

חוזה שכירות

(ללא הגנת דיור)

שנערך ונחתם ב... ביום... לחודש... 1997

מציג את: מעיין ניצן בע"מ (להלן: "המשכיר")

מסחר ומתכות בע"מ עינבר ק.ע. (להלן: "השוכר")
מציג את: 511586074 א.ס. מצד שני

מציג שלישי: 1. 2. 3. (להלן: "הערבים")

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים של מבנה וכו' אולם ייצור כאזור תעשייה ירום עכו בנין ג' בשטח של 300 ממ"ר ברוטו והידוע גם כגוש... חלקה... חלקה... משנה... (להלן: "האולם");

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר לשוכר וברצון השוכר לשכור נאטת המשכיר חלק מהאולם בשטח 1527 ממ"ר עפ"י המסומן בתשריט נספח א' לחוזה זה (להלן "המושכר") בשכירות חודשית שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדיור ותקנותיו, או כל חוק או תקנה אחרים שיחליפוהו בעתיד וזבל על פי ובהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל: והערבים הסכימו לערוך באופן מלא ומוחלט לקיום כל התחייבויות והנחה השוכר על פי חוזה זה לאחר שקראוהו והבינו את תוכנו והתחייבויות השוכר על פיו;

לפיכך חוצתו והוסכם בין הצדדים כדלעיל:

1. מבוא, נספחים, פרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 נספחי החוזה המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 כותרות הסעיפים לחוזה זה נועדו לשם ההתמצאות והנחוות בלבד, והן אינן חלק מהחוזה ולא תשמנה לצורך פרשנות.

2. הגדרות

- 2.1 "המושכר" - כל חלקי המקרקעין כמשמעותם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 של המושכר בהגדרתו לעיל.
- 2.2 "השטח לתשלום דמי שכירות" - שטח המושכר בתוספת... ממ"ר המהווים את חלקו היחסי של המושכר בשטח הציבורי של הקומה הכולל חדר מדרגות, כו"ד ומסדרון.

1527
125

ד

2.3 "שער הדולר" שער היציג של דולר ארה"ב כפי שמתפרסם על ידי בנק ישראל או כל שער יציג אחר שיבוא במקומו, ויפורסם על ידי גוף רשמי.

3. תצורות המשכיר

המשכיר מצהיר ומאשר בזה כי:

3.1 הוא הבעלים של המושכר.

3.2 הוא בלבד רשאי להתקשר בחוזה זה עם השוכר.

4. הצהרות השוכר

4.1 בכפיפות להצהרות והתחייבויות המשכיר על פי תחה זה השוכר נאשר שהוא ראוה את המושכר ומיקומו, את סביבתו, את דרכי הגישה אליו והוא מוותר בזה על כל טענות אי התאמה.

4.2 כי בדק את המושכר, את מצבו הפיזי, את מצב תחזוקתו ואת מצבו הכלכלי ואין לו כל טענה או דרישה בנדון ויהא מנוע מלטעון במועד מאוחר יותר כל טענה אי התאמה בקשר עם האמור.

4.3 כי בדק בכל רשות הנוגעת בדבר לרבות ברשות העירונית את אפשרויות השימוש, הרישוי והניצול של המושכר ואין לו ולא תהא לו-בנדון במועד מאוחר יותר כל דרישה, תביעה או טענה.

4.4 כי ביכולתו לקיים במלואן וכהלכתן את התחייבויותיו על פי חוזה זה.

5. התשכרת ותקופת השכירות

5.1 המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את המושכר לתקופת השכירות בת 36 חודשים החל מיום 13.9.97 ועד 30.6.2001 (להלן: "תקופת השכירות").

5.2 לשוכר ניתנת אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-36 חודשים נוספים בלבד, ובכפוף לקיום התנאים המצטברים בדלקמן:

- (1) שהשוכר קיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם השכירות ללא יוצא מן הכלל בכל תקופת השכירות.
- (2) השוכר הודיע למשכיר בכתב 90 יום לפני תום תקופת השכירות על רצונו במימוש זכות האופציה.
- (3) לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות ובד בבד עם הודעה על מימוש האופציה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 שיקים לתשלום דמי השכירות לכל 10 לחודש עבור שנת השכירות הראשונה מהתקופה הנוספת. כל תשלום עבור חודש מראש.

6. מסירת החזקה

6.1 במועמד תחילת תקופת השכירות על פי חוזה זה ובכפוף לקיום התחייבויות השוכר עד לאותו מועד לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, המצאת כל הערבויות וחבטוחות על פי חוזה זה תמסר החזקה במושכר לשוכר, יבא אותו מעמנו יערך פרטיכל מסירת חזקה.

6.2 השוכר יהא מנוע מלטעון לאחר קבלת החזקה במושכר ולאחר ביצוע התיקונים שפורטו בפרטיכל המסירה כל טענה בדבר פגם או אי התאמה או ליקוי שלא פורטו בפרטיכל המסירה.

7. אי תחולת חוק הגנת הדיור

7.1 השוכר מצהיר בזה כי לא שילם ולא התחייב לשלם דמי מפתח בעבור שכירות

המושכר וקבלת החזקה בו, וכי הוא לא יקבל ולא יתבע דמי מפתח בעת פינוי המושכר או בגמר תקופת השכירות לפי חוזה זה, בין השאר, האייל והמושכר יבנה לאחר יום 20 באוגוסט 1968 לפיכך, לא תהיה שכירות זו מוגנת עפ"י החוק, וזה בהתאם להוראות חוק הונת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-72:1 ולרבות לכל שוכר משנה אשר יחזיק במושכר מכוחו של המשכיר

7.2 למען הסר ספקות, מצהיר השוכר כי ידוע לו שלא ייחשב כדייר מוגן בנמו השכירות והינו מסכים שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על שכירות זאת, והוא מתחייב לפנות את המושכר בתום השכירות ולחזירנו לחזקת המשכיר, כשהוא פנוי מכל אדם ומכל חפץ השייך לשוכר.

