות והאבזרים המחוברים אליו חיבור של קבע וכל הציוד המצוי בנכס, אם מצוי, כמפורט בנספח לחוזה זה (המקרקעין, המערכות, האבזרים, והציוד, ביחד, יכוננו להלן - "המושכר"),

והואיל והשוכר הציע לשכור מהחברה את המושכר והחברה הסכימה להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה האמורה, הכל בתנאים המפורטים בחוזה זה להלן,

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

המבוא, נספחים וכוותרות

1. מוסכם בזה כדלקמן:

1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות הצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו והינם תנאי לתקפות החוזה.

1.2 הנספחים הרצופים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3 הכותרות בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירושו.

השכירות

2. החברה משכירה בזה לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת והשוכר שוכר בזה את המושכר מהחברה בתנאים הקבועים בחוזה זה.

2.2 מוסכם בזה כדלקמן:

(א) היתה החברה שוכרת במושכר - משכירה היא בזה את המושכר בשכירות משנה.

(ב) היתה החברה ברת רשות במושכר - נותנת היא בזה לשוכר זכויות של בר רשות משנה במושכר מכוחה.

(לשם הקיצור, יכוננו הזכויות המוענקות על פי חוזה זה לשוכר "שכירות").

אי תחולת חוקי הגנת הדייר

3. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כדלקמן:

3.1 על השכירות עפ"י חוזה זה חלים הסעיפים 9-14 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ועל כן לא יחול חוק זה על שכירות המושכר וכי השוכר, המושכר, חוזה זה והשכירות על פיו אינם ולא יהיה מוגנים עפ"י הוראות החוק הנ"ל.

3.2 השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם לחברה סכום כלשהו, במישרין או בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, וכי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל סכום אן הטבה כלשהם בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

3.3 חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיה מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ו/או ע"י הוראות כל חוק שיבוא לתקן ו/או להחליף את החוק הנ"ל ו/או כל חוק אחר המעניק ו/או שיעניק לדיירים ו/או לשכירות הגנת מסוג דומה להגנות עפ"י חוקים כאמור, והחוק הנ"ל כפי שיתוקן ו/או יוחלף כאמור וכל חוק אחר כאמור לעיל וכן כל תקנה ו/או הוראה ו/או חיקוק שחוקקו ו/או יחוקקו בעתיד עפ"י כל חוק כאמור לא יחולו על השוכר, על המושכר ועל חוזה זה.

3.4 מלבד הזכויות על-פי חוזה זה, המותנות, כתנאי מוקדם, בקיום כל חיובי השוכר במלואם ובמועדם, אין לשוכר ולא תהיה לו כל זכות מכל סוג במושכר או בקשר עמו והוא מוותר בזאת על כל זכות כאמור, למעט זכויותיו לפי בחוזה זה.

הצהרות השוכר

4. השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

4.1 ידוע לו והוא מסכים לכך, שהחברה הסכימה להשכיר לו את המושכר בתנאי חוזה זה אך ורק לתקופה שבמהלכה יפעיל השוכר בעצמו עסק ל [REDACTED] במושכר והשוכר יעבוד בפועל במושכר. במקרה שמכל סיבה שהיא יפסיק

להפעיל את עסקו ולעבוד בפועל במושכר, יגיעו חוזה זה והשכירות לפיו לקיצם במועד הפסקת העבודה בפועל במושכר. השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה, שהובא לידיעתו והוא מסכים לכך, שהוראות פסקה זו לעיל היו תנאי מוקדם להסכמתה של החברה להשכיר לו את המושכר.

4.2 ראה, בדק ובחן את המושכר על מערכותיו, אבזריו, תכולתו וסביבתו, את מצבו המשפטי והפיזי, לרבות יעודו על פי תוכנית בנין העיר החלה על המושכר, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת ברירה אחרת ביחס למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בו.

4.3 בדק ובחן אצל כל רשות מוסמכת, לרבות אצל רשויות הרישוי לפי דיני התכנון והבניה ולפי דיני רישוי עסקים, את האפשרות לקבל כל אישור, היתר ורשיון הנדרשים לפי כל דין לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות בהתאם לחוזה זה, לרבות ההוצאות והתנאים האחרים הכרוכים בקבלת כל אישור, היתר ורשיון כאמור, ידוע לו כי עליו להשיג ולקבל, על אחריותו ועל חשבונו, את כל האישורים, ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין - ככל שהם יידרשו - לצורך השימוש במושכר למטרת השכירות, לפני שיחל להשתמש במושכר, וכי אין בחתימתה של החברה על חוזה זה משום מתן היתר כלשהו על ידה, כרשות מקומית ו/או כרשות רישוי כלשהי, או משום הסכמה איזושהי מצידה לכל פעולה שהיא מלבד הקניית זכויות לחזקה במושכר בהתאם לסעיף 2 לעיל בכפוף ליתר הוראות החוזה.

תקופת השכירות

5.1 מוסכם בזה כי השכירות הינה לתקופה שתחילתה ביום 1/1/2018 וסיומה ביום 31/12 שנת 2018 (להלן - "תקופת השכירות הבסיסית").

5.2 רצה השוכר בהארכת תקופת השכירות, ימסור הודעה על כך בכתב לחברה לפחות 60 (ששים) יום לפני תום תקופת השכירות הבסיסית או לפני תום תקופת ההארכה - לפי הענין. החברה, באמצעות ראש החברה או מי שהוא ימנה לצורך חוזה זה, כולו או מקצתו (בחוזה - "החברה"), רשאית, אך לא מחוייבת, להסכים להאריך, ולחזור ולהאריך, את תקופת השכירות מעבר לתקופת השכירות הבסיסית, על פי שיקול דעתה הבלעדי המוחלט ובתנאים שתקבע.

