

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בערד, ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין :

החברה הכלכלית לערד בע"מ

מרח' חן 34, ערד

(להלן: "המשכיר" או "החכ"ל")

מצד אחד

לבין :

_____ ח.פ. / ת.ז. _____

מרחוב _____

באמצעות מורשי החתימה שלה והמוסמכים לפעול בשמה ע"פ פרוטוקול מורשה חתימה מיום _____,

טל': _____,

(להלן: "השוכר")

מצד שני

והואיל : והמשכיר הוא בעל הזכויות נכס מקרקעין עירוני ברח' הפלדה 19/3, אזור התעשייה ערד, הידוע כגוש 38205 חלקה 16 מגרש 43, בשטח בנוי של כ-363 מ"ר למטרת תעשייה ו/או אחסון.

והואיל : והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מאת המשכיר, בהתאם למטרת השכירות בלבד והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה ;

והואיל : וידוע לשוכר, כי אין לו כל זכות אחרת במקרקעין, בבנוי עליו במועד החתימה על הסכם זה ובמה שיבנה עליו בעתיד, ככל ויבנה, מלבד זכות השכירות במושכר בלבד בהתאם להוראות הסכם זה ;

והואיל : והשוכר ראה ובדק את המושכר, במצבו ביום חתימת הסכם זה, וכן את כל יתר הפרטים הרלוונטיים לצורכי התקשרותו בחוזה זה ומצאם מתאימים לו ולמטרותיו ;

והואיל : והצדדים מסכימים כי השוכר לא יהיה דייר מוגן במושכר על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") או כל דין אחר החל ו/או שיחול בעניין דיירות מוגנת, והוראות החוק והדינים האמורים לא יחולו על הסכם זה.

והואיל : וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם המשפטיים ואת המוסכם ביניהם, לגבי חובותיו וזכויותיו של כל צד, עקב התקשרותם בחוזה ;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, ויקראו בכפיפה אחת עם תוכנו.
- 1.2. הכותרות המובאות בהסכם זה הן לשם נוחיות הקריאה בלבד, ולא תשמשה לפרשנות ההסכם או מונחיו.
- 1.3. הסכם זה כולל את הנספחים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו :

נספח א' – נוסח ערבות ביצוע.

נספח ב' – חבות, שיפוי וביטוח.

נספח ב'1 – אישור קיום ביטוחי. לעבודות קבלניות

2. השכירות

- 2.1. המשכיר משכיר לשוכר את המושכר והשוכר שוכר בזה את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה והוראותיו. המשכיר ימסור את החזקה במושכר לשוכר במצבו כפי שהוא AS-IS כשהוא ריק מכל אדם וחפץ ולא תשמע מצד השוכר כל טענה או דרישה בנוגע למצב המושכר.
- 2.2. השוכר מאשר בזאת שהוא ראה, בחן ובדק את המושכר וסביבתו, את התאמתו למטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים בהתאם למטרת השכירות, ומצא אותו שהוא מתאים לצרכיו ולמטרתיו והוא מוותר בזאת במפורש ומראש, על כל טענת פגם ו/או אי התאמה.
- 2.3. השוכר לא יהיה רשאי לקצר ו/או לבטל את תקופת השכירות ו/או לעזוב את המושכר ו/או שלא להפעילו בהתאם למטרת השכירות טרם למועד תום תקופת השכירות. מוסכם ומובהר, כי השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות, המיסים והתשלומים השוטפים על פי הסכם זה גם אם יעזוב את המושכר ו/או יפנה אותו לפני מועד תום תקופת השכירות וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שמוקנה למשכירה על פי הוראות הסכם זה ועל פי כל דין.
- 2.4. המשכירה משכירה לשוכר והשוכר שוכר ממנה את המושכר לתקופת השכירות כמפורט להלן, בהתאם למטרת השכירות בלבד. בנוסף להתחייבות השוכר להשתמש במושכר למטרה זו בלבד, מתחייב השוכר שלא להרשות את השימוש במושכר או בחלק ממנו לאישיות משפטית אחרת, בתמורה או שלא בתמורה.
- 2.5. השוכר מצהיר ומאשר שהובא לידיעתו שמטרת השכירות היא תנאי עיקרי ויסודי לחוזה ושם הוא ינהל במושכר או בחלקו בית עסק שונה ממטרת השכירות, הדבר יהווה הפרה יסודית של החוזה.
- 2.6. אם יהיה השוכר מעוניין להשתמש במבנה למטרות אחרות ממטרת השכירות יהיה עליו לבקש ולקבל לשם כך את אישור המשכירה מראש ובכתב.
- 2.7. למניעת ספק מובהר בזאת, שהשוכר אינו זכאי, בכל דרך שהיא, להקנות, להסב או להעביר את זכויותיו לפי החוזה, במלואן או בחלקן לאישיות משפטית אחרת, ואסור לשוכר לשעבד ו/או להמחות בכל צורה שהיא את החוזה או את זכויותיו לפיו אלא אם קיבל את הסכמת המשכירה מראש ובכתב.
- 2.8. המשכירה זכאית להעביר את זכויותיה במושכר לצד שלישי, בכל עת וללא צורך בקבלת הסכמת השוכר, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות השכירות של השוכר על פי הסכם זה.
- 2.9. השוכר מצהיר כי ידוע לו שעל גג המושכר מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל, המצויה בבעלות המשכירה ו/או מי מטעמה. המשכירה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לעלות לגג המושכר, ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר או במתן הודעה מוקדמת, לצורך ניקוי המערכת, המתבצע כארבע פעמים בשנה, וכן לצורך בדיקה, תחזוקה, תיקון או ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת להפעלתה התקינה, ובלבד שהפעולות יבוצעו באופן שלא יפריע, ככל הניתן, לשימושו הסביר של השוכר במושכר.

קיומה של המערכת הסולארית והפעולות הנדרשות להפעלתה ולתחזוקתה לא ישנו את תנאי הסכם זה, לרבות דמי השכירות, ולא יקנו לשוכר כל זכות במערכת או בהכנסות ובזכויות הנובעות ממנה.

