

בקשה להגשת הצעות

**לשכירת נכס מסוג חווה חקלאית בקיבוץ שדות ים בקיסריה
והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן.**

מאי 2025

בקשה להגשת הצעות
להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית בקיבוץ שדות ים בקיסריה,
והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

- | | |
|---------------|----------------------------|
| פרק א' | - תיאור כללי ; |
| פרק ב' | - תנאי הבקשה להגשת הצעות ; |

נספחים לבקשה להגשת הצעות:

- | | |
|---------------------|---|
| נספח מס' 1 - | הצהרת המשתתף בבקשה להגשת הצעות ; |
| נספח מס' 2 - | נוסח ערבות הבקשה להגשת הצעות ; |
| נספח מס' 3 - | רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות |
| נספח מס' 4 - | תשריט המושכר ; |
| נספח מס' 5 - | ההצעה הכספית והצעת השימוש של המשתתף בבקשה להגשת הצעות ; |
| נספח מס' 6 - | נוסח ערבות השכירות ; |
| נספח מס' 7 - | הסכם השכירות ; |
| נספח מס' 8 - | אישור עריכת ביטוחים להסכם השכירות ; |

פרק א' - תיאור כללי

בקשה להגשת הצעות

להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

1. פתיח

האגודה השיתופית שדות בזלת בע"מ (בפירוק) (להלן: "האגודה") באמצעות המפרק - עו"ד אבי גולדהמר (להלן: "המפרק"), מזמינה בזאת להציע הצעות לשכירת חווה חקלאית (אשר נבנתה במקור לצורך גידול קנאביס רפואי) לשימוש חקלאי (לרבות, אך לא רק, גידול קנאביס), במצבה הנוכחי AS IS (להלן: "החווה"), לתקופה של 10 שנים.

החווה ממוקמת על מגרשים מס' 1 ו- 2 (לפי תכנית מס' 303-0798678), הידועים כחלקה 4 וחלק מחלקה 21 בגוש 10626, משתרעת על פני 22.184 דונם וממוקמת בקיבוץ שדות ים, על קו החוף הצפוני של ישראל, סמוך לקיסריה.

מובהר כי התשריט המצורף לבקשה להגשת הצעות הינו לצורכי התמצאות בלבד.

- 1.1 האגודה מעוניינת לקבל הצעות להשכרת והפעלת החווה בהתאם לתנאי ההליך דנן.
- 1.2 ההתקשרות בחוזה השכירות, טעונה אישור המפרק – עו"ד אבי גולדהמר (להלן: "המפרק"), על פי כל דין.
- 1.3 החווה כוללת בין היתר, חממות, חמלול, משרדים ומבנים בשלבי הקמה.
לענין זה יובהר כי, הבנייה טרם הושלמה, והמציע יידרש להשלים את כלל העבודות והתשתיות הנדרשות להפעלת החווה, על חשבוננו וללא החזר מהמפרק.
- 1.4 בכפוף לקיום כל התחייבויות המשתתף בבקשה להגשת הצעות, שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה בבקשה להגשת הצעות (להלן: "הזוכה"), עד אותו מועד, יחתום המפרק על חוזה שכירות עם הזוכה.
- 1.5 דמי השכירות החודשיים של החווה יעמדו לכל הפחות על סך של 80,000 ₪ **בצירוף מע"מ**. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים הכללי לצרכן בצירוף תוספת בשיעור של 5% בשנה החמישית.
- 1.6 המושכר יושכר לזוכה לתקופה של 10 שנים ממועד מסירת החזקה בפועל במושכר לידי הזוכה (להלן: "תקופת השכירות"), תמורת תשלום דמי שכירות לשנה הראשונה לשכירות..
- 1.7 תנאי מסירה: במצב הקיים (AS IS), כולל כל הציוד והתשתיות הקיימים בשטח, ללא אחריות או התחייבות מצד המפרק.

2. ביקור וסיור בחווה

- 2.1 המפרק מזמין את המעוניינים בכך לסיור פיזי בחווה וזאת לפני הגשת ההצעה על ידיהם.
- 2.2 הסיור יאפשר התרשמות ממצב החווה לרבות, המבנים, התשתיות והציוד הקיים.
- 2.3 הסיור יתקיים בתאריך 12.06.2025 בשעה 11:00.

3. שאלות הבהרה

- 3.1 לאחר שעיין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו בבקשה זו ועל מילוי ההתחייבויות על פיה, מתבקש המשתתף בבקשה להגשת הצעות להגיש את הצעתו, שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 8 לפרק ב' לבקשה, כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד על ידי המוסמכים כדין מטעמו.
- 3.2 שאלות והבהרות בנוגע למסמכי הבקשה, לרבות בקשר עם סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למובן המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי הבקשה, תתקבלנה בכתב בלבד, וזאת לא יאוחר מיום 15 לחודש יולי שנת 2025 בשעה 15:00.
- 3.3 את השאלות וההבהרות יש להפנות לעו"ד רינת פז-בריטמן – במשרדו של המפרק, בכתב בלבד, באמצעות פקסימיליה 04-8621533 או בדוא"ל rinat@avi-goldhammer.com בימים א' – ה' בין השעות 09:00 – 15:00.
- תשובות לשאלות שנשאלו תינתנה בכתב בלבד.
- למען הסר ספק מובהר, כי המפרק לא יהיה אחראי לכל הסבר ו/או מידע ו/או פרשנות שייתנו למציעים, שלא במסגרת של מענה בכתב לשאלות והבהרות, כמתואר לעיל.

4. אחריות

- 4.1 מבלי לפגוע באמור לעיל על המשתתף בבקשה להגשת הצעות לראות ולבדוק את השטח המושכר, מיקומו, סביבתו ומצבו. חזקה על המשתתף בבקשה להגשת הצעות זו כמי שמצאם מתאימים לצרכיו.
- 4.2 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות כאמור לעיל לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות.
- 4.3 למשתתף בבקשה להגשת הצעות לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד המפרק באשר למושכר כולו או מקצתו והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או התאמה מכל סוג שהוא לרבות מחמת טעות/ הטעיה/ מום או אי התאמה או פגם כלשהו.

5. מועד הגשת ההצעות

- 5.1 כל המוסמכים הנקובים בסעיף 8 לפרק ב' לבקשה להגשת הצעות יש להכניס למעטפה סגורה ואותה יש למסור **במסירה ידנית** במשרדו של המפרק – עו"ד אבי גולדהמר, בכתובת: פל"ים 2, קומה 4, חיפה, וזאת עד **ליום 17 לחודש אוגוסט שנת 2025 בשעה 12:00** (להלן: "**המועד הקובע**").
- 5.2 כל הצעה תכלול:
- פרטי המציע (שם, ת"ז / ח.פ., כתובת, טלפון ודוא"ל).
 - גובה ההצעה הכספית (לא פחות מהמינימום).
 - תקופת השכירות המוצעת.
 - הצהרה על קבלת מצב הנכס כפי שהוא, ועל התחייבות להשלמת הבנייה והתשתיות הנדרשות.
- המפרק שומר לעצמו את הזכות לבחור בהצעה המיטבית ביותר לפי שיקול דעתו הבלעדי, או לדחות את כל ההצעות.

פרק ב' - תנאי הבקשה להגשת הצעות

בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

6. כללי

- 6.1 החווה ממוקמת באזור הצפוני של קיסריה, בסמוך לחוף הים, ומציעה סביבה חקלאית המתאימה למגוון שימושים חקלאיים.
- 6.2 החווה נבנתה בשנים האחרונות (במקור לצורך גידול קנאביס) והיא כוללת תשתיות חדשות המתאימות לפיתוח חקלאי מודרני. עם זאת, החווה מצריכה השלמה של עבודות בנייה כדי להפוך אותה לנגישה לחלוטין לשימושים חקלאיים.
- 6.3 יובהר כי הבנייה של החווה לא הושלמה, והמקום מועמד להשכרה כפי שהוא כיום, במצבו הקיים (As-Is). השוכר יתחייב להשלים את העבודות הנדרשות לבניית תשתיות נוספות ולסיום הפיתוח של המקום, וזאת על פי צרכיו ובמינונים שיתאימו לשימוש הספציפי שמיועד לו.
- 6.4 השלמת הבנייה, כולל כל עבודות התשתית, התאמות פנים ושדרוגים הנדרשים להפעלת הפעילות החקלאית או כל פעילות אחרת בשטח החווה, תתבצע על חשבון השוכר בלבד.
- 6.5 השוכר יידרש לבצע את העבודות בהתאם לכוונותיו האישיות ובכפוף לאישור המפרק, ובכל מקרה לא תהיה לו כל דרישה להחזר הוצאות מהמפרק.
- 6.6 המשמעות היא שהשוכר יקבל את הנכס במצבו הנוכחי ויהיה אחראי באופן מלא להתאמתו לפעילות המיועדת, הכוללת בין השאר השלמות בנייה והתקנות של תשתיות רלוונטיות לכל שימוש חקלאי שיתבצע במקום.
- 6.7 במועד מסירת החזקה במושכר לידי הזוכה, ייערך פרוטוקול מסירה המתאר את מצב המושכר במועד מסירת החזקה.
- 6.8 בתום תקופת השכירות יתחייב הזוכה לפנות ולהחזיר את החזקה במושכר למפרק בהתאם למצב בו הוא קיבל אותו במועד מסירת החזקה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה השכירות.
- 6.9 השימוש במושכר והפעלתו, יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בחוזה השכירות על נספחיו ובהתאם למטרת השכירות כהגדרתה בחוזה השכירות.

7. בדיקות המשתתף בבקשה להגשת הצעות

- 7.1 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות לראות ולבדוק את החלקה, לרבות המושכר, מיקומו, סביבתו ומצבו.
- 7.2 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים ו/או

ההיבטים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות שימוש במושכר על פי כל דין והוראות רשות מוסמכת.

7.3 למשתתף בבקשה להגשת הצעות לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המפרק ו/או כנגד מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למושכר והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעיה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים לבקשה להגשת הצעות בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות המשתתף בבקשה להגשת הצעות ואין המפרק ו/או מי מטעמו, אחראיים על דיוקם, או על שלמותם.

7.4 ככל ויידרש תשלום מרמ"י עבור הפעלת החווה הרי שתשלום זה יוטל על הזוכה בהליך.

8. הצעת המשתתף בבקשה להגשת הצעות

8.1 כל משתתף בבקשה להגשת הצעות, יגיש את מסמכי הבקשה להגשת הצעות על נספחיו בשני עותקים זהים, במעטפה סגורה.

8.2 המשתתף בבקשה להגשת הצעות מתבקש לעיין היטב בכל מסמכי הבקשה להגשת הצעות ולהחזיר למפרק את הצעותו, שתכלול את כל הנתונים המפורטים בסעיף 5.2 לעיל וכן ערבות לבקשה להגשת הצעות, כשהכל חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף בבקשה להגשת הצעות, בכל עמוד ועמוד.

8.3 הצעת המשתתף בבקשה להגשת הצעות תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שייחתם בין הזוכה בבקשה להגשת הצעות לבין המפרק.

9. חוזה השכירות

9.1 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות לצרף להצעתו במסגרת הבקשה להגשת הצעות את חוזה השכירות, חתום ומלא על-ידו.

9.2 הזוכה יחתום על חוזה השכירות בהתאם לאמור בסעיף 19.4 להלן.

9.3 ככל ויהיו שינויים מחויבים בנוסח חוזה השכירות המצורף כנספח 7 לבקשה להגשת הצעות, כתוצאה מהחלטות המפרק, יחתום המפרק עם הזוכה בלבד, והזוכה מתחייב לחתום על חוזה השכירות בנוסחו המתוקן כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 19.4 להלן.

9.4 בכפוף לחתימת הזוכה על חוזה השכירות כאמור לעיל יחתום המפרק על חוזה השכירות. חוזה השכירות ייכנס לתוקפו במועד חתימתו על-ידי המפרק אך תקופת השכירות של המושכר תחל ממועד מסירת החזקה במושכר.

9.5 עד מועד חתימת המפרק על חוזה השכירות, לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת הזוכה לבדו על חוזה השכירות לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. מועד חתימת חוזה השכירות על-ידי המפרק ייחשב ויירשם כתאריך חתימתו של חוזה השכירות.

10. התמורה

- 10.1 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות לציין בטופס ההצעה הכספית, נספח מס' 5 לבקשה להגשת הצעות, את דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו על ידו למפרק עבור שכירת המושכר, לא כולל מע"מ.
- 10.2 הזוכה ישלם למפרק את דמי השכירות בהתאם לתנאים ובמועדים המפורטים בחוזה השכירות, בתוספת מע"מ כחוק.
- 10.3 המפרק ימסור לזוכה, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 10.4 דמי השכירות בטופס ההצעה הכספית ינקבו בשקלים חדשים.

11. אופן בדיקת ההצעה

- 11.1 ההצעות הכשרות (שעמדו בדרישות ושצורפו אליהן כל המסמכים הדרושים) יבחנו בהתאם לגובה דמי השכירות שיציע המציע.

12. מטרת השכירות והשימוש במושכר

- 12.1 הזוכה, יתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר בהתאם להגדרת השימושים בתב"ע כהגדרתה לעיל, בהתאם להוראות הבקשה להגשת הצעות, ובהתאם להסכם שייכרת עם המציע, בכפוף לכל דין ("מטרת השכירות").

13. תוקף ההצעה

- 13.1 הצעת המשתתף בבקשה להגשת הצעות תהיה בתוקף עד ליום 01.11.2025.
- 13.2 המפרק יהא רשאי לדרוש את הארכת תוקף ההצעה, בארבעה (4) חודשים נוספים, בהודעה מוקדמת בכתב.

14. ערבות לבקשה להגשת הצעות

- 14.1 כל משתתף בבקשה להגשת הצעות חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית מבנק או מחברת ביטוח על פי הרשימה המפורטת בנספח מס' 2 לבקשה להגשת הצעות (להלן: "ערבות הבקשה להגשת הצעות"), להבטחת הצעתו בבקשה להגשת הצעות וחתימתו על חוזה השכירות, במועד שייקבע לכך על-ידי המפרק.
- 14.2 נוסח ערבות הבקשה להגשת הצעות וסכומה יהיו על פי נוסח טופס כתב ערבות הבקשה להגשת הצעות, המצורף כנספח מס' 2 לבקשה להגשת הצעות.

- 14.3 תוקף ערבות הבקשה להגשת הצעות יהיה עד יום 01 בנובמבר 2025.
- 14.4 ערבות הבקשה להגשת הצעות תהא ניתנת להארכה בארבעה (4) חודשים נוספים, על פי דרישת המפרק או מי שהוסמך על ידו. ניתנה דרישה כאמור, יוארך תוקף ערבות הבקשה להגשת הצעות ויואריך תוקף ההצעה בהתאם.
- 14.5 משתתף בבקשה להגשת הצעות שלא יצרף ערבות בקשה להגשת הצעות כנדרש לעיל, לא ידון המפרק בהצעתו כלל והיא תיפסל.
- 14.6 משתתף בבקשה להגשת הצעות שהצעתו לא זכתה - תוחזר לו ערבות הבקשה להגשת הצעות שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד חתימת המפרק על חוזה השכירות עם הזוכה.
- 14.7 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה למפרק את חוזה השכירות בנוסח שישלח אליו ע"י המפרק, כשהוא חתום על פי הוראות בקשה להגשת הצעות זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם חוזה השכירות החתום, לרבות ערבויות והמחאות בגין מלוא סכום דמי השכירות בצירוף מע"מ כחוק, במועד שייקבע ע"י המפרק, יהא המפרק רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות הבקשה להגשת הצעות שהפקיד לטובתה.
- 14.8 בנוסף לאמור בסעיף 14.7 לעיל יובהר, כי באם הזוכה יפר התחייבויותיו, יהא המפרק רשאי, בין היתר, לחלט את ערבות הבקשה להגשת הצעות.

15. תנאי סף

- 15.1 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות להמציא ערבות בקשה להגשת הצעות כמפורט בסעיף 14 לעיל.

16. תנאים כלליים

- 16.1 אין המפרק מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 16.2 אין לראות בבקשה להגשת הצעות זו משום התחייבות כלשהי של המפרק להתקשר בחוזה השכירות. כמו כן, יהא המפרק רשאי לבטל את הבקשה להגשת הצעות, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת חוזה השכירות עם הזוכה (אף אם הוכרז זוכה), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים בבקשה להגשת הצעות לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה.
- 16.3 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהגשת ההצעה לבקשה להגשת הצעות ובהכנת מסמכי הבקשה להגשת הצעות תחולנה על המשתתף בבקשה להגשת הצעות ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

17. הבהרות בקשר עם ההצעה

- 17.1 מבלי לפגוע מן האמור לעיל, המפרק יהא רשאי, על פי שיקול דעתו, לבקש מן המשתתפים בבקשה להגשת הצעות, כולם או מקצתם, על פי העניין, להמציא לו תוך פרק זמן שייקבע על ידו, מסמכים והבהרות.

18. תקינות ההצעה

- 18.1 על המשתתף בבקשה להגשת הצעות לדאוג למילוי כל ההוראות המפורטות במסמכי הבקשה להגשת הצעות. אי מילוי אחת או יותר מהדרישות, עלול לגרום לפסילת ההצעה.
- 18.2 כל שינוי או תוספת שיעשו במסמך כלשהו ממסמכי הבקשה להגשת הצעות או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 18.3 הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תפתח.
- 18.4 המפרק רשאי שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.
- 18.5 המפרק איננו אחראי לכל הפירושים ו/או ההסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים בבקשה להגשת הצעות. פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל-פה למשתתפים בבקשה להגשת הצעות, אינם מחייבים את המפרק.

19. הודעה על הזכייה וההתקשרות

- 19.1 המפרק ימסור לכל משתתף בבקשה להגשת הצעות שהגיש הצעה בבקשה להגשת הצעות הודעה בכתב על החלטתו.
- 19.2 חוזה השכירות ייחתם בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מהחלטות של המפרק ו/או רשמת האגודות השיתופיות.
- 19.3 בין הזוכה לבין המפרק ייחתם חוזה השכירות, בשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כאמור לעיל. תנאי ההתקשרות עם הזוכה יהיו על פי תנאי הבקשה להגשת הצעות, על נספחיהם, ולזוכה בבקשה להגשת הצעות לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המפרק ו/או מי מטעמו בגינם.
- 19.4 תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה למפרק את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידו, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש למפרק, בעקבות זכייתו בבקשה להגשת הצעות, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לתקופת השכירות, אישור ביטוחי השוכר חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית.
- 19.5 היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו על-פי בקשה להגשת הצעות זאת, יהא המפרק רשאי לבטל את הזכייה בבקשה להגשת הצעות. החלטתן זו תובא לידיעת הזוכה בכתב.
- 19.6 במקרה שמשתתף בבקשה להגשת הצעות, לרבות הזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי הבקשה להגשת הצעות ו/או תנאי חוזה השכירות ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, יהא המפרק זכאי במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתו המוחלט, לרבות להתקשר עם כל משתתף אחר בבקשה להגשת הצעות או כל צד ג' שהוא, ככל שימצא לנכון. כן יהא המפרק רשאי לחלט את ערבות הבקשה להגשת הצעות כולה לטובתו, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות הבקשה להגשת הצעות יחשב לקניינו הגמור והמוחלט של המפרק. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיו של המפרק על פי בקשה להגשת הצעות זאת ו/או על פי כל דין.

**בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית
והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן**

נספח מס' 1 – הצהרת המשתתף בבקשה

נספח מס' 1

הצהרת המשתתף בבקשה להגשת הצעות

פרטי הבקשה להגשת הצעות:

	להשכרת חווה חקלאית בקיבוץ שדות ים
--	-----------------------------------

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי הבקשה להגיש הצעות, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי הבקשה להגיש הצעות והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי הבקשה להגיש הצעות ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים בבקשה להגיש הצעות, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי הבקשה להגיש הצעות וכי אנו מקבלים על עצמנו את כל תנאי הבקשה להגיש הצעות ונספחיה ומתחייבים למלא אחר הוראותיה, במלואן ובמועדן.
3. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
4. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי ותהיה בתוקף עד יום 1.11.25 או לתקופה נוספת של ארבעה (4) חודשים, על פי דרישת המפרק או מי שהוסמך על ידו. ידוע לנו כי אם תינתן דרישה להארכה כאמור, יוארך גם תוקף ערבות הבקשה להגיש הצעות בהתאם.
5. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות בנקאית בתוקף בנוסח ובסכום הנקובים במסמכי הבקשה להגיש הצעות.
6. אם תתקבל הצעתנו, אנו מתחייבים, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת חוזה השכירות ונספחיו לחתימה, נמציא למפרק את חוזה השכירות על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש למפרק, בעקבות זכייתנו בבקשה להגשת הצעות, לרבות המחאות בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה, אישור ביטוחי השוכר חתום על ידי המבטחים וערבות שכירות מקורית בנוסח נספח 6 לבקשה.
7. עד המצאת הערבות הבנקאית בהתאם לחוזה תשמש הערבות הבנקאית שמסרנו בנוגע לבקשה להגשת הצעות להבטחת כל התחייבויותינו על פי הבקשה להגיש הצעות.
8. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת הערבות הבנקאית, שצרפנו לבקשה להגיש הצעות, כולה או מקצתה, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
9. ככל שההצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
10. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי הבקשה להגיש הצעות.

שם המשתתף/ החברה	כתובת	טלפון	שם איש הקשר
------------------	-------	-------	-------------

חתימה וחותמת

תאריך

בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

נספח מס' 2 - נוסח ערבות הבקשה להגשת הצעות

נספח מס' 2

לכבוד:
אגודה שיתופית שדות בזלת
באמצעות המפרק, עו"ד אבי גולדהמר

כתב ערבות (בש"ח)

לשימוש המפרק									
מספר אסמכתא									

כתב ערבות
מספר:

הואיל ועל _____ (להלן "הנערב")

להמציא לכם ערבות בנקאית בסך של 30,000 ש"ח (שלושים אלף שקלים חדשים) כערובה

סכום הערבות בש"ח סכום הערבות (במילים)

ל- הצעה כספית לבקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית בשדות ים

מטרת הערבות (תאור במלים)

הרי תמורת הסכמתכם לקבל ערבותנו זאת, ועל פי בקשת הנערב, הרינו ערבים בזאת כלפי אגודה שיתופית שדות בזלת/ בעד הנערב, בש"ח עד סכום השווה ל-30,000 ₪

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום, כאמור, בתוך 7 ימים מתאריך הדרישה כפי שיפורט בה.

ערבותנו זאת היא מוחלטת ובלתי תלויה, אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כל שהיא. מוסכם בזאת במפורש, כי לא תהיו חייבים לנקוט הליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לפנות בדרישה מוקדמת לנערב ו/או לממש בטחונות אחרים, כתנאי מוקדם לתשלום סכום הערבות על ידינו.

תוקף הערבות עד תאריך 01.11.2025 ועד בכלל, וכל דרישה מצדכם לתשלום הנזכר לעיל צריכה להישלח אלינו בדואר רשום, או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו עד התאריך הזה.

□ ערבות זאת על כל תנאיה תוארך באופן אוטומטי לתקופה נוספת של ארבעה חודשים על פי דרישת המפרק או מי שהוסמך על ידו, ותישלח אלינו עד תאריך 20.10.2025 ועד בכלל.

בברכה

בנק: _____ קוד בנק: _____

רחוב: _____ עיר: _____ טלפון: _____

בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

נספח מס' 3 - רשימת בנקים וחברות ביטוח לקבלת ערבות

רשימת בנקים וחברות ביטוח המורשים להוציא ערבות

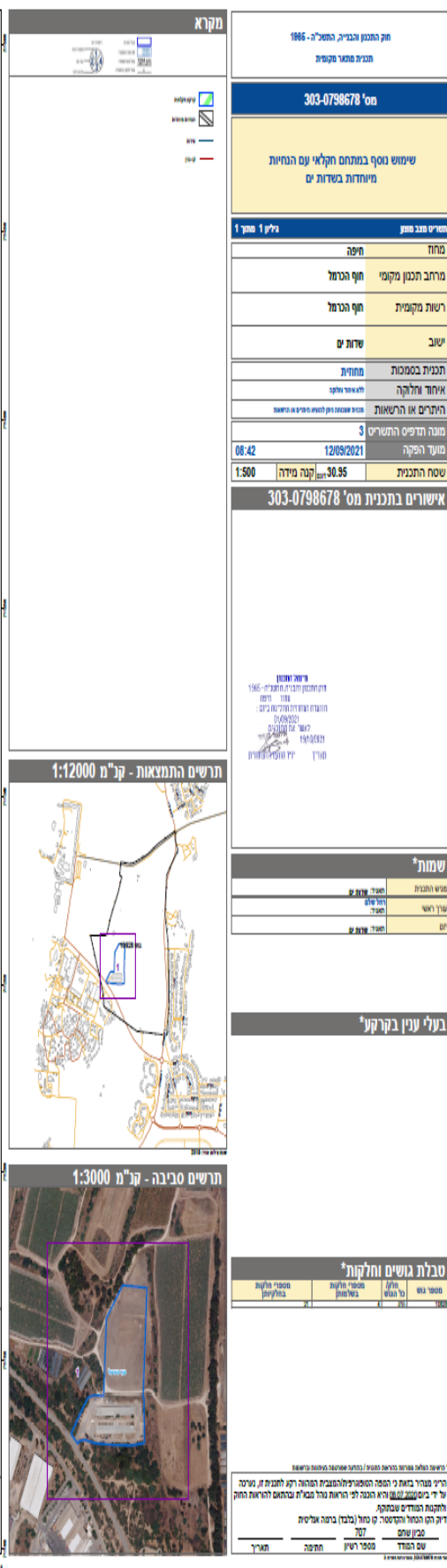
להלן רשימת בנקים וחברות ביטוח מהם ניתן לקבל ערבות, עפ"י הנוסח המקובל על המפרק :

רשימת בנקים מסחריים	רשימת חברות ביטוח
בנק איגוד לישראל בע"מ בנק אוצר החייל בע"מ בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בנק דיסקונט לישראל בע"מ בנק יורו-טרייד בע"מ בנק החקלאות לישראל בע"מ בנק מזרחי טפחות בע"מ בנק הפועלים בע"מ בנק יהב לעובדי המדינה בע"מ בנק ירושלים בע"מ יובנק בע"מ בנק לאומי לישראל בע"מ בנק לפתוח התעשיה בישראל בע"מ בנק מסד בע"מ בנק ערבי ישראל בע"מ בנק פועלי אגודת ישראל בע"מ בנק קונטיננטל לישראל בע"מ בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ CITIBANK N.A (סניפים בישראל בלבד) HSBC Bank plc (סניפים בישראל בלבד)	איילון חברה לביטוח בע"מ אליהו חברה לביטוח בע"מ ביטוח חקלאי אגודה שיתופית מרכזית בע"מ כלל ביטוח אשראי בע"מ הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ כלל חברה לביטוח בע"מ החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ מגדל חברה לביטוח בע"מ מנורה חברה לביטוח בע"מ הראל חברה לביטוח בע"מ חברה לביטוח אשראי - אשור בע"מ החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ
	רשימת בנקים למשכנתאות
	בנק אדנים למשכנתאות בע"מ בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בנק עצמאות למשכנתאות ולפיתוח בע"מ הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ

בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

נספח מס' 4 – תשריט המושכר



בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

נספח מס' 5 – הצעת המשתתף בבקשה להגשת הצעות

הצעת המשתתף בבקשה להגשת הצעות

בקשה להגשת הצעות להשכרת חווה חקלאית ,
והפעלתה בהתאם להגדרת השימושים בתב"ע

לאחר שעיינו במסמכי הבקשה להגשת הצעות, אנו מציעים לעשות שימוש של _____ במושכר, ולשלם, תמורת שכירת המושכר ובהתאם לתנאי חוזה השכירות נספח 7 לבקשה להגשת הצעות, **דמי שכירות חודשיים**, בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים), **לא כולל מע"מ**.

חתימת וחותמת המשתתף בבקשה להגשת הצעות

תאריך

בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

נספח מס' 6 – נוסח ערבות השכירות

נוסח ערבות השכירות

לכבוד

אגודה שיתופית שדות בזלת
באמצעות המפרק, עו"ד אבי גולדהמר

א.ג. נ.,

בנק _____ סניף _____
רח' _____ מס' _____
מיקוד _____

הנדון: ערבות מס' _____ להבטחת ביצוע התחייבויות השוכר לפי החוזה
להשכרת חווה חקלאית

1. על פי בקשת _____ (להלן: "השוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 100,000 ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") בתוספת מע"מ כדין ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי ההצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 8% בחישוב חודשי.
- המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו. בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של המפרק, אשר תישלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן השוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק

בקשה להגשת הצעות להשכרת נכס מסוג חווה חקלאית

והפעלתו בהתאם לתנאי ההליך דנן

נספח מס' 7 – הסכם השכירות

חוזה שכירות

בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחיפה ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין:

אגודה שיתופית שדות ים
באמצעות המפרק עו"ד אבי גולדהמר
(להלן: "המשכיר" ו/או "המפרק")

- מצד אחד -

ובין:

ח.פ.ת.ז.מס' תאגיד
(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הא

- הואיל:** והמשכיר הינו בעל הזכויות של חלק מחלקה כהגדרתה להלן, עליה בנוי המושכר, כהגדרתו להלן;
- והואיל:** והמשכיר פרסם את הבקשה להגשת הצעות כהגדרתה להלן, ביום ____ לחודש ____ שנת 2025;
- והואיל:** ובהתאם להחלטת המפרק, הוכרזה הצעתו של השוכר כהצעה הזוכה בבקשה להגשת הצעות;
- והואיל:** והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר, כהגדרתו להלן, תמורת דמי השכירות, כהגדרתם להלן, בשכירות בלתי מוגנת, לתקופת השכירות, בתמורה, למטרת השכירות, כהגדרתם להלן והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר במצבו הנוכחי ("as is"), בכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה להלן;
- והואיל:** השוכר לא שילם וגם לא ישלם בעתיד, כל כספים או תמורה שהם למשכיר, שהינם בגדר דמי מפתח על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972;
- והואיל:** וחווה שכירות זה והשכירות על פיו אינם מוגנים על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972;

לפיכך, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות משנה

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

1.2 הגדרות

1.2.1	השכירות	על פי חוזה זה, שתחל ביום מסירת החזקה לשוכר, למשך 10 שנים;
1.2.2	החוזה/חוזה זה	חוזה זה על כל נספחיו;
1.2.3	החלקה	חלקה 4 וחלק מחלקה 21 בגוש 10626 ;
1.2.4	המושכר	חוה חקלאית המצויה בקיבוץ שדות ים, קיסריה על החלקה ותחום בקו בצבע שחור מעובה בתשריט <u>נספח מס' 4</u> לבקשה;
1.2.5	הבקשה להגשת הצעות	בקשה להגשת הצעות להשכרת החווה
1.2.6	המפרק/המשכיר	עו"ד אבי גולדהמר ו/או מי מטעמו
1.2.7	הפרשי הצמדה למדד	שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם ירד המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, יהיה שיעור עליית המדד שווה ל- 1 ;

1.2.8	מדד המחירים לצרכן	מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו;
1.2.9	מדד בסיס	מדד המחירים לצרכן נכון למועד הקובע, דהיינו, המדד אשר פורסם ביום ____ בחודש ____ שנת ____, בגין חודש ____ שנת ____,
1.2.10	מדד קובע	מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד החזר הוצאה או תשלום;
1.2.11	מטרת השכירות	הפעלת חווה חקלאית;
1.2.12	עבודות פנימיות	עבודות בתוך המושכר ככל שתבוצענה טעונות אישור מראש ובכתב של המפרק;
1.2.13	ערבות שכירות	ערבות בנקאית בנוסח נספח מס' 2 לבקשה , להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי חוזה זה;
1.2.14	ריבית פיגורים	ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים הנהוג אצל החשב הכללי במשרד האוצר של מדינת ישראל, החל מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל;

1.3 נספחים

הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה:

- 1.3.1 **נספח מס' 4 לבקשה** - תשריט שטח המושכר;
- 1.3.2 **נספח מס' 8 לבקשה** - אישור עריכת ביטוחי השוכר;
- 1.3.3 **נספח מס' 6 לבקשה** - נוסח ערבות השכירות;

1.4 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירוש.

2. הצהרות השוכר

- 2.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את החלקה ואת המושכר, פיזית ומשפטית, לרבות מיקומם, סביבתם ומצבם, בדק את התכניות החלות על החלקה ו/או על המושכר ויעודם על פי הדין, וכי מצא את כל אלה מתאימים למטרותיו, והוא מוותר בזה על כל טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא ועל כל טענת פגם, מום או ברירה אחרת ביחס לחלקה ו/או למושכר ובקשר לשימוש שהוא מתעתד לעשות בהם.
- 2.2 השוכר מצהיר, כי בדק את כל הנתונים הקשורים לקבלת רישיון עסק מן הרשויות המוסמכות, לצורך השימוש במושכר וכל הגבלה ו/או אפשרויות השימוש במושכר על פי הדין.
- 2.3 השוכר מצהיר, כי כל העבודות הפנימיות במושכר באם יבוצעו ככל שיבוצעו וזאת לאחר אישור מראש ובכתב של המפרק, יהיו על פי כל רישיון או היתר ככל שיידרשו על פי כל דין

ועל חשבונו והוצאותיו של השוכר בלבד.

2.4. השוכר מצהיר, כי לא יהיה זכאי להשבת כל סכום שהוא אשר הוצא על ידו בקשר עם ביצוע עבודות פנימיות במושכר ו/או כל סכום אחר אשר שולם על ידו בקשר עם חוזה זה, אלא אם נאמר הדבר במפורש אחרת בחוזה זה.

2.5. השוכר מצהיר, כי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מטעמו, באשר לחלקה ו/או למבנה ו/או למושכר ו/או לשטח המוצמד והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי כל הנתונים אשר נכללו ו/או צורפו לבקשה להגשת הצעות ונספחיו ולחוזה זה ונספחיו בקשר עם החלקה ו/או המושכר, מובאים אך ורק לנוחות השוכר ואין המשכיר ו/או מי מטעמו, אחראים על דיוקם, או על שלמותם.

2.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתקופת השכירות הינו אחראי לפיקוח על המושכר, לרבות מניעת השגות גבול, תפיסות ופינויים של פולשים ובכל מקרה אם יימצאו פולשים, הינו מתחייב לנקוט הליכים משפטיים נגדם על חשבונו בלבד. השוכר יודיע למשכיר מיידית על כל מקרה בו לדעתו קיימות השגות גבול או כניסת פולשים למושכר.

2.7. השוכר מצהיר כי לא ירשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, או כל הערה אחרת, לגבי זכויותיו על פי חוזה זה.

2.8. השוכר מצהיר כי ישתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד.

2.9. השוכר מצהיר כי הינו עוסק מורשה וכי הוא מנהל ספרים וניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, או פטור מניהולם וכי יישאר עוסק מורשה וימשיך לנהל את ספריו על פי חוק למשך כל תקופת השכירות.

2.10. השוכר מצהיר, כי ידוע לו והינו מסכים לכך, שהצהרותיו על-פי חוזה זה ודמי השכירות על פי חוזה זה, הוצהרו וחושבו (לפי העניין) וכן בעבודות הפנימיות שיבוצעו על ידו וקיום כל התחייבות אחרת שלו על פי חוזה זה וכי לא תהיה לו כל טענה, דרישה, או תביעה להשבת עלות עבודות ההתאמה ו/או טענה, דרישה, או תביעה אחרת בגין ביצוע עבודות הפנימיות על ידו והוא ישיב את המושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות זכות הברירה על ידי המשכיר, ללא כל תמורה שהיא מאת המשכיר בעבור עבודות הפנימיות ו/או כל השבחה אחרת שיערוך השוכר במושכר במהלך תקופת השכירות, ככל ויערוך.

2.11. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר, במשך כל תקופת השכירות, בהתאם לדין ולהנחיות הסכם זה.

2.12. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שאינו רשאי להגשת כל בקשה שהיא לרישום כל זכות שהיא בקשר עם המושכר במרשם כלשהו ולמשכיר נתונה הזכות הבלעדית לרישום כאמור ו/או לרישום כל החלטה בקשר עם הזכויות במושכר בלבד. מובהר, כי אי-מימוש זכות המשכיר לרישום כאמור, לא יקנו לשוכר זכות כלשהי לגבי המושכר ו/או בקניין הרוחני בו.

2.13. סעיף 2 הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתנאי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

3. מסירת החזקה במושכר

3.1. המשכיר ימסור את החזקה במושכר לידי השוכר, תוך שבעה ימים ממועד חתימת המפרק על חוזה זה, על פי תנאי הבקשה להגשת הצעות, בכפוף לכך, שעד מועד זה מילא השוכר אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן, הפקיד את ערבות השכירות כמפורט בסעיף 20 להלן, אישור ביטוחי השוכר כמפורט בסעיף 16 להלן והפקיד המחאות בגין דמי השכירות לכל שנת השכירות הראשונה ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן (להלן: "**מועד מסירת החזקה**").

3.2. מסירת החזקה במושכר לשוכר ו/או העמדתו לרשות השוכר, תהווה אישור וראיה מוחלטת לכך כי השוכר קיבל את המושכר לחזקתו בהתאם להוראות חוזה זה, כמפורט בפרוטוקול מסירת החזקה במושכר (להלן: "**פרוטוקול המסירה**").

3.3. אם לא יופיע השוכר לקבלת החזקה במושכר, במועד הודעת המשכיר, ייחשב תאריך זה כתאריך העמדת המושכר לרשותו בהתאם לחוזה זה והשוכר ייחשב כמאשר קבלתו לשביעות רצונו המלאה ותחולנה עליו כל ההתחייבויות בגינו, לרבות כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, ללא יוצא מן הכלל.

3.4. במועד מסירת החזקה תבוצע על ידי הצדדים קריאת מוני המים והחשמל, ככל שקיימים במושכר. ככל שלא קיימים מונים אלו, יותקנו המונים על ידי השוכר ועל חשבונו.

4. תקופת השכירות

4.1. תקופת השכירות במושכר, הינה תקופה של עשר שנים (120 חודשים), שתחילתה במועד מסירת החזקה, בהתאם לפרוטוקול המסירה שיהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

4.2. השוכר מצהיר בזאת במפורש, כי ידוע לו, שתקופת השכירות לא תוארך, וכי יהיה מנוע מלטעון כל טענה שהיא, לרבות בגין הפסד רווח.

4.3. חיבור המושכר למערכות

4.3.1. אם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות, כי יותקנו במושכר, מתזים (ספרינקלרים), ירכוש השוכר על חשבונו ובהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, מתזים העומדים בכל תקן נדרש על ידי הרשויות המוסמכות ויתקינו על חשבונו, בתיאום ובאישור המשכיר ועל חשבון השוכר.

4.3.2. ככל שתידרש אספקת גז למושכר, תבוצע אספקה זו באמצעות בלוני גז/באמצעות צובר, במיקום ובאישור מראש של המשכיר.

4.3.3. חיבור המושכר למערכות המים והחשמל יהיה באישור המשכיר ועל חשבון השוכר.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר השוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזה כי:

5.1. השוכר לא שילם, לא התכוון לשלם, לא נדרש לשלם ולא התחייב לשלם למשכיר סכום כלשהו, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בכסף ולא בשווה כסף, בגין דמי מפתח, או כל תשלום אחר שהינו בגדר דמי מפתח, כי הוראות חלק ג' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, העוסק בדמי מפתח לא יחולו על השוכר, המושכר והחוזה, וכי עם פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לתבוע ו/או לקבל כל סכום שהוא או הטבה כלשהי בגין דמי מפתח או בגין מוניטין או באופן אחר כלשהו.

5.2. חוזה זה, השכירות על פיו, השוכר והמושכר אינם ולא יהיו מוגנים ע"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"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 הגנה 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.

6. מטרת השכירות והפעלת המושכר

6.1. השוכר ישתמש במושכר, במשך תקופת השכירות, אך ורק למטרת השימוש שהוצעה על ידו: וזאת, בהתאם להגדרת השימושים בתב"ע ובכפוף לבדיקות הנדרשות מול הגורמים הרלבנטיים, אשר ינוהל ויופעל ע"י השוכר במושכר בכפוף לאמור בחוזה זה (להלן: "**מטרת השכירות**") ;

6.2. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מטרת השכירות ולנהוג במושכר במהלך העסקים הרגיל, במסגרת מטרת השכירות, כך שלא תהיה פגיעה במושכר על פי חוות דעת המשכיר ובכפוף להוראות חוזה זה והוראות כל דין.

6.3. השוכר לא יהיה רשאי לשנות את מטרת השכירות, ללא הסכמת המשכיר או מי מטעמו, מראש ובכתב ובתנאים שיקבעו על ידי המשכיר ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשינוי מטרת השכירות.

6.4 סעיף 6 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתתי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. שם העסק

- 7.1 שם העסק יופיע בכל שלט, פרסום, עלון, חשבוניות, מסמכים רשמיים של העסק וכיו"ב.
- 7.2 שילוט כלשהו לרבות שילוט עם שם העסק, יוצבו בחזית ו/או על קירותיו החיצוניים של העסק אך ורק לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר ולמיקומו, יגיש השוכר כל בקשה שיש להגישה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות וכן יישא בכל אגרה ו/או היטל ו/או תשלום ו/או מס ו/או הוצאה הכרוכים בהתקנת השילוט והצבתו.
- 7.3 ככל ששילוט אשר יוצב על ידי השוכר לא יתאם את האמור לעיל, רשאי המפרק לדרוש את הסרתו או התאמתו לאמור לעיל, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 7.4 מוסכם ומובהר, כי מלוא זכויות הקניין הרוחני מכל מין וסוג שהוא בשם העסק, כפי שיאושר על-ידי המפרק - אף אם הוצע על-ידי השוכר, וכפי שיהא ידוע מעת לעת ו/או בכל רעיון ו/או מידע הנוגע לעסק הינן קניינו הבלעדי והמוחלט של המשכיר, ואין ולא תהיה לשוכר כל זכות קניינית או אחרת בהם, לרבות זכות לעשות בהם שימוש, והשוכר מתחייב שלא לעשות ולהימנע מכל פעולה שעלולה לפגוע בכל דרך שהיא בזכויות אלו של המשכיר.

8 דמי השכירות

- 8.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר, במהלך תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בגין שטח המושכר בסך של _____ ש"ח* (_____ שקלים חדשים) (להלן: "דמי השכירות").
- 8.2 לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד ומע"מ כחוק. כל 5 שנים יתווספו לדמי שכירות תוספת של 5%, בנוסף להצמדה כאמור.
- 8.3 ההמחאות לשנה הראשונה של השכירות תמסרנה למפרק בד בבד עם חתימת השוכר על חוזה זה.
- 8.4 דמי השכירות החל מהשנה השניה ישולמו כל רבעון, ב-1 לחודש הראשון של כל רבעון בכל שנה בתקופת השכירות, עבור שלושת (3) חודשי אותו רבעון מראש.
- 8.5 דמי השכירות החודשיים יעמדו על סכום דמי השכירות הנקוב בהצעת השוכר בבקשה להגשת הצעות, בתוספת מע"מ כחוק.
- 8.6 לאחר תום כל שנת שכירות, ימציא המשכיר לשוכר חשבון לתשלום הפרשי ההצמדה עבור השנה שחלפה (להלן: "דרישת התשלום"). הפרשי ההצמדה בתוספת מע"מ, ישולמו תוך עשרה (10) ימים מהמועד הנקוב בדרישת התשלום.
- 8.7 לכל תשלום דמי שכירות יתווסף מע"מ כחוק, בשיעור שיהיה בתוקף, על פי הדין, במועד תשלום דמי השכירות בפועל. מס הערך המוסף יחול על השוכר וישולם על ידו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
- 8.8 המשכיר ימסור לשוכר, עד המועד הקבוע בחוק לדיווח ולתשלום לרשויות מע"מ, בגין כל תשלום מתשלומי דמי השכירות למשכיר אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.
- 8.9 תשלום דמי השכירות יבוצע במשרדי המפרק וזאת, אך ורק בימי העסקים של הבנקים. חל מועד תשלום כלשהו ביום שאינו יום עסקים כאמור, אזי יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון שיבוא מיד לאחריו ושב ויהיו הבנקים פתוחים לעסקים. המשכיר יהיה רשאי אך לא יהיה חייב לקבל מהשוכר תשלום כלשהו על חשבון דמי שכירות לפני מועד פירעונו כקבוע בסעיף 8.4 דלעיל.
- 8.10 תשלום דמי השכירות יבוצע באופן זהה ובשינויים המחויבים, לתשלום דמי השכירות בתקופת השכירות.
- 8.11 התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 8.1 - 8.10 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. תשלומים אחרים

- 9.1. השוכר יישא בכל תשלומי המיסים השונים, לרבות מע"מ אשר יחולו על המושכר בקשר עם חוזה זה ונספחיו, בין אם הינם חלים, על פי הדין, על המשכיר ובין על השוכר.
- 9.2. השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות בכל תשלומי ארנונה, וכן, כל מס אחר, אגרה, היטל ותשלומים אחרים, ממשלתיים ועירוניים, החלים ושיחולו עפ"י כל דין, על מחזיק ו/או שוכר במושכר ו/או בגין ו/או כתוצאה מניהול עסקו של השוכר במושכר (יובהר - אם עסקו של השוכר ינוהל בחלק מהמושכר בלבד), לרבות מסי עסקים, מס ו/או אגרת שלטים, תשלומים עבור רישיונות למיניהם, לרבות רישיון עסק, יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 9.3. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד שנקבע לכך על ידי הרשויות.
- 9.4. השוכר יישא לאורך כל תקופת השכירות בכל ההוצאות בגין טיפול, אחזקה שוטפת ותיקונים של המושכר, לרבות ניקיון פנים של המושכר, מערכות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית וכל יתר המערכות של המושכר הנובעות מהשימוש שהשוכר עושה במושכר.
- 9.5. השוכר יישא, לאורך כל תקופת השכירות בכל ההוצאות והתשלומים השוטפים החלים על המושכר, לרבות צריכת מים, חשמל, גז וטלפון.
- 9.6. לפי דרישת המשכיר, השוכר מתחייב להודיע בכתב לאגפים המתאימים ברשויות המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר ועל שמו. בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר את אותם החשבונות לשם המשכיר או על כל שם שיורה לו המשכיר. לצורך ביצוע האמור בסעיף זה, מתחייבים השוכר ו/או המשכיר לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שיידרש.
- 9.7. השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי חוזה זה.
- 9.8. במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל תשלום על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר, כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, כשהוא צמוד למדד עפ"י עקרונות ההצמדה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, מיום הוצאתו על ידי המשכיר ועד להחזרתו למשכיר על ידי השוכר ובצרוף ריבית פיגורים.
- 9.9. להסרת ספק, מוצהר בזה במפורש שהעסק שינוהל על ידי השוכר במושכר הינו עסק עצמאי של השוכר בלבד וכל ההוצאות שתהיינה כרוכות בו ו/או חלות עבורו תשולמנה על ידי השוכר בלבד.
- 9.10. התחייבויות השוכר עפ"י סעיפים 9.1 - 9.9 הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. פיגור בתשלומים

- 10.1. במקרה של פיגור על-ידי השוכר בתשלום דמי השכירות, או כל סכום אחר שהשוכר חייב לשלם למשכיר, תתווסף לסכום שבפיגור, ריבית הפיגורים על אותו סכום. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכר לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום בו שילם אותו בפועל.
- התייחס הפיגור לסכום ששולם ע"י המשכיר לצד שלישי במקום השוכר, תחושב ריבית הפיגורים, עבור התקופה מהיום בו שילם המשכיר את הסכום שבפיגור לצד השלישי, ועד להחזרתו בפועל ע"י השוכר, שילם המשכיר לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים ו/או הוצאות בשל איחור השוכר בתשלום, יחשבו אלה כחלק מקרן החוב שעל השוכר להחזיר למשכיר.

פיגר השוכר בתשלום של סכום כל שהוא שעליו לשלם למשכיר בהתאם לחוזה זה, ייזקף כל

סכום ששולם על ידי השוכר ראשית על חשבון ריבית הפיגורים, אחר כך על חשבון הקרן. הייתה גבייתו של סכום כנ"ל כרוכה בהוצאות ו/או בשכר טרחת עו"ד מטעם המשכיר, ייזקף כל סכום שישולם כאמור ראשית על חשבון תשלום ההוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.

10.2. אין ולא יהיה בהוראות סעיף 10.1 דלעיל, או בקבלת ריבית פיגורים עפ"י סעיף זה, כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל בנוסף לריבית הפיגורים הנ"ל גם כל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין בגין פיגור בתשלום כאמור ולא יהיה בקבלת ריבית הפיגורים כאמור משום ויתור מטעם המשכיר על זכותו לסעדים אלה.

10.3. פיגור חוזר, העולה על 7 (שבעה) ימי עסקים, בתשלום כל שהוא שעל השוכר לשלם למשכיר על פי חוזה זה יחשב כהפרה יסודית של חוזה זה, המקנה למשכיר את כל הסעדים המוקנים לו על פי חוזה זה ועל פי כל דין, בקשר להפרה יסודית של החוזה.

11. העברת זכויות

11.1. השוכר מתחייב:

11.1.1. לא להעביר חוזה זה ו/או כל חלק ממנו ו/או כל זכות הנובעת ממנו ו/או כל חבות הנובעת ממנו לאחר;

11.1.2. לא להשכיר לאחר את המושכר או חלק ממנו;

11.1.3. לא למסור לאחר את החזקה במושכר או בכל חלק ממנו;

11.1.4. לא למסור את ניהול המושכר ו/או הפעלתו לאחר;

11.1.5. לא להעניק לאחר כל זכות שהיא במושכר;

11.1.6. לא להרשות לאחר להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו;

11.1.7. יראו כהעברת זכויות במושכר אף את הפעולות או האירועים הבאים:

11.1.7.1. אם השוכר הוא תאגיד - העברת הזכויות המקנות שליטה בתאגיד לצד ג'. לעניין זה תאגיד - לרבות שותפות בלתי רשומה.

11.1.7.2. צירוף שותף לשוכר בניהול העסק המופעל במושכר או בשימוש בו, בין מכוח הסכם שותפות בכתב, ובין מכוח הסכם בעל פה.

11.1.7.3. העברת זכויות בין יחיד השוכר אם השוכר הוא יותר מיחיד אחד.

11.1.8. אין באמור לעיל לפגוע בזכותו של השוכר להעסיק עובדים מטעמו במושכר.

11.2. זכויותיו של השוכר מכוח חוזה זה, כולן או מקצתן, אסורות בשעבוד מסוג כלשהו או מדרגה כלשהי.

11.3. התחייבויות השוכר עפ"י סעיף 11.1 ו- 11.2 דלעיל הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.4. המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיו כולן או מקצתן על פי חוזה זה, וכן לשתף כל גורם או גוף בחכירה כראות עיניו (להלן: "**הנעבר**"), ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר ובלבד, שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

11.5. סעיף 11 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12. רישיונות

12.1. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות ובהתאם לכל הרישיונות והאישורים הדרושים עפ"י כל דין מרשויות ו/או גופים ממשלתיים, עירוניים

או אחרים, לרבות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 והתקנות והצווים מכוחו ולהשיג על חשבונו ועל אחריותו כל רישיון ואישור כאמור טרם הפעלת כל עסק במושכר, כולו או חלקו, התחייבויות השוכר על-פי סעיף זה הן התחייבויות יסודיות והפרתן, כולן או מקצתן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12.2 למען הסר ספק, מודגש במפורש כי האחריות לקבלת כל אישור ורישיון כאמור, חלה על השוכר בלבד וכי אי קבלת אישור ו/או רישיון כאמור או שלילתם ממנו לא יקנו לשוכר כל זכות לבטל את חוזה השכירות או לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה.

12.3 על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרישיונות והאישורים הדרושים, כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רישיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.

12.4 לא החל השוכר את פעילותו עם מסירת החזקה, בין היתר מסיבה שלא קיבל רישיון הדרוש על פי סעיף זה דלעיל, יחולו על השוכר כל ההוראות הכלולות בחוזה זה ואי קבלת רישיון כאמור לא יהא בה סיבה להפרת התחייבות מהתחייבויות השוכר.

12.5 השוכר בדק ומכיר את הוראות הדין, בקשר עם הפעלת המושכר הינם בהתאם למטרת השכירות, לרבות, הנחיות וכל רשות מוסמכת אחרת, דרישות העירייה לרבות מינהל ההנדסה בעירייה, הג"א, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת החוזה.

12.6 במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים בתוך המושכר, יהיה על השוכר לבקש הסכמת המפרק מראש לביצוע כל שינוי כזה. המשכיר יהיה זכאי להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכים המפרק לשינוי, יהיה השוכר רשאי לבצעו על חשבון השוכר בתנאים שהותנו על ידי המפרק, ככל שהותנו.

12.7 השוכר מצהיר בזאת כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

12.8 השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי-התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי בגין המושכר ושכירתו.

12.9 סעיף 12 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. החזקת המושכר והשימוש בו

13.1 השוכר מתחייב:

13.1.1 להחזיק ולתחזק באופן שוטף במשך כל תקופת השכירות את המושכר ואת מערכותיו ולקיימם במצב טוב ומתוקן, בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, ובהתאם להנחיות והוראות המשכיר ו/או מי מטעמו וכן, לבצע כל תיקון שיידרש על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו במושכר, תוך תקופה שיקבע המשכיר;

13.1.2 להשתמש במושכר, שימוש רגיל וסביר התואם את מטרת השכירות ולשמור שמירה מעולה עליו;

13.1.3 לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.

13.1.4 לא לעשות ו/או להימנע מכל פעולה או מחדל אשר יש בהם כדי לפגוע במושכר ו/או במערכותיו;

13.1.5 להודיע למשכיר על כל פגם, נזק או קלקול שנגרם למושכר ו/או למערכותיו מיד משנדע לו על כך;

13.1.6 לתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול שנגרמו למושכר ו/או למערכותיו.

- 13.2 תיקונים כאמור בסעיף 13.1 זה יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו ואך ורק ע"י עובדים מקצועיים. תיקונים הקשורים בחזיתות הנכס ו/או בשלד הנכס, יבוצעו בפועל על ידי השוכר ועל חשבונו וזאת באמצעות עובדים מקצועיים אשר יאושרו מראש ובכתב על ידי המשכיר.
- 13.3 מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לבצע פעולות כאמור בסעיף 13.1 דלעיל ומבלי שהדבר יתפרש כחובה המוטלת על המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע במושכר כל תיקון כאמור, ובמקרה כזה יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר, מיד עם קבלת דרישה בכתב, את כל הסכומים שהוציא המשכיר לביצוע תיקונים אלה, בהתאם לחשבוניות שיציג המשכיר.
- 13.4 השוכר מתחייב להקפיד על ניקיון המושכר וסביבת המושכר ולנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר ולא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה ועשן. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מתחייב לדאוג לקיום רמת ניקיון גבוהה במושכר ומסביב לו, למנוע כל הצטברות של אשפה על ידי פינויה המיידית למתקני האשפה או בכל מקום אחר וכפי שתורה הרשות המקומית מעת לעת ולקיים בקפדנות מירבית כל חיקוק ו/או הוראה של משרד הבריאות ו/או כל רשות אחרת ו/או של המשכיר, אשר עניינם שמירה על רמת תברואה וניקיון נאותים במושכר ובסביבתו ו/או מניעת מפגעים במושכר.
- 13.5 השוכר מתחייב שלא לתלות שלטים כל שהם או מודעות כל שהן על חזית המושכר, או על איזה קיר חיצוני של המושכר, מבלי לקבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. נתן המשכיר את הסכמתו מראש ובכתב להתקנת שלט מטעם השוכר, יגיש השוכר למשכיר כל בקשה שיש להגשתה על פי הדין, לצורך קבלת היתר שילוט מן הרשויות המוסמכות. לאחר קבלת אישור המשכיר לבקשת השילוט, יגיש השוכר לרשויות המוסמכות ויישא השוכר בכל ההוצאות הכרוכות בהתקנת השלט ובכל האגרות והמסים הקשורים בהצבתו.
- 13.6 אנטנות למיניהן יותקנו במושכר אך ורק בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 13.7 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת סבירה ובמידת האפשר לאחר תיאום מראש, על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בחוזה זה או בכל דין המצריכים כניסה למושכר.
- 13.8 השוכר מתחייב לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א בטיחות ובטחון, וירכוש על חשבונו, על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, לרבות ברזי שריפה ומתקני הג"א.
- 13.9 השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או לכל צד ג' שהוא בתחומי המושכר.
- 13.10 השוכר יהיה אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיים העירוניים לשלם גם כל קנסות שהם עקב אי קיום הוראות הנ"ל, כולן או חלקן.
- 13.11 השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפוטו בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כנ"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכר לעיל. המשכיר לא יהיה אחראי אחריות אזרחית ו/או פלילית לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרות חוק במושכר למעט אם המעשה או המחדל נעשה על ידי המשכיר, או מי מטעמו.
- 13.12 השוכר יישא בעצמו בכל תשלום, היטל, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לכל דין, בין אם יוטל על המשכיר ובין אם יוטל על השוכר.
- 13.13 שום דבר מהאמור בחוזה זה וכן, שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכיר לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.

13.14 סעיף 13 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. איסור ביצוע שינויים במושכר

- 14.1 השוכר מתחייב, כי יבוצעו על ידו עבודות פנימיות (ככל שיבוצעו) אך ורק בהתאם להסכמות המפרק מראש ובכתב ולשביעות רצונו של המפרק.
- 14.2 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להרשות לבצע כל שינויים, שיפורים, שיפוצים או תוספות במושכר או בכל חלק ממנו, ללא קבלת הסכמת המפרק מראש ובכתב.
- 14.3 המפרק יהיה רשאי למנוע את ביצועה של כל תוספת או שינוי כנ"ל שלא קיבל את אישורו מראש ובכתב, להרוס כל שינוי ו/או תוספת, או להורות לשוכר להשיב את המצב לקדמותו, לאחר שנתנו התראה על כך בכתב לשוכר ארבעה עשר (14) ימים מראש. השוכר מתחייב כי במידה והמפרק ינצל זכותו לפעול כאמור, ישלם השוכר למשכיר לפי דרישתו הראשונה של המפרק את הוצאות הסילוק, ההריסה או הבניה כאשר חשבונות המשכיר ביחס לסכומים אלא יחייבו את השוכר ללא ערעור.
- 14.4 מבלי לפגוע באמור לעיל, המפרק יהיה רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדי, האם תוספות שנעשו, בין ברשות ובין שלא ברשות, יוסרו בתום תקופת השכירות או שיהיו בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא כל תמורה בגינם לשוכר.
- 14.5 סעיף 14 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15. אחריות השוכר

- 15.1 השוכר יהיה אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שימצא במושכר ו/או בחלקה והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, מוזמניו, לקוחותיו ואנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.
- 15.2 המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר והשוכר נוטל על עצמו כלפי המשכיר, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמו או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל.
- 15.3 המשכיר בסעיף זה כולל את המשכיר, עובדיו, סוכניו, שליחיו ו/או כל הבא מכוחו וכל אלה לא יהיו אחראים לכל נזק מכל מין וסוג שהוא כאמור לעיל.
- 15.4 השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל תביעה, חיוב, הוצאה, נזק או הפסד שייגרמו לו בקשר לנזקים הנזכרים לעיל בסעיף זה, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין.
- 15.5 סעיף 15 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16. ביטוח

16.1 ביטוחי השוכר בתקופת השכירות :

- 16.1.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או על-פי דין, מתחייב השוכר, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף **בנספח 2** לבקשה זו כפי המפורט להלן :
- 16.1.1.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.1.1 לעיל, החל ממועד מתן אישור להפעלת המושכר לשוכר, ועד תום תקופת השכירות, יערוך השוכר את הביטוחים המפורטים **בנספח 2** לבקשה זו בלבד (להלן : "**אישור**

עריכת ביטוחי השוכר").

אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה ואישור עריכת ביטוחי השוכר יכנון להלן יחדיו: "אישורי עריכת הביטוחים".

16.1.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, את אישורי עריכת הביטוחים, כשהם חתומים על ידי המבטח בהתאם למפורט להלן:

16.1.2.1 עד למועד תחילת תקופת השכירות, ימציא השוכר למשכיר את אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה.

16.1.2.2 עד למועד מתן אישור להפעלת המושכר וכתנאי להפעלת המושכר, ימציא השוכר למשכיר את אישור עריכת ביטוחי השוכר.

16.1.3 השוכר מצהיר, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים, חתומים ובמועדים הקבועים בסעיף 16.1.2 לעיל, מהווים תנאי לתחילת תקופת השכירות או מתן אישור להפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, לפי העניין. המשכיר יהיה זכאי שלא למסור את החזקה במושכר לשוכר ו/או להתיר לשוכר לעשות שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות, ו/או למנוע הכנסת נכסים ו/או ציוד ו/או מלאי כלשהם למושכר, אם לא יומצאו לו אישורי עריכת הביטוחים, חתומים על-ידי המבטח כאמור ובהתאם ליתר הוראות חוזה זה.

16.2 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוחים, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים לביטוחים המפורטים באישורי עריכת הביטוחים, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, לעניין ביטוחי חביות וזאת, בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

16.3 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבטח על פיהם.

16.4 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אי המצאת אישור עריכת ביטוחי עבודות ההתאמה ו/או אישור עריכת ביטוחי השוכר, שהם חתומים ע"י המבטח, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי חוזה זה לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בכל חובת תשלום שחלה על השוכר והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה, גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות השוכר ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים במושכר ו/או שימוש במושכר, בשל אי הצגת אישורי הביטוח החתומים במועד.

16.5 לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לפני מועד תום תקופת כל ביטוח שהוא אשר נערך על ידי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור על הארכת תוקף הביטוח בהתאם, כך שבכל עת בתקופת השכירות, יהיו אישורי עריכת הביטוחים, לפי העניין, בתוקף.

16.6 המשכיר רשאי לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בפרק זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי עריכת הביטוחים וזכותו להורות על תיקון הביטוחים המפורטים בהם, אינה מטילה על המשכיר או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי חוזה זה.

16.7 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, לדאוג ולוודא כי הביטוחים יחודשו מעת לעד לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או תקופת השכירות.

16.8 השוכר מתחייב לפעול לשם קיום נוהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה ו/או תקופת השכירות.

16.9 השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר יחויב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו החריגה של השוכר, ישלם השוכר למשכיר את התוספת האמורה, מיד עם דרישתו הראשונה.

- 16.10 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות הקבועים **בנספח 2** לבקשה, הינם בבחינת המינימום המוטל על השוכר. על השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 16.11 סעיף 16 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתנאי סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

17. פינוי המושכר ופיצוי בגין אי פינוי במועד

- 17.1 השוכר מתחייב בתום תקופת השכירות או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, על פי הוראות חוזה זה ונספחיו, מכל סיבה שהיא, להחזיר את המושכר לידי המשכיר כשהמושכר חופשי מכל אדם ומכל חפץ ללא כל השהייה או מניעה, וזאת, במצבו במועד מסירת החזקה ו/או במועד ביצוע עבודות פנימיות אם בוצעו כאלה, ולאחר שביצע ניקיון יסודי במושכר בהתאם למטרת השכירות.
- 17.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר ו/או לא יחזירהו לחזקתו הבלעדית של המשכיר, כאמור בסעיף 17.1 לעיל, במצב טוב כמפורט בסעיף 17.1 לעיל, הוא יהיה חייב לשלם למשכיר בשל התקופה מהמועד בו היה עליו לפנות את המושכר ועד לפינוי המושכר בפועל והחזרתו כאמור, את הסכומים הבאים:
- 17.2.1 סך השווה לכפל דמי השכירות היחסיים, לכל יום של איחור, בצירוף מע"מ כחוק;
- 17.2.2 בנוסף, כל הוצאה שבה יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין;
- 17.3 הסכומים הנ"ל, יהיו דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מוסכמים, קבועים ומוערכים מראש על ידי הצדדים בהתחשב בכל נסיבות העניין, אין ולא יהיה בתשלום על-פי הסעיפים לעיל, כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או לפגוע בכל זכויותיו האחרות של המשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין ובזכותו לתבוע את פינוי המושכר והחזרתו כאמור.
- 17.4 לפחות ארבעה עשר (14) יום לפני מועד פינוי המושכר והחזרתו על יד השוכר למשכיר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר בנוכחות נציג השוכר. המשכיר יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם על-פי הוראות חוזה זה, אם הוא חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקולים, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו. הודעה על מועד הבדיקה תימסר לשוכר שבעה (7) ימים מראש.
- 17.5 לא תוקנו התיקונים הנ"ל על ידי השוכר, עד תום שבעה (7) ימים מתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי לתקן את המושכר על חשבון השוכר. משך הזמן אשר יידרש לביצוע התיקונים, החל ממועד תום תקופת השכירות, יחשב לתקופה שבה פיגר השוכר בפינוי המושכר. השוכר ישלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את מלוא ההוצאות ודמי התיקונים אשר המשכיר הוציא לשם הבאת המושכר למצב המתואר בסעיף 17.1 לעיל וכן את דמי השכירות בגין התקופה שבה בוצעו בפועל התיקונים כאמור.
- 17.6 בכל מקרה של אי פינוי המושכר על ידי השוכר כאמור לעיל, יחשב השוכר וכל הבא או הנמצא במושכר מטעמו או ברשותו כמסיג גבול וכ"פולש טרי" למושכר והמשכיר יהיה זכאי להיכנס למושכר או לכל חלק ממנו, לתפוס את החזקה בו בכוח, לפנות מן המושכר כל אדם מטעם השוכר ו/או כל חפץ השייך לשוכר ולאחסנם על חשבון השוכר וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר בגין אי פינוי המושכר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.
- השוכר מצהיר כי המשכיר ו/או מי מטעמו לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא, אשר ייגרם לשוכר, אם ייגרם נזק כזה, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר על פי הוראות חוזה זה, הציוד והרכוש מן המושכר ו/או אחסון הציוד והרכוש שנעשו עקב אי פינוי המושכר במועד והוא מוותר בזה על כל תביעה או טענה כלפי המשכיר בקשר עם ביצוע הפינוי כאמור.

17.7 סעיף 17 זה הינו סעיף יסודי שהפרתו או הפרת איזה מתני סעיפיו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

18. פינוי או נטישה מוקדמים

18.1 מובהר בזאת, שככל ותופסק הפעלת המושכר על ידי השוכר למשך תקופה רצופה שתעלה על שישים (60) יום, בכל עת במהלך תקופת השכירות, מוקנית למשכיר הזכות לבטל חוזה זה בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב וזאת, מבלי לגרוע או לפגוע בכל סעד או זכות להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין. ניתנה הודעה על ידי המשכיר על ביטול החוזה כאמור, יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 24 להלן.

18.2 עזב השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, בין אם עשה זאת מרצונו החופשי, ובין אם התקיימה עילה לפינויו על פי הוראות חוזה זה ובין אם מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר את דמי השכירות החודשיים וכל יתר התשלומים החלים עליו מכוח חוזה זה (להלן: "**התשלומים**") עד לתום תקופת השכירות, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר.

18.3 התשלומים יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות חוזה זה.

18.4 הוראות סעיף זה יחולו בין אם השכיר המשכיר את המושכר לאחר העזיבה ובין אם לאו.

18.5 במקרה של ביטול החוזה על ידי המשכיר לא יראו ביטול זה כחל על הוראות סעיף זה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהודעת הביטול ובלבד שהביטול נעשה באשמת השוכר.

18.6 הוראות סעיף זה לא יחולו בכל מקרה בו עזב השוכר את המושכר עקב הפרת החוזה על ידי המשכיר, בהפרה המזכה אותו בביטול חוזה זה והוא ביטלו כדין.

19. שלילת נציגות השוכר

19.1 שום דבר האמור בחוזה זה ו/או התנהגות הצדדים מכוחו, לא יפורשו כמסמיכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או המקנים לו מעמד של נציג המשכיר בעניין כל שהוא.

19.2 השוכר מצהיר ומאשר, כי כל העובדים אשר יבצעו מטעם השוכר את התחייבויותיו על פי חוזה זה, הינם עובדיו של השוכר בלבד וכי הם יהיו נתונים להוראותיו, פיקוחו והשגחתו של השוכר. השוכר בלבד יישא בכל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בהעסקתם, לרבות מיסים מכל מין וסוג שהוא, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ניכויים וכל מס, או היטל, או מלווה וכל תשלום סוציאלי ואחר.

19.3 אין בחוזה זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בין המשכיר לבין השוכר ו/או מי מטעמו, יחסי עובד – מעביד.

20. ערבות השכירות

20.1 לשם הבטחת ביצוע התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות הבטחת קיום כל התחייבויותיו על פי חוזה זה על נספחיו, הבטחת הפינוי, תשלום דמי השכירות, במשך תקופת השכירות, פיצויים וכל תשלום אחר שהשוכר התחייב לשלם ו/או החל על השוכר עפ"י חוזה זה, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת חוזה זה על ידו וכתנאי למסירת החזקה במושכר או חלק ממנו, כתב ערבות בנקאית פיננסית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת למימוש עפ"י דרישה בלבד בסך של ארבעה (4) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספח 3** לבקשה (להלן: "**ערבות השכירות**"). השוכר מתחייב כי ערבות השכירות שתופקד כאמור תהיה בתוקף עד תום תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות.

20.2 על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי להמציא ערבות שכירות כאמור לתקופה קצרה יותר שלא תפחת משנים עשר (12) חודשים ובלבד, שהשוכר ידאג להארכת תוקף ערבות השכירות מעת לעת לפחות שלושים (30) יום לפני מועד פקיעתה של ערבות השכירות הכל לשביעות רצונו של המפרק.

- 20.3 לסכום ערבות השכירות יתווספו הפרשי הצמדה.
- 20.4 לא המציא השוכר ערבות שכירות חליפית או כתב הארכת ערבות השכירות במועד הנקוב לעיל, יהא המשכיר רשאי לחלט את ערבות השכירות וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד משלוח התראה בכתב לשוכר על כוונתו לעשות כן, והשוכר יהיה אחראי בלעדית לכל נזק והוצאה שתגרם לו עקב חילוט ערבות השכירות לרבות בגין עמלות בקשר עם הוצאת ערבות שכירות חדשה.
- 20.5 כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות השכירות לרבות עמלות וכל היוצא בזה יחולו על השוכר בלבד.
- 20.6 מבלי לפגוע בכל סעד או זכות המוקנים למשכיר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין בגין הפרת חוזה זה על ידי השוכר, יהא המשכיר זכאי לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו הופרה הוראה מהוראות חוזה זה על ידי השוכר, ולגבות מתוך הסכום שיתקבל ממימוש ערבות השכירות כל סכום אותו חייב השוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות כל סכום פיצוי מוסכם, וזאת, ללא הודעה מוקדמת.
- 20.7 מומשה ערבות השכירות על-פי הוראות סעיף 20.6 לעיל, יהיה השוכר חייב להפקיד בידי המשכיר מיד על-פי דרישתו הראשונה בכתב, ערבות שכירות חדשה בתנאים ובסכום זהים לערבות השכירות כמפורט לעיל ולשביעות רצונו המלאה של המפרק. המשכיר יחזיר לשוכר כנגד הפקדת ערבות השכירות החדשה את יתרת הסכום שנשאר בידי ממימוש ערבות השכירות לאחר ניכוי חובות השוכר. על ערבות השכירות החדשה שתופקד בהתאם להוראות סעיף זה יחולו כל הוראות חוזה זה המתייחסות לערבות השכירות.
- 20.8 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן ערבות השכירות ו/או מימושה, משום ויתור מצד המשכיר על זכות לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם אלה סעדים מפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.
- 20.9 אי המצאת ערבות השכירות, לרבות אי הארכתה במועד ו/או אי השלמתה אם מומש חלקה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר ותקנה למשכיר זכות לבטל את החוזה ו/או לדחות את תחילת השימוש במושכר עד להמצאת ערבות השכירות, מבלי שהדבר יגרע מחביונות השוכר על פי החוזה, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי חוזה זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי דין.
- 20.10 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן ערבות השכירות ו/או במימושה על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי חוזה זה או על פי דין.
- 20.11 מימוש ערבות השכירות על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות חוזה זה והוא אינו בא במקום איזו מהן. כל סכום שחולט על ידי המשכיר מתוך ערבות השכירות יופחת מסך כל החוב של השוכר למשכיר.
- 20.12 חולטה ערבות השכירות, כולה או חלקה, ייקבע סדר זקיפת חובות השוכר מתוך סכום ערבות השכירות, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 20.13 תשעים (90) יום לאחר תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי החוזה, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, תשלום בגין ביצוע תיקונים במושכר, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות חוזה זה והדין, יחזיר המשכיר את ערבות השכירות לשוכר.

21. הפרות וסעדים

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

- 21.2 למרות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזה כי הוא מוותר בזה על זכותו לסעד של צו מניעה זמני או קבוע נגד המשכיר בכל הקשור לפינוי המושכר בתום תקופת השכירות כמפורט בסעיף זה. כמו כן, השוכר מוותר בזה על כל זכות לקיזוז או לטענת קיזוז כנגד המשכיר בקשר עם הסכומים המגיעים ממנו למשכיר על פי חוזה זה.
- 21.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לפיצויים בגין כל נזק ממשי שנגרם לו עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, לרבות הוצאות בגין הפסד דמי שכירות.
- 21.4 הפיצויים המוסכמים בגין הפרה יסודית, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מאיחור ו/או מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי חוזה זה או לפי כל דין.

22. ביטול החוזה וסיומו מוקדם

- מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המשכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, המשכיר יהיה זכאי לבטל את החוזה, למרות כל הוראה בדבר תקופת השכירות והשוכר יהיה חייב במקרה כזה לפנות את המושכר לאלתר או במועד שיקבע על ידי המשכיר ולהחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בהוראות חוזה זה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 22.1 השוכר הפר את החוזה בהפרה יסודית, לרבות עקב מעשי ו/או מחדלי שוכר המשנה.
- 22.2 השוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו שאינה הפרה יסודית, לרבות עקב מעשי ו/או מחדלי שוכר המשנה ולא תיקן את ההפרה תוך מועד סביר שנקבע לתיקונה על ידי המשכיר.
- 22.3 כל הפרה של הוראות חוזה זה על ידי השוכר, אם תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר.
- 22.4 הוגשה בקשה להסדר נושים של השוכר;
- 22.5 הוטל עיקול על נכסי השוכר, באופן שיש בעיקול כדי לפגוע באפשרותו לעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה והכל במקרה שהעיקול לא בוטל תוך ששים (60) יום. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יראו בעיקול חשבון השוכר כעיקול שיש בו כדי לפגוע באפשרותו של השוכר לעמוד בהתחייבויותיו כאמור;
- 22.6 אם השוכר יקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לשוכר מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של השוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי השוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל;
- 22.7 אם תוגש נגד השוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך ששים (60) יום ממועד הגשתה;
- 22.8 ניתן לבקשת צד ג', נגד השוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך שלושים (30) יום ממועד הינתנו;
- 22.9 השוכר המחזיק ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, ללא אישור המשכיר, בניגוד להוראות בחוזה זה;
- 22.10 השוכר בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפאת אי יכולת פירעון;
- 22.11 השוכר חדל בפועל מלנהל עסקיו או מלבצע את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה;

23. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

24. הדין החל

על חוזה זה ביצעו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.

25. הוראות כלליות

- 25.1 חוזה זה מגבש את כל ההסכמות, ההבנות, ההתניות, ההצהרות, והכוונות שבין הצדדים ובא במקום כל מסמך ו/או טיוטה ו/או מצג ו/או הבטחה בין בכתב ובין בעל פה אשר נתנו במפורש או במשתמע על ידי מי מהצדדים למשנהו לפני חתימת חוזה זה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור בחוזה זה.
- 25.2 עם חתימתו של חוזה זה המהווה את החוזה השלם והמחייב בין הצדדים, בטלים ומבוטלים כל חוזה ו/או זיכרון דברים ו/או הסכמה ו/או הצהרה ו/או פרוספקט ו/או הבטחה ו/או פרסום ו/או טיוטות קודמות של חוזה זה אשר נעשו, אם נעשו, על ידי המשכיר, או נציגיו, או מי מטעמו והמשכיר לא יהא מחויב בגין איזה מאלה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של סתירה בין האמור בחוזה זה לבין נספחיו, יגבר האמור בנספחים.
- 25.3 כל התנהגות, ארכה, ויתור, הרשאה, קבלת כספים, שינוי או עריכת חוזה חדש לא יהיה בהם כדי להצביע על כל כוונה מצד כלשהו, לוותר ו/או לשנות מכל זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה, ולא יהיה להם כל תוקף משפטי אלא אם הויתור או השינוי נעשו במפורש, בכתב ונחתמו בחתימת ידו של הצד המוותר או המשנה.
- 25.4 הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכיר ו/או של השוכר על פי חוזה זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפיהן.
- 25.5 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.
- 25.6 כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות חוזה זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בחוזה זה, ישולם במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או בתוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתו הראשונה של המשכיר.
- 25.7 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכיר והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.
- 25.8 אלא אם נאמר אחרת בחוזה זה, השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי חוזה זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.
- 25.9 שום הוראה מתנאים ומהוראות הכלולים בחוזה זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של חוזה זה כי אם להוסיף עליהם.
- 25.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א - 1971 לא יחולו על חוזה זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.
- 25.11 אם ינותק או יופסק שרות כלשהו למושכר עקב אי תשלום חשבון או סכום כלשהו שתשלומו חל על פי חוזה זה על השוכר, אזי יחולו הוצאות החיבור המחודש על השוכר וישולמו על ידו.
- 25.12 השוכר מתחייב להמציא למשכיר תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה, אישורים על תשלום כל הסכומים שתשלומם חל עפ"י חוזה זה על השוכר.
- 25.13 המשכיר ע"י באי כוחו יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל עת, בתאום עם השוכר, על מנת לבדוק את מצב המושכר ואת קיום התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור וזאת לאחר שנתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש.

26. כתובות והודעות

26.1 הודעות

26.1.1 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

26.1.2 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל.

26.2 כתובות הצדדים

26.2.1 **המשכיר - הנמען:** המפרק – עו"ד אבי גולדהמר במשרדו ברח' פל"ים 2, חיפה.

26.2.2 **השוכר - הנמען:** _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

אישור (כאשר השוכר הינו תאגיד)

אני הח"מ, עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של השוכר, מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, אשר חתמו בפני על חוזה זה ונספחיו בשם השוכר, הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי השוכר להתקשר בחוזה זה ולהסמיק את הנ"ל לחתום בשם השוכר על חוזה זה ונספחיו.

עו"ד ,