

מסמך ב - חוזה שכירות בלתי מוגנת מס'

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום ____ לחודש _____, 2022

בין : **חברת נתיבי איילון בע"מ**
מרח 'שד' נים 2 ראשון לציון
(להלן: "נתיבי איילון" או "המשכיר")

מצד אחד

לבין :

ת.ז./ח.פ. _____
מרח' _____
טל': _____ מייל : _____
(להלן: "השוכר")

והואיל ונתיבי איילון הינה חברה ממשלתית, על פי חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 ;
והואיל ונתיבי איילון הינה בעלת הזכויות בנכס המפורט להלן :

נכס בגודל של 1,961 מ"ר לערך (כ-860 מ"ר בנוי/מקורה וכ-1,101 מ"ר שטח פתוח) המצוי ברחוב קהילת ניו יורק 1-7 בעיר תל אביב יפו והידוע כחלק מחלקות 136 ו-145 בגוש 7069 (להלן: "נכס ו/או המושכר" בהתאמה לפי העניין) כמפורט בתשריט ובו מתוחם המושכר בקו שחור רצוף מסומן כמסמך ג' למסמכי המכרז ומצ"ב כנספח א' להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו ;

והואיל ונתיבי איילון פרסמה מכרז מס' 50/24 להשכרת הנכס שברחוב קהילת ניו יורק 1-7 בעיר תל אביב יפו ("המכרז") ; והשוכר הוכרז על ידי נתיבי איילון כזוכה במכרז ;

והואיל ברצון נתיבי איילון להשכיר את המושכר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מנתיבי איילון בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם שכירות זה להלן.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, כותרות ונספחים**
 - 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.
 - 1.2 מלבד אם נוסח הכתוב או הקשרו מצריך פירוש אחר, מילים הבאות ביחיד כוללות את הרבים ולהפך, ומילים הבאות בזכר כוללות את הנקבה ולהפך.
 - 1.3 רשימת הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה:
 - 1.3.1 נספח א' – תשריט המושכר – מסמך ג' במסמכי המכרז ;
 - 1.3.2 נספח ב' – נוסח ערבות בנקאית ;
 - 1.3.3 נספח ג' – מבוטל ;
 - 1.3.4 נספח ד' – טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד – השוכר ;
 - 1.3.5 נספח ה' – מבוטל ;
 - 1.3.6 נספח ו' - אישורי עריכת ביטוחים ;

2. השכירות

נתיבי איילון משכירה בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מנתיבי איילון, בכפוף להוראות הסכם זה.

השכרת המושכר בהתאם להוראות הסכם זה, על כל הכלול בו, הינה במצב הקיים של המושכר הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון.

3. הצהרות והתחייבויות השוכר

מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה ובנוסף להן, השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו;
- 3.2 כי אין כל התחייבות שלו (לרבות התחייבות מותנית) המנוגדת להתחייבויותיו על פי הסכם זה;
- 3.3 כי אין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו מכוחו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרים כלשהם שלו, או של כל דין, לרבות תקנה, צו ופסק דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי נהליו הפנימיים ומסמכי ההתאגדות שלו (ככל שנדרש הדבר);
- 3.4 כי הינו בעל כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין או הסכם לניהול פעילותו העסקית בכלל, ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בפרט;
- 3.5 כי הינו בעל איתנות פיננסית ויכולת כלכלית מספקת לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה;
- 3.6 כי ביקר במושכר ובסביבתו, ראה תכולתו ומצבו, בדק את מצב המושכר, לרבות מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, בחן את תנאי המקום ואת דרכי הגישה ומצא את המושכר ראוי לשימוש ומתאים למטרותיו ללא סייג;
- 3.7 כי בדק את כל הגורמים והשיקולים הקשורים בשכירת המושכר ועל סמך האמור מצא לנכון להתקשר בהסכם זה, וכי הוא מוותר על כל טענה, מכל סוג ומין שהוא, ביחס למושכר, כולו או חלקו, ובקשר לאפשרויות השימוש בו ולהתקשרותו בהסכם זה, לרבות טענת ברירה מחמת מום, פגם או אי התאמה, טעות או הטעיה;
- 3.8 כי ידוע לו שהמושכר נמסר לו במצבו הנוכחי ("AS IS"), מבלי שנתבי איילון מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור, וכי אין במידע שנמסר לו על ידי נתיבי איילון במסגרת הליך המכרז, כדי להטיל על נתיבי איילון כל אחריות ו/או חבות בגין ו/או בקשר עם המושכר ו/או מצבו;
- 3.9 כי הוא יקיים וימלא, באופן מלא, את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים ותכניות בנין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים או שיחולו לגבי המושכר או לגבי השימוש במושכר;
- 3.10 כי יעשה את כל הנדרש כדי לשמור על הגנת המושכר מפני פולשים, ובכלל זה, ככל שיידרש הדבר ובהתאם להוראת נתיבי איילון, לסילוקם;
- 3.11 כי הוא לא יקים בעצמו ו/או יאפשר הקמה ו/או הצבה של שלטים ו/או פרסומים ו/או אנטנות סלולריות ו/או מתקנים סולאריים ו/או חיישנים כלשהם על המושכר מבלי לקבל

את אישור נתיבי איילון מראש ובכתב ; מובהר למען הסר ספק כי הפרת סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ;

3.12 כי הוא ישמור על ניקיון המושכר וישתמש במושכר באופן שלא יגרום לכל מטרד ו/או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש חריג הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה בהתאם להוראות כל דין, ובפרט חוקי העזר של עיריית תל אביב; וכן כי הוא ימנע מלהעמיד מחוץ למושכר מיטלטלין כלשהם, אלא במקומות המיועדים לכך על-פי כל דין ;

3.13 כי הוא ישמור ויתחזק את הרכוש המשותף בו מצוי המושכר (ככל שיש כזה), ובכלל זה ישתתף בהוצאות אחזקה כפי שיהיו מעת לעת לפי חלקו ;

3.14 כי הוא ישמור על הבטיחות במושכר ו/או במערכותיו, וכי יערוך את כל הבדיקות ו/או והביקורות הנדרשות לצורך העניין ;

3.15 כי הוא ו/או מי מטעמו יאפשר לנתיבי איילון להיכנס למושכר, בעצמה ו/או על-ידי באי כוחה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש עם השוכר בשעות הפעילות של השוכר, לצורך בדיקת המושכר ו/או מצבו ו/או כדי לבצע בו פעולות ותיקונים ו/או על מנת להראות את המושכר לשוכר חלופי או לקונה פוטנציאלי, ולצורך בדיקת מילוי הוראות ההסכם. ביקר נציג מטעם נתיבי איילון ו/או בא כוחה במושכר, ומצא כי השוכר ו/או מי מטעמו אינו מקיים הוראות ההסכם ו/או את הוראות סעיף זה, רשאי הוא ליתן לשוכר הוראות ביצוע, לרבות בעל-פה, אשר יבוצעו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו תוך 7 ימים, מיום קבלת ההוראות כאמור ;

3.16 כי יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות ותקופות ההארכה, לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לנתיבי איילון ו/או לכל צד שלישי והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי מוזמניו, שוכרי משנה ואנשים מטעמו ; וכי הוא מתחייב לפצות ולשפות את נתיבי איילון, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה כאמור שיגרמו לנתיבי איילון ו/או שיתבעו מנתיבי איילון על-ידי צד שלישי ;

3.17 כי הסכם זה נחתם אך ורק על ידו, בשמו ועבורו, ואין לו כל שותף/ים אחרים, בין גלוי/ים ובין סמוי/ים, ואין הסכם זה נחתם עבור כל גורם נוסף ו/או אחר ;

3.18 כי לא יבצע כל שינוי במושכר, ו/או לא יציב מתקנים כלשהם, בלא אישור מראש ובכתב מאת נתיבי איילון ; כי ידוע לו שכל שינוי בלא אישור נתיבי איילון כאמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם ;

3.19 מבוטל ;

3.20 כי הוא מתחייב לשמור על המושכר במצב טוב ותקין כמפורט בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לו כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לכל המתקנים במושכר (כולל אינסטלציה, חשמל, דוד שמש, מזגנים וכל מתקן או תשתית של הנכס) ולתקן בעצמו ו/או על חשבונו כל תקלה ו/או נזק ו/או מפגע לרבות כתוצאה מבלאי של המתקנים לשם לשמירה על מצבו של המושכר כתקין וראוי לשימוש על פי מטרת השימוש המפורטת בסעיף 5 להסכם זה. מובהר ומודגש למען הסר כל ספק כי לנתיבי איילון לא תהיה כל אחריות, מכל מין וסוג, בעניין זה.