3. תקופת השכירות

- 3.1. תקופת השכירות תהא לתקופה של 36 חודשים, המתחילה ביום _____ ועד ליום _____, (להלן: "**תקופת השכירות**"). לצדדים תהיה האופציה להאריך את תקופת

השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים כולן או חלקן, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השכירות (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").

3.2. הצדדים מסכימים כי תקופות אלו יתחדשו מאליו, אלא אם הודיע צד למשנהו על כוונתו לסיים את הסכם השכירות ובהתאם תינתן הודעה מוקדמת של 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות. הודיע צד כאמור, והמשכיר אישר את קבלת ההודעה, יבוא הסכם זה לסיומו.

3.3. תקופת השכירות הינה תנאי יסודי להסכם זה. השוכר לא יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמה מוקדמת בכתב של המשכיר וחובת תשלום דמי השכירות ושאר התשלומים עפ"י הסכם זה תחול על השוכר למשך כל תקופת השכירות אף אם מכל סיבה שהיא יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות ו/או אם השוכר יפסיק להשתמש במושכר ו/או אם השוכר ישתמש במושכר באופן חלקי בלבד וזאת מבלי לגרוע מכל סעד וזכות המוקנים למשכיר עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין עקב הפרת ההסכם ע"י השוכר.

4. דמי השכירות

4.1. בתמורה להתחייבויות המשכירה, מתחייב השוכר לשלם למשכירה את דמי השכירות בתוספת מס ערך מוסף, באופן, בתנאים ובמועדים המפורטים להלן:

4.2. דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות יעמדו על סך _____ ₪ למר בתוספת מע"מ. המע"מ ישולם לחברה בשיעורו ע"פ דין. תשלום דמי השכירות יתבצע בתשלום רבעוני מראש. השוכר יידרש להעביר בתחילת כל שנת שכירות 4 המחאות עבור דמי השכירות כמפורט להלן:

- א. המחאה ראשונה לתאריך _____
- ב. המחאה שנייה לתאריך _____
- ג. המחאה שלישית לתאריך _____
- ד. המחאה רביעית לתאריך _____

יתר התשלומים ישולמו ישירות על ידי השוכר לגורם הרלוונטי.

4.3. בנוסף לתשלום דמי השכירות מתחייב השוכר לשלם למשכירה את מס הערך המוסף החל ושיחול על דמי השכירות ועל כל יתר התשלומים שעליו לשלם יחד עם כל תשלום. המשכירה תמסור לשוכר חשבוניות מס כדין ותזקוף את המע"מ מכל תשלום לפי שיעורו בעת העברת התשלום בפועל.

4.4. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד מוסמך אחר, באופן שאם יהיה שינוי בין המדד שיהיה ידוע במועד כל תשלום של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש") למדד האחרון הידוע ביום החתימה על הסכם זה (להלן: "המדד הבסיסי"), ישונו דמי השכירות ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי (להלן: "הפרשי מדד"). האמור לעיל יחול רק אם המדד החדש יהיה גבוה יותר מהמדד הבסיסי, אך לא אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד הבסיסי.

4.5. מובהר כי דמי השכירות וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם למשכירה לפי חוזה זה, לא יהיו נתונים לקיזוז, לעיכוב ולכל פעולה דומה ע"י השוכר, מכל סיבה שהיא.

5. אי תחולת חוק הגנת הדייר

5.1. מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים, כי השכירות לפי חוזה זה הינה לתקופה מוגבלת כמוגדר בחוזה, וכי המשכיר ביום החתימה על הסכם זה הינו בעל זכויות החזקה הבלעדיים במושכר.

5.2. מוצהר בזה במפורש כי השוכר אינו משלם בקשר לשכירות לפי חוזה זה דמי מפתח כמשמעותם בחוק הגנת הדייר או תשלומים הוניים כלשהם וכל תשלום ששילם וישלם השוכר בגין השכירות יהיה בגדר דמי שכירות בלבד.

5.3. השכירות לפי הסכם זה אינה מוגנת לפי חוקי הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק אחר, קיים או עתידי, הבא להגן על דיירים, השוכר לא יהיה זכאי עבור הפינוי לכל זכות ו/או תשלום הנובעים מחיקוקים, בין קיימים ובין עתידיים, שעניינם הגנת הדייר.

6. איסור הסבת זכויות

6.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו במושכר לפי הסכם זה כולן או מקצתן לאחר או אחרים מבלי שקיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. המשכיר לא יהיה רשאי לפי להתנגד להעברת זכויות כאמור אלא מטעמים עניינים וסבירים.

6.2. המשכיר יהא רשאי להעביר זכויותיו במושכר, כולן או מקצתן ו/או לשעבדן ראו לבצע בהן כל דיספוזיציה למי שימצא לנכון, ובכל עת, בכפוף לכך שזכויות השוכר ע"פ הסכם זה לא תפגענה.

7. פיגור בתשלומים

7.1. איחור בתשלום כלשהו מצד השוכר המגיע או יגיע למשכירה ובכלל זה דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם להוראות החוזה ואשר אינו עולה על שבעה (7) ימים, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם. ככל שלא שילם השוכר את התשלום במסגרת 7 ימים כאמור, אזי יהווה הדבר הפרה יסודית ומתחייב השוכר לשלם למשכירה בנוסף לתשלום גם ריבית פיגורים כהגדרתה לעיל החל מהיום הראשון.

7.2. פיגור בתשלום כלשהו המגיע או יגיע ממנו למשכירה לפי חוזה זה, העולה על שבעה ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם והמשכירה תהיה זכאית, בנוסף לקבלת ריבית פיגורים כאמור, לכל סעד ו/או תרופה אחרים העומד לזכותה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

7.3. אם השוכר לא ישלם את דמי השכירות, או את ריבית הפיגורים, שיחויב בהם, והמשכירה תיאלץ לשאת בהוצאות ובשכ"ט עו"ד לגבייתם, ייזקק כל סכום שייגבה מהשוכר תחילה על חשבון ההוצאות ושכ"ט, לאחר מכן על חשבון ריבית הפיגורים ולבסוף על חשבון הקרן.

