

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל נכסי הדיור הממשלתי - מחוז _____

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר _____

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת 2016

בין: **ממשלת ישראל**
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי
(להלן "המשכיר" ו/או "הדיור הממשלתי")

ובין: **מדינת ישראל - משרד הבריאות**
מרח' ירמיהו 39
ירושלים ת.ד. 1176
(להלן: "המשרד")

לבין: _____ ת.ז. / ח.פ. _____
(להלן "השוכר")

מצד אחד

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו בעל זכויות במושכר, כהגדרתו להלן ;

והואיל והמשרד פרסם מכרז מס' 27/2015 להפעלת מרכזים לטיפול תרופתי ממושך בנפגעי סמים אופיאטיים (להלן: "המרכז").

והואיל והשוכר הציע לספק למשרד שירותים להפעלת המרכז כמפורט במסמכי המכרז.

והואיל והשוכר זכה במכרז, בכפוף להתחייבויותיו למלא אחר כל תנאי מהסכם זה. החלטת ועדת המכרזים המשרדית מיום _____ מצ"ב להסכם זה כנספח ה' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל ולצורך הפעלת המרכז מעוניין השוכר לשכור את הנכס לתקופה שמיום ועד ליום _____ והכל כמפורט בהסכם זה ומבלי לרכוש כל זכות בנכס למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה.

והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת למטרת הפעלת המרכז לתקופה לזמן ובתנאים המפורטים להלן ;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט להלן בהסכם זה ;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה תשמנה אך ורק לשם נוחות קריאת ההסכם ולא לשם פרשנותו.

1.3. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם ואת המותנה בין הצדדים במלואם ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים, טיוטות והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

1.4. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

נספח א' -	כתב ערבות.
נספח ב' -	ביטוחים.
נספח ג' -	טופס מע"מ 36.
נספח ד' -	כתב הרשאה לחיוב חשבון.
נספח ה' -	החלטת ועדת המכרזים של המשרד

2. הגדרות

2.1. "המושכר" או "הנכס" - אשר כתובתו _____ בשטח כולל של כ - _____ מ"ר ברוטו בקומה ה _____ במבנה בן _____ (להלן: "המבנה") קומות בישוב _____, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ (לעיל ולהלן: "הנכס" ו/או "המושכר").

2.2. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

2.3. "המדד הבסיסי" - המדד שפורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנת 2016.

2.4. "ריבית" - שיעור הריבית שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית החשב הכללי.

2.5. "רבעון" - חודשים ינואר עד מרס, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר וחודשים אוקטובר עד דצמבר, בכל שנה קלנדרית.

2.6. "מינהל נכסי הדיור" - מינהל נכסי הדיור הממשלתי בחטיבת הנכסים הרכש והלוגיסטיקה. באגף החשב הכללי במשרד האוצר.

2.7. "הרשות המקומית" - הרשות המקומית אשר בתחום שיפוטה מצוי הנכס.

3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר, המבנה והסביבה בה ממוקם המבנה, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר, וכי הוא מבקש לשכור את המושכר במצבו כפי שהוא ("IS-AS") מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות ו/או חבות לגבי מצב המושכר.

3.2. כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס על מערכותיו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש ו/או דרישה כלפי המשכיר בנושא זה.

3.3. כי בדק את מצבו המשפטי והתכנוני של הנכס, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.

- 3.4. כי בדק ברשות המקומית ובכל גורם מוסמך רלוונטי אחר את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.
- 3.5. השוכר מצהיר ומאשר עוד כי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד הנכס ושימושיו. מובהר, כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד הנכס ו / או לשימושים המותרים בו על פי כל דין.
- 3.6. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.7. השוכר מצהיר בזאת כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או למבנה ו/או לזכויות בהם והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום (לרבות כל פגם ו/או מום נסתר), ביחס למבנה, למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.
- 3.8. ידוע לשוכר כי ככל שהנכס מושכר ע"י המשכיר מצד ג' (להלן: "הבעלים") מותנה קיומו של חוזה זה בהסכמת הבעלים מראש ובכתב למשכיר ולמשרד להשכיר את המושכר לשוכר. ככל שלא תינתן הסכמת הבעלים להשכרת הנכס לשוכר – יבוטל הסכם זה לאלתר, ולשוכר לא יועמד נכס חלופי. השוכר מצהיר כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי המשרד ו/או המשכיר בקשר לביטול החוזה בהתאם לסעיף זה.

4. השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר למשך תקופת השכירות האמורה בסעיף 6 להלן, ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן.

5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר להפעלת מרכז לטיפול תרופתי ממושך בנפגעי סמים אופיאטיים **בלבד** (ובכפוף לשימוש המותר על פי כל דין ובכפוף לקיום כלל הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי כל דין) (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 5 שנים שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

6.2. לשוכר מוקנית בזאת אופציה, להאריך את תקופת השכירות ל-5 שנים נוספת החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת האופציה"), בכפוף לקבלת דרישתו אצל המשכיר מראש ובכתב לפחות 3 חודשים לפני תחילת כל תקופת אופציה בה הודיע כי הוא מעוניין להמשיך לעשות שימוש בנכס, וכן בתנאי שהשוכר קיים במלואן ובמועדיהן, את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה ביחס לתקופת השכירות ובכפוף להמשך ההתקשרות של השוכר עם המשרד. על תקופת השכירות בהתאם לתקופת האופציה יחולו הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים.

6.3. ככל שיודיע המשרד לשוכר על סיום ההתקשרות להפעלת המרכז תסתיים תקופת השכירות בהתאם.

6.4. המשכיר יוכל לסיים את תקופת השכירות בהודעה מקודמת לשוכר בת 90 ימים מראש ככל שיידרש לפנות את המושכר.

6.5. בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, יוחזר הנכס לידי הדיור הממשלתי שהוא ריק ופנוי מכל אדם ו/או חפץ. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף 10 וסעיף 18 להלן.

7. דמי השכירות

- 7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשרד דמי שכירות בסך _____ ₪ בחודש (במילים: _____) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן **"דמי השכירות הבסיסיים"**).
- 7.2. דמי השכירות יהיו צמודים למדד כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו שולם תשלום כלשהו (להלן **"המדד החדש"**), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם זה (דמי השכירות בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו להלן **"דמי השכירות"**).
- 7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך ועניין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.
- 7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלומו כדלקמן:
- 7.4.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשרד לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ (36) לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ג'**, או אישור על פטור מתשלום מע"מ.
- 7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשרד את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין דמי השכירות (במידה שחל חיוב בתשלום), ישולמו ע"י השוכר, ישירות לאגף מכס ומע"מ.
- 7.4.3. מובהר, כי אי תשלום המע"מ ע"י השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.
- 7.4.4. השוכר יעביר לידי המשרד ו/או המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.
- 7.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל חודש ראשון ברבעון.
- במועד חתימת הסכם זה ישלם השוכר את דמי השכירות בגין החלק שנותר עד תום רבעון השכירות הראשון.
- 7.6. השוכר יפקיד בידי המשרד, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ד'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשרד, ע"י הפקדה לחשבון מס' _____ ע"ש המשרד, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.
- 7.7. הפרת סעיף 7 על סעיפיו המשניים ותת סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. תשלומים והוצאות

- 8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, במשך כל תקופת השכירות ובמועד שנקבע לכך, את התשלומים כדלקמן:
- 8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, החזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות היטל השבחה, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם

הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.

8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין אחזקתו השוטפת של הנכס והשימוש בו לרבות אך לא רק תשלומים בגין וועד בית, צריכת מים, גז, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. השוכר יודיע לרשות המקומית (לרבות למח' המים), לחב' הגז, החשמל ולבזק כי הינו שוכר את המושכר ויגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו - 8.1.2 לעיל, יחויבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד. השוכר ימציא למשרד אישורים מהעירייה, חב' הגז, החשמל ומבזק המעידים כי קיבלו את הודעותיו בתוך ___ ימים ממועד מתן ההודעה.

