

חוזה שכירות**שנערך ונחתם בקצרין ביום _____**

בין: החברה לפיתוח קצרין בע"מ
 ח.פ. 51-0868987
 מקצרין רמת הגולן
 טל': 04-6850208
 פקס: 04-6996345

להלן - "החברה" או "המשכירה"
 מצד אחד

ובין: החברה הכלכלית לישובי הגולן בע"מ
 ח.פ. 51-2926890
 קצרין, רמת הגולן

להלן - "השוכרת"
 מצד שני

הואיל והחברה הינה בעלת זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") במקרקעין הידועים כמגרש מס' C86 באזור התעשייה קצרין (להלן - "המגרש");

והואיל והחברה הקימה על המגרש מבנה המיועד לתעשיות מתקדמות בשטח מבונה של כ - 3100 מ"ר (להלן - "המבנה");

והואיל והשוכרת, מעוניינת לשכור את הקומה התחתונה של המבנה לשם הקמת HUB.

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את התנאים וההסכמות שביניהם בכל הקשור לשכירות;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא נספחים וכתרות

- א.** המבוא לחוזה זה, והצהרות הצדדים בו, וכן הנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב.** כותרות הסעיפים בחוזה זה מובאות לנוחיות ההתמצאות בלבד. הן אינן מהוות חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורכי פירוש.

הגדרות .2

בחווה זה יהיה לכל מונח המפורט להלן הפרוש שבצידו :

- "השכירות"** - שכירות בלתי מוגנת לתקופה קצובה בהתאם להוראת חוזה שכירות זה.
- "המגרש"** - מגרש מס' C86 לפי תב"ע 220-0511089 המהווה חלק מחלקה 8 בגוש 201000 באזור התעשייה קצרין.
- "המבנה"** - מבנה הבנוי על המגרש בשטח מבונה של כ- 3100 מ"ר, והמיועד לתעשיות מתקדמות.
- "המושכר"** - שטח של 2,090 מ"ר, המהווה את כל שטח קומת הקרקע של המבנה, למעט חדר המדרגות, כמסומן בתשריט המצ"ב **כנספח א** להסכם זה.
- "התשריט"** - תשריט המבנה ובו מסומן שטח המושכר בקו תוחם בצבע _____.
- "מטרת השכירות"** - העיסוק והמטרה המתוארים בסעיף 5 מהחוזה.
- "שטח המושכר"** - כאמור בהגדרת המושכר לעיל.
- "המדד הבסיסי"** - מדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023 אשר יפורסם ביום 15.6.2023.
- "דמי שכירות"** - כאמור בסעיף 9 של החוזה.
- "תקופת השכירות"** - התקופה הנקובה בסעיף 7 של החוזה.
- "החוזה"** - חוזה זה לרבות כל הנספחים המצורפים לו.
- "שטחים פנימיים"** - כל השטחים שבתחום המבנה, לרבות כל המבנים, התוספות או השיפורים שיתווספו מפעם לפעם, גגות, מעברים, כניסות ויציאות, רחובות פנימיים, מדרכות, חדרי שרות המיועדים לשימוש הקהל הרחב, שטחי פריקה וטעינה, וכן כל שטח אחר שבתחום המבנה העומד לרשות הקהל הרחב, או שיעמוד לרשות הקהל הרחב בעתיד, וכן המקלטים, אך למעט אותו חלק מהמקרקעין ומהמבנה שמיועד ע"י החברה להשכרה או למכירה, בין שהושכר על ידה ובין שטרם הושכר, ובין שנמכר על ידה ובין שטרם נמכר ו/או כל חלק שבבעלות החברה.
- "שטחים חיצוניים"** - יתרת שטח המגרש שמחוץ למבנה.

השכירות .3

- א.** החברה משכירה בזאת לשוכרת והשוכרת שוכרת בזה מהחברה את המושכר, בשכירות בלתי מוגנת ולתקופה קצובה הנקובה להלן בסעיף 8.
- ב.** השכירות היא לתקופה ובתנאים כמפורט בחוזה זה.

4. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- א. המבנה הוא בגדר בנין חדש אשר בנייתו ואכלוסו הושלמו אחרי שנת תשל"א.
- ב. המושכר הינו נכס בבנין חדש בהתאם לסעיף 14 (א) של חוק הגנת הדייר (נוסח-משולב) תשל"ב - 1972 והוא מושכר בהתאם לסעיף 14 (א) הנ"ל, ולכן לא יחולו הוראות חוק זה על השכירות.
- ג. ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח - 1968 לא היה דייר זכאי להחזיק במושכר.
- ד. השוכרת מצהירה בזה כי לא נתבקשה ולא שילמה דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח, וכי גם אם תקבל הסכמתה של החברה לביצוע שינויים או תוספות במושכר, כמפורט בסעיף 13 להלן, לא יחשבו השינויים ו/או התוספות שינויים יסודיים וכן כי הוראות חלק ג' מחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 העוסק בדמי מפתח לא יחולו על החוזה.
- ה. השכירות, השוכרת והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ולא על פי הוראות כל חוק אחר המגן על שוכר או דייר בכל צורה שהיא, והחוקים האמורים ותיקונייהם והתקנות שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ואף לא יחולו על השכירות או על השוכרת או על המושכר או על החוזה.
- ו. בעת פינוי המושכר לא תהא השוכרת זכאית לכל תשלום שהוא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. התנאי המתלה