7.4. לא שילם השוכר את ריבית הפיגורים, כל תשלום שישלם למשכירה לאחר מכן ייזקק תחילה לכיסוי ריבית הפיגורים והשוכר יחשב כאילו לא שילם את התשלום, או לא שילם אותו במלואו, הכל על פי העניין.

8. תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכר

8.1. השוכר יישא וישלם במועד במשך כל תקופת השכירות את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים והאגרות העירוניים והממשלתיים החלים ו/או אשר יחולו על המושכר או בקשר למושכר ו/או על ניהול עסקו של השוכר במושכר, למעט הוצאות ותשלומים הקשורים לתשתיות.

8.2. השוכר יירשם בספרי העירייה, חברת החשמל, תאגיד מים, בזק, חברת הגז וכל גוף שזכאי לתשלום כלשהו בגין המושכר או השימוש בו. השוכר אחראי לרישום כאמור מיד ולא מאוחר מ- 30 ימים מיום קבלת החזקה בנכס. כמו כן, אחראי השוכר להודיע לכל הגופים הנ"ל על סיום החזקתו במושכר עם ניתוק יחסי הצדדים מכל טעם שהוא. המשכיר יחתום על כל המסמכים שיידרש, בכל הרשויות הרלוונטיות לשם ביצוע הרשום האמור.

8.3. השוכר יישא בכל ההוצאות השוטפות לניהול עסקו במושכר והפעלתו ולרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מים, חשמל, גז, טלפון, וכיו"ב

8.4. במקרה והשוכר לא ישלם תשלום החל עליו ע"פ הסכם זה יהא המשכיר רשאי אך לא חייב לשלם במקומו את התשלום לאחר שנתן לו התראה על כך 10 ימים מראש והשוכר יהא חייב להשיב את התשלום למשכיר בתוספת ריבית חריגה כהגדרתה לעיל מיד עם דרישה.

8.5. השוכר מתחייב להמציא למשכיר לפי דרישתו קבלות המעידות על ביצוע כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה ועפ"י כל דין.

8.6. היה ויוטלו על המשכיר קנסות כתוצאה ממעשי השוכר או מחדליו, יהיה המשכיר זכאי לשיפוי מאת השוכר, לרבות הוצאות.

9. אחזקת המושכר ובית העסק

9.1. השוכר מתחייב, החל מיום קבלתו את החזקה במושכר ובמשך כל התקופה שהוא יחזיק בו :

א. להחזיק את המושכר ומתקניו (להלן: "**המושכר**") ברמה גבוהה של ניהול ואחזקה, ולהימנע מלגרור למושכר נזק או קלקול למעט בלאי סביר עקב שימוש רגיל. השוכר אחראי לתיקון כל פגם, ליקוי, נזק או קלקול שייגרמו למושכר ומתקניו, לרבות אך לא רק כתוצאה ממעשיו או מחדליו של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו ו/או מי ממבקרו, והוא מתחייב

- לתקנס בהקדם ותוך זמן סביר מעת התגלותם, לרבות נזק ו/או קלקול שיגרם כתוצאה מבלאי סביר אשר ברגיל חל על בעליו של הנכס.
- ב. מבלי לפגוע בהתחייבותו של השוכר עפ"י ס"ק זה, מוסכם בזה כי המשכירה תהא זכאית לתקן כל פגם, קלקול או נזק שייגרם במושכר, שלא יתוקן על ידי השוכר כאמור, ולדרוש ולקבל מאת השוכר, תוך 30 ימים מדרישתה הראשונה בכתב, פיצוי מלא בגין הוצאותיה.
- ג. למלא ולבצע כל הוראת דין ובכלל זה, חוק, תקנה, צו או חוק-עזר בקשר למושכר ולבית העסק, לרבות לגבי החזקתם והשימוש בהם, לא לעשות או להרשות שייעשו בהם, או בקשר אליהם כל פעולה שעלולה להוות מפגע או מטרד, או לגרום לנזק או אי נוחות למשכיר, לדיירים הגרים בשכנות למושכר ולעוברים והשבים. הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויות אלה, יהיה הוא האחראי בלעדית לכל תוצאה שתיגרם.
- ד. להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה. אסור לשוכר להעמיד חפצים, מיטלטליו, דוכנים וכד' ולאפשר מכירת מוצרים מחוץ לתחום המושכר, או לגרום מטרד או אי נוחות לעוברים והשבים. השוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי כל רשות ממשלתית או עירונית והוא מתחייב לפצות ולשפות את המשכירה, בגין תשלום כל קנס, פיצוי והוצאה שהיא תידרש לשלם, עקב אי קיום השוכר את הוראות סעיף זה.
- ה. לקבל את כל הרישיונות וההיתרים הנחוצים והדרושים על פי הוראת כל דין, ולגרום לכך שבתקופת השכירות המושכר יופעל וינוהל בהתאם לחוק. אם רשות מוסמכת כלשהי, תתנה את קבלת הרישיונות, בביצוע שינויים במושכר, יהיה על השוכר לקבל את אישור המשכירה לכך בכתב ומראש. אישורה המשכירה את ביצוע השינויים, יהיה השוכר רשאי לבצע על חשבונו ובהתאם לתנאים שתתנה המשכירה. למניעת ספק, מובהר בזאת שאין חובה על המשכירה להסכים לביצוע שינויים. המשכירה לא תסרב לביצוע השינויים אלא מטעמים סבירים.
- ו. 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 שליחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מן ההיתר.
- ז. מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבויות כלשהי מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות עקב אי השגת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר כלשהו ע"י השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למשכירה את דמי השכירות, וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רישיון ו/או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור.
- ח. אין השוכר רשאי להתקין שלטים מסחריים חדשים במושכר אלא בכפוף להסכמת המשכירה שתינתן מראש ובכתב ובכפוף לדין ולהיתרים הנדרשים. השגת ההיתרים להתקנת השילוט תיעשה ע"י השוכר ועל חשבונו. השוכר מתחייב לשלם את כל המיסים והאגרות אשר יוטלו עקב התקנת השילוט.
- ט. השוכר מתחייב לא לעשות ולא להרשות שייעשה שינוי כלשהו במושכר ובכל חלק ממנו ובכלל זה בקירות החיצוניים, לא להוסיף בהם כל תוספת שהיא ולא להתקין בהם או מחוץ להם אביזר או מכשיר כלשהם, אלא במידה וקיבל לכך אישור מראש ובכתב ע"י המשכירה – ובכפוף לדרישות החוק.
- י. נציגי המשכירה יהיו רשאים להיכנס למושכר, בכל עת ובתאום מראש עם השוכר לפרקי זמן סבירים, כדי לבדוק את מצבו של המושכר ואם השוכר מקיים את תנאי החוזה ועל מנת להציעו, ולהראותו לאחר שיהיה מעוניין לשכור או לקנות אותו, בכפוף לזכויות השוכר לפי החוזה.
- 9.2. הוראות סעיף זה תחשבנה כהוראות יסודיות ועיקריות של הסכם זה, והפרתן ע"י השוכר תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. נזקים לצד שלישי וביטוח

