

מסמך ג'

חוזה שכירות בלתי מוגנת

אשר נערך ונחתם באור יהודה ביום _____

בין:

1. ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' מספר _____ בעיר _____
טלפון: _____

2. ת.ז. / ח.פ. _____
מרח' מספר _____ בעיר _____
טלפון: _____

(להלן ביחד: "המשכיר")

ובין:

חברת _____ ח.פ. _____
מרחוב: _____ מספר _____
באמצעות מורשי החתימה בחברה ה"ה _____ ת.ז. _____
טלפון: _____ פקס: _____ דוא"ל _____

(להלן: "השוכר")

הואיל:

והמשכיר הינו הבעלים הרשום של המקרקעין עליהם הוקם מבנה הידוע ברחוב _____ מספר _____ בעיר אור יהודה (להלן: "הבניין") והכולל, בין היתר שטחים להשכרה בהתאם לליעוד הקרקע הקבועים בתב"ע _____ והכוללים _____ מ"ר בייעוד ציבורי, _____ מ"ר בייעוד מסחרי ו _____ שטחי שירות שטחי שירות הידועים כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המשרדים") (כולם ביחד המשרדים והשטח המוצמד יכוננו "המושכר" ו/או "המקרקעין").

והואיל:

והשוכר זכה במכרז _____/_____ בעניין הקמת בית משרדים וקבלת זכות שכירות בשיטת DBOT וכי הוא עמד בכל התחייבויותיו בהתאם להסכם ההקמה (להלן: "המכרז").

הואיל:

והמשכיר מצהיר כי אין מניעה מכל בחינה שהיא מבחינת המשכיר להשכיר את המושכר הנ"ל לשוכר לתקופה של _____ חודשים בלבד, היינו, מתאריך _____ ועד לתאריך _____ בלבד, בכפוף לאמור בתנאי חוזה זה.

הואיל:

והשוכר מצהיר כי הינו מוכן לשכור את המושכר הנ"ל לתקופה הקצובה בחוזה זה וכן למטרות המוגדרות בה.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורכי פירושו.

2. אי תחולת חוק הגנת הדייר

2.1. השוכר מצהיר בזה כי הוא לא שילם, ולא התחייב לשלם דמי מפתח כלשהם או תמורה אחרת כלשהי, בנוסף לתמורה המפורטת בחוזה עבור שכירות זו.

2.2. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה כי ידוע לו כי על השכירות לפי חוזה זה לא חל חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר").

2.3. השוכר מצהיר בזה כי לא נתבקש ולא שילם דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח, וכי הוא לא יהיה זכאי לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

2.4. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר ולא על פי הוראות כל חוק אחר המגן על שוכרים או דיירים בכל צורה שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שהותקנו או שיותקנו על-פיהם, אינם חלים ואף לא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וחוזה זה.

3. הצהרות השוכר

3.1. השוכר מאשר כי ראה ובדק את המושכר, סביבתו, תנאיו, לרבות חוקים הוראות ותקנות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מחלקת רישוי עסקים והרשויות האחרות בנוגע למושכר והשימוש בו והוא מצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו, והוא מוותר על כל טענת בדבר אי התאמה ועל כל ברירה אחרת הנתונה לו על פי כל דין בנוגע למושכר, השימוש בו, סביבתו ותנאיו.

3.2. השוכר מאשר כי כל שימוש במושכר לכל מטרה ממטרות החוזה ו/או כל דרישה ו/או חיוב הנובעים מכך – יחולו על השוכר בלבד ועל אחריותו בלבד, ואין בהסכמתו של המשכיר להשכיר את המושכר למטרת השכירות המפורטת בחוזה זה כדי להקים מחויבות כשלהי של המשכיר לעניין זה.

3.3. השוכר מתחייב בזה לשלם במועדם, במשך כל תקופת השכירות בגין השימוש במושכר, את כל הוצאות אספקת החשמל לחברת חשמל, מס שלטים, מס עסקים, וכל תשלומים אחרים החלים על המחזיק בגין השימוש במושכר, וכן ישלם את הארנונה והמים לעיריית אור יהודה ולתאגיד המים בהתאמה, החל מיום תחילת תקופת השכירות. אחת לשלושה חודשים, לדרישת המשכיר, או בהתאם לכל דרישה יציג השוכר בפני המשכיר את הקבלות והאישורים על התשלומים.