- א. ידוע לצדדים כי החברה לפיתוח קצרין בע"מ, בהיותה תאגיד עירוני, נדרשת לאישור משרד הפנים להשכרת מקרקעין לתקופה העולה על 5 שנים.
- ב. הצדדים מסכימים כי קבלת אישור משרד הפנים לתקופת השכירות על פי סעיף 8 להלן הינה בבחינת תנאי מתלה לכניסת הסכם שכירות זה לתוקף (להלן: "התנאי המתלה").
- ג. הצדדים מסכימים לפעול במשותף לקבלת אישור משרד הפנים, וכי מועד קבלת משרד הפנים, ככל שיתקבל, יהיה המועד לכניסת הסכם זה לתוקפו ויחשב כיום תחילת תקופת השכירות, וכי ממועד זה ואילך יחולו ויחייבו את הצדדים כל הוראות הסכם זה והתחייבויות הצדדים מכוחו.

6. מטרת השכירות

- א. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה השוכרת שוכרת בזאת המושכר כדי שישמש להקמה והפעלה של מתחם לחברות הזנק, טכנולוגיה ומיזמים חדשניים ולנותני שרותים לחברות כאלו, וזאת בין כשוכרים ובין כמקבלי הרשאה לחזקה ושימוש מאת השוכר.
- ב. השוכרת מתחייבת בזאת שלא להשתמש, ושלא להרשות את השימוש, במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת שהיא מלבד זו הנזכרת בסעיף א' לעיל. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- ג. (1) השוכרת אינה רשאית לשנות את מטרת השכירות ללא קבלת הסכמת החברה, מראש ובכתב.

(2) רצתה השוכרת לשנות את מטרת השכירות, יהא עליה לפנות בכתב לחברה ולפרט את המטרה החדשה ואת הסיבות לשינוי.

(3) החברה לא תהיה חייבת להסכים לשינוי מטרת השכירות ואף לא תהיה חייבת לנמק או להסביר את אי הסכמתה.

ד. הפרת איזה מתנאיו של סעיף 6 של ההסכם תהווה הפרה יסודית.

7. הצהרות והתחייבויות השוכרת

א. השוכרת מצהירה ומאשרת כי היא מכירה המושכר ומערכותיו והיא מצהירה כי המושכר ומערכותיו מתאימים לצרכיה.

ב. השוכרת מאשרת כי היא שוכרת את המושכר ומערכותיו כפי מצבם AS-IS, והשוכרת מוותרת על כל טענה בדבר ליקוי או אי התאמה, למעט פגם נסתר.

ג.

(1) השוכרת מאשרת שידוע לה כי הסכמת החברה להשכיר את המושכר לשוכרת מבוססת על מצגיה של השוכרת כי תפעיל את המושכר באופן שוטף ורצוף במהלך כל תקופת השכירות.

(2) לפיכך מסכימה השוכרת כי אם מכל סיבה שהיא, תפסיק את השימוש במושכר למטרת השכירות, לתקופה העולה על 90 (תשעים) ימים שלא מסיבות מוצדקות, ואם השוכרת לא חדשה את השימוש חרף התראה בכתב תהיה זו עילה המצדיקה סיום ההתקשרות באופן חד צדדי על ידי החברה והדבר יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

ד. ידוע לשוכרת כי הסכמת החברה להתקשר עמה בהסכם שכירות זה, מבוססת על הצהרתה כי בכוונתה להקים מתחם בו תתבצע פעילות על פי מטרת השכירות.

8. תקופת השכירות

א. תקופת השכירות תהיה לתקופה של 5 (חמש) שנים שתחילתה ביום 1.7.2023 בתנאי שהתקבל אישור משרד הפנים והתקיים התנאי המתלה נשוא סעיף 5 דלעיל, ובכפוף לאמור להלן בסעיף 8 ד (להלן - "תקופת השכירות").

ב. לשוכרת תעמוד האופציה להאריך את תקופת השכירות ל - 5 (חמש) שנים נוספות (להלן: "תקופת האופציה הראשונה"). במידה והשוכרת תחליט לממש את האופציה עליה להודיע על כך לחברה עד 6 (שישה) חודשים לפני תום תקופת השכירות כאמור בס"ק 8 א.

ג. אם תממש השוכרת באופן מלא את זכותה להארכת השכירות לתקופת האופציה הראשונה, תעמוד לשוכרת האופציה להאריך את תקופת השכירות ל- 5 (חמש) שנים נוספות (להלן: "תקופת האופציה השנייה"). במידה שהשוכרת תחליט לממש את האופציה הנוספת עליה להודיע על כך לחברה עד 6 (ששה) חודשים לפני תום תקופת האופציה הראשונה.

ד. תחילת תקופת החוזה יכולה להשתנות בהתאם לפינוי של הדייר הקיים את המבנה, ככל שקיים כזה.

9. דמי שכירות

א. תמורת השכירות מתחייבת השוכרת לשלם לחברה דמי שכירות חודשיים אשר יחושבו בגין מלוא שטחו של המושכר (2,090 מ"ר).

- ב. דמי השכירות בגין כל חודש מחודשי תקופת השכירות על פי הסכם זה יעמדו על סך של 15 ש"ח (חמישה עשר שקלים חדשים) לכל מ"ר, בתוספת מע"מ לחודש.
- ג. עם הגעת המושכר לתפוסה מלאה שכר הדירה יעמוד על 17 ₪ (שבעה עשר שקלים חדשים) לכל מ"ר, בתוספת מע"מ לחודש.
- ד. דמי השכירות הנקובים בס"ק 9 ב ובס"ק 9 ג דלעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו בהתאם לעליית המדד האחרון הידוע במועד ביצוע כל תשלום ותשלום לעומת המדד הבסיסי, הוא מדד חודש מאי 2023.
- ה. דמי השכירות, כולל מע"מ כחוק בגינם, ישולמו ע"י השוכרת לחברה מדי כל 3 (שלושה) חודשים מראש.
- ו. אי תשלום דמי השכירות במלואם ו/או במועדם דלעיל, או איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של החוזה. איחור בהעברת דמי השכירות עד ל-7 ימים לא יחשב כהפרה יסודית.

10. להסרת כל ספק וחרף האמור בכל הוראה אחרת, מוסכם ומובהר מפורשות כי השוכרת מתחייבת לשלם את דמי השכירות הקבועים בהסכם זה החל מיום תחילת תקופת השכירות, ומיום זה יחולו כל הוראות הסכם זה, ולא יהיו לשוכרת כל טענות בעניין זה.

11. תחזוקה .

- א. החברה תהיה אחראית לכל פגם או ליקוי או כשל במבנה המושכר, והחברה מתחייבת לתקנם במהירות המרבית האפשרית ותהיה אחראית לכל נזק שייגרם בגינם.
- ב. למרות האמור לעיל, מוותרת השוכרת על כל טענה כלפי המשכירה במקרה שיתגלו נזילות מי גשם מנג הבניין ועל כל טענה ביחס לנזקים בגין נזילות אלה, בתנאי שהמשכירה תבצע את כל הנדרש לתיקון הליקוי ולמניעת המשך נזילות מי הגשם במהירות המרבית האפשרית.
- ג. התחזוקה השוטפת של המבנה תבוצע על ידי השוכרת כולל תיקונים פנימיים, גינון, מים, אישורי כיבוי אש וכל תחזוקה אחרת שתידרש.

12. תשלומים החלים על החברה / המשכירה

כל המיסים, ההיטלים, האגרות והתשלומים האחרים החלים בדרך כלל על בעלי הזכויות בנכס המקרקעין המושכר יחולו ויחייבו את החברה, וישולמו על ידה.

13. תשלומים אחרים אשר יחולו על השוכרת

- א. כל המיסים, האגרות, הארנונות ותשלומים אחרים, החלים על מחזיקי נכסים או הנהוגים לחול על מחזיקי נכסים, שוטפים או חד פעמיים, המוטלים על מחזיקי נכסים, כולל ארנונה עירונית, אגרת ביוב שוטפת ואגרת פינוי אשפה אשר יוטלו על המושכר במישרין או בעקיפין, עבור תקופת השכירות, יחולו על השוכרת בלבד וישולמו על ידה. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, תשלם השוכרת חלק יחסי מן התשלום האמור. התשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכרת במועד החוקי שיש לשלם לרשויות.

- ב. השוכרת מתחייבת לשאת במשך תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים, גז, דלק, תחזוקת מיזוג אוויר (לרבות גז) וטלפון, למושכר.
- ג. כל המיסים והתשלומים שיגיעו לרשות מקומית ו/או לממשלה ו/או לכל גוף אחר בגין העסק שתעשה ו/או תנהל השוכרת במושכר, לרבות מס עסק, מיסי שלטים ואגרות ורשיונות לעסקו לניהולו יחול על השוכרת בלבד וישולמו על ידה.
- ד. השוכרת מתחייבת להציג בפני החברה מפעם לפעם, על פי דרישתה של החברה, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידה התשלומים החלים עליה לפי החוזה.
- ה. במקרה שהחברה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי הוראות החוזה חל על השוכרת, יהיה על השוכרת להחזיר לחברה כל סכום שישולם על ידה כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה.
- ו. הפרת סעיפים 13 א, 13 ב, 13 ג ו 13 דלעיל, או איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14. שינויים תיקונים ותוספות במושכר

- א. השוכרת לא תבצע כל שינוי ו/או עבודות במושכר מבלי שתבקש ותקבל את הסכמתה של החברה לביצוען.
- ב. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם כי גם במקרה שתקבל השוכרת אישור החברה לעריכת תיקונים ו/או שינויים במושכר לא יקנה האישור או ביצוע העבודות בפועל, לשוכרת כל זכות שהיא מכל מין וסוג לרבות בכל הנוגע לחוקי הגנת הדייר.
- ג. כל התיקונים ו/או השינויים ו/או התוספות הקשורים למושכר שנעשו ע"י השוכרת בהסכמת החברה והמחויבים למושכר (למעט בוטים ומערכות אינובייט ובלבד ושלא יגרם נזק למבנה) יעברו בגמר תקופת השכירות לרשות החברה ולבעלותה מבלי שהשוכרת תוכל לדרוש ו/או לקבל פיצויים או תשלום עבורם, אלא אם תדרוש החברה להחזיר מצב המושכר לקדמותו שאז מתחייבת השוכרת לעשות זאת על חשבונה. אולם השוכרת תהא רשאית לפרק ולקבל לחזקתה השקעות המתאימות לצרכיה שלה ובלא שיהא בכך לפגוע במושכר.
- ד. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בכל האמור לעיל כדי להקנות לשוכרת כל זכות שהיא לרבות כל זכות בהתאם לחוקי הגנת הדייר.

15.