לא מותקנים מונים נפרדים עבור מים או חשמל במושכר, יפעל השוכר להתקנתם בהקדם, ועד למועד זה ישלם השוכר למשרד חלק יחסי מן התשלום הכולל שישולם ע"י המשרד בגין אספקת המים והחשמל, לפי היחס שייקבע ע"י המשרד

8.3. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.2 לעיל על סיום השכירות וינתק בהתאם להוראות הרשויות ו/או הגופים כאמור את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשרד אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.4. השוכר ישלם בגין אחזקת המושכר ו/או לפי דרישת ועד הבית כל סכום שידרש ממנו ובכלל זה בגין ההוצאות עבור ניקיון, תאורה, צביעה ותיקונים קלים, גינון והוצאות שוטפות לגבי השטחים המשותפים בבנין הנוגע לעניין, ובכפוף לדין.

8.5. בתום תקופת השכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

השוכר ישלם מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי המושכר בפועל או עד תום תקופת השכירות, המאוחר מביניהם.

8.6. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר ו/או המשרד תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר ו/או המשרד כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית ממועד ביצוע התשלום על ידי המשכיר ועד למועד אשר בו שילם השוכר את התשלום בפועל.

ביצוע התשלומים החלים על השוכר כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

9. חייבי השוכר

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

9.2. השוכר יתקן על חשבונו כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו למושכר ו/או לבנין ו/או למערכות המשרתות את המושכר, על ידו ו/או ע"י הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידו) ו/או כל אדם אחר.

9.3. לא החזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או

פגם כאמור, ישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י המשכיר, לפי העניין, ועד להחזרתם למשכיר בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור באמצעות חילוט הערבות, כולה או חלקה, כמפורט בהסכם זה להלן ו/או לקזז כל סכום אשר זכאי השוכר לקבל מאחת מרשויות המדינה והכל לפי בחירתו הבלעדית של המשכיר.

9.4. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים, והכל בלבד שניתנה על כך התראה מצד המשכיר זמן סביר מראש.

10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני במושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת לרבות אנטנה מכל סוג, לא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו, ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, ללא הסכמת המשכיר, שתינתן מראש ובכתב. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של השוכר.

היה וניתנה הסכמת המשכיר ובכתב, לביצוע שינויים כאמור במושכר, כי אז כל שיפוץ ו/או שינוי, פנימי ו/או חיצוני, המחייב קבלת היתר בניה כחוק – ייעשה רק לאחר הוצאת כלל ההיתרים הנדרשים ותיאום ביצוע העבודות כאמור ומועדיהן עם המשכיר. הוצאת ההיתרים כאמור וכן ביצוע השיפוץ ו/או השינוי - תהיה באחריות השוכר וכל תשלום הנובע מכך יחול על השוכר ועליו בלבד, זולת אם נקבע בין הצדדים אחרת ובכתב.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא ולהחזיר המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה והשוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. השוכר מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י הסכם זה.

10.4. מובהר בזה, כי למשכיר תהיה הזכות להציב על המושכר כל אנטנה ו/או מתקן בהתאם לצרכיו וללא קבלת הסכמת השוכר.

11. שלטים

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רשיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט מהנכס עם תום תקופת השכירות.

12. רישוי ורישיונות

12.1. באחריותו הבלעדית של השוכר להשיג את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם אכלוס המושכר והפעלתו בהתאם למטרת השכירות, וישא בכל תשלום הכרוך בכך.

12.2. השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת המושכר בהתאם למטרת השכירות, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת המושכר לצרכיו ולמטרת השכירות ואת האפשרות לקבל את כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת המושכר על פי מטרת השכירות, ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות.

12.3. השוכר ידאג, במשך כל תקופת השכירות, לחידוש הרישיונות וההיתרים כנדרש.

12.4. אין באי קבלת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

12.5. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השכירות על המושכר, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל במושכר, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברישינות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

13. מפגעים ומטרדים

השוכר לא יעשה ולא ירשה שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למחזיקים אחרים בבניין ובסביבתו או למשתמשים אחרים או למבקרים בבניין ו/או לצד ג' כלשהו וכן מתחייב השוכר למלא אחר ההוראות המקובלות בבניין ואם יקבעו נהלים לשימוש הסביר בשטחים הציבוריים בבניין מתחייב השוכר למלא אחר נהלים אלה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על ניקיון המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בחדר המדרגות בחצרים ובחדרי הכניסה, פסולת ו/או כלים ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או סחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא אם ובמקום שנקבע לכך.

הפר השוכר הוראה זו, יהיה המשכיר רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון השוכר.

14. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם והנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או הנמצא בדרכו למושכר או ממנו; והשוכר נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ, מייד ובתוך 14 יום ממועד קבלת דרישה מאת המשכיר.

15. העברת זכויות

15.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק יצוין, כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

15.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחריים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר

להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

השוכר מצהיר כי ויתר על כל זכות להעביר ו/או להסב זכויות כאמור בסעיף זה דלעיל.

15.3. השוכר לא ישתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

15.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למשכון ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או המחאה בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

15.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 15.2 דלעיל, כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לענין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר במועד חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. ביטוח ואחריות

16.1. אחריות הצדדים בנוזיקין

16.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר.

16.1.2. השוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם לרבות למשכיר ו/או למשרד ולמי מטעמם, לציבור ולקהל המבקרים במושכר ולמשתמשיו ואשר ינבעו משימוש במושכר או מכל פעולה אחרת של השוכר, לרבות ניהול עסק ע"י השוכר במושכר.

16.1.3. השוכר לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בנכס, ולכל נזק שייגרם עקב הנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות כאלה השייכים לצד שלישי כלשהו.

16.1.4. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר ו/או המשרד, מיד עם דרישה, בגין כל חבות ו/או אובדן ו/או נזק ו/או הפסד שייגרמו למשכיר ו/או למשרד ו/או שהמשכיר ו/או המשרד יחובו בהם בפסק דין ושהאחריות ו/או החבות בגינם מוטלת על השוכר כאמור בסעיפים 16.1.2 ו- 16.1.3 לעיל ולרבות בגין הוצאות ניהול הליכים משפטיים ושכ"ט עו"ד, ובלבד שהמשכיר ו/או המשרד הודיעו לשוכר 21 יום מראש ובכתב על הגשת התובענה.

16.1.5. המשכיר ו/או המשרד יהיו פטורים מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הנוגע לקיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי השוכר במושכר.

במידה שהמשכיר ו/או המשרד ייתבעו כאמור לעיל מתחייב בזאת השוכר לפצותם ו/או לשפותם מיד עם דרישתם הראשונה בגין כל הוצאה וכל סכום שיאלצו לשאת בהם.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי חוזה זה, לרבות שכ"ט עו"ד וכל הוצאה אחרת הכרוכה באמור לעיל. פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

- 16.1.6. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר ו/או המשרד לא ישאו בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, מבקריו, מוזמניו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו. השוכר לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. השוכר ישפה את המשכיר ו/או המשרד בגין כל סכום שיחויבו לשלם כפיצוי או ששילמו בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיו למשכיר ו/או למשרד עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר ו/או המשרד, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי להם יהיו זכאים המשכיר ו/או המשרד.
- 16.1.7. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם עניין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצותו או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.
- 16.1.8. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.
- בכל מקום בסעיף 16.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר ו/או המשרד" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו ו/או מי מטעמו".

16.2. ביטוח

- 16.2.1. השוכר לבדו אחראי כל נזק שייגרם בנכס ולנכס, וכל נזק שייגרם בנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות השייכים לצד שלישי כלשהו וכן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לכל אדם בנכס ובסביבתו, הנובע מהנכס ועקב השימוש בו.
- 16.2.2. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס לשביעות רצונו של המשכיר בהתאם למפורט בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.
- 16.2.3. השוכר מתחייב להמציא לידי המשכיר והמשרד בתוך שבוע ממועד החתימה על הסכם, וכתנאי למסירת החזקה במושכר, פוליסות ביטוח תקפה כאמור, שבהן יופיעו המשכיר ו/או המשרד כמוטב. המשכיר ו/או המשרד רשאים ע"פ שיקול דעתם הבלעדי לאשר את פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור הבעלים כי פוליסות הביטוח הינן לשביעות רצונו.
- 16.2.4. לאחר אישורן ע"י המשכיר ו/או המשרד, תהא פוליסת הביטוח ל- נספח ב' של הסכם זה. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים, מהמשכיר ומהמשרד כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

17. בטחונות

17.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה (וכתנאי למסירת החזקה במושכר), ערבות בנקאית בלתי מותנית או ערבות של חברת ביטוח ישראלית, בנוסח הערבות נספח א' להסכם או המחאה בנקאית משוכה לפקודת המשכיר בסכום דמי השכירות המשתלמים עבור שישה (6) חודשי שכירות, כערך ביום מתן הערבות, אך לא פחות מ- _____ ש"ח (להלן "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

17.2. המשכיר יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן.

