

נספח 3

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם במרכז ספיר ביום 30.6.18

בין: החברה לפיתוח ולבנין בע"מ
ח.פ. 511444283
מרכז ספיר, ד.נ. ערבה
(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

[Redacted]
כתובת מלאה: [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 וכתרות

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 פירוש.

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:

[Redacted]

- (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 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 לשכירויות 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 עסק על פי דין במושכר והשוכר ישתמש בפועל



במושכר. במקרה שמכל סיבה שהיא יפסיק השוכר, להפעיל את עסקו ולעבוד בפועל במושכר, יגיעו חוזה זה והשכירות לפיו לקיצום במועד הפסקת העבודה בפועל במושכר. **השוכר מצהיר ומאשר בחתימתו על חוזה זה, שהובא לידיעתו והוא מסכים לכך, שהוראות פסקה זו לעיל היוו 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, לא יאוחר מ - 30 יום לאחר תחילת השימוש 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 לתזקה במושכר בהתאם לסעיף 2 לעיל בכפוף ליתר הוראות החוזה.

תקופת השכירות

5.1 .5 מוסכם בזה כי השכירות הינה לתקופה שתחילתה ביום 1.7.2018 וסיומה ביום 30.6 שנת 2025 (להלן - "תקופת השכירות הבסיסית").

5.2 רצה השוכר בהארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, 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, ובלבד שאי ההארכה יהיה ממניעים סבירים.

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 5 שנים 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.

מטרת השכירות

6.1 .6 מוסכם בזה כי מטרת השכירות הינה אך ורק להפעלת עסק על פי דין במושכר על ידי השוכר בעצמו ולהלן - "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 ומערכתיו למעט הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה המצורף לחוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענת אי-התאמה בקשר למושכר למעט טענות בגין מום נסתר אשר היה ידוע לחברה וזו לא הביאה לידיעתו של השוכר את המום כאמור.



דמי שכירות ותשלומים

8. תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר לחברה דמי שכירות כדלקמן:
- 8.1 דמי שכירות בסיסיים לתקופת השכירות הבסיסית הינם בסך של 2,000 (המילים: אלפיים) ש"ח לחודש בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בפסקה 8.2 להלן והם ישולמו על ידי השוכר לחברה ב-12 שיקים עבור כל 12 (במילים: שניים עשר חודשי שכירות מראש, לא יאוחר מאשר ביום העסקים האחרון לפני תחילתה של כל שנת 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 הגובה 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 המחייה), 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 הישוב 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 יתווספו 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. 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 ועניין.

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 יהיו ראייה 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 שינהל על ידו במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד, וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו 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 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 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. למעט במקרה של מעשה או מחדל מצד החברה.

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 מיד כשיוודע לו על כך;
- 12.5 לתקן לאלתר, על חשבונו, כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו הנובע מהשימוש במושכר, למעט קלקול הנובע מבלאי רגיל וסביר אשר תיקונו הינו באחריות המשכיר. 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 למעט אם מדובר בנזק הנובע כתוצאה ממום נסתר.

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 הסבירות 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 3 ימי עסקים מהמועד שבו נמסרה הודעה על כך בכתב על ידי השוכר לחברה. לא קיימה החברה התחייבויותיה כאמור, יהיה השוכר רשאי לבצע את התיקון על חשבון החברה והחברה תשיב לשוכר את הוצאותיו הסבירות בגין התיקון, לא יאוחר מאשר תוך 30 ימים 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 ולנוי.

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. לא תסרב החברה למתן אישור לשוכר לתלות שלטים אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב. עלויות השילוט במלואן יחולו על השוכר. השוכר יסיר את השילוט על חשבונו עם סיום תקופת הסכם זה.

12.12 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם כל קנס שיוטל עליו עקב אי קיום התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיו שבחווה 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 כדין של התחייבות השוכר בחווה 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 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 בחווה זה. לענין סעיף זה, "תוספת" לרבות כל דבר המחובר לקירות המושכר או לרצפתו או לתיקרתו, בין בתוך המושכר ובין מחוצה לו. לא תסרב החברה למתן אישור לשוכר לביצוע שינויים ו/או תוספות כאמור אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב.