3.4. אי המצאת אישורי התשלומים חרף התראה בכתב שלא תפחת מ-7 ימים תהווה הפרה יסודית של החוזה.

3.5. השוכר מתחייב להפעיל או להתקשר עם חברת ניהול ואחזקה אשר תתחזק את הבניין ותהא אמונה על הניקיון והתחזוקה השוטפת בהיקף דומה לבניינים דומים באותו אזור. כן מתחייב השוכר לחייב את שוכרי המשנה לשלם לחברת הניהול והאחזקה את דמי התחזוקה לבניין וכן כל תשלום אחר הנדרש על ידי חברת הניהול והכול בהתאם לחברת הניהול אשר תתחזק את הבניין.

3.6. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, לרבות החלקים הגובלים לו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין בכפוף לבלאי סביר. השוכר מתחייב לתקן, תוך זמן סביר ועל חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס, ולפצות, על חשבונה והוצאותיה, את המשכיר עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן בעת השבת החזקה בנכס למשכיר, למעט בלאי עקב שימוש סביר. תשתיות הבניין גם הן יהיו גם הן באחריות השוכר.

3.7. המשכיר יהיה רשאי באמצעות פקידיו, מורשיו, וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמו, להיכנס לנכס בכל זמן המקובל על הדעת וככל הניתן בתיאום מוקדם עם השוכר, לבקר בנכס ובבנוי עליו, במשרדיו ומתקניו, לעיין בספרי חשבונות השוכר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה.

3.8. מבלי לגרוע מהאמור, יהא השוכר רשאי, בין בעצמו ובין על ידי פקידיו, פועליו או על ידי גורם אחר מטעמו, להניח ולהעביר בשטח הנכס, בתוכו או מעליו, להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל, לתאורה או לטלפון ו/או אחרים וכן לבצע כל פעולות פיתוח אחרות, הכול לפי תוכניות מאושרות על ידי רשויות מוסמכות, וזאת במועדים שיתואמו מראש עם השוכר, למעט במקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר להשתמש בזכותו זו ולא להפריע את הכניסה לנכס, של נציגי המשכיר או מי מטעמו, למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כנדרש ולשם אחזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו בנכס, מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.

3.9. השוכר מתחייב לשמור על כל הוראות החוק, חוקי העזר, בקשר למושכר והחזקתו, השימוש בו, ולא לעשות מעשים העלולים לגרום נזקים או אי נוחות או הפרעה לסביבת הבניין ושכנים.

3.10. השוכר מתחייב להעביר את חשבונות החשמל, המים והארנונה על שמו, מיד ובסמוך למועד מסירת החזקה במושכר ולא יאוחר משבעה ימים לאחר מסירת החזקה.

3.11. השוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא את כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשות המקומית, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, וכל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו. השוכר מקבל על עצמו את האחריות המלאה בשל כל תוצאה של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה, כאמור.

3.12. השוכר מתחייב לנקוט בכל הפעולות הדרושות כלפי הרשויות לקבלת רישיונות והיתרים הדרושים לניהול מטרת השכירות במושכר על פי כל דין, לרבות רישוי עסקים, רישוי שילוט, פרסומת וכל מעשה ו/או פעולה הקשורים בהפעלת המושכר והמחויבים רישוי על פי כל דין, והוא יישא בכל ההוצאות הקשורות ו/או הכרוכות בהשגת ההיתרים ו/או הרישיונות כאמור לעיל. כן יחזיק את המושכר במצב נקי ומסודר, ולא יעמיד כלים, ארגזים, חפצים, גרוטאות ומיטלטלין אחרים מחוץ למושכר ולא יגרום מטרד או אי נוחות בלתי סבירים על פי כל דין, לצד ג' כלשהו בכל תקופת השכירות.

3.13. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שיגרם למושכר או לכל חלק ממנו הנובע משימוש לא סביר ו/או לא זהיר על ידי השוכר, או שוכרי המשנה, בני משפחתו, או מבקריו, או עובדיו, או כל צד ג' הן על ידי תיקון בלבד והן על ידי רכישת חלקים ואביזרים חדשים במקום אלה שקולקלו או ניזוקו, תוך זמן סביר מיום קרות הנזק ו/או הקלקול ולשמור על שלמות המושכר, מתקניו ואביזריו.

3.14. השוכר מתחייב להחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת השכירות הנוספת במצב שהמושכר כולו תקין ושלם, בכפוף לבלאי סביר, כן מתחייב השוכר לשמור על שלמות המושכר, מתקניו ואביזריו, למעט בלאי סביר הנגרם חרף השימוש זהיר במושכר.

3.15. המשכיר יהיה חייב בביצוע תיקונים במושכר במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת וכל התיקונים הדרושים להחזקתו התקינה של המושכר יבוצעו על חשבונו של השוכר והוצאותיו.

3.16. המשכיר יהיה רשאי באמצעות פקידיו, מורשיו, וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן המקובל על הדעת וככל הניתן בתיאום מוקדם עם המשכיר, לבקר בנכס ובבנוי עליו, במשרדיו ומתקניו, לעיין בספרי חשבונות השוכר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי השוכר.

3.17. השוכר מתחייב לא לבנות לא לבצע ו/או להכניס שינויים פנימיים או חיצוניים במושכר בצורתו, במתקניו ובאביזריו אלא אם קיבל את כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי כל דין.

3.18. בכל מקרה שהשוכר יבצע שיפור או תיקון מעבר למצב בו יקבל את המושכר, בין בהסכמת המשכיר ובין שלא בהסכמתו, תחשב פעולתו כהתנדבות והשוכר לא יהא זכאי לקבלת כל פיצוי ו/או תשלום מהמשכיר.

3.19. המשכיר יהא זכאי לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר לקדמותו, בטרם הכנסת השינויים של השוכר שלא קיבלו היתר כדון, במקרה כזה ההוספה, השינוי ו/או השיפור יהיו רכוש של המשכיר, בלי שלשוכר תהא כל זכות לדרוש תמורה כלשהי בעבורו מבלי שלשוכר תהא כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה לגביהם.

3.20. המשכיר רשאי בשיקול דעתו הבלעדית, לדרוש מהשוכר לסלק את התוספות ו/או השינויים על חשבונו של השוכר ולהחזיר המצב לקדמותו ואם לא יעשה כן רשאי המשכיר לעשות זאת בעצמו ועל חשבון השוכר לאחר מתן התראה בכתב של 7 ימים מראש.

3.21. השוכר יהא רשאי להשכיר את הבניין כולו או חלקו לצדדים שלישיים ובלבד וכל הוראות חוזה זה יחולו ביחסים בין הצדדים. בחוזה השכירות עם שוכרי המשנה יוכנס סעיף, כי הם מתחייבים שלא למסור, להעביר ו/או להשכיר ו/או להעניק זכות כלשהי במושכר ו/או בכל חלק ממנו לאחר, או להעביר חוזה זה או כל חלק ממנו לצד ג' כלשהו ו/או להרשות למי שהוא אחר להשתמש במושכר ו/או בחלק ממנו ו/או לשתף צד ג' כלשהו באחזקת המושכר, או השימוש בו, או בכל הנאה ממנו וזאת בין אם השימוש או הנאה חלקיים, מוגדרים, או בלתי מוגדרים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

3.22. השוכר מתחייב, כי לא תעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית כל שהיא בנכס.

3.23. למשכיר לא תהיה כל אחריות בקשר עם מתן השירותים בנכס, ולא תחול עליו כל אחריות בכל הנוגע לניהול השוטף.

3.24. העברת מניות בתאגיד בשיעור העולה על 50% ו/או דחיית מניות ו/או כל שינוי בהרכב בעלי המניות ו/או פרישת שותף ו/או בעל מניות וכניסת אחר לצורך סעיף זה, ללא אישור מראש ובכתב מאת המשכיר – תחשב כהפרה יסודית של החוזה. אין באמור הכוונה להנפקה.

3.25. למען הסר ספק מצהיר בזאת השוכר במפורש כי ידוע לו שסעיף 22 לחוק השכירות והשאילה לא חל ולא יחול על החוזה.

4. תקופת השכירות

4.1. תקופת השכירות הינה החל מיום _____ וכלה ביום _____ והיא תמשך _____ חודשים בלבד (להלן: "תקופת השכירות"). ביום תחילת השכירות יהא על השוכר לחתום על פרטיכל מסירת החזקה ולאשר את התאמת המושכר לשכירות.

4.2. השוכר אינו זכאי לקצר את תקופת השכירות ויהא מחויב בתשלום דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות בגין כל חלקי המושכר.

4.3. על אף האמור בסעיפים לעיל, רשאי המשכיר להודיע לשוכר, על סיום ההתקשרות על פי חוזה זה, בהודעה של 15 יום, מראש ובכתב, וזאת במקרים הבאים:

4.3.1. אם השוכר לא ישלם את דמי השכירות בתקופת השכירות ו/או את תקופת השכירות הנוספת, אם תופעל, הכול לפי העניין ובמועד.

4.3.2. אם יוצא נגד השוכר צו לכינוס נכסים ו/או ימונה כונס נכסים לנכסי השוכר ו/או חלקם ו/או ימונה לשוכר נאמן והיא לא בוטלה תוך 45 ימים.

4.3.3. אם וככל ותוגש בקשה להכריז על השוכר כפושט רגל, או מתן צו קבלת נכסים נגד השוכר והיא לא בוטלה תוך 45 ימים.

4.3.4. ו/או אם ינהל השוכר במושכר עסק שאינו חוקי.

4.3.5. אם וככל והשוכר יעניק זכות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו לאחרים ו/או אם השוכר ינהל במושכר עסק שלא בהתאם למטרת השכירות.

4.4. מובהר בזאת, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות המשכיר לפנות את השוכר באופן מיידי בכל מקרה של הפרה יסודית של הוראות חוזה זה.

4.5. נתן מי המשכיר הודעה, כאמור, תסתיים השכירות על פי חוזה זה בתום תקופת 30 הימים האמורים, והשוכר יפנה את המושכר ויחזיר את החזקה בו למשכיר, וזאת בהתאם להוראות סעיף __ להלן.

4.6. תנאי חוזה זה יחולו ביחסים בין הצדדים בתקופת שכירות נוספת, בכפוף לשינויים בדמי השכירות.

4.7. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין הכול לפי תנאי החוזה.

4.8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי השוכר חייב בתשלום דמי השכירות והחיובים החלים עליו לפי חוזה זה עד לתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין בין אם נעשה על ידו שימוש במושכר ובין אם לאו.

5. דמי השכירות

5.1. דמי השכירות, בעבור המשרדים, לתקופת השכירות נקבעו על סך של _____ ₪ (במילים):
_____ שקלים חדשים) בצירוף מע"מ כדין לחודש, בהתאם להצעה שהוגשה על ידי
המשכיר בנספח מספר 8 למכרז כאשר אלה צמודים למדד המחירים לצרכן, על בסיס המדד
הידוע בעת חתימתו של חוזה זה, היינו, מדד חודש _____ כפי שהתפרסם ביום
_____ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד הידוע ביום התשלום בפועל.

5.2. במעמד חתימת חוזה זה ימציא השוכר למשכיר _____ שיקים לפרעון בכל 1 לכל חודש שכירות.
השיקים ימסרו כל פעם לתקופה של 12 חודשים מראש או בדרך של הוראת קבע והכל בהתאם
לקביעת המשכירה.

5.3. המשכירה תהיה רשאית להמחות את הזכות לקבלת התמורה לחברה הכלכלית לפיתוח אור
יהודה בע"מ. בכל מקרה בו יחול עקב האמור תשלום מע"מ, יתווסף זה לדמי השכירות
שישולמו על ידו השוכר.

5.4. מובהר בזאת, כי דמי השכירות הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ, והשוכר מתחייב לשלם מס
ערך מוסף כדין המגיע משכירות זו. סכום מס הערך המוסף ישולם ביחד ובמצורף לכל תשלום
מתשלום דמי השכירות. אם יחול שינוי במע"מ ו/או בחיוב במע"מ – יחול השינוי על השוכר.

5.5. במקרה של אי תשלום דמי השכירות במועדם ו/או במקרה ושיק או שטר ו/או המחאה
מהשטרות ו/או מהשיקים שניתנו לפי חוזה זה לא יפרע במועדו או תוך 7 ימים ממועד פירעונו,
ו/או בכל מקרה של הפרה בתנאי התשלום ומועדיהם, יחשב הדבר כהפרת החוזה כולו, ועל
השוכר יהיה לפנות מיד את המושכר, ולהחזיר את החזקה בו למשכיר, וזאת בנוסף לכל סעד
אחר העומד לזכות המשכיר.

6. תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר

6.1. ההוצאות בגין המושכר, כמפורט להלן, יחולו על השוכר וישולמו על ידו:

6.1.1. ארנונה כללית ומים. חשבון הארנונה והמים בעירייה ירשם על שם השוכר מתחילת
תקופת השכירות.

6.1.2. חשמל בשל השימוש במושכר. חשבון החשמל בחברת החשמל ירשם על שם השוכר
מתחילת תקופת השכירות. כמו כן, ככל והנכס טרם חובר למונה חשמל מתחייב השוכר
לשאת בכל העלויות הכרוכות בחיבור הנכס למונה חשמל ו/או פיצול מונים לכל שוכר
משנה בנפרד.

6.1.3. תשלומים לוועד הבית ו/או לחברת הניהול והאחזקה.

6.1.4. תשלומים בגין מערכת כיבוי האש ישולמו מעת לעת ובהתאם לדרישת כיבוי אש.

6.1.5. השוכר מתחייב להעביר את חשבונות החשמל והמים על שמו, מיד ובסמוך לחתימת חוזה זה.

6.1.6. השוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות החלות עליו במועד, לשמור על הקבלות ולהמציא העתק צילומי של כל הקבלות למשכיר מיד עם דרישתו.

6.1.7. השוכר יישא בכל עלויות התחזוקה של המבנה.

6.1.8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר כי כל המסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים בגין המושכר ישולמו במשך תקופת השכירות על ידי השוכר.

6.1.9. היה וכתוצאה מפיגור בתשלום כלשהו ינותק המושכר ממערכת המים ו/או החשמל ו/או מכל תשתית כלשהי, יישא השוכר בהוצאות חיבורם מחדש, לרבות כל קנס ותשלום הנובע מכך, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

7. פינוי המושכר

7.1. מיד עם גמר תקופת השכירות מתחייב השוכר לפנות את המושכר ו/או לדאוג לכך שהמושכר יפונה ולהחזיר את החזקה הבלעדית במושכר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, אך ורק לשרותו ולחזקתו של המשכיר, וכמו כן להמציא במעמד הפינוי את האישורים על כל תשלום ותשלום שחל עליו על פי חוזה זה.

7.2. השוכר מתחייב להחזיר את החזקה במושכר לידי המשכיר, כשמושכר וכל הציוד והאביזרים נמצאים באותו מצב טוב וראוי לשימוש כפי שהוא יהא ביום קבלת טופס 4 למבנה, בפחת ובלאי רגילים הנובעים משימוש רגיל במושכר, והשוכר מצהיר כי ראה את המושכר לפני החתימה על החוזה ומצאו במצב תקין וכל אביריו פועלים כראוי.

8. מימון

8.1. הקבלן יהיה רשאי להסתייע במימון חיצוני של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית לצורך בניית המבנה ובכפוף לקבלת אישור העירייה מראש ובכתב לתנאי המימון והשעבוד. העירייה לא תסרב אלא מסיבות סבירות.

8.2. הקבלן בכפוף לקבלת אישור העירייה יהיה רשאי לשעבד לטובת הגוף המממן את זכויותיו החוזיות, כולם או חלקן.

8.3. הקבלן יחתום כלפי העירייה והגוף המממן על הסרת סודיות בנקאית ביחס לעירייה.

- 8.4. מסמכי השעבוד יכללו הוראה מפורשת הם בכפוף ומשניים לזכויות העירייה על פי חוזה ומסמכי המכרז, ולא יהיה בהם כדי לגרוע בשום צורה שהיא או באופן כלשהו מזכויות העירייה ומכל סעד המוקנה לה על פי חוזה זה ו/או חוזה ההפעלה.
- 8.5. למען הסר ספק אף מובהר, כי תקבולי ביטוח שעילתם מכח המבנה, יהיו שייכים לעירייה בלבד.
- 8.6. הגוף המממן יתחייב כלפי העירייה שלא ישעבד שעבוד נוסף מכל סוג שהוא, אלא אם קיבל את הסכמת העירייה מראש ובכתב.
- 8.7. הגוף המממן יתחייב להודיע לעירייה 45 ימים מראש ובכתב לפני מימוש השעבוד.
- 8.8. במקרה של מימוש השעבוד, כולו או חלקו, באופן כלשהו, יחול איסור על העברת הזכויות המשועבדות בחלקן או במלואן, אלא אם התקבלה הסכמה העירייה מראש ובכתב להעברת הזכויות לגוף הנעבר ולתנאי ההעברה.
- 8.9. העירייה תהיה רשאית לקבוע שהזכויות וההתחייבויות המשועבדות, תועברנה לעירייה ו/או למי שתקבע, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ובתנאי שתבטיח שזכויות הגוף המממן (בנק ישראל/חברת ביטוח ישראלית) ישמרו.
- 8.10. נתנה העירייה הסכמה להעברת הזכויות, יחתום מקבל הזכויות על חוזה אשר ינוסח על ידי העירייה ובו יקבל עליו את מלוא התחייבויות הקבלן.

9. בטחונות

- 9.1. לשם הבטחת מילוי תנאי הסעיפים 3.3, 3.5, 3.11, 3.13, 3.17, 3.21, 4.1, 4.74.8, 5 על תת סעיפיו, 6 על תת סעיפיו, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.**, 11.5, ו/או כל אחד מהם ו/או חיוב הנובע מהשכירות ימציא השוכר למשכיר ערבות בנקאית אווטנומית **המהווה 15% מסך** כל התמורה הנכללת על פי חוזה זה, ובסך הכול סך של _____ ₪.
- 9.2. כל ההוצאות הכרוכות בהפקת הערבות הבנקאית כאמור ו/או חידושה מעת לעת, יחולו על השוכר.
- 9.3. מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לקיים בכל עת ערבות הבנקאית בהתאם להוראות חוזה זה, הרי אם במהלך תקופת השכירות עומדת תקופת הערבות בפני סיום, השוכר מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות הבנקאית כאמור, בין על-פי דרישתה של המשכיר ובין על-פי בקשת הבנק שהוציא את ערבות הביצוע.

9.4. אי הארכת תוקפה של ערבות הבנקאית בהתאם להוראות סעיף זה, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר המוענק למשכיר – לרבות, חילוטה של הערבות המוחזקת על-ידי המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעכב את כל התשלומים המגיעים לשוכר, עד שימציא ערבות בנקאית חלופית או מוארכת, לפי דרישת המשכיר.

9.5. מובהר בזה, כי המשכיר רשאי לנקוט בכל הצעדים הדרושים לדעתו, בכל עת, לרבות חילוט הערבות הבנקאית ושימוש בכספיה, אם מצא כי השוכר הפר את חוזה זה הפרה יסודית (לרבות, הפרה יסודית שהוגדרה בהסכם זה) ו/או שהפר את החוזה הפרה שאינה יסודית ולא תיקן אותה בתוך 14 ימים. אין באמור בסעיף זה, כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים למשכיר בגין הפרה צפויה ו/או ממשית של החוזה על ידי השוכר.

9.6. המשכיר מתחייב להחזיר את הערבות הנ"ל לידי השוכר במקרה ויוכח כי המושכר פונה בתום תקופת השכירות וכי שולמו למשכיר כל התשלומים על פי חוזה זה.

9.7. במקרה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד הקבוע בחוזה זה, ישלח המשכיר לשוכר התראה לפיה עליו לפנות את המושכר בתוך 7 ימים ובאם המושכר לא יפונה עד המועד הנ"ל, יגיש המשכיר את הערבות לפירעון מיידי.

9.8. נוהג זה של שימוש בערבות יחול גם במקרה והשוכר יפר התחייבויותיו כמפורט **בסעיפים 3.3, 3.5, 3.11, 3.13, 3.17, 3.21, 4.1, 4.7, 4.8, 5 על תת סעיפיו, 6 על תת סעיפיו, שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא., שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא., 11.5** ומוסכם בין הצדדים כי הערבות ישמש להבטחת מילוי התחייבויות השוכר על פי סעיפים אלה.

9.9. במקרה של פינוי במועד ומילוי כל יתר התחייבויות השוכר על פי חוזה זה – תוחזר הערבות לשוכר, תוך 45 ימים מיום הצגת החשבונית.

9.10. בנוסף, ומבלי לפגוע באמור בסעיף דלעיל, הסכימו הצדדים כי, עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר, ישולם למשכיר דמי שכירות מוסכמים ליום שכירות בסך של השווה לפי שלוש מדמי השכירות המשולמים בחלוקה יומית בפועל (להלן: "הפיצוי היומי") וזאת בצירוף מע"מ כדין וזאת עד ליום פינוי המושכר בפועל ומסירת החזקה בו לידי המשכיר בהתאם ובכפוף לאמור בחוזה זה.

9.11. עלה האיחור על 30 ימים יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה אשר יזכה את המשכיר בנוסף לפיצוי היומי אף בפיצוי המוסכם.

9.12. על אף האמור בסעיף 9.11 לעיל, לא יהא באמור כדי לפגוע בזכות המשכיר להוכיח נזק גבוה יותר, לדרוש ולתבוע אכיפת תנאי ההסכם ו/או כל סעד אחר ו/או נוסף, כפי שימצא לנכון בנסיבות העניין, בהתאם לאמור בהסכם זה ולפי כל דין.

10. ביטוח – לאישור יועץ ביטוח

10.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים, כאמור להלן.

10.2. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר לא יאוחר מיום תחילת הפעילות ו/או תחילת השימוש בנכס או ממועד קבלת הנכס ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהו, המוקדם מבין המועדים - את טופס האישור על עריכת ביטוחים של השוכר בגין ביטוחי הקבע ובגין ביטוח תאונות אישיות, מצ"ב **נספח ג' - אישור על קיום ביטוחים** (להלן: **"טופס האישור על ביטוחי השוכר"**), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמה המורשה בישראל. השוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בנכס ו/או משך חלותו של חוזה זה, לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי הקבע של השוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמשכיר.

10.3. השוכר יהא רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן הכנסות, אולם מובהר, כי בכל מקרה השוכר פוטר את המשכיר מאחריות לכל אובדן תוצאתי, בין אם ערכה ביטוח ובין אם לאו.

10.4. השוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונו, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

10.5. הפר השוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המשכיר על פי הפוליסות, יהיה השוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדו, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המשכיר על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.

10.6. מובהר, כי השוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מובטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליה, מכוח סעיפי חוזה זה, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

10.7. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על ידי המשכיר כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למשכיר כנגד השוכר על פי החוזה ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו לפי חוזה זה.

10.8. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור, מהווה תנאי יסודי בחוזה זה.

10.9. על השוכר לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדין בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

11. הפרות ותרופות

11.1. מבלי לפגוע באמור לעיל, אזי במקרה של אי תשלום במועד של סכום דמי השכירות, יחול על השוכר קנס בשיעור של **ריבית חריגה בלתי מאושרת הידועה בבנק הפועלים בישראל למשך תקופת הפיגור בתשלום, וכן יישא השוכר בהוצאות הגביה ו/או עמלת החזר השיק.**

11.2. במידה והשוכר לא יפנה או לא יחזיר את החזקה במושכר עד לסיום תקופת השכירות ו/או עד לתקופת השכירות הנוספת וכן בכל מקרה שהשוכר יפר תנאי מתנאי היסוד ו/או סעיף יסודי מסעיפי חוזה זה, יחשב הדבר כהפרת החוזה מצדו ובמקרה כזה של הפרת החוזה, יהא על השוכר לשלם למשכיר פיצויים שנקבעו מראש בהסכמת הצדדים בסך של 150,000 ₪ (מאה חמישים אלף שקלים חדשים) וזאת בנוסף ומבלי לפגוע בזכותו לדרוש את אכיפתו של החוזה, דהיינו פינויו המידי ו/או החזרת החזקה במושכר לידי המשכיר ו/או כל סעד אחר.

11.3. מוסכם במפורש כי הערבות הנזכרת בחוזה זה תשמש גם כבטחון לפרעון כל חוב הנובע מהשכירות אשר השוכר יישאר חייב.

11.4. בכפוף להצהרות השוכר, היה והשוכר לא קבל רישיון ו/או היתר המחויבים על פי כל דין, מיום קבלת החזקה במושכר ואילך ורשות כלשהי, לרבות רשות ממשלתית ו/או עירונית, תפעל כנגד המשכיר ו/או מי מיחידיו, הן בדרך של פעולה באמצעות בית משפט והן בדרך של הטלת קנסות ובכל דרך אחרת הנתונה לה על פי דין, ישפה השוכר את המשכיר ו/או מי מיחידיו, וזאת בתוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כך בכתב, בגין כל הוצאה שגרם לו, לרבות קנסות ושכ"ט עו"ד, שאם לא כן יישאו הסכומים הפרשי הצמדה וריבית בשיעור של 5% לשנה עד ליום התשלום בפועל.

11.5. מוסכם על הצדדים כי היה ורשות כלשהי ו/או גוף כלשהו יגרמו בכל דרך שהיא, להפסקת פעילות השוכר בנכס לתקופה העולה על 30 ימים, תחשב הפסקת פעילות זו להפרה יסודית של החוזה על ידי השוכר, למעט הפסקה הנובעת ממחדלי המשכיר.

11.6. מוסכם בין הצדדים כי הפרת התנאים המפורטים בסעיפים 3.3, 3.5, 3.11, 3.13, 3.17, 3.21, 4.1, 4.74.8, 5 על תת סעיפיו, 6 על תת סעיפיו, **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא., שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא., 11.5** תחשב כהפרת תנאי ו/או סעיף יסודי מסעיפי חוזה זה ויקנה למשכיר את כל הסעדים על פי חוזה זה ו/או על פי החוק, לרבות פינוי בעין של השוכר מהמושכר ו/או כל סעד אחר, ובלבד שייתן לשוכר הודעה בת 7 ימים לתיקון ההפרה ואם תוקנה במהלך תקופת ההודעה לא תחשב עוד כהפרה יסודית.

11.7. למשכיר תהא הזכות לפנות את השוכר ולתפוס חזקה במושכר ותהיה לו הזכות לאחסן את מטלטלי השוכר – ע"ח השוכר בכל מקום שימצא לנכון.

צריך לגלם 10% משווי העסקה: **הערות עם [LAL1]** לפחות

11.8. השוכר מסכים בזאת כי לא תעמוד לו הזכות לקיזוז סכום כלשהו ו/או תשלום כלשהו שהוא חייב למשכיר על פי חוזה זה. ככל שדרוש ויתור של השוכר על זכות הקיזוז מהווה חתימתו על חוזה זה כויתור על זכות הקיזוז.

11.9. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א – 1970 או על פי כל דין.

11.10. מוסכם על הצדדים כי הוראות חוזה זה מתנות על הוראות חוק השכירות והשאיילה תשל"א – 1971 ובכל מקום של סתירה בין חוזה זה להוראות החוק הוראות חוזה זה תגברנה.

12. שינוי

12.1. המשכיר יהא רשאי למכור את המושכר וכן להעביר את כל זכויותיו לפי חוזה זה לאדם ו/או לגוף כלשהו ללא צורך בהסכמת השוכר, ובתנאי שתשמרנה זכויות השוכר על פי חוזה זה, המשכיר ידאג כי הרוכש יחתום על חוזה זה ועל תנאיו כמשכיר.

12.2. כל הוראות חוזה זה (למעט השינויים המתחייבים על פי החוזה לתקופת האופציה) יחולו ויחייבו במשך תקופת השכירות הנוספת ו/או בכל תקופת הארכה נוספת.

12.3. מחדל ו/או השהייה של מי מהצדדים במימוש זכות מזכויותיו על פי החוזה לא ייחשבו כויתור, מניעה, הסכמה או הודעה מצידו, והוא יוכל להשתמש בזכויותיו על פי החוזה. עצם גביית דמי השכירות באופן שוטף או תשלומים אחרים לאחר ההפרה או לאחר צעדים משפטיים לא תחשב כהשלמה עם ההפרה או כויתור לגבי העתיד על צעדים כלשהם שהמשכיר זכאי להם עקב הפרה.

12.4. **השוכר נותן בזאת הסכמתו כי חוזה זה ישמש כראיה בכתב, המספקת להגשתם לבית המשפט המוסמך בסדר דין מקוצר, בין לצורך הגשת תביעה כספית ו/או תביעת פינוי ו/או אחרת.**

12.5. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה הינן כמפורט במבוא לחוזה זה, ולאחר מסירת החזקה במושכר כתובת השוכר לעניין חוזה זה תהא בכתובת המושכר.

12.6. כל הודעה בדואר רשום שתשלח מצד למשנהו תחשב כנתקבלה, כעבור 72 שעות משעת שיגורה במשרד הדואר, ואם נמסרה ביד ביום מסירתה.

12.7. כל שינוי ו/או הסכמה ו/או ויתור לגבי חוזה זה ו/או תנאי מתנאיו יהיו ברי תוקף רק אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים לחוזה וצד מן הצדדים יהיה מנוע מלטעון על כל שינוי ו/או הסכמה ו/או ויתור אם נעשו (אם בכלל) בעל פה.

ולראיה באו על החתום במקום ובתאריך המופיעים במבוא לחוזה:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

עיריית אור יהודה

גזבר

רה"ע

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי הי"ה _____ הינו/ה/ם בעל זכויות החתימה אצל השוכר והרשאי על פי דין, לחתום בשם השוכר וכי חתימתו על חוזה זה בצירוף חותמת השוכר מחייב את השוכר.

עורך דין

תאריך

נספח א' - נסח רישום מקרקעין

מצ"ב.

נספח ב' - תשריט הנכס

מצ"ב.

נספח ג' - אישור תקף על אישור קיום ביטוחים

מצ"ב.