- א. השוכרת מתחייבת בזה **שלא להסב את זכויותיה בהתאם לחוזה** או כל חלק מהן לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא, ושלא למסור או להעביר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים בכל צורה שהיא, ושלא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו, בשכירות משנה, אלא אם כן ניתן לכך אישור החברה מראש ובכתב.
- ב. מובהר כי השכרת משנה ו/או מתן הרשאת החזקה ושימוש בהתאם למטרת ההשכרה לא תחשב כהסבת זכויות אסורה לעניין ס"ק 15 א ולא תהווה הפרת הסכם מצדה של השוכרת.
- ג. עוד מוסכם כי הסבת זכויותיה של השוכרת למועצה אזורית גולן (להלן: "המועצה"), או לתאגיד עירוני בשליטת המועצה, לא תחשב כהסבת זכויות אסורה לעניין סעיף 15 א של הסכם זה ולא תחשב כהפרת הסכם מצדה של השוכרת.

ד. הפרת ס"ק 15 א', דלעיל, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

16. השוכרת מתחייבת שלא לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא לטובת כל אדם, גורם, או גוף כל שהוא את החוזה או את זכויותיה על פיו, או את השכירות או חלק ממנה, מבלי הסכמה מראש ובכתב של החברה.

17. החזקת המושכר

א. השוכרת מתחייבת להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל מתקן ממתקניו, להיות אחראיות ולתקן על חשבונה כל נזק שייגרם למושכר על ידה ו/או על ידי מבקריה ו/או לקוחותיה ו/או עובדיה ו/או פועליה ו/או על ידי כל מי שייכנס למושכר.

ב.

(1) השוכרת מתחייבת שלא לבצע כל שינוי חיצוני במושכר ושלא להוסיף כל תוספת ושלא להרוס כל חלק מהמושכר ו/או מתקן ממתקניו, ושלא להרשות שיעשו כל שינויים ו/או תיקונים ו/או תוספות ו/או הריסות חיצוניות כאלה, מבלי לקבל את הסכמת החברה בכתב ומראש. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי לסרב לתת הסכמתה לנ"ל, וכן תהא החברה רשאית למנוע בצוע כל מעשה כנ"ל, בכל עת, ולסלק או להרוס כל שינוי חיצוני או תוספות אשר נעשו בניגוד לאמור בסעיף זה.

(2) הפרת סעיף זה ע"י השוכרת, אשר לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב כל כך מאת החברה, תזכה את החברה בזכות לבטל את החוזה, ובמקרה זה הרי כל התוספות, התיקונים והשינויים שנעשו תוך הפרת החוזה יהיו שייכים לחברה מבלי שתחול עליה חובה לשלם עבורם.

ג. השוכרת מתחייבת להרשות לחברה ו/או לבאי כוחה להיכנס למושכר בכל עת וזמן מתקבלים על הדעת וזאת בהודעה זמן סביר מראש בהתאם לנסיבות העניין וככל שניתן גם בתיאום, כדי לבדוק את מצב המושכר וכן לשם בצוע תיקונים, עבודות, סידורים טכניים או אחרים מתחת או מעל פני האדמה, לרבות תיקונים, כגון: הנחת צינורות, חוטים, נורות, ביוב, כבלים וכיו"ב עבור המושכר ו/או עבור חלקים אחרים במבנה. אין כאמור בזה כדי להטיל חובה כל שהיא על החברה לבצע דבר כל שהוא מהנזכר לעיל. בבצעה פעולות כנ"ל תעשה החברה כמיטב יכולתה על מנת שהנזק שייגרם לשוכרת, באם ייגרם, יהיה מועט ככל האפשר כי משך ביצוע הפעולות יהיה קצר ככל האפשר וכי בגמר ביצוע העבודות תחזיר החברה את מצב המושכר לקדמותו.

ד. השוכרת מתחייבת למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר או החזקתו או השימוש בו, ולא לעשות ולא להרשות שיעשו במבנה או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לחברה או למבנה או לשוכרים או לציבור המשתמשים במבנה והשוכרת אחראית לכל התוצאות של הפרת התחייבותה זו.

ה. השוכרת מתחייבת שלא לתלות שלטים ו/או מודעות על חזית המושכר ו/או על קיר חיצוני של המושכר ו/או על כל חלק חיצוני של המבנה וגם לא בכל מקום אחר הנמצא במבנה ו/או במקרקעין ו/או בשטחים החיצוניים, מבלי לקבל לכך הסכמת החברה בכתב ומראש. ככלל, החברה לא תתנגד לתליית שלטים, ובלבד ובכפוף לכל דין. החברה לא תגבה כספים בגין מתן הסכמתה כאמור.

1. השוכרת מתחייבת להקפיד על ניקיון המושכר וסביבתו הקרובה ולנהל אתה עסק אך ורק בתחומי המושכר, ולא להעמיד כל כלים, ארגזים, חפצים גרוטאות ומטלטלין אחרים מחוץ למושכר ולא לגרום כל מטרד, טרדה או אי נעימות לבני אדם הנמצאים או המבקרים במבנה, ולהיות אחראית כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיות והעירוניות לתשלום כל קנסות שהם, עקב אי קיום הוראות סעיף זה.
2. השוכרת מתחייבת להשתמש לשם גישה למושכר אך ורק בדרכי הגישה הקבועות והמסומנות, להחנות כלי רכב וכלי הובלה במקומות המיועדים לכך ולא להשתמש בכל רכב בין מנועי או בין אחר אשר עלולים להזיק לדרכים הגישה או לדרכים במבנה ולמלא בין בעצמה ובין ע"י עובדיה אחרי כל ההוראות שתוצאנה ע"י החברה מפעם לפעם, בקשר לגישה אל המושכר וסביבתו.
- ה. השוכרת מתחייבת לפצות את החברה ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לחברה בשל תביעה שתוגש נגד החברה, בין פלילית ובין אזרחית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל - ככל שתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבויות של השוכרת בחוזה, ובלבד שניתנה לשוכרת הודעה בכתב על דבר הגשת התביעה.
- ט. הפרת סעיפים 17א', 17ב' ו-17ד', דלעיל, או איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