3.21 מבוטל ;

3.22 מבוטל ;

- 3.23 כי ידוע לו שהצהרותיו מהוות יסוד להתקשרות בהסכם זה ;
- 3.24 כי הוא יודיע לנתיבי איילון באופן מיידי על כל שינוי שחל באמיתות הצהרותיו, ונתיבי איילון תהא רשאית לשקול את המשך ההתקשרות על פי הסכם זה בהתאם למהות השינוי. לא הודיע השוכר לנתיבי איילון על שינוי הנסיבות כנדרש, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ;
- 3.25 כי ידוע לו שהתחייבויותיו על פי סעיף זה, כולן או מקצתן, הינן מעיקרי הסכם זה, והפרתה של כל אחת ואחת מההתחייבויות שבסעיף תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כמשמעותה בחוק החוזים(תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

השוכר מצהיר ומאשר כי :

- 4.1 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות המושכר על-ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לזכות כלשהי על פיהם.
- 4.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ידוע לשוכר כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם לנתיבי איילון כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר, אם יעשו בהתאם להוראות הסכם זה, אינם ולא יהיו שינויים או שכלולים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.
- 4.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכותה של נתיבי איילון לפנות את השוכר מהמושכר, לא במשך תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה ולא עם או לאחר סיומן בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 4.4 בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. מטרת השכירות

השוכר שוכר את המושכר בהתאם למטרות והיעודים המפורטים בהתאם לכל היתר הבניה ; אישור הרשויות ורישיון עסק (ככל וידרש) (להלן : "**מטרת השכירות**").

מובהר למען הסר ספק כי השוכר אינו זכאי לעשות במושכר שימוש לכל מטרה אחרת אלא למטרת השכירות בלבד. ידוע לשוכר כי שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי ייעודו של המושכר כיום, על-פי התוכניות החלות עליו.

6. תקופת השכירות

- 6.1 תקופת השכירות תהא לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן : "**התקופה הבסיסית/תקופת ההתקשרות**")

מובהר כי תנאים מתלים לכניסת תוקפו של הסכם זה הינו המצאת ערבות בנקאית בנוסח המצורף **כנספת ב'** להסכם או לחלופין הפקדת פקדון כספי (מזומן) בגובה הערבות הבנקאית, המצאת אישור עריכת ביטוחים בנוסח המצורף **כנספת ו'** ובהתאם להוראות הביטוח המפורטות בסעיף 13 והמצאת הערבויות האישיות בנוסח המצורף **כנספת ג'**

והביטחונות המפורטים בסעיף 14 ("האישורים" או "התנאים המתלים" או "הביטחונות").

למען הסר ספק, מובהר כי אי קבלת האשורים כאמור טרם מועד תחילת התקופה הבסיסית, תהא נתיבי איילון רשאית לדחות ו/או לבטל ו/או לערוך כל שינוי בתנאי השכירות, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

6.2 עם תום התקופה הבסיסית ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, תוארך תקופת ההתקשרות ב- 12 חודשים נוספים בכל פעם (להלן: "**התקופה הנוספת/תקופת הארכה**"), אלא אם הודיעה נתיבי איילון על רצונה להביא הסכם זה לידי סיום וזאת על ידי מסירת הודעה בכתב 40 יום מראש, ובלבד ומספר תקופות הארכה לא יעלה על ארבע תקופות הארכה.

התקופה הבסיסית ביחד עם התקופה/ות הנוספת/ות ייקראו להלן ביחד: "**תקופת השכירות**". למען הסר ספק, כי תקופת השכירות לא תעלה, בכל מקרה, על תקופה בת 60 חודשים (ובמילים: שישים חודשים).

6.3 תנאי להארכת תקופת השכירות מעבר לתקופה הבסיסית ו/או הנוספת, לפי העניין כאמור בסעיף 6.2 לעיל, היא עמידת השוכר מחויב לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן, 35 ימים טרם כניסתה לתוקף של כל תקופה נוספת:

6.3.1 להאריך את תוקף הערבויות לפי הוראות הסכם זה להלן, עד ל-90 יום לאחר תקופת ההארכה הרלוונטית;

6.3.2 להפקיד בידי נתיבי איילון המחאות על חשבון דמי השכירות לתקופת ההארכה להקלת גביית דמי השכירות מוסכם, כי במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי נתיבי איילון:

6.3.3 4 המחאות מעותדות, על סך של _____ ש"ח ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל עבור דמי השכירות לכל שנה בתקופת השכירות.

חודש לפני תום כל שנת שכירות, ימציא השוכר לנתיבי איילון 4 המחאות מעותדות, על סך דמי השכירות החודשיים בתוספת 5% כאמור בסעיף 6.6. לעיל ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל

6.3.4 ;

6.3.5 להפקיד בידי נתיבי איילון את נספח עריכת הביטוחים בנוסח המצורף **כנספח ו'** להסכם זה, המאריך את תוקף הפוליסות של השוכר לתקופת ההארכה הרלוונטית;

6.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אי מימוש האופציות ביחס לתקופות הנוספות נתון שיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, אשר במסגרת בחינתה כאמור, ומבלי לגרוע משיקול דעתה הבלעדי בעניין, תבחן את קיום התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם במשך כל תקופת השכירות, תשלום התשלומים החלים עליו במלואם ובמועד עד לאותו מועד, וכן את אי קיומם של מחלוקות כלשהם בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להוראות הסכם.

- 6.5 בכל אחת מהתקופות הנוספות יחול הסכם זה בשינויים המחויבים.
- 6.6 דמי השכירות (כהגדרתם להלן) החל מהשנה השנייה לתקופת השכירות וכן בתקופות האופציה ככל שימומשו, יעלו בשיעור של 5% (חמישה אחוזים), ביחס לדמי השכירות ששילם השוכר בשנה קודמת או בתקופת ההארכה שקדמה לה.
- 6.7 למרות כל האמור לעיל, רשאית נתיבי איילון, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, במשך כל תקופת השכירות, להביא הסכם זה לידי סיום, וזאת במידה שהחלקה עליה נמצא המושכר תהיה דרושה לה למטרה כלשהי, השונה ממטרת השכירות ו/או בכל מקרה בו תידרש נתיבי איילון לעשות שימוש אחר במושכר ו/או למוכרו ו/או להעבירו לכל צד ג' אחר, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. הודעה בדבר סיום החוזה לפי סעיף זה תינתן לשוכר בהתראה של 60 יום מראש ובכתב. השוכר מסכים למנגנון האמור לעיל, ומוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין ו/או בקשר עם האמור לעיל.
- 6.8 עוד ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, וזאת בתוך 90 ימים מיום מתן התראה על כוונה לסיים את ההתקשרות בין הצדדים.

7. דמי השכירות

- 7.1 דמי השכירות עבור המושכר בתקופת השכירות יהיו בהתאם לנקוב בהצעת השוכר בטופס הצעת השוכר המסומן כנספח 2.1 למסמך מסמך א' - חוברת תנאי המכרז המצורפת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, בגין הנכס נשוא הסכם זה המסומן במבוא להסכם זה, בסך _____ ₪ (שקלים חדשים) לכל חודש מחודשי השכירות (להלן: **"דמי השכירות"**).
- 7.2 דמי השכירות אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף לדמי השכירות החודשיים וישולם על-ידי השוכר לנתיבי איילון. השוכר מצהיר כי ידוע לו שנתבי איילון מהווה מלכ"ר לעניין מע"מ ואין באפשרותה ליתן חשבוניות מס. נתיבי איילון תשלם את המע"מ על דמי השכירות החודשיים ישירות למע"מ, באמצעות דיווח בטופס על עסקת אקראי.
- 7.3 דמי השכירות ישולמו על-ידי השוכר אחת לשלושה חודשים מראש, לא יאוחר מהראשון בחודש, כאשר התשלום הראשון ישולם במועד מסירת החזקה. לא היה היום הראשון בחודש יום עסקים, ישולמו דמי השכירות כאמור ביום העסקים הראשון שבא לאחריו.
- 7.4 להקלת גביית דמי השכירות מוסכם, כי במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי נתיבי איילון:

☐ **4 המחאות מעותדות**, על סך של _____ ש"ח ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל עבור דמי השכירות לכל שנה בתקופת השכירות.