7.3 מוסכם ומוצהר כי כל עבודות שיפוץ ו/או התאמה וכיוצ"ב אשר יערכו על ידי השוכר במושכר לא יחשבו כשום צורה ואופן כתשלום דמי מפתח ו/או כתחליף דמי מפתח.

8. איסור העברת או שעבוד זכויות ע"י השוכר

8.1 השוכר מתחייב שלא להעביר כל זכות שלו על פי חוזה זה לשום אדם או גוף משפטי, בין אם הוא רשום או בלתי רשום, לא למסור או להעביר או להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה, וכן לא להרשות לשום אדם או גוף משפטי, רשום או בלתי רשום, להשתמש במושכר או חלק ממנו, וכן לא לשתף אדם או גוף משפטי כאמור לעיל בחזקה במושכר או בשימוש בו ללא הסכמת בכתב ומראש מטת המשכיר.

מסין ויצן בע"מ

8.2 בעלי המניות בשוכר הינם העברת מניות ו/או העברת ניהול בשוכר שיש בהם משום העברת הניהול ו/או השליטה בשוכר לאחר, אסורה ותחשבת אף היא כהעברת זכויות במושכר אלא אם נתקבלה הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

8.3 הפרת התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה לעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה.

9. מטרת השכירות ורישוי

9.1 מטרת השכירות הינה הפעלת חברה שתעסוק בפיתוח וייצור מוצרי הייטק בלבד. (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות.

9.2 השוכר מתחייב בזאת לא לשנות את מטרת השכירות ללא הסכמת המשכיר שתנתן מראש ובכתב.

9.3 השוכר בלבד אחראי להשגת רשיון עסק וכל רשיון נחוץ או דרוש מכל הרשויות המתאימות על חשבונו ואחריותו המלאים וישא במלוא ההוצאות הכרוכות בכך - אין למשכיר כל אחריות או מעורבות בנושא רישוי כאמור.

9.4 בכפוף לאמור בסעיף 9.3 סיפא, אי השגת רשיון עסק או כל רשיון נחוץ אחר לא תהווה עילה מצד השוכר לביטול הסכם זה, והשוכר יהא חייב להוסיף ולקיים במלואן את התחייבויותיו עפ"י חוזה זה לרבות תשלום דמי השכירות, בין אם הנו מוסיף לנחל את עסקו במושכר ובין אם אין הוא מנהלו שם מחמת צו עפ"י דין או מכל סיבה אחרת שהיא.

9.5 השוכר מתחייב כי החל ממועד מסירת החזקה במושכר לידיו ישתמש במושכר באופן שלא יגרום הפרעה או מטריד בלתי סבירים ליתר המשתמשים בבנין ולשלם את חלקו בהוצאות נקיין הרכוש המשותף, אחזקתו ושמידתו כאמור בסעיף 14 להלן, וכל שאר ההוצאות המשותפות לפי שיקבעו ע"י נציגות הבנין ו/או כפי שיוסכם על דעת מרבית מחזיקי היחידות בבנין.

9.6 הפרתו של סעיף זה תחשב הפרה יסודית.

11/03 א 40000

דמי השכירות 10

10.1 דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה נקבעים לסך ~~5~~ 3 בש"ח בתוספת מע"מ כדין.

10.2 בכל אחת משנות השכירות שמעבר לשנת השכירות הראשונה, יתווספו לסכום הדולארי של דמי השכירות 5% לעומת דמי השכירות הדולאריים כפי ששולמו בשנה הקודמת והחל מאותו מועד ועד לתום השנה הרלבנטית, ישולמו בש"ח כאמור בתוספת מע"מ כדין.

10.3 דמי השכירות לחדש ישולמו בשקלים לפי שער הדולר היציג כפי שיתפרסם ביום התשלום בפועל, וזאת לכל חודש בגין המושכר (להלן: "דמי השכירות") דמי השכירות ישולמו לכל חודש מראש (להלן: "תקופת התשלום") דמי השכירות לחדש הראשון ישולמו במזומן במעמד החתימה על הסכם זה.

10.4 10.4.1 להקלת הגביה וכן כחלק מבטוחות המשכיר ימסור השוכר למשכיר במעמד חתימת חוזה זה 11 המחאות דחויית על דמי השכרית בתוספת מ.ע.מ. כדין לשנת השכירות הראשונה. למועדי פרעון לכל 10 לחודש מחודשי השכירות. השיקים יערך ולפי שער הדולר הידוע ביום חתימת הסכם זה.

10.4.2 בתחילת כל שנת שכירות נוספת לרבות בתקופת האופציה ימסור השוכר למשכיר המחאה אחת במזומן ועוד 11 המחאות דחויית לכל שנת שכירות על דמי השכירות בצירוף מע"מ כדין למועדי פרעון לכל 10 לחודש מחודשי השכירות. השיקים יערכו לפי שער הדולר הידוע ביום מסירת השיקים (להלן: "יום מסירת השיקים") בכל שנה משנות השכירות.

10.5 בתום כל שנת שכירות זחינו ביום 30.6 בכל שנה משנות השכירות יתווסף לכל תשלום הנ"ל הפרשי שער הדולר כהפרש שבין שער הדולר שבין שער הדולר היציג ליום חתימת הסכם זה ו/או יום מסירת השיקים הכל לפי המצאים לבין שער הדולר היציג של הפרעון. אפילו ירד שער הדולר הידוע ביום חתימת הסכם זה לא יפחת הסכום הנ"ל בשקלים מהסכום בשקלים לפי שער הדולר הידוע ביום חתימת הסכם זה. הפרשי השער ישולמו למשכיר ביום 30.6 בכל אחת משנות השכירות.

10.6 מוסכם כי ההמחאות דלעיל לא יהיו סחירות ולא ניתן יהיה לחעבירן לצד ג'.

10.7 הפרתו של סעיף זה תחשב הפרה יסודית.

11. מ.ע.מ. 11

11.1 למען הסר ספק מובהר כי דמי השכירות הנפורטים בסעיף 10 לעיל אינם כוללים מ.ע.מ. ולכל תשלום דמי שכירות יתווסף מ.ע.מ. עפ"י דין.

11.2 להמחאות הדחויית אשר ימסרו למשכיר במעמד חתימת חוזה זה עפ"י סעיף 10.4 יתווסף מ.ע.מ. בשיעור 17% או בשיעור שיחול במועד חתימת חוזה זה. היה ויחול שינוי בשיעור חמ.ע.מ. יושלם חמ.ע.מ. או יוחזר ההפרש במועד פרעון כל אחת ואחת מההמחאות עליהן יחול השינוי כאמור במ.ע.מ.

11.3 הפרתו של סעיף זה תחשב הפרה יסודית.

12. שינויים במושכר ושילום 12

12.1 12.1.1 השוכר אינו רשאי לבצע כל שינוי פנימי ו/או היצוני ו/או להוסיף כל תוספת בניה במושכר למעט האמור בסעיף 12.1.2 ו-12.1.3 בכל משך תקופת השכירות הכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

12.1.2 השוכר מתחייב להקים במושכר על חשבונו ואחריותו בלבד מחיצות פנים, תקרה אקוסטית וכן התקנת שטיחים מקיר לגזיר במושכר.

12.1.3 באחריות המושכר כדלקמן:
(1) לחקים על חשבונו שירותים במקום שהצדדים יקבעו ומשותף ובתחום המושכר.
(2) התקנת נקודת חשמל 3x40A.
(3) התקנת אינסטלציה למים במושכר.
(4) סיום התקנת מעלית בגובה בו נמצא המושכר.
(5) להשתתף עם השוכר ב-50% מעלות הקנות קצרות חיצוניים למושכר.

12.2 בקש השוכר לבצע שינוי כאמור בסעיף קטן 12.1.1 לעיל. יפנה למשכיר לקבלת הסכמתו בכתב ומראש. למשכיר שיקול דעת בלעזי ומחלט באם להעניח לבקשת השוכר ובאילו תנאים והמשכיר אינו חייב לנמק את החלטתו

12.3 כל שינוי שיעשה השוכר במושכר ללא אישור המשכיר ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה. והפרה זו תקנה למשכיר את הזכות לתבוע את פינוי המושכר ניד וזאת מבלי למעט מכל תרופה אחרת המוקנית למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

12.4 כנו כן כל שינוי שיעשה במושכר ייחשב כרכוש המשכיר אלא אם יודיע המשכיר מהשוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם כולו, או בחלקו - ובמקרה זה על השוכר להחזיר המושכר שנדרשת לגביו החזרת הנמצא למצבו במועד חתימת הסכם זה.

12.5 מבלי לפגוע באמור לעיל למשכיר תהא הזכות להחזיר את המושכר למצבו הקודם ולקבל מאת השוכר כל סכום שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

12.6 השוכר רשאי, לאחר תיאום ואישור בכתב ומראש מהמשכיר הניתן כזה, להתקין שלטים מסחריים במושכר בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים. השנת ההיתרים להתקנת שלטים תעשה על ידי ועל חשבון השוכר. השוכר מתחייב לשלם את כל המיסים והאגרות אשר יוטלו עקב התקנת השלטים. בתום תקופת השכירות יסיר השוכר את השלטים האמורים ושיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

13. שמירת המושכר ותיקון הנזקים

13.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר ולהחזיקו במצב טוב ולתקן על חשבונו נזקים שהוא וכל הבאים מכוחו או מטעמו או ברשותו יגרמו למושכר למעט בלאי הנובע משימוש סביר.

13.2 במידה והשוכר לא יתקן כראוי כל נזק שהוא חייב בתיקונו כאמור לעיל וזאת לאחר שקבל התראה מנומקת על כך מהמשכיר לפחות 30 (שלשים) יום מראש, יהיה המשכיר רשאי לתקן את כל הנזק ותיקון או החלפה ולהגיש לשוכר קבלה או חשבון - ערוכים והתומים בידי בעל מקצוע עבור כל ההוצאות שהוציא בגין הנזק כאמור לעיל והשוכר מתחייב לשלם למשכיר מיד כל סכום שיפורט בחשבון או בקבלה הנ"ל בצירוף ריביות צמודה בשיעור כפי שיהיה קבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א - 1961 והינו נוותר מראש על כל טענת התנגדות בקשר לכך ובתנאי שהחשבונות שיוגשו כנ"ל לשוכר יהיו סבירים ומקובלים.

13.3 המשכיר ידאג לתיקון נזקים שימנעו מהשוכר שימוש בנושכר במידה ויהיו, בקירות החיצוניים של המושכר ובגג המושכר.

14. מיסים ותשלומים שונים

14.1 כל עוד השכירות תהיה בתוקפה ו/או כל עוד השוכר יחזיק במושכר (המאוחזר מבין השניים), כל המיסים, הארנונות ויתר היטלי ותשלומי החובה בקשר למושכר (להלן ביחד: "תשלומי החובה") המוטלים ושיוטלו בעתיד לפי כל דין על מחזיק של המושכר, יחולו וישולמו על ידי השוכר, ואילו תשלומי

החובה המוטלים ושיטלו במשך כל תקופת השכירות בקשר למושכר על פי כל דין על בעל של המושכר, יחולו וישולמו על ידי המושכר.

14.2 השוכר ישלם למשכיר מס ערך מוסף על דמי השכירות בשיעור שיהיה קבוע בחוק בעת התשלום כנגד קבלת חשבוניות מס כדין.

14.3 המשכיר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שעל פי החוק על השוכר לנכות לו מס והכנסה במקור מדמי השכירות והמע"מ וכי השוכר יעשה זאת אלא אם המשכיר ימציא לשוכר, לפני התשלום, פטור מחובה זו מפקיד השומות.

14.4 השוכר מתחייב לשאת במשך תקופת השכירות בכל התשלומים השוטפים וההוצאות בגין ועד בית, אספקת חשמל, מים, גז וטלפון, למושכר וכל תשלום אחר שיחול בגין המושכר ו/או עליו, השוכר מתחייב להודיע לחברת החשמל ולבקש העברת שיעון החשמל על שמו לא יאוחר מ-14 יום מיום תחילתה של תקופת השכירות לפי הסכם זה, והתוך מועד זה להמציא למשכיר אישור על כך.

14.4.1 תשלומים עבור הוצאות החשמל של חדר המדרגות והמעלית יחולו על כל המשתמשים במבנה בו נמצא המושכר לרבות השוכר, כאשר חישוב ההוצאות הינו באופן יחסי לשטח המושכר של כל אחד מהמשתמשים.

14.4.2 ידוע לשוכר כי במועד חתימת הסכם זה, הוא המשתמש היחיד במבנה ועד לאיכלוס משתמשים נוספים, הוא ישא בכל הוצאות החשמל הנקובות לעיל.

14.5 כל המיסים והתשלומים שיגיעו לעיריה ו/או לכל גוף אחר בגן העסק שיפעיל ו/או ינהל השוכר במושכר, לרבות מס שלטים ואגרות רשימת לעסק ולניהולו, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו, השוכר נותחייב להודיע לעיריה ולבקש את רישומו כמחזיק במושכר וכמי שחייב בלעדית בתשלומי תארנונה בגינו בתוך 14 יום מיום תחילתה של תקופת השכירות, ובתוך מועד זה להמציא למשכיר אישור על כך.

14.6 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מסעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו, התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

14.7 במקרה שהמשכיר ישלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר לפי תוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר לחזיר למשכיר כל סכום שישולם על ידי כאמור, מיידי לפי דרישתו הראשונה, ובתנאי שהמשכיר יתן לשוכר הודעה בכתב 14 יום מראש לפחות בדבר כוונתו לעשות כן.

למען הסר ספק מובהר בזאת שהוראת טעיף זה אינה מטילה כל תובה על המשכיר לשלם תשלום כלשהו המוטל על השוכר.

14.8 הפרת טעיף זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. ביטוח

15.1 ידוע לשוכר כי המשכיר ביטח את המבנה בו נמצא המושכר לרבות המושכר עצמו בביטוח רכוש וכי על השוכר לשלם למשכיר כהשתתמות בבטוח המבנה סך של ___ ש"ח בגין חלקו היחסי של המושכר במבנה.

15.2 החל מיום שהמושכר ימסר לשוכר מותחייב השוכר כי תחילת כידו פוליצת ביטוח לכיסוי נזקים שהוא עלול להיות אחראי להם עפ"י דין לרבות נזקי צד שלישי, גוף ורכוש, ולרבות בגין נזקים למושכר, למשכיר, או לצד שלישי גוף או רכוש, כתוצאה משימושיו של השוכר במושכר ולרבות בגין אובדן זני שירות למשכיר בגין אי יכולת למשכיר המושכר ו/או חלקים אחרים במבנה המסחרי עקב נזקים שנגרמו לו כאמור, וזאת בטכומי ביטוח התאמנים את הסיכונים ואשר לא יפחתו הן לנזקי גוף והן לרכוש מסך ___ מיליון ש"ח למקרה ו- ___ מיליון ש"ח לתקופה. השוכר מתחייב לקיים את הביטוח הנ"ל עד

הגיע השכירות לקיצה עפ"י חוזה זה.

15.3 הפוליסות הן לכיסוי נזקי גוף והן לרכוש יכללו את שמו של המושכר במבטוח נוסף או לחילופין יכללו הפוליסות סעיף ויתור על זכות חזרה של המבטוח או מי מטעמו על המשכיר או מי מטעמו - אישורי המבטוח הכוללים את הפרטים הרלבנטיים מהפוליסות הקשורים בהסכם זה ימסרו למשכיר בתוך 14 יום ממועד מסירת החזקה במושכר לשוכר.

15.4 מוסכם בזה כי המשכיר פטור ומשותרר באופן סופי ונוחלט מכל אחריות בנין כל נזק אשר יגרם משימוש של השוכר במושכר ו/או משימוש של השוכר בקטע אליו לרבות זה שיגרם משימוש לקוחות עובדי או אורחי או מיזמני השוכר הן לגוף והן לרכוש.
אין האמור חל על נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחיל של המשכיר ו/או נזי מטעמו.

15.5 השוכר יבטח את עצמו בפוליסה לביטוח עובדים, ופוליסה לביטוח סיכונים צד שלישי כנגד כל הסיכונים וללא הגבלה בסכום.

15.6 הפרת התחייבויות השוכר עפ"י סעיף זה מהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה.

16. העברת זכויות או שעבוד ע"י המשכיר

המושכיר יהיה רשאי בכל עת להעביר או לשעבד את זכויותיו לגבי המושכר ובזכויות שאבויות השוכר עפ"י חוזה זה לא תפגענה ניכר. מבלי לפגוע במאומה כאמור בסעיף זה לעיל, המשכיר יכלול בחוזה המכירה עם הקונה איזכור מפורש בדבר קיומו של חוזה זה.

17. ריבית פיגורים

מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד אחר שהוא, הרי במידה והשוכר יפגור בתשלום כלשהו שהוא חב בו למשכיר, לרבות דמי השכירות ומ.ע.מ. ישלם השוכר למשכיר ביום התשלום בפועל, ריבית פיגורים בשיעור הגבוה ביותר הנהוג בניגד כאומי לישראל לגבי חשבונות חח"ד שקליים בגין כל תקופת פיגור בתשלום וזאת מיום תחילת הפיגור ועד יום התשלום בפועל.

18. פיגור או נטישה מוסדניים

18.1 עזב השוכר את המשכר לפני תום תקופת השכירות, בין מרצונו, בין אם התקיימה עילה לפינוי על פי הוראות הסכם זה ובין מכל טעם אחר, וזאת ללא הסכמתו המפורשת של המשכיר בכתב ומראש, ישלם למשכיר אח דמי השכירות וכל יתר התשלומים החלים עליו מכח הסכם זה (להלן "התשלומים") עד לתום תקופת השכירות, כאילו המשיך להחזיק ולהשתמש במושכר ואולם, אם ימצא המשכיר דייר חלופי למושכר, ינוכו דמי השכירות שישלם הדייר החלופי מיתרת דמי השכירות שטרם שולמו ע"י השוכר על פי הסכם זה.

18.2 התשלומים המצויינים בסעיף זה יחשבו כפיצויים מוסכמים ומוערכים מראש ואין בהם כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע מהשוכר כל סעד אחר המגיע לו על פי דין ו/או על פי הוראות הסכם זה.

19. פיגור המושכר

19.1 השוכר יפנה את המושכר ויחזירו לידי המשכיר ביום סיום תקופת השכירות או בכל נוקרה של ביטול או סיום השכירות, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקבל אותו לחזקתו וראוי להפעלה מיידיית.

19.2 פיגור השוכר בהחזרת המושכר כאמור בס"ק 1 לעיל, ישלם השוכר למשכיר בגין כל חודש פיגור או חלק ממנו, סכום שיהא שווה לדמי השכירות בגין שלושה חודשי השכירות האחרונים וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לסעדים אחרים. תשלום זה יחשב כפיצויים מוערכים ומוסכמים מראש. תשלום הסכום

על פי סעיף זה לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר

19.3 מוסכם כי כל ההוצאות שבהן ישא המשכיר לצורך פינוי המושכר לרכות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור. הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, יחולו על השוכר ויהוו חוב למשכיר. מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לגבות הוצאות אלה מאת השוכר, יהיה המשכיר זכאי לקזן מכל יתרות שתעמודנה אצלו לזכות השוכר.

19.4 החזיר השוכר את המושכר שלא כאמור לעיל. יחול סעיף 19.2 בשינויים המחוייבים על כל התקופה שתדרש לשם החזרת נוצב המושכר לקדמתו ע"י המשכיר וזאת בנוסף לכל תרופה אחרת הנתונה למשכיר על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

19.5 פיגר השוכר בפינוי המושכר למשך 14 יום מיום שהיה עליו לעשות כן כאמור בסעיף קטן 1 לעיל הרי שבנוסף לאמור בס"ק 2 לעיל יהא המשכיר, או מי מטעמו, רשאי להיכנס למושכר בכל דרך שימצא לנכון ולפנות את השוכר ומטלטליו מן המושכר, לתופסם ולאחסנם במקום שיראה לו והכל על חשבון של השוכר ועל אחריותו. כן יהא רשאי המשכיר לחתליף את מנעול המושכר השוכר מוותר על כל טענה או תביעה מכל סוג שהוא לגג המושכר או מי מטעמו בקרות האמור בסעיף קטן זה.

20. השימוש במושכר

מבלי לפגוע בתוקפן של יתר הוראות הסכם, מתחייב השוכר:

20.1 להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא לשום מטרה אחרת.

20.2 לשמור על נקיון המושכר וסביבתו. לא להעמיד מטלטלין מחוץ למושכר, לא לגרום כל מטרד, טרדה ואי נעימות לבני אדם הנמצאים או מבקרים באזור בו נמצא המושכר, ולהיות אחראי כלפי המוסדות הרשויות והמשלתיים והעירוניות לתשלום כל קנסות שהם. עקב אי קיום הוראות סעיף זה

20.3 למלא על חשבונו את כל הוראות החוץ, התקנות או הדרישות שתוצאנה על ידי הרשויות המוסטנכות בקשר לשימוש במושכר. לרבות אחר כל ההוראות הסניטריות.

20.4 לנהל את עסקיו אך ורק בתחומי המושכר וזאת בצורה שלא תהווה מפגע או מטרד לשכנים ולסביבה.

20.5 לשלם בדייקנות את כל התשלומים המגיעים ממנו לרשויות המוסטמכות בתאריכים הנקובים לפרעונם.

20.6 לאפשר למשכיר ו/או לנציגו לבקר במושכר בכל עת טבירה, ולבדוק את מצבו ואת השימוש הנעשה בו כדי לעמוד על מידת קיום הוראות הסכם זה וישו על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בהסכם זה או בכל דין והמצריכים כניסה למושכר.

20.7 לקיים את הוראות המשכיר והוראות הרשויות המוסטמכות לרבות אלה הקשורות לסדרי ונהלי כבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון, ולשאת בכל ההוצאות הקשורות באמור.

21. בטחונות

21.1 להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה מפקיד השוכר בידו המשכיר, במעמד חתימת חוזה זה 11 המחאות זהויות לתשלום דמי השכירות כמפורט בסעיף 10 לעיל.

21.2 בניסף יחתמו הערבים על חוזה זה בסוגו כערבים לקיום מלוא התחייבות השוכר על פיו.

Handwritten signature and notes: "אין קן גאלן", "70", "30000", "188", "1988".

21.3 כן יפקיד השוכר בידי ב"כ המשכיר עוה"ד ש. מחרזו במעמד התימת חוזה זה
 ימסר חוב ערוך לפקודת המשכיר על סך שווה ערך בש"ח לסך 30,000 עוה"ד
 תוסר השטר למשכיר למקרה בו הפר השוכר את התחייבויותיו כלפי המשכיר על
 פי חוזה זה.
 על אף האמור, לא ימסר השטר למשכיר כאמור אלא אם 10 ימים קודם כן
 נשלחה הודעה מצד עוה"ד לשוכר על כוונתו לעשות כן.
 הערבים יחתמו אף כערבים על שטר החוב.

22. הפרת הסכם

כל אחד מהמעשים ו/או המחדלים הכאים ייחשב להפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר:

22.1 פיגור יחיד בתשלום דמי השכירות השנתיים או בביצוע אחד התשלומים האחרים המוטלים על השוכר מכח הסכם זה ו/או הפרתו, לתקופה העולה על שבעה ימי עסקים נהמועד שנקבע לפרעונם.

22.2 מסירת זכות השימוש במושכר או העברת או שעבוד זכויות המושכר, בניגוד להוראות ההסכם.

22.3 הפרת אחת מההוראות החלות על השוכר בקשר לשימוש במושכר, ובלבד שניתנה לשוכר התראה מוקדמת בכתב של 7 ימים לתיקון המעשה או המחדל והוא לא עשה כן.

22.4 אי החזרת החזקה במושכר למשכיר במועד. באופן ובמצב המפורטים בהסכם זה.

22.5 אי ביצוע התחזוקה והתיקונים במושכר על ידי השוכר, בניגוד להוראות הסכם זה ובלבד שניתנה לשוכר התראה מוקדמת בכתב זמן סביר לפי מהות התיקון הנדרש והוא לא מילא אחריה.

22.6 מתן צו. לרבות צו זמני. בקשר לשוכר שיש בו הסדר עם נושים, הסדר לטובת נושים, הפחתת הון, כינוס נכסים, פשיטת רגל, פירוק מכל סוג שהוא ו/או חיסול עסקים באופן כלשהו ו/או מני קדם מפרק ו/או מפרק זמני ו/או בקשה לפרוק ו/או עיקול זמני שלא הוסרו בתוך 30 יום מיום שנתבקשו.

22.7 כל הפרה אחרת של הסכם זה, שעל פי היקפה, אופיה ו/או נסיבותיה, בעת ההפרה ניתן לראותה כהפרה יסודית, ובלבד שניתנה לשוכר התראה מוקדמת בכתב של שלושים (30) יום והוא לא מילא אחריה.

23. שינויים בהסכם, ויתור, סטייה

23.1 שני הצדדים מצהירים בזאת כי כל שינוי, ביטול או תוספת לחוזה זה, יהיו חסרי תוקף והינם בטלים באם לא ייעשו בכתב ובחתימת שני הצדדים.

23.2 כל ויתור, הנחה, ארכה או שינוי חוזה זה לא יהיו בני תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים, לא הפעיל צד זכות מזכויותיו עפ"י החוזה, לא יחשב הדבר משום ויתור על הזכויות המוקנות לו עפ"י החוזה - חוזה זה מבטא את מכלול המוסכם בין הצדדים וכל הסכמה קודמתו בין במפורש בין מכללא בטלה.

24. ביול

הוצאות ביול הסכם זה יחולו על ...

25. שלילת נציגות השוכר

25.1 שום דבר האמור בהסכם זה ו/או התנהגות הצדדים מכוון, לא יפורשו כנסמייכים את השוכר להופיע בשם המשכיר או מטעמו, או כמקנים לו מעמד של נציג המשכיר בענין כל שהוא.

25.2 לא יראו בעובדי השוכר כעובדי המשכיר בנסיבות כלשהן ולמטרה בלשהי

26. אי קיומו תשלומים

הצדדים מסכימים כי הסכומים שהם חבים ו/או יהיו חייבים זה לזה בנין הסכם זה ו/או מכל סיבה שהיא, לא יהיו ברי קיומו, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם זה.

27. כללי

27.1 על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א .1970

27.2 כל צד רשאי לדרוש ביצועו בעין של חוזה זה.

27.3 שני הצדדים בוחרים את הכתובות הבאות לצורך חוזה זה:
המשכיר:
השוכר:

כל הודעה שתשלח לפי כתובות הנ"ל תחשב כמסורה כעבור 72 שעות מעת מסירתה בדואר הרשום באחד ממשרדי הדואר בישראל.

הודעה שתמסר ביד או שתשלח בפסקימיליה נימי וגשעות העבחה. תחשב כמסרת במועד מסירתה ביד או קבלתה בפועל במכשיר הפקסימיליה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמנואל קצ
מסדר ומכירת בתי
השוכר

המשכיר

עובות בלתי חוזרת

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שלושתנו ביחד וכ"א נאיתנו לחדד ערבים באופן מוחלט מלא ובלתי חוזר כלפי המשכיר למולווי כל התחייבות השוכר עפ"י חוזה זה.

ולראיה באנו על החתום:

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר חתימות _____ נושאי תעודות זהות כ"ל בפני על ערבות זו בתאריך _____

עו"ד

תאריך

יחידים-4חוס-מעין מצו

חזרה שכירות בלתי מזוגת

שנערך תחתם בחיפה ביום ___ בנובמבר 2007

- ב י ן -

אסטרדיה אינדוסטריאל לימיטד
חברה מוכרת הרשומה בישראל
ומספרה 560010456
וכתובתה ת.ד. 7047 חיפה 31070
להלן "המשכיר"

מצד אחד

- ל ב י ן -

עינבר עיבודי מחסות בע"מ
חברה רשומה בישראל שמספרה ח.פ. 514085364
וכתובתה בניין הדקלים א.ת.ע.כ.
להלן "השוכר"

מצד שני

הואיל: והמשכיר מצויד כי חתם על חזרה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי מקרקעין פנזיום באזור התעשייה תרדיון, הידועים כמגורשים 608, 609 לפי תב"ע ג/ 6033 בתרדיון וכי הוא הנכס הבלעדי לחתיק במקרקעין הנ"ל ולהתקשר עם השוכר בהסכם זה.

והואיל: והמשכיר הקים על הקרקע מבנה בשטח של כ- 3,300 מ"ר, בהתאם לתיאור המילולי של הנכס המצויד לחזרה זה ומסומן "נספח א'" (הקרקע והמבנה ביחד, להלן: "הנכס").

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר לשוכר וברצון השוכר לשכור מן המשכיר חלק מן הנכס בשטח כ- 2,100 מ"ר, כמפורט בנספח ב', להלן "המשכר", הכל בהתאם לתנאי חזרה זה, ומבלי שחוקי הגנת הדייר יחולו על השכירות.

והואיל: ולשוכר ידוע והוא מסכים לכך כי על השכירות או המשכר על פי חזרה זה לא יחולו חוקי הגנת הדייר, לדבות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972, הקיימים בעת חתימת חזרה זה או שיחולו בעתיד.

והוא: והשוכר מאשר כי לא שילם ואין בדעתו לשלם דמי מפתח בגין או תמורת השכירות על פי חוזה זה, והמשכיר מצדד כי לא קיבל דמי מפתח בקשר לשכירות כאמור.

לפיכך הותנה, הוצעה והוסכם על ידי הצדדים כדלקמן:

כללי

1. המבוא של חוזה זה תספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומתנאיו.
2. הכותרות בחוזה זה הוספו לעוזיות הקריאה בלבד, והן לא תשמענה לפרשנות.

השכרת המושכר

3. המשכיר מתחייב בזאת להשכיר לשוכר ולהעמיד לרשותו ולשימוש את המושכר, והשוכר מתחייב לשכור מן המשכיר את המושכר, הכל בהתאם לתנאי חוזה זה ולמועדים הנקובים בו.
4. על השכירות לפי חוזה זה לא יחולו חוקי הגנת הדייר, לרבות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972, הקיימים בעת עריכת חוזה זה ושיחולו בעתיד.

שינויים והתאמות במושכר

5. המשכיר מתחייב לזמן את התיקונים והשינויים במושכר ובמכס, על פי המפורט בספח ג'. השוכר יבצע את השינויים והתיקונים ברמה מקצועית גבוהה, ועל פי כל תקן רלוונטי. השוכר יבצע את התיקונים והשינויים לאחר קבלת לפחות שלוש הצעות מחיר מפורטות בכתבי כמויות מקבלני ביצוע, ויחליט על הקבלנים המבצעים באישור המשכיר.
6. עם ההחלטה על הקבלנים המבצעים לעבודות התיקונים, יחתמו הצדדים על פרוטוקול המפרט את התיקונים, כתיבי הכמויות, מחירי היחידות והסכום הכולל שיממן המשכיר.
7. מימון התיקונים והפרוקים יתבצע בקיזח שיקוח השוכר משכר הדירה שישלם למשכיר, ב- 12 (שניים עשר) תשלומים חודשיים שווים, ללא ריבית.

מסירת המושכר

8. תחילת השכירות - 1.2.2008.
9. המשכיר מתחייב למסור את המושכר לשוכר לצורך ביצוע התיקונים והשינויים עד ולא יאוחר מיום 1.1.2008, בכפוף לעמידת השוכר בהתחייבויותיו באשר לתשלום שכר הדירה וערוביות לקיום החוזה.

10. איחוד של עד 7 ימים במסירת המושכר לא יחשב כהפרה של חוזה זה.

תקופת השכירות

11. השכירות היא לתקופה של 60 חודשים, היינו מיזם 1.2.2008 ועד לתאריך 31.1.2013.
12. ניתנת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות ב 60 חודשים נוספים, היינו עד לתאריך 31.1.2018, אלא אם הודיע השוכר למשכיר לפחות 180 יום מראש, ובכתב, על אי סתנתו לממש את האופציה.
13. ניתנת לשוכר אופציה לשכור את יתרת השטח הבנוי בנכס, בשטח של 1,200 מטר רבוע, החל בתאריך 1.4.2009, ובלבד שיודיע בכתב על רצונו לממש את האופציה לפחות 180 יום מראש. במידה והשוכר יממש את האופציה, יחול על השטח הנוסף הסכס זה על כל תנאיו, ובכלל זה מועדי הפקיעה של ההסכם, והאופציה להארכת.
14. על אף האמור לעיל, השוכר יהא רשאי להביא את תקופת השכירות לסיומה בכל עת בכפוף למסירת הודעה מוקדמת מראש ובכתב למשכיר בת 120 ימים.

מטרת השכירות

15. השוכר מתחייב להשתמש במושכר לצרכי אחסנת מתכות, ועיבוד מתכות, ורק למטרות המותרות על פי כל דין.

התאמת המושכר

16. השוכר מאשר כי בדק את המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

דמי השכירות

17. בתמורה להשכרת המושכר ומילוי יתרו התחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים של \$ 2.90 לכל מטר רבוע, היינו \$ 6,090 בשקלים על פי השער היציג במועד התשלום, עבור 2,100 מ"ר כמופיע בנספח ב. לדמי השכירות יתווסף בעת כל תשלום מע"מ לפי שיעורו החוקי במועד תשלום דמי השכירות.
18. במידה והשוכר יממש את האופציה לשכור את מלוא הנכס, יהיו דמי השכירות החודשיים החל ב 1.4.2009, \$ 9,570 בשקלים בתוספת מע"מ.
19. דמי השכירות ישולמו כדלהלן:
○ בתוך 7 (שבעה) ימים זתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר 12 המחאות, לפרען ב- 1 בכל חודש, החל ב- 1.2.2008. המחאות יכללו מע"מ, ויהיו על פי שער הדולר היציג הידוע העת הכנתן.

- חודש לפני תום כל שנת שכירות, ימסור השוכר למשכיר 12 המחאות לשנה הבאה.
- בתום כל שנת שכירות יחשב הצדדים את ההפרשים הטובעים מההבדל בשער היציג של הדולר, בין השער לפיו בוצע התשלום, לבין השער במועד התשלום הפועל, היינו ה-1 בכל חודש.
- הצד שיהיה חייב בתשלום ההפרש השנתי, ישלמו לצד האחר בתוך 14 יום מסיומה של כל שנת שכירות וביצוע חישוב ההפרשים.
- מוסכם בזאת כי לאחד השלמות ביצוע ההתאמות והשינויים במחשבוך כאמור בסעיף 5-7 לעיל תינתן התחשבות בין הצדדים ולמשכיר ימסור המחאות חלופיות הכוללות את הקיזח האמור בסעיפים 5 ו-7 לעיל.

20. מוסכם בזאת כי אזור של עד 5 ימים בתשלום דמי השכירות לא ייחשב הפרה של התחייבות השוכר לשלם את דמי השכירות במועד. פיגור בתשלום העלה על 5 ימים יחשב הפרה יסודית כמשמעה בחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973.

אזור של 5 ימים בתשלום דמי השכירות לא ייחשב הפרה של התחייבות השוכר לשלם את דמי השכירות במועד. פיגור בתשלום העלה על 5 ימים יחשב הפרה יסודית כמשמעה בחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973.

בתקופת האופציה, כאמור בסעיף 10 להסכם, יתייחס שוכר הדידה על פי עליית מדד המחירים בארה"ב (CPI), כאשר המדד הבסיס והע המדד הידוע בעת חתימת החוזה, ושיעורו 209.7 נקודות.

כך נכתב
ביום 17.12.73
אשר עליו
אשר עליו
אשר עליו

ערבות

22. הבעלים של השוכר, מר אמיר קלוגני, בעל ת.ו. _____ יערוך באופן אישי להתחייבויות השוכר לתשלום שכר הדירה, לשימוש הגן וסביב בנקט ולפיני במועד עם סיום ההסכם.

שינויים במחשבוך

23. השוכר יהא רשאי לבצע במחשבוך כל פעולה סבירה לצורך התאמתו לצרכיו, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרום לכל נזק בלתי הפיך למחשבוך. כל שינוי או תיקון במעטפת המחשבוך - קירות חוץ ומעוך תג - יהא טעון קבלת אישור בכתב ומו אש של המשכיר, והמשכיר לא ימנע מתן אישור המבקש אלא מטעמים בטיחותיים הקשורים לקונסטרוקציה של תכנס.

24. המחשבוך ישא באחריות כלפי המשכיר לגבי כל נזק שיגרם לנכס כתוצאה משינוי או תיקון בלתי מורשה שביצע השוכר. אין באמור לעיל כדי לגרוע בכל דרך מאחריותו של יצן המבנה לתקנתו או כשירותו.

25. מתן הסכמתו של המשכיר לביצוע שינויים, עבודות ושיפורים במחשבוך לא יקנה ולא ייתן לשוכר כל זכות טריא במחשבוך, והשוכר לא יהא זכאי לכל תשלום, פיצוי או שיפור בגין שינויים ועבודות שביצע כאמור.

26. בתום תקופת השכירות יהא המחשבוך רשאי לחציה את כל המכשירים, המכונות וההתקנות אשר חיבר לנכס או למחשבוך, ובלבד שישב לקדמותו את מצבו של

המושכר, בכפוף לבלאי תגיל וטביר, שינויים שהכניס השוכר במושכר עצמו, כגון התקנת של מחיצות, צנרת, אינסטלציה, שרותים וכו', ישאיר השוכר במושכר ללא תמורה אם המשכיר ידרוש זאת, אולם אם ידרוש המשכיר את פיוויים, יהא השוכר זכאי להחזיר את מצב המושכר לקדמותו, בכפוף לבלאי תגיל וטביר.

העברת זכויות

27. השוכר לא יהא רשאי להעביר או למסור בכל צורה שהיא לכל אדם שהוא זכות, רשות, שימוש, החזקה או תאה במושכר מבלי לקבל לכך מראש ובכתב את אישור המשכיר. השוכר לא יסרב ליוען הסכמות לשינוי בזהות השוכר אלא מנימוקים סבירים. השוכר רשאי לאפשר שימוש בהולקים מן המושכר לחברות קשורות, היע לחברות שבשליטת בעלי השוכר, מד אמיר קלוגני.
28. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות השוכר להעסיק עובדים שכירים עלו או קבלנים מטעמו במושכר לצורך פעילותו ועסקיו ולמטרת השכירות.

תשלומים נוספים ומיסים

29. במהלך תקופת השכירות ישא השוכר בכל התשלומים החלים על השימוש במושכר, לרבות הוצאות שימוש בחשמל, מים וטלפון, והוא מתחייב לפודעם, במלואם ובמועדם.
30. כמו כן ישא השוכר בכל המיסים ותשלומי החובה החלים ו/או שיחולו על מחזיקים של מקרקעין, לרבות תשלום ארענה עירונית על המושכר.
31. המשכיר ישא בכל תשלומי מס רכוש, דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל, לרבות הוצאות פיתוח.

אופן השימוש במושכר

32. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר ומקובל לגבי נכסים מטוג זה, ובהתאם לכל חוק ודין הנהגים לגבי שימוש במושכר ומבלי שהשימוש יהיה ממרד או עברה על חוק או דין כלשהם.
33. השוכר לבדו יהא אחראי לקבל כל רישיון או היתר תדרשים על פי דין לצרכי הפעלת כל עסק או מפעל או כל פעילות אחרת אשר יחפץ לבצע במושכר.
34. ידוע לשוכר, כי המקלט הכלול בשכירות משמש את כל הנכס, אשר על כן ישמור אותו במצב פנוי ותקין, ובשעת חרות יאפשר גם ליתר הדיירים בנכס להשתמש בו להגנתם האישית.
35. ידוע לשוכר, כי לוח החשמל הראשי של הנכס מצוי בשטח המושכר לו, והוא יאפשר לשוכר/ שכירים האחרים בנכס, או מי מטעמם, גישה אליו לצורך טיפולים או תיקונים.

כמו כן ידוע לשוכר כי שוכניו לנכס - חברת "פלזיריס בע"מ", ישתמשו בחששם לתאורה מאותו שטח/ חוזה שעל שם השוכר. מוסכם כי השוכר יגבה מפלזיריס את עלות השימוש בחשמל בסך 1,300 ₪ בתוספת מע"מ בחודש - התשלום הממוצע של פלזיריס בשנה שחלפה.

36. ידוע לשