

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ביום _____

בין:

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

להלן - "החברה"
מצד אחד

לבין:

_____ ת.ח.פ.

מ

להלן - "השוכר"
מצד שני

הואיל

והחברה, הינה בעלת הזכויות ביחידה בשטח של 400 מ"ר (כולל החלק היחסי בשטחים הציבוריים) בבניין לטכנולוגיות מתקדמות הממוקם באזור התעשייה קצרין;

והואיל

והחברה פרסמה מכרז להשכרת המושכר (מכרז מס' פק 07/2024 (להלן - "המכרז") והשוכר נקבע כזוכה במכרז;

והואיל

והחברה הסכימה להשכיר, לשוכר את המושכר כהגדרתו להלן;

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) תש"ל"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.
3. החברה משכירה בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה מאת החברה את המושכר המהווה יחידה בבניין לטכנולוגיות מתקדמות באזור התעשייה בקצרין ששטחה, כולל חלק היחסי בשטחים הציבוריים עומד על _____ מ"ר כמתואר בצבע ירוק בתשריט המצורף לחוזה זה **כנספח 1** (להלן - "המושכר").
4. השוכר מתחייב כי השימוש אשר ייעשה על ידו, ועל ידי כל מי מטעמו במושכר יהיה לצורך משרדים (להלן - "מטרת השכירות")
5. א. המושכר יועמד לרשות השוכר ל-36 (שלושים ושישה) חודשים מתאריך _____ ועד _____ (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 לחברה 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.
6. 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.
7. א. החברה מצהירה כי ביצעה את פעולות ההכנה המאפשרות את חיבורו של המושכר למערכת אספקת החשמל של חברת החשמל.
- ב. על השוכר לפנות לחברת החשמל כדי לחבר את המושכר למערכת החשמל, והשוכר יישא בתשלום הנדרש לצורך חיבור החשמל למערכת הספקת החשמל של חברת החשמל, וכן יישא 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.
8. השוכר מצהיר בזאת כי לא שילם שום דמי מפתח לחברה, והחברה מצהירה בזאת כי לא קיבלה שום דמי מפתח מן השוכר.
9. א. השוכר לא יעשה שינויים במושכר, בצורתו ו/או במבנהו, ללא אישור בכתב ומראש מאת החברה.
- ב. בכל מקרה שהשוכר יבצע כל שיפור או תיקון ו/או יתקין מתקנים של קבע במושכר ו/או מחוצה לו, בין בהסכמת החברה ובין שלא בהסכמתה, תחשב פעילותו כהתנדבות והוא לא יהיה זכאי לכל פיצויים מן החברה.
- ג. פעולה כזאת לא תחשב בשום פנים ואופן כתשלום דמי מפתח מצד השוכר.
- ד. החברה תהיה זכאית לדרוש מן השוכר להחזיר מצב המושכר לקדמותו כפי מצבו בעת קבלתו ע"י החברה, לרבות מתקני הקבע שהציב השוכר, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לקבל מן החברה 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 החברה מראש ובכתב.
10. א. השוכר ישלם עבור כל חודש מחודשי תקופת השכירות, או בתקופות האופציה אם ימומשן, סך של _____ ש"ח (במילים) _____ שקלים חדשים)

- לפי _____ ש" (במילים _____ שקלים חדשים למ"ר) בתוספת מע"מ (להלן - **"דמי השכירות"**).
11. דמי השכירות הנקובים בסעיף 11 א' יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - **"המדד"**) ויעודכנו מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים הידוע במועד כל עדכון. המדד הבסיסי הוא מדד חודש ינואר 2024 אשר יפורסם ביום 15.2.24.
12. א. במהלך תקופת השכירות ובתקופות האופציה אם ימומשו, ישולמו דמי השכירות מדי חודש בחודשו, ולהקלת התשלום ימציא השוכר, בתחילת כל שנת שכירות, **12 (שתים עשרה) המחאות חודשיות, בשעור מצטבר של דמי השכירות ושל דמי הניהול ללא מע"מ**, כאשר זמן פרעון 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 החברה 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.**
13. 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.
14. הימנעות השוכר מלשלם איזה מתשלומי התשלומים של דמי השכירות, ו/או דמי הניהול או מהתשלומים המפורטים בסעיף 14 דלעיל תחשב כהפרה יסודית של ההסכם המזכה את החברה לבטל ההסכם לאלתר ותחייב את השוכר לפנות את המושכר והכל מבלי לפגוע בזכות החברה לנקוט כל פעולה ו/או לדרוש פיצויים הכל כמפורט בהסכם זה וע"פ כל דין.
15. 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 מצהיר כי ידוע לו שתליית ו/או הצבת שילוט בסביבתו של המושכר מותנה באישור מראש ובכתב של החברה.
- ג. מוסכם ומוצהר בזאת, כי אין בחתימת הסכם זה עם החברה שהינה חברת 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 החברה.
16. על השוכר לקבל אישור מהחברה בכתב וכדין על כל הצבת שלט או כל עריכת שינוי במושכר או בסביבתו כגון הצבת מזגן, התקנת סורגים וכיו"ב.
17. לחברה תהיה סמכות בכל עת לבוא ולבדוק אם השוכר עושה שימוש סביר במושכר ובהתאם למטרת השכירות ואם השוכר עומד בתנאי החוזה.
18. האחריות על הציוד הפרטי של השוכר היא באחריותו הבלעדית ובכל מקרה של פריצה/חבלה/או כל נזק שיגרם לציוד לא תהיה החברה אחראית לשיפוי השוכר.
19. א. ידוע לשוכר כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בינו לבין החברה 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 החברה לשלם סכום כלשהו שחובת תשלומו חלה על השוכר, מתחייב השוכר לשפות את החברה מיד עם דרישתה הראשונה על כל סכום שתחויב בו כאמור.

20. מובהר ומוסכם כי במהלך תקופת השכירות ו/או במהלך תקופות האופציה אם יבחר השוכר לממשה, 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 החברה מראש ובכתב.

21.

א. בכל מקרה של הפרה מצד השוכר של תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה, ולעניין זה תנאי התשלום, מועדי התשלום ושמירה על המושכר לרבות ציודו ומתקניו והוראות סעיף 21 דלעיל, יחשבו כתנאים עיקריים, תהיה החברה 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 החברה כאמור, תהיה החברה זכאית לפנות את השוכר וכל אדם וחפץ מטעמו, מן המושכר, והשוכר יחויב לשאת בכל הוצאה אשר תוצא לביצוע הפינוי כאמור.

ג. כן תהיה החברה 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 לפינויו מן המושכר בכל מקרה של הפרה כאמור בס"ק א' דלעיל, והשוכר מוותר בזה מראש על כל התנגדות לפינויו כאמור בס"ק א' דלעיל, ויהיה מנוע מלהעלות כל טענת הגנה כנגד דרישת החברה לפנותו. כן מצהיר השוכר ומתחייב כי לא ינקוט כל הליך משפטי, או אחר כדי למנוע בעד החברה מלפנותו.

22.

א. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לבצע על חשבונו את הביטוחים הבאים ולהשאירם בתוקף לכל משך תקופו של חוזה זה:

(1) ביטוח לכל הרכוש המובא על ידו למושכר, במלוא ערכו עפ"י הנדרש מעת לעת. הכיסוי: אש מורחב כולל נזקי טבע ורעידת אדמה וכולל פריצה.

(2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של לפחות \$250,000.

(3) במידה והשוכר מעסיק עובדים הרי הוא מתחייב לבצע ביטוח אחריות מעבידים, בגבולות אחריות של לפחות - \$1,500,000 לעובד ו - \$5,000,000 למקרה ולתקופה (מובן שעל השוכר לשלם למוסד לביטוח לאומי את כל התשלומים המגיעים כחוק עבור העובדים). אם השוכר אינו מעסיק עובדים - אין הוא חייב לבצע ביטוח זה.

כל הביטוחים הנזכרים לעיל יבוצעו בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסות הידועות בשם "ביט".

- ב. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח: "ו/או החברה לפיתוח קצרין ו/או "מועצה מקומית קצרין" ו/או עובדיהם" (+סעיף אחריות צולבת לגבי פוליסת אחריות כלפי צד שלישי).
- ג. השוכר ימציא לחברה ו/או למועצה מקומית קצרין מאת חברת הביטוח, אישור על עריכת ביטוח בנוסח המצ"ב **כנספח 2** להסכם ועפ"י הדרישות המפורטות בסעיף 22 א ו-ב דלעיל.
- ד. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד והשוכר רשאי לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניו, על מנת לכסות את מלוא אחריותו.
23. 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 החברה 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.
24. להבטחת התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, יפקיד השוכר בעת חתימת החוזה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית ע"ס 40,000 ש"ח (ארבעים אלף שקלים חדשים) בנוסח המצ"ב **כנספח 3** להסכם.
25. בתום תקופת ההסכם, או אם בוטלה השכירות כתוצאה מהפרת ההסכם, מתחייב בזה השוכר לפנות המושכר ולהעמידו לרשות החברה כשהוא נקי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו השוכר, למעט בלאי או פגמים הנובעים משימוש רגיל.
26. 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 4,10,11,12,13,14,19,20,21 ו-23 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.
27. 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