5.3 מבלי לגרוע מזכויותיה של החברה בהתאם לפסקה 5.2 לעיל ובכפוף לקביעה אחרת של החברה, כל הארכה תהיה לשנה קלנדרית אחת בלבד מתום תקופת השכירות הבסיסית או מתום שנת הארכה.

5.4 נמשכה בפועל השכירות מבלי שנמסרה הודעה כאמור בפסקה 5.2 לעיל ו/או מבלי שהחברה מסרה הודעה מפורשת על הסכמתה להארכת תקופת השכירות, לא ייחשב הדבר כויתור מצד החברה על זכות כלשהי המוקנית לה בחוזה זה, ובכפוף לקביעה אחרת של החברה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, תגיע השכירות לקיצה, לכל המאוחר,

ביום 31 ביולי הראשון שיחול מאז תחילת תקופת השכירות הנוספת שלגביה לא נמסרה הודעה כאמור ברישה של פסקה זו.

5.5 האריכה החברה את השכירות לתקופה נוספת או שבפועל נמשכה השכירות מעבר לתקופת ההארכה שלגביה נמסרה הודעה כאמור בפסקה 5.2 והיא לא קבעה תנאים מיוחדים ביחס לתקופת ההארכה, יחולו תנאי חוזה זה גם בתקופת השכירות המוארכת.

5.6 בכל מקרה לא תעלה תקופת השכירות על עשרים וארבע שנים ואחד עשר חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות הבסיסית.

5.7 להסרת ספק מובהר בזה, כי נטל היוזמה להארכת תקופת השכירות חל על השוכר ועליו בלבד, החברה אינה חייבת להאריך את תקופת השכירות מעבר לתקופת השכירות הבסיסית או מעבר לתקופות הארכה להן הסכימה במפורש בכתב או בכל תקופה שהיא, והיא רשאית להתנות כל תנאי להסכמתה להארכה כאמור ורשאית לגבות מהשוכר תמורה כאמור בסעיף 15 להלן בגין התקופה שלאחר סיום תקופת השכירות הבסיסית.

החברה מבהירה בזה, כי במסגרת שיקוליה אם להאריך את תקופת השכירות אם לאו, היא תתחשב, בין היתר, בהפעלה בפועל של העסק ע"י השוכר במושכר ובהקפדת השוכר על קיום תנאי השכירות והתחייבויותיו שבחוזה זה.

5.8 על אף כל הוראה אחרת בחוזה זה או בכל חוזה אחר בין הצדדים, מוסכם בזה כדלקמן:

5.8.1 אם הנכס שהינו המושכר, מושכר לחברה או שניתנה לחברה רשות שימוש בו במפורש או מכללא, במקרה שתידרש החברה להשיב את הנכס לבעליו או לזכאי להחזיק בו, כי אז רשאית החברה להביא את השכירות לסיומה במועד שיאפשר לה להחזיר את הנכס על פי הדרישה.

5.8.2 הגיעו חוזה זה והשכירות על פיו לקיצם כאמור בפסקה 5.8.1 לעיל, בכפוף לזכויותיה של החברה לפי חוזה זה ו/או לפי דין, תשיב החברה לשוכר את דמי השכירות ששילם לה עבור התקופה שמעבר למועד סיום השכירות. השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי אחר או נוסף מהחברה או מכל מי מטעמה בגין סיום החוזה ו/או פינויו מהמושכר לפי הוראות סעיף זה.

מטרת השכירות

6.1.6 מוסכם בזה כי מטרת השכירות הינה אך ורק להפעלת עסק ל  ידי השוכר בעצמו (להלן - "מטרת השכירות").

6.2 השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר ולא להתיר שימוש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות, אלא בהסכמתה המפורשת, בכתב ומראש, של החברה ובתנאים שהיא תקבע.

6.3 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בהתאם להוראות כל דין והוראות רשות מוסמכת, לרבות חוקי העזר של החברה, ולקיים את כל הוראותיה של החברה שיינתנו לו בתוקף סמכויותיה לפי כל דין. להסרת ספק מוסכם בזה, שהוראות אשר יינתנו על ידי החברה בתוקף סמכויותיה האמורות לא תחשבנה כהפרתו של חוזה זה.

קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר

7. בחתימתו על חוזה זה מאשר השוכר שקיבל לחזקתו את המושכר כשהמושכר במצב טוב, תקין וראוי לשימוש בהתאם להוראות חוזה זה, על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו למעט הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה המצורף לחוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה בקשר למושכר.

דמי השכירות ותשלומם

8. תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר לחברה דמי שכירות כדלקמן:

8.1 דמי שכירות בסיסיים לתקופת השכירות הבסיסית הינם בסך של [REDACTED] (המילים: [REDACTED]) ש"ח לחודש בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בפסקה 8.2 להלן והם ישולמו על ידי השוכר לחברה עבור כל 3 (במילים: שלושה) חודשי שכירות מראש, לא יאוחר מאשר ביום העסקים האחרון לפני תחילתה של כל תקופת שכירות שבעבורה הם משולמים.

8.2 לדמי השכירות הבסיסיים יתווספו הפרשי הצמדה כמפורט להלן:
אם יתברר שהמדד אשר התפרסם לאחרונה לפני היום שנקבע על-פי חוזה זה לתשלום כלשהו או שהמדד שהתפרסם לפני היום שבו שולם בפועל התשלום האמור על ידי השוכר לחברה, לפי הגבוה שבין מדדים אלה (להלן - "המדד החדש"), עלה לעומת המדד הידוע במועד בו נחתם הסכם זה (להלן - "המדד היסודי"), אזי יהיה השוכר חייב לשלם לחברה את התשלום כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי. פחת המדד החדש מהמדד היסודי לא יחול שינוי בגובה התשלום.
"מדד" - מדד המחירים לצרכן (אינדקס יוקר המחיה), הכולל ירקות ופרות, המתפרסם ע"י הלשכה לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו. במקרה שיבוא מדד אחר שיתפרסם על ידי גוף או מוסד כאמור ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, ובמקרה ואותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי תערוך החברה את חישוב עליית המדד לצרכי סעיף זה, תוך התחשבות בשינויים הנ"ל.

