

חוזה שכירות
בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בקצרין ביום _____ בחודש _____ לשנת התשע"ט

יום _____ בחודש _____ לשנת 2019

בין: החברה לפיתוח קצרין בע"מ

להלן - "החברה"
מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____
מ

להלן - "השוכר"
מצד שני

הואיל המועצה המקומית קצרין, אשר הינה בעלת הזכויות במבנים המצויים בסמוך למגרשי הטניס מאחורי קנטרי קצרין והידועים כ"תאי הטריבונות" (להלן - "התאים" או "תאי הטריבונות"), העבירה לחברה את הזכות לניהול ההשכרה של תאי הטריבונות;

והואיל פרסמה מכרז להשכרת המושכר המהווה את תא הטריבונה שמשפרו 5 (מכרז מס' פק 12/2019) (להלן - "המכרז") והשוכר נקבע כזוכה במכרז;

והואיל החברה הסכימה להשכיר, לשוכר את הנכס המהווה את תא הטריבונה הנ"ל, בשטח כולל של כ-28 מ"ר (להלן - "המושכר");

והואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת החברה, בשכירות בלתי מוגנת, וברצון החברה להשכיר את הדירה לשוכר, הכל כמפורט בחוזה זה להלן.

והואיל והצדדים מסכימים, כי חוקי הגנת הדייר כפי שיהיה מעת לעת וכל חוק או תקנה אחרים המקנים הגנה לדייר, לשוכר או למחזיק, לרבות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, לא יחולו על השכירות ועל יחסי הצדדים על פי חוזה זה; והשוכר מצהיר כי לא שולמו על ידו דמי מפתח.

לפיכך הוסכם הותנה והוצהר 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.
- א. המושכר יועמד לרשות השוכר ל- 36 (שלושים ושישה) חודשים מתאריך 1/06/2019 ועד 31/05/2022 (להלן - "תקופת השכירות").
- ב. לשוכר האופציה להאריך הסכם שכירות זה ל- 2 (שתים) 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.
- 4.
- 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.
- 5.
- לחוזה זה מצורפים הנספחים הבאים:**
- א. **נספח א' – נוסח כתב ערבות.**
- ב. **נספח ב' – אישור ביטוחי המושכר.**
- 6.
- השוכר מצהיר בזאת כי לא שילם שום דמי מפתח לחברה, והחברה מצהירה בזאת כי לא קיבלה שום דמי מפתח מן השוכר.
- 7.
- 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 לכלל 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.
- 8.
- א. השוכר ישלם עבור כל חודש מחודשי תקופת השכירות, או בתקופות האופציה אם ימומשן, סך של _____ ₪ בתוספת מע"מ (להלן - "דמי השכירות").
- ב. דמי השכירות הנקובים בסעיף 8א' יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") ויעודכנו מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים הידוע במועד כל עדכון לעומת המדד הבסיסי הוא מדד חודש **אפריל 2019** אשר יפורסם ביום **15.05.2019**.

- 9.
- (1) 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 פרעון של כל אחת מהן יהיה ליום הראשון לכל חודש קלנדרי החל מהחודש הראשון של תקופת השכירות.
- (2) אפשרות תשלום חלופית היא באמצעות העברה בנקאית של 6 חודשי שכירות מראש, בתוספת לחישובי מדד ומע"מ. שיועברו בכל חצי שנה עד לגמר תקופת השכירות, לחשבונה של החברה לפיתוח קצרין בע"מ.
- 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.**
10. 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. שטח משותף: שירותים משותפים, אין לאחסן במבנה השירותים.
11. הימנעות השוכר מלשלם תשלום מן התשלומים של דמי השכירות, או מהתשלומים המפורטים בסעיף 10 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.
12. השוכר מתחייב להפעיל את המושכר באופן שוטף ורציף ולפתוח אותו בכל יום, לפחות במשך 6 שעות בימי חול ובמשך שעתיים לפחות בערבי שבת וחג.
13. 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. 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.
14. על השוכר לקבל אישור מהחברה בכתב וכדין על כל הצבת שלט או כל עריכת שינוי בתא או בסביבתו כגון הצבת מזגן, התקנת סורגים וכיו"ב.
15. לחברה תהיה סמכות בכל עת לבוא ולבדוק אם השוכר עושה שימוש סביר בתא ואם השוכר עומד בתנאי החוזה.
16. 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.
17. א. ידוע לשוכר כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בינו לבין החברה ו/או המועצה ו/או מתנ"ס קצרין, וכי כל פגיעה ו/או תאונה ו/או נזק אשר יגרם לו ו/או לאחרים שימצאו בתא, 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.

18. 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 החברה מראש ובכתב.

19.

א. בכל מקרה של הפרה מצד השוכר של תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה, ולענין זה תנאי התשלום, מועדי התשלום ושמירה על התא לרבות ציודו ומתקניו והוראות סעיף 17 דלעיל, יחשבו כתנאים עיקריים, תהיה החברה רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולדרוש מהשוכר לפנות את המושכר, מהשוכר לפנות את המושכר, ולדרוש בחזרה את 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.

20.

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 לתא, 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 עפ"י הדוגמא המצ"ב.

ד. הביטוחים הנזכרים לעיל הינם דרישות מינימום בלבד והשוכר רשאי לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניו, על מנת לכסות את מלוא אחריותו.

21. 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.
22. להבטחת התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, יפקיד השוכר בעת חתימת החוזה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית ע"ס 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים), **כמפורט בנספח א' לחוזה זה.**
23. 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.
24. 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: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 א', 14, 18, 19, 20 כסעיפים אשר הפרתם תחשב הפרה יסודית.
- ב. בכל מקרה שתהיה מניעה חוקית ו/או משפטית להמשיך ולהשכיר את התא 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.
25. 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

המשכירה
החברה לפיתוח קצרין בע"מ

נספח א'**נוסח ערבות לקיום ההסכם**

תאריך: _____

לכבוד

החברה לפיתוח קצרין בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר

על-פי בקשת: _____ (להלן - "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של 5,000 שקלים חדשים (הסכום במילים: חמשת אלפים שקלים חדשים) (להלן - "הסכום הנ"ל"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת המבקש בקשר עם הסכם להשכרה של תא מס' 5 מתחת לטריבונוט מגרשי הטניס בקצרין.

הסכום הנ"ל צמוד למדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה כפי שמתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, באופן הבא:

א. המדד היסודי-המדד הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

ב. המדד החדש-המדד הידוע בעת התשלום.

ג. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש גבוה מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש נמוך מהמדד היסודי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוקטן בשיעור זהה לשיעור ירידת המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם יתברר בעת התשלום כי המדד החדש שווה למדד היסודי, תשולם קרן הערבות בלבד.

מיד עם דרישתכם הראשונה בכתב, ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים מתאריך קבלת דרישתכם על ידינו, אנו נשלם כל סכום עד לסכום הנ"ל, בתוספת הפרשי התנודות במדד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ו/או לנמק את דרישתכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסכום הנ"ל (לפי שיעורו העדכני בהתאם להפרשי תנודות המדד במועד כל דרישה).

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **28** לחודש **פברואר** שנה **2023** (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת אלא אם הוארכה על-ידינו; כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידינו בכתב לא יאוחר מהתאריך ברישא לסעיף זה.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה, אינה ניתנת לביטול ואינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

**נספח ב'
אישור ביטוחי המושכר**

לכבוד
החברה לפיתוח קצרין
(להלן: "המשכיר")

הנדון: **אישור עריכת ביטוח על פי חוזה מיום _____**
ביניכם לבין _____ (להלן: "השוכר")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום _____ ערכנו על שם השוכר את הביטוחים המפורטים להלן בהתאם לאמור בסעיף 20 להסכם השכירות וכי ניתן ע"י חברתנו כיסוי ביטוחי ע"ש השוכר כמפורט בהמשך:

1. פירוט מלא של החוזה: חוזה השכרה של תא מס 5 מתחת לטריבונות מגרשי הטניס בקצרין.
2. תקופת הביטוח: מ _____ עד _____.
3. הכיסויים הינם בנוסח ובתנאים שאינם פחותים מתנאי הפוליסות הידועות בשם "ביט".
4. ביטוח לכל הרכוש המובא על ידו לתא, במלוא ערכו עפ"י הנדרש מעת לעת. הכיסוי: אש מורחב כולל נזקי טבע ורעידת אדמה וכולל פריצה.
5. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של לפחות \$250,000 השתתפות עצמית: \$ _____ למקרה.
6. ביטוח אחריות מעבידים בגבולות אחריותה של: _____ \$ לעובד ו- _____ \$ לתקופה (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. השתתפות עצמית \$ _____ למקרה.
7. 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).
8. הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל קודמים לכל ביטוח הנערך על ידכם ו/או על ידי המועצה המקומית קצרין וכי אנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחיכם ו/או ביטוחי המועצה.
9. הננו מאשרים בזאת שבכל מקרה של שינוי ו/או ביטול הפוליסות - השינוי ו/או הביטול לא ייכנסו לתוקף בטרם חלפו 60 יום ממועד מתן ההודעה על כך בכתב רשום גם ל- לחברה לפיתוח בקצרין.

בכבוד רב
חברה לביטוח בע"מ _____