18. פיגור בתשלומים

- א. פיגור השוכרת בתשלום כל סכום כלשהוא שעליה לשלם לחברה, תשלם השוכרת לחברה, לפי העניין ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור הנהוג בכל בנק מוכר בארץ על חריגות בחשבונות עו"ש דביטורי. הריבית תחושב עבור התקופה מן היום שבו היה על השוכרת לשלם את הסכום שבפיגור ועד היום שבו שילמה אותו בפועל. שלמה החברה לצד השלישי, ריבית ו/או קנס פיגורים בשל איחור השוכרת בתשלום, יחשבו ריבית וקנס פיגורים כני"ל כחלק מקרן החוב שעל השוכרת להחזיר לחברה לפי העניין. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- האמור בס"ק זה לא יחול על פיגור בתשלום אשר סולק ע"י השוכרת תוך 10 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב בדבר הפיגור מאת החברה.
- ב. פיגור השוכרת בתשלום של סכום כלשהו שעליה לשלם לחברה, ייזקף כל סכום שישולם על ידי השוכרת ראשית על חשבון הריבית, אח"כ על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף ע"ח הקרן. היתה גבייתו של סכום כני"ל כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עו"ד מטעם החברה, ייזקף כל סכום שישולם כני"ל, ראשית ע"ח החזר ההוצאות ולאחר מכן לפי הסדר דלעיל.
- ג. אין בתשלום ריבית בהתאם לסעיף 18א' לעיל, כדי לגרוע מזכותה של החברה לכל סעד אחר הקבוע בחוזה זה או בדין ושעילתו בהפרת החוזה ע"י הפיגור בתשלום. קבלת ריבית כאמור לא תתפרש כויתור מצד החברה על כל סעד אחר כני"ל.

19. רישוי ורישיונות

- א. החברה איננה אחראית כלפי השוכרת לקבלת רישיונות או אישורים מאת הרשויות המוסמכות, הדרושים לצורך הפעלה וניהול עסקה של השוכרת במושכר, והשוכרת מתחייבת בזאת להשיג כל רישיון הדרוש לה ולדאוג לכך שעסקה יתנהל על פי רישיון הדרוש מטעם כל רשות עירונית, ממשלתית, מקומית או אחרת הכל לפי העניין. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

- ב.** על השוכרת 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 כל שהיא ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.
- ג.** לא החלה השוכרת להשתמש במושכר במועד הקבוע בחוזה מסיבה אשר באחריותה או באחריות מי מטעמה, או כתוצאה מסיבה אשר אינה קשורה לחברה או מי מטעמה, ובין היתר מסיבות שהשוכרת לא קיבלה רישיון הדרוש על פי סעיף קטן א' דלעיל, לא יהיה בכך צידוק לאי תשלום דמי שכירות.
- ד.** במקרה ורשות מוסמכת כל שהיא תתנה את הוצאת הרישיון להפעלת העסק של השוכרת במושכר, בביצוע שינויים בתוך המושכר, יהיה על השוכרת לבקש הסכמת החברה מראש לביצוע כל שינוי כזה. החברה תהיה זכאית להסכים או לא להסכים לכל שינוי כנ"ל. הסכימה החברה לשינוי תהיה השוכרת רשאית לבצע על חשבונה בתנאים שהותנו ע"י החברה, ככל שהותנו. במידה וכתוצאה מסירוב החברה לשינוי ימנע מהשוכרת, בהתאם לחוק רישוי עסקים, להוציא רישיון להפעלת העסק במושכר יראו הסכם זה כמבוטל ובלבד שלא שונתה מטרת השכירות. להסרת ספק בכל מקרה כל שינוי כאמור שתינתן הסכמה לבצעו יהיה על חשבון השוכרת בלבד.
- ה.** השוכרת מצהירה בזאת כי היא בקיאה בעסקה ובתנאי רישויה, וכי לפני חתימה על חוזה זה ניתנה לה ההזדמנות לבדוק וכי בדקה בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבל רישיון או רישיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, וכי מצאה את המושכר מתאים למטרות השכירות.

20. ביטוח

מצ"ב כנספח ב'

21. שחרור החברה מאחריות

- א.** החברה, וכל מי שבא בשמה או מטעמה ובאישורה, יהיו אחראים אך ורק לגבי נזק או פגיעה אשר יגרמו לשוכרת או לרכושה במתכוון או בזדון; או כתוצאה מרשלנות מצידה של החברה בלבד.
- ב.** בכפוף לאמור לעיל, השוכרת נוטלת על עצמה את מלוא האחריות בגין כל נזק, בין נזק גוף, בין נזק רכוש ו/או כל נזק אחר שיגרם לחברה ו/או לכל מי מטעמה ו/או לצד שלישי ו/או לכל עובד בגין כל מעשה ו/או מחדל של השוכרת בין אם נגרם על ידה, בין אם נגרם ע"י עובדיה ו/או שילוחיה ו/או כל הנתון למרותה בין במישרין, בין בעקיפין הנובע או הקשור לפעילותה במושכר.
- ג.** השוכרת מתחייבת לפצות ולשפות את החברה, כנגד כל דמי נזק או הוצאה שיגרמו להן או שהן עלולות להתחייב לשלם או שיאלצו לשלם עקב נזק כאמור בס"ק ב' וכנגד כל הוצאה שהן תוצאנה בקשר לכל נזק כנ"ל. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.
- ד.** החברה ו/או עובדיה ו/או הבאים מכוחן או מטעמן לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכרת כתוצאה מכניסת החברה או נציגן למושכר לצורך מטרה מהמטרות הנזכרות בחוזה זה, בעת הכניסה למושכר או היציאה ממנו למעט נזק שנגרם במתכוון, בזדון או כתוצאה מרשלנותם.

22. שינויים או תוספות ע"י החברה

החברה רשאית, ללא צורך בהסכמה כל שהיא מטעם השוכרת, לבצע בתיאום מראש כל שינוי או תוספת במבנה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה וכפי שהיא תמצא

לנכון לעשות מפעם לפעם, ובלבד שלא יהיה בביצוע השינוי או התוספת משום הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה לניהול מטרת השכירות במושכר.

23. פינוי

- א.** בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של חוזה זה מכל סיבה שהיא, מתחייבת השוכרת לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות החברה כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכרת נקי ומסודר, ובמצב כפי שהשוכרת קיבלה אותו מאת החברה, פרט לבלאי סביר, וכשמושכר כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכרת ועל חשבונה, אלא אם דרשה החברה שהשוכרת תוציא תוספת או מתקן כנ"ל מן המושכר, שאז מתחייבת השוכרת להיענות לדרישה כזו.
- ב.** לא פינתה השוכרת את המושכר במועד כבסעיף א' לעיל, הרי בנוסף לזכות החברה לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה לחברה בהתאם לחוזה זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי החברה כאמור לעיל, תשלם השוכרת לחברה בשל התקופה מהמועד בו היה עליה לפנות את המושכר ועד המועד בו תפנה את המושכר סכום השווה לפי שניים מדמי השכירות. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדי שימוש ראויים ו/או כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש אותם העריכו הצדדים הערכה מחושבת מראש.
- ג.** תשלום דמי השימוש הראויים ו/או דמי הנזק הצפויים כאמור לעיל, אין בהם כדי לשחרר את השוכרת מחובתה לפנות את המושכר.
- ד.** לא פינתה השוכרת את המושכר במועד כבסעיף א' לעיל, תהיינה החברה זכאיות לתבוע מאת השוכרת את כל הסכומים המיסיים, התשלומים, ההתחייבויות, דמי השכירות או דמי שימוש ראויים ובתוספת דמי נזק ככל שיגרם בשל איחור או אי פינוי המבנה וכן, הוצאות תיקונים, וכל תשלומים אחרים ללא יוצא מן הכלל כמפורט בחוזה בשל התקופה מהמועד בו היה על השוכרת לפנות את המושכר ועד המועד בו תפנה את המושכר, כאילו נמשכה תקופת השכירות וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכרת לפנות את המושכר, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות החברה בהתאם לחוזה זה ו/או על פי כל דין.
- ה.** קבלת דמי שימוש ראויים כנ"ל ותשלומים כבסעיף ד' לעיל, לא ייצרו יחסי שכירות בין השוכרת לחברה לגבי התקופה שלאחר המועד בו היה על השוכרת לפנות את המושכר.

24. כוח עליון ודחיית מועד תחילת תקופת השכירות

- א.** מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי החברה לא תחשב כמי שהפרה את החוזה או כמי שלא קיימה תנאי מתנאיו אם הסיבה להפרת החוזה או לאי מסירת החזקה במושכר תהיה סיבה של כח עליון, אשר לחברה לא היתה כל שליטה עליו. למען הסר ספק מוצהר ומובהר בזאת כי יום תחילת תקופת השכירות כאמור בהסכם זה ידחה לאותה תקופה בה יחול הגורם של "כוח עליון" החל מתחילת הווצרותו ועד להסרתו המוחלטת. מכל מקום איחור של שלושה חודשים במסירת החזקה לשוכרת מכל סיבה שהיא וללא קשר לנושא כוח עליון, לא תהווה הפרה של הסכם זה ע"י החברה.
- ב.** בכלל "כוח עליון" נכללים שריפה, התפוצצות, אסונות טבע, שביתות כלליות, השבתות כלליות, מלחמה, מצב חירום בטחוני, גיוס מילואים נרחב, צווים ממשלתיים או עירוניים בדבר הפסקת עבודות, חוסר ממושך בחומרי גלם או חומרי בניה. עיכובים שיחולו כתוצאה מעיכוב הנעת ציוד שהוזמן ו/או יוזמן ע"י החברה מחו"ל וכל סיבה אחרת שאיננה בהשפעתה או תחת שליטתה של החברה ואינה תוצאה של רשלנות או מחדל מצידה.

ג. הפרה של החוזה ע"י החברה מסיבה של כוח עליון לא תשמש עילה בידי השוכרת לבטל חוזה זה כולו או מקצתו ובלבד שהעיכוב בביצוע החוזה בשל כוח עליון לא יארך יותר מ-3 חודשים.

ד. השוכרת לא תחשב כמי שהפרה את החוזה אם הסיבה להפרת החוזה תהיה סיבה של כוח עליון אשר לשוכרת לא היה שליטה עליו, כגון: שריפה, התפוצצות, אסונות טבע, שביתות כלליות, השבתות כלליות, מלחמה, מצב חירום בטחוני, גיוס מילואים נרחב, צווים ממשלתיים או עירוניים בדבר הפסקת עבודות או מסיבה אחרת שאיננה בהשפעתה או תחת שליטתה של השוכרת או מי מטעמה, ואינה תוצאה של מעשה או מחדל רשלני מצידה. עם זאת תשמר לחברה הזכות לבטל את החוזה במקרה שמניעה בגין כוח עליון תמשך תקופה שאינה סבירה לפי שיקולה של החברה.

25. שעבוד או משכון ע"י החברה

א. הרשות בידי החברה למשכן ו/או לשעבד חוזה זה או כולו או מקצתו, להסב את זכויותיה בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שהחברה תמצא לנכון מפעם לפעם, בין אם למטרת השגת מימון או לכל מטרה אחרת, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. השוכרת מסכימה בזאת במפורש לקבל על עצמה ולקיים את כל הוראות חוזה זה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומה של החברה, אם יבוא. משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכרת בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבויותיה על פיו.

ב. החברה רשאית להסב את זכויותיה, במבנה, כולן או מקצתן, להעביר בעלות חלקית או מלאה, לשתף גורם כל שהוא בניהול המבנה כראות עיניה ועל פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי מבלי להיזקק להסכמת השוכרת, והשוכרת מקבלת על עצמה מראש ובמפורש כל פעולה כזו אשר תעשה ע"י החברה ללא סייג, ולשוכרת לא תהיה כל טענה או תביעה או דרישה מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה או הבאים מכוחה ושינוי זכות כאמור לא יפגע בתנאיו של הסכם זה.

ג.

(1) השוכרת תחתום על פי דרישת החברה על כל מסמך או אישור אשר ידרשו כדון, מפעם לפעם, לאחת המטרות המנויות בסעיף 25 זה, ככל שיידרשו, ולא תהיה רשאי להתנות הסכמתה זו בתנאי כל שהוא.

(2) מבלי לפגוע בחובתה של השוכרת לעיל, מוסכם בזאת כי למרות האמור בכל דין, פוטרת בזה השוכרת את החברה מן הצורך בקבלת הסכמה נוספת או נפרדת או מן הצורך בחתימת השוכרת, בקשר לכל ענין מן העניינים הנזכרים בסעיף זה, וסעיף זה יוכל להיות מוצג בפני צדדים שלישיים, ויהווה הסכמה של השוכרת לפעולות כלעיל. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

26. ערבויות

הבטחת קיום התחייבויות השוכרת על פי הסכם זה ובכלל זה, תשלום דמי השכירות ופינוי המושכר ע"י השוכרת בכל מועד המתחייב על פי חוזה זה ותנאיו, ולהבטחת החזרת החזקה במושכר לחברה, בהתאם להוראות חוזה זה, תפקיד השוכרת, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר, וכתנאי במסירת החזקה מאת החברה לשוכרת, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית ערוכה לפקודת החברה לפיתוח קצרים בע"מ בסכום של 120,000 ש"ח (מאה עשרים אלף שקלים חדשים) צמודה למדד המחירים לצרכן לפי מדד הבסיס הוא מדד חודש מאי 2023 אשר תהיה תקפה לכל תקופת החוזה.

מוסכם ומוצהר בזאת המפורש בין הצדדים כי אין במתן הערבות על פי החוזה משום ויתור מצד החברה על זכותה לסעדים אחרים כנגד השוכרת, בין אם הסעדים המפורטים בגוף החוזה ובין אם אלה סעדים העומדים לחברה מכוח כל דין הקיים בעת חתימת החוזה או שיהיה קיים בישראל במועד ההפרה.

הפרת ס"ק 26 דלעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה.

27. תרופות החברה בגין הפרות

- א. מבלי לגרוע מהאמור בהמשכו של סעיף 27 זה ומתרופות ספציפיות המופיעות בחוזה זה, תחולנה על הפרת חוזה זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.
- ב. אם השוכרת לא תחזיק את המושכר במצב תקין ו/או לא תתקן הטעון תיקון במושכר ו/או לא תחזיר המושכר לחברה בתום תקופת השכירות במצב תקין כאמור בחוזה ו/או אם ייגרם נזק כל שהוא למושכר בתקופת השכירות אשר לא תוקן ע"י השוכרת, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה לחברה במקרה כזה בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, תהיה החברה רשאית לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניה לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכרת והתיקון יעשה בעלויות סבירות ככל שניתן ויוצגו חשבוניות לשוכרת.
- ג. השוכרת מתחייבת בזה לשלם לחברה מיד לדרישתה את כל הסכומים שהחברה הוציאה עבור פעולות אשר ביצעה על פי סעיף ב' לעיל. חשבונות החברה לענין ההוצאות דלעיל יהווה הוכחה מכרעת לנכונותם, והשוכרת מתחייבת לפרוע לחברה את החשבונות שיוגשו לה ע"י החברה מיד עם הגשתם.
- ד. במידה והחברה לא ביצעה תיקון אשר בהתאם להסכם זה מחובתה לבצעו, הרי שבנוסף לכל זכות אחרת שתהיה לשוכרת במקרה כזה בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, תהיה רשאית השוכרת, ולאחר שהתרתה בכתב ומראש ובמשך זמן סביר בהתאם לנסיבות העניין לא ביצעה החברה את התיקון, לבצע את התיקון בעצמה ולדרוש מהחברה את הוצאותיו ו/או לקזזן מחובותיה לחברה ובלבד שהחברה לא הגיבה בכתב ונתנה טעם סביר מדוע אין צורך בביצוע התיקון.
- ה. כל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר תגובה, העדר הפעלה או העדר נקיטת אמצעים מצד החברה, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור מצד החברה על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי החוזה כלפי הפרה מתמשכת או נוספת מצד השוכרת, אלא אם כן ויתרה החברה על הזכות מזכויותיה במפורש ובכתב.
- ו. במקרה והשוכרת תפר החוזה כולו או סעיף מסעיפיו, ולא תתקן את ההפרה תוך זמן סביר ועל אף שהותרתה בכתב בהתראה בה נקבע זמן סביר לתיקון ההפרה, ובכל מקרה בו השוכרת לא תשלם במועד את דמי השכירות ו/או כל כספים ו/או הוצאות ו/או מיסים ו/או סכומים ו/או תשלומים אחרים המגיעים ממנה לפי חוזה זה או כל חלק מהם בזמן קבוע ואף לא תוך שבעה ימים מיום שנדרשה בכתב לתקן את ההפרה ו/או אם יתגלה כי דיווח כספי כל שהוא שעל השוכרת להגיש לחברה אינו דיווח אמין ו/או איננו נכון - תוכל החברה, מבלי לפגוע בכל זכויות אחרות הניתנות לה לפי כל דין ו/או בהתאם לחוזה זה, לבטל את החוזה ולתבוע מיד את פינוי המושכר ו/או לקבוע מועד לפינוי המושכר לפי ראות עיניה, ובמקרה זה יתבטל החוזה במועד שנקבע ע"י החברה.
- ז. בכל מקרה של ביטול חוזה זה מחמת הפרתו ע"י השוכרת, תהיה החברה זכאית לכל תרופה נוספת העומדת לה בשל ההפרה, כולל סעד של פיצויים, צו מניעה וצו עשה. למרות כל האמור בחוזה זה ובנוסף לו, במקרה של הפרת השוכרת שבעטייה פונתה השוכרת מן המושכר לפני תום תקופת השכירות, יהא על השוכרת לשלם לחברה עבור התקופה מיום הפינוי ועד תום תקופת השכירות, פיצויים סבירים שיהיו שווים להפסד דמי השכירות שסבלה החברה עקב הביטול, בין לכל יתרת תקופת השכירות (או לכל יתרת תקופת השכירות הנוספת, לפי הענין) ובין לתקופה עד להשכרת המושכר לשוכר אחר, ולאחר מכן, ועד לתום תקופת השכירות או עד לתום תקופת השכירות הנוספת, לפי הענין, בשל הפסד דמי

השכירות, אם יהיו כאלה, מחמת דמי שכירות נמוכים יותר שישולמו ע"י השוכר האחר.

ח. החברה תהא זכאית לבטל חוזה זה, ואת זכויות השכירות על פיו, אם תתקבל החלטה על פירוק או על מינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל, בין זמניים ובין קבועים לשוכרת, או שיצווה על עיקול נכסי השוכרת כולם או מקצתם, והחלטה או הצו כאמור לא בוטלו בתוך 60 (שישים) יום ממועד מתן הצו או ההחלטה.

ט. הפרת הסעיפים ב', ג' דלעיל, או איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

28. כללי

א. כל התשלומים שעל השוכרת לשלם לחברה עפ"י חוזה זה, ישולמו ע"י השוכרת לחברה במשרדים של החברה בקצרין, או בכל כתובת אחרת בישראל, כפי שהחברה תורה לשוכרת.

ב. לכל תשלום המשולם על ידי השוכרת בהתאם לחוזה זה ושבשלו על החברה לשלם מס ערך מוסף, תוסיף השוכרת במעמד התשלום, את מס הערך המוסף המגיע בגינו, ותקבל עבור כך חשבונית מס כדין. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

ג. אין בהסכם זה כדי להקנות זכויות כלשהן לצדדים שלישיים מעבר לזכויות המוקנות להם עפ"י דין.

29. הסכם זה מבטל כל הסכמה, הבנה, סיכום, זכרון דברים, או הסכם קודם שנערך בין הצדדים, בין בכתב ובין בעל פה ולא יהיה תקף לכל התחייבות שקבל על עצמו מי מהצדדים כלפי משנהו אלא מכוחו של הסכם שכירות זה ו/או נספחיו.

30. כל צד יישא בהוצאותיו המשפטיות.

31. כתובות, הודעות

א. כתובות הצדדים לצורכי החוזה הן כמופיע ברישא של החוזה. לאחר תחילת תקופת השכירות תהיה כתובתה של השוכרת לצרכי החוזה - במושכר. במידה והמשכירה תחליף כתובתה, היא תודיע בכתב לשוכרת על כתובתה החדשה בישראל וכתובת זו תשמש מאז ואילך ככתובתה של המשכירה לצורכי החוזה.

ב. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בהתאם לחוזה תישלח בדואר רשום או תימסר ביד ותחשב כנמסרת בזמן הסביר שבו על הודעה כאמור להגיע לנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

באמצעות מורשי חתימה מטעמן להתקשרות בהסכם זה

החברה הכלכלית ליישובי הגולן בע"מ

החברה לפיתוח קצרין בע"מ