

מסמך ב'1 - חוזה שכירות בלתי מוגנת מס'

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ___ לחודש _____, 2021

בין : **חברת נתיבי איילון בע"מ**
מרח' שד' נים 2 ראשון לציון
(להלן: "נתיבי איילון" או "המשכיר")

מצד אחד

לבין : _____
ת.ז./ח.פ. _____
מרח' _____
טל': _____ מייל : _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

- והואיל** ונתיבי איילון הינה חברה ממשלתית, על פי חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 ;
- והואיל** ונתיבי איילון הינה בעלת הזכויות ב-17 דירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו (הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 6980 וחלק מחלקה 138 בגוש 7069), כמפורט ובו מתוחם המושכר בקו שחור רצוף בתשריט המצ"ב **כנספת א'** להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הדירות" ו-"המושכר", בהתאמה לפי העניין);
- והואיל** ונתיבי איילון פרסמה מכרז מס' 26/21 להשכרת המושכר ("המכרז"); והשוכר הוכרז על ידי נתיבי איילון כזוכה במכרז ;
- והואיל** ברצון נתיבי איילון להשכיר את המושכר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מנתיבי איילון בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;
- והואיל** וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם שכירות זה להלן.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, כותרות ונספחים**
- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.
- 1.2 מלבד אם נוסח הכתוב או הקשרו מצריך פירוש אחר, מילים הבאות ביחיד כוללות את הרבים ולהפך, ומילים הבאות בזכר כוללות את הנקבה ולהפך.
- 1.3 רשימת הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה :
- 1.3.1 נספח א' – תשריט המושכר- מסמך ג' במסמכי המכרז ;
- 1.3.2 נספח ב' – נוסח ערבות בנקאית ;
- 1.3.3 נספח ג' – ערבויות אישיות ;

- 1.3.4 נספח ד' – טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד – השוכר ;
- 1.3.5 נספח ה' – טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד – שוכרי משנה ;
- 1.3.6 נספח ו' - אישורי עריכת ביטוחים ;

2. השכירות

נתיבי איילון משכירה בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מנתיבי איילון, בכפוף להוראות הסכם זה.

השכרת המושכר בהתאם להוראות הסכם זה, על כל הדירות הנכללות בו, הינה במצב הקיים של המושכר הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון.

3. הצהרות והתחייבויות השוכר

מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה ובנוסף להן, השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

- 3.1 כי אין כל איסור, הגבלה או מניעה כלשהי, לרבות מכוח דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע התחייבויותיו על פיו ;
- 3.2 כי אין כל התחייבות שלו (לרבות התחייבות מותנית) המנוגדת להתחייבויותיו על פי הסכם זה ;
- 3.3 כי אין בחתימתו על ההסכם או בביצוע התחייבויותיו מכוחו משום הפרה של הסכם או התחייבות אחרים כלשהם שלו, או של כל דין, לרבות תקנה, צו ופסק דין, וכי אישר הסכם זה כדין על פי נהליו הפנימיים ומסמכי ההתאגדות שלו (ככל שנדרש הדבר) ;
- 3.4 כי הינו בעל כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי דין או הסכם לניהול פעילותו העסקית בכלל, ולביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה בפרט ;
- 3.5 כי הינו בעל איתנות פיננסית ויכולת כלכלית מספקת לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה ;
- 3.6 כי ביקר במושכר ובסביבתו, ראה את הדירות, תכולתן ומצבן, בדק את מצב המושכר והדירות, לרבות מצבן הפיזי, התכנוני והמשפטי, בחן את תנאי המקום ואת דרכי הגישה ומצא את המושכר ראוי לשימוש ומתאים למטרותיו ללא סייג ;
- 3.7 כי בדק את כל הגורמים והשיקולים הקשורים בשכירת המושכר ועל סמך האמור מצא לנכון להתקשר בהסכם זה, וכי הוא מוותר על כל טענה, מכל סוג ומין שהוא, ביחס למושכר, כולו או חלקו, ובקשר לאפשרויות השימוש בו ולהתקשרותו בהסכם זה, לרבות טענת ברירה מחמת מום, פגם או אי התאמה, טעות או הטעיה ;
- 3.8 כי ידוע לו שהמושכר נמסר לו במצבו הנוכחי ("AS IS"), מבלי שנתבי איילון מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור, וכי אין במידע שנמסר לו על ידי נתיבי איילון במסגרת הליך המכרז, כדי להטיל על נתיבי איילון כל אחריות ו/או חבות בגין ו/או בקשר עם המושכר ו/או מצבו ;
- 3.9 כי הוא יקיים וימלא, באופן מלא, את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים ותכניות בנין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים או שיחולו לגבי המושכר או לגבי השימוש במושכר ;

- 3.10 כי יעשה את כל הנדרש כדי לשמור על הגנת המושכר מפני פולשים, ובכלל זה, ככל שיידרש הדבר ובהתאם להוראת נתיבי איילון, לסילוקם ;
- 3.11 כי הוא לא יקים בעצמו ו/או יאפשר הקמה ו/או הצבה של שלטים ו/או פרסומים ו/או אנטנות סלולריות ו/או מתקנים סולאריים ו/או חיישנים כלשהם על המושכר מבלי לקבל את אישור נתיבי איילון מראש ובכתב ; מובהר למען הסר ספק כי הפרת סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ;
- 3.12 כי הוא ישמור על ניקיון המושכר וישתמש במושכר באופן שלא יגרום לכל מטרד ו/או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש חריג הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה בהתאם להוראות כל דין, ובפרט חוקי העזר של עיריית תל אביב ; וכן כי הוא ימנע מלהעמיד מחוץ למושכר מיטלטלין כלשהם, אלא במקומות המיועדים לכך על-פי כל דין ;
- 3.13 כי הוא ישמור ויתחזק את הרכוש המשותף של הבניין, ובכלל זה ישתתף בהוצאות אחזקה כפי שיהיו מעת לעת לפי חלקו ;
- 3.14 כי הוא ישמור על הבטיחות במושכר ו/או במערכותיו, וכי יערוך את כל הבדיקות ו/או והביקורות הנדרשות לצורך העניין ;
- 3.15 כי הוא ו/או מי מטעמו יאפשר לנתיבי איילון להיכנס למושכר, בעצמה ו/או על-ידי באי כוחה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש עם השוכר בשעות הפעילות של השוכר, לצורך בדיקת המושכר ו/או מצבו ו/או כדי לבצע בו פעולות ותיקונים ו/או על מנת להראות את המושכר לשוכר חלופי או לקונה פוטנציאלי, ולצורך בדיקת מילוי הוראות ההסכם. ביקר נציג מטעם נתיבי איילון ו/או בא כוחה בדירות, ומצא כי השוכר ו/או מי מטעמו אינו מקיים הוראות ההסכם ו/או את הוראות סעיף זה, רשאי הוא ליתן לשוכר הוראות ביצוע, לרבות בעל-פה, אשר יבוצעו ע"י השוכר ו/או מי מטעמו תוך 7 ימים, מיום קבלת ההוראות כאמור ;
- 3.16 כי יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות ותקופות ההארכה, לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לנתיבי איילון ו/או לכל צד שלישי והנובעים ממעשי השוכר ו/או מחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי מוזמניו, שוכרי משנה ואנשים מטעמו ; וכי הוא מתחייב לפצות ולשפות את נתיבי איילון, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או הוצאה כאמור שיגרמו לנתיבי איילון ו/או שיתבעו מנתיבי איילון על-ידי צד שלישי ;
- 3.17 כי הסכם זה נחתם אך ורק על ידו, בשמו ועבורו, ואין לו כל שותפים אחרים, בין גלויים ובין סמויים, ואין הסכם זה נחתם עבור כל גורם נוסף ו/או אחר ;
- 3.18 כי לא יבצע כל שינוי במושכר, לרבות שינויים בדירות ו/או לא יציב מתקנים כלשהם, בלא אישור מראש ובכתב מאת נתיבי איילון ; כי ידוע לו שכל שינוי בלא אישור נתיבי איילון כאמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם ;
- על אף האמור לעיל, יהיה רשאי השוכר להציע לנתיבי איילון פעולות שדרוג ו/או שיפוצים ו/או תיקונים לצורך השבחת הנכס, אשר יאושרו בכתב בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון. מובהר כי שדרוג זה יעשה על חשבונו המלא של השוכר ונתיבי איילון לא תשא בעלויות אלו, לא בעקיפין ולא במישרין, והשוכר ישא בעלויות אלו במלואו.
- 3.19 כי הוא מודע למנגנון המסירה החלקית והתאמת דמי השכירות הקבוע במכרז ובהסכם זה, וכי הבין את כל המשמעויות הנובעות ממנו והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בגין ו/או בקשר עם השימוש במנגנון כאמור ;

- 3.20 כי הוא מתחייב לשמור על המושכר במצב טוב ותקין כמפורט בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ידוע לו כי הוא יהיה האחראי הבלעדי לכל המתקנים בדירות/משרדים/מחסנים וכו' (כולל אינסטלציה, חשמל, דוד שמש, מזגנים וכל מתקן או תשתית של הנכס) ולתקן בעצמו ו/או על חשבונו כל תקלה ו/או נזק ו/או מפגע לרבות כתוצאה מבלאי של המתקנים לשם לשמירה על מצבם של הדירות כתקינות וראויות למגורים. מובהר ומודגש למען הסר כל ספק כי ל, נתיבי איילון לא תהיה כל אחריות, מכל מין וסוג, בעניין זה.
- 3.21 כי ידוע לו ש נתיבי איילון מוכנה כי הוא יפעל במישרין מול השוכר הקיים במושכר, לצורך הסבת החוזים של שוכרי המשנה המאכלסים את הדירות במועד חתימת ההסכם לידיו, כולם או חלקם, ככל שהינו מעוניין בכך ; כי ידוע לו שמימוש זכותו כאמור מותנית בהודעה בכתב שתועבר על ידו לנתיבי איילון בעניין בתוך 30 ימים ממועד זכייתו במכרז ולסיכום הנושא במישרין בינו לבין השוכר הקיים, ומבלי שלנתיבי איילון תהיה כל מעורבות ו/או אחריות בעניין ;
- 3.22 כי ידוע לו והוא מסכים לכך במפורש, כי במקרה בו הוסבו הסכמי השכירות עם שוכרי המשנה כאמור לעיל, ל נתיבי איילון לא תהיה כל מעורבות ו/או אחריות בנושא, וכי הוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי נתיבי איילון במקרה כאמור, והוא פוטר אותה מכל אחריות בעניין זה, לרבות במקרה בו תינתן הסכמתו של השוכר הקיים ו/או תינתן הסכמתו החלקית ו/או לא תינתן הסכמתו כלל ;
- 3.23 כי ידוע לו שהצהרותיו מהוות יסוד להתקשרות בהסכם זה ;
- 3.24 כי הוא יודיע לנתיבי איילון באופן מיידי על כל שינוי שחל באמיתות הצהרותיו, ונתיבי איילון תהא רשאית לשקול את המשך ההתקשרות על פי הסכם זה בהתאם למהות השינוי. לא הודיע השוכר לנתיבי איילון על שינוי הנסיבות כנדרש, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ;
- 3.25 כי ידוע לו שהתחייבויותיו על פי סעיף זה, כולן או מקצתן, הינן מעיקרי הסכם זה, והפרתה של כל אחת ואחת מההתחייבויות שבסעיף תהווה הפרה יסודית של ההסכם, כמשמעותה בחוק החוזים(תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

השוכר מצהיר ומאשר כי :

- 4.1 הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות המושכר על-ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לזכות כלשהי על פיהם.
- 4.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ידוע לשוכר כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם לנתיבי איילון כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר, אם יעשו בהתאם להוראות הסכם זה, אינם ולא יהיו שינויים או שכלולים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.
- 4.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכותה של נתיבי איילון לפנות את השוכר מהמושכר, לא במשך תקופת השכירות ו/או תקופות ההארכה ולא עם או לאחר סיומן בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.4 בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. מטרת השכירות

השוכר שוכר את המושכר למטרות על פי כל דין בלבד (להלן: "מטרת השכירות"), והשוכר ו/או מי מטעמו אינו זכאי לעשות במושכר שימוש לכל מטרה אחרת אלא למטרת השכירות בלבד. ידוע לשוכר ו/או למי מטעמו כי שימוש במושכר לכל מטרה אחרת ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי ייעודו של המושכר כיום, על-פי התוכניות החלות עליו, הוא מגורים.

6. תקופת השכירות

6.1 תקופת השכירות תהיה בת 36 חודשים, שתחילתה ביום 1/2/2022 וסיומה ביום 31/1/2025 (להלן: "התקופה הבסיסית/תקופת ההתקשרות").

מובהר כי תנאים מתלים לכניסת תוקפו של הסכם זה הינו המצאת ערבות בנקאית בנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם, המצאת אישור עריכת ביטוחים בנוסח המצורף **כנספח ו'** ובהתאם להוראות הביטוח המפורטות בסעיף 13 והמצאת הערבויות האישיות בנוסח המצורף **כנספח ג'** והביטחונות המפורטים בסעיף 14 ("האישורים" או "התנאים המתלים" או "הביטחונות").

למען הסר ספק, מובהר כי אי קבלת האישורים כאמור טרם מועד תחילת התקופה הבסיסית, תהא נתיבי איילון רשאית לדחות ו/או לבטל ו/או לערוך כל שינוי בתנאי השכירות, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

6.2 עם תום התקופה הבסיסית ובכפוף לקיום מלוא התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, תוארך תקופת ההתקשרות ב- 12 חודשים נוספים בכל פעם ועד לשתי תקופות אופציה (להלן: "התקופה הנוספת/תקופת הארכה"), אלא אם הודיעה נתיבי איילון על רצונה להביא הסכם זה לידי סיום וזאת על ידי מסירת הודעה בכתב 40 יום מראש, ובלבד ומספר תקופות הארכה לא יעלה על שתי תקופות הארכה.

התקופה הבסיסית ביחד עם התקופה/ות הנוספת/ות ייקראו להלן ביחד: "תקופת השכירות". למען הסר ספק, כי תקופת השכירות לא תעלה, בכל מקרה, על תקופה בת 60 חודשים (ובמילים: שישים חודשים).

6.3 על השוכר להעביר למשכיר את מלוא המסמכים המפורטים בסעיף זה לידי המשכיר וזאת עד 35 ימים טרם כניסתה לתוקף של כל תקופה נוספת. מובהר כי אי שליחת האסמכתאות אין בה כדי להתנות את כניסת ההסכם לתוקף:

6.3.1 להאריך את תוקף הערבויות לפי הוראות הסכם זה להלן, עד ל 90 יום לאחר תקופת ההארכה הרלוונטית;

6.3.2 להפקיד בידי נתיבי איילון המחאות על חשבון דמי השכירות לתקופת ההארכה לפי סעיף 7.4 להקלת גביית דמי השכירות מוסכם, כי במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי נתיבי איילון 12 המחאות מעותדות, על הסך הנקוב בסעיף 7.1 לעיל ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעון הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל עבור דמי השכירות לכל תקופת השכירות.;

6.3.3 להפקיד בידי נתיבי איילון את נספח עריכת הביטוחים בנוסח המצורף **כנספח ו'** להסכם זה, המאריך את תוקף הפוליסות של השוכר לתקופת ההארכה הרלוונטית;

6.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אי מימוש האופציות ביחס לתקופות הנוספות נתון שיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, אשר במסגרת בחינתה כאמור, ומבלי לגרוע משיקול דעתה הבלעדי בעניין, תבחן את קיום התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם במשך כל תקופת השכירות, תשלום התשלומים החלים עליו במלואם ובמועד עד לאותו מועד, וכן את אי קיומם של מחלוקות כלשהם בקשר עם התחייבויותיו של השוכר בהתאם להוראות ההסכם.

6.5 בכל אחת מהתקופות הנוספות יחול הסכם זה בשינויים המחויבים.

6.6 דמי השכירות (כהגדרתם להלן) בכל אחת מהתקופות הנוספות, ככל שימומשו, יעלו בשיעור של 5% (חמישה אחוזים), ביחס לדמי השכירות ששילם השוכר בתקופת השכירות או בתקופת ההארכה שקדמה לה.

6.7 למרות כל האמור לעיל, רשאית נתיבי איילון, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, במשך כל תקופת השכירות, להביא הסכם זה לידי סיום, וזאת במידה שהחלקה עליה נמצאות הדירות תהיה דרושה לה למטרה כלשהי, השונה ממטרת השכירות ו/או בכל מקרה בו תידרש נתיבי איילון לעשות שימוש אחר במושכר ו/או למוכרו ו/או להעבירו לכל צד ג' אחר, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. הודעה בדבר סיום החוזה לפי סעיף זה תינתן לשוכר בהתראה של 90 יום מראש ובכתב. השוכר מסכים למנגנון האמור לעיל, ומוותר מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין ו/או בקשר עם האמור לעיל.

7. דמי השכירות .7

7.1 דמי השכירות עבור המושכר בתקופת השכירות יהיו בהתאם לנקוב בהצעת השוכר בטופס הצעה המסומן כנספח 2.1 למסמך מסמך א' - חוברת תנאי המכרז בסך _____ ₪ (שקלים חדשים) לכל חודש מחודשי השכירות (להלן: **"דמי השכירות"**).

7.2 דמי השכירות אינם כוללים מע"מ, אשר יתווסף לדמי השכירות החודשיים וישולם על-ידי השוכר לנתיבי איילון. השוכר מצהיר כי ידוע לו שנתבי איילון מהווה מלכ"ר לעניין מע"מ ואין באפשרותה ליתן חשבוניות מס. נתיבי איילון תשלם את המע"מ על דמי השכירות החודשיים ישירות למע"מ, באמצעות דיווח בטופס על עסקת אקראי.

7.3 דמי השכירות ישולמו על-ידי השוכר אחת לשלושה חודשים מראש, לא יאוחר מהראשון בחודש, כאשר התשלום הראשון ישולם במועד מסירת החזקה. לא היה היום הראשון בחודש יום עסקים, ישולמו דמי השכירות כאמור ביום העסקים הראשון שבא לאחרי.

7.4 להקלת גביית דמי השכירות מוסכם, כי במועד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי נתיבי איילון 12 המחאות מעותדות, על הסך הנקוב בסעיף 7.1 לעיל ובתוספת מע"מ בגין כל רבעון, ערוכות על ידי השוכר לפקודת נתיבי איילון, שמועדי פירעונן הם המועדים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל עבור דמי השכירות לכל תקופת השכירות.

7.5 השוכר לא יהא רשאי להקדים את תשלומי דמי השכירות אלא אם הסכימה לכך נתיבי איילון בכתב.

7.6 איחר השוכר בתשלום אחד או יותר מהתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, יחויב השוכר בתשלום ריבית בשיעור ריבית חשכ"ל פיגורים הידועה במועד ביצוע התשלום בפועל על-

ידי השוכר (להלן: "ריבית פיגורים"), על-פי פרסום החשב הכללי של משרד האוצר מעת לעת. למרות האמור לעיל, איחור של עד 7 ימים בתשלום איזה מהתשלומים המוטלים על השוכר על-פי הסכם זה לא יהווה הפרה של הסכם זה.

הריבית תחושב על כל סכום שיהיה השוכר חייב לנתיבי איילון, לרבות ריבית כאמור שלא שולמה במועדה, החל מהיום שהיה מיועד לתשלום ועד ליום התשלום בפועל. תשלום ריבית כאמור לא יפגע באיזה מזכויותיה של נתיבי איילון על-פי הסכם זה.

7.7 השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, על-פי התקופה הרלוונטית, וכן בכל התשלומים הנקובים בסעיף מסים, **קנסות והוצאות** להלן ואשר תשלומם מוטל על השוכר לפי הסכם זה, אף אם פינה השוכר את המושכר מיוזמתו לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, אלא אם כן מצא השוכר שוכר חליפי להנחת דעתה הבלעדית של נתיבי איילון, שיבוא בנעליו למלוא פרק הזמן הדרוש עד תום תקופת ההסכם, ובתנאי שהשוכר החלופי יחתום על כל המסמכים הנדרשים. במקרה כאמור יישא השוכר בכל הוצאה ו/או הפסד אשר ייגרמו לנתיבי איילון עקב חילופי השוכר כאמור.

7.8 מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם זה מובהר, כי השוכר ישלם לנתיבי איילון את דמי השכירות על-פי האמור לעיל בין אם ישכיר את הדירות ובין אם לא ישכירן מכל סיבה שהיא.

7.9 מסירה חלקית והתאמת דמי השכירות

7.9.1 ידוע לשוכר כי במועד תחילת תקופת השכירות הקבוע להלן, נתיבי איילון אינה מתחייבת למסור לידיה את כל 17 הדירות המרכיבות את המושכר; וכי ככל שבמועד תחילת תקופת השכירות, לא יימסרו לשוכר על ידי נתיבי איילון כל 17 הדירות האמורות, לפי שיקול דעתה הבלעדי של נתיבי איילון, כי אז יפחתו דמי השכירות אשר ישולמו על ידי השוכר לנתיבי איילון באופן יחסי, לפי מספר הדירות שלא ימסרו לידיה.

דוגמה להמחשה: במקרה בו דמי השכירות שנקבעו לשכירת המושכר בכללותו, והמבוססים על הצעתו של השוכר למכרז, הינם 17,000 ₪ (המשקפים סך של 1,000 ₪ לדירה), ונתיבי איילון מסרה לידיה במועד תחילת תקופת השכירות 15 דירות בלבד, כי אז דמי השכירות שישולמו על ידי השוכר במועד זה, יעמדו ע"ס של 15,000 ₪, והם ישקפו הפחתה של 2,000 ₪ (1,000 ₪ בגין כל דירה שלא נמסרו לידיה כאמור);

7.9.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהיה רשאית למסור לשוכר, מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, את הדירות שטרם נמסרו לידיה כאמור לעיל, והחל ממועד מסירתם, יעודכנו דמי השכירות שישולמו על ידי השוכר, החל מהחודש העוקב ואילך, כך שבחודש העוקב ישולם על ידי השוכר ההפרש היחסי בגין החודש הקודם והחל ממנו ישולמו מדי חודש דמי השכירות המעודכנים.

דוגמה להמחשה: בהמשך לדוגמה שלעיל, במידה ובחלוף חצי חודש ממועד תחילת תקופת השכירות בדיוק, יימסרו לשוכר שתי הדירות הנותרות שלא נמסרו לידיה, כי אז ישולמו על ידי השוכר בחודש העוקב דמי שכירות של 18,000 ₪, אשר ישקפו סך של 17,000 ₪ בגין מלוא הדירות וכן סך של 1,000 ₪ בגין 2 הדירות

שנמסרו באמצע החודש הקודם (500 ₪ בגין כל דירה). החל מהחודש הבא לאחר מכן, דמי השכירות שישולמו על ידי השוכר יעמדו על סך של 17,000 ₪.

7.10 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

8. מסים, קנסות והוצאות .8

8.1 כל התשלומים הבאים יחולו על השוכר וישולמו על-ידו החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, או עד למועד בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי נתיבי איילון, הכל לפי המועד המאוחר יותר :

8.1.1 מיסי עירייה (ארנונה), תשלומי חובה, אגרות וכל מסים ממשלתיים או עירוניים החלים או שיחולו על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, לרבות מע"מ ולמעט היטלים/מסים החלים על בעלי נכסים מכוח היותם כאלה כגון היטל כבישים, תיעול, ביוב והשבחה (אך לרבות השבחה בשל אישור שימוש חורג ככל שיהיה כזה);

8.1.2 תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות תשלומי חשמל, טלפון, אינטרנט, גז ומים;

8.1.3 כל תשלום ו/או מס ו/או היטל אחר הכרוך בהחזקת הדירות ו/או הרכוש המשותף (לרבות תשלומי ועד בית), אשר יחול על מחזיקים במושכר על-פי הוראות כל דין, השוכר מתחייב לשלם את התשלומים הנ"ל בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוא בלבד יהיה אחראי לכל הקנסות, הריבית והפרשי ההצמדה שיצטברו על חיובים אלה עקב אי סילוקם במועד.

8.2 היה ויוטלו קנסות על נתיבי איילון עקב מעשי השוכר ו/או מי מטעמו תודיע על כך נתיבי איילון לשוכר מיד עם קבלת ההודעה על הקנסות ותאפשר לשוכר לפעול למשך פרק זמן סביר לצורך ביטול הקנס. לא הוסרו הקנסות בתוך פרק זמן סביר רשאית נתיבי איילון לשלם את הקנסות והשוכר מתחייב לשפות אותה בגין התשלום מיד עם דרישתה הראשונה.

8.3 אם השוכר לא ישלם תשלום החל עליו על-פי הסכם זה תהא נתיבי איילון רשאית, אך לא חייבת, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיה, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום לנתיבי איילון בתוספת ריבית פיגורים, ובלבד שהודיעה על כך לשוכר 5 (חמישה) ימי עסקים מראש. אם היה התשלום כזה שיש לשלמו מיידית לא תידרש הודעה מראש כאמור.

8.4 השוכר מתחייב להודיע לעיריית תל אביב ו/או לחברת החשמל ו/או לתאגיד מי אביבים ו/או לחברות הגז ו/או לכל גורם אחר, כי יש להעביר על שמו את הרישום בגין חיובי הארנונה, המים והביוב, למשך תקופת השכירות ותקופת ההארכה, וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו תתחיל השכירות ביחס לכל דירה בפועל בהתאם למנגנון הקבוע לעיל. השוכר ימציא על כך אישור בכתב לנתיבי איילון. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר לנתיבי איילון הרשאה בלתי חוזרת לפעול בשמו ומטעמו לשם ביצוע האמור בסעיף זה.

8.5 על השוכר מוטלת האחריות לחיבורן של הדירות לרשתות המים, החשמל, הטלפון והגז, על חשבונו, ככל שנדרש הדבר, ו/או להחלפת ו/או תיקון התשתיות הקיימות בדירות, ומבלי

שיוכל לדרוש החזר בגין הוצאות שהוציא לפי ס"ק זה, מנתיבי איילון ו/או ממי מטעמה, בתחילת תקופת השכירות, במהלכה ו/או בסיומה.

8.6 השוכר מתחייב להמציא לנתיבי איילון עם תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, או בכל עת אחרת לפי בקשת נתיבי איילון, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

8.7 מובהר כי תשלום דמי תיווך, ככל שיחולו בקשר עם המושכר, לרבות בגין השכרת הדירות לדיירי משנה, ישולמו על ידי השוכר ויהיו באחריותו הבלעדית.

8.8 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

9. הסבה/המחאת זכויות

9.1 בכפוף להוראות הסכם זה, השוכר יהיה רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר. השוכר יכלול בהסכמו עם שוכרי המשנה, הוראות התואמות את התחייבויותיו ואת דרישות נתיבי איילון כמפורט בהסכם זה.

9.2 מבוטל.

9.3 מבוטל.

9.4 נתיבי איילון תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל הסבר או נימוק, להודיע לשוכר, כי אין היא מסכימה לזהותו של מחזיק זה או אחר, וכי עליו לפנותו מהמושכר באופן מיידי. הודיעה נתיבי איילון לשוכר כי עליו לעשות כן, הוא יפנה את המחזיק בתוך 7 ימים מיום שקיבל את ההודעה כאמור.

9.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יחתים את המחזיקים בדירות על טופס בדבר הסכמתם למתן צו פינוי כנגדם עם סיום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, וזאת על פי הנוסח המצ"ב כנספח ה' להסכם זה.

9.6 למעט כמפורט בסעיף 9.1 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה, לשעבד או להעביר באיזה אופן אחר, את זכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא הסכמתה בכתב ומראש של נתיבי איילון.

9.7 למען הסר ספק מובהר כי נתיבי איילון לא תהיה צד להסכמו של השוכר עם שוכרי משנה ו/או כל גורם אחר, וכי הסכמים כאמור יחתמו על ידי השוכר ויהיו באחריותו הבלעדית.

9.8 נתיבי איילון רשאית להעביר את זכויותיה במושכר, לרבות זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיה של נתיבי איילון במושכר.

9.9 הפרת הוראות סעיף זה, כולן או מקצתן, מהווה הפרה יסודית של ההסכם. במקרה שהשוכר הוא חברה, מתחייב השוכר לא להעביר מניות בשוכר ללא קבלת הסכמתה של נתיבי איילון מראש ובכתב.

10. תיקונים במושכר

- 10.1 השכרת נכס הינה במצב של הנכס הקיים במועד פרסום המכרז "AS-IS", וללא כל מצג ו/או התחייבות מצד נתיבי איילון, ומבלי שנתיבי איילון מתחייבת לבצע בו כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או שיפור.
- 10.2 השוכר יהיה האחראי הבלעדי לכל המתקנים והתשתיות בדירות/משרדים/מחסנים/מגרשים וכו' (כולל אינסטלציה, חשמל, דוד שמש, מזגנים וכל מתקן או תשתית של הנכס).
- 10.3 השוכר יהיה אחראי לתקן בעצמו ו/או על חשבונו כל תקלה ו/או נזק ו/או מפגע לרבות כתוצאה מבלאי של המתקנים לשם לשמירה על מצבו התקין של הנכס, ולנתיבי איילון לא תהיה כל אחריות בעניין זה.
- 10.4 השוכר מתחייב לשמור על המושכר והדירות תקינות וראויות למגורים, ולבצע כל עבודת התאמה הנדרשת לצורך התאמתן למגורים, ובכלל זה לשמור על הרכוש המשותף וכן גינת המושכר וסביבתו נקיה ופנויה.
- 10.5 מבלי לגרוע מהאמור, השוכר ו/או מי מטעמו מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר וזהיר, לתקן כל נזק שנגרם למושכר כתוצאה מנזק או קלקול שיגרם על ידו, וכן כל נזק אחר הנובע משימוש בלתי סביר במושכר, במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה.
- 10.6 השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, ובאמצעות בעלי מקצוע מיומנים, כל נזק, ליקוי ו/או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, למעט נזקים אשר מקורם בכוח עליון.
- 10.7 מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של נתיבי איילון בהסכם זה, השוכר מסכים ומאשר כי נתיבי איילון, או מי מטעמה, רשאים לבצע במקום השוכר, כל תיקון ו/או כל פעולה אחרת שהשוכר חייב לבצע לפי הסכם זה ובלבד שלא ביצע השוכר את התיקון ו/או כל פעולה אחרת שנדרש לבצע על-ידי נתיבי איילון בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישת נתיבי איילון לעשות כן; השוכר מתחייב להחזיר לנתיבי איילון מיד עם דרישתה הראשונה, ולאחר שהציגה לו נתיבי איילון קבלות או אישורי התחייבות לתשלום, את כל ההוצאות שנגרמו לנתיבי איילון בגין פעולותיו אלו ובלבד שנתיבי איילון מסרה לשוכר דרישה לתיקון הליקויים ו/או הקלקולים ו/או הנזקים והשוכר לא תיקנם בתוך פרק הזמן האמור לעיל.
- 10.8 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, ולצורך הבטחת תקינות מערכות המושכר והשמירה על הבטיחות, השוכר מתחייב בזאת לערוך אחת לחצי שנה בדיקות למערכות המים, הגז והחשמל במושכר. בדיקות למערכות המושכר כאמור תתבצענה על ידי בודק מוסמך, אשר יעביר את אישורו החתום בעניין (להלן: "**הבודק**"). השוכר מתחייב להעביר לנתיבי איילון מדי חצי שנה עותק חתום מאישור הבודק על תקינות מערכות המושכר. מצא הבודק כי אחת ממערכות המושכר אינה תקינה, יפעל השוכר לתקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת אישור הבודק, וזאת עד לקבלת אישורו של הבודק בדבר התיקון ותקינות המערכת. מצא הבודק כי הליקוי בגינו נדרש התיקון הינו בבחינת ליקוי בטיחותי, כי אז יפעל השוכר לבצע את התיקון האמור בהקדם, ובכל מקרה לא יאוחר מ-48 שעות ממועד קבלת תגובת הבודק בדבר הליקוי כאמור. לא פעל השוכר כאמור בסעיף זה לעיל, כי אז יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של נתיבי איילון לבצע את התיקון בעצמה, ולחייב את השוכר בגין הוצאות התיקון + 12% תקורה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתיבי איילון תהיה רשאית לערוך את מהבדיקות האמורות, כולן או חלק, באמצעות בודקים שיופעלו על ידה, ולחייב את השוכר בעלותן.

11. שינויים במושכר

- 11.1 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור נתיבי איילון לכך מראש ובכתב. תנאי מוקדם לקבלת אישור נתיבי איילון כאמור, הוא הצגת היתר בניה ו/או כל היתר או רישיון אחר הנדרש לפי כל דין לביצוע השינויים במושכר, תכניות השינויים וזהותו של הקבלן המבצע את השינויים כאמור ושל המפקח על ביצוע השינויים כאמור. נוסף על האמור, ככל שיבצע השוכר שינוי במושכר, כמפורט בסעיף זה לעיל, יישא השוכר על חשבונו הבלעדי ויקיים לאורך כל תקופת העבודות, ביטוח בגין ביצוע העבודות במושכר, בהתאם להוראות שיתקבלו מנתיבי איילון ובכפוף לקבלת אישורה לביטוחים שהוצגו על ידי השוכר.
- 11.2 מבלי לגרוע מכלליות סעיף 11.1 השוכר ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור נתיבי איילון לכך מראש ובכתב. כל שינוי ו/או תוספת שיעשה השוכר במושכר במשך כל תקופת השכירות ותקופת ההארכה, יהיה רכוש נתיבי איילון וינהגו בו כחלק מהמושכר, למעט שינויים ו/או תוספות אשר אינם בבחינת "מחוברים". מובהר, כי השוכר לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו מנתיבי איילון עם סיום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה בגין כל תיקון ו/או שינוי שביצע במושכר.
- 11.3 השוכר אינו רשאי להתקין שילוט כלשהו על קירותיו החיצוניים של המושכר לרבות גג המבנה ו/או להתקין אנטנות סלולריות ו/או חיישנים למיניהם ו/או מתקנים סולארים למיניהם.
- 11.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, למשכיר תהא הזכות על פי שיקול דעתו הבלעדית להתקין על הנכס מתקנים סולאריים למיניהם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרום להפרעה ו/או להתנהלות השוטפת של השוכר. מובהר למען הסר ספק כי השוכר לא יהיה זכאי לכל הפחתה ו/או הקטנה של דמי השכירות עקב התקנות אלה.

12. אחריות ושיפוי

- 12.1 נתיבי איילון ו/או כל הבאים מטעמה לא יהיו אחראים לכל אובדן ו/או נזק ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו ו/או לצד ג' כלשהו, אלא אם כן הנזק נגרם כתוצאה ממעשים בזדון ו/או מעשים מכוונים של נתיבי איילון וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה, טענה ודרישה כאמור כלפי נתיבי איילון ו/או כל הבאים מטעמה בקשר עם האמור לעיל.
- 12.2 למען הסר ספק ומבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 12.1 לעיל, מובהר כי נתיבי איילון וכל מי שבא ו/או פועל מטעמה, לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לגבי נזקי גוף ו/או אובדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' כלשהו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשוכרי משנה, למועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על-ידי השוכר.
- 12.3 השוכר לבדו יישא באחריות לכל אובדן ו/או נזק שיגרמו למושכר ו/או למבנה ו/או לתכולותיו ו/או לכל אדם ו/או שוכר משנה ו/או דייר ו/או מבקר, לרבות לעובדיו ו/או

לנתיבי איילון ו/או למי מטעמה ו/או המבקרים במושכר ו/או לצד שלישי כלשהו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש במושכר, ו/או מכל פעולה או מחדל אחר של השוכר.

12.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את נתיבי איילון בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב אירוע שיגרם בנסיבות המורות על חבותו כאמור לעיל, בתוך 30 יום מיום דרישתה הראשונה בכתב, ולרבות בגין הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

12.5 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את נתיבי איילון בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית ו/או פלילית, ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי התחייבויותיו של השוכר על-פי הסכם זה ו/או הפרת התחייבויותיו כאמור, לרבות כל תביעה לדמי נזק אשר אינה נופלת בגדר הנסיבות המקימות אחריות של נתיבי איילון כמפורט בסעיף 12.1 לעיל. נתיבי איילון תודיע לשוכר על תביעות ו/או דרישות כנגדה, וזאת תוך 15 ימים מקבלת מכתב הדרישה ו/או הזמנה לדין. השוכר רשאי תוך 3 ימים מקבלת ההודעה להשתתף בניהול המו"מ ו/או ההגנה. אי קבלת ההודעה של השוכר תוך 3 ימים כאמור, כמוה כהסכמה מראש לכל פעולה שתינקט על ידי נתיבי איילון. השוכר ישפה את נתיבי איילון 7 ימים לאחר הודעתה כי שילמה את הכסף, או 7 ימים לאחר הודעתה כי עליה לשלמו בתאריך נקוב.

12.6 השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שנתבי איילון אינה חייבת לקיים שמירה ו/או הגנה כלשהי על המושכר וכי ידוע לו כי נתיבי איילון אינה אחראית כלפיו באופן כלשהו בכל הקשור לשמירת ו/או הגנת המושכר, ולמען הסר ספק לא תחול עליו אחריות לפי כל דין, לרבות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967.

13. ביטוח

13.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על-פי הסכם זה או על-פי דין, היה ותבוצענה עבודות כלשהן במושכר על-ידי השוכר או בעבורו במועד כלשהו במשך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לפני תחילת ביצוע העבודות, לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות על שם השוכר, המשכיר, קבלנים וקבלני משנה, וזאת בתנאים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ו'1 (להלן: "**אישור ביטוח עבודות השוכר**"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל (להלן: "**ביטוח עבודות השוכר**").

13.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות במושכר את אישור ביטוח עבודות השוכר, כשהוא חתום בידי מבטחו. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוח עבודות השוכר כאמור הינה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות כלשהן במושכר, והמשכיר יהיה זכאי (אך לא חייב) למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר, היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.

13.3 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י הסכם זה או על-פי דין, בכל משך תקופת השכירות מתחייב השוכר לערוך ולקיים, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ו'2 (בהתאמה- להלן: "**אישור ביטוחי קבע של השוכר**") ו- "**ביטוחי הקבע של השוכר**").

- 13.4 מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או אבדן דמי שכירות, במלואו או בחלקו, וכן רשאי השוכר שלא לרכוש ביטוח רכוש מפני הסיכון של שבר זכוכית, ואולם הפטור המפורט בסעיף 13.7 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואם.
- 13.5 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוח עבודות השוכר ו/או לביטוחי הקבע של השוכר, מתחייב השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. השוכר מתחייב כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי לשוכרי משנה, וכלפי מי מהבאים מטעמה, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. כן מתחייב השוכר כי בכל ביטוח חבות נוסף או משלים כאמור יורחב שם המבוטח לכלול את נתיבי איילון וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 13.6 השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
- 13.7 השוכר פוטר את נתיבי איילון ואת מי מהבאים מטעמה מאחריות בגין נזק מכל מין וסוג שהוא למושכר, לתכולתו, לנזק של אבדן דמי שכירות, אבדן תוצאתי, אבדן רווחים וכל נזק אחר הנובע במישרין ובעקיפין מהפעילות נשוא הסכם זה. השוכר ישפה את נתיבי איילון מיד עם דרישתה בגין כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה מצד ג' כלשהו (כולל, אך לא מוגבל, לשוכרי משנה ומי מטעמם) בגין אחריותה הנטענת של נתיבי איילון בקשר עם המושכר.
- 13.8 ללא צורך בבקשת נתיבי איילון, מתחייב השוכר להמציא לידי נתיבי איילון מיד עם חתימת חוזה זה את אישור ביטוחי הקבע של השוכר. השוכר ימשיך להמציאו ל נתיבי איילון בגין הארכת תוקפו לתקופת ביטוח נוספת, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- 13.9 בכל פעם שמבטחו של השוכר יודיע ל נתיבי איילון כי מי מביטוחי השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, מתחייב השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, 30 יום לפני מועד הביטוח או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
- 13.10 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם. מוסכם במפורש, כי נתיבי איילון תהיה זכאית (אך לא חייבת) למנוע מהשוכר ביצוע עבודות במושכר ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים למושכר ו/או את פעילותו במושכר בשל אי הצגת האישורים כאמור.
- 13.11 נתיבי איילון רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של נתיבי איילון ביחס לאישורי הביטוח וזכותה להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על נתיבי איילון או 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.

13.12 השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועד, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי הקבע של השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

13.13 למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי היקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בנספחי ו' הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי נתיבי איילון ו/או מי מטעמה, בכל הקשור להיקף הכיסוי הביטוחי ובכלל זאת גבולות האחריות כאמור.

13.14 הפרת הוראות סעיף זה כולן או מקצתן על ידי השוכר מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

14. **בטחונות**

14.1 להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר לרבות פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיגרם למושכר, תשלום דמי השכירות, תשלום פיצוי מוסכם והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם, וכתנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר, את הביטחונות הבאים (להלן: **"הערבויות"**):

14.1.1 ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, בסך 6 חודשי דמי שכירות + מע"מ, אשר תהיה בתוקף 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות, בנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.

14.1.2 ערבות צד ג' חתומה על-ידי שלושה ערבים לשביעות רצון נתיבי איילון עשויה בנוסח המצורף **כנספח ג'** להסכם זה.

14.2 בנוסף, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם בידי נתיבי איילון, **חמש המחאות** למוטב בלבד ללא סכום וללא תאריך, לפקודת עיריית תל אביב יפו, חברת מי אביבים (תאגיד המים והביוב), בזק, חברת החשמל וחברת הגז, אשר ישמשו את נתיבי איילון לתשלום חובות השוכר בלבד למוסדות אלו בתום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, לפי התקופה הרלוונטית, במידה ולא ישולמו על-ידי השוכר.

14.3 השוכר מיפה את כוחה של נתיבי איילון להשלים את סכומי ההמחאות ופרטי זמן הפירעון שלהן בהמחאות הנ"ל ולפעול לפירעון לצורך גביית חובות החשמל והארנונה השנתיים ו/או כל תשלום אחר לפי ההסכם החל על השוכר. כמו כן מיפה השוכר את כוחה של נתיבי איילון להשלים את פרטי ההמחאות ולפעול לפירעון לכיסוי כל הוצאה שהוציאה נתיבי איילון למימון עלות פעולות אשר מוטלות על השוכר על-פי הסכם זה.

14.4 למען הסר ספק מודגש ומוסכם כי ייפוי הכוח וההרשאה בסעיף זה, יעמדו בתוקפם גם במקרה של ביטול ההסכם על-ידי מי מהצדדים לו.

14.5 נתיבי איילון תהיה רשאית לממש כל אחת מהערבויות, כולן או חלקן, ו/או לעשות שימוש בהמחאות לפי סעיף 14.2 לעיל בכל מקרה שבו לא שילם לה השוכר תשלום כלשהו, אשר הינו חייב לשלמו לפי הסכם זה, בתוך 10 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב של נתיבי איילון.

14.6 מובהר, כי המצאת הביטחונות כאמור תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה במושכר לשוכר. אי מסירת החזקה כאמור לא תיחשב כהפרת ההסכם על-ידי נתיבי איילון ולא יהיה

בעיכוב כאמור כדי לשחרר את השוכר מקיום מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות במלואם ובמועדם.

14.7 הערבויות יוחזרו על-ידי נתיבי איילון לשוכר בתום 90 ימים מעת שהשוכר פינה כדין את המושכר ו/או הועברו הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך, בכפוף לכך שהשוכר מילא מלוא חיוביו על-פי הסכם זה, ובכפוף להצגת קבלות על פירעון התשלומים המפורטים בסעיף 8 לעיל, ובכפוף להצגת אישור עיריית תל אביב/או תאגיד מי אביבים ו/או בזק ו/או חברת החשמל ו/או חברות הכבלים ו/או כל גורם נוסף לפי שיקול דעת נתיבי איילון, בדבר היעדר חובות.

14.8 אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכויות נתיבי איילון הנובעות מעצם הפרת ההסכם או הנובעות מאי-מסירת הערבות, אי-השלמתה או אי-הארכתה, ו/או כדי לפגוע בזכויות נתיבי איילון לעכב סכומים אחרים על פי הוראותיו האחרות של ההסכם, ו/או לקזז או להפחית סכומים אותם חייב השוכר לנתיבי איילון על פי הסכם זה, מכל תשלום אחר המגיע לשוכר מנתיבי איילון.

14.9 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

15. ביטול ההסכם

15.1 מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה ובזכותה של נתיבי איילון לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרים, רשאית נתיבי איילון להביא הסכם זה לסיומו ולתבוע מיד את פינוי המושכר על-ידי השוכר ו/או העברת הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך, בין בתקופת השכירות ובין בתקופת ההארכה, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:

15.1.1 אם השוכר יפר ו/או לא יקיים תנאי ו/או התחייבות הכלולים בהסכם זה ולא הביא הפרה ו/או אי קיום כאמור על תיקונם בתוך 14 יום מקבלת הודעה בכתב על כך;

15.1.2 אם השוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית. במקרה זה רשאית נתיבי איילון להביא הסכם זה לידי סיום באופן מיידי, ללא מתן כל הודעה בכתב על כך לשוכר, ולדרוש את פינויו לאלתר של השוכר מן המושכר ו/או העברת הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך;

15.1.3 במקרה בו נודע לנתיבי איילון כי השוכר נקלע לקשיים כלכליים משמעותיים, אשר עלולים לסכל את המשך עמידתו בהתחייבויותיו לפי הסכם זה, ולא עלה בידי השוכר לשכנע את נתיבי איילון, בתוך 10 ימים מקבלת מכתב דרישת ההבהרות על-ידי נתיבי איילון, כי אין בידיעות אלה ממש, ו/או במקרה של הגשת בקשה נגד השוכר לפשיטת רגל/ פירוק/ כינוס נכסים/ הקפאת הליכים/ מינוי נאמן או מנהל מיוחד/ הטלת עיקול על חלק מהותי מנכסי השוכר אשר לא בוטלו בתוך 45 יום.

15.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר אשר עומד לזכות נתיבי איילון לפי ההסכם ולפי כל דין, בהתקיים כל אחד מהמקרים המנויים בסעיף 15.1 לעיל, לפני תום תקופת השכירות או תקופת ההארכה, מתחייב השוכר לשלם לנתיבי איילון את דמי השכירות עד תום תקופת

השכירות או תקופת ההארכה לפי העניין, או עד למועד בו השכירה נתיבי איילון את המושכר לאחר, לפי המוקדם, בתשלום אחד שישולם בתוך 30 ימים ממועד סיום ההסכם.

15.3 למען הסר ספק, מובהר כי השוכר יישא בכל התשלומים המפורטים בהסכם זה, לרבות דמי השכירות, מיסים ותשלומי חובה החלים על השוכר, עד למועד פינוי המושכר בפועל ו/או העברת הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך.

16. פינוי המושכר

16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר את המושכר בשכירות משנה ו/או המחזיק בדירות יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש נתיבי איילון את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 15 לעיל. השוכר יחזיר לנתיבי איילון את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי טבעי סביר.

16.2 השוכר יהיה ערב לפינוי הדירות כאמור בסעיף 16.1 לעיל.

16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, אם לא פינה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 16.1 השוכר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו ו/או מי ששכר את המושכר בשכירות משנה ו/או המחזיק בדירות יסלק ידו מן המושכר לא יאוחר משעה 12:00 ביום תום תקופת השכירות, או משעה 12:00 ביום פקיעת ההסכם, אם תדרוש נתיבי איילון את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 15 לעיל. השוכר יחזיר לנתיבי איילון את המושכר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ השייך לו, ובאותו מצב כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר, למעט בלאי טבעי סביר. לעיל תהיה נתיבי איילון רשאית להיכנס לשטח המושכר, ליטול את החזקה בפועל עליו, ולאחסן כל מתקן וחפץ שימצאו, וזאת ללא הודעה מוקדמת, וללא צורך בפסק דין של בית משפט ו/או בצו הוצאה לפועל לביצוע הפעולות כאמור; כמו כן, תהיה רשאית נתיבי איילון לפעול לניתוק המושכר מאספקת המים, החשמל והגז; וכן תהא רשאית לפעול להחלפת מנעול דלת המושכר במנעול חדש ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו את הכניסה למושכר. הסכם זה יראה כייפוי כוח מהשוכר לנתיבי איילון לפעול כאמור.

16.4 להבטחת התחייבותו לפי סעיף זה, יחתום השוכר על טופס הסכמה למתן צו פינוי וסילוק יד מהמושכר, בנוסח המצ"ב כנספח ד' להסכם, אשר חתימתו תהווה תנאי לקבלת החזקה במושכר.

16.5 מבלי לגרוע מן האמור בסעיפים 16.1 – 16.4 לעיל תהא רשאית נתיבי איילון על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מהשוכר להעביר לידיה בחתימה על המחאת זכות, את כל הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך.

16.6 מודגש, כי הוראות סעיף זה לעיל הן בגדר תנאים מהותיים בהסכם זה אשר הפרת איזו מהן תהווה הפרה יסודית.

17. סעדים

17.1 בגין כל פיגור בתשלומים המגיעים לנתיבי איילון לפי הוראות הסכם זה, ו/או בגין כל פיגור בתשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ואשר נתיבי איילון נשאה בתשלומם, תושת

ריבית פיגורים. אישור סמנכ"ל חטיבת כספים של נתיבי איילון יהיה ראייה מכרעת לעניין גובה הריבית.

17.2 מבלי לגרוע מזכותה של נתיבי איילון לסעדים על פי כל דין, הנזק המוערך והמוסכם מראש בין הצדדים להסכם (להלן ביחד ולחוד: "הפיצוי המוסכם") יהיה כדלקמן:

17.2.1 בגין כל אי פינוי במועד כמפורט בסעיף 16.1 להסכם ו/או העברת הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך כמפורט בסעיף 16.5 להסכם – סך של 5,000 ש"ח לכל יום פיגור בפינוי הדירות ו/או בהעברת הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך. מובהר כי אין בקבלת הפיצוי המוסכם לפי סעיף זה כדי ליצור יחסי שכירות בין הצדדים ו/או למנוע מנתיבי איילון לתבוע את נזקיה הממשיים ו/או כל סעד אחר שתהיה זכאית לו בגין העיכוב בפינוי המושכר ו/או העברת הזכויות החוזיות של השוכר למול שוכרי המשנה לנתיבי איילון ו/או למי שנתיבי איילון תורה לשוכר על כך, לרבות מימוש הערבויות לפי הסכם זה.

17.2.2 בגין הפרת התחייבות השוכר כאמור בסעיף 3.3 - סך של 50,000 ש"ח.

17.2.3 בגין אי מניעת עשיית שימוש בדירות למטרה אחרת מהמטרה המוגדרת בסעיף 5 להסכם – סך של 1,000 ש"ח לכל פעולה המתוארת כאסורה על פי הסעיף האמור, אשר יחושבו בנפרד לגבי כל יום שבהתייחס אליהם תימשך ההפרה.

17.2.4 בגין כל הפרה אחרת של ההסכם ע"י השוכר, סך השווה ל – 10,000 ש"ח.

17.2.5 הסכומים הנקובים בסעיף זה בשקלים חדשים, יחושבו כשהם צמודים למדד מיום חתימת ההסכם ועד ליום החיוב בתשלום בפועל.

17.2.6 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל הינם סבירים ומשקפים פיצוי נאות כפי שמוערך ע"י הצדדים מראש בגין הנזקים הצפויים לנתיבי איילון מהפרת הסכם זה, וכי השוכר יהא מנוע מלטעון בכל הליך להפחתתו של הפיצוי האמור לעיל.

17.3 נתיבי איילון תהא רשאית לקזז כל סכום המגיע לה על פי סעיף 17 זה, מכל תשלום המגיע לשוכר, אם מגיע, וכן תהא רשאית להיפרע מהביטחונות שנתן לה השוכר לשם השבת הסכומים הנ"ל, כולם או חלקם, לפי בחירת נתיבי איילון.

17.4 למען הסר ספק מובהר בזה כי הפיצוי המוסכם אינו מונע מנתיבי איילון לתבוע את השוכר אף בגין כל נזק ו/או הפסד אחדים אשר נגרמו לה בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.

17.5 במקרה שתידרש נתיבי איילון לבצע תיקונים במושכר לאחר פינויו עלידי השוכר, אשר השוכר היה חייב בביצועם לפי הסכם זה, ייחשב משך ביצוע תיקונים כאמור כפיגור בפינוי המושכר, ויחייב את השוכר בתשלום הפיצוי המוסכם לפי סעיף 17.2.1 להסכם.

17.6 השוכר מוותר על כל זכות קיזוז ועיכובן על פי הסכם זה.

17.7 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהזכויות הנתונות לנתיבי איילון על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין.

18. הוראות חוק השכירות והשאלה

הוראות סעיפים 6, 7, 9, 11, 22 (1), 25 לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א - 1971 לא יחולו על יחסי הצדדים לצורך פרוש וביצוע הסכם זה.

19. שונות

- 19.1 **שינויים בהסכם.** כל שינוי, תוספת, ארכה ויתור או ביטול המתייחסים להסכם זה לא יהיו בני תוקף אלא אם פורטו במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.
- 19.2 **אי-אכיפה אינה פוגעת בזכויות.** אי-אכיפה של צד להסכם זה את זכויותיו אין משמעותה ויתור על זכויות כאמור ו/או על הזכות לתבוע (לרבות אכיפה) בגין הפרתו, והיא לא תמנע אכיפה של הוראות הסכם זה לבקשת אותו צד במועד מאוחר יותר ו/או בגין הפרה אחרת של ההסכם.
- 19.3 **סמכות מקומית.** כל עניין הנוגע להסכם זה יידון אך ורק בבתי המשפט המוסמכים של תל אביב-יפו.
- 19.4 **העדר זכויות לצדדים שלישיים.** הוראות הסכם זה אינן באות להקנות, ומכוחן לא תוקנה, זכות כלשהי לצד שלישי; הוראות הסכם זה מחייבות או מזכות, לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו, או את מי שהומחתה לו זכות או שהומחה לו חיוב שמקורו בהסכם זה, אם ההמחאה נעשתה לפי הוראות הסכם זה;
- 19.5 **הסכם מבטל וממצה.** הסכם זה, הסכמים נלווים לו ומסמכים אחרים בין הצדדים שתאריכם כתאריך הסכם זה, מהווים את כלל הסכמת הצדדים והם מבטלים כל הסכם קודם וכל הסכמה קודמת, בין בכתב ובין בעל-פה, בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה;

20. הודעות

- 20.1 הודעה על פי הסכם זה תשלח בדואר רשום או בפקסימיליה או תימסר ביד בכתובות הצדדים המפורטות להלן או במשרדם.
- 20.2 הודעה, כאמור, שתשלח בדואר רשום על-ידי צד למשנהו, לכתובות המפורטות להלן, וכל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו, תראה תחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 3 ימי עסקים מעת שיגורה.
- 20.3 הודעה, כאמור שתימסר ביד, ו/או תשלח באמצעות כתובת המייל הנקובה בסוף הסכם זה, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה יום עסקים אחד לאחר מסירתה, או יום אחד לאחר מועד שיגורה כנגד אישור משלוח, לפי העניין.
- 20.4 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן:

נתיבי איילון: לידי: הממונה על נכסי המקרקעין,
כתובת: חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' נים 2,
ראשון לציון

טלפון: 03-6931212; מייל: peniyot@ayalonhw.co.il

השוכר:

לידי: _____
כתובת: _____
טלפון: _____; מייל: _____

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת _____:

אישור עו"ד

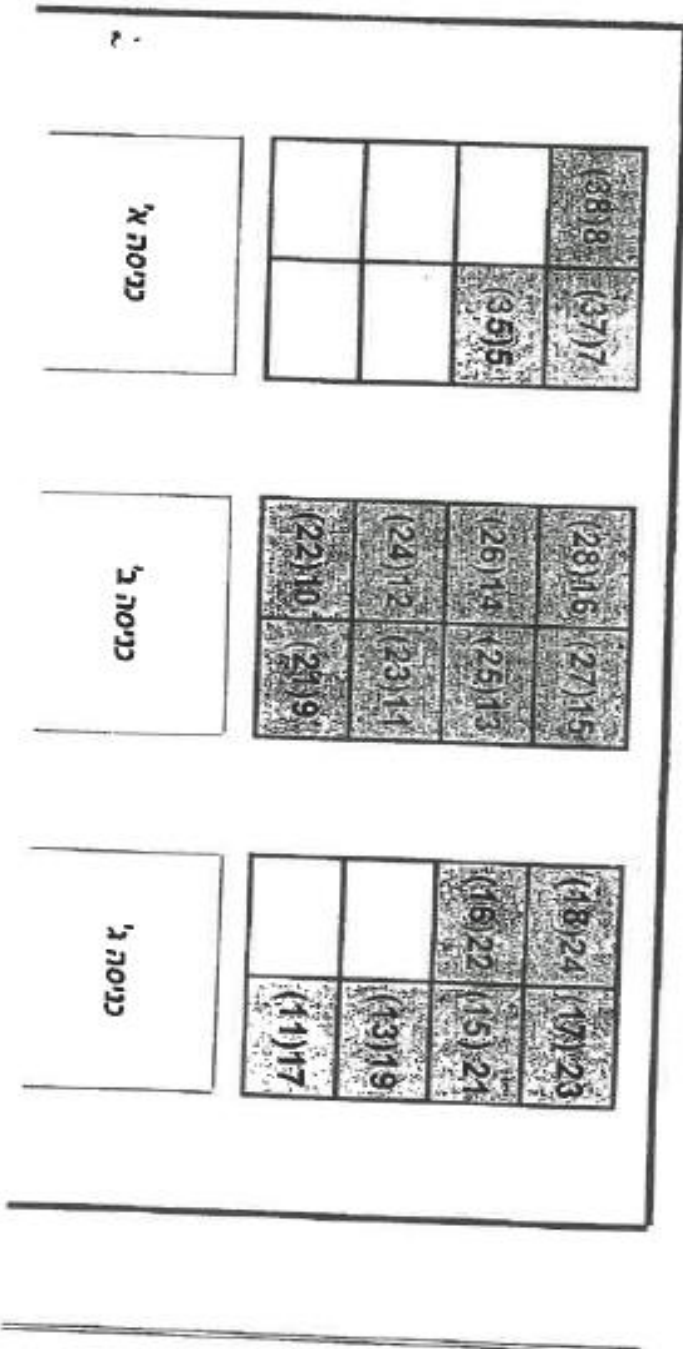
הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____, מאשר כי החתימה על גבי הסכם זה הינה של _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, אשר חתמו על הסכם זה לאחר שזיהיתיהם ואימתתי נכונות פרטיהם האישיים.

עו"ד

תדרה 42 תל-אביב

נספח א' - תשריט המושכר

רחוב תדרה



דירה בעלות מתיב
 אילון בע"מ
 (15) 21

מס' דירה (נסמך-סמס' דירה
 ברשומי רסקו)

אילון
 אפרון

נספח ב' - נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' נים 2,
ראשון לציון

הנדון: ערבות מס'

על-פי בקשת _____ (להלן: "השוכר"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים), שתדרשו מאת השוכר בקשר עם ההסכם מס' _____ שביניכם לבין השוכר.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש את הסכום תחילה מאת השוכר.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על-פיה בהליך משפטי או באופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על-פיה, תביעה משפטית נגד השוכר ולדרוש תחילה תשלום מאת השוכר. כל שינוי בהסכם ביניכם לבין השוכר ו/או בביטחונות אחרים ו/או בחיוב הנערב - אף אם נעשו שלא בידיעתנו - לא יהיה בהם כדי לפגוע בחיוב הנערב.

ערבות זו תעמוד בתוקפה גם כלפי מי שיבוא בנעלינו, בין כנמחה ובין בכל דרך אחרת.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד 90 יום לאחר סיום תקופת השכירות ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי התאריך הנ"ל לא תענה.

בכבוד רב,

הנדון: ערבויות אישיות

הסכם מס' לשכירת 17 דירות ברח' התדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב

אנו הח"מ:

1. _____, ת.ז. _____, מ. _____;
2. _____, ת.ז. _____, מ. _____;
3. _____, ת.ז. _____, מ. _____.

ערבים בזאת, באופן אישי להתחייבויות _____ (להלן: "השוכר"), בהתאם להסכם מס' _____ מתאריך _____ (להלן: "ההסכם") בין חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "נתיבי איילון") לבין השוכר.

1. אנו מאשרים ומסכימים בזאת כדלקמן:

- 1.1 אנו מסכימים, מראש ובדיעבד, לכל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם (להלן: "שינוי") שנחתמו ו/או ייחתמו בין נתיבי איילון לבין השוכר בקשר להסכם, בין אם הובאו לידיעתנו ובין אם לאו.
- 1.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם במפורש, כי הסכמתנו הנ"ל חלה גם על שינוי יסודי הפוגע בזכויותינו, שינוי המגדיל את חבות השוכר, שינוי זהות השוכר לשוכר אחר, שינוי בהרכב השוכר ו/או בהרכב בעלי מניותיו ו/או זכויותיהם בשוכר, שינוי בזכויות ו/או חבויות השוכר, פקיעת ערובה שנתן השוכר להבטחת התחייבויותיו לפי ההסכם וכו'.
- 1.3 אנו מסכימים כי כל שינוי ו/או פקיעת ערובה כאמור, לא יפגעו באופן כלשהו בערבותנו, ונהיה מנועים מהעלאת כל טענה כי השינוי ו/או פקיעת הערובה פוגעים בזכויותינו ו/או מפקיעים ו/או מקטינים את ערבותנו.
- 1.4 ערבותנו זו תהא תקפה לכל תקופת השכירות כאמור בהסכם זה, ולכל תקופה בה תוארך, ללא צורך בקבלת הודעה כלשהי בדבר הארכת תקופת ההסכם כאמור, וערבותנו זו לא תפקע ולא תיפגע עקב וכתוצאה משינוי, מתן ארכה או שיהוי בהסכם הנ"ל, או עקב פגם כלשהו בהתחייבויותיו של השוכר או בכשרותו (מכל סיבה שהיא, ובכל עת, לרבות לפני חתימתה), אף אם השוכר לא יהא חייב עקב או כתוצאה מפגם כלשהו, דבר זה לא יפגע בערבותנו.
- 1.5 ערבות זו תעמוד בתוקפה ללא קשר לערבויות ו/או בטחונות אחרים שניתנו ו/או יינתנו לנתיבי איילון, אם וככל שניתנו ו/או יינתנו.
- 1.6 ערבות זו היא גם ערבות שטרית "בון פור אוואל" בגין כל שטר שנמסר או שיימסר לנתיבי איילון על פי ההסכם.

1.7 אנו מסכימים, כי לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מהשוכר את ביצוע ההתחייבות או תשלום חובו לנתיבי איילון, ומסכימים כי הוראות חוק הערבות, התשכ"ז-1967, לא יחולו על ערבות זו.

2. ידוע לנו, כי רק על סמך האמור לעיל, הנכם מסכימים לקבל את ערבותנו.

3. ערבותנו הינה מוחלטת, בלתי חוזרת, אינה ניתנת לביטול ו/או לצמצום, והיא תחייב אותנו ואת הבאים מכוחנו.

ולראיה באתי על החתום היום _____ בחודש _____ בשנת _____

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר, כי הנ"ל חתמו על ערבות זו בפניי.

עו"ד, _____

נספח ד'

- טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' ניס 2,
ראשון לציון

הנדון: הסכם מס' _____ מיום _____ - לשכירת 17 דירות ברח' התדהר 42 בשכונת התקווה בתל

אביב

אני הח"מ, _____, נותן בזאת את הסכמתי, כי יוצא נגדי צו לסילוק יד ו/או פינוי מ- 17 הדירות המצויות בבניין מגורים ברח' דוד תדהר 42 בשכונת התקווה בתל אביב-יפו, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 15 בגוש 6980 וחלק מחלקה 138 בגוש 7069 (להלן: "המושכר"), וזאת כתנאי מקדים למסירת החזקה במושכר לידי.

בכבוד רב,

חתימה

ת.ז. / ח.פ.

שם השוכר

אני הח"מ _____ עו"ד, ששרדי ב _____ מאשר בזאת, כי בתאריך _____ התייצבו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ וכן ה"ה _____ ת.ז. _____, אשר חתמו על טופס זה בפני לאחר שנוכחתי כי הבינו את משמעות חתימתם.

עו"ד, _____

נספח ה'

- טופס הסכמה למתן צו לפינוי ו/או לסילוק יד

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ
שד' ניס 2,
ראשון לציון

הנדון: דירה מס' _____ ברח' התדהר 42, תל אביב-יפו

אני הח"מ נותן בזאת את הסכמתי, כי יוצא נגדי צו לסילוק יד ו/או פינוי מהדירה שבנדון, וזאת כתנאי מקדים למסירת החזקה בה לידי.

ידוע לי, כי אם לא אפנה את הדירה במועד עליו יודע לי, אשא בכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר ייגרמו לנתיבי איילון ו/או ל _____ ו/או ל _____ כתוצאה מכך.

בכבוד רב,

- אישורי עריכת ביטוחים

נספח ו' 1 - אישור ביטוח עבודות השוכר

תאריך

לכבוד
חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "המשכירה")
מרח' על פרשת דרכים, תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור עריכת ביטוחים ע"ש** (להלן: "השוכר")
בכל הקשור לשכירת נכס המצוי ברח' תדהר 42 בתל אביב, הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש חלקה (להלן: "המושכר" ו-"הבניין")

הננו מאשרים בזאת כי החל מיום ועד ליום (להלן: "תקופת הביטוח") וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים (להלן: "תקופת התחזוקה") ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות (פוליסה מס'.....) על שם השוכר, קבלנים וקבלני משנה (מכל דרגה) וכן על שם המשכירה, המבטח את העבודות המבוצעות על-ידי השוכר ו/או מטעמו (להלן: "העבודות") כמפורט להלן, כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוח כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח הפוליסה הידוע כ-"ביט" 2013, בכפוף למפורט להלן:

1. **פרק 1 - ביטוח המבטח את העבודות**, במלוא ערכן (לרבות חומרים המסופקים על-ידי המשכירה) מפני אבדן או נזק הנגרם במשך תקופת הביטוח ובמשך תקופת התחזוקה לעניין קיום התחייבויות בדבר תחזוקת העבודות (להלן: "עבודות התחזוקה") או גילוי נזק לעבודות במשך תקופת התחזוקה עקב סיבה הנעוצה בתקופת הביטוח. למען הסר ספק, פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. כן כולל הפרק הרחבה מפורשת בדבר כיסוי לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים בגבול אחריות בסך של 350,000 ₪.

2. **פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**, המבטח חבות על פי דין בשל נזק לגוף או לרכוש של אדם או ישות כלשהי בקשר לעבודות במשך תקופת הביטוח וכן נזק לגוף או לרכוש כאמור במשך תקופת התחזוקה, לעניין עבודות התחזוקה או מסיבה הנעוצה בתקופת הביטוח, בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כאמור כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח. בפרק מצוין במפורש כי מבנה המושכר נחשב לרכוש צד שלישי.
גבול האחריות: 10,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר ע"פ הפרק.

הפרק כאמור מורחב לכלול את הנושאים הבאים:

- א. תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- ב. נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.
- ג. חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ לאירוע.

3. **פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים**, המבטח חבות בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם לעובדים המועסקים בביצוע העבודות או עבודות התחזוקה תוך כדי ועקב עבודתם במשך תקופת הביטוח וכן במשך תקופת התחזוקה לעניין עבודות התחזוקה, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר ע"פ הפרק. ביטוח זה אינו כולל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיחות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער. למען הסר ספק, הפרק כולל ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.

הפוליסה דלעיל קודמת לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המשכירה ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה. כמו כן, אי קיום תנאי הפוליסה והתניותיה בתום לב על-ידי השוכר ו/או מי מטעמו, לא יגרע מזכויות לקבלת שיפוי על פי הפוליסה. בנוסף אנו מתחייבים כי הפוליסה הנ"ל לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המשכירה לפחות 60 יום מראש. למען הסר ספק, הננו מאשרים כי השוכר בלבד אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה הנ"ל ונושא בהשתתפויות העצמיות החלות על פי הפוליסה כאמור.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסה המקורית עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

_____ (תפקיד החותם)	_____ (שם החותם)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (חתימת המבטח)
---------------------------	---------------------	---------------------------	---------------------------

נספח ו'2 - אישור ביטוחי קבע של השוכר

תאריך

לכבוד

חברת נתיבי איילון בע"מ (להלן: "המשכירה")
מרח' על פרשת דרכים, תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש (להלן: "השוכר") בכל הקשור
לשכירת נכס המצוי ברח' תדהר 42 בתל אביב, הבנוי על המקרקעין
הידועים כגוש חלקה (להלן: "המושכר" ו-"הבניין")

הננו מאשרים כי חברתנו ערכה על שם השוכר את הביטוחים המפורטים להלן, החל מיום עד וכולל יום (להלן: "תקופת הביטוח"), כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח הפוליסות הידוע כ-"ביט" מהדורה 2013, בכפוף למפורט להלן:

- 1. פוליסה לביטוח "אש מורחב" מס'**
המבטחת את מבנה ותכולת המושכר שמשותף, חלונותיו, מחיצותיו מזכוכית ודלתותיו מזכוכית, וכל רכוש אחר המובא למושכר ו/או לבניין ע"י או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו או יעשו על ידי השוכר או עבורו, במלוא ערכם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון ופריצה. הפוליסה כוללת סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה, וכלפי מי מהבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. הסכום לביטוח בערך הכינון של המושכר לא יפחת מהסך של 6,000,000 ₪.
- 2. פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי מס'**
המבטחת את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלולים להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות כלשהי במושכר, בבניין או בסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הפוליסה אינה כפופה להגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הפוליסה מורחבת לשפות את המשכירה בגין אחריותן כבעליו וכמנהליו של המושכר וכן בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהן עקב מעשה או מחדל של השוכר או של מי מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. גבול האחריות בסך של: 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר ע"פ הפוליסה.
- 3. פוליסה לביטוח חבות מעבידים מס'**
המבטחת את חבות השוכר כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במושכר, בבניין ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, לאירוע ובמצטבר ע"פ הפוליסה. הפוליסה אינה כוללת הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הפוליסה מורחבת לשפות את המשכירה היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהן נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי השוכר. כמו כן, הפוליסה כוללת סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה וכלפי מי מהבאים מטעמה; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.
- 4. פוליסה לביטוח אבדן תוצאתי מס'**
המבטחת אבדן רווח גולמי לשוכר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל או למושכר או למבנה הבניין, כתוצאה מאחד הסיכונים המפורטים בסעיף 1 לעיל, וזאת למשך

תקופת שיפוי של 24 חודשים. הפוליסה כוללת סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכירה, וכלפי מי מהבאים מטעמה אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי המשכירה וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכירה. כמו כן, הננו מאשרים כי אי קיום תנאי הפוליסות והתנאותיהן בתום לב על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו לא יגרע מזכותן של המשכירה לקבלת שיפוי על-פי הפוליסות. בנוסף, אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר למשכירה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש. למען הסר ספק, מובהר כי על השוכר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות וחובת הנשיאה בהשתתפויות העצמיות על-פיהן.

בכפוף לתנאים ולהסתטיגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

_____ (תפקיד)	_____ (שם החותם)	_____ (חותמת)	_____ (חותמת)
(החותם)		(המבטח)	(המבטח)