8.3 למען הסר ספק מובהר בזה, כי תשלום בהמחאה (שיק) יחשב כתשלום על תנאי והתשלום ייחשב כמבוצע רק עם הפרעון בפועל של ההמחאה (השיק) במועד הפרעון.

- 8.4 מס ערך מוסף וכל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה אחר שיחולו או יוטלו, אם יחולו או יוטלו, על עסקה זו או על דמי השכירות, בכל עת שהיא בתקופת השכירות (להלן - "מסים"), יחולו על השוכר, הם ייתוספו לכל תשלום ותשלום וישולמו על ידי השוכר ועל חשבונו. השוכר מצהיר שידוע לו, כי החברה הינה מלכ"ר ועבור כל סכום של מע"מ תוציא אישור כמקובל אצל מלכ"רים בעיסקת אקראי.
- 8.5 הפרשי ההצמדה והמסים בהתאם לפסקאות 8.2 ו-8.4- לעיל ייחשבו כדמי שכירות לכל דבר וענין.

תשלומים אחרים

- 9.1 כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים ושיחולו עפ"י כל דין על מחזיק במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר בתקופת השכירות, לרבות אגרת ביוב, מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רשיונות למיניהם, בין תשלומי חובה כאמור הקיימים במועד חתימתו של חוזה זה וכן אלה שיוטלו בתקופת השכירות, יחולו על השוכר והוא מתחייב לשלם במועד.
- 9.2 הוצאות הטיפול, האחזקה השוטפת והתיקונים של המושכר, לרבות ניקיון של המושכר וסביבתו הקרובה וגינון החצר הכלולה במושכר, מערכות המים, האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר, למעט הוצאות עבור תיקוני קלקולים שייגרמו כתוצאה מבלאי רגיל וסביר הנובע משימוש זהיר וסביר במושכר, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 9.3 השוכר מתחייב לשלם הוצאות מים, חשמל, גז וטלפון - הוצאות קבועות ודמי שימוש - בגין השימוש במים, בחשמל, בגז ובטלפון בתקופת השכירות, והוא מתחייב לעשות כן לא יאוחר מאשר במועד שנקבע לתשלום של אלה או מייד עם דרישה ראשונה של החברה - במוקדם שבין מועדים אלה.
- 9.4 במידה ותחליט החברה להעניק שירותי ניהול ו/או תפעול ו/או אחזקה למתחם בו נמצא המושכר, מתחייב השוכר לשלם לחברה את דמי הניהול היחסיים הנדרשים כפי שיוחלט על ידי החברה, בהתאם לחשבון שיוגש לשוכר. דין דמי ניהול אלה כדין דמי השכירות לכל דבר וענין.
- 9.5 במקרה שהחברה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלומו על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר לחברה, כל סכום שישולם על ידי החברה כאמור, מייד עם דרישתה הראשונה של החברה, בצירוף הפרשי ריבית בשיעור הריבית המירבית שתהיה נהוגה באותה עת בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") בחשבונות חוזרים דביטוריים (תח"ד) במשיכות בחריגה ממסגרת אשראי מאושרת (להלן - "תשלומי פיגורים"), מיום הוצאתו על ידי החברה ועד להתזרתו לחברה על ידי השוכר. אישור בכתב מהבנק על שיעור הריבית הנזכרת לעיל, מועדי התרבותה ואופן חישובה יהוו ראיה מכרעת ביחס לתוכנו של האישור. בחתימתו על חוזה זה מאשר השוכר, כי מוותר בזה, בוותור מלא, מוחלט ובלתי מסוייג על כל טענה ביחס לגובה תשלומי הפיגורים, לרבות סבירותם.

9.6 להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש, שאם וככל שהשוכר ינהל עסק במושכר בהתאם למטרת השכירות, הרי שהעסק שינוהל על ידו במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד, וכל ההוצאות שתחיינה כרוכות בו ו/או חלות עברו תשולמנה על ידי השוכר בלבד, והאחרון לא יהיה זכאי לכל השתתפות ו/או סיוע אחר מהחברה, בין בכסף ובין בשווה כסף.

איסור העברת השכירות, החזקה והשימוש

- 10.1 .10 השוכר מתחייב בזה:
- (א) לא להעביר ולא להמחות חוזה זה או כל חלק ממנו או כל זכות הנובעת ממנו לאחר;
 - (ב) לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;
 - (ג) לא לשעבד ולא למשכן את זכויותיו על פי חוזה זה;
 - (ד) לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;
 - (ה) לא להעניק לאחר זכות כלשהי במושכר;
 - (ו) לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו ללא קבלת הסכמת החברה לכך מראש ובכתב.
- 10.2 יראו כהעברת זכויות במושכר גם צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה. אם מטרת השכירות הינה להפעלת עסק במושכר, על אף האמור בפסקה זו לעיל יהיה השוכר רשאי להשתמש בשירותיו של תאגיד הנמצא בשליטתה המלאה להפעלת העסק האמור במושכר. לענין פסקה זו "שליטה בתאגיד" פירושו החזקה של לפחות 76% (שבעים ושישה אחוז) מהון המניות וזכות למנות 75% (שבעים וחמישה אחוז) לפחות מהדירקטורים בתאגיד או 75% (שבעים וחמישה אחוז) לפחות מהבעלות בתאגיד. אין באמור בפסקה זו לעיל כדי לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.
- 10.3 אף אם תסכים החברה להעברת זכויות כלשהי במושכר לאחר, לא יהיה תוקף להעברת הזכויות במושכר עד אשר חתם הנעבר על חוזה שכירות זהה עם החברה ויספק לה בטחונות להנחת דעתה לקיום התחייבויותיו שבחוזה. בכל מקרה יוסיף השוכר להיות אחראי כלפי החברה לקיום כל התחייבויותיו שבחוזה זה או הנובע ממנו.
- 10.4 החברה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה במושכר לכל אדם או גוף שהם בכפוף לזכויות השוכר על פי חוזה זה.

רשיונות

- 11.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר - ואם וככל שמטרת השכירות מתירה לשוכר לנהל עסק במושכר, אזי לנהל את עסקו במושכר - במסגרת מטרת השכירות ובהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם להוראות תכניות בנין עיר ובהתאם לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים ואחרים. כן מתחייב השוכר להשיג, על אחריותו, על חשבונו ובעוד מועד, כל רשיון, היתר ואישור כאמור, להחזיקם בתוקפם במשך כל תקופת השכירות ולקיים את כל תנאיהם. התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 11.2. למען הסר ספק, מודגש במפורש כי אין בחתימתה של החברה על חוזה זה כדי לפטור את השוכר מהחובה להשיג ולקבל, בנפרד ועל חשבונו, כל רשיון, היתר ואישור הדרושים על-פי דין מהחברה כרשות מקומית לצורך השימוש של השוכר במושכר, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמתן ו/או התחייבות מצד החברה לתת רשיון, היתר ו/או אישור כאמור על ידה.
- 11.3. אי-קבלת רשיון, היתר ו/או אישור הדרושים על-פי דין לשוכר לצורך שימוש במושכר למטרת השכירות, לרבות כאלה שהסמכות להוצאתם או נתינתם מסורה בידי החברה או ראש החברה, לא יפטרו את השוכר מקיום התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו שבחוזה זה.

החזקת המושכר והשימוש בו

12. השוכר מתחייב בזה כדלקמן:
- 12.1. להחזיק, לתחזק ולתפעל באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות את המושכר ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב, תקין ושמיש בהתאם לחוזה זה;
- 12.2. להשתמש במושכר, שימוש זהיר וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליהם;
- 12.3. לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;
- 12.4. להודיע לחברה על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מייד כשיוודע לו על כך;
- 12.5. לתקן לאלתר, על חשבונו, כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו והנובע מהשימוש במושכר, למעט קלקול הנובע מבלאי רגיל וסביר. תיקונים אלה יבוצעו ואך ורק על ידי אנשי מקצוע מוסמכים ומיומנים.

מוסכם כי כל נזק שנגרם למושכר או למתקניו ואשר לא צוין במפורש בנספח לפרוטוקול המסירה המצורף לחוזה זה יחשב כנזק שנגרם בעטיו ובאחריותו של השוכר אלא אם הוכיח השוכר אחרת להנחת דעתה של החברה.

כן מתחייב השוכר, נוסף על כל חובה אחרת על פי חוזה זה, לסייד או לצבוע את המושכר (כולל את דלתותיו, חלונותיו וגגותיו) בסמוך לתום תקופת השכירות הבסיסית ובכל מקרה, היה ותקופת השכירות תוארך כמפורט לעיל, לדאוג לסיידו ולצבוע לפחות פעם בשלוש שנים.

12.6 מבלי לגרוע מחובותיו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף זה לעיל, ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על החברה, אם לא יבצע השוכר תיקון ועבודה שבביצועם הוא חייב כאמור בפסקה 12.5 לעיל, וזאת תוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שנדרש לכך בכתב על ידי החברה, תהיה החברה רשאית לבצע במושכר כל תיקון ועבודה כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להשיב לחברה, לא יאוחר מאשר תוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שידרש לכך בכתב, את הוצאותיה בביצוע תיקונים אלה (בכלל זה עלויות הביצוע בביצוע עצמי של החברה). דרישת תשלום כאמור, חתומה בידי גזבר החברה או מהנדס החברה, תהווה ראיה מכרעת לכל דבר וענין ביחס לגובה ההוצאה או העלות שהיו כרוכות בביצוע התיקון.

12.7 קלקולים במושכר, שהינם תוצאה אך ורק של בלאי רגיל וסביר במהלך שימוש זהיר וסביר בהתאם למטרת השכירות, ואשר מונעים שימוש במושכר למטרת השכירות, יתוקנו על ידי החברה תוך זמן סביר; ליקויים או פגמים כאמור, שיש בהם כדי להוות סיכון לאדם או לרכוש, יתוקנו על ידי החברה באופן מיידי ולא יאוחר מאשר תוך 10 (עשרה) ימים מהמועד שבו נמסרה הודעה על כך בכתב על ידי השוכר לחברה. לא קיימה החברה התחייבותיה כאמור, יהיה השוכר רשאי לבצע את התיקון על חשבון החברה והחברה ישיב לשוכר את הוצאות התיקון, בכפוף לאישורן על ידי גזבר ומהנדס החברה, לא יאוחר מאשר תוך 30 (שלושים) יום ממועד הדרישה, כנגד קבלות כדין המאשרות את הוצאות התיקון.

12.8 לא להחזיק או להניח חומרים, כלים, ציוד או מיטלטלין אחרים כלשהם בכניסה או מחוץ למושכר, לכל מטרה שהיא, פרט לשימוש לצרכי גישה למושכר.

12.9 להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עיסקו אך ורק בתחומי המושכר, ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מתחייב השוכר למנוע הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידי למתקני אשפה ולקיים בקפדנות כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של החברה, אשר ענינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.

12.10 לנקוט בכל הצעדים הדרושים לשמירת הסדר, הביטחון והבטיחות בתוך המושכר ובסביבתו הקרובה ולקיים בקפדנות כל הוראה של רשות מוסמכת בקשר לכך.

- 12.11 לא לתלות שלטים מסחריים כלשהם או מודעות כל שהן על חזית או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת החברה בכתב ומראש. אם וככל שידרש השוכר על ידי החברה לתלות שלטים כלשהם במושכר ו/או על קירותיו החיצוניים - מתחייב השוכר למלא, על חשבונו, אחר דרישתה של החברה וזאת תוך המועד שייקבע בדרישה.
- 12.12 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם כל קנס שיוטל עליו עקב אי קיום התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו שבחוזה זה. כן מתחייב השוכר לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לחברה בשל תביעה שתוגש נגד החברה, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר בחוזה זה.
- 12.13 השוכר מתחייב לנקוט, על אחריותו ועל חשבונו, בכל הצעדים הדרושים לשמירתו של המושכר ותכולתו בפני גניבה, פריצה או נזק אחר. להסרת ספק מובהר בזה, שהחברה לא תישא באחריות כלשהי לשמירת המושכר ו/או תכולתו ו/או לגניבה, פריצה או נזק כאמור.

איסור ביצוע שינויים במושכר

- 13.1 13 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, או לנתק או לשנות דבר כלשהו במושכר, ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב, אלא אם התחייב לכך במפורש בחוזה זה. לענין סעיף זה, "תוספת" לרבות כל דבר המחובר לקירות המושכר או לרצפתו או לתיקרתו, בין בתוך המושכר ובין מחוצה לו.
- 13.2 13 השוכר תוספת כלשהי או הקים בניה כלשהי, בין בהיתר ובין שלא בהיתר, רשאית החברה, נוסף לכל סעד אחר העומד לרשותה ועל פי שיקול דעתה המוחלט, להורות לשוכר לפרק את התוספת ולהשיב את המושכר למצבו הקודם או, היה ותבחר בכך, להורות לשוכר להשאיר את התוספת והשוכר לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינה.
- 13.3 13 אם יתפוז השוכר לבצע עבודות התאמה במושכר, בכפוף לקבלת הסכמתה של החברה בכתב ומראש כאמור, הוא יהיה רשאי לעשות כן על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים, לרבות נשיאה בהוצאותיה של החברה בקשר לכך, וזאת על-פי תוכנית מפורטת אשר תאושר בכתב על ידי החברה והם ייעשו בפיקוח החברה ולפי הוראותיה.
- 13.4 13 להסרת ספק מובהר בזה כדלקמן:
- (א) החברה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא צורך במתן נימוקים להחלטתה, שלא להתיר לשוכר ביצוע עבודות כלשהן במושכר או להתנות הסכמתה בתנאים שייראו לה.

- (ב) נתנה החברה הסכמה כאמור, אין בהסכמה זו כדי לפטור את השוכר מקבלת כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים על-פי דין לביצוען של העבודות,

לרבות היתר מהועדה המקומית לתכנון ולבניה. כן אין באותה הסכמה כדי לגרוע מאחריותו של השוכר לכל נזק שייגרם לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו בקשר עם ביצוע העבודות ו/או כדי להטיל אחריות כזו על החברה.

פיגור בתשלומים

14.1. 14. במקרה של פיגור בתשלום דמי שכירות או בתשלומו של כל סכום אחר שהשוכר חייב בתשלומו בהתאם לחוזה זה, לרבות לחברה, ישא הסכום שבפיגור, מהמועד שבו היה עליו להשתלם ועד לתשלומו המלא בפועל, תשלומי פיגורים, כהגדרתם בפסקה 9.4 לעיל.

14.2. התייחס הפיגור בתשלום לסכום ששולם על ידי החברה לצד שלישי במקום השוכר, יחושבו תשלומי הפיגורים עבור התקופה מהיום בו שילמה החברה את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו המלאה בפועל על ידי השוכר. שילמה החברה לצד השלישי ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר לחברה.

14.3. אין ולא יהיה בהוראות סעיף זה לעיל, או בקבלת תשלומי פיגורים בהתאם לסעיף זה, כדי לפגוע בזכותה של החברה, בנוסף לתשלומי הפיגורים הנ"ל, גם כל סעד אחר שהחברה תהיה זכאית לו על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור, ולא יהיה בקבלת תשלומי פיגורים כאמור משום ויתור מטעם החברה על זכותה לסעדים אלה.

אחריות השוכר

15.1. 15. השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו למושכר ו/או לחברה ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

15.2. החברה לא תישא בכל אחריות או בחבות שהן לכל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרמו למושכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר והשוכר נוטל על עצמו כלפי החברה, את מלוא האחריות בגין כל נזק כאמור, ומתחייב לפצות את החברה ו/או לשפותה, מייד עם דרישה ראשונה, בגין כל דמי נזק שהיא עלולה להתחייב לשלמו או שתיאלץ לשלם עקב נזק כזה ובגין כל הוצאה שהחברה תוציא בקשר לכל נזק כאמור, אלא אם כן נגרם הנזק כתוצאה ישירה ממעשה רשלני של החברה או של עובדיה או מי מטעמה.

ביטוח

16.1. 16. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו, ממועד מסירת החזקה במושכר לידיו ובמשך כל תקופת השכירות, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים הבאים :

(א) ביטוח מבנה והתכולה בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו של השוכר בערך כינונם ו/או חילופם בחדשים ובמלוא שווים, כנגד אבדן או נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות, פגיעה תאונתית, פגיעה על ידי כלי טיס ופריצה (סיכוני אש מורחב).

(ב) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין כל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, בגבול אחריות שאינו נמוך מסכום השווה ל-1.5- (אחד וחצי) מיליון דולר ארה"ב לאירוע. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות בקשר עם אש, התפוצצות, שיטפון, בהלה, מכשירי הרמה, מעליות, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, קבלנים וקבלני משנה, שביתה והשבתה וכן תביעות מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לשפות את החברה בגין אחריותה כבעלת זכויות במבנה המושכר וכן בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי השוכר, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

(ג) ביטוח אחריות מעבידים כלפי כל המועסקים על ידי השוכר ומטעמו בגבול האחריות התיקני המירבי המקובל בישראל במועד עריכת הביטוח ו/או חידושו. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פתיונות ורעלים, וכן בדבר העסקת נוער.

16.2 הביטוחים האמורים יכללו תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי החברה, נבחריה, מנהליה, עובדיה וכל הבאים מטעמה. כן יכללו הביטוחים תנאי מפורש לפיו הם לא יבוטלו אלא אם כן נמסרה לחברה הודעה בכתב בדואר רשום לפחות 60 (ששים) יום מראש.

16.3 לפני תחילת תקופת השכירות יפקיד השוכר בידי החברה כתב כיסוי זמני המאשר את עריכת פוליסות הביטוח בהתאם לאמור בחוזה זה, ומיידי עם קבלת פוליסות הביטוח יפקיד השוכר בידי החברה העתקיהן של פוליסות הבטוח שנעשו בהתאם. אין בהפקדה האמורה ו/או בבדיקת הפוליסות על ידי החברה או מי מטעמה כדי להטיל על החברה אחריות לגבי הפוליסות שיערוך השוכר, טיבן ותוקפן או העדרן.

16.4 מוסכם בזה, שאם לא יערוך השוכר את הפוליסות כולן או מקצתן, תהיה החברה רשאית, אך לא מחוייבת, לראות בכך משום הפרה יסודית של חוזה זה ולנקוט בצעדים המתחייבים מכך ו/או לעשות ביטוחים אלו בעצמה ולחייב את השוכר בהוצאות עריכתם.

פינוי המושכר

17.1 17. בתום תקופת השכירות, או בכל מקרה של ביטול השכירות או סיומה, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר לידי החברה כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ השייכים לחברה, ללא כל השהייה או מניעה וזאת במצב טוב, תקין ושמיש כפי מצבו במועד חתימתו של חוזה זה, למעט בלאי רגיל וסביר הנובע משימוש זהיר וסביר במושכר

בהתאם למטרת השכירות, ולשלם לחברה את כל ההוצאות ודמי התיקונים אשר החברה תוציא לשם תיקונים והבאת המושכר ומערכותיו למצב טוב כאמור, ובלבד שנתנה לשוכר הודעה 15 (חמישה עשר) יום מראש ובה פירוט התיקונים הנדרשים מהשוכר והשוכר לא תיקן אותם עד תום 15 (חמישה עשר) הימים האמורים.

17.2 במקרה שבתום תקופת השכירות, או עם סיומה ו/או ביטולה קודם לכן, לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתה הבלעדית של החברה ובמצב טוב כמפורט בפסקה 17.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לחברה בגין התקופה מהמועד שבו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, סך של 250 ש"ח בגין כל יום של עיכוב בהחזרת המושכר כאמור, כשסכום זה מוגדל בתנאי ההצמדה המפורטים בפסקה 8.2(א) לעיל.

תשלום זה יהווה דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות הענין. להסרת ספק מובהר בזה, כי אין ולא יהיה בתשלום על-פי פסקה זו כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי לפגוע בכל זכויותיה האחרות של החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות הזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.

17.3 השוכר מסכים לכך, שהחברה תהיה רשאית, נוסף על כל זכות אחרת המוקנית לה בחוזה זה ו/או בדין, לנתק את המים ו/או את החשמל ו/או את הטלפון למושכר ו/או להפסיק כל שירות אחר למושכר במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר במועד בהתאם להוראות חוזה זה. השוכר פוטר בזה את החברה ואת כל מי מטעמה מכל אחריות בגין כל נזק שיגרם לו או למי מטעמו או לרכושו עקב מימוש זכויותיה של החברה שבחוזה זה.

17.4 מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של החברה על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה ולהביא את השכירות לסיומה, במתן הודעה בכתב לשוכר, גם לפני תום תקופת השכירות, בכל מקרה של נקיטת הליך כלשהו נגד השוכר במסגרת הליכי פירוק או פשיטת רגל או כינוס נכסים וההליך לא בוטל תוך 30 (שלושים) יום מיום נקיטתו. מימשה החברה את זכותה כאמור, יהיה השוכר חייב לפנות את המושכר ולמוסרו לידי החברה כשהוא במצב טוב, תקין ושמיש, כאמור בסעיף 17.1 לעיל, תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת הודעת הביטול בכתב מאת החברה.

17.5 בכל מקרה שהשוכר, ברשותה של החברה בהתאם לסעיף 13 לעיל, יתקין או יבצע שיפוצים ו/או תוספות כלשהם במושכר, בין בצורת תיקונים ובין בכל צורה של בניה, צבע או מחובר כלשהו, יהיו אלה חלק מהמושכר וקנינה של החברה, ועם פינוי המושכר לא יהיה השוכר רשאי לפרקם ולהוציאם, אלא אם תודיע החברה לשוכר כי עליו להסיר שינוי ו/או תוספת כאמור ולהחזיר את מצב המושכר לקדמותו, ולא תהיה לשוכר זכות כלשהי לקבלת תמורה ו/או פיצוי כלשהם בגינם. להסרת ספק מובהר בזה, שהוראות סעיף זה יחולו אך ורק על המחברים למבנה שלא ניתן ליטול אותם, ולא יחולו על מטלטלין הניתנים לפירוק דוגמת תנורים ומזגנים.

17.6 אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות מבלי לקבל את הסכמתה של החברה לכך במפורש, מראש ובכתב, ו/או אם יפונה השוכר ממנו עקב הפרה יסודית של החוזה, יהיה עליו להמשיך לשלם לחברה את דמי השכירות המגיעים ממנו בהתאם

לחווה זה, במועדים הקבועים בו. כל החוצאות שבהן תשא החברה לצורך פינוי המושכר והשכרתו לאחרים, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, תחולנה על השוכר ותהווה חוב של השוכר לחברה על פי חוזה זה.

תרופות בשל הפרת החוזה

18.1. מוסכם בזה שהפרת התחייבות כלשהי מבין הסעיפים 6.2, 6.3, 8.1, 10.1, 10.2, 11.1, 12.6, 13.1, 15, 16.1, 16.2, 16.3, 17.1, 20.2 ו-20.9 - תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. בכפוף לכך יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

18.2. מוסכם בזה, כי בכל מקרה שבו יפר השוכר או לא יקיים אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים המנויים בפסקה 18.1 לעיל, או שהפר התחייבות אחרת הכלולה בחוזה ולא תיקן את ההפרה תוך המועד שנקבע לכך - או בהעדר קביעת מועד, תוך זמן סביר - או שחזר על אותה הפרה, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה ואת השכירות על-פיו ועל השוכר יהיה לפנות מייד את המושכר ולהחזיר את החזקה בו במצב תקין וטוב כאמור בסעיף 17 לעיל, וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של החברה עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין.

18.3. על אף האמור בסעיף זה לעיל, איחור של עד 14 (ארבעה עשר) יום בתשלום כלשהו לא יהווה הפרה יסודית של החוזה ובלבד שאיחור כאמור לא יחזור על עצמו למעלה מ-2 (שתים) פעמים.

שטר חוב

19.1. להבטחת קיום התחייבויותיה של השוכר בהתאם לחוזה זה, כל ההתחייבויות יחד וכל אחת ואחת מהן לחוד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, להבטחת כיסוי ההוצאות ו/או הנזקים ו/או התשלומים החלים על השוכר ולהקלת הגביה של דמי השכירות וכל תשלום אחר המגיע לחברה מהשוכר, יפקיד השוכר בידי החברה במעמד חתימתו של חוזה זה, **2 המחאות**, לא סחירות, לפקודתה של החברה, ללא מועד פירעון.

19.2. בכל מקרה שיגיעו, אם ובמידה ויגיעו, לחברה כספים מהשוכר בהתאם לחוזה זה ו/או כתוצאה מהפרתו, תהיה החברה רשאית להשלים בהמחאות הנזכרות לעיל כל תאריך שתמצא לנכון כתאריך פרעונם של המחאות, לממשן בדרך של הצגתן לפרעון על מנת להיפרע מהם כדי כיסוי הכספים המגיעים לה או הנזקים כאמור לעיל.

19.3. מוסכם ומוצהר בזה, שאין במסירת ההמחאות על ידי השוכר לחברה ו/או בהצגתם לפרעון על ידי החברה ו/או פרעון על ידי השוכר כדי לפגוע בזכות החברה לגבות מהשוכר בכל דרך אפשרית את הנזקים שיגרמו לה עקב הפרת התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, או כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה ו/או כדי להעניק לשוכר איזו זכות שהיא המוגנת על ידי החוק ו/או כדי להגביל את החברה במימוש זכויותיה האמורות ו/או כדי להגביל את סכום הפיצויים ו/או הנזקים אשר החברה תהא זכאית לקבל מהשוכר עקב הפרת התחייבויותיו שבחוזה זה או כל חוזה אחר.

19.4 קיים השוכר את כל התחייבויותיו שבחוזה זה והמציא לחברה את כל האישורים המעידים, להנחת דעתה, על תשלום כל חובותיו של השוכר בהתאם לחוזה זה, לרבות חובות לחברה, תשיב החברה את ההמחאות לשוכר בתום 90 (תשעים) יום ממועד החזרת החזקה במושכר על ידי השוכר לחברה בהתאם להוראות פסקה 17.1 לעיל.

שונות

20. מוסכם בזה כדלקמן:
- 20.1 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על מי מהצדדים, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על אותו צד וישולמו על ידו. בוצע הניתוק על ידי החברה מחמת אי-תשלומו של חוב עבור אותו שירות, לא ייחשב הדבר להפרה של חוזה זה על ידי החברה.
- 20.2 השוכר מתחייב להמציא לחברה, על פי דרישתה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל על-פי חוזה על השוכר.
- 20.3 חשבונות החברה וספריה, ולרבות תמצית מהם ערוכה על ידי פקיד החברה, יחשבו כהוכחה לכאורה על הוצאותיה, נזיקה או הפסדיה או על כל תשלום אחר המגיע לה מהשוכר לפי חוזה זה.
- 20.4 חובות שהחברה תהיה חייבת לשוכר בקשר עם חוזה זה יהיו ברי קיוזו כנגד כל חוב שהשוכר יהיה חייב לחברה מכל סיבה שהיא.
- 20.5 בוטל.
- 20.6 כלל השוכר מספר יחידים, יהיו הם חייבים יחד ולחוד ובלבד שגם אם צוינו יחיד או יחידים בכותרת החוזה אך נמנעו מלחתום עליו מכל סיבה שהיא, לא יגרע הדבר מאחריותו של כל מי שחתם על החוזה לשאת בכל חובותיו על פי חוזה זה.
- 20.7 נקבע כי תניה או תניות מחוזה זה אינן ברורות תוקף, כולן או חלקן, מטעם כלשהוא, לא יהא בכך די לפטור את השוכר מקיום יתר חובותיו על פי החוזה.
- 20.8 מוסכם בזה כי מקום השיפוט בכל ענין הקשור בחוזה זה יהיה בבית המשפט המוסמך בבאר שבע, אלא אם בחרה החברה להתדיין בבית משפט אחר.
- 20.9 החברה ו/או באי כוחה ו/או נציגיה, יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל עת סבירה, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר על-פי חוזה זה, והשוכר מתחייב לאפשר להם להיכנס למושכר בכל עת בשעות העבודה הרגילות.
- 20.10 החברה תהיה רשאית לשעבד ו/או להעביר את המושכר ו/או חוזה הזה ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה על פיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהסכמה כלשהי מאת השוכר, בכפוף לזכויות השוכר ולתנאים שנקבעו בחוזה זה. השוכר מתחייב לבצע את כל התחייבויותיו ותנאי חוזה זה כלפי כל צד שאליו יועבר המושכר ו/או חוזה זה.

20.11 חוזה זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או התחייבות ו/או הבטחה ו/או הבנה ו/או חילופי דברים עובר לכריתתו. עם חתימת חוזה זה יהיו בטלים כל מסמך, דיון, מו"מ, טיוטות, מצגים הצהרות וכל מסמך שהוא שהיו ו/או נעשו בין הצדדים ו/או על ידי מי מהם.

20.12 שום ויתור, הארכה, הנחה או כל שינוי אחר בתנאי כלשהו בחוזה זה לא יהיו בתוקף אלא אם יעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים. מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה שצד לא ישתמש מיד בזכויותיו הנובעות מחוזה זה, כל השהייה וכל ארכה לא ייחשבו לויתור, להסכמה או להודאה כלשהי מצידו.

כתובות והודעות

21.1. 21 כתובות הצדדים לצורך חוזה זה ולמסירת כתבי בי-דין הינן:

החברה: החברה לפיתוח ולבנין בערבה, מרכז ספיר, ד.ג. ערבה 86825.

השוכר: כתובת המושכר או רח' 
(כתובת מלאה, כולל מס' דירה ומיקוד, פרטי האדם לקבלת דואר ומס' טלפון)

21.2 כל הודעה בכתב שתישלח על ידי מי מהצדדים לצד האחר בדואר רשום לפי הכתובות כאמור בפסקה 21.1 לעיל, תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום


השוכר



תוספת לחוזה שכירות בלתי מוגנת מיום 30/6/2018
שנערכה ונחתמה במרכז ספיר ביום: 14/6/2026

בין:

החברה לפיתוח ובנין בע"מ

ח.פ. 511444283

כתובת: מרכז ספיר, ד.ג. ערבה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

[Redacted]

[Redacted]

כתובת

מצד שני

(להלן, ביחד ולחוד - "השוכר")

הואיל וביום 20/12/2018 חתמו הצדדים על חוזה שכירות בקשר עם מושכר בגודל של 100 מ"ר במתחם התעסוקות בכניסה ליישוב צוקים (להלן: "המתחם") כמפורט בהסכם השכירות המצורף לתוספת זו כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן: "ההסכם").

והואיל והשוכר מצהיר כי ידוע לו שהחברה מתכוונת לפרסם מכרז למכירת זכויותיה בחאן התעסוקות לרבות במושכר. והואיל והצדדים מעוניינים להאריך את תקופת ההסכם על פי תנאי תוספת זו (להלן: "התוספת"). והואיל והצדדים מעוניינים להעלות הסכמות אלה על הכתב.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לתוספת לרבות ההגדרות וההצהרות הכלולות בה מהווים חלק בלתי נפרד הימנה.
- לכל המונחים המוגדרים בתוספת תהיה בתוספת זו אותה משמעות שניתנה להם בהסכם.
- תקופת השכירות של השוכר במושכר מוארכת בזאת החל מיום 01/01/2026 ועד ליום 31.12.2027.
- (להלן: "תקופת ההארכה") ולאחריה לא יהיו לשוכר כל זכויות במושכר.
- דמי השכירות עבור המושכר בתקופת ההארכה יהיו סך של 2000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש קלנדרי שישולמו בהתאם לאמור בהסכם, לרבות הצמדה למדד המחירים לצרכן החל מחודש ינואר 2026.
- אין בתשלום דמי השכירות עבור חריגת הבניה שהוסיף השוכר למושכר כדי להוות הסכמה או הכרה מצד החברה בחריגת הבניה ודרישת החברה מהשוכר כאמור במכתבה מיום 7/7/25 עומדת בעינה.
- החל מיום 1/1/26 ההסדר שהיה נהוג לפיו החברה משלמת תמורה לשוכר ו/או לשוכרים אחרים במתחם עבור אחזקתו - בטל ומבוטל. החברה לא תהא מחויבת לשירותי אחזקה כלשהם במתחם ו/או לתשלום כלשהו עבור שירותי אחזקה והשוכר נוטל על עצמו להחזיק ולנקות את המתחם.
- השוכר מצהיר ומסכים לכך כי ככל שיימכרו הזכויות במתחם ו/או במושכר לצד שלישי, החברה תהא רשאית להסב את מלוא זכויותיה בהסכם ובתוספת לצד השלישי אשר יבוא בנעלי החברה ויהיה המשכיר לכל דבר וענין.
- להוציא האמור בתוספת זו, אין ולא יהיה כל שינוי או תיקון להסכם.

ולראיה באו הצדדים על התחום

[Redacted]

השוכר

חברה לפיתוח ובנין בע"מ
ARAVA BUILDING AND DEVELOPING LTD
חברה
ח.פ. 511444283