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 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 להסרת ספק מובהר בזה כדלקמן:



(א) החברה תהיה רשאית, על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ובתנאי שנתנה נימוקים סבירים 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 בתשלומי של כל סכום אחר שהשוכר חייב בתשלומי בהתאם לחוזה זה, לרבות לחברה, ישא הסכום שבפיגור, מהמועד שבו היה עליו להשתלם ועד לתשלומי 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 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 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 במכנה 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, נכחריה, 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 כדן, 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 ומערכתיו 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 המחוברים 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 לחוזה זה, במועדים הקבועים בו. כל ההוצאות שבהן תשא החברה לצורך פינוי המושכר והשכרתו לאחרים, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, תחולנה על השוכר ותהוונה 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-20.91 תהווה הפרה יסודית של חוזה זה. בכפוף לכך יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תש"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 ובגובה של 10,000 ₪ כל אחת.

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 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, 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 קיזוז כנגד כל חוב שהשוכר יהיה חייב לחברה מכל סיבה שהיא וחובת השוכר חייב לחברה יהיו אף הם ברי קיזוז כנגד כל חוב שהחברה תהא חייבת לשוכר.
- 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 השעייה 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.נ. ערבה 86825.

השוכר: כתובת המושכר או רח' _____
(כתובת מלאה, כולל מסי דירה ומיקוד, נחטי האדם לקבלת דואר ומסי 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

שם השוכר/תאים :
פרטי המושכר :

לכבוד
החברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ
מרכז ספיר, ד.נ. ערבה 86825

ע ר ב ו ת

לפי בקשתו/הם של השוכר/תאים הנזכרים לעיל (להלן - "השוכר"), הננו מצהרים ומאשרים בזה בחתימתנו מטה, כי הוראות חוזה השכירות הבלתי מוגנת שכתב זה מצורף אליו (להלן - "חוזה השכירות") ידועות ומוכרות לנו, וכי תמורת הסכמתכם להשכיר את המושכר לשוכר הננו ערבים בזה כלפיכם, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, למילוי כל התחייבויות המוטלות על השוכר לפי חוזה השכירות, כל ההתחייבויות יחד וכל אחת מהן לחוד, כמפורש או מכלא, בין התחייבויות כספיות ובין אחרות.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הננו מתחייבים בזה, ביחד ולחוד, לפצות אתכם בגין כל נזק שייגרם לכם אם לא יפנה השוכר את המושכר ולא יחזירו בתום תקופת השכירות בהתאם להוראות חוזה השכירות, כשהמושכר ריק וחופשי מכל אדם וחפץ, פרט למטלטלין השייכים לכם והנמצאים במושכר, ולשלם לכם, מייד לפי דרישתכם הראשונה את הסכום הנקוב בפסקה 17.2 לחוזה השכירות עבור כל יום שהשוכר יוסיף שלא לפנות את המושכר ו/או למסרו לכם, כשהמושכר ריק וחופשי כנ"ל ובמצב כנדרש בחוזה השכירות.

כן מתחייבים אנו, ביחד ולחוד, לפצות אתכם ולשלם לכם עבור כל נזק, אבדן או הפסד, ישיר או בלתי ישיר, שייגרמו למושכר ו/או למטלטלין הנ"ל, סכום כסף הכולל הוצאות משפטיות, לרבות שכ"ט עו"ד, ככל אשר ייגרמו לכם כתוצאה או בקשר להפרה או אי קיומו של החוזה הנ"ל מצד השוכר.

ערבות זו הינה בלתי מוגבלת, בלתי חוזרת והיא תהיה ותישאר במלוא תוקפה כנ"ל, לא תשתנה ולא תהיה ניתנת לביטול על ידינו, או על ידי מי מאיתנו בשום מקרה, ולרבות במקרים הבאים:

1. הקטנת חיובי השוכר הנערבים על ידינו במכתב זה, או מקצתם, עפ"י הסכם ביניכם ובין השוכר או עפ"י ויתור מצידכם לו.
2. שינוי(ים) אחר(ים) שיחול(ו) בחיובים הנערבים הנ"ל, כולם או מקצתם, עפ"י הסכם ביניכם ובין השוכר, לרבות שינוי(ים) יסודי(ים) הפוגע(ים) בזכויותינו.
3. גרימתכם לפגיעת ערובה(ות) שניתנה(ו) ו/או שניתן(נה) להבטחת החיובים הנערבים הנ"ל, אם יגרם לנו, או למי מאיתנו, נזק עקב כך.
4. הארכת תקופת השכירות, אם יוסכם ביניכם לבין השוכר.

