

**חוזה שכירות****שנערך ונחתם ביום**

בין: החברה לפיתוח קצרין בע"מ, ח.פ. 510868987  
 מרחוב ברנע, אזור תעשייה קצרין.  
 ת.ד. 3670 קצרין 1290000  
 (להלן: "המשכירה")

**משכירה**

מצד אחד

ת.ח.פ.

לבין:

מ

**(להלן: "השוכר")**

מצד שני

**הואיל** והמשכירה, הינה בעלת הזכויות ביחידה בשטח של כ- 127 מ"ר במבנה המצוי במרכז המסחרי איתן גוש 201000 חלקה 79, קומה ראשונה של בניין המועצה בקצרין (להלן: "המושכר" או "המבנה").

**והואיל** והמשכירה פרסמה מכרז להשכרת המושכר (מכרז מס' 04/2023) (להלן: "המכרז") והשוכר נקבע כזוכה במכרז;

**והואיל** והמשכירה הסכימה להשכיר, לשוכר את המבנה, בשטח כולל של כ- 127 מ"ר;

**והואיל** והצדדים מסכימים בזה ביניהם, כי השוכר לא יהיה דייר מוגן עפ"י החוק כיוון שהשוכר לא שילם דמי מפתח, והצדדים החילו עליהם את החוק של הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 לפיהן השוכר לא יהיה דייר מוגן עפ"י חוק;

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. א. מוסכם כי מסמכי המכרז, כולל ההזמנה להציע הצעות והצעת השוכר, מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ב. מובהר יחד עם זאת כי בכל מקרה של שוני או סתירה בין הוראות ההסכם להוראותיו של איזה ממסמכי המכרז יגברו הוראות הסכם זה.
- ג. אין לפרש הסכם זה כאילו הוא מטיל חיובים, מעניק זכויות, פוטר מחיובים, וכיוצא באלה, אלא אם נאמר בו הדבר במפורש.
- ד. כותרות חלקי ההסכם וסעיפיו, במקום שישנן, הינן לנוחיות הקריאה בלבד, ואין ליחס להן משמעות פרשנית או כל משמעות אחרת.

**תנאי השכירות**

3. השוכר מצהיר ומתחייב כי בכל מקרה השימוש אשר יעשה על ידו המושכר יהיה לצורך משרדים בלבד.
- 4.
- א. המושכר יועמד לרשות השוכר ל-36 (שלושים ושישה) חודשים מתאריך 1.7.2023 ועד 30.6.2026 (להלן - "תקופת השכירות").
- ב. לשוכר האופציה להאריך הסכם שכירות זה ל-2 (שתי) תקופות שכירות נוספות, כל אחת בת שנה, ובתנאי שהודעה בכתב על רצונו לממש כל אחת מתקופות האופציה תישלח למשכירה לא יאוחר מ-60 יום טרם כניסתה לתוקף של כל אחת מתקופות האופציה בהתאמה, וכן בתנאי שהשוכר יעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם שכירות זה.
- ג. מובהר כי תקופת השכירות בצרוף תקופות האופציה, באם יבחר השוכר לממשן, לא יעלו במצטבר על 5 שנים.
- ד. מובהר כי כל התנאים וההתחייבויות בהסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם על כל אחת מתקופות האופציה, באם יבחר השוכר לממשן.
5. השוכר מצהיר ומאשר כי ראה ובדק את המושכר טרם הגשת הצעתו במסגרת המכרז, וכי הוא מקבל את המושכר לפי מצבו (AS-IS), ומוותר על כל טענה ביחס למצבו, ו/או התאמתו לצרכיו של השוכר.
- 6.
- א. המשכירה מצהירה כי ביצעה את פעולות ההכנה המאפשרות את חיבורו של המושכר למערכת הספקת החשמל של חברת החשמל.
- ב. על השוכר לפנות לחברת החשמל כדי לחבר את המושכר למערכת החשמל, והשוכר ישא בתשלום הנדרש לצורך חיבור החשמל למערכת הספקת החשמל של חברת החשמל, וכן ישא בתשלום עבור הצריכה השוטפת של החשמל במושכר.
- ג. אם יהיה צורך בשינויים ו/או בהתאמות במערכת החשמל הפנימית של המושכר לצורך קבלת אישור חברת החשמל לחיבור המושכר למערכת יהיה על השוכר לבצע את השינויים ו/או ההתאמות, בעצמו ועל חשבונו בלבד.
7. השוכר מצהיר בזאת כי לא שילם שום דמי מפתח למשכירה, והמשכירה מצהירה בזאת כי לא קיבלה שום דמי מפתח מן השוכר.
8. למען הסר הספק, מצהירה השוכרת כי אין היא בגדר דיירת מוגנת במושכר, וכי ידוע לה שלא תחשב לדיירת מוגנת בגמר תקופת השכירות, היא מסכימה שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות בהתאם להסכם זה, והוא מתחייבת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהחזירו למשכירה, כשהוא פנויים מכל אדם ומכל חפץ השייך לשוכר, וכשהמושכר והציוד כשהם במצב שלם, תקין וראוי לשימוש.
- 9.
- א. השוכר לא יעשה שינויים במושכר, בצורתו ו/או במבנהו, ללא אישור בכתב ומראש מאת המשכירה.
- ב. בכל מקרה שהשוכר יבצע כל שיפור או תיקון ו/או יתקין מתקנים של קבע במושכר ו/או מחוצה לו, בין בהסכמת המשכירה ובין שלא בהסכמתה, תחשב פעילותו כהתנדבות והוא לא יהיה זכאי לכל פיצויים מן המשכירה.
- ג. פעולה כזאת לא תחשב בשום פנים ואופן כתשלום דמי מפתח מצד השוכר.

- ד. המשכירה תהיה זכאית לדרוש מן השוכר להחזיר מצב המושכר לקדמותו כפי מצבו בעת קבלתו ע"י המשכירה, לרבות מתקני הקבע שהציב השוכר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לקבל מן המשכירה כל תשלום או פיצוי עבור השקעותיו במושכר.
- ה. אין באמור לעיל כדי להוות אישור או הסכמה, במפורש או במשתמע כי השוכר רשאי לבצע שיפור, או תוספת, או להתקין מתקנים במושכר, אלא אם קיבל הסכמת המשכירה מראש ובכתב.
- 10.
- א. השוכר ישלם עבור כל חודש מחודשי תקופת השכירות, או בתקופות האופציה אם ימומשו, סך של \_\_\_\_\_ ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "דמי השכירות").
- ב. דמי השכירות הנקובים בסעיף 9 א' יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") ויעודכנו מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים הידוע במועד כל עדכון. המדד הבסיסי הוא מדד חודש מאי 2023 אשר יפורסם ביום 15.6.2023.
- 11.
- א. התשלום במהלך תקופת השכירות ובתקופות האופציה אם ימומשו, יעשה מדי חודש בחודשו, ולהקלת התשלום ימציא השוכר, בתחילת כל שנת שכירות **12 (שתים עשרה) המחאות חודשיות, בשעור דמי השכירות ללא מע"מ**, כאשר זמן פרעונן של כל אחת מהן יהיה ליום הראשון לכל חודש קלנדרי החל מהחודש הראשון של תקופת השכירות.
- ב. ידוע לשוכר כי במועד קבלת סידרת ההמחאות תוציא המשכירה חשבונית מס על מלוא סכום ההמחאות (לרבות המעותדות). **לפיכך ימסור השוכר, בד בבד עם מסירת ההמחאות כאמור, המחאה נוספת לכיסוי מלוא מס ערך מוסף בגין כל סדרת ההמחאות.**
12. השוכר ישא בתשלומי מים, חשמל, ארנונה וכן בכל מס ו/או אגרה ו/או היטל עירוני בגין המושכר ו/או בגין הפעלת העסק במושכר בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, אם יבחר לממשן.
13. הימנעות השוכר מלשלם תשלום מן התשלומים של דמי השכירות, או מהתשלומים המפורטים בסעיף 11 דלעיל תחשב כהפרה יסודית של ההסכם המזכה את המשכירה לבטל ההסכם לאלתר ותחייב את השוכר לפנות את המושכר והכל מבלי לפגוע בזכות המשכירה לנקוט כל פעולה ו/או לדרוש פיצויים הכל כמפורט בהסכם זה וע"פ כל דין.
- 14.
- א. במידת הצורך השוכר יפנה למועצה בבקשה לקבלת רישיון עסק, ומתחייב שלא להפעיל במושכר עסק הטעון רישיון עסק אלא אם קבל לכך רישיון עסק.
- ב. השוכר מתחייב שלא להציג ו/או להציב סחורה ו/או פריטים אחרים מחוץ למושכר.
- ג. השוכר מצהיר כי ידוע לו שתליית ו/או הצבת שילוט בסביבתו של המושכר מותנה באישור מראש ובכתב של המשכירה.
- ד. מוסכם ומוצהר בזאת, כי אין בחתימת הסכם זה עם המשכירה שהינה חברה בת עירונית של המועצה, משום התחייבות המועצה למתן רישיון עסק ו/או היתרים ו/או רישיונות אחרים הנדרשים ע"פ דין, וכי אין באי מתן רישיון העסק משום הפרת ההסכם על ידי המשכירה.
15. על השוכר לקבל אישור מהמשכירה בכתב וכדין על כל הצבת שלט או כל עריכת שינוי במושכר או בסביבתו כגון הצבת מזגן, התקנת סורגים וכיו"ב.

16. למשכירה תהיה סמכות בכל עת לבוא ולבדוק אם השוכר עושה שימוש סביר במושכר ובהתאם למטרת השכירות ואם השוכר עומד בתנאי החוזה.
17. האחריות על הציוד הפרטי של השוכר היא באחריותו הבלעדית ובכל מקרה של פריצה/חבלה/או כל נזק שיגרם לציוד לא תהיה המשכירה אחראית לשיפוי השוכר.
18. עלות ניקיון, תחזוקה שוטפת לרבות תחזוקת מזגנים וכל עלות אחרת שאינה מוזכרת בהסכם זה, הינם באחריות השוכר.
19. השוכר מתחייבת לנקוט בכל צעד שיהיה דרוש לשם ביטול כל דרישה או תביעה שתוגש נגד המשכירה בגין כל נזק מכל מין וסוג שהוא, שיגרם לכל אדם ולכל רכוש, לרבות למבקרים במושכר, הקשורים למושכר או הנובעים ממנו בתקופת השכירות; השוכר מתחייב לשפות את המשכירה באורח מידי עם דרישה לעשות כן בגין כל תשלום או פיצוי שתדרש המשכירה לשלם בשל תביעה או דרישה כאמור.
20. א. ידוע לשוכר כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בינו לבין המשכירה ו/או המועצה, וכי כל פגיעה ו/או תאונה ו/או נזק אשר יגרם לו ו/או לאחרים שימצאו במושכר, בין אם לרכוש ובין אם פגיעה גופנית, וכל פגיעה אחרת הינה באחריות השוכר בלבד.
- ב. היה ותחויב המשכירה לשלם סכום כלשהו שחובת תשלומו חלה על השוכר, מתחייב השוכר לשפות את המשכירה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום שתחויב בו כאמור.
21. מובהר ומוסכם כי במהלך תקופת השכירות לא יהיה השוכר רשאי להעביר את הזכויות במושכר, ו/או להשכירו בשכירות משנה, ו/או לאפשר את השימוש בו לצד שלישי אלא אם קבל לכך את הסכמת המשכירה מראש ובכתב.
22. א. בכל מקרה של הפרה מצד השוכר של תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה, ולענין זה תנאי התשלום, מועדי התשלום ושמירה על המושכר לרבות ציודו ומתקניו והוראות סעיף 19 דלעיל, יחשבו כתנאים עיקריים, תהיה המשכירה רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולדרוש מהשוכר לפנות את המושכר, ולדרוש בחזרה את החזרת המושכר לרשותה ולחזקתה הבלעדית, כשהמושכר פנוי מכל אדם, ו/או חפץ, וזאת מיד בסמוך להפרה, לאחר שנתנה לשוכר התראה של 14 ימים מראש ובכתב.
- ב. לא פינה השוכר את המושכר תוך 7 ימים מיום שתמה תקופת ההתראה על פי מכתב דרישת המשכירה כאמור, תהיה המשכירה זכאית לפנות את השוכר וכל אדם וחפץ מטעמו, מן המושכר, והשוכר יחויב לשאת בכל הוצאה אשר תוצא לביצוע הפינוי כאמור.
- ג. כן תהיה המשכירה זכאית למנוע בעד השוכר, או כל מי מטעמו, להיכנס למושכר ו/או לעשות בו שימוש, ותהיה רשאית לבקש ניתוק חיבורו של המושכר מרשת המים ו/או החשמל כדי למנוע שימוש בו על ידי השוכר.
- ד. השוכר מצהיר בזאת מפורשות על הסכמתו לפינוי מן המושכר בכל מקרה של הפרה כאמור בס"ק א' דלעיל, והשוכר מוותר בזה מראש על כל התנגדות לפינוי כאמור בס"ק א' דלעיל, ויהיה מנוע מלהעלות כל טענת הגנה כנגד דרישת המשכירה לפנותו. כן מצהיר השוכר ומתחייב כי לא ינקוט כל הליך משפטי, או אחר כדי למנוע בעד המשכירה מלפנותו.

ה. למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את דמי השכירות במלואם ובמועדם והמשכירה תהיה זכאית לקבלם גם אם הפר השוכר הוראה כלשהי מהוראות ההסכם, מבלי שהדבר יחשב לויתור או להסכמה מצד המשכירה.

### 23. ביטוח

ראה נספח 1 להסכם.

24. מבלי לגרוע מחובת הביטוח כאמור לעיל:

א. השוכר יהא אחראי לכל נזק שהוא, בין לנזק גוף בין לנזק רכוש, בין לנזק ממון או לכל נזק אחר, שייגרם לחברה לפיתוח קצרין ו/או למועצה מקומית קצרין ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או מחדל, בין אם נגרם על ידו בין אם נגרם ע"י עובדיו ו/או שלוחיו ו/או כל הנתון למרותו בין במישרין ובין בעקיפין, הנובע או הקשור לפעילותו במושכר.

ב. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכירה ו/או המועצה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, או הפרת איזו התחייבות כאמור.

25. להבטחת התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, יפקיד השוכר בעת חתימת החוזה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית ע"ס 25,000 ש"ח (עשרים וחמישה אלף שקלים חדשים) בנוסח המצ"ב כנספח 2 להסכם.

26. בתום תקופת ההסכם, או אם בוטלה השכירות כתוצאה מהפרת ההסכם, מתחייב בזה השוכר לפנות המושכר ולהעמידו לרשות המשכירה כשהוא נקי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו השוכר, למעט בלאי או פגמים הנובעים משימוש רגיל.

27. מוסכם ומוצהר בזאת, כי ההסכם יגיע לידי סיומו אף לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, בהתאמה, בקרות אחד או יותר מהאירועים הבאים:

א. השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית, ולצורך זה יחשבו סעיפים 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 20 כסעיפים אשר הפרתם תחשב הפרה יסודית.

ב. בכל מקרה שתהיה מניעה חוקית ו/או משפטית להמשיך ולהשכיר את המושכר לשוכר.

ג. השוכר הורשע בעבירה פלילית שיש עמה קלון.

ד. השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, שלא בוטל תוך 30 יום.

28. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות כדלהלן תחשב בהגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות ממועד משלוחה ולעניין זה אישור בית הדואר למשלוח רשום, יחשב כראיה חלוטה לעניין משלוחו של דבר הדואר שנמסר ביד, יחשב כהגיע לייעודו עם מסירתו.

### ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

החברה לפיתוח קצרין בע"מ