- 10.1. המשכיר, בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו, יתפרש כבעל המושכר ו/או חברת הניהול ו/או העירייה ו/או גופי סמך של העירייה ו/או תאגידים עירוניים.
- 10.2. אין בביצוע דרישות הביטוח המפורטות להלן לפי דרישת המשכירה משום פטור מאחריות ו/או חבות כלשהי של השוכר וכל מי מטעמו עבור נזקים שייגרמו למשכיר ו/או תביעות שיוגשו נגדו ע"י צד

שלישי עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר ו/או עקב אי קיום התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין כלפי המשכיר. השוכר מתחייב לשפות את המשכירה מיד עם דרישתה הראשונה בגין נזק שנגרם בשל מעשה ו/או מחדלי השוכר, כמפורט בהסכם זה (לרבות תשלום הוצאות משפט ושכ"ט שהוצאו על ידי המשכירה במסגרת תביעה בגין נזק באחריותו של השוכר), לרבות עקב אי קיום ביטוח נאות או חסר מסיבה כלשהי ובכפוף לכך שהמשכירה תודיע לשוכר על כל תביעה ושתיתן לשוכר הזכות להתגונן מפני התביעה ו/או הדרישה כאמור לעיל, במועד סביר. המשכירה לא תגיע לפשרה ללא אישור השוכר.

10.3. השוכר בלבד יהיה אחראי על פי פקודת הנזיקין עבור כל נזק ו/או תביעה שלא יכוסו על ידי המבטח עקב אי עמידה בתנאי הביטוחים שהשוכר ערך כמפורט להלן ושהשוכר אחראי להם על פי הסכם זה, ודינה יהיה כדין הפרה מהותית של ההסכם עם המשכיר.

10.4. השוכר מתחייב לעריכת ביטוחים כמפורט בנספחים ג', ג'1 המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

10.5. במערכת היחסים שבין המשכירה לשוכר תהיה לשוכר אחריות מוחלטת ובלעדית בגין כל נזק מכל סוג ומין שייגרם בגין מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או כל אדם מטעמו בקשר לשימוש במושכר במהלך תקופת השכירות.

10.6. המשכירה לא תהיה אחראית בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לעסקו ו/או לרכושו של השוכר ולא תישא בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהיא לגבי נזק גוף מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק ע"י השוכר אלא אם כן נגרם במישרין כתוצאה מרשלנותה של המשכירה.

11. סיום החוזה ופינוי המושכר

11.1. בתום תקופת השכירות, או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפנייה, השוכר מתחייב להחזיר למשכירה את החזקה במושכר, כשהוא ריק ופנוי מכל אדם וחפץ, במצב טוב, תקין, נקי, מסודר, וראוי לשימוש מידי, למעט בלאי הנובע משימוש סביר (להלן: "**החזרת החזקה**"). המושכר ימסר למשכירה כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקנים ו/או מערכות ו/או אביזרים ו/או פריטים כלשהם המחוברים למושכר אף אם אלה הותקנו ו/או הוספו למושכר ע"י השוכר ועל חשבוננו, אלא אם כן דרשה המשכירה שהשוכר יפנה מתקן ותוספת כאמור מן המושכר, שאז מתחייב השוכר לבצע דרישה זו על חשבוננו. השוכר לא יהיה זכאי, עקב השארת השיפורים ו/או התוספות ו/או ההשקעות ו/או ההתאמות ו/או השארת המערכות ו/או האביזרים ו/או הפריטים כאמור לעיל, לתמורה ו/או להחזר ו/או להשבה כלשהן מהמשכירה, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כי השארתם של הנ"ל, כולם או חלקם במושכר, מקנים לו זכויות כלשהן במושכר.

11.2. סמוך ולפני החזרת החזקה השוכר מתחייב לאפשר לנציגי המשכירה, להיכנס למושכר כדי לבדוק אותו ולהכין דו"ח לגבי מצבו ומצב הציוד והמתקנים בו. השוכר מתחייב לתקן נזקים שנגרמו על ידו במעשה ו/או במחדל, במטרה להחזיר את המושכר למצב כפי שהיה במועד ההשכרה למעט נזקים שנגרמו עקב שימוש בלאי סביר.

11.3. מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים השמורים למשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, אם לא יפנה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או במקרה שהשכירות תבוא לקיצה לפנייה, יחולו ההוראות הבאות:

א. השוכר ישלם למשכירה בגין התקופה שבין מועד תום תקופת השכירות לבין מועד פינוי המושכר בפועל סכום השווה לפי 3 מדמי השכירות החודשיים האחרונים, וזאת בגין כל חודש וחודש או כל חלק ממנו, פיצוי קבוע ומוסכם מראש. השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע והוסכם בין הצדדים כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, אשר הוערכו על ידי הצדדים בשיקול דעת מראש כסכום הנזק הסביר שיגרם למשכירה עקב אי פינוי המושכר במועד.

ב. השוכר ישלם למשכירה את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות וחובים, הוצאות אחרות, הפסדים וכל תשלום אחר, בשל התקופה שבין מועד תום תקופת השכירות לבין מועד פינוי המושכר בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר. מובהר, כי אין בקבלת הסכומים המפורטים לעיל כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות בקשר לתקופה שלאחר תום תקופת השכירות ומועד הפינוי המקורי.

יג. המשכירה תהא רשאית להיכנס למושכר ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר או המשמשים אותו לצורך עסקו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר להחליף את מנעולי בית העסק באחרים, להציב שמירה ולקבל את החזקה במושכר ללא תנאי ולהשכיר את המושכר לכל אישיות משפטית אחרת כפי שתמצא לנכון.

יד. למשכירה תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כבטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שיוגיע למשכירה בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו, והמשכירה תהא זכאית לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכרת באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 30 ימים מדרישתם.

טו. החל מתום תקופת השכירות תהיה המשכירה ו/או כל מי שיבוא מטעמה, רשאית לפנות את הרכוש והציוד אל מחוץ למושכר, לאחסנו במקום שימצאו לנכון. במקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי האחסון שיקבעו ע"י המשכירה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

טז. המשכירה ו/או מי מטעמה לא יהיו אחראיים בכל צורה שהיא לנזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם יגרם, בשל כל פעילות שהיא הקשורה בפינוי המושכר והשוכר ו/או ציוד ורכוש השוכר מהמושכר ואחסונו, אשר יעשו עקב אי פינוי המושכר במועד תום תקופת השכירות.

זז. כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר ע"י השוכר במועד תום תקופת השכירות וכן עקב פינויו ע"י המשכירה כאמור לעיל, לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם עפ"י הוראות סעיף זה, יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזאת לשלם כל סכום כאמור מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה, והמשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

12. בטחונות

12.1. להבטחת כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה, ולרבות פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק למושכר או למשכיר, תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים המוטלים על השוכר על פי חוזה זה, מתחייב השוכר למסור למשכיר, בתוך 7 ימים לאחר החתימה על הסכם, ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד, בסכום של 25,000 ₪, לטובת המשכיר, החברה הכלכלית לערד בע"מ.

12.2. הערבות הבנקאית האמורה תהיה תקפה ל- 12 חודשים לפחות, והשוכר מתחייב לחדש ו/או לדאוג לחידוש ערבות זו מבעוד מועד וטרם פקיעתו, באופן שהיא תהיה תקפה למשך כל תקופת השכירות, ותקופות השכירות הנוספות ככל שיהיו כאלה, ועד לתום 3 חודשים מתום תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות, לפי העניין.

12.3. המשכיר יהא רשאי לממש את הערבות הבנקאית לצורך פירעון כל חובות השוכר ע"פ הסכם זה או חלקם, לרבות דמי שכירות, חוב ועד בית, חובות לרשויות השונות, וכיו"ב.

12.4. ובלבד שימסור לשוכר הודעה על כוונתו לממש את הערבות לפחות 14 יום מראש ובכתב. מימוש הערבות ללא התראה מוקדמת כאמור, יהווה הפרה של הוראות הסכם זה

12.5. מימשה המשכירה את הערבות כולה או חלקה, בהתאם לתנאי חוזה זה, ימציא השוכר למשכירה, תוך 30 ימים מתאריך המימוש, ערבות בנקאית חדשה בנוסח זהה לערבות שחולטה, בסכום שמומש כאמור לעיל. אם הוא לא יעשה כן, יחשב הסכום שמומש חוב קצוב בר-פרעון שהשוכר חב למשכירה עם דרישה, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור במקרה כזה למשכיר לפי חוזה זה ו/או כל דין.

12.6. עם תום 3 חודשים מתום תקופת השכירות או תקופות השכירות הנוספות, לפי העניין, ולאחר מסירת המושכר למשכיר, כשהמושכר נקי מכל אדם וחפץ (בכפוף לאמור בהסכם זה) ובמצב תקין (למעט בלאי הנובע משימוש סביר), ולאחר תשלום מלוא דמי השכירות בגין תקופת ו/או תקופות השכירות, והמצאת אישורים להנחת דעתו של המשכיר כי אין חובות בגין המושכר לרשויות השונות ואו לגופים שונים, תוחזר לשוכר הערבות הבנקאית אם לא נעשה בה שימוש.

12.7. בנוסף לערבות הבנקאית הנ"ל, ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר ע"פ הסכם זה, **ככל והשוכר הוא תאגיד**, ימציא השוכר למשכיר במועד החתימה על הסכם זה, כתב ערבות אישית חתום ע"י בעל השליטה של השוכר (להלן: "**כתב הערבות**"), בנוסח הערבות המצורף להסכם זה כנספח ב', והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

12.8. המצאת הערבות הבנקאית וכתב הערבות הנ"ל ע"י השוכר למשכיר, הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. אי המצאת הערבות הבנקאית וכתב הערבות הנ"ל של השוכר מכל התחייבות שהיא על פי החוזה, גם אם לא יקבל השוכר

את החזקה במושכר בשל אי עמידתו בהמצאת הביטחונות הנ"ל, והוא יישא בכל התשלומים הנקובים בחוזה זה מיום תחילת השכירות.

12.9. השוכר מצהיר, כי אין במתן הבטוחות ע"פ הסכם זה ו/או במימושן ע"י המשכיר, משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות ומבלי לפגוע מכלליות האמור, זכותו לכל סעד נוסף המוקנה לו מכוח הסכם זה ו/או מכוח כל דין.

13. הוראות קיום

13.1. השוכר מתחייב לקבל את החזקה במושכר במועד שנקבע למסירת החזקה.

א. בכל מקרה בו לא יתייצב השוכר לקבלת החזקה במושכר במועד שנקבע למסירת החזקה, לא תהא זו סיבה לדחיית תקופת השכירות, והוראות החוזה יחולו כאילו קיבל השוכר את החזקה במושכר בפועל.

ב. במקרה בו לא יתייצב השוכר לקבלת החזקה כאמור בס"ק א', לא תהיה המשכירה אחראית כלפי השוכר לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שייגרם למושכר בשל אי קבלת החזקה במועד.

13.2. מבלי לפגוע בזכותה של המשכירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, הפר השוכר אחד או יותר מהתנאים המנויים להלן, תיחשב הפרתו להפרה יסודית של החוזה:

א. אם הוא לא ישלם למשכירה, תשלום שעליו לשלם בהתאם להוראות החוזה ו/או איחר בביצוע התשלום, כולו או מקצתו, איחור העולה על 7 ימים מהמועד שנועד לתשלום לפי ההסכם.

ב. אם יינתנו נגד השוכר החלטה או צו לכינוס נכסיו, לפירוקו, או שהוא יוכרז כפושט רגל, או שימונה לו מפרק, כונס נכסים, מנהל מיוחד או נאמן בפשיטת רגל, או שיוטל עיקול על נכסיו כולם או מקצתם, בין אם מדובר בצווים או מינויים, זמניים או קבועים, וההחלטה או הצו לא בוטל תוך 90 יום מיום שניתנו.

ג. אם השוכר לא יחזיק את המושכר בהתאם לתנאי ההסכם ו/או לא יתקן נזקים שנגרמו למושכר ואשר תיקונם מצוי באחריותו, וזאת בתוך 14 ימים מיום שדרשה המשכירה בכתב את תיקון המושכר.

ד. אם השוכר יפר אחת או יותר מהתחייבויותיו הכלולות בסעיפים לחוזה זה.

ה. אם השוכר השתמש במושכר שלא למטרת השכירות ולא תיקן את ההפרה כאמור בתוך 14 ימים מיום שדרשה המשכירה בכתב את תיקון ההפרה.

ו. רכשו של השוכר עוקל והעיקול כאמור לא הוסר או בוטל בתוך 60 יום מיום שהוטל.

ז. השוכר לא מילא אחר דרישות הרשויות בקשר להחזקת המושכר ו/או השימוש בו בתוך 60 יום מיום שנתקבלה דרישה כאמור.

ח. השוכר עזב ו/או סגר את העסק אשר פועל במושכר לפני מועד תום תקופת השכירות, ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

ט. השוכר הגיש בקשה להקפאת הליכים ו/או הסדר פשרה.

13.3. הפר השוכר את החוזה הפרה יסודית, או שהוא הפר אותו הפרה לא יסודית אשר לא תוקנה על ידו בתוך 14 יום ממועד שבו קיבל דרישה בכתב מהמשכירה לתקן את ההפרה – תהא המשכירה זכאית לכל הסעדים ו/או התרופות העומדים לרשותה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, ולרבות ביטולו של הסכם זה באופן מיידי.

13.4. בחרה המשכירה לבטל הסכם זה, בשל הפרה מצד השוכר, השוכר מתחייב לפנות את המושכר לאלתר או במועד שנקבע ע"י המשכירה, אם נקבע, ומבלי שהדבר יפגע בכל זכות שהיא או סעד אחר הנתונים למשכירה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין ובין היתר, כדלקמן:

א. לקבל את מלוא דמי השכירות, עבור כל תקופת השכירות או עד למועד תחילת תקופת השכירות של שוכר אחר שישכור את המושכר בתנאים שלא יפחתו מתנאי השכירות עפ"י הסכם זה, לפי המוקדם שבהם.

ב. לקבלת פיצוי קבוע ומוסכם מראש מאת השוכר בגין הפרת ההסכם על ידו וביטולו ע"י המשכירה, בסכום השווה לפי חמישה מדמי השכירות החודשיים האחרונים שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה עפ"י הסכם זה וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מצהירים כי קבעו את הפיצוי הנ"ל לאחר הערכת גובה הנזק שעשוי להיגרם למשכירה כתוצאה מהפרת ההסכם.

ע"י השוכרת וביטולו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת למשכירה עפ"י כל דין ו/או עפ"י ההסכם.

ג. להחליף את מנעולי בית העסק באחרים ולקבל את החזקה במושכר ללא תנאי, לפנות את השוכר מהמושכר, ולהשכיר את המושכר לכל אישיות משפטית אחרת כפי שתמצא לנכון. מיום כניסת שוכר אחר למושכר יחשב השוכר כמי שחדל להיות שוכרו.

ד. למשכירה תהיה זכות עיכבון על הציוד והמלאי של השוכר כביטחון לתשלום כל סכום ו/או פיצוי המגיע או שייגיע למשכירה בקשר עם ההסכם ו/או עם הפרתו, והמשכירה תהא זכאית לחלט את הציוד והמלאי ו/או להיפרע מהם על ידי מכירתם או בכל דרך אחרת לשם פירעון חובות השוכר באם אלו לא יפרעו במלואם תוך 7 ימים מדרישתם.

ה. החל מתום תקופת השכירות תהינה המשכירה ו/או כל מי שיבוא מטעמה, רשאית לפנות את הרכוש והציוד אל מחוץ למושכר, לאחסנו במקום שימצאו לנכון. במקרה כזה יהיה השוכר חייב בדמי האחסון שיקבעו ע"י המשכירה עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

13.5. מובהר בזאת, כי אין בסעדים המנויים לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מזכויות המשכירה ו/או מסעדיה על פי הסכם שכירות זה ו/או על פי כל דין, והמשכירה תהיה זכאית להיפרע מהשוכר סכומים נוספים על פי כל דין ו/או הסכם זה, לרבות בגין הנזקים, ההפסדים וההוצאות שנגרמו וייגרמו לה עקב ההפרה ותוצאותיה.

13.6. המשכירה תהא זכאית לממש את התרופות שהיא זכאית להן עפ"י החוזה ו/או עפ"י כל דין בכל עת ובסדר שתמצא לנכון. איחור או שיהוי במימוש המשכירה אחת או יותר מהתרופות לא יהווה מניעה או ויתור.

13.7. הוראות סעיף זה באות להוסיף על כל פיצוי ותרופה אחרת, להם תהיה המשכירה זכאית לפי הסכם זה ו/או לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)-תשל"א 1970 ו/או על פי כל דין אחר.

14. שונות

14.1. הצדדים מאשרים שהחוזה משקף ומגבש במלואו את אשר הותנה והוסכם ביניהם. כל שינוי, ביטול או תוספת לתנאי החוזה יהיו ברי תוקף, רק אם נעשו במסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים. כל מצג או הבטחה בעל-פה, אם יהיו, אשר קדמו לחתימת החוזה, בטלים בזאת.

14.2. יחידי השוכר מייפים האחד את כוחו של משנהו, לחתום למשכירה או לקבל ממנה כל הודעה או מסמך, הקשור לחוזה או לביצוע הוראה מהוראותיו.

14.3. למען הסר ספק, מובהר כי השוכר אינו רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו מכוח זכויותיו על פי הסכם זה. רישום הערת אזהרה לטובת השוכר בגין הסכם זה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך.

14.4. במקרה שהשוכר הוא תאגיד, מוותר השוכר על כל טענה של פגם בתוקף חיוב כלשהו בגין העדר חותמת או העדר חתימה הדרושים לפי מסמכי ההתאגדות או החלטה של התאגיד השוכר, לרבות בקשר לכל מסמך שיחתם בעתיד בין הצדדים.

14.5. מוסכם בזה במפורש, וכוונת הצדדים היא, כי ההוראות של חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, לא יחולו על הצדדים לחוזה זה.

14.6. למשכיר או לבאי כוחו שמורה הזכות לבקר במושכר בכל שעה סבירה כדי לוודא קיום הוראות חוזה זה ע"י השוכר, תוך תיאום מראש עם השוכר.

14.7. מוסכם בין הצדדים כי קשר השכירות ביניהם וזכויות השוכר במושכר מבוססים אך ורק על האמור בחוזה זה ושום טיטוט חוזה, מצג, התחייבות, הבטחה או ויתור שנעשו ע"י הצדדים או הבאים מטעמם, בין בכתב ובין בע"פ, ואשר אינם מנויים בחוזה זה, אין בהם ולא יהיה בהם כדי להטיל חובות או אחריות על מי מן הצדדים.

14.8. שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה בין בכלל ובין במועד מצד אחד הצדדים לא יחשבו כוויתור על זכויות של אותו צד כלפי משנהו.

14.9. כל שינוי בתנאי חוזה זה, בין המפורש ובין מכללא יהא תקף רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

14.10. סמכות השיפוט המקומית, הייחודית והבלעדית, בכל הנוגע להסכם זה נתונה לבית המשפט המוסמך בבאר שבע בלבד.

14.11. כתובות הצדדים לצורך החוזה הן כנקוב בחוזה. כל הודעה לעניין החוזה, שתישלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 3 ימים מיום שהנמען קיבל הודעה בדבר הגעת דבר הדואר עבורו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה הכלכלית לערד בע"מ

המשכירה

השוכר

כתב ערבות להצעת מחיר להשכרת מבני תעשיה בערד

שם הבנק _____
סניף _____
כתובת _____
מספר טלפון _____

לכבוד

החברה הכלכלית לערד בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מספר _____.

1. לבקשת החברה הכלכלית לערד בע"מ אנו ערבים בזה כלפיכם, עבור _____ ת.ז. / פ.ח. _____ (להלן - "**המציע**"), כולם ביחד וכל אחד לחוד, לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 ש"ח (במילים: עשרים וחמישה אלף שקלים) סכום הערבות יהיה צמוד לעליה בלבד של מדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:
בכתב ערבות זה יהיו למונחים שלהלן המשמעות שלצדם:
"המדד היסודי" - מדד חודש: _____ שהתפרסם בתאריך: _____
"המדד החדש" - המדד האחרון שפורסם קודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.
הפרשי הצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:
אם יתברר בעת בצוע תשלום כלשהו על פי כתב ערבות זה כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יוגדל בהתאם סכום הדרישה כפי שיעור עלייתו של המדד החדש לעומת המדד היסודי, והפרשי ההצמדה שיתווספו יהיו בסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הדרישה מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות ללא כל הפרשי הצמדה.
2. אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם מדי פעם בפעם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, תוך שבעה ימים מיום קבלת דרישתכם בכתב, כל סכום שיידרש על ידכם, עד לסכום כולל שלא יעלה על הסכום הנ"ל, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם, מבלי שתעמוד לנו כל טענת הגנה שיכולה לעמוד למציע כלפיכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת המציע. במכתב הדרישה יצוין מהו הסכום הנדרש על ידכם.
3. ערבות זו תהיה בתוקף עד ליום 31.12.2031 ועד בכלל.
4. דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לכתובת סניף הבנק/החברה המפורטת לעיל.
5. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

_____ חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

חבות, שיפוי וביטוח

1. חבות ושיפוי

א. השוכר יישא בחבות המוטלת עליו על פי דין בגין אבדן, פגיעה, נזק או הפסד אשר עלולים להיגרם לגופו ו/או לרכושו של כל אדם או גוף, במפורש לרבות החברה ו/או עיריית ערד בכל הקשור במעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מהבאים מטעמו לרבות בקשר עם החזקה ו/או השימוש במושכר ו/או בבניין.

ב. השוכר מתחייב לשפות את החברה ו/או עיריית ערד במלוא הסכומים בגינם חויבו החברה ו/או עיריית ערד בעקבות תביעה בגין אבדן, פגיעה, נזק או הפסד להם אחראי השוכר כאמור בסעיף א' לעיל וכן בגין הוצאות סבירות אשר החברה ו/או עיריית ערד נשאה בהם לשם ההתגוננות מפני התביעה כאמור ובלבד שהחברה ו/או עיריית ערד הודיעה לשוכר אודות קבלת כל דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף א' לעיל ואפשרה לשוכר להתגונן מפניה.

2. ביטוח

2.1 ביטוחי עבודות במושכר (ככל ויבוצעו)

2.1.1 היה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר, על ידי השוכר או על ידי מי מטעם השוכר, במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, על השוכר להמציא לידי המשכירה את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג' 1 ("אישור ביטוח עבודות השוכר") חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, ולמשכירה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה ואישור ביטוח עבודות השוכר לא הומצא כאמור לפני תחילת ביצוע העבודות.

2.1.2 על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של השוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של השוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.

2.2 ביטוחי הקבע –

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

2.2.2 ביטוח תכולת הנכס המושכר, לרבות צמודותיו ומערכותיו, וכל רכוש אחר המובא לנכס ע"י השוכר ומי מטעמו, וכן כל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, שבר זכוכית וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה ו/או מי מהבאים מטעמה, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2.2.3 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 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח מורחב לשפות את המשכירה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של השוכר ומי מטעמו.

2.2.4 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 קיים ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) לעובד למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המשכירה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי למי מהם ישנן חובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר.

2.2.5 ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של השוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 2.2.2 לעיל או למושכר או למושכר הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 2.2.2 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מטעמה הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2.3 בכל הפוליסות מתחייב השוכר לכלול את התנאים כדלקמן:

2.3.1 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק.

2.3.2 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המשכירה ומי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

2.3.3 הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למשכירה הודעה בכתב, ע"י השוכר ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

2.3.4 כל סעיף בפוליסות השוכר (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי השוכר כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המשכירה וכלפי מבטחיה, ולגבי המשכירה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המשכירה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המשכירה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של השוכר זכות תביעה ממבטחי המשכירה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחת השוכר מוותרת על טענה של ביטוח כפל כלפי המשכירה וכלפי מבטחיה.

2.3.5 היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

2.4 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכירה, על השוכר להמציא לידי המשכירה, במעמד החתימה על ההסכם את אישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ג'2 ("אישור ביטוחי הקבע של השוכר") 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 2.1 לעיל), ולמשכירה תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מהשוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא במועד שצוין לעיל.

2.5 לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי, במלואו או בחלקו, ואולם הפטור המפורט בסעיף 2.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.

2.6 השוכר פוטר את המשכירה, והבאים מטעמה, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיפים לעיל וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא עורך בהתאם לסעיף 2.7 להלן (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא 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 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוח לביטוחי הקבע של השוכר, רשאי השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה ומי מהבאים מטעמה, כמו כן, לעניין ביטוחי חבויות, יורחב שם המבוטח לשפות את המשכירה וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד הביטוח. סעיף ויתור על זכות השיבוב לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

2.8 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכירה 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.

2.9 בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכירה, 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.

2.10 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 קיים או פתיחת עסקו במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

- 2.11 למשכירה 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 המשכירה לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכירה או על מי מטעמה 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.
- 2.12 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 ההתקשרות.
- 2.13 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 המשכירה או כלפי מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 2.14 המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

נספח ב' 1

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות		תאריך הנפקת האישור	
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 הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
שם החברה הכלכלית לערד בע"מ ו/או עיריית ערד	שם תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם ו/או קבלני משנה ועובדיהם	שכירות מבנה תעשייתי ברחוב הפלדה 19 ערד
ת.ז.ח.פ. 511288730	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	מקבלן הביצוע מקבלני משנה משכיר אחר:
מען: שד' חן 34, מרכז מסחרי, ערד	חברות בת.		
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה	מטבע	תאריך סיום	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
לתקופה	למקרה*		
כל הסיכונים עבודות קבלניות	רכוש עליו עובדים	רכוש סמוך	פינוי הריסות
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.	313 כיסוי בגין נזקי טבע	314 כיסוי גניבה פריצה ושוד	316 כיסוי רעידת אדמה
318 מבקש האישור מבוטח נוסף	324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	328 ראשוניות	334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים
302 אחריות צולבת	307 קבלנים וקבלני משנה	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון	312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ח
315 כיסוי לתביעות המל"ל	318 מבוטח נוסף - מבקש האישור	328 ראשוניות	340 – רעד והחלשת משען.
341 – נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.	319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבדים	328 ראשוניות
4,000,000	20,000,000	ביט	ביט
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג')			
074 שיפוצים			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

תאריך הנפקת האישור:				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 הראשי		גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור		המבוטח		אופי העסקה		מעמד מבקש האישור*	
החברה הכלכלית לערד בע"מ ו/או עיריית ערד		תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל		שירותים אחר: שכירות מבנה תעשייתי ברחוב הפלדה 19 ערד		העיסוק המבוטח: שכירות		המשכירה	
ת.ז.פ. 511288730		ת.ז.פ.		מען					
מען: שד' חן 34, מרכז מסחרי, ערד									
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי:									
חברות בנות									
כיסויים									
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מספר הפוליסה		נוסח ומהדורת הפוליסה		תאריך תחילה		תאריך סיום	
צד ג'		ביט							
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח. 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 315 תביעות המל"ל 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות		20,000,000		4,000,000		מטבע			
אחריות מעבידים		ביט							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות		20,000,000		4,000,000		מטבע			
רכוש		ביט							
שכירות מבוטח ציוד ותכולה אוטובדן הכנסות – תקופת שיפוי 12 ח'		ביט							
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 313 נזקי טבע 316 רעידת אדמה 328 ראשוניות		במלוא ערך כינון		במלוא ערך כינון		מטבע			
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):									
096 שכירויות והשכרות									
ביטול/שינוי הפוליסה *									
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.									
חתימת האישור									
המבטח:									