הננו מאשרים בזה כי התחייבויותינו עפ"י כתב ערבות זה תהיינה תקפות גם אם לא תפנו תחילה לשוכר בדרישה לקיום התחייבות כלשהי עפ"י חוזה השכירות וגם בלא שתידרשו להוכיח נזק כלשהו שנגרם לכם וכי אנו, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, נמלא התחייבות כזו מייד עם קבלת דרישה ראשונה מכם לעשות כן.

ולראיה באנו על החתום ביום

חתימה: _____	חתימה: _____	חתימה: _____
שם: _____	שם: _____	שם: _____
ת"ז: _____	ת"ז: _____	ת"ז: _____
כתובת: _____	כתובת: _____	כתובת: _____
מקום עבודה: _____	מקום עבודה: _____	מקום עבודה: _____
טל' בעבודה: _____	טל' בעבודה: _____	טל' בעבודה: _____

נספח ב'

שם השוכר/תים: 

פרטי המושכר: _____

פרוטוקול מסירה

יש לפרט ליקויים בנכס אם קיימים.

חשוב - אם לא צוינו ליקויים כי אז יחשב הנכס כמצוי במצב תקין.

1. אין ליקויים.

2. הליקויים הם: _____

תאריך: _____


השוכר

החברה

נספח א

כ"ב סיון תשפ"ה

יום רביעי 18 יוני 2025

לכבוד

מתחם חאן צוקים

שלום רב,

הנדון: מכרז למכירת מבנה חאן תעסוקות

בהמשך לשיחות שקיימתי אתכם בחצי שנה האחרונה, בכוונת החברה לפרסם מכרז למכירת המבנה, הנני להודיעכם כי החברה החליטה להתחיל בהליך למכירת מגרש חאן התעסוקות בצוקים הכולל את המבנה אותו הנכם שוכרים מהחברה.

1. החברה תפרסם מכרז פומבי במהלך החודש הקרוב.
 2. בהתאם לך החברה תעביר לכם תוספת לחוזי השכירות שלכם בהארכה עד ליום 31/12/25. ללא שינוי בתנאי החוזים המקוריים.
- החברה שקלה בכובד ראש לפני קבלת החלטה למכירת מכירת מבנה חאן תעסוקות, בשיקולים אלו נלקחו בחשבון הנתונים להיותכם עסקים פעילים במתחם, ההחלטה התקבלה בידוע ושיתוף הנהלת הישוב צוקים.
- מצפים שיתוף פעולה מלא מצדכם למהלך זה.

בברכה,

נעמי בקר
מנכ"לית

העתק:

מאיר צור – ראש המועצה

דירקטוריון החברה



חברה לפיתוח ולבנין בערבה בע"מ

נספח 3

י"א תמוז תשפ"ה

יום שני 07 יולי 2025

לכבוד

מתחם חאן צוקים

שלום רב,

הנדון: תוספת בניה – במבנה חאן תעסוקות

1. לאור ההחלטה לפרסם מכרז למכירת חאן תעסוקות, הריני לעדכן כי תוספת הבניה שהקמת בגודל של כ- 32 מ"ר (חריגת בניה) מצורף נספח לחוזה שכירות מיום 20/12/2019. הרי שתוספת זו אינה בהיתר ולכן יהיה עליך לפרק התוספת.
2. הוראות רשות מקרקעי ישראל אינן מאפשרות העברת זכויות לרוכש במצב בו מתקיימת בנכס חריגת בניה.
3. בהשלמת הליכי המכרז ועסקת המכר ולפני הגשת העסקה לאישור רשות מקרקעי ישראל, יהיה צורך בפירוק תוספת הבניה.

מצפה לשיתוף פעולה למהלך זה.

בברכה,

נעמי בקר
מנכ"לית

העתק:

מאיר צור – ראש המועצה