חודש לפני תום כל שנת שכירות, ימציא השוכר לנתיבי איילון 4 המחאות מעותדות, על סך דמי השכירות החודשיים בתוספת 5% כאמור בסעיף 6.6. לעיל ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל

7.5 השוכר לא יהא רשאי להקדים את תשלומי דמי השכירות אלא אם הסכימה לכך נתיבי איילון בכתב.

7.6 איחר השוכר בתשלום אחד או יותר מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יחויב השוכר בתשלום ריבית בשיעור ריבית חשכ"ל פיגורים הידועה במועד ביצוע התשלום בפועל על-ידי השוכר (להלן: "**ריבית פיגורים**"), על-פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר מעת לעת. למרות האמור לעיל, איחור של עד 7 ימים בתשלום איזה מהתשלומים המוטלים על השוכר על-פי הסכם זה לא יהווה הפרה של הסכם זה.

הריבית תחושב על כל סכום שיהיה השוכר חייב לנתיבי איילון, לרבות ריבית כאמור שלא שולמה במועדה, החל מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד ליום התשלום בפועל. תשלום ריבית כאמור לא יפגע באיזה מזכויותיה של נתיבי איילון על-פי הסכם זה.

7.7 השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, על-פי התקופה הרלוונטית, וכן בכל התשלומים הנקובים בסעיף **מסים, קנסות והוצאות** להלן ואשר תשלומם מוטל על השוכר לפי הסכם זה, אף אם פינה השוכר את המושכר מיוזמתו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, אלא אם כן מצא השוכר שוכר חליפי להנחת דעתה הבלעדית של נתיבי איילון, שיבוא בנעליו למלוא פרק הזמן הדרוש עד תום תקופת ההסכם, ובתנאי שהשוכר החלופי יחתום על כל המסמכים הנדרשים. במקרה כאמור יישא השוכר בכל הוצאה ו/או הפסד אשר ייגרמו לנתיבי איילון עקב חילופי השוכר כאמור.

7.8 מבוטל;

7.9 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

8. **מסים, קנסות והוצאות**

8.1 כל התשלומים הבאים יחולו על השוכר וישולמו על-ידו החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, או עד למועד בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי נתיבי איילון, הכל לפי המועד המאוחר יותר:

8.1.1 מיסי עירייה (ארנונה), תשלומי חובה, אגרות וכל מסים ממשלתיים או עירוניים החלים או שיחולו על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, לרבות מע"מ ולמעט היטלים/מסים החלים על בעלי נכסים מכוח היותם כאלה כגון היטל כבישים, תיעול, ביוב והשבחה (אך לרבות השבחה בשל אישור שימוש חורג ככל שיהיה כזה);

8.1.2 תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי חשמל, טלפון, אינטרנט, גז ומים;

8.1.3 כל תשלום ו/או מס ו/או היטל אחר הכרוך בהחזקת הדירות ו/או הרכוש המשותף (לרבות תשלומי ועד בית ככל שיש כאלה במושכר), אשר יחול על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, השוכר מתחייב לשלם את התשלומים הנ"ל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוא בלבד יהיה אחראי לכל הקנסות, הריבית והפרשי ההצמדה שיצטברו על חיובים אלה עקב אי סילוקם במועד.

8.2 היה ויוטלו קנסות על נתיבי איילון עקב מעשי השוכר תודיע על כך נתיבי איילון לשוכר מיד עם קבלת ההודעה על הקנסות ותאפשר לשוכר לפעול למשך פרק זמן סביר לצורך ביטול הקנס. לא הוסרו הקנסות בתוך פרק זמן סביר רשאית נתיבי איילון לשלם את הקנסות והשוכר מתחייב לשפות אותה בגין התשלום מייד עם דרישתה הראשונה.

8.3 אם השוכר לא ישלם תשלום החל עליו על-פי הסכם זה תהא נתיבי איילון רשאית, אך לא חייבת, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיה, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום לנתיבי איילון בתוספת ריבית פיגורים, ובלבד שהודיעה על כך לשוכר 5 (חמישה) ימי עסקים מראש. אם היה התשלום כזה שיש לשלמו מיידית לא תידרש הודעה מראש כאמור.

8.4 השוכר מתחייב להודיע לעיריית תל אביב ו/או לחברת החשמל ו/או לתאגיד מי אביבים ו/או לכל גורם אחר, כי יש להעביר על שמו את הרישום בגין חיובי הארנונה, המים והביוב, למשך תקופת השכירות ותקופות ההארכה, וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו תתחיל השכירות במושכר. השוכר ימציא על כך אישור בכתב לנתיבי איילון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר לנתיבי איילון הרשאה בלתי חוזרת לפעול בשמו ומטעמו לשם ביצוע האמור בסעיף זה.

8.5 על השוכר מוטלת האחריות לחיבורו של המושכר לרשתות המים, החשמל, הטלפון והגז, על חשבונו, ככל שנדרש הדבר, ו/או להחלפת ו/או תיקון התשתיות הקיימות במושכר, ומבלי שיוכל לדרוש החזר בגין הוצאות שהוציא לפי ס"ק זה, מנתיבי איילון ו/או ממי מטעמה, בתחילת תקופת השכירות, במהלכה ו/או בסיומה.

8.6 השוכר מתחייב להמציא לנתיבי איילון עם תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, או בכל עת אחרת לפי בקשת נתיבי איילון, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

8.7 מבוטל

8.8 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

9. הסבה/המחאת זכויות

9.1 בכפוף להוראות הסכם זה, השוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה.

9.1.1 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להגיש בקשה בכתב לנתיבי איילון על רצונו להשכיר חלק מן המושכר. נתיבי איילון תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לאשר בקשת השוכר וזאת על ידי הוצאת הודעה בכתב.

9.1.2 נתנה נתיבי איילון הסכמתה להשכרת חלק מן המושכר בשכירות משנה, מתחייב השוכר לכלול בהסכמיו עם שוכר המשנה, הוראות התואמות את התחייבויותיו ואת דרישות נתיבי איילון כמפורט בהסכם זה.

9.1.3 מובהר למען הסר ספק כי מתן ההרשאה מעת נתיבי איילון הינה פרטנית ויחודית לשוכר המשנה. השוכר לא יהיה רשאי להשתמש בהרשאה זו להחליף בין שוכרי משנה.