17.3. מימוש הערבות על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות במושכר ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות המשכיר ו/או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה ולא יפגע בכל הזכויות האחרות של השוכר על פי דין ולפי חוזה זה.

17.4. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפירעון.

17.5. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ועל אף האמור בכל דין, תעמוד למשכיר החל מיום חתימת הסכם זה, זכות לקיזוז כל חוב מחויבויו כלפי השוכר, מכל מין וסוג שהוא, קיים ו/או עתידי, שאינו שנוי במחלוקת, לרבות חיוב כאמור שאין מקורו בעסקה נשוא הסכם זה, לרבות לקיזוז כל סכום שחייב לו השוכר מהסכומים להם השוכר זכאי לקבל מאחת מרשויות המדינה והכל לפי בחירתו הבלעדית של המשכיר.

ביצוע קיזוז כמפורט לעיל על ידי המשכיר לא יעניק לשוכר כל זכות בנכס ולא יהיה בפעולה כזו משום ויתור או התניה על איזה מזכויות המשכיר ו/או מהתחייבויותיו של השוכר על פי הוראות הסכם זה ולא יבוא במקום איזה מהן.

בתום 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, תפקע זכות הקיזוז כמפורט לעיל.

17.6. סעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם.

17.7. כל אחת מהוראות סעיף 16 בהסכם זה הינה תנאי עיקרי להסכם שהפרתו תהווה הפרה יסודית של ההסכם ושיחולו לגביה גם הוראות סעיף 17 להלן.

18. פינוי המושכר

18.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר, ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה, לתכנית השינויים.

18.2. אם בעת פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידי, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות במשכיר, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של המשכיר.

18.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של עשירית מדמי השכירות הבסיסיים החודשיים, כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

18.4. אין באמור בס"ק 18.3 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע

מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינוי בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

19. הפרות

19.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

19.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

19.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

19.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר ישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו ייחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

19.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר ריבית, מהיום בו יחול על השוכר החיוב לשלמו עד ליום התשלום בפועל.

19.6. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותרופות המשכיר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותרופה המוקנית למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20. אי תחולת חוק הגנת הדייר

20.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

20.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו במושכר, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

20.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבתכוף לפני השכרה זו לא היה במושכר דייר הזכאי להחזיק בו כחוק.

20.4. השוכר מוותר מראש על כל זכות שתוקנה לו כדייר מוגן במושכר, אם תוקנה לו זכות כזו עקב שינוי או תיקון חוקי הגנת הדייר.

- 21.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה.
- 21.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה, הן לגבי הבניינים והן לגבי המושכר.
- 21.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר - כתובת המושכר.
- כל הודעה אשר תישלח ע"י צד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - מיד עם הימסרה.
- 21.4. כל מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.
- 21.5. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.
- 21.6. מוסכם על הצדדים, כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.
- 21.7. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, בשינויים המחויבים, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר:

מנהל נכסי הדיור הממשלתי

סגן חשב כללי/ חשב המשרד

חשב המשרד

השוכר:

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר את חתימת _____, ע.ר., ומאשר שחתימה זו לעיל מחייבת את השוכר ובהתאם לתקונו.

עו"ד,

נספח א'כתב ערבות

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד
מינהל נכסי הדיור הממשלתי
משרד האוצר
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך ש"ח (שקלים חדשים) (להלן "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש, כשסכום הערבות צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיפורט להלן.

אנו מתחייבים בזה לשלם לכם תוך שבעה ימים מיום דרישתכם את סכום הערבות כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות או כל חלק הימנו מהמבקש ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על-פיה מבלי להתנות את התשלום האמור בה בכל תנאי שהוא. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהי.

אם יתברר, כי מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלומנו בפועל של סכום כלשהו, על ידינו לכם, על חשבון הסך הנ"ל (להלן "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נק' (להלן "המדד היסודי"), אזי נשלם לכם סכום זה כשהוא מוגדל בשיעור העליה של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

"מדד המחירים לצרכן" משמעו מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות" המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותינו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק