

## הסכם שכירות בלתי מוגנת – מתחם מגורים להשכרה במצפה רמון

שנחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 2016

קרן היסוד המגבית המאוחדת לישראל

בין :

באמצעות השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ

משדרות רגר 28, באר שבע

טלפון: 077-6656789 פקס: 077-6656684

(להלן: "הבעלים /או המזמין /או המשכיר")

מצד אחד ;

לבין :

קבוצת התיישבות בשם \_\_\_\_\_

מס' עמותה / חברה \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

ולאחר חתימת החוזה מרחוב הר שגיא פינת רחוב נחל צין מצפה רמון

(הקבוצה יחד עם כל אחד מיחיד הקבוצה, ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם להלן: "השוכר")

מצד שני ;

והמשכיר הינו החוכר של המושכר כהגדרתו להלן ; **הואיל :**

והמושכר נבנה ע"י המשכיר במסגרת התכנית לעידוד וחיזוק ההתיישבות בפריפריה **והואיל :**  
על מנת שישמש כמתחם מגורים הכולל יחידות מגורים שיושכרו לתקופת מגורים  
זמנית לחברי קבוצת התיישבות ;

והמשכיר יחד עם המשרד לפיתוח הפריפריה הנגב והגליל פרסם "קול קורא" לצורך **והואיל :**  
קבלת הצעות מקבוצות התיישבות לשם אכלוס המושכר ;

**מסמכי ה"קול קורא" והצעת השוכר במסגרת ה"קול קורא" מהווים חלק מהסכם זה**  
**ויחייבו את השוכר לכל דבר ועניין.**

והשוכר הגיש הצעה אשר זכתה ב"קול קורא" והוא נבחר כקבוצת התיישבות במושכר **והואיל :**  
והוא מעוניין לשכור את הנכס מהמשכיר ;

והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את הנכס לצרכי מגורים של חברי קבוצת **והואיל :**  
ההתיישבות (להלן: "חברי קבוצת ההתיישבות" או "הגרעין". יחידי הגרעין ייקראו  
להלן: "מתיישב");

והמשכיר רואה ערך בפרויקט כפרויקט המעודד התיישבות, תרומה ועשייה חברתית **והואיל :**  
ובעצם קביעת מקום מגורי חברי קבוצת ההתיישבות במצפה רמון לצורך חיזוק הישוב

ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל על המשכיר חבות ו/או אחריות כלשהי בקשר עם הפרויקט ;

**והואיל:** וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את כל הקשור בהעמדת הנכס על ידי המשכיר לשימושו של הגרעין ;

**והואיל:** והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן ;

**והואיל:** והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר ולבצע פעילות התנדבותית והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן ;

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

#### 1. מבוא והגדרות מונחים

1.1 בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורשת לצידי:

<b>המושכר</b>	מתחם המגורים להשכרה הכולל: ששה מבנים אשר בכל אחד מהם ארבע יחידות דיור (סה"כ 24 יחידות דיור), אזור חניה, מתחם ציבורי עם גינה במרכז ושטח ציבורי סביב כל מבנה ברח' הר שגיא פינת נחל ציון בעיר מצפה רמון, גוש: _____ חלקה: _____ . מובהר בזאת כי גגות הבניינים אינם מושכרים לשוכר וכי הם אינם מהווים חלק מהמושכר וכי בכל עת תישמר גישה למשכיר אל הגגות. מובהר בזאת כי על הגגות מצויים דודים וכי המשכיר רשאי להציב על הגגות דודי שמש ו/או מנועי מזגנים ו/או כל מתקן אחר.
<b>תקופת השכירות</b>	התקופה המתחילה ביום _____ ומסתיימת בתום חמש שנים - קרי עד ליום _____. חרף האמור מובהר כי <b>תקופת המגורים של מתיישב בכל יחידת דיור תהא מינימום שנה ותוגבל לשלוש שנים בלבד ובהתאם להוראות ה-"קול קורא"</b> .
<b>דמי השכירות</b>	בשנת השכירות הראשונה יעמדו דמי השכירות החודשיים על סך של 975 ₪ לכל ליחידת דיור (כולל מע"מ). בשנת השכירות השנייה יעמדו דמי השכירות החודשיים על סך של 1200 ₪ לכל יחידת דיור (כולל מע"מ). בשנה השלישית יעמדו דמי השכירות החודשיים על סך של 1500 ₪ לכל יחידת דיור (כולל מע"מ). החל מהשנה הרביעית, תעמוד לקרן היסוד הזכות להעלות את דמי השכירות החודשיים ב- 5% מדי שנה. דמי השכירות כוללים את כל ההוצאות הנלוות, לכל יחידת דיור

<p>לרבות הוצאות תחזוקה.</p> <p>דמי השכירות אינם כוללים הוצאות שוטפות כגון ארנונה, חשמל, מים וכד' יחולו על הדיירים.</p> <p>דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע במועד חתימת חוזה זה (מדד יולי שיפורסם ב- 15.8.16) להלן: <b>"המדד הבסיסי"</b> ועד למדד שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום בפועל (להלן: <b>"מדד התשלום"</b>). היה מדד התשלום נמוך מהמדד הבסיסי ישולמו דמי השכירות על פי המדד הבסיסי.</p> <p><b>בנוסף לדמי השכירות יישא השוכר בהוצאות אחזקת השטחים הציבוריים במושכר. סכומים אלה עומדים בעת החתימה על הסכם זה על סך 0 ₪, אבל במידה ובעתיד הרשות המקומית תחדול מלספק שירותי גינון ואחזקה בשטחים ציבוריים פתוחים, דמי ניהול ואחזקה בסך של 250 ₪ (כולל מע"מ) לחודש יחולו על כל יחידת דיור, צמוד למדד הבסיסי ועד למדד התשלום.</b></p> <p><b>דמי השכירות, בתוספת הוצאות אחזקת השטחים הציבוריים ייקראו להלן "דמי השכירות החודשיים".</b></p>	
<p>מטרת השכירות הינה למגורי יחידי הקבוצה (להלן גם "ברי הרשות") ופעילות התנדבותית של השוכר. בכל מקרה השימוש במושכר יהיה בהתאם להוראות כל דין, להיתרים ולרבות התב"ע החלה על המושכר ובהתאם להיתר הבניה לאחר שהשוכר בדק ומצאם מתאימים למטרתו.</p>	<p><b>מטרת השכירות</b></p>
<p>כמפורט בתנאי הסף ובאמות המידה לניקוד ב"קול קורא" ובהצעת השוכר במסגרת ה"קול קורא", במהלך כל תקופת השכירות, מתחייבים השוכר וברי הרשות כי כל בר רשות יפעיל בהתנדבות מיזמים חברתיים, חינוכיים או תרבותיים במצפה רמון בהיקף של 100 שעות התנדבות שנתיות לפחות לכל בר רשות, לרבות פעילות התנדבותית בה לוקחים חלק מספר ברי רשות במטרה לעודד פעילויות קבוצתיות בקהילה.</p> <p>השוכר צירף להצעת השוכר במסגרת ה"קול קורא" התחייבות חתומה של השוכר ושל כל אחד מברי הרשות לעמוד בהתחייבות להפעיל את הפעילות ההתנדבותית.</p> <p>מסמכי ה"קול קורא" והצעת השוכר במסגרת ה"קול קורא" מצורפים להסכם זה, מהווים חלק בלתי-נפרד הימנו ומסומנים כנספח א'.</p>	<p><b>פעילות התנדבותית</b></p>

1.2 מוסכם בזאת כי על השכירות הנוצרת בהסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק שיבוא במקומו. הצדדים מצהירים כי בגין השכירות עפ"י הסכם זה לא שילם השוכר למשכיר דמי מפתח, בין במישרין ובין בעקיפין. מוסכם בזאת מפורשות, כי גם אם השוכר יבצע במושכר עבודות שונות על חשבונו, לא תיחשבנה עבודות אלה, בשום אופן, כתשלום דמי מפתח והשוכר לא ייחשב כדייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר.

## **2. תקופת השכירות**

2.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר למשך תקופת השכירות.

2.2 המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר בתחילת תקופת השכירות כשהמושכר ריק ופנוי מכל חפץ השייך למשכיר, ובכפוף להפקדת הבטוחות בידי המשכיר כקבוע בסעיף 8.1 להלן ומסירת מסמכי ההרשאה לחיוב חשבון השוכר בדמי השכירות החודשיים לידי המשכיר כקבוע בסעיף 4.1 להלן וכן בתנאי שהשוכר המציא למשכיר עד אז גם את "אישור המבטח" (נספח "ב").

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי גם אם לא יומצא "אישור המבטח" לידי המשכיר לפני מסירת החזקה במושכר, וכפועל יוצא מכך לא תימסר לשוכר החזקה במושכר במועד, יחולו כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה לחול עליו לכל דבר ועניין כאילו נמסרה לו החזקה בפועל ביום תחילת השכירות.

2.3 בתום תקופת השכירות או בסיומה או ביטולה בכל מקרה הקבוע בהסכם זה או ב"קול קורא" יפנה השוכר את המושכר (לרבות יחידות הדיור וכל שטחי המתחם) ויחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ שאינם שייכים למשכיר ו/או לברי הרשות, במצב טוב ומסויד מחדש (בתוך המבנה להבדיל מקירותיו החיצוניים), תקין וראוי לשימוש מיידי, למעט בלאי מחמת שימוש סביר, הכל להנחת דעת המשכיר. כמו כן ימציא השוכר למשכיר אישורים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו בהתאם להסכם זה.

2.4 אם השוכר לא יפנה את המושכר כאמור לעיל, הרי שנוסף לכל זכות שתהיה למשכיר עפ"י חוזה זה ועפ"י הדין ובלי לפגוע בה, ישלם השוכר למשכיר פיצוי קבוע ומוערך מראש עבור כל יום איחור, בסכום השווה לשילוש (פי שלוש) דמי השכירות שיחולו על המושכר בגין יום שכירות אחד בחודש האחרון של שנת השכירות האחרונה.

## **3. השימוש במושכר**

3.1 השוכר מצהיר כי בדק היטב את המושכר, מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני לרבות היתר הבנייה והתב"ע, מיקומו, סביבתו, ייעודו ואפשרויות השימוש בו למטרות השכירות ומצא אותם מתאים לצרכיו ומטרותיו והוא שוכר אותו AS IS ומוותר על כל טענה

בקשר למושכר לרבות כל טענה של פגם, פגם נסתר, קלקול, ליקוי ו/או אי התאמה. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות, ובהתאם להוראות כל דין (לרבות התב"ע החלה על המושכר וההיתר).

השוכר מתחייב לקיים ולמלא את כל החוקים, חוקי העזר, התקנות וההוראות המחייבות של כל רשות מוסמכת החלים ושיחולו על המושכר, על שימוש במושכר ויהיו ברשותו משך כל תקופת השכירות כל הרשיונות וההיתרים הנדרשים על פי דין.

בלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב כי ככל שרשות כלשהי תעלה כלפיו דרישה כלשהי, ללא יוצא מן הכלל, לגבי המושכר ו/או השימוש בו ו/או אופן ניהול פעילותו של השוכר במושכר, יעדכן השוכר את המשכיר על כך מיידית ויקבל את הסכמת המשכיר בכתב, ולאחר מכן יפעל השוכר מיידית לקיום כל דרישה כאמור, תהא אשר תהא, ויפעל למלאה באופן מידי באופן שייראה נכון ומתאים לרשויות ובתיאום עמן. למניעת ספק מובהר בזאת, כי אין בסיוע המשכיר כדי להטיל עליו אחריות כלשהי במקרה כנ"ל.

3.2 השוכר מתחייב לשפוט את המשכיר וכל גורם מטעם המשכיר בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהמשכיר ו/או מי מטעמו עלולים להיתבע לשלם או שיאלצו לשלם עקב הפרת ההתחייבויות כאמור בסעיף 3.1 לעיל, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות שיהיו כרוכות בהגנה מפני תביעות כאמור.

3.3 השוכר יימנע מיצירת מטרד כלשהו במושכר, ובכלל זה מטרד רעש, ריח או זעזועים העלולים להפריע לשכנים. כמו כן, מתחייב השוכר שלא להניח חפצים ו/או שקיות ו/או ארגזים ו/או אשפה מחוץ למושכר. הפר השוכר התחייבות זו יהא רשאי המשכיר ו/או מי מטעמו לפנות לאלתר כל מה שהניח השוכר מחוץ למושכר, ולחייב את השוכר בהוצאות הפינוי, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות הנתונים למשכיר כלפי השוכר.

3.4 השוכר לא יתלה מודעות ושלטים מחוץ למושכר ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר, ובכל מקרה רק לאחר שיקבל את כל האישורים הנדרשים על פי דין. למשכיר הזכות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקין שילוט מרכזי ו/או אחר מחוץ למושכר. מובהר כי ככל ויותקן שילוט מחוץ למושכר, ע"י המשכיר, הרי שכל עלויות השילוט, ההתקנה והאגרות בגין השילוט יחולו על המשכיר וישולמו על ידו בלבד ולא תחול כל עלות ו/או אחריות על השוכר.

3.5 היה ומסיבה כלשהי ועל אף האמור לעיל יחולו ו/או יוטלו על המושכר ו/או בקשר אליו תשלומים כלשהם (לרבות קנסות) בגין העדר רישוי ו/או שימוש חורג ו/או כל סיבה אחרת הקשורה לשימוש השוכר במושכר, יישא השוכר לבדו בכל התשלומים האמורים. היה ולמרות האמור ידרש המשכיר ו/או מי מטעמו לשלם ו/או יופעלו כנגדו הליכים משפטיים, ישפה השוכר את המשכיר וכל גורם אחר מטעמו הן בגין התשלומים והן בגין כל הוצאה שהוצאה על ידם בקשר לכך.

3.6 על השוכר לגרום לכך שכל אחד מברי הרשות ישתמש במושכר באופן שלא יטריד, יפגע ויזיק ליתר ברי הרשות ו/או לכל גורם אחר.

#### 4. תשלומים

4.1 השוכר ישלם למשכיר מדי חודש את דמי השכירות. התשלום יבוצע ביום ה-12 לחודש, או ביום העסקים הראשון שלאחר מכן במידה וה-12 לאותו חודש אינו יום עסקים, באמצעות הרשאה לחיוב חשבון, לחשבון ההשתתפויות בנכסים (בשם המשכיר) שפרטיו הם: בנק לאומי, סניף מס' 901, חשבון מס' 10580028. לא יאוחר מיום תחילת השכירות ימציא השוכר טופס אישור בנק על מתן ההרשאה לחיוב חשבון.

4.2 החל מיום תחילת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר, בנוסף לדמי השכירות, את כל התשלומים, המסים, האגרות, ההיטלים והתשלומים, ממשלתיים, עירוניים ואחרים, החלים ואשר יחולו על המושכר ו/או הקשורים לשימוש של השוכר במושכר ו/או אשר יחולו על פי כל דין על המחזיק ו/או דייר ו/או שוכר במושכר (לרבות ארנונה עירונית), פרט לאותם מסים המוטלים על פי חוק על בעלי בתים בלבד, אשר ישולמו על ידי המשכיר. השוכר מתחייב להודיע לרשות המקומית על היותו מחזיק במושכר ולהעביר את חיובי הארנונה על שמו מיד לאחר חתימתו על הסכם זה. להסרת כל ספק מובהר כי השוכר לא יהיה רשאי להשתמש בהנחת פטור נכס ריק.

4.3 הוצאות הספקת מים וחשמל למושכר תשולמנה על ידי השוכר, אשר יעביר את המונים על שמו ברשות המקומית ו/או בתאגיד המים והביוב ו/או בחברת החשמל, לפי העניין, וזאת מיד לאחר חתימת הסכם זה.

מיד לאחר חתימת חוזה זה מתחייב השוכר להודיע בכתב לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים והביוב ולחברת החשמל על שכירתו של המושכר ולהעביר בהתאמה על שמו ועל חשבונו את חשבון הארנונה, המים והחשמל בגין המושכר. על השוכר להציג בפני המשכיר אישור על ביצוע העברת החשבונות על שמו כאמור לעיל, וכך את הקבלות בגין פירעון התשלומים השונים המפורטים לעיל, וזאת בכל עת על פי דרישת המשכיר. השוכר מאשר ומתחייב כי הוא לא ידווח על עזיבת המושכר לכל גורם שהוא וכי הזכות הבלעדית להודיע על עזיבת מושכר היא של המשכיר. ככל וברי הרשות יחפצו לשלם את החשבונות בעצמם, לא יתנגד לכך המשכיר ובלבד שהאחריות הכוללת מול הרשויות תשאר של המשכיר.

4.4 השוכר יהיה חייב לשלם את דמי השכירות במועדם והמשכיר יהיה רשאי לקבלם גם אם הפר השוכר הוראה כלשהי מהוראות ההסכם, מבלי שהדבר ייחשב לויתור או להסכמה מצד המשכיר. כמו כן, מתחייב השוכר לשלם את מלוא דמי השכירות ולקיים את יתר התחייבויותיו לפי הסכם זה עבור כל תקופת השכירות, גם אם יפסיק מכל סיבה שהיא (לרבות ביטול הסכם השכירות כדן ע"י המשכיר בשל הפרתו ע"י השוכר) להשתמש במושכר לפני תום תקופת השכירות.

4.5 למען הסר ספק מובהר, כי אם יבטל השוכר את ההסכם במהלך תקופת השכירות, שלא בהתאם להוראות הסכם זה, ו/או יעזוב מיוזמתו את המושכר, הרי שמבלי לגרוע

משאר התרופות ו/או הסעדים שיגיעו למשכיר במקרה זה, יהא על השוכר למלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה כאילו עודנו שוכר את המושכר לכל דבר ועניין, לרבות בכל הנוגע לחובתו לשלם בגין המושכר דמי שכירות, ארנונה וכיוצ"ב. להסרת כל ספק מובהר שוב כי השוכר אינו רשאי להודיע לעיריה על סיום השכירות.

4.6 השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות למשכיר וכן לשלם את כל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה במשך כל תקופת השכירות ובגין כל תקופת השכירות, ללא כל תנאי, בין אם עשה בפועל שימוש במושכר ובין אם לאו.

4.7 בעת סיום תקופת השכירות חלה על השוכר החובה והאחריות להציג בפני המשכיר אישורי גמר חשבון והיעדר חובות עד לתאריך העזיבה המוסכם בגין כל התשלומים החלים על השוכר עפ"י הסכם זה.

4.8 השוכר לא יהיה רשאי להפחית ו/או לקזז מדמי השכירות כל סכום מכל סיבה שהיא ו/או עילה שהן, לרבות - אך בלי לגרוע מכלליות האמור - בשל הוצאות או החזר ששילם ושלטענתו חלים על המשכיר, או כל חוב אחר שלטענת השוכר חייב או יהיה חייב לו המשכיר, למעט אם קיבל את הסכמת המשכיר ו/או הוראה מפורשת ממנו - בכתב בלבד.

4.9 אם השוכר לא ישלם למשכיר איזה מהתשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה במועד, תצורף לקרן התשלום שלא שולם במועד ריבית פיגורים בשיעור ריבית הפיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א - 1961 ובתוספת 5% לשנה, וזאת החל ממועד הפיגור בתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה של פיגור כלשהו, ייזקפו כל התשלומים שישלם השוכר למשכיר לאחר הפיגור בראש ובראשונה ע"ח הריבית, ורק לאחר מכן ע"ח קרן החוב.

4.10 המשכיר יהיה רשאי, לאחר מסירת הודעה 7 ימים מראש לשוכר, אך לא חייב, לשלם על חשבון השוכר כל סכום שהשוכר חייב בתשלומן על פי הוראות הסכם זה ולא שלמו במועדו, וכל סכום אשר ישולם ע"י המשכיר כך, יוחזר לו ע"י השוכר, בצירוף ריבית חוקית, מיד עם דרישה.

## **5. אחזקת המושכר**

5.1 השוכר יהיה אחראי על אחזקה שוטפת של המושכר והוא יהיה חייב לתקן כל נזק ו/או קלקול ו/או ליקוי במושכר תוך זמן סביר בין אם נגרם כתוצאה מרשלנותו ובין אם נגרם כתוצאה מבלאי סביר למעט המפורט במפורש בסעיף 5.2 להלן שיהיה באחריות המשכיר.

5.2 אם יתגלו במשך תקופת השכירות פגמים במושכר שהם פגמים ו/או נזקי בלאי יסודיים בשלד או בקונסטרוקציה של המבנה המושכר ו/או פגמים יסודיים ו/או ליקויים

יסודיים בצנרת המים, החשמל, הגז, הביוב ומערכות כיבוי אש במושכר, כי אז תהא האחריות לתיקונם על המשכיר תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר.

5.3 השוכר יודיע למשכיר על נזקים כאמור לעיל בסעיף 5.1 וסעיף 5.2 מיד עם גילויים וכן על הצורך בביצוע תיקונים העלולים לגרום נזק נוסף למושכר ויאפשר למשכיר לתקנם, או יקבל מהמשכיר מראש ובכתב אישור לתקנם באמצעות בעלי מקצוע מטעם השוכר ע"ח המשכיר.

5.4 השוכר מתחייב להשתמש במושכר שימוש סביר וזהיר. השוכר יהיה אחראי לאחזקתו התקינה של המושכר (כאמור בסעיף 5.1) ויתקן כל פגם, ליקוי או נזק הנמצא באחריותו, שיגרם למושכר. אם לא יתקן השוכר פגם, ליקוי או נזק כאמור, אזי יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת בעצמו, והשוכר יישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, וישלמן למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה. במקרה של ליקוי אשר השוכר סבור כי הינו ליקוי שבאחריות המשכיר כקבוע בסעיף 5.2 לעיל, מתחייב השוכר להודיע עליו למשכיר תוך 30 יום ממועד גילוי ליקוי זה על ידו.

5.5 למען הסר ספק מובהר בזאת כי מאחר והמושכר נמסר בשלמות לשוכר אזי השוכר אחראי לאחזקתו התקינה ומתקן את כל הטעון תיקון במסגרת הבלאי הסביר.

5.6 השוכר יאפשר לנציגי המשכיר להיכנס למושכר בכל זמן סביר, בתיאום מראש, בין היתר על מנת לבדוק את מצבו של המושכר ולבצע בו תיקונים אם וככל שיידרשו.

5.7 השוכר לא יהיה רשאי לעשות במושכר או בכל מתקן של המושכר כל שינוי או תוספת (להלן: "תוספת") ללא הסכמתו בכתב של המשכיר מראש. המשכיר יהיה רשאי לסלק או להרוס כל תוספת שנעשתה על ידי השוכר ללא הסכמתו, או להחזיר את מצב המושכר לקדמותו, והשוכר ישא בכל הוצאה שתגרם למשכיר בקשר לכך. המשכיר יהיה רשאי להתנות את מתן הסכמתו לביצוע תוספת בכל תנאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות התחייבות השוכר להחזיר המצב לקדמותו על חשבונו בסיום תקופת השכירות ולרבות התחייבות השוכר להותיר את התוספת במושכר עם סיום תקופת השכירות ללא שהמשכיר יידרש לשלם לשוכר עבורה. השוכר ידאג בעצמו ועל חשבונו לקבלת כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לביצוע התוספת. למען הסר ספק מובהר, כי ביצוע תוספת לא ייחשב בשום מקרה כתשלום דמי מפתח.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם כי ככל שהשוכר יבקש לבצע במושכר תוספת ויקבל הסכמת המשכיר מראש ובכתב, יהיה השוכר אחראי באופן בלעדי לביצוע התוספת והוא יבצעה בעצמו ועל חשבונו. כמו כן, השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למושכר ו/או לכל רכוש אחר ו/או לצד ג' בקשר עם ביצוע התוספת והוא יפצה וישפה את המשכיר בגין כל נזק כאמור.

עוד מוסכם, כי במקרה בו המשכיר אישר לשוכר ביצוע של תוספת כאמור, יהא השוכר רשאי לבצעה לאלתר ורשאי לדחות את ביצועה או לבצעה בצורה מדורגת או לבצע חלקים ממנה בלבד, והכל זולת אם נקבע אחרת במסמך אישור התוספת.



5.8 למען הסר ספק יובהר כי השוכר לא יהיה חייב להשיב לקדמותו את המושכר בגין כל שיפוץ או שינוי שנעשה בהסכמת המשכיר אלא אם נאמר אחרת, וכן כי למשכיר לא תהיה כל טענה כנגד השוכר בגין שיפוץ שבוצע על פי אישורו.

## 6. העברת זכויות

6.1 השוכר אינו רשאי לאפשר לצד שלישי לעשות שימוש כלשהו במושכר, כולו או חלקו, בתמורה או ללא תמורה, ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר. השוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו במושכר ו/או לפי הסכם זה, כולן או חלקן, בתמורה או ללא תמורה, ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר. התנגדות המשכיר לאישורו של צד שלישי כלשהו על פי סעיף זה תהיה מטעמים סבירים בלבד.

6.2 מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם בזאת כי השוכר יהא רשאי לבצע במושכר פעילויות שונות בשיתוף עם גורמים שונים הכל בכפוף למטרת השכירות ובכפוף לכך שלא יהא בכך כדי לגרוע מאחריותו של השוכר כלפי המשכיר עפ"י חוזה זה ועפ"י כל דין.

6.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, השוכר יהא רשאי לתת זכות שימוש במושכר ו/או חלקים ממנו לחברי הקבוצה / המתישבים (להלן: "ברי הרשות"), בכפוף לקיום כל תנאי והוראות חוזה זה ובכפוף לתנאים הבאים:

א. כל חבר קבוצה אישר את תנאי הסכם זה והתחייב למלא את תנאי הסכם זה אשר יחול עליו באופן אישי, לרבות תשלום דמי השכירות וביצוע הפעילות ההתנדבותית.

ב. כל חבר קבוצה אושר ע"י הגורמים המוסמכים לכך ומקיים את תנאי הקול קורא.

ג. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבות השוכר כלפי המשכיר.

ד. תקופת הרשות הכוללת המינימאלית של כל בר-רשות לא תפחת משנה אחת.

ה. תקופת הרשות הכוללת המקסימלית (לרבות וכולל תקופות אופציות) של כל בר רשות, לא תעלה על 3 שנים.

ו. חברי הקבוצה מודעים לכך כי זכותם הינה זכויות של בר רשות בלבד וכפופות לחוזה שכירות זה וכל האמור בו.

ז. השוכר היה ויישאר אחראי להעביר למשכיר כל סכום שהוא חייב בתשלומו לפי חוזה זה, גם אם יגבה את אותו הסכום מבר הרשות ו/או אם בר הרשות ישלמו ישירות למשכיר.

6.4 המשכיר יהא זכאי לדרוש כל סכום שהשוכר חייב בתשלומו גם מבר הרשות ואולם אין באמור כדי לשחרר את השוכר מכל אחריות וחבות עפ"י חוזה זה.

6.5 המשכיר יהיה זכאי בכל עת וללא צורך בהסכמת השוכר, ותוך יידוע השוכר בטרם הפעולה, להעביר או לשעבד את זכויותיו במושכר, או לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות השוכר לפי הסכם זה והמשכיר יודיע על כך לנעבר.

## 7. אחריות וביטוח

7.1 השוכר אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד שלישי לכל אבדן, פגיעה הוצאה או נזק שייגרמו לגופו של כל אדם ו/או לרכושו של כל אדם וכל תאגיד לרבות המשכיר ו/או מי מטעמו, לשוהים ולמבקרים במושכר, לעובדי השוכר ולכל אדם אחר אשר ימצא בתחומי המושכר או בסביבתו, עקב מעשה או מחדל רשלניים שלו ו/או של עובדיו ו/או של הבאים מטעמו בקשר לפעילותו על פי הסכם זה.

7.2 השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה שהמשכיר עלול להיתבע לשלם או שיאלץ לשלם עקב מקרה ו/או נזק בגינו אחראי השוכר כאמור בסעיף 7.1 לעיל, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות שיהיו כרוכות בהגנה מפני תביעות כאמור. לעניין זה יהווה מסמכי המשכיר, לרבות חשבונותיו, ראיה מכרעת. להסרת הספק, בכל מקרה כאמור יהיה המשכיר זכאי להגיש הודעת צד ג' כנגד השוכר ו/או חברת הביטוח שלו. המשכיר מתחייב להודיע לשוכר על כל תביעה או דרישה שתומצא לו כאמור מיד עם קבלתה וכן לאפשר לשוכר להתגונן כנגד הדרישה או התביעה בין בעצמו ובין ביחד עם המשכיר.

7.3 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים כמפורט בהסכם זה ובאישור הביטוח המצורף לחוזה.

### 7.4 ביטוחי השוכר לתקופת השכירות:

7.4.1 בכל משך תקופת השכירות, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כ**נספח "ב"** ("אישור ביטוחי קבע של השוכר" ו-"ביטוחי הקבע של השוכר", בהתאמה).

7.4.2 ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, על השוכר להמציא לידי המשכיר, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר את אישור ביטוחי הקבע של השוכר חתום בידי מבטח השוכר. המצאת אישור ביטוחי הקבע של השוכר הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במושכר, ולמשכיר תהא הזכות (אך לא החובה) למנוע מן השוכר את קבלת החזקה במושכר או את הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

7.4.3 לשוכר הזכות שלא לערוך ביטוח רכוש, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר, ואולם הפטור המפורט בסעיף

7.4.6 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים כאמור במלואו.

7.4.4 אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף או משלים לביטוחי השוכר, על השוכר לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר ומי מהבאים מטעמו, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם או בפרק הרכוש לביטוח עבודות קבלניות הנערך על ידם נכלל ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

7.4.5 השוכר פוטר את המשכיר והבאים מטעמו וכן בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך בהתאם לסעיף (1) לאישור ביטוחי הקבע של השוכר וכן ביטוחי רכוש נוספים כאמור בסעיף 7.5.4 לעיל (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

7.4.6 בתום תקופת ביטוחי הקבע של השוכר, על השוכר להפקיד בידי המשכיר את אישור ביטוחי הקבע של השוכר בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת. על השוכר לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי הקבע של השוכר במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

7.4.7 בכל פעם שמבטח השוכר יודיע למשכיר כי מי מביטוחי הקבע של השוכר עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, על השוכר לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

7.4.8 למען הסר ספק, מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים לא תפגע בהתחייבויות השוכר על-פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. על השוכר לקיים את כל התחייבויות השוכר על-פי ההסכם גם אם יימנעו מן השוכר קבלת החזקה במושכר, הכנסת נכסים למושכר או פתיחת העסק במושכר בשל אי הצגת האישורים במועד.

7.4.9 למשכיר הזכות (אך לא החובה) לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי השוכר, ועל השוכר לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בהסכם זה. זכות המשכיר לבדוק את אישורי הביטוח ולהורות על תיקונים כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או על מי מטעמו 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.

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

7.4.11 גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של השוכר לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את השוכר ממלוא החבות על פי הסכם זה ו/או על פי דין. לשוכר לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי המשכיר או כלפי מי מטעמו, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

7.4.12 על המשכיר לא חלה כל התחייבות לקיים שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר, ואין בקיום שמירה או אמצעי ביטחון אחרים בבניין או במושכר בכדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

## 8. בטוחות

8.1 להבטחת מלוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ללא יוצא מן הכלל, במעמד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכיר פיקדון במזומן בסך השווה לשלושה חודשי שכירות של כל יחידות הדיור שיהיו מושכרות על ידי השוכר, אך לא פחות מ-100,000 ₪ (מאה אלף ש"ח) (להלן: "הפיקדון"), שימשו בידי המשכיר כבטחון לביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

8.2 הפיקדון יישמר על ידי המשכיר בחשבון בנק כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, ולא ישא ריבית. לשוכר לא תהיה כל זכות לזקוף או לדרוש מהמשכיר לזקוף על חשבון כספי הפיקדון כל סכומים שבתשלום הוא חייב לפי הסכם זה.

8.3 המשכיר יהיה רשאי בכל עת לנכות מכספי הפיקדון, בהינתן הודעה של עשרה ימים מראש, כל סכום לכיסוי התשלומים שבתשלום חייב השוכר לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים למשכיר כלפי השוכר. במקרה זה הפיקדון יוקטן בסכום שנוכה כאמור. הוקטן הפיקדון בנסיבות האמורות בס"ק זה - לא תשולם הצמדה בגין הסכום שהוקטן עד להשלמת סכום הפיקדון כאמור בסעיף 8.4 להלן.

8.4 במקרה והמשכיר ישתמש בכספי הפיקדון (או בכל חלק מהם) יהיה על השוכר להשלים מיד את סכום הפיקדון עד למלוא הסכום האמור בסעיף 8.1 לעיל.

8.5 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות ובכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה ע"י השוכר יחזיר המשכיר לשוכר כל יתרה שתיוותר מכספי הפיקדון . למען הסר ספק, העירבון הכספי שיוחזר לשוכר לא יישא כל ריבית שהיא, אלא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד, כאמור לעיל.

8.6 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בשימוש בביטחון הני"ל או בחלקו ע"י המשכיר משום פגיעה בכל זכות אחרת ו/או סעד/תרופה אחרים העומדים לרשותו כלפי השוכר מכח הסכם זה ו/או עפ"י הדין, בכל מקרה של הפרת ההסכם ע"י השוכר.

8.7 **בנוסף לבטוחה כאמור**, כשמדובר בשוכר שהוא חברה בע"מ ימציא השוכר שני ערבים אשר יחתמו על ערבות אישית לכל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה כמפורט **בנוסף הערבות בסיפת ההסכם**.

## 9. **הפרת החוזה:**

9.1 הפרה של כל תנאי מהתנאים המפורטים בסעיף 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 דלעיל, ובמיוחד, אך מבלי לפגוע בכלליות הוראה זו, פיגור העולה על 7 ימים בתשלום דמי שכירות או סכומים אחרים אשר תשלומם לפי חוזה זה חלים על השוכר, היא הפרה יסודית והמשכיר רשאי לבטל מיד את החוזה ע"י מתן הודעה בכתב על כך לשוכר.

9.2 בכל מקרה של הפרת תנאי מתנאי החוזה שאינו מאלה המנויים בס"ק 1 דלעיל, יהיה המשכיר רשאי בנוסף לכל צעד אחר, לבטל את החוזה אם לא הופסקה ההפרה האמורה תוך שבועיים ימים מיום משלוח דרישה מצד המשכיר לשוכר לעשות כן.

9.3 במקרה של ביטול החוזה על פי הוראות סעיף זה, יהיה על השוכר לפנות מיד את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו כשהוא פנוי וחופשי מכל חפץ ומחזיק לידי המשכיר במצב טוב ומתוקן, כפי שקבלו.

9.4 נוסף לכך, בכל מקרה של הפרה של הסכם זה על ידי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך בשקלים השווה ל- 6 (שישה) חודשי שכירות בתוספת מע"מ, כערכם ביום ההפרה, וזאת בין אם בחר המשכיר בקיום ההסכם ובין אם בחר בביטולו. הצדדים מצהירים כי הם רואים בסכום האמור פיצוי מוסכם והולם לנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה המסתברת של הפרת הסכם שכירות זה על-ידי השוכר. להסרת הספק מובהר כי תהיה למשכיר הזכות לחלט את כספי הבטוחות או כל יתרה שתהיה בידיה באותה עת וכי המשכיר יהא זכאי לתבוע כל סעד נוסף ו/ו פיצוי בשיעור גבוה יותר.

9.5 המשכיר יהיה רשאי (אך לא חייב), על פי החלטתו ושיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה, לסיים את השכירות על פיו אף לפני המועד שנקבע לכך בהסכם ולדרוש מן השוכר לפנות לאלתר את המושכר בהודעה מוקדמת בת 7 (שבעה) ימים ולהחזיר את החזקה בו לידיה, בכל אחד מן המקרים הבאים:

- 10.5.1 אם השוכר הפר את ההסכם הפרה יסודית או הפר הוראה מהוראות הקול קורא.
- 10.5.2 אם בית משפט ימנה באופן זמני או קבוע מנהל נכסים או כונס או נאמן על רכושו של השוכר, והשוכר לא הגיש בקשה לביטול המינוי בתוך 30 יום ממועד החלטת בית המשפט על המינוי, ובתנאי שאם הגיש השוכר בקשה כאמור הוא ימשיך לשלם, בין בעצמו ובין ע"י מי מטעמו (לרבות הכונס או מנהל העסקים או הנאמן) את כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם, לרבות את דמי השכירות.
- 10.5.3 אם ניתן צו עיקול על רכושו של השוכר, והעיקול לא הוסר תוך 60 ימים מיום הטלתו.
- 10.5.4 אם השוכר יחדל להשתמש במושכר או ישתמש בו למטרה אחרת מזו המצויינת בהסכם זה.
- 9.6 מבלי לפגוע בזכויות המשכיר על פי הסכם זה ו/או בשאר התרופות/הסעדים העומדים לרשותו עפ"י כל דין ו/או עפ"י הסכם זה, יהיה המשכיר זכאי, בכל מקרה של הפרת ההסכם כמצוין לעיל וכן בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף משנה 10.5 לעיל, לקבל מן השוכר את כל ההוצאות, לרבות שכ"ט עו"ד, ההפסדים והנזקים (לרבות אובדן דמי שכירות) שנגרמו לו כתוצאה מכך, בין שנגרמו באופן ישיר ובין שנגרמו בעקיפין.
- 9.7 מבלי לגרוע מהסעדים/תרופות דלעיל, כל איחור בתשלום כלשהו על-ידי השוכר יישא, החל מיום האיחור הראשון בריבית פיגורים בהתאם לקבוע בסעיף 4 לעיל.
- 10. שונות:**
- 10.1 השוכר מצהיר בזאת ושב ומתחייב כי התחייב כלפי המשרד לפיתוח הנגב והגליל (להלן: "המשרד") לבצע פעילות התנדבותית קהילתית בהיקף ובאופי שנקבעו בין המשרד לבין השוכר וקרן היסוד, כמפורט בקול הקורא ובהצעת השוכר במסגרת ה"קול קורא" המצורפים להסכם זה כנספח א'.
- 10.2 ידוע לנו כי אי עמידת התאגיד ו/או קבוצת ההתיישבות ו/או הדיירים מטעמה, באופן מלא בהתחייבויותיהם המפורטות בנוהל זה, בתוכנית החברתית ובהסכם השכירות שיחתם מול קרן היסוד, יביא לביטול זכאותה וזכאות חבריה למגורים במתחם הדיור, ולפינויים מן המתחם, ויראו את הקבוצה כאילו בחרה לעזוב לפני תום תקופת החוזה. הוראות ברוח זו יוטמעו בהסכם השכירות שיחתם עם הזוכה, וכן בהסכמי השכירות אשר ייחתמו עם כל אחד מהדיירים.
- 10.3 כל סכום שהשוכר חייב בתשלומו ע"פ חוזה זה, והחייב במס ערך מוסף עפ"י החוק אזי המע"מ ישולם ע"י השוכר בהתאם לשיעורו החוקי ביום התשלום. תשלום מס ערך מוסף יהיה במועד שנקבע לביצוע כל תשלום מהתשלומים המפורטים בחוזה זה.

- 10.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל הפרה של הוראות הסכם זה על ידי השוכר, וזאת על פי דרישה ראשונה של המשכיר לפיצוי ו/או שיפוי כאמור, ובלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות הנתונים למשכיר כלפי השוכר.
- 10.5 מוסכם ומובהר כי ככל וחלה על פי הדין חובת הנגשה של המושכר בשל זהות השוכר ו/או אופי פעילות השוכר במושכר, יחולו על השוכר כל הוראות הדין לעניין ההנגשה וכל הוצאות ההנגשה יחולו על השוכר. מובהר כי השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה בנושר ההנגשה.
- 10.6 כל הודעה שעל הצדדים להסכם זה למסור זה לזה יראוה כאילו נמסרה בתום 72 שעות (שאינן כוללות שבת וחג) מעת הישלחה בדואר רשום מבית דואר בישראל למענם של הצדדים כמפורט במבוא להסכם זה. מסירת הודעה במושכר לידי חבר מזכירות השוכר, או הדבקה ההודעה על דלת המושכר תחשב כמסירה כדין לשוכר. מסירת הודעה במשרדי המשכיר תחשב כמסירה כדין למשכיר. מענם של הצדדים כמפורט בהסכם זה יחשב גם כמענם לצורך מסירת כתבי בית-דין.
- 10.7 לביהמ"ש המוסמך בבאר שבע סמכות השיפוט המקומית היחודית והבלעדית בכל הקשור בהסכם זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

השוכר

---

המשכיר

אנו הח"מ מצהירים ומאשרים בזאת כי קראנו והבנו את הוראות הסכם השכירות (להלן: "הסכם השכירות") וכי הוסכם עם השוכר כי ימציא למשכיר את ערבותו והתחייבותו של כל אחד מאתנו לסילוק כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למשכיר לפי הסכם השכירות ואנו הסכמנו לערוב ולהתחייב כלפיכם, ביחד ולחוד, לפי האמור להלן.

אי לזאת, בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם מאת השוכר לפי הסכם השכירות או בקשר עמו, אנו הח"מ ערבים ומתחייבים בזה כלפיכם, כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, בערבות והתחייבות מוחלטת לסילוק מלא ומדויק בזמני הפירעון, של כל סכומי קרן דמי השכירות ודמי האחזקה, תשלומי הריבית, ההוצאות, הסכומים הנובעים מהפרשי הצמדה וכל יתר הסכומים המגיעים ושיגיעו לכם לפי הסכם השכירות או בקשר עמו או הנובעים ממנו (להלן וביחד: "הסכומים הנערבים").

**אנו מצהירים בזה כלפיכם כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד כי:**

1. כל אחד ואחד מאתנו מתחייב בזה לשלם לכם מיד לפי דרישתכם הראשונה בכתב ומדי פעם בפעם, כל סכום מתוך הסכומים הנערבים אשר לא סולק לכם על-ידי השוכר במועדו, מבלי שיהיה עליכם לבסס או להוכיח את דרישתכם.

2. כל אחד ואחד מאתנו מתחייב בזה לשלם לכם כל סכום שתדרשו מאתנו לשלמו לפי כתב ערבות והתחייבות זה, מבלי שתהיו חייבים להגיש תביעות משפטיות ו/או אחרות נגד השוכר או כל צד אחר ו/או לנקוט בצעדים אחרים כל שהם נגד השוכר או כל צד אחר ו/או לממש איזה שהן בטוחות או ערובות שקבלתם ו/או שתקבלו באיזה זמן שהוא מהשוכר או ממי שהוא אחר בקשר עם הסכומים הנערבים, בטרם שתדרשו ו/או תתבעו מאתנו ו/או מאת מי מאתנו, תשלום כל שהוא לפי כתב זה.

כן מוותר בזה כל אחד ואחד מאתנו על הצורך בכך שקודם לכן תדרשו מאת השוכר קיום חיוב כלפיכם. אתם תהיו רשאים לדרוש ו/או לתבוע מאתנו או מאת מי מאתנו, תשלום כל סכום שיגיע לכם לפי כתב זה, בבת אחת או בחלקים ומדי פעם בפעם, הכל לפי שיקול דעתכם הבלעדי. אף אם נקטתם בצעדים כלשהם, משפטיים או אחרים, לשם גביית הסכומים הנערבים, או הגעתם להסדר עם השוכר או עם חלק מהנערבים, בדבר תשלום חלק או כל הסכומים הנערבים, או אם הפחתתם את הסכומים הנערבים ו/או אם ויתרתם על תשלום חלק מהסכומים הנערבים ו/או אם נתתם ארכה ו/או דחייה ו/או קבעתם מועדי תשלום חדשים של הסכומים הנערבים או כל חלק מהם, לא יגרע הדבר מהתחייבות של כל אחד ואחד מאתנו לשלם לכם מיד ולפי דרישתכם הראשונה כל סכום שתדרשו מאתנו לשלמו לפי כתב ערבות והתחייבות זה, ואף אחד מאתנו לא יהיה רשאי לדחות ביצוע תשלום סכום זה לכם עד לתוצאות הצעדים שנקטתם כאמור.

1. ערבותנו זו תחול גם על כל שינוי, תיקון, תוספת, נספח, הסכמה, הארכת תוקף וויתור להתחייבויות השוכר עליהם יוסכם בין השוכר לבין המשכיר.

2. ערבות זו תחול בין אם הנני ערב יחידי בכתב ערבות זה ובין אם קיימים ערבים אחרים בו, כאשר בכל מקרה הנני ערב ביחס ולחוד למלוא חיובי השוכר עפ"י הסכם זה.

3. כל הודעה שתשלח על-ידכם אל מי מאתנו בדואר רגיל לפי הכתובת המופיעה להלן, שתחשב גם ככתובתו של כל אחד מאתנו לצורך מסירת כתבי בית הדין, כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה הושט בדואר.

4. אנו וכל אחד ואחד מאתנו מסכימים כי בית משפט המוסמך כפי שנקבע בהסכם השכירות יהיה מקום השיפוט לכל עניין הנובע מהסכם זה.

5. קראנו את נוסח כתב הערבות והבנו את משמעות החיובים המוטלים עלינו על פיו ובידענו ובהביננו את משמעות הדבר, אנו חותמים על כתב הערבות.

6. כל אחד מאתנו מוותר בזה על הצורך במשלוח התראות כלשהן בקשר לכל דבר הנובע מכתב זה.



1. שם הערב

ת.ז.

כתובת

חתימה

הריני מאשר שהנ"ל חתם בפני, \_\_\_\_\_

לאחר שזוהה על פי ת.ז. מספר \_\_\_\_\_.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
חתימה

2. שם הערב

ת.ז.

כתובת

חתימה

הריני מאשר שהנ"ל חתם בפני, \_\_\_\_\_

לאחר שזוהה על פי ת.ז. מספר \_\_\_\_\_.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
חתימה

פטר פטר

**נספח "ב" אישור ביטוחי קבע של השוכר**

תאריך: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

לכבוד

קרן היסוד המגבית המאוחדת לישראל ו/או השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות שלובות ו/או בעלי הנכס (ביחד ולחוד: "המשכיר") ו/או חברת הניהול א.ג.נ.,

הנדון: \_\_\_\_\_ ("השוכר")

הננו מאשרים בזאת כי ערכנו על שם השוכר את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת/ות הביטוח שצוינה/נו ליד הביטוחים כאמור ("תקופת הביטוח"), בין היתר בכל הקשור לשכירת נכס בבניין ברח' הר שגיא פינת רחוב נחל צין מצפה רמון ופעילות התנדבותית (להלן בהתאמה: "הבניין" או "המושכר" או "הפעילות").

1. פוליסה מס' \_\_\_\_\_ לתקופה מיום \_\_\_\_\_ עד ליום \_\_\_\_\_

**ביטוח תכולת המושכר** וכל רכוש אחר המובא למושכר או לבניין על ידי או עבור השוכר (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו על ידי השוכר או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכיר, חברת הניהול או מי מטעם המשכיר ו/או חברת הניהול), במלוא ערכם ועל בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר וכלפי חברת הניהול וכלפי עובדי ומנהלי המשכיר או חברת הניהול, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ובעלי זכויות אחרים בבניין (יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר, או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בבניין נכלל פטור מאחריות לטובת השוכר בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

2. פוליסה מס' \_\_\_\_\_ לתקופה מיום \_\_\_\_\_ עד ליום \_\_\_\_\_

**ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו או בקשר עם הפעילות, בגבול אחריות בסך של: 1,000,000 לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה<sup>1</sup>. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר ו/או את חברת הניהול בגין אחריות שתוטל על מי מהם עקב מעשה או מחדל של השוכר וכל הפועלים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

<sup>1</sup> גבולות האחריות יהיו בסכום השווה לסך 10,000 ש"ח כפול שטח המושכר במ"ר, אולם הסכום כאמור לא יפחת מ- 1,000,000 (מיליון שקלים חדשים) לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

**כללי**

- א. הפוליסה/ות הנ"ל קודמת/ות לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר או על ידי חברת הניהול ואנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר או ביטוחי חברת הניהול.
- ב. הפוליסה/ות לא תבוטל/נה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר למשכיר או לחברת הניהול הודעה על כך בדואר רשום 30 יום מראש.
- ג. על השוכר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסה/ות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.
- ד. נוסח הפוליסות לא יפחת מנוסח "ביט".

**הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שוננו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.**

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(תפקיד החותנ

\_\_\_\_\_  
(שם החותם)

\_\_\_\_\_  
(חותמת המבטח

\_\_\_\_\_  
(חתימת המבטח