- 9.2 על השוכר מוטלת החובה להודיע לנתיבי איילון על זהות שוכר המשנה (שם + ת.ז.ח.פ. + פרטי קשר), מיד עם חתימת הסכם שכירות משנה .
- 9.3 על השוכר מוטלת החובה למסור עותק מכל הסכם שנחתם על ידי השוכר בקשר עם המושכר בתוך 5 ימי עסקים מיום חתימת ההסכם, לרבות הסכם מול שוכר משנה ככל שנתנה נתיבי איילון את הסכמתה לכך.
- 9.4 נתיבי איילון תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל הסבר או נימוק, להודיע לשוכר, כי אין היא מסכימה לזהותו של שוכר המשנה, וכי עליו לפנותו מהמושכר באופן מידי. הודיעה נתיבי איילון לשוכר כי עליו לעשות כן, הוא יפנה את המחזיק בתוך 7 ימים מיום שקיבל את ההודעה כאמור.
- 9.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יחתים את שוכר המשנה על טופס בדבר הסכמתו למתן צו פינוי כנגדו עם סיום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, וזאת על פי הנוסח המצ"ב **כנספת ה'** להסכם זה.
- 9.6 למעט כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה, לשעבד או להעביר באיזה אופן אחר, את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא הסכמתה בכתב ומראש של נתיבי איילון.
- 9.7 למען הסר ספק מובהר כי נתיבי איילון לא תהיה צד להסכמי של השוכר עם שוכר משנה ו/או כל גורם אחר, וכי הסכמים כאמור יחתמו על ידי השוכר ויהיו באחריותו הבלעדית.
- 9.8 נתיבי איילון רשאית להעביר את זכויותיה במושכר, לרבות זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של נתיבי איילון במושכר.
- 9.9 הפרת הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה שהשוכר הוא חברה, מתחייב השוכר לא להעביר מניות בשוכר ללא קבלת הסכמתה של נתיבי איילון מראש ובכתב.
10. **תיקונים במושכר**
- 10.1 השכרת נכס הינה במצב של הנכס הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון, ומבלי שנתבי איילון מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור.
- 10.2 השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל המתקנים והתשתיות בנכס וכו' (כולל אינסטלציה, חשמל, דוד שמש, מזגנים וכל מתקן או תשתית של הנכס) .
- 10.3 השוכר יהיה אחראי לתקן בעצמו ו/או על חשבונו כל תקלה ו/או נזק ו/או מפגע לרבות כתוצאה מבלאי של המתקנים לשם לשמירה על מצבו התקין של הנכס, ולנתיבי איילון לא תהיה כל אחריות בעניין זה.
- 10.4 השוכר מתחייב לשמור על המושכר תקין וראוי למטרת השימוש כהגדרתו בסעיף 5 לעיל , ולבצע כל עבודת התאמה הנדרשת לצורך התאמתו למטרת השימוש כהגדרתו בסעיף 5 לעיל , ובכלל זה לשמור על הרכוש המשותף (ככל שישנו) וכן גינת המושכר (ככל שישנה) וסביבתו נקיה ופנויה.

10.5 מבלי לגרוע מהאמור, השוכר ו/או מי מטעמו מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר וזהיר, לתקן כל נזק שנגרם למושכר כתוצאה מנזק או קלקול שיגרם על ידו, וכן כל נזק אחר הנובע משימוש בלתי סביר במושכר, במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה. כן מתחייב השוכר להודיע לנתיבי איילון על כל נזק, ליקוי, בלאי ו/או קלקול שנגרמו למושכר, מייד עם גילויים.

10.6 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, ובאמצעות בעלי מקצוע מיומנים, כל נזק, ליקוי ו/או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, למעט נזקים אשר מקורם בכוח עליון.

10.7 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של נתיבי איילון בהסכם זה, השוכר מסכים ומאשר כי נתיבי איילון, או מי מטעמה, רשאים לבצע במקום השוכר, כל תיקון ו/או כל פעולה אחרת שהשוכר חייב לבצע לפי הסכם זה ובלבד שלא ביצע השוכר את התיקון ו/או כל פעולה אחרת שנדרש לבצע על-ידי נתיבי איילון בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת נתיבי איילון לעשות כן; השוכר מתחייב להחזיר לנתיבי איילון מיד עם דרישתה הראשונה, ולאחר שהציגה לו נתיבי איילון קבלות או אישורי התחייבות לתשלום, את כל ההוצאות שנגרמו לנתיבי איילון בגין פעולותיו אלו ובלבד שנתבי איילון מסרה לשוכר דרישה לתיקון הליקויים ו/או הקלקולים ו/או הנזקים והשוכר לא תיקנם בתוך פרק הזמן האמור לעיל.

10.8 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, ולצורך הבטחת תקינות מערכות המושכר והשמירה על הבטיחות, השוכר מתחייב בזאת לערוך אחת לחצי שנה בדיקות למערכות המים, הגז והחשמל במושכר. בדיקות למערכות המושכר כאמור תתבצעה על ידי בודק מוסמך, אשר יעביר את אישורו החתום בעניין (להלן: "**הבודק**"). השוכר מתחייב להעביר לנתיבי איילון מדי חצי שנה עותק חתום מאישור הבודק על תקינות מערכות המושכר. מצא הבודק כי אחת ממערכות המושכר אינה תקינה, יפעל השוכר לתקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת אישור הבודק, וזאת עד לקבלת אישורו של הבודק בדבר התיקון ותקינות המערכת. מצא הבודק כי הליקוי בגינו נדרש התיקון הינו בבחינת ליקוי בטיחותי, כי אז יפעל השוכר לבצע את התיקון האמור בהקדם, ובכל מקרה לא יאוחר מ-48 שעות ממועד קבלת תגובת הבודק בדבר הליקוי כאמור. לא פעל השוכר כאמור בסעיף זה לעיל, כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של נתיבי איילון לבצע את התיקון בעצמה, ולחייב את השוכר בגין הוצאות התיקון + 12% תקורה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהיה רשאית לערוך את מהבדיקות האמורות, כולן או חלק, באמצעות בודקים שיופעלו על ידה, ולחייב את השוכר בעלותן.

11. שינויים במושכר

11.1 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור נתיבי איילון לכך מראש ובכתב. תנאי מוקדם לקבלת אישור נתיבי איילון כאמור, הוא הצגת היתר בניה ו/או כל היתר או רישיון אחר הנדרש לפי כל דין לביצוע השינויים במושכר, תוכניות השינויים וזהותו של הקבלן המבצע את השינויים כאמור ושל המפקח על ביצוע השינויים כאמור. נוסף על האמור, ככל שיבצע השוכר שינוי במושכר, כמפורט בסעיף זה לעיל, יישא השוכר על חשבונו הבלעדי ויקיים לאורך כל תקופת העבודות, ביטוח

בגין ביצוע העבודות במושכר, בהתאם להוראות שיתקבלו מנתיבי איילון ובכפוף לקבלת אישורה לביטוחים שהוצגו על ידי השוכר.

11.2 מבלי לגרוע מכלליות סעיף 11.1 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור נתיבי איילון לכך מראש ובכתב, כל שינוי ו/או תוספת שיעשה השוכר במושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופות ההארכה, יהיה רכוש נתיבי איילון וינהגו בו כחלק מהמושכר, למעט שינויים ו/או תוספות אשר אינם בבחינת "מחבורים". מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו מנתיבי איילון עם סיום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה בגין כל תיקון ו/או שינוי שביצע במושכר.

11.3 השוכר אינו רשאי להתקין שילוט כלשהו על קירותיו החיצוניים של המושכר לרבות גג המבנה ו/או להתקין אנטנות סלולריות ו/או חיישנים למיניהם ו/או מתקנים סולארים למיניהם.

11.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, למשכיר תהא הזכות על פי שיקול דעתו הבלעדית להתקין על הנכס מתקנים סולאריים למיניהם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרום להפרעה ו/או להתנהלות השוטפת של השוכר. מובהר למען הסר ספק כי השוכר לא יהיה זכאי לכל הפחתה ו/או הקטנה של דמי השכירות עקב התקנות אלה.

12. אחריות ושיפוי

12.1 נתיבי איילון ו/או כל הבאים מטעמה לא יהיו אחראים לכל אובדן ו/או נזק ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או לצד ג' כלשהו, אלא אם כן הנזק נגרם כתוצאה ממעשים בזדון ו/או מעשים מכוונים של נתיבי איילון וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי נתיבי איילון ו/או כל הבאים מטעמה בקשר עם האמור לעיל.

12.2 למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12.1 לעיל, מובהר כי נתיבי איילון וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי 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, לשוכר משנה (ככל שנתבי איילון תאשר זאת), למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על-ידי השוכר.

12.3 השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או שוכר משנה (ככל שנתבי איילון תאשר זאת) ו/או דייר ו/או מבקר, לרבות לעובדיו ו/או לנתיבי איילון ו/או למי מטעמה ו/או המבקרים במושכר ו/או לצד שלישי כלשהו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש במושכר, ו/או מכל פעולה או מחדל אחר של השוכר.

