

הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____, תשפ"ב
יום _____ לחודש _____, 2022

בין:

פיתוח מזרח ירושלים בע"מ, ח.פ. 520027392
מרחוב שלומציון המלכה 18, ירושלים
ע"י המוסמכים לחתום בשמה
ה"ה בני סאסי, ת.ז. 057827537, ושלמה לוי, ת.ז. 324401264
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין:

_____ ח.פ. / ת.ז. _____
מרחוב _____,
ע"י המוסמכים לחתום בשמה ה"ה _____, ת.ז. _____,
ו _____, ת.ז. _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכירה הינה בעלת זכויות החזקה בנכס הנמצא בתוך תחומי העיר העתיקה, בסמוך לשער יפו בירושלים כמסומן באדום תשריט המצ"ב, המהווה חלק מחנות (להלן: "המושכר");

והואיל: והשוכר מעוניינת לשכור מאת המשכירה, בשכירות בלתי מוגנת, את המושכר, והמשכירה מוכנה להשכיר לשוכרת את המושכר למטרות, לתקופה ובתנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל: והשוכר מאשר, כי לא שילם, אינו משלם ולא ישלם דמי מפתח בכל צורה שהיא בגין המושכר, וכי ידוע לו, כי השכירות לפי הסכם זה לא תהיה מוגנת לפי חוקי הגנת הדייר ולא יחולו על היחסים בין הצדדים הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 ו/או כל חוק אחר שייחקק בעתיד בדבר זכויות דיירים מוגנים;

והואיל: וברצון הצדדים, להגדיר, להסדיר ולעגן בכתב את מערכת זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם שכירות המושכר, כמפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, פירושים, נספחים, הגדרות

א. המבוא להסכם זה ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

- ב. כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחיות בלבד ולא יסתמכו עליהן בפירוש או בביאור הסכם זה.
- ג. הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ד. לשון זכר בהסכם זה תשמש הן כלשון נקבה ולשון יחיד תשמש בהסכם זה הן כלשון רבים ולהיפך.
- ה. למונחים שלהלן תהא בהסכם זה המשמעות שלצדס:
- "דמי השכירות"** הסכומים המגיעים מהשוכר למשכירה בגין השכירות על פי הסכם זה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה ו/או ריבית פיגורים ו/או מע"מ ו/או כל תשלום אחר האמור להתווסף אליהם על פי הוראות הסכם זה ;
- "חוק הגנת הדייר"** חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב - 1972, כפי שיתוקן מעת לעת, לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו ;
- "המדד"** מדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיחליפה ;
- "המדד היסודי"** המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה ;
- "המדד הקובע"** המדד האחרון שיפורסם קודם ביצוע בפועל של כל תשלום לפי הסכם זה ;
- "הפרשי הצמדה"** הסכום המתקבל ממכפלת הסכום הרלוונטי בהפרש שבין המדד הקובע למדד היסודי, כשהוא מחולק במדד היסודי ;
- "רבעון"** תקופה של 3 חודשים קלנדריים המתחילה ב- 1 לינואר, או ב- 1 לאפריל, או ב- 1 ליולי, או ב- 1 לאוקטובר בכל שנה ;
- "מועד המסירה"** מועד תחילת תקופת השכירות ;

נספחים :

נשפח א'	-	תשריט המושכר
נשפח ב'	-	נשפח ביטוח
נשפח ב'1'	-	אישור עריכת ביטוח עבודות ההתאמה
נשפח ב'2'	-	אישור עריכת ביטוחי קבע
נשפח ג'	-	בוטל
נשפח ד'	-	נוסח כתב ערבות – בעלי מניות השוכר
נשפח ה'	-	נוסח כתב ערבות - ערבים
נשפח ו'	-	נוסח ערבות אוטונומית
נשפח ז'	-	נוסח שטר חוב.
נשפח ט'	-	כתב ההצעה שהגיש השוכר למשכירה בנוגע למושכר, על נשפחיו.

2. הצהרות המשכירה

המשכירה מצהירה כדלקמן :

- א. היא בעלת החזקה הבלעדית במושכר היא רשאית להשכיר את המושכר לשוכר.
- ב. אין לה כל מניעה להתקשר בהסכם זה.

ג. המושכר מהווה חלק מחנות, אשר את חלקה שכרה המשכירה מאת הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים (להלן: "הפטריארכיה") במסגרת חוזה דיירות מוגנת ואת חלקה האחר שכרה המשכירה בשכירות חופשית מעיריית ירושלים (להלן: "העירייה"). בין המשכירה לבין העירייה מתנהל מו"מ להארכת הסכם השכירות באופן שיתאים לתקופת השכירות, נשוא הסכם זה. בכל מקרה, השכירות, נשוא הסכם זה, כפופה לזכויותיה של המשכירה, בהתאם להסכמי השכירות האמורים.

3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. הוא ראה, ובדק את האזור ואת המושכר, וכן בדק את המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של המושכר, לרבות אצל רשויות התכנון ואצל כל גורם אחר, כפי שמצא לנכון, בדק את השימושים המותרים במושכר, והוא מודע לכל הפרטים המתייחסים למושכר, למצבו ולאפשרויות השימוש בו, ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה שהיא, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם או כל טענה אחרת בקשר לכך.
- ב. בלא לפגוע באמור בס"ק א' לעיל, ידוע לו, כי השכירות כפופה להסכמי השכירות בין החברה לבין הפטריארכיה ובין החברה לבין העירייה, וכי ככל שהמשכירה תידרש לפנות איזה מחלקי המושכר, יהיה השוכר חייב לפנות את אותו חלק במושכר בתוך 14 יום מקבלת דרישת פינוי מאת המשכירה או בתוך מועד שתקבע המשכירה (המאוחר מביניהם). במקרה כזה, ישלם השוכר למשכירה את דמי השכירות הקבועים בהסכם זה ביחס לחלק שיפנה עד למועד הפינוי בפועל של אותו חלק במושכר, ולא תהיה לשוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכירה בגין השכירות ו/או הפינוי של אותו חלק של המושכר, כאמור. על פינוי חלק המושכר, כאמור, יחולו הוראות סעיף 14 להלן.
- ג. הוא שוכר את המושכר בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה בלבד.
- ד. הוא שוכר את המושכר במצבו AS IS במועד חתימת הסכם זה וכי המשכירה לא התחייבה לערוך במושכר כל השקעות ו/או תיקונים ו/או התאמות מכל סוג שהוא, וכי הוא פוטר את המשכירה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לפי דין שהוא לנזק שייגרם לו כתוצאה ממצבו של המושכר ו/או מטיב בנייתו.
- ה. הוא מתחייב, במסגרת פעולותיו במושכר, להישמע לכל הוראותיה של המשכירה ו/או מי מטעמה בכל הנוגע להתנהלות במושכר.
- ו. הוא בעל כישורים מתאימים וניסיון מוכח בהפעלת עסק, כאמור במטרת השכירות להלן ו/או עסק דומה, ובהיקף דומה, והוא בעל איתנות כלכלית ומסוגל לעמוד בכל התחייבויותיו, נשוא הסכם זה.
- ז. הוא מתחייב להפעיל את עסקו במושכר, בהתאם למטרת השכירות, לא יאוחר מיום 1.4.22.

4. תקופת השכירות

א. תקופת השכירות לפי הסכם זה הינה החל ממועד חתימת הסכם זה ועד ליום 31.12.2026 (להלן: "תקופת השכירות"), בכפוף להארכת תוקפה של תקופת השכירות של המשכירה

מול העירייה, ולתקפם של הסכמי השכירות של המשכירה מול הפטריארכיה ומול העירייה.

ב. המשכירה תמסור לשוכר את החזקה במושכר במועד תחילת השכירות, והשוכר יתייבב באותו מועד לקבלת המושכר, אלא אם תודיע לו המשכירה על דחיית המועד למסירת החזקה, כאמור בסעיף 18 להצעה.

ג. לשוכר לא תוקנה כל אופציה להארכתו של הסכם השכירות.

ד. למשכירה תהיה זכות ברירה להארכת תקופת השכירות, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לתקופה שלא תעלה על 3 שנים נוספות (להלן: "התקופה הנוספת"), בכפוף לחוזה השכירות שלה עם בעלי המושכר ובכפוף להסכמה עם השוכר, בתנאים להלן:

(1) השוכר עמד בכל תנאי ההסכם במהלך תקופת השכירות.

(2) השוכר פנה למשכירה בבקשה להארכת תקופת השכירות, לפחות 90 יום קודם סיום תקופת השכירות.

(3) דמי השכירות בתקופה הנוספת לא יהיו נמוכים מדמי השכירות במועד תום תקופת השכירות (לאחר תוספת הפרשי הצמדה, כאמור בסעיף 5 להלן), בתוספת 10%.

ה. למרות האמור לעיל, תהיה למשכירה האופציה להפסקת השכירות, וזאת בהודעה של 3 חודשים מראש, וזאת החל מיום 1.1.2025. במקרה כזה תסתיים תקופת השכירות בתום תקופת ההודעה, על סיום השכירות יחולו הוראות סעיף 14 להלן, ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכירה בגין הפסקת השכירות, כאמור.

ו. למען הסר ספק, השוכר מצהיר, כי ידוע לו, שהאמור כפוף לדיני המכרזים ולהסכם בין המשכירה לבין העירייה ביחס למושכר.

5. דמי שכירות

א. גובה דמי השכירות בגין המושכר יעמוד ע"ס של _____ ₪ לחודש¹ (להלן: "דמי השכירות").

ב. השוכר ישלם למשכירה את דמי השכירות, לרבות בגין החלק הנוסף, ככל שזה יושכר לו, אחת לרבעון מראש, עד ולא יאוחר מה- 10 לחודש הקלנדרי הראשון ברבעון. התשלום בגין דמי השכירות עד ליום 31.3.22, משולם במועד חתימת הסכם זה.

ג. בנוסף לכל תשלומי דמי השכירות ישלם השוכר למשכירה, במועד ביצוע כל תשלום, מע"מ בשעורים שיחול עפ"י החוק, באותו מועד. המשכירה תנפיק לשוכר חשבונית מס כדין בגובה הסכום שיתקבל בגין דמי השכירות לרבות המע"מ, כנגד קבלת התשלום.

ד. בגין כל פיגור בתשלום דמי השכירות החלים על השוכר עפ"י הסכם זה (או בכל תשלום אחר למשכירה, החל על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה), ישלם השוכר למשכירה ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 15%, החל מהמועד בו חל מועד התשלום ועד לתשלומו בפועל. בכל מקרה, גובה הריבית לא יפחת מגובה מדד המחירים לצרכן, בתוספת ריבית שנתית של 4%.

¹ בהתאם להצעת הקבלן מיום _____

- ה. דמי השכירות, הנקובים בשקלים חדשים, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. לפיכך יתווספו לדמי השכירות הפרשי הצמדה כהגדרתם לעיל, ואולם מוסכם במפורש כי בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו מדמי השכירות האמורים בס"ק א. לעיל.
- ו. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות ואת כל המסים והתשלומים הנוספים החלים עליו, במשך כל תקופת השכירות, ללא תנאי, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לא.
- ז. הוראות סעיף זה הינן הוראות יסודיות ועיקריות בהסכם זה, והפרתן מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. מטרת השכירות

- א. השוכר שוכר בזאת את המושכר למטרת השכירות בלבד.
- ב. מטרת השכירות תהיה, אך ורק, ל_____.
- ג. ידוע לשוכר, כי מטרת השכירות היא מעיקרי החוזה, והשוכר מתחייב בזה שלא להשתמש, בין בעצמו ובין על ידי מי מטעמו, ולמנוע את השימוש במושכר או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת שהיא, מלבד זו הנ"ל בס"ק ב', על כל הכרוך בה.
- ד. השוכר אינו רשאי לשנות את מטרת השכירות ללא קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב. ידוע לשוכר, והוא מסכים לכך, שהמשכירה תהיה רשאית, מעת לעת, להפיק לקחים מהפעלת המושכר, ולדרוש מהשוכר, בתיאום מראש עימו, ליישם את הלקחים במסגרת עסקו במושכר. ככל שיציע השוכר הצעות לשינויים ושיפורים למשכירה, תהיה המשכירה רשאית לשקול אתם וליישם אותם במסגרת מתן שירותי המידע במושכר.
- ה. למען הסר ספק, אין בהסכמת המשכירה עם השוכר בהסכם זה משום מצג ו/או הודאה, כי מטרת השכירות האמורה מותרת לפי ייעודו של המושכר, בהתאם לתוכניות החלות עליו, ואין בה כדי להטיל עליה כל אחריות ו/או חבות בגין הסכמתה, כאמור.
- ו. כמו כן, מוסכם על הצדדים, כי אין בהסכם זה, כדי להעניק לשוכר זכות בלעדיות ו/או זכות סירוב ו/או כל זכות שהיא ביחס להפעלת עסקים דומים ע"י המשכירה, ואין היא חייבת להשכיר ו/או להפעיל עסקים, כאמור, באמצעות השוכר.
- ז. הפרתו של סעיף זה, על כל חלקיו, ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. הפעלת עסקו של השוכר במושכר

- א. השוכר מצהיר, כי שעות הפתיחה והסגירה של המושכר יהיו, **לכל הפחות**, כלהלן:
- (1) בימים א'-ה': משעה 10:00 בבוקר ועד 17:00.
- (2) בימים ו' וערבי חג: משעה 10:00 בבוקר ועד שעתיים לפני כניסת השבת / חג.
- ב. בכפוף לאמור לעיל, יהיה השוכר רשאי להפעיל את עסקו במושכר מעבר לשעות האמורות בס"ק א. לעיל, ובלבד, שלא יהיה בכך משום הפרת כל דין, לרבות חוק העזר לירושלים (פתיחת עסקים וסגירתם), תשט"ו – 1975.
- ג. במשך כל תקופת השכירות, יפעל השוכר במושכר בהתאם להוראות הסכם זה, יבצע את כל הפעולות הכרוכות בהפעלת עסקו במושכר, במיומנות, במקצועיות, ביעילות וברמה גבוהה, תוך שמירת כל דין והוראות הרשויות המוסמכות.

8. בדיקה ע"י המשכירה

המשכירה ו/או באי כוחה ו/או העירייה יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל עת וזמן מתקבלים על הדעת וסבירים בתיאום עם השוכר ובליווי, כדי לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה.

9. מסים ותשלומים נוספים

א. במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים, למעט מס רכוש ותשלומים החלים, ע"פ דין ו/או ע"פ נוהג על בעלי נכס, ולרבות כל אגרה, דמי רישוי ורשיונות מכל סוג שהוא והנוגעים להחזקת המושכר ו/או להפעלתו וזאת בנוסף לכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במפורש.

ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יישא השוכר בכל תקופת השכירות בכל התשלומים בגין ארנונה, אספקת מים, חשמל, טלפון, ארנונה, מס עסקים, מס שילוט, או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ולהפעלתו.

ג. השוכר מתחייב להודיע בכתב לעירייה, לחברת "הגיוחן", לחברת החשמל ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על שכירת המושכר ולדאוג להעברת החשבונות על שמו.

ד. השוכר מתחייב להציג בפני המשכירה מפעם לפעם על פי דרישתה של המשכירה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך 7 ימים מקבלת דרישת המשכירה כאמור.

ה. במקרה והמשכירה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר על פי הוראות ההסכם חל על השוכר, יהיה על השוכר להחזיר למשכירה כל סכום שישולם על ידה כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה ובצירוף ריבית הפיגורים הקבועה בהסכם זה. חשבונות המשכירה לעניין התשלום כאמור יהוו הוכחה לכאורה לנכונותם.

10. היתרים ורישיונות

א. השוכר, והוא בלבד, יהא אחראי לקבלת ההיתרים והרשיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדיים.

ב. השוכר מצהיר, כי הוא בקי ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במושכר, בהתאם למטרת השכירות, ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור. השוכר בדק ומכיר את דרישות הרשויות השונות לרבות העירייה, רשויות כיבוי אש, הג"א וכל רשות אחרת, שאישורה נדרש, והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת הגשת הצעתו במכרז וחתימת ההסכם.

ג. המשכירה מתחייבת לחתום, לבקשת השוכר, על כל מסמך ו/או בקשה שידרשו לצורך קבלת רשיון העסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת העסק מכוח הדין ובכפוף להוראות הדין, ככל שהדבר נדרש ממנה על פי דין, ובתנאי שאין בחתימה כאמור כדי להטיל עליה אחריות מכל סוג שהוא.

- ד. בכפוף להוראות הסכם זה, השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968, לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין.
- ה. למניעת ספקות מובהר, כי המשכירה לא נתנה לשוכר כל מצג שהוא בדבר האפשרות לקבלת רשיון עסק לניהול עסק, בהתאם למטרת השכירות, במושכר, וככל שלא ניתן יהא לקבל רשיון עסק למושכר על פי הסכם זה לא יראו בכך כהפרת התחייבויות המשכירה. אולם בכל מקרה, והסיבות לאי קבלת רשיון העסק הינן באשמת המשכירה יהיה רשאי השוכר לסיים את תקופת השכירות בהודעה של 90 יום מראש ובכתב.
- ו. השוכר, והוא בלבד, יהא אחראי באחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר, לרבות בכל הקשור ברישוי העסקים.
- ז. השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר או ללא רישיון עסק, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכירה ובין אם יוטל על השוכר, ובלבד שככל שההיטל או הקנס הופנה למשכירה היא תאפשר לשוכר באופן סביר להתגונן בפני הדרישה.
- ח. שום דבר מהאמור בהסכם זה וכן שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכירה לא יחשב כהרשאה של המשכירה לשוכר להשתמש ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.
- ט. מוסכם כי אי השגת רשיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רשיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות עקב אי השגת כל רשיון, אישור או היתר, ע"י השוכר, ו/או מכל סיבה שהיא, שאינה באשמת המשכירה, לא יגרע מהתחייבות השוכר לשלם למשכירה את דמי שכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רשיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור.

11. השימוש במושכר

- א. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר כדלקמן:
- (1) להשתמש במושכר, במבנה ובמערכותיהם במשנה זהירות.
 - (2) להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה של המושכר, לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים, ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר
 - (3) השוכר מתחייב למלא אחר הוראות כל דין לרבות צווים וחוקי עזר עירוניים בכל הקשור לשעות הפתיחה והסגירה של המושכר. מובהר במפורש כי המשכירה לא תתנגד בעצמה לפעילות השוכר בכל ימות השבוע.
 - (4) השוכר יישא בתשלום כל הנזקים ובכל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרת הוראות סעיף זה ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות על המשכירה בגין

- מעשה או מחדל השוכר כאמור, ישפה השוכר את המשכירה במלוא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישה ראשונה, ובלבד שתינתן לו הזדמנות סבירה להתגונן.
- ב. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר על כל מערכותיו במצב טוב ותקין.
- ג. השוכר מתחייב לבצע במושכר, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת, לרבות בלאי שנגרם כתוצאה מהשימוש השוטף במושכר ולמעט תיקונים, השייכים לרכוש המשותף של המושכר, לרבות צנרת ואינסטלציה, ככל שאינם חלק מהמושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שייגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו, או לקוחותיו, או כתוצאה מבלאי שוטף, יתוקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי למשכירה וקיבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט.
- ד. החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים. במקרה של קלקול או נזק שתיקונים אינו סובל דיחוי עד לאחר מסירת הדיווח למשכירה וקבלת אישורה, יתקן השוכר את הטעון תיקון וידווח למשכירה מיד לאחר מכן.
- ה. אם השוכר לא יתקן באופן מיידי כל נזק או קלקול כנ"ל תהא המשכירה רשאית, אך לא חייבת, לתקנם, והשוכר יישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע המשכירה וישלם למשכירה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, בתוספת ריבית פיגורים, בהתאם להוראות הסכם זה.
- ו. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר וכן כל הוראות רשות כלשהי בקשר למושכר ו/או החזקתו ו/או השימוש בו. כן מתחייב השוכר לא לעשות ולא לאפשר שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול ליצור סיכון ו/או להגדילו ו/או עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכירה ו/או לשכנים למושכר ו/או לצדדים שלישיים המשתמשים במבנה ו/או ברחוב. השוכר אחראי לכל התוצאות של הפרת התחייבותו זו.
- ז. השוכר לא יהיה רשאי להתקין שלטים ו/או מודעות מחוץ למושכר אלא אם תתקבל לכך הסכמת המשכירה בכתב ומראש. המשכירה תהיה רשאית להתנות מתן הסכמתה לתליית שלט ו/או מודעה, בתנאים מתנאים שונים לרבות בגודלם, צבעם, או צורתם. למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש, כי השוכר לבדו ישלם את כל המיסים והתשלומים החלים בגין התקנת השלטים ו/או המודעות ויהיה אחראי לקבלת רישוי מתאים לשם כך, באם יידרש. בכפוף לקבלת האישורים ע"י השוכר, לפי כל דין, המשכירה לא תתנגד להצבת שלטים, כאמור, אלא מטעמים סבירים בלבד.
- ח. השוכר לא יהיה רשאי להחזיק ו/או לטפל ו/או לגדל במושכר ובסמוך לו כל בעל חיים מכל סוג ומין שהוא, בכל שעות היממה, בין אם המושכר פתוח ובין אם לאו.
- ט. השוכר מתחייב למלא אחר ההוראות, שתתן לו, מפעם לפעם, המשכירה בכל הנוגע לשעות פיתוח המושכר, לניקויו, לשמירה על הניקיון בשטחים המשותפים וכיוצא ב.

א. השוכר אינו רשאי, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, באיזו צורה שהיא, להעביר, להמחות, להשכיר לאחר איזו זכות שהיא (או חלק ממנה) המוקנית לו עפ"י הסכם זה, לרבות מתן רשות לאדם ו/או לגוף כלשהו להשתמש במושכר או בכל חלק הימנו, אלא אם קיבל את הסכמת המשכירה בכתב ומראש. המשכירה לא תסרב להעברה כאמור אלא מטעמים סבירים לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, זהות השוכר החילופי, חוסנו הכלכלי, ניסיונו והביטחונות, שיועמדו על ידו.

ב. אם השוכר הוא תאגיד המאוגד כתברה, לא ימונו לשוכר מנהלים חדשים ו/או לא תשתנה השליטה בתאגיד, בכל צורה שהיא, לרבות בדרך של העברת מניות, הקצאת מניות ו/או ביצוע כל הסדר שהוא, מבלי שהתקבלה הסכמת המשכירה מראש ובכתב. המשכירה לא תסרב להעברה השליטה כאמור אלא בהתאם לקבוע בס"ק א. לעיל. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה של לפחות 30% מהמניות או מהזכויות למינוי מנהלים. באם השוכר הוא שותפות, רשומה או בלתי רשומה, לא יתחלפו בו שותפים כלשהם אלא באישור המשכירה והמשכירה לא תסרב להעברה כאמור אלא בהתאם לקבוע בס"ק א. לעיל.

ג. מוסכם כי ס' 22 לחוק השכירות והשאילה תשל"א- 1971 לא יחול על הסכם זה.

13. הסבת זכויות ע"י המשכירה

המשכירה רשאית להעביר ו/או לשעבד את זכויותיה (או כל חלק מהן) במושכר לאחרים) מבלי שתהיה צריכה לקבל את הסכמת השוכר לכך, ובלבד שזכויות השוכר עפ"י הסכם זה לא תיפגענה כתוצאה ו/או בעקבות העברת זכויות כאמור.

14. פינוי המושכר

א. השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם הפסקת תקופת השכירות ו/או ביטולו של הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא (בהסכם זה: "מועד פינוי המושכר"), יפנה את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המשכירה, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ נקי ומסודר, ראוי לשימוש וחפשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או אחרת של צדדים שלישיים, כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי ו/או מתקן המחובר למושכר באופן קבוע, אף אם לא הותקנו על ידי המשכירה, אלא אם דרשה המשכירה פינוי שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי ו/או מתקן, כאמור.

ב. למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים ו/או מלאי אשר אינם רכוש המשכירה לפי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, יחשבו לרכוש המשכירה עם הפינוי, והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

ג. השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר כאמור לעיל ישלם למשכירה, בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר, או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש, כשהם מוכפלים בשלוש, וזאת ללא הוכחת נזק (להלן: "דמי השימוש הראויים"). השוכר מצהיר, כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן

- זהיר וסביר של הנזק שייגרם למשכירה עקב אי פינוי המושכר במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומד לרשות המשכירה על פי ההסכם או על פי כל דין.
- ד. השוכר מצהיר, כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הרי שהמשכירה תהיה זכאית לתבוע ולקבל מהשוכר, בנוסף לדמי שימוש ראויים, את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר הנובעים מאי פינוי המושכר במועד, בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, עד למועד הפינוי בפועל. המשכירה תהיה רשאית לממש את הביטחונות שניתנו למשכירה על פי הסכם זה, בשיעור הנחוץ לצורך פירעון ההתחייבות האמורות, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד ו/או לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי הסכם זה או על פי כל דין.
- ה. למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ו/או קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר, ואין בהם משום הסכמה של המשכירה לאי פינויו של המושכר.
- ו. השוכר מצהיר, כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו, יהיו המשכירה ו/או כל מי שבא מטעמה זכאים, להיכנס למושכר, בהודעה מוקדמת של 7 ימי עבודה, בכל עת שימצאו לנכון, גם בלא נוכחותו של השוכר, ולפנות מהמושכר כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ו/או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס למקרקעין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין.
- ז. המשכירה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון או להוציא את הרכוש והציוד מחוץ למושכר ולדרוש מהשוכר לקחתו או, ככל שלא ייקח השוכר את הציוד במועד שייקבע ע"י המשכירה, לפנות את הציוד על חשבון השוכר. היה והשוכר לא ייקח את הציוד, לאחר שלושה חודשים ממועד פנייתה של המשכירה, תהיה המשכירה רשאית למכור את הציוד, כשהתמורה בגין המכירה תשמש לכיסוי חובות השוכר והיתרה, ככל שתהיה, תועבר לשוכר.
- ח. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מייפה השוכר את כוחה של המשכירה לנתק, בנסיבות המתוארות בסעיף זה לעיל, את המושכר מחיבורים לרשת החשמל, המים, הגז ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.
- ט. בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, ייחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמשיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר. השוכר מצהיר, כי המשכירה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר, הציוד והרכוש מן המושכר ע"י המשכירה ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד, והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכירה בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

י. כל ההוצאות, המוכחות, שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי המשכירה, כאמור, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה, יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המשכירה. המשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה ובלבד שתמסור הודעה מראש על החילוט. תחשיב של הנהלת החשבונות של המשכירה יהווה ראיה לכאורה לסכום הוצאות הפינוי, כאמור בס"ק זה ובס"ק י"ב להלן.

יא. למען הסר ספק, השוכר אינו רשאי לפנות את המושכר לפני מועד סיום החוזה אלא אם פנה 90 ימים קודם לכן ובכתב למשכירה וקיבל את אישורה לכך. פינוי המושכר על ידי השוכר באופן חד צדדי, שלא על פי תנאי ההסכם ייחשב הפרה יסודית של ההסכם, והשוכר ישלם למשכירה פיצוי קבוע ומוסכם מראש, בשיעור של כפל דמי השכירות שהיו משתלמים מהשוכר למשכירה על פי החודש שקדם להפרה בעבור כל חודש שנותר עד למועד תום השכירות לפי ההסכם בין הצדדים, בנוסף על התשלומים הקבועים בהסכם זה.

יב. במקרה של פינוי מוקדם שאושר על ידי המשכירה, ישלם השוכר דמי שכירות על פי הסכם זה עד למועד הפינוי שהוסכם על הצדדים, ובנוסף מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות, המוכחות, שיגרמו למשכירה עקב הפינוי המוקדם, לרבות בכל תשלום שיוטל עליה בשל אחזקת המושכר עד לכניסתו של שוכר חילופי למושכר ובהפרש בין דמי השכירות הקבועים בהסכם זה לבין דמי השכירות, שישלם השוכר החילופי. לשם כיסוי הוצאות הפינוי המוקדם תהיה המשכירה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה ובלבד שתמסור לשוכר הודעה מראש על החילוט.

יג. בכל מקרה, על השוכר להמציא למשכירה בתוך שבעה ימים ממועד תום השכירות אישורים המוכיחים ששילם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, עד למועד החזרת המושכר לידי המשכירה.

יד. השוכר יהיה רשאי לפנות את המושכר, היה ויחפוץ לעשות כן, ובתנאי שימצא שוכר חלופי בתנאים הנקובים בהסכם זה על נספחיו, ובכלל זה מטרת ההסכם, אשר יאושר על ידי המשכירה. המשכירה לא תסרב לעשות כן אלא מטעמים סבירים בלבד.

טו. בלא לפגוע ביתר הוראות הסכם זה, על כל התשלומים האמורים בסעיף זה יחולו הוראות ההסכם לעניין תשלום ריבית פיגורים.

15. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר, כי לא שילם ולא ישלם למשכירה דמי מפתח וכי לא יחולו ביחס למושכר ו/או ביחס לשכירות נשוא הסכם זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"א - 1972 או כל הוראות שיבואו בנוסף או במקום הוראות החוק הנ"ל.

16. איסור ביצוע שינויים

- א. אסור לשוכר לבצע ו/או להכניס כל שינוי ו/או להוסיף כל תוספת בניה במבנה המושכר אלא בהסכמת המשכירה לכך בכתב ומראש.
- ב. פעל או ניסה השוכר לפעול בניגוד לאמור בס"ק א. לעיל, תהיה המשכירה רשאית למנוע בעד השוכר מלבצע כל שינוי ו/או להוסיף תוספת בניה כאמור לעיל וכן לתבוע את סילוקו לאלתר ו/או לסלקו בעצמה, והשוכר יהיה חייב לשלם למשכירה, עם דרישתה הראשונה, את הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בצירוף 10 (עשרה) אחוזים מכלל גובה ההוצאות כהוצאות כלליות מוסכמות מראש, שיהיו חוב של השוכר למשכירה עפ"י הסכם זה, ובלבד שנתנה המשכירה לשוכר התראה בדואר רשום על כוונתה לעשות כך 7 ימים מראש לפחות.
- ג. למרות האמור לעיל, מסכימה המשכירה לכך, שהשוכר יבצע עבודות התאמה במושכר לצורך התאמתו לצרכיו, בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, בכפוף לאמור להלן:
- (1) ביצוע העבודות יהיה בהתאם לקביעת המשכירה והמפקח מטעמה (לרבות אישור העבודות מראש), ובהתאם ללוח הזמנים שיקבע בהסכמת המשכירה.
- (2) לא יאוחר מ-14 יום ממועד חתימת הסכם זה, ימסור השוכר לבדיקת המשכירה ולאישורה מפרטים טכניים, כתבי כמויות ותכניות מותאמות לביצוע, כשהם תומכים על ידי השוכר, של כל העבודות וההתאמות הדרושות לו במושכר.
- (3) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, התוכניות יכללו תוכניות של שימוש בחומרי גמר, פריסת מחיצות וחלוקת המושכר לחללים נפרדים, מיקום נקודות וחיבורי חשמל, טלפון, תקשורת, מיזוג אוויר, מחשבים וכיו"ב, פריסה של גופי תאורה הצללות וכל פרט אחר הקשור בעבודות הנחוצות לשוכר לצורך התאמת המושכר לצרכיו.
- (4) המשכירה תהא רשאית לאשר את התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לבקש פרטים נוספים בקשר אליהם, לערוך בהם תיקונים או לסרב לאשרם ובלבד שסירוב לאשר ו/או דרישה לבצע שינויים בתוכניות השוכר יהיו מנימוקים סבירים בלבד וכן שתגובת המשכירה תינתן בדחיפות בנסיבות העניין, ומכל מקום, לא יאוחר מ-14 יום מקבלת התוכניות על ידה.
- (5) לא אושרו המפרטים והתוכניות או נתבקשו ע"י המשכירה תיקונים, שינויים או פרטים נוספים בקשר אליהם, יגיש השוכר למשכירה מפרטים טכניים ותוכניות חדשים ו/או השלמות להם לפי הנחיותיה של המשכירה. התוכניות והמפרטים הטכניים האמורים, לאחר אישורם על ידי המשכירה, אם יאושרו, ובכפוף לשינויים שיערכו או שידרשו על ידה, הכל כאמור לעיל, יצורפו כנספח להסכם שכירות זה, ייחתמו ע"י הצדדים, ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
- (6) מובהר כי אישורי המשכירה ו/או מי מטעמה, לרבות האדריכל ו/או יועצים אחרים של המשכירה, אין בהם כדי להטיל על המשכירה כל אחריות בקשר עם המפרטים והתוכניות, והשוכר בלבד יהא אחראי לכל פגם, סתירה, וטעות במפרטים ובתוכניות הנ"ל וכן כל נזק שייגרם לו ו/או למשכירה עקב כך.
- (7) העבודות יבוצעו בסמוך לאחר מסירת החזקה במושכר לשוכר. למען הסר ספק, גם בתקופת ביצוע העבודות יחולו כל הוראות הסכם זה, לרבות לענין התשלומים החלים על השוכר.

(8) ככל שהשוכר יבצע עבודות התאמה במושכר, יחולו ההוראות הבאות:

(א) השוכר יבצע את עבודות ההתאמה באופן שתגרם הפרעה מזערית, ככל הניתן, לשכנים למושכר, למשתמשים במבנה המושכר ולקהל הרחב.

(ב) השוכר יהיה אחראי לתאום העבודות עם המשכירה וכן עם כל גורם אחר הקשור בביצוע עבודות במושכר ובאזור המושכר. השוכר מתחייב לדווח באופן שוטף לנציג המשכירה על התקדמות עבודות ההתאמה וכן להמציא לו מדי פעם, לפי דרישתו, לאישור המשכירה, לוח זמנים בקשר עם ביצוע העבודות. השוכר מתחייב כי עבודות ההתאמה יבוצעו על פי לוחות הזמנים, והוא מתחייב לדווח מבעוד מועד לנציג המשכירה על כל סטייה או חריגה צפויה מהם.

(ג) המשכירה רשאית לפקח על ביצוע עבודות ההתאמה באמצעות נציג מטעמה. השוכר מתחייב, כי במהלך תקופת מתן הרשות במושכר וכן במהלך ביצוע עבודות ההתאמה על ידו, הוא וכל הפועל מטעמו ישמעו להוראות נציג המשכירה ויפעלו על פי הוראותיו.

(ד) מובהר בזאת כי חריגת השוכר מהתוכניות והמפרטים אשר אושרו על ידי המשכירה, יהוו הפרה של הסכם זה, ובמקרה זה המשכירה תהא זכאית, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 5 ימי עבודה, למנוע את ביצוע ו/או המשך ביצוע העבודות, החורגות מתנאי האישור, ולדרוש כי השוכר ישיב את מצב המושכר לקדמותו מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מכל זכות אחרת של המשכירה על פי הסכם זה ו/או כל דין.

(ה) לא השיב השוכר את המצב לקדמותו ו/או לא תיקן את החריגה, רשאית המשכירה אך לא חייבת, להשיב את המצב לקדמותו בעצמה ולחייב את השוכר בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו לה כתוצאה מכך. כן תהא המשכירה רשאית לממש כל בטוחה אשר ניתנה לה להבטחת קיום התחייבויות השוכר על פי הסכם זה לרבות כל ערבות ו/או בטוחה אחרת המוחזקים ברשותה.

(ו) לצורך ביצוע העבודות, השוכר מתחייב להשתמש אך ורק בבעלי מקצוע מורשים (ככל שעל פי דין עליהם להיות מורשים) ומיומנים בצידוד ובחומרים תקינים כפי שפורטו במפרטים ובתוכניות שאושרו כאמור על ידי המשכירה. השוכר לבדו יהיה אחראי לצידוד ולחומרים שיובאו על ידו או על ידי מי מטעמו לשם ביצוע העבודות וההתקנות שהוא מבצע, משך כל זמן הימצאותם במושכר.

(ז) השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לאחסן ו/או להניח חומרים וציוד בשטחים שמחוץ למושכר או להשתמש בהם לצורך ביצוע העבודות ללא אישורה המפורש מראש ובכתב של המשכירה.

(ח) השוכר, והוא בלבד, יהיה אחראי כדין כלפי המשכירה וכלפי כל צד ג' שהוא, בגין כל נזק שיגרם למושכר ו/או לחנות ו/או לאזור המושכר ו/או למושכרים ו/או לשוכרים אחרים במבנה ו/או למשכירה ו/או לכל צד ג' שהוא בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה.

(ט) השוכר יבטח את אחריותו כאמור, ובמקרה והשוכר יעסיק קבלנים בביצוע איזו מעבודות ההתאמה, מתחייב השוכר לוודא, כי אותם קבלנים מבטחים אף הם את פעילותם בכיסוי ביטוחי, התואם את היקפי הסיכון הרלבנטיים, וכי היקף הכיסוי, כאמור, בכל מקרה, לא יפחת מהנקוב בהוראות הסכם זה. תנאי לתחילתן של ביצוע עבודות כלשהן במושכר ע"י השוכר הוא כי השוכר ימסור למשכירה את אישור עריכת ביטוח עבודות ההתאמה, נספח ב'1' להסכם זה.

(י) השוכר מתחייב, כי היא ו/או מי מטעמו (לרבות קבלנים וקבלני משנה המועסקים בביצוע עבודות ההתאמה) ינקטו בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים למניעת אובדן, פגיעה או נזק לגופו ו/או רכושו של אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות, כאמור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר, כי הוא ו/או מי מטעמו ינקטו באמצעי זהירות נאותים ויקיימו את הוראותיו של כל דין המסדיר את ביצוע עבודות ההתאמה.

(יא) באם יידרש היתר בניה או כל רישיון או היתר אחר על פי כל דין או נוהג לביצוע עבודות כלשהן במסגרת עבודות ההתאמה תחול על השוכר החובה לקבלם כדין. המשכירה תשתף פעולה ותחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת אישורים כאמור.

(יב) כל ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות, לרבות מים וחשמל, יחולו על השוכר בלבד.

(יג) כל התוספות ו/או השינויים, שיבוצעו על ידי השוכר, יבוצעו מחומרים מאיכות מעולה העומדים בדרישות מכון התקנים הישראלי ככל שלאותם חומרים יש תו תקן.

(יד) חלוקת חלל פנימי ו/או התקנת תקרה אקוסטית ו/או התקנת שטיחים מקיר לקיר ו/או התקנת תאורה ו/או התקנת מיזוג אוויר ו/או כל שינוי מהותי אחר יבוצע בהתאם לתוכניות של יועץ מקצועי מתאים, מטעם השוכר.

(טו) עבודות ההתאמה יתבצעו תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים, לרבות גידור, שילוט, הצבת שמירה וכד'.

(טז) עבודות ההתאמה יתבצעו ברמת גימור ואסתטיקה גבוהה, והשוכר ידאג לפינוי המושכר וסביבתו מאשפה, חומרי בניין וכד', שיצר בעת ביצוע העבודות, על חשבונו.

ד. מבלי לגרוע מזכויותיה של המשכירה הרי כל תוספת או שינויים שייעשו כאמור ייחשבו כרכושה של המשכירה אלא אם החליטה אחרת. אין באמור, כדי לפגוע בזכות המשכירה לדרוש את הריסתם ופינויים של התוספות והשינויים, כאמור, עם תום תקופת השכירות.

ה. למען הסר ספק, אין בביצוע שינויים ו/או תוספות במושכר, בין ברשות המשכירה ובין שלא ברשותה, משום תשלום דמי מפתח ו/או שווה ערך לדמי מפתח בכל צורה שהיא.

ו. כמו כן, מוסכם על הצדדים, כי השוכר ישלם דמי שכירות גם בגין תקופת ביצוע העבודות על ידו במושכר. המשכירה תשקול, לאחר שישה חודשים, ובהתאם להכנסותיה בגין

השכרת המושכר לשוכר, השבת דמי שכירות בגין חודש השכירות הראשון או חלקו לשוכר.

ז. למען הסר ספק, מצהיר השוכר, כי ידוע לו, שחתימת המשכירה הינה תנאי מוקדם לביצוע העבודות.

17. אחריות ושיפוי

א. המשכירה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או לעובדיו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המשכירה ו/או מי מטעמה למושכר למטרה או למטרות המפורטות בהסכם זה ובלבד שהמשכירה ו/או מי מטעמה נקטו בזהירות המתבקשת על מנת שלא לפגוע ו/או לגרום לאובדן ו/או לגרום להפסד ו/או לגרום לכל פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או לעובדיו.

ב. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזה, כי המשכירה וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לנזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר.

ג. השוכר לבדו ישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד ג' אחר, אשר ינבעו מניהול עסקו של השוכר במושכר ו/או מהחזקה ו/או מהשימוש במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו.

ד. למען הסר ספק, אין בין השוכר ו/או מי מעובדיו לבין המשכירה ו/או מי מכוחה ו/או מטעמה כל יחסי עובד – מעביד, והשוכר ישפה את החברה בגין כל תביעה שתוגש נגדה בכל הקשור בטענה לקיומם של יחסים כאלה.

ה. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכירה בגין כל נזק ו/או הוצאה שהיא עלולה להתחייב לשלם או שתאלץ לשלם או ששילמה בגין כל נזק הקשור במושכר או באחזקתו על ידי השוכר והשימוש בו כאמור. לרבות בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזורחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר או מאחריותו על פי הסכם זה. האמור לעיל בס"ק זה הוא בתנאי שלשוכר ניתנה הזדמנות להתגונן כנגד התביעה בין אם יתבע במישרין ובין אם יצורף כצד לתביעה על ידי המשכירה

ו. אם המשכירה תתבע ע"י השוכר ו/או מי מעובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו או צד ג' אחר כלשהו, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בעסקו של השוכר במושכר ו/או שימוש במושכר ו/או בביקור בו, יהא על השוכר לפצות ולשפות את המשכירה בגין כל סכום אשר המשכירה תחויב לשלמו עקב פסק דין סופי, לרבות הוצאות משפטיות, בתנאי שלשוכר ניתנה הזדמנות להתגונן כנגד התביעה, בין אם יתבע במישרין ובין אם יצורף כצד לתביעה על ידי המשכירה.

18. ביטוח

א. בלא לפגוע בהתחייבויות השוכר, כאמור בסעיף 17 לעיל, השוכר מתחייב בזאת, לערוך ולקיים ביטוחים בהתאם לנספח ב' ביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. למען הסר ספק:

(1) אי המצאת המסמכים כאמור בנספח ב' הנ"ל, לא יפגע בכל התחייבויות השוכר, כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן.

(2) הביטוחים כאמור, לא יצמצמו ולא יגרעו בצורה כלשהי מהתחייבויות השוכר, לרבות לפי ההסכם ולא ישחררוהו מאחריותו ומחובתו לפצות כל גוף בגין כל נזק שייגרם לו או לרכושו, במישרין או בעקיפין, בקשר להסכם זה ולנשוא הביטוח.

(3) קיום הביטוחים באופן חלקי או לוקה ו/או אי ביצועם על ידי השוכר כאמור לעיל, יאפשר למשכירה, אך לא יחייב אותה, לבצע את הביטוחים, או את חלקם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, במקומו של השוכר ו/או על ידי צד שלישי, ולשלם למבטחים את דמי הביטוח בגין הביטוחים כאמור. השוכר מתחייב בזאת להחזיר למשכירה כל סכום שישולם על ידה בקשר עם עריכת הביטוחים כאמור לעיל, לרבות (במידה שיידרשו) השתתפויות עצמיות שינוכו עקב תגמולי ביטוח וכן הוצאות מיגון ובטיחות, בצירוף הצמדה וריבית כחוק.

ג. השוכר מתחייב לקיים בעצמו ולהורות למי מטעמו לקיים את נהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת ע"י המשכירה, ככל שיפורסמו, וכן מתחייב שלא לעשות ו/או לא להתיר לאחר מטעמו לעשות כל מעשה או מחדל במושכר ו/או בחנות ו/או באזור המושכר אשר עלולים לגרום להתפוצצות ו/או דליקה ו/או אשר יש בהם כדי לסכן חיי אדם או את המבנה.

ד. השוכר אחראי לקיום תנאי הבטיחות, המיגונים ולהשתתפות העצמית, בהתאם להוראות הפוליסות, כאמור.

19. הפרות וסעדים

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

ב. מוסכם במפורש, כי לשוכר לא תהא כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכירה בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכירה על פי הסכם זה. אין באמור למנוע מהשוכר זכות תביעה כלפי המשכירה בנושא.

ג. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכירה, על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בין היתר, בהתחשב בהיות המשכירה חברה ממשלתית, המשכירה תהיה זכאית לבטל את ההסכם, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות, והשוכר יהא חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע ע"י המשכירה ולהחזיר את החזקה במושכר למשכירה כאמור בהוראות הסכם זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

- (1) השוכר איחר בתשלום דמי שכירות במשך 20 ימים לפחות.
- (2) מונה לשוכר כונס נכסים ו/או מפרק, זמני או קבוע, או שהשוכר פשט את הרגל או שהתחסל או שהפסיק לנהל את עסקיו, או שהוגשה בקשה למתן צו כינוס נכסים ו/או פירוק ו/או פשיטת רגל, וזו לא הוסרה בתוך 45 יום.
- (3) השוכר הפר את ההסכם או הוראה מהוראותיו ולא תיקן את ההפרה תוך 20 ימים מיום שקיבל הודעה בכתב מאת המשכירה על ההפרה.
- (4) השוכר נטש או זנח את המושכר לתקופה רצופה של חודש ימים, מכל סיבה שהיא, פרט לסיבה, אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה, אין לשוכר שליטה עליה. על סיום השכירות, כאמור בס"ק זה, יחולו כל הוראות החוזה בדבר סיום השכירות בלא הסכמתה של החברה והוראות סעיף 14 להסכם בדבר פינוי המושכר.
- ד. בכל מקרה בו השוכר ישלם בפיגור כל סכום שעליו לשלם על פי הסכם זה למשכירה ישא תשלום זה ריבית פיגורים כאמור בסעיף 5.5 ד לעיל.

(1) פיגור השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם למשכירה בהתאם להסכם זה, ייזקף כל סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון הריבית, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכירה, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עוה"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל. מובהר כי לא תוגש תביעה כנגד השוכר בטרם תישלח לו התראה בכתב של לפחות 10 ימים מראש, לכתובתה על פי הסכם זה.

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

(3) פיגורים חוזרים ונשנים (3 פעמים), בתשלום מסוג כלשהו, שעל השוכר לשלם למשכירה על פי הסכם זה (דוגמת דמי שכירות), יחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את כל הסעדים המוקנים לה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בקשר להפרה יסודית של ההסכם.

20. בטחונות

א. כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, השוכר מתחייב להמציא למשכירה, במועד חתימת הסכם זה, את הבטוחות להלן:

(1) ככל שהשוכר הוא תאגיד – החתמת בעלי המניות של התאגיד, המחזיקים בלמעלה מ-25% ממניותיו כערבים אישית לכל התחייבויות השוכר בהסכם זה, בהתאם לכתב הערבות המצ"ב להסכם זה כנספח ד' ועל כל עמוד מעמודי ההסכם.

(2) בנוסף, החתמת ערב טוב, להנחת דעתה של המשכירה, כערב לכל התחייבויות השוכר בהסכם זה, על כתב הערבות המצ"ב להסכם זה כנספח ה' ועל כל עמוד מעמודי ההסכם.

(3) ערבות אוטונומית מבנק ישראלי או מחברת ביטוח ישראלית על סך השווה לשיעור של דמי השכירות בגין 4 חודשים. הערבות נועדה להבטחת תשלום דמי השכירות ויתר התחייבויות השוכר, כאמור בהסכם זה, **בנוסח המצ"ב להסכם זה בנספח ו'.** גובה הערבות יעודכן 7 ימים קודם תחילת כל שנה קלנדרית, בהתאם לגובה דמי השכירות, בתחילת אותה שנה.

(4) שטר חוב לא סחיר, ללא מועד פירעון, ע"ס של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים), צמוד למדד המחירים לצרכן, הידוע במועד חתימת הסכם זה, להבטחת כל התחייבויותיו של השוכר לפי הסכם זה, בחתימת השוכר ובחתימת שני ערבים לשביעות רצון המשכירה. שטר החוב יהיה **בנוסח המצ"ב להסכם זה בנספח ז',** ויוחלף בנוסח, שיקבע ע"י המשכירה, מעת לעת, ככל שיידרש השוכר לעשות זאת. השוכר מייפה בזאת את כוחה של המשכירה באופן בלתי חוזר ונותן למשכירה הוראה בלתי חוזרת למלא בשטר החוב את מועד הפירעון. בנוסף לכל זכות אחרת המוקנית למשכירה על פי הסכם זה, תהא רשאית המשכירה להציג את שטר החוב לפירעון אם השוכר לא קיים התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. מובהר בזה כי לא תעשה כל פעולה על-פי שטר החוב בטרם תינתן לשוכר הודעה בת 20 יום מראש ובכתב. שטר החוב יוחזר לשוכר 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, ובלבד שהשוכר מילא את כל התחייבויותיו בהתאם להסכם.

(5) המשכירה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לערבים בלא לפנות לשוכר תחילה.

ב. כמו כן, להבטחת תשלום דמי השכירות, יפקיד השוכר בידי המשכירה, בתוך 14 יום ממועד חתימת הסכם זה, 3 שיקים, כ"א ע"ס של דמי השכירות הרבעוניים, כולל מע"מ, בגין יתרת שנת השכירות הראשונה (עד ליום 31.12.22), כשזמן פירעונם יהיה מועדי הפירעון האמורים בסעיף 5.ב' לעיל. מוסכם על הצדדים, כי הפקדת השיקים לא תחשב כתשלום דמי השכירות אלא עם פירעונם בפועל.

ביום הראשון לתחילת כל רבעון ובמועד תום תקופת השכירות יעביר השוכר למשכירה תשלום עבור הפרשי ההצמדה, כאמור בסעיף 5.ה' לעיל, בגין הרבעון שלפניו. 30 יום קודם מועד פרעונו של השיק האחרון, יפקיד השוכר בידי המשכיר 4 שיקים עבור שנת השכירות הבאה, וחוזר חלילה, עד לתום תקופת השכירות (ו/או האופציה לפי העניין).

ג. ביצוע האמור בס"ק א. לעיל הוא תנאי לקבלת החזקה במושכר ע"י השוכר.

ד. הפרת הוראות והתחייבויות השוכרת על פי סעיף זה מהוות הפרה יסודית של ההסכם ואי מילוי של הסעיף במועדו, יהא עילה לפינויו של המושכר ע"י השוכר.

21. שונות

א. שום דבר האמור בהסכם זה לא יימנע את המשכירה לתכנן ו/או לבצע עבודות ו/או תוספות ו/או שינויים במושכר ו/או בחנות ו/או במבנה בו הוא נמצא. המשכירה תשתדל, במסגרת כל פעולה, כאמור, למנוע פגיעה במושכר ו/או בשימוש הסביר במושכר ובזכויות השוכר לפי הסכם זה.

- ב. הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הקשור והנוגע למושכר ולשכירות נשוא ההסכם. עם חתימתו של הסכם זה, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של הסכם זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכירה או נציגיה או מי מטעמה והמשכירה לא תהא מחויבת בגין איזה מאלה.
- ג. השוכר לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכירה.
- ד. דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של המשכירה לא תתפרש כוויתור מצידה לאותו עניין, אלא אם כן ויתרה המשכירה על זכויותיה במפורש ובכתב.
- ה. כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה לא יהיה להם תוקף אלא אם יהיו בכתב ויחתמו ע"י שני הצדדים להסכם.
- ו. השוכר לא יעב, לא ישהה ולא ימנע מתשלום דמי שכירות ותשלומים אחרים המגיעים ושיגיעו עפ"י הסכם זה בשל כל סיבה או עילה שהיא, וכך לא יהנה מזכות קיזוז, או זכות חילוט בקשר עם דמי שכירות ותשלומים כאמור, למרות האמור בכל דין.
- ז. הובהר לשוכר כי הוא רשאי להיות מיוצג באמצעות כל עורך דין מטעמו.
- ח. השוכר מוותר מראש על מתן הודעות לפי סעיפים 7 ו-84 לחוק ההוצ"ל, תשכ"ז – 1967, בכל הקשור בהסכם זה. עוד מסכים השוכר, שלמרות סעיף 64 לחוק הנ"ל, במידה ויתבקש פס"ד נגדו, הרי שמועד מתן פס"ד הפינני ייחשב כתאריך המיועד לפינני וזאת מבלי לפגוע ביתר הוראותיו של הסכם זה.
- ט. בכל מקרה, שהוראות הסכם זה נוגדות את הוראות חוק השכירות והשאיילה, תשל"א – 1971, או כל חוק אחר שיבוא במקומו, יהיו הוראות הסכם זה עדיפות.
- י. מקום השיפוט הייחודי, בכל הקשור בהסכם זה, יהיה בעיר ירושלים.
- יא. כל המחלוקות בין הצדדים בנוגע לקיומו של הסכם זה יוכרעו ע"י רוה"ח של המשכירה ושל השוכר בהסכמה, כבוררים. ככל שלא תהיה הסכמה ביניהם יוכרעו המחלוקות ע"י רו"ח שימונה ע"י יו"ר לשכת רוה"ח (להלן: "הבורר"). רוה"ח והבורר יהיו חייבים לנמק את הכרעותיהם, אך לא יהיה כבולים לדין המהותי ו/או הפרוצדוראלי. חתימת הצדדים על הסכם זה, כמוה כחתימה על שטר בוררות, בהתאם להוראות חוק הבוררות.

22. כתובות והודעות

כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בראשו או כל כתובת אחרת עליה ישלח מי מהצדדים הודעה בכתב לצד השני ויראו בכל הודעה שישלח צד למשנהו, לפי הכתובת דלעיל כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה ובמקרה של מסירה ביד (לרבות במשרדו של השוכר), בעת המסירה בפועל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכירה

אישור²

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר בזאת, כלהלן:

1. ההסכם דלעיל נחתם ע"י השוכר, _____, ת.ז. / ח.פ. / ח.צ., _____, באמצעות ה"ה _____, ת.ז., _____, ו _____, ת.ז., המוסמכים לחתום בשמו.
2. השוכר קיים ופועל כדין.
3. החתימה על הסכם השכירות דלעיל, על נספחיו, נעשתה בהתאם למסמכי השוכר והחלטותיו, ולאחר שתוכנו של הסכם השכירות, על נספחיו, הובהר לשוכר.

תאריך: _____

עו"ד,

² במקרה של שוכר יחיד יש למחוק את מה שאינו רלוואנטי