

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בין :

\_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

מצד אחד

(להלן: "המשכיר")

בין :

\_\_\_\_\_

מרח' \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

מצד שני

(להלן: "השוכר")

**הואיל :**

והמשכיר מצהיר כי הינו בעל הזכויות בחלק ממגרש 10A לפי תכנית תא/2676א' הידוע כחלקות 361, 373, 376 (בשלמות), 416 (חלק) ו-411 (חלק) בגוש 6110 וחלקות 367 ו-370 (חלק) בגוש 7110 הנמצא ברח' מנחם בגין 150-152 בתל אביב (להלן: "המגרש") אשר עליו עתיד להיות מוקם פרויקט, וכי מכוחו של הסכם שיתוף שבין היזם לבין שותפים נוספים התחייבו השותפים להקים מגדל, הכולל בין היתר קומות מגורים ובהן עתידות להיות מוקמות 100 יחידות דיור, וכן קומות משרדים, מבנים ציבוריים ושטחי מסחר, כל זאת מעל חניון תת-קרקעי בן 4 מפלסים, וזאת בין היתר, בהתאם להוראות התכנית המאושרת מס' תא/2676א' ותכנית עיצוב אדריכלית שאושרה בקשר עם המגרש (להלן: "הפרויקט"). מכוח הוראותיו של הסכם השיתוף ובכפוף להן זכאי היזם לזכויות ב-10 יחידות דיור למגורים בפרויקט;

**והואיל :**

והמשכיר מצהיר כי הינו הזכאי להירשם כבעל הזכויות וכי הינו המחזיק הבלעדי של דירת מגורים בת \_\_\_\_\_ חדרים, המצויה בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין ברח' \_\_\_\_\_ תל אביב, יחידה בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר ברוטו, במקרקעין הידועים כחלק ממגרש \_\_\_\_\_ לפי תוכנית \_\_\_\_\_, גוש \_\_\_\_\_, בחלק מחלקות \_\_\_\_\_ בפרויקט (להלן: "המושכר" או "הדירה");

**והואיל :**

והשוכר הופנה למשכיר, על ידי עיריית תל אביב, בהתאם להסכם שנחתם בין המשכיר לבין העירייה (להלן: "הסכם המשכיר עם העירייה"), וזאת לאחר שהשוכר עמד בקריטריונים הקבועים בהסכם המשכיר עם העירייה;

**והואיל :**

ועל המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר והמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו על פי חוק הגנת הדייר;

**והואיל :**

וברצון השוכר לשכור את המושכר לתקופה ולמטרה כמוגדר להלן בהתאם לתנאי הסכם זה וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה זו ובתנאים הקבועים בהסכם זה;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הכותרות בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לפרשן אחרת.

## 2. אי חלות חוקי הגנת הדייר

- 2.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר כ"ו באב תשכ"ח, 20 באוגוסט 1968, ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו (להלן: "החוק") ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות הסכם שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח החוק ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות והוראות הסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם ובהתאם לתנאי הסכם זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי הסכם זה אינם ואין לראותם ואף לא יחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח באופן כלשהו וכן על כל טענה כאילו היה או הינו דייר מוגן במושכר.
- 2.3. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעל השכירות נשוא הסכם זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לחוק, אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י החוק, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאסור לו לערוך כל שינוי או שיפוץ במושכר ללא קבלת אישור מראש ובכתב של המשכיר ושל חברת הניהול, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב כי כל השקעותיו במושכר ו/או שיפוצים שיערוך במושכר, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות עפ"י החוק ולא יהוו שינויים או שכלולים יסודיים בגדר החוק. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא בגין שינויים או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן אחר.

## 3. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 3.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא בדק ומכיר היטב את המושכר, שטחו, מאפייניו, מצבו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו ויעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי ומצאם תקינים ומתאימים לצרכיו והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ליקוי ו/או אי התאמה (למעט ליקוי או אי התאמה נסתרים בעניינים המצויים באחריות המשכיר כמפורט בסעיף 7.3 להלן).
- 3.2. השוכר שוכר את המושכר במצבו הנוכחי AS-IS והמשכיר לא יידרש לבצע כל עבודת התאמה ו/או שיפוץ במושכר.
- 3.3. המושכר אינו כולל ריהוט או מתקנים כלשהם.
- 3.4. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא עומד בקריטריונים שקבעה עיריית תל אביב-יפו וכי ידוע לו כי רק על סמך עמידתו בכל הקריטריונים שקבעה עיריית תל אביב-יפו כאמור, הוא זכאי להתקשר בהסכם זה. כמו כן, השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שזכאותו לשכירות המושכר מותנית בכך שימלא אחר הוראות חוזה זה ככתבו וכלשונו וכי במידה ויפר את הוראות החוזה הפרה יסודית תפקע זכאותו והמשכיר יהיה רשאי לפעול בהתאם להוראות הסכם זה.

#### 4. מטרת השכירות

- 4.1. השכרת המושכר על פי הסכם זה הינה למטרת מגורי השוכר וילדיו הקטנים בלבד. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה הנ"ל ולא למטרה אחרת כלשהי. שימוש אחר במושכר למטרה שונה מן המטרה כאמור בהסכם זה, למשך כל תקופה שהיא ו/או אי שימוש בדירה, לתקופה העולה על 30 ימים רצופים בשנת שכירות, מבלי הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר יחשב להפרה יסודית של הסכם זה מצד השוכר.
- 4.2. למען הסר ספק מודגש בזאת כי השוכר לא יוכל לעשות במושכר שימוש לצרכים עסקיים, מסחריים או אחרים שאינם מגורים בלבד, מכל מין וסוג ומוסכם שהשכירות היא למגוריו של השוכר בלבד, אישית, והוא לא יהיה זכאי או רשאי לשכן ו/או להלין בדירה אחרים.
- 4.3. השוכר יישא לבדו בכל קנס אשר יוטל, אם יוטל או נזק העלולים להיגרם בקשר עם שימוש השוכר במושכר ויפצה או ישפה את המשכיר בגין כל קנס / נזק כאמור, שיתבע לשלם בגינו מיד עם קבלת דרישה כאמור.

#### 5. תקופת השכירות

- 5.1. תקופת השכירות הינה למשך תקופה שלא תפחת מ-36 חודשים (3 שנים) החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ בלבד (להלן: "**תקופת השכירות**"). עם אופציה להארכה כמפורט בסעיף 5.2 ובכל מקרה מובהר, שסך כל תקופת השכירות של השוכר לא תעלה על 5 שנים.
- 5.2. השוכר יהיה רשאי לשכור את המושכר לתקופה קצרה יותר מחמש שנים אולם תקופת השכירות לא תפחת משלוש שנים, והשוכר יהא רשאי בהודעה מראש ובכתב של 6 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת הארכת השכירות הראשונה, לפי העניין (להלן: "הודעת המימוש" ו-"המועד האחרון למתן הודעת מימוש האופציה") להודיע למשכיר על רצונו להאריך את תקופת השכירות בשנה אחת כל פעם (לעיל ולהלן: "תקופת האופציה") ולא יותר מפעמיים סה"כ וזאת תוך צירוף של 12 שיקים מעותדים לפקודת המשכיר לתקופת האופציה. האופציה האחרונה תהיה עד תום שנת שכירות נוספת, או עד ליום 1.7, לפי המוקדם מביניהם.
- 5.2.1. לא הודיע השוכר על רצונו לממש את האופציה עד למועד האחרון למתן הודעת מימוש האופציה, תסתיים תקופת השכירות במועד הנקוב בסעיף 5.1 לעיל, או באם הוארכה תקופת האופציה פעם אחת בלבד ולא ניתנה הודעת מימוש נוספת אזי בתום תקופת האופציה הזו, לפי העניין.
- 5.2.2. יודגש כי בכל מקרה, בתום שתי תקופות האופציה דהיינו, מקסימום 5 שנות שכירות, לא תעמוד לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות לפי סעיף 5.2 בתקופה נוספת ותקופת השכירות תסתיים.
- 5.3. מובהר, כי על אף האמור בסעיף 5.2 לעיל, המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר תוך 60 יום ממועד קבלת הודעת המימוש, כי הוא אינו מסכים להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת וזאת בהתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים:
- 5.3.1. במהלך תקופת השכירות הפר השוכר את הסכם השכירות בהפרה יסודית.

- 5.3.2. לא צורף להודעת המימוש אישור חברת הביטוח בדבר הארכת תוקפן של פוליסות ביטוחי השוכר כאמור בסעיף 7.9 להלן, למשך תקופת האופציה.
- 5.3.3. לא הופקדו בידי המשכיר 12 שיקים בקשר עם תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד מתן הודעת המימוש.
- 5.4. הוראות הסכם זה תחולנה גם במשך כל אחת מתקופות האופציה, אם מומשה בהתאם להוראותיו, למעט באותם סעיפים הקובעים מפורשות אחרת.
- 5.5. זכות השוכר להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם**
- 5.5.1. לאחר שחלפה לפחות שנת שכירות אחת, תינתן לשוכר זכות, להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם, במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת הארכה, בתנאי שמסר למשכיר הודעה בכתב, לפחות תשעים (90) יום מראש ובכתב, על רצונו להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם ("הודעת סיום מוקדם"). זכות זה, כמפורט בסעיף זה לעיל, ניתנת בזאת גם למשכיר ובלבד שהתקבלה החלטה אצל עיריית תל אביב-יפו שלא להמשיך את פרויקט דיור בר השגה.
- 5.5.2. במהלך התקופה שממועד הודעת הסיום המוקדם, יהיה רשאי המשכיר ו/או עיריית תל אביב-יפו, להראות את המושכר לשוכרים ו/או רוכשים פוטנציאליים, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם השוכר, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעיריית תל אביב-יפו להציג את המושכר כאמור לעיל ולשם כך אף להיכנס למושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר ו/או עיריית תל אביב-יפו לבצע ביקור במושכר על מנת לעמוד על קיום הוראות חוזה זה ו/או לכל מטרה אחרת, בהתאם ליתר הוראות חוזה זה.
- 5.5.3. ככל ויפסיק השוכר את שימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות, ללא מתן הודעת סיום מוקדמת, תמשכנה לחול על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה זה, עד למועד תום תקופת השכירות החוזית, לרבות תשלום דמי שכירות וזאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.
- 5.5.4. התחייבויות השוכר על פי סעיף זה, על כל תתי סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 5.6. במקרה ומסיבות התלויות בשוכר, יבקש השוכר לקצר את תקופת השכירות, כאמור בסעיף 5.5 לעיל, מתחייב השוכר לקבל לכך את אישורה מראש ובכתב של עיריית תל אביב-יפו, כדי שניתן יהיה להחליף את השוכר בשוכר אחר, העומד גם הוא בקריטריונים שקבעה העירייה לדיור בר השגה.
- 5.7. עם תום תקופת השכירות ו/או ביטולו של הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ במצב תקין לרבות התקנות המחוברות דרך קבע שביצע בו השוכר למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר וכשהמושכר צבוע בגוון שהיה צבוע במועד מסירתו לשוכר, ובמצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מהאיסור החל על השוכר לערוך שינויים כלשהם במושכר כמפורט בסעיף 8.4 להלן.

5.8. מוסכם כי בשמונת החודשים האחרונים בתקופת השכירות או בתקופת האופציה, לפי העניין, המשכיר יהיה רשאי להציג את הדירה בפני שוכרים ו/או רוכשים פוטנציאליים וזאת בהודעה מראש לשוכר.

## 6. דמי השכירות ותשלום

6.1. דמי השכירות החודשיים שישלם השוכר למשכיר בתקופת השכירות יהיה כדלקמן: לדירה בת 2 חדרים: סך של 4,300 ₪ (ארבעת אלפים ושלוש מאות שקלים חדשים) לחודש, כולל מע"מ כדין.

לדירה בת 3 חדרים: סך של 5,000 ₪ (חמשת אלפים שקלים חדשים) לחודש, כולל מע"מ כדין.

דמי השכירות בגין המושכר כאמור לעיל, יהיו צמודים למדד היסודי באופן שבכל מקרה בו יעלה המדד החדש על המדד היסודי יועלו דמי השכירות בהתאם לשיעור עליית המדד כאמור. פחת המדד החדש מהמדד היסודי לא יחול שינוי בדמי השכירות. מובהר ומוסכם כי בכל מקרה לא יפחת תשלום דמי השכירות כלשהו מהתשלום בגין החודש שקדם לו, אפילו אם ירד המדד בתקופה זו.

"המדד היסודי" – משמעו המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה.

"המדד החדש" – משמעו המדד האחרון שיפורסם לפני מועד התשלום בפועל.

בחווה זה "המדד" – מדד הידוע כיום בשם "מדד המחירים לצרכן" המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה") אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

6.2. ההתחשבות מול השוכר תתבצע אחת לשנה לגבי השנה שחלפה והשוכר מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה בגין השנה שחלפה, ככל שיחולו, לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) ימים מהמועד בו נתקבלה אצלו דרישה לתשלום בכתב מאת המשכיר בגין הפרשי ההצמדה הנ"ל. למען הסר ספק, יצוין כי ההצמדה למדד של דמי השכירות כאמור תתבצע מדי חודש בחודשו.

דמי השכירות החודשיים ישולמו ע"י השוכר מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש שכירות עבור חודש מראש. בהקשר זה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 (שניים עשר) שיקים מראש לכל תקופת השכירות, וכן 12 (שניים עשר) שיקים מראש לכל תקופת אופציה וזאת כתנאי להמשך השכירות בכל תקופת אופציה.

6.3. מוסכם על הצדדים כי איחור של למעלה מ-14 (ארבעה עשר) יום בתשלום ו/או בפירעון תשלום אחד או יותר מהתשלומים הנקובים לעיל ולהלן ובכלל זה תשלומי המע"מ (ככל שאלו יחולו על השוכר) ו/או תשלום הוצאות אחזקת המושכר, יחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י השוכר.

6.4. למען הסר ספק מודגש בזאת שרק פירעון השיקים בפועל אותם ימסור השוכר למשכיר ייחשב כביצוע תשלום על פי הסכם זה.

6.5. השוכר יהא חייב לשלם את דמי השכירות וכן את שאר התשלומים עפ"י הסכם זה במלואם, אף אם לא השתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה (למעט במקרה בו בטרם סיום תקופת השכירות, התפנה השוכר מהמושכר ובקשתו לקיצור תקופת השכירות אושרה ע"י העירייה והמשכיר, בהתאם למפורט בסעיף 5.5 ו-5.6 לעיל).

## 7. אחריות, מיסים ותשלומים

- 7.1 המשכיר ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמו, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או למבקרו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' אחר, לרבות שוכרי ו/או מחזיקי דירות אחרים בבניין, אשר יגרמו בתחום המושכר ו/או עקב השימוש במושכר, במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה או החזקת השוכר בדירה, לפי הארוכה מביניהם.
- 7.2 על השוכר, ועליו בלבד, תחול האחריות לכל נזק לרבות נזק גוף ו/או רכוש ו/או הוצאה ו/או הפסד רווחים כלשהו שיגרם לו ו/או למשכיר ו/או לצד שלישי כלשהו בתחום הדירה המושכרת ולכל רכוש שהוא, שיגרם עקב שימוש השוכר במושכר ו/או התנהגות השוכר ו/או באי ביתו.
- 7.3 למען הסר ספק מובהר, כי אחריות המשכיר ו/או חברת הניהול הינה לתקינות של תשתיות, צנרת ומערכות במושכר (לרבות על דרך הפעלת אחריות חוק מכר מול הקבלן) ובהקשר זה מובהר כי המשכיר באמצעות חברת הניהול, הינו אחראי לתיקון כל הליקויים בשטחים הציבוריים בלבד, וכי באחריות המשכיר בלבד לתקן על חשבונו את כל הליקויים הנובעים מתשתית לקויה ו/או מבלאי סביר במושכר כאמור בסעיף 9.1 להלן בעוד שהשוכר יהיה אחראי למצב הדירה בהישג יד, למעט הבלאי הסביר של המתקנים והמערכות בדירה, שהועמדו לרשותו, במסגרת תקופת השכירות ו/או האופציה.
- 7.4 המיסים הממשלתיים הנוגעים למושכר ותשלומים החלים על בעלים של נכס, כדוגמת היטלי פיתוח או מיסי רכוש ממשלתיים החלים על המושכר בגין תקופת השכירות, יחולו על המשכיר.
- 7.5 כל התשלומים ו/או האגרות ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה הנוגעים לאחזקת המושכר המוטלים ו/או הנדרשים ע"י ו/או מטעם כל גוף ו/או רשות ממלכתיים ו/או ממשלתיים ו/או עירוניים אשר יחולו על השימוש במושכר ו/או על המחזיק בו, בין אם קיימים ביום חתימת הסכם זה ובין כאלה שיוטלו בעתיד לרבות ארנונה עירונית, חשמל, מים, גז וטלפון ממועד תחילת תקופת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה, ככל שתמומש, עד לתום התקופה בה היא השוכר זכאי להחזיק במושכר עפ"י הסכם זה והנובע ממנו ו/או עפ"י כל דין ו/או עד לפינוי של המושכר בפועל, הכל לפי המאוחר, יחולו על השוכר.
- 7.6 מקום בו הבניין בו מצוי המושכר ינוהל ע"י חברת ניהול אשר מספקת את השירותים המשותפים של הבניין ומתחזקת אותו, מתחייב השוכר לחתום על חוזה הניהול עם חברת הניהול ולשאת במלוא התשלומים לחברת הניהול החלים לגבי המושכר. יודגש כי דמי ועד בית ו/או דמי ניהול לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ, אך לא יותר מ-350 ש"ח, כולל מע"מ, כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם המשכיר עם העירייה ועד מועד כל תשלום בפועל.
- דמי הועד או דמי הניהול ישולמו ע"י השוכר מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש שכירות עבור חודש מראש. בהקשר זה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 (שניים עשר) שיקים מראש לכל תקופת השכירות. ככל שתמומש האופציה, אחת או יותר, בהתאם לאמור לעיל, ימסור השוכר כתנאי לכניסתה לתוקף של תקופת האופציה 12 (שניים עשר) שיקים בקשר עם תשלום דמי הועד או דמי הניהול בכל אחת מתקופות האופציה.
- 7.7 השוכר מצהיר ומאשר כי קרא את חוזה הניהול ותנאיו ידועים לו היטב והוא מתחייב לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים על פי הסכם הניהול כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 7.5 לעיל.

- 7.8. גם לאחר שתסתיים תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, יהיה השוכר חייב בגין התשלומים האמורים בסעיף 7.5 ו-7.6 לעיל, באם החיוב נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה, גם אם החיוב או הדרישה לתשלום הגיעו לאחר תום תקופת השכירות או תום תקופת האופציה.
- 7.9. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לפני מועד קבלת החזקה במושכר, לערוך ולקיים, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה, אם תמומש, ביטוח חבות מעבידים וביטוח אחריות כלפי צד ג' אצל חברת ביטוח מורשית כדין, המבטח את אחריות השוכר או מי מטעמו לאובדן, ו/או הפסד רווחים כלשהו, פגיעה או נזק שיתרחשו במושכר, או בשטחים שהוצמדו לו, המצויים באחריות השוכר ו/או בחזקתו, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, לרבות אורחיו, בגבולות אחריות בסך של 1,500,000 ₪ (מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח, בתנאים המקובלים. הביטוח הנ"ל יורחב לשפות את המשכיר, את חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם ויכלול סעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד הביטוח, לרבות ציון בפוליסה כי המשכיר יהיה המבוטח ביחד עם השוכר ויצוין מפורשות כי המבטח מוותר על זכות תחלוף (שבוב) כלפי המשכיר (להלן: "**ביטוח השוכר**").
- 7.10. בביטוחי השוכר יצוין במפורש כי:
- 7.10.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול והינם "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי שוכר בביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול.
- 7.10.2. לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתיתן על ידי המבטח למשכיר הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.
- 7.11. השוכר ימציא למשכיר לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לקבלתה בפועל, אישור מאת מבטחו בדבר עריכת ביטוחי השוכר (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי השוכר**"). לא יאוחר מ-14 (ארבעה עשר) יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי השוכר לשנה נוספת.
- 7.12. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או כנגד חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או הפרת תנאי הפוליסה ו/או ביטוח חסר), על פי ביטוחי השוכר שנערכים לפי סעיף 7.9 לעיל ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 7.13. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המצאת אישור עריכת הביטוח הינו תנאי לקבלת החזקה במושכר, והמשכיר יהא רשאי שלא למסור את החזקה במושכר במקרה בו אישור עריכת הביטוח לא הומצא במועד. כן מצהיר השוכר, כי ידוע לו כי אי המצאת אישור עריכת הביטוח במועד לא תגרע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות כל חובת תשלום, והשוכר מתחייב לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, אף אם לא נמסרה לידי החזקה במושכר.
- 7.14. השוכר ישלם את התשלומים האמורים בסעיף זה בהגיע מועד פירעונם.
- 7.15. השוכר מתחייב להודיע לעירייה, לתאגיד המים, לחברת הגז ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק וימציא למשכיר אישור בדבר הסבת חשבונות על שמו כאמור בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מתחילת תקופת השכירות.

7.16. השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם שכירות זה.

7.17. נשא צד אחד בהוצאות ו/או במיסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלומם מוטלת עפ"י הסכם זה ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין על הצד שכנגד, יהא זכאי הצד המשלם להחזרת המגיע לו מיד עם דרישתו בכתב, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסילת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם, והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם ובלבד שקודם למועד ביצוע התשלום התריע לצד שכנגד בכתב על כך שהוא נדרש לשלם את התשלום הנ"ל והצד שכנגד לא פרע את התשלום הנ"ל בתום 14 (ארבעה עשר) יום.

7.18. השוכר מתחייב בזאת בתניה יסודית לשלם את כל המיסים וההוצאות האמורים במועד. כן מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות שתיגרמנה כתוצאה מאי תשלום כלשהו במועד. ובכלל זה יישא השוכר גם בדמי פיגורים ובדמי ניתוק וחיבור מחדש וכל הוצאה אחרת.

## 8. אחזקת המושכר

8.1. השוכר מתחייב לשמור ולדאוג לשלמות ותקינות המושכר, פריטיו, אביזריו ומערכותיו, ולהחזירו למשכיר בתום התקופה בה יהיה זכאי להחזיק בו עפ"י ההסכם כשהמושכר על כל אביזריו ומערכותיו תקינים ונקיים ומוכנים לשימוש מידי על ידי המשכיר ו/או שוכר אחר מטעם המשכיר, למעט בלאי טבעי וסביר.

8.2. מוצהר ומוסכם בזאת כי בתקופת השכירות וכן בכל מועד בו יחזיק השוכר במושכר מתחייב השוכר להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל אחד ממתקניו ולהיות אחראי ולתקן מיד ועל חשבונו כל נזק או קלקול שיגרם למושכר. השוכר לבדו יהא אחראי לאובדן, פגיעה או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שיגרמו במושכר ו/או כתוצאה ממעשה או מחדל שאירעו בו ו/או בקשר עם ביצוע הוראות הסכם זה ו/או כתוצאה מכל דבר ועניין אחר הקשורים במושכר, במעשה, מחדל, שימוש או ביצוע כאמור ו/או הנובעים מהעניינים האמורים, כולם, או חלקם ולא תחול כל אחריות על המשכיר, אלא כאמור בהסכם זה.

8.3. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל סכום שישולם עקב כל תביעה שתוגש נגדו כתוצאה מכל נזק או אבדן שיגרמו כאמור בסעיף 8.2 לעיל, ולהחזיר למשכיר תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב, כל סכום שהמשכיר ישלם בקשר לתביעה ולפיצוי כאמור ובקשר להגנתו מפני תביעה כאמור ובלבד שהמשכיר לא ישלם ולא יתחייב לשלם כל סכום שהוא טרם ניתנה לשוכר הזדמנות נאותה להתגונן בפני כל תביעה ו/או דרישה לתשלום.

השוכר בלבד יהיה אחראי לתכולה שהביא עימו למושכר.

8.4. השוכר מתחייב בזאת שלא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו לרבות קירותיו החיצוניים, שינויים ו/או תוספות כלשהם ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר והנהלת / חברת הניהול של הבניין, מראש ובכתב ובתנאים שימצאו לנכון לקבוע. כל שינוי כאמור שנתקבל לגביו אישור המשכיר יעשה ע"י השוכר ועל חשבונו. בתום



- תקופת השכירות יהיה על השוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם אלא אם הסכים המשכיר אחרת בכתב וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 8.5. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השימוש במושכר ו/או פעילות במושכר.
- 8.6. השוכר מתחייב בזאת להימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק לבית כולו ו/או לדייר מדיירי ו/או למי משכניו האחרים. כמו כן, השוכר מתחייב לפעול בזהירות ולמנוע כל גרימת כל נזק למתקנים ו/או בשטחים המשותפים בפרויקט, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שיגרמו להם על ידו ובאחריותו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או מבקריו ובאחריותם, כל זאת מבלי לרוע מכל הוראה מהוראות החוזה.
- 8.7. המשכיר זכאי להיכנס למושכר בכל עת ובכל שעה משעות העבודה המקובלות בתאום מראש עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או בפני אנשי מקצוע מטעמו.
- 8.8. ידוע לשוכר כי נציג עיריית תל אביב האמונה על בחירת ואישור השוכרים שיהיו זכאים לשכור דירה בפרויקט, יהיה רשאי לבצע בכל עת ביקורות פתע במושכר וזאת בנוסף לזכותה של עיריית תל אבי לערוך ביקורות שוטפות בדירות בהישג יד בפרויקט בתיאום של 48 שעות מראש עם המשכיר ומבלי להודיע לשוכר והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או כנגד עיריית תל אביב בעניין זה.
- 8.9. מוסכם על השוכר כי המשכיר יודיע לעיריית תל אביב בכתב מיד ובהקדם האפשרי, על כל סיום צפוי (והוא רשאי להודיע גם על הפרה צפויה), של הסכם זה לאחר חתימתו, בכדי שעיריית תל אביב תוכל לפעול מבעוד מועד בכדי לאתר ולבחור מועמד מתאים לשכור את הדירה נשוא הסכם זה, שיחליף את השוכר במושכר.
- 8.10. האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תניה יסודית וזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר בהתאם לכל דין.

## 9. ביטוח באחריות המשכיר

- 9.1. המשכיר מתחייב לבטח על חשבונו את המושכר במשך כל תקופת השכירות – בפוליסה לכיסוי כל נזק למבנה, לרבות רעידות אדמה כמקובל, והן פוליסה לכיסוי כל נזק לצד ג' אך למעט פוליסות לביטוח תכולת המושכר, שהינה באחריות השוכר ועל חשבונו. בפוליסה יהיה המשכיר המבוטח ביחד עם השוכר ויצוין מפורשות כי המבוטח מוותר על זכות תחלוף (שבוב) כלפי המשכיר. כל הפוליסות שיערוך המשכיר יועברו טרם חתימתן לאישורו של הממונה על הביטוח בעיריית תל אביב. למען הסר ספק, מובהר כי אחריות המשכיר ו/או חברת הניהול הינה לתיקון כל הליקויים בשטחים הציבוריים בלבד, בעוד שבאחריות המשכיר בלבד לתקן על חשבונו את כל הליקויים השוטפים הנובעים מבלאי סביר במושכר למעט תיקון נזקים שנגרמו על ידי השוכר או מי מטעמו בזדון או ברשלנות או שאינם בלאי סביר, שבעלותם יישא השוכר בלבד. מוסכם כי בהקשר זה של אחריות לתיקון ליקויים, בכל מחלוקת שתתעורר בין המשכיר לבין השוכר של הדירות בהישג יד, הרי שמהנדס העיר (או מי מטעמו) הוא שיכריע במחלוקת, אחרי שיקבל או ישמע את טיעוני שני הצדדים, והחלטתו תהיה סופית ומוחלטת.

## 10. איסור הסבת או העברת זכויות

10.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק בעצמו ו/או לילדיו הקטינים ולצורך מגורים בלבד כאמור לעיל ואסור לשוכר להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו או בכל חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה או ללא תמורה, בין באופן קבוע ובין באופן ארעי.

השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא הסכם זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה או, למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו, לאחר או לאחרים בתמורה או בלי תמורה, בכל דרך שהיא. כל העברה ו/או הסבה ו/או המחאה ו/או משכון ו/או שעבוד שהשוכר יעשה בניגוד לאמור לעיל, תהא בטלה ומובטלת מעיקרה וחסרת כל תוקף ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10.2. במקרה בו יחזיק ו/או יתגורר במושכר אדם אחר, נוסף לשוכר ו/או במקום שלא על פי הוראות הסכם זה, הרי שמבלי לגרוע מזכאותו של המשכיר לכל סעד ו/או תרופה בגין הפרה יסודית של הסכם זה, מובהר כי המשכיר יפעל בהקדם האפשרי לפינוי השוכר והאדם הנוסף הנ"ל, בין השאר באמצעות תביעה לפינוי והשוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה שיגרמו למשכיר בשל כך מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר.

10.3. הרשות בידי המשכיר למשכן או לשעבד הסכם זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שהמשכיר ימצא לנכון מפעם לפעם ולפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות ההסכם כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, אם יבוא, מובהר כי משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם להסכם זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

## 11. עילות הפינוי

11.1. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב השוכר כמפר ההסכם בהפרה יסודית והמשכיר יהיה רשאי להפסיק באופן מידי את ההתקשרות והשכירות נשוא הסכם זה, ולדרוש את הפינוי המידי של המושכר על ידי השוכר.

11.1.1. אם השוכר יפגר למעלה מ-14 (ארבעה עשר) יום, לאחר שקיבל התראה בכתב בפירעון סכום כלשהו שיגיע למשכיר ו/או לוועד הבית ו/או לחברת הניהול לפי הוראות הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

11.1.2. אם השוכר הפר הוראות סעיף 7.9-7.11 לעיל בעניין עריכת ביטוחי השוכר.

11.1.3. אם התברר כי הצהרות השוכר בסעיף 3.4 לעיל אינן אמת או שזכאותו הושגה במרמה או אם השוכר הפר הוראות סעיף 4 או סעיף 10 לעיל.

11.1.4. אם השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) לעסקי ו/או רכוש השוכר או חלק מהם

וההכרזה / המינוי לא בוטלו תוך 60 (שישים) ימים מיום ההכרזה או מיום מינוי הכונס או המנהל או הנאמן, כאמור. האמור יחול גם ביחס למי מהערבים להתחייבויות השוכר, אולם בהקשר של הערבים יהיה השוכר רשאי להחליף את הערבים או מי מהם, בתוך 60 יום כאמור, לשביעות רצון המשכיר ולפי תנאי הסכם זה – בטרם יבוטל ההסכם ו/או יפונה השוכר.

11.1.5. אם השוכר ישתמש במושכר בניגוד להוראות הסכם זה ו/או יעניק לצד ג' כלשהו, זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי במושכר, או בכל חלק הימנו בניגוד להוראות הסכם זה.

11.1.6. בכל מקרה בו יפר השוכר הסכם זה הפרה לא יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 14 (ארבעה עשר) יום ממועד פניית המשכיר בכתב אל השוכר.

## 12. פינוי המושכר

12.1. מיד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, ו/או הפסקת השכירות ו/או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא כדין, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו, הכל פרט לפחת ובלאי סבירים וכשהמושכר צבוע כאמור בסעיף 5.7 לעיל.

במקרה שהמשכיר ידרוש עבודות השלמה, שינויים ותוספות שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחוברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו יושארו על ידי השוכר במושכר.

למען הסר ספק מובהר כי כל המחוברים למושכר, לרבות מזגנים, דוד שמח, לוח חשמל ו/או כל מתקן אחר המחובר חיבור של קבע הינו רכושו הבלעדי של המשכיר, גם אם הותקן על ידי השוכר וככזה יישאר במושכר עם פינויו.

12.2. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר בהתאם להסכם זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בשווי דמי השכירות החודשיים חלקי 10, לכל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש אותם העריכו הצדדים מראש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר לפי כל דין.

12.3. מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים כמפורש כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר (כנגד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי להוות וויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, פינוי ו/או סילוק יד של השוכר מהמושכר.

בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכל יתר הסעדים והתרופות המוקנים למשכיר על פי הסכם זה או לפי כל דין, בין אם בתום תקופת השכירות או עקב ביטול ההסכם, השוכר מסכים בזה מראש כי במקרה של אי פינוי המושכר במועד, ייחשב השוכר למחזיק שלא כדין ולפולש טריי" ויהיה המשכיר זכאי, בעצמו ו/או ע"י שליחו ואף בלי הסכמת

השוכר ומבלי לקבל כל צו בית משפט, להיכנס למושכר, לפנות ולאחסן על חשבונו של השוכר את מטלטלי וחפצי השוכר ולתפוס חזקה במושכר.

### 13. בטחונות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר

להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה, ערבויות ובטחונות כדלהלן:

13.1. פיקדון כספי במזומן בסכום השווה ל-חודש שכירות אחד (כולל מע"מ) לכל שנת שכירות. פיקדון זה יופקד בידי המשכיר בפיקדון נושא ריבית (פר"י) וישמש להבטחת קיום התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם. בנוסף יפקיד השוכר גם שיק ביטחון בידי המשכיר בגובה דמי שכירות לחודש אחד – ללא תאריך פירעון, חתום על ידי יחיד השוכר כעושה וע"י שני ערבים טובים מטעמו המקובלים על המשכיר, שיערבו אף בשולי הסכם זה לקיום התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם.

המשכיר יוכל להיפרע מהפיקדון ו/או משיק הביטחון בשלמותו או בחלקו להטבת נזקיו במקרה של הפרת התחייבות יסודית כלשהי מצד השוכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה של אי פינוי המושכר בסיום השכירות ו/או במקרה בו לא ישלם השוכר תשלום המוטל עליו עפ"י ההסכם או כל הפרה אחרת שלא תוקנה על ידי השוכר ובלבד שנתן לשוכר התראה בכתב על כך לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו עפ"י ההסכם וכל דין כנגד השוכר ו/או הערבים לו, לרבות פינוי השוכר מן המושכר בכל אמצעי העומד לרשותו על פי דין.

13.2. בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו של הפיקדון האמור, ישלים השוכר מיידיית ולפי דרישת המשכיר את הפיקדון כך שיופקד בידי המשכיר בכל עת סכום השווה לחודש שכירות אחד בגין כל שנת שכירות. עם סיום הסכם השכירות, פינוי המושכר והשבתו למשכיר בהתאם להוראות ההסכם ותשלום מלוא התשלומים המוטלים על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר המצאת האסמכתאות המעידות על ביצוע התשלומים הנ"ל, ישיב המשכיר את הפיקדון על פירותיו לידי השוכר.

13.3. באם לא יקיים השוכר התחייבות כלשהי על פי הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי, לאחר שנתן לשוכר התראה בכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים מראש והשוכר לא תיקן ההפרה האמורה, להשלים פרטי השטר ולהגישו לפירעון וזאת בלא לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו כנגד השוכר עפ"י ההסכם וכל דין.

13.4. סכום שטר הביטחון המפורט בסעיף 13.1 לעיל יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה ויעודכן אחת לשנה.

13.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הביטחונות עפ"י הסכם זה ו/או במימושן ע"י המשכיר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/או משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י הסכם זה או על פי כל דין.

13.6. כמו כן, יפקיד השוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי המשכיר שיק לפקודת חברת חשמל, שיק לפקודת עיריית תל אביב עבור ארנונה, שיק לפקודת חברת מי אביבים עבור מיסי מים ושיק לפקודת ועד הבית/חברת הניהול. השיקים יהיו ללא סכום וללא מועד פירעון וישמשו בעת הצורך לתשלומי חובות לגופים הנ"ל. באם לא יהיו חובות לגופים אלה (ולאחר המצאת כל האסמכתאות המעידות על ביצוע התשלומים הנ"ל)

בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, יחזיר המשכיר את השיקים לשוכר.

.14

14.1. השוכר מתחייב להודיע לעירייה, לתאגיד המים, לחברת הגז ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את הביטחונות בהם לשמו כמחזיק וימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור בתוך לא יאוחר מ-7 ימי עבודה מיום תחילת השכירות.

14.2. השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם שכירות זה.

14.3. השוכר מתחייב בזאת בתניה יסודית לשלם את כל המיסים, ההיטלים וההוצאות החלים על מחזיקי מקרקעין ו/או על משתמשים במקרקעין לרבות ארנונה, מים, חשמל, גז וכיוצא במועדם. כן מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות שתגרמנה כתוצאה מאי תשלום כלשהו במועדו, ובכלל זה יישא השוכר גם בדמי פיגורים ובדמי ניתוק וחיבור מחדש וכל הוצאה אחרת.

14.4. נשא צד כלשהו במסים ו/או היטלים ו/או כל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלום מוטלת עפ"י הסכם זה ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין על הצד שכנגד, יהא זכאי הצד המשלם להחזרת המגיע לו מיד עם דרישתו, וזאת לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם, ובלבד שקודם למועד ביצוע התשלום התריע לצד שכנגד בכתב על כך שהוא נדרש לשלם את התשלום הנ"ל והצד שכנגד לא פרע את התשלום הנ"ל בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים.

#### 15. תרופות המשכיר בגין הפרות

15.1. מבלי לגרוע מהאמור בהמשך סעיף זה ובהוראות אחרות שלו ומתרופות ספציפיות המופיעות בהסכם זה, תחולנה על הפרת הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, והוראות חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973. בגין כל הפרה יסודית של השוכר, למעט זו הנוגעת לפינוי המושכר לפי סעיף 12.2 להסכם זה, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים מראש בסך של דמי השכירות החודשיים לפי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר או נוסף לפי כל דין או הסכם.

15.2. אם השוכר לא יחזיק את המושכר במצב תקין וכאמור בהסכם זה ו/או לא יתקן הטעון תיקון במושכר ו/או לא יחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות / תקופת האופציה במצב תקין וכאמור בהסכם זה ו/או אם יגרם נזק כל שהוא למושכר בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה אשר לא תוקן על ידי השוכר, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה בהתאם להוראות הסכם זה, ו/או בהתאם לכל דין, יהיה המשכיר רשאי לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר, ובלבד שנתן על כך הודעה מראש ובכתב של 14 (ארבעה עשר) יום.

חיוב השוכר בעלויות אלו יהא אך ורק עפ"י אסמכתאות מתאימות לרבות חשבוניות מס כדין שיוצגו ע"י המשכיר.

15.3. המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק מכל סוג שהוא אשר יגרם לשוכר, אם יגרם כזה, בשל פעולות כני"ל של המשכיר.

15.4. בכל מקרה של ביטול הסכם זה, מחמת הפרתו היסודית על ידי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לכל תרופה נוספת העומדת לו בדין בשל ההפרה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור – סעד של פיצויים, צו מניעה וצו עשה.

## 16. שונות

16.1. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים וכן אושר ע"י העירייה בכתב.

16.2. למען הסר ספק ועל אף האמור בהסכם זה ובכל דין לא תהא לשוכר כל זכות לקזז ו/או לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיעו, לשוכר מהמשכיר, מדמי השכירות המגיעים למשכיר עפ"י הסכם זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה ולא תהיה לשוכר זכות עכבון.

16.3. כל ויתור, הנחה, דחיה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד להסכם זה, לא יחשבו שוויתור של אותו צד על זכות כאמור ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

16.4. סמכות שיפוט הייחודית בקשר להסכם זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו.

17. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא לו וכל מכתב שישלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות דלהלן בדואר רשום יחשב כנמסר 72 שעות מעת משלוחו. כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה תהיה במושכר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

השוכר

---

המשכיר