12.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את נתיבי איילון בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב אירוע שיגרם בנסיבות המורות על חבותו כאמור לעיל, בתוך 30 יום מיום דרישתה הראשונה בכתב, ולרבות בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

12.5 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את נתיבי איילון בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזורחית ו/או פלילית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבויותיו של השוכר על-פי הסכם זה ו/או הפרת

התחייבויותיו כאמור, לרבות כל תביעה לדמי נזק אשר אינה נופלת בגדר הנסיבות המקימות אחריות של נתיבי איילון כמפורט בסעיף 12.1 לעיל. נתיבי איילון תודיע לשוכר על תביעות ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 15 ימים מקבלת מכתב הדרישה ו/או הזמנה לדין. השוכר רשאי תוך 3 ימים מקבלת ההודעה להשתתף בניהול המו"מ ו/או ההגנה. אי קבלת ההודעה של השוכר תוך 3 ימים כאמור, כמוה כהסכמה מראש לכל פעולה שתנקט על ידי נתיבי איילון. השוכר ישפה את נתיבי איילון 7 ימים לאחר הודעתה כי שילמה את הכסף, או 7 ימים לאחר הודעתה כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.

12.6 השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שנתיבי איילון אינה חייבת לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המושכר וכי ידוע לו כי נתיבי איילון אינה אחראית כלפיו באופן כלשהו בכל הקשור לשמירת ו/או הגנת המושכר, ולמען הסר ספק לא תחול עליו אחריות לפי כל דין, לרבות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

13. ביטוח

13.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, הוראות הביטוח אשר יחולו על השוכר הינן בהתאם לנספח הביטוח, המצורף להסכם זה כנספח ו', ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

14. בטחונות

14.1 להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר לרבות פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיגרם למושכר, תשלום דמי השכירות, תשלום פיצוי מוסכם והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם, וכתנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר, את הביטחונות הבאים (להלן: "הערבויות"):

14.1.1 ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסך 6 חודשי דמי שכירות + מע"מ, אשר תהיה בתוקף 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות, בנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.

או לחלופין

פיקדון כספי אשר יופקד בחשבונה של נתיבי איילון בסך 6 חודשי דמי שכירות + מע"מ, אשר תהיה בתוקף 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות.

14.2 בנוסף, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם בידי נתיבי איילון, **ארבע המחאות** למוטב בלבד ללא סכום וללא תאריך, לפקודת עיריית תל אביב יפו, חברת מי אביבים (תאגיד המים והביוב), בזק, חברת החשמל, אשר ישמשו את נתיבי איילון לתשלום חובות השוכר בלבד למוסדות אלו בתום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, לפי התקופה הרלוונטית, במידה ולא ישולמו על-ידי השוכר.

14.3 השוכר מיפה את כוחה של נתיבי איילון להשלים את סכומי ההמחאות ופרטי זמן הפירעון שלהן בהמחאות הנ"ל ולפעול לפירעון לצורך גביית חובות החשמל והארנונה השנתיים ו/או כל תשלום אחר לפי ההסכם החל על השוכר. כמו כן מיפה השוכר את כוחה של נתיבי איילון להשלים את פרטי ההמחאות ולפעול לפירעון לכיסוי כל הוצאה שהוציאה נתיבי איילון למימון עלות פעולות אשר מוטלות על השוכר על-פי הסכם זה.

- 14.4 למען הסר ספק מודגש ומוסכם כי ייפוי הכוח וההרשאה בסעיף זה, יעמדו בתוקפם גם במקרה של ביטול ההסכם על-ידי מי מהצדדים לו.
- 14.5 נתיבי איילון תהיה רשאית לממש כל אחת מהערבויות, כולן או חלקן, ו/או לעשות שימוש בהמחאות לפי סעיף 14.2 לעיל בכל מקרה שבו לא שילם לה השוכר תשלום כלשהו, אשר הינו חייב לשלמו לפי הסכם זה, בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של נתיבי איילון.
- 14.6 מובהר, כי המצאת הביטחונות כאמור תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר לשוכר. אי מסירת החזקה כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם על-ידי נתיבי איילון ולא יהיה בעיכוב כאמור כדי לשחרר את השוכר מקיום מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות במלואם ובמועד.
- 14.7 הערבויות יוחזרו על-ידי נתיבי איילון לשוכר בתום 90 ימים מעת שהשוכר פינה כדין את המושכר בכפוף לכך שהשוכר מילא מלוא חיוביו על-פי הסכם זה, ובכפוף להצגת קבלות על פירעון התשלומים המפורטים בסעיף 8 לעיל, ובכפוף להצגת אישור עיריית תל אביב/או תאגיד מי אביבים ו/או בזק ו/או חברת החשמל ו/או חברות הכבלים ו/או כל גורם נוסף לפי שיקול דעת נתיבי איילון, בדבר היעדר חובות.
- 14.8 אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות נתיבי איילון הנובעות מעצם הפרת ההסכם או הנובעות מאי-מסירת הערבות, אי-השלמתה או אי-הארכתה, ו/או כדי לפגוע בזכויות נתיבי איילון לעכב סכומים אחרים על פי הוראותיו האחרות של ההסכם, ו/או לקזז או להפחית סכומים אותם חייב השוכר לנתיבי איילון על פי הסכם זה, מכל תשלום אחר המגיע לשוכר מנתיבי איילון.
- 14.9 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.
- 15. ביטול ההסכם**
- 15.1 מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה ובזכותה של נתיבי איילון לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרים, רשאית נתיבי איילון להביא הסכם זה לסיומו ולתבוע מיד את פינוי המושכר על-ידי השוכר בין בתקופת השכירות ובין בתקופת ההארכה, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:
- 15.1.1 אם השוכר יפר ו/או לא יקיים תנאי ו/או התחייבות הכלולים בהסכם זה ולא הביא הפרה ו/או אי קיום כאמור על תיקונם בתוך 14 יום מקבלת הודעה בכתב על כך;
- 15.1.2 אם השוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית. במקרה זה רשאית נתיבי איילון להביא הסכם זה לידי סיום באופן מיידי, ללא מתן כל הודעה בכתב על כך לשוכר, ולדרוש את פינוי לאלתר של השוכר מן המושכר;
- 15.1.3 במקרה בו נודע לנתיבי איילון כי השוכר נקלע לקשיים כלכליים משמעותיים, אשר עלולים לסכל את המשך עמידתו בהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא עלה בידי השוכר לשכנע את נתיבי איילון, בתוך 10 ימים מקבלת מכתב דרישת ההבהרות על-ידי נתיבי איילון, כי אין בידעות אלה ממש, ו/או במקרה של הגשת בקשה נגד השוכר לפשיטת רגל/ פירוק/ כינוס נכסים/ הקפאת הליכים/ מינוי

נאמן או מנהל מיוחד/ הטלת עיקול על חלק מהותי מנכסי השוכר אשר לא בוטלו בתוך 45 יום.

- 15.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר אשר עומד לזכות נתיבי איילון לפי ההסכם ולפי כל דין, בהתקיים כל אחד מהמקרים המנויים בסעיף 15.1 לעיל, לפני תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, מתחייב השוכר לשלם לנתיבי איילון את דמי השכירות עד תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה לפי העניין, או עד למועד בו השכירה נתיבי איילון את המושכר לאחר, לפי המוקדם, בתשלום אחד שישולם בתוך 30 ימים ממועד סיום ההסכם.
- 15.3 למען הסר ספק, מובהר כי השוכר יישא בכל התשלומים המפורטים בהסכם זה, לרבות דמי השכירות, מיסים ותשלומי חובה החלים על השוכר, עד למועד פינוי המושכר בפועל.

16. פינוי המושכר

- 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר חלק המושכר בשכירות משנה (ככל שנתבי איילון נתנה הסכמתה לשוכר משנה) יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש נתיבי איילון את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 15 לעיל. השוכר יחזיר לנתיבי איילון את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם (לרבות שוכר המשנה ככל שנתבי איילון נתנה הסכמתה לשוכר משנה) וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי טבעי סביר.
- 16.2 ככל שנתבי איילון נתנה הסכמתה לשוכר משנה, השוכר יהיה ערב לפינוי החלק במושכר שהושכר על ידו בשכירות משנה, כאמור בסעיף 16.1 לעיל.
- 16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, אם לא פינה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר חלק המושכר בשכירות משנה (ככל שנתבי איילון נתנה הסכמתה לשוכר משנה) יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש נתיבי איילון את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 15 לעיל. השוכר יחזיר לנתיבי איילון את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם (לרבות שוכר המשנה ככל שנתבי איילון נתנה הסכמתה לשוכר משנה) וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי טבעי סביר. לעיל תהיה נתיבי איילון רשאית להיכנס לשטח המושכר, ליטול את החזקה בפועל עליו, ולאחסן כל מתקן וחפץ שימצאו, וזאת ללא הודעה מוקדמת, וללא צורך בפסק דין של בית משפט ו/או בצו הוצאה לפועל לביצוע הפעולות כאמור; כמו כן, תהיה רשאית נתיבי איילון לפעול לניתוק המושכר מאספקת המים, החשמל; וכן תהא רשאית לפעול להחלפת מנעול דלת המושכר במנעול חדש ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו את הכניסה למושכר. הסכם זה יראה כייפוי כוח מהשוכר לנתיבי איילון לפעול כאמור.
- 16.4 להבטחת התחייבותו לפי סעיף זה, יחתום השוכר על טופס הסכמה למתן צו פינוי וסילוק יד מהמושכר, בנוסח המצ"ב **כנספח ד'** להסכם, אשר חתימתו תהווה תנאי לקבלת החזקה במושכר.
- 16.5 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

17. סעדים

- 17.1 בגין כל פיגור בתשלומים המגיעים לנתיבי איילון לפי הוראות הסכם זה, ו/או בגין כל פיגור בתשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ואשר נתיבי איילון נשאה בתשלומם, תושת ריבית פיגורים. אישור סמנכ"ל חטיבת כספים של נתיבי איילון יהיה ראיה מכרעת לעניין גובה הריבית.
- 17.2 מבלי לגרוע מזכותה של נתיבי איילון לסעדים על פי כל דין, הנזק המוערך והמוסכם מראש בין הצדדים להסכם (להלן ביחד ולחוד: "**הפיצוי המוסכם**") יהיה כדלקמן:
- 17.2.1 בגין כל אי פינוי במועד כמפורט בסעיף 16.1 להסכם – סך של 5,000 ש"ח לכל יום פיגור בפינוי המושכר. מובהר כי אין בקבלת הפיצוי המוסכם לפי סעיף זה כדי ליצור יחסי שכירות בין הצדדים ו/או למנוע מנתיבי איילון לתבוע את נזקה הממשיים ו/או כל סעד אחר שתהיה זכאית לו בגין העיכוב בפינוי המושכר, לרבות מימוש הערבויות לפי הסכם זה.
- 17.2.2 בגין הפרת התחייבות השוכר כאמור בסעיף 7.3 - סך של 100,000 ש"ח.
- 17.2.3 בגין אי מניעת עשיית שימוש במושכר למטרה אחרת מהמטרה המוגדרת בסעיף 5 להסכם – סך של 1,000 ש"ח לכל פעולה המתוארת כאסורה על פי הסעיף האמור, אשר יחושבו בנפרד לגבי כל יום שבהתייחס אליהם תימשך ההפרה.
- 17.2.4 בגין כל הפרה אחרת של ההסכם ע"י השוכר, סך השווה ל – 10,000 ש"ח.
- 17.2.5 הסכומים הנקובים בסעיף זה בשקלים חדשים, יחושבו כשהם צמודים למדד מיום חתימת ההסכם ועד ליום החיוב בתשלום בפועל.
- 17.2.6 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל הינם סבירים ומשקפים פיצוי נאות כפי שמוערך ע"י הצדדים מראש בגין הנזקים הצפויים לנתיבי איילון מהפרת הסכם זה, וכי השוכר יהא מנוע מלטעון בכל הליך להפחתתו של הפיצוי האמור לעיל.
- 17.3 נתיבי איילון תהא רשאית לקזז כל סכום המגיע לה על פי סעיף 17 זה, מכל תשלום המגיע לשוכר, אם מגיע, וכן תהא רשאית להיפרע מהביטחונות שנתן לה השוכר לשם השבת הסכומים הנ"ל, כולם או חלקם, לפי בחירת נתיבי איילון.
- 17.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי הפיצוי המוסכם אינו מונע מנתיבי איילון לתבוע את השוכר אף בגין כל נזק ו/או הפסד אחדים אשר נגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.
- 17.5 במקרה שתידרש נתיבי איילון לבצע תיקונים במושכר לאחר פינויו על ידי השוכר, אשר השוכר היה חייב בביצועם לפי הסכם זה, ייחשב משך ביצוע תיקונים כאמור כפיגור בפינוי המושכר, ויחייב את השוכר בתשלום הפיצוי המוסכם לפי סעיף 17.2.1 להסכם.
- 17.6 השוכר מוותר על כל זכות קיזוז ועיכובן על פי הסכם זה.
- 17.7 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהזכויות הנתונות לנתיבי איילון על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.

18. **הוראות חוק השכירות והשאלה**

הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 22 (1), 25 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1971 לא יחולו על יחסי הצדדים לצורך פרוש וביצוע הסכם זה.

19. שונות

- 19.1 **שינויים בהסכם.** כל שינוי, תוספת, ארכה ויתור או ביטול המתייחסים להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם פורטו במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.
- 19.2 **אי-אכיפה אינה פוגעת בזכויות.** אי-אכיפה של צד להסכם זה את זכויותיו אין משמעותה ויתור על זכויות כאמור ו/או על הזכות לתבוע (לרבות אכיפה) בגין הפרתו, והיא לא תמנע אכיפה של הוראות הסכם זה לבקשת אותו צד במועד מאוחר יותר ו/או בגין הפרה אחרת של ההסכם.
- 19.3 **סמכות מקומית.** כל עניין הנוגע להסכם זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של תל אביב-יפו.
- 19.4 **העדר זכויות לצדדים שלישיים.** הוראות הסכם זה אינן באות להקנות, ומכוחן לא תוקנה, זכות כלשהי לצד שלישי; הוראות הסכם זה מחייבות או מזכות, לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו, או את מי שהומחתה לו זכות או שהומחה לו חיוב שמקורו בהסכם זה, אם ההמחאה נעשתה לפי הוראות הסכם זה;
- 19.5 **הסכם מבטל וממצה.** הסכם זה, הסכמים נלווים לו ומסמכים אחרים בין הצדדים שתאריכם כתאריך הסכם זה, מהווים את כלל הסכמת הצדדים והם מבטלים כל הסכם קודם וכל הסכמה קודמת, בין בכתב ובין בעל-פה, בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה;

20. הודעות

- 20.1 הודעה על פי הסכם זה תשלח בדואר רשום או בפקסימיליה או תימסר ביד בכתובות הצדדים המפורטות להלן או במשרדם.
- 20.2 הודעה, כאמור, שתשלח בדואר רשום על-ידי צד למשנהו, לכתובות המפורטות להלן, וכל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו, תראה תחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 3 ימי עסקים מעת שיגורה.
- 20.3 הודעה, כאמור שתימסר ביד, ו/או תשלח באמצעות כתובת המייל הנקובה בסוף הסכם זה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה יום עסקים אחד לאחר מסירתה, או יום אחד לאחר מועד שיגורה כנגד אישור משלוח, לפי העניין.
- 20.4 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן:

נתיבי איילון: לידי: לידי הממונה על נכסי המקרקעין,
כתובת: חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' נים 2,
ראשון לציון

טלפון: 03-6931216 ; מייל: chenf@ayalonhw.co.il

השוכר:

לידי: _____
כתובת: _____
טלפון: _____ ; מייל: _____

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת _____ :

השוכר

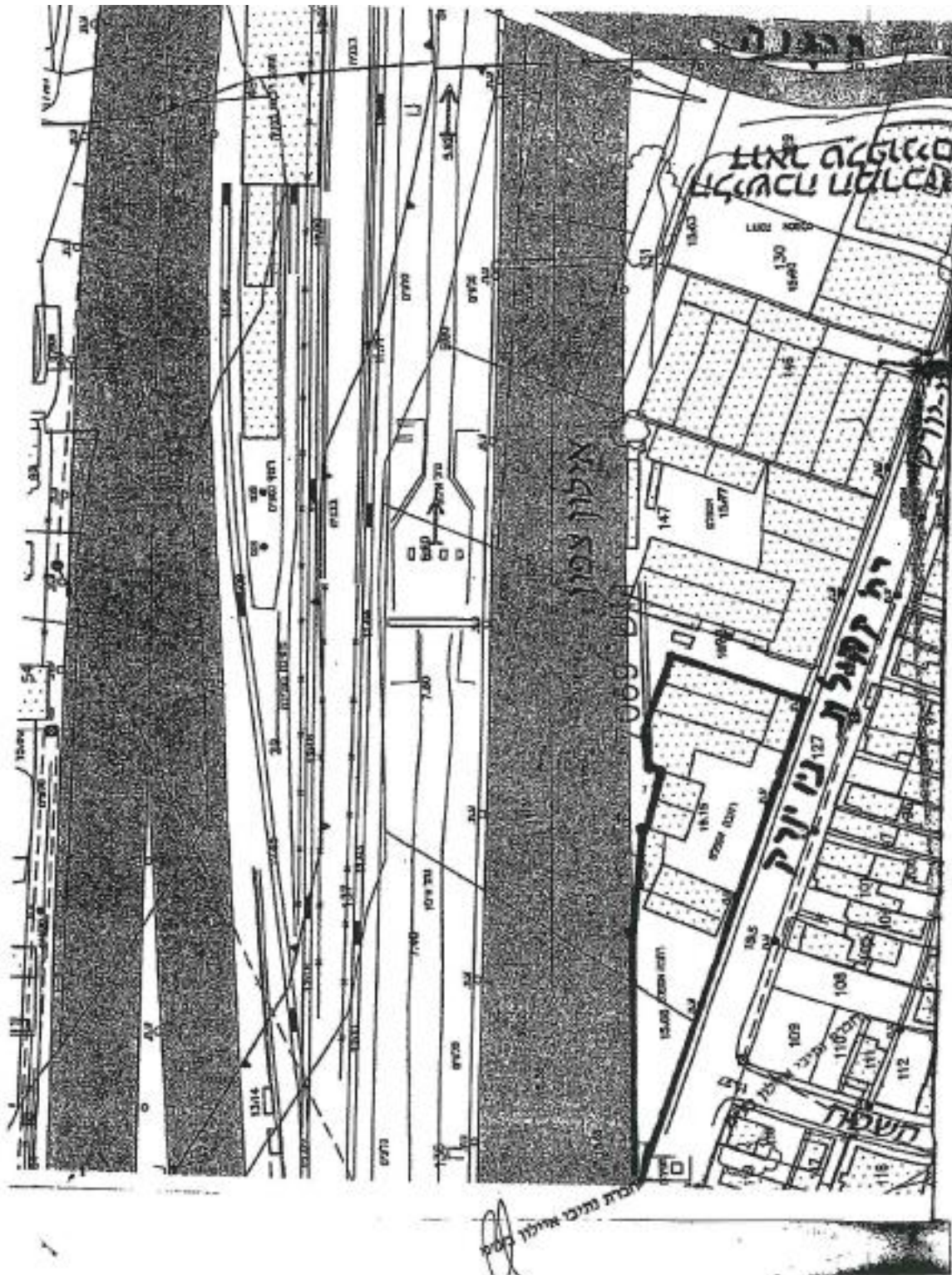
חברת נתיבי איילון בע"מ

אישור עו"ד

הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____, מאשר כי החתימה על גבי הסכם זה הינה של _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, אשר חתמו על הסכם זה לאחר שזיהיתיהם ואימתתי נכונות פרטיהם האישיים.

עו"ד

המושכר מתוחם בקו שחור



נספח ב'

נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' נים 2,
ראשון לציון

הנדון: ערבות מס'

על-פי בקשת _____ (להלן: "השוכר"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), שתדרשו מאת השוכר בקשר עם ההסכם מס' _____ שביניכם לבין השוכר.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת השוכר.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד השוכר ולדרוש תחילה תשלום מאת השוכר. כל שינוי בהסכם ביניכם לבין השוכר ו/או בביטחונות אחרים ו/או בחיוב הנערב - אף אם נעשו שלא בידעתנו - לא יהיה בהם כדי לפגוע בחיוב הנערב.

ערבות זו תעמוד בתוקפה גם כלפי מי שיבוא בנעלינו, בין כנמחה ובין בכל דרך אחרת.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 90 יום לאחר סיום תקופת השכירות וזאת עד ליום _____.

דרישה שתגיע אלינו אחרי התאריך הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

נספח ד'

טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' נים 2,
ראשון לציון

הנדון: הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

הסכם מס' _____ מיום _____ - לשכירת הנכס המפורט להלן:

אני הח"מ, _____, נותן בזאת את הסכמתי, כי יוצא נגדי צו לסילוק יד ו/או פינוי מהנכס להלן:

נכס בגודל של 1,961 מ"ר לערך (כ-860 מ"ר בנוי/מקורה וכ-1,101 מ"ר שטח פתוח) המצוי ברחוב קהילת ניו יורק 9-11 בעיר בתל אביב יפו והידוע כחלק מחלקות 136 ו-145 בגוש 7069 (להלן: "נכס" ו/או המושכר" בהתאמה לפי העניין) כמפורט בתשריט ובו מתוחם המושכר בקו שחור רצוף מצ"ב כנספח א' להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

(להלן: "המושכר"), וזאת כתנאי מקדים למסירת החזקה במושכר לידי.

בכבוד רב,

<u>שם השוכר</u>	<u>ת.ז. / ח.פ.</u>	<u>חתימה</u>
_____	_____	_____
אני הח"מ _____ עו"ד, שמשרדי ב _____ מאשר בזאת, כי בתאריך _____ התייצבו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ וכן ה"ה _____ ת.ז. _____, אשר חתמו על טופס זה בפני לאחר שנוכחתי כי הבינו את משמעות חתימתם.		_____
		_____ עו"ד,

נספח ה'

-מבוטל -

נספח ביטוח

נספח זה גובר על כל הוראה בהסכם העיקרי אשר עניינה אחריות וביטוח, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות נספח זה בכל הקשור לאחריות וביטוח, יגברו הוראות נספח זה (למעט הוראות מסחריות אשר הוסדרו בין הצדדים). המונחים המשמשים בנספח זה יפורשו בדרך בה הם מתפרשים בהסכם העיקרי.

1. ביטוחי עבודות במושכר

1.1. בכפוף להוראות ההסכם בכל הקשור לקבלת הרשאה לביצוע עבודות במושכר והיה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **נספח ו' 1 ("אישור ביטוח עבודות השוכר")** ו- **"ביטוח עבודות השוכר"**, בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות¹. על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪ רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2. ביטוחי קבע

2.1. בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים כדלקמן:

2.1.1. ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר ו/או שמומנו על ידי המשכיר (שלא באמצעות המשכיר, חברת הניהול או מי מטעם המשכיר ו/או חברת הניהול), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית פנימית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים

¹ . גבולות האחריות לאישור ביטוח עבודות :

היקף עבודות	פרק א- הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים	גבול אחריות פרק ב
250,000	200,000 ₪	1,000,000 ₪
250,000-500,000	300,000 ₪	2,000,000 ₪
500,000-1,000,000	300,000 ₪	3,000,000 ₪
מעל 1,000,000	400,000 ₪	4,000,000 ₪

הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.1.2 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות בסך של: לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה². הביטוח מורחב לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול כמבוטחות נוספות בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

2.1.3 **ביטוח אחריות מעבידים** המבטח את חבות השוכר על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדי השוכר בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ואת חברת הניהול היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.1.4 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר [במפורש למעט אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים)] למשכיר ולחברת הניהול] עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.1.1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.1.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יורחב לכסות נזקים תוצאתיים שנגרמו עקב מניעת גישה בהתאם לתנאי הפוליסה. כן הביטוח מורחב לכסות הפרעה או הפסקה במהלך עסקו של השוכר עקב הפסקה באספקת זרם החשמל כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (למעט פריצה, שוד והרחבת כה"ס). למען הסר ספק, מובהר כי האמור לעיל בדבר הפסקה באספקת זרם החשמל חל גם ביחס לאספקת חשמל על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלופ כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי מי מטעם המשכיר או חברת הניהול וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח האבדן התוצאתי שלהם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלופ כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב"; הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר או מצד חברת הניהול, על השוכר להמציא לידי המשכיר ולידי חברת הניהול, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **בנספח ו'2 ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר")** ו-"**ביטוחי הקבע של השוכר**", (בהתאמה) חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר או להכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על-פי סעיף 1.1 לעיל), ולמשכיר ולחברת הניהול תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.3 לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש, במלואם או בחלקם, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.4 בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי השוכר בקשר עם המושכר, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלופ כלפי המשכיר, חברת הניהול ומי מהבאים מטעמם, וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח

² גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ₪ כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ – 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח ולא יעלה על סך של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון ₪)

עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.5. על השוכר לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים 2.1.1 ו-2.1.4 לעיל מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

2.6. השוכר פוטר את המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמים וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים 1.1, 2.1.1, 2.1.4 לעיל וכן על פי ביטוחי הרכוש הנוספים כאמור 2.4 לעיל. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי פוליסות הביטוח, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.7. בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר או בידי חברת הניהול את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

2.8. בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר או לחברת הניהול, כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

2.9. למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מהשוכר ביצוע עבודות, קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

2.10. למשכיר ולחברת הניהול הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר וחברת הניהול לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על חברת הניהול או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין.

2.11. על השוכר למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידי השוכר, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

2.12. גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי חברת הניהול או כלפי מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

2.13. על המשכיר וחברת הניהול לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

2.14. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר או מאחריות חברת הניהול על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין:

2.14.1. ביטוח מבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר או של חברת הניהול המצוי במבנה הבניין ובסביבתו, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב

הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פריצות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר ו/או מי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול במפורש רכוש המפורט בסעיף 2.14.1 לעיל וכן תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעם המשכיר או חברת הניהול).

2.14.2 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 2.14.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 2.14.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי של 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר ו/או מי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

- למשכיר ולחברת הניהול הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה (אם קיימים) כאמור בסעיף 2.15.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 2.17 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

2.14.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהי בבניין. הביטוח יורחב לשפות את השוכר בגין אחריות שתוטל על השוכר עקב מעשה או מחלל של המשכיר או של חברת הניהול וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

2.14.4 ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר וחברת הניהול על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס – 1980 כלפי עובדיהם בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי או עקב עבודתם בפרויקט ובסביבתו, בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו- 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את השוכר היה ונקבע לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי כי השוכר נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכיר או חברת הניהול.

2.15 למשכיר הזכות לפי שיקול הדעת הבלעדי של המשכיר, לערוך ביטוחים נוספים לביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי המשכיר בקשר עם הנכס בו מצוי המושכר, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי השוכר ו/או מי מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.16 בעריכת הביטוחים המפורטים בסעיף 2.14 לעיל, לא יהיה כדי להוסיף על אחריות המשכיר או חברת הניהול מעבר לאמור בהסכם זה או כדי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם השכירות ו/או הסכם הניהול או על-פי דין (פרט לאמור במפורש בסעיף להלן).

2.17 המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכר והבאים מטעם השוכר מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 2.14.1 ו- 2.14.2 לעיל וכן בהתאם לסעיף 2.15 לעיל ככל שנערכו (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, ביטוח חסר או הפרת תנאי פוליסות הביטוח), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון ובגין נזק שלא כוסה במלואו על ידי חברת הביטוח.

2.18 למרות האמור לעיל היה ונגרם מקרה ביטוח המבוטח על פי סעיפים 2.14.1, 2.14.2 ו- 2.15 לעיל בנסיבות אשר באחריות השוכר כאמור בהסכם או על-פי דין, על השוכר

לשאת בסכום הנזק אשר נגרם עד לגובה ההשתתפויות העצמיות על פי הפוליסות
כאמור, בתנאי כי הסכום כאמור, בגין כל אירוע, לא יעלה על סך של \$ 10,000.

נספח ו'1- אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך הנפקת (DD/MM/YYYY)		האישור		אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה			
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש האישור		המבוטח		מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות		מעמד מבקש האישור	
שם המשכיר: נתיבי איילון בע"מ ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול		שם השוכר: _____ קבלנים ו/או קבלני משנה ת.ז.פ.ח.פ.				☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: משכיר / חברת הניהול	
ח.פ. 510536352		מען					
מען: מרח' שד' נים 2, עזריאלי ראשונים, ראשל"צ 7546302							
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מספר הפוליסה		נוסח ומהדורת פוליסה		תאריך תחילה	
סכום		גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים		תאריך סיום	
מטבע		סכום					
כל הסיכונים עבודות קבלניות		318 (מבוטח נוסף-מבקש האישור)		309 (ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור)		308 (ויתור על תחלופ כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) (כיסוי בגין נזקי טבע)	
גניבה ופריצה		כלול		313 (כיסוי בגין נזקי טבע)		314 (כיסוי בגין פריצה ושוד)	
רכוש עליו עובדים		**		316 (כיסוי רעידת אדמה)		328 (ראשוניות)	
רכוש סמוך		**		318 (מבוטח נוסף- מבקש האישור)		302 (אחריות צולבת)	
רכוש בהעברה		**		315 (כיסוי לתביעות מל"ל)		312 (כיסוי בגין נזק משימוש בכלי צמ"ח)	
פינוי הריסות		**		322 (מבקש האישור מוגדר כצד ג')		328 (ראשוניות)	
צד ג'		**		318 (מבוטח נוסף- מבקש האישור)		328 (ראשוניות)	
אחריות מעבידים		20,000,000		318 (מבוטח נוסף- מבקש האישור)		328 (ראשוניות)	
אחר							

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') :	
074- שיפוצים	

ביטול/שינוי הפוליסה	
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.	

חתימת האישור	
המבטח :	

נספח ו'2- אישור ביטוחי הקבע של השוכר

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים				
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.						
מבקש האישור*		המבוטח		אופי העסקה		מעמד מבקש האישור*
שם המשכיר: נתיבי איילון בע"מ ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברות הנ"ל ו/או חברת הניהול		שם השוכר		נדל"ן		☐ משכיר ו/או חברת הניהול ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
ח.פ. 510536352		ת.ז. ח.פ.		☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☒ אחר: שכירות בנכס המצוי ב _____		
מען: מרח' שד' נים 2, עזריאלי ראשונים, ראשלי"צ 7546302		מען				
כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח					סכום מטבע	יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
רכוש					נח	309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשוניות) 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 314 (כיסוי בגין פריצה ושוד) 316 (כיסוי בגין רעידת אדמה)
צד ג'					נח	302 (אחריות צולבת) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 315 (כיסוי לתביעות מל"ל) 321 (מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור) 322 (מבקש האישור מוגדר כצד ג') 328 (ראשוניות) 329 (רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג')

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים					
319 (מבוטח נוסף- היה וייחשב כמעבידים של מי מעובדי המבוטח) 309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 328 (ראשוניות)	נח	20,000,000					אחריות מעבידים
309 (ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור) 308 (ויתור על תחלוף כלפי גורם אחר: דיירים, שוכרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (בכפוף להדדיות) 311 313 (כיסוי בגין נזקי טבע) 316 (כיסוי בגין רעידת אדמה) 328 (ראשוניות)	נח						אחר-אובדן תוצאתי
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):							
096 - שכירויות והשכרות							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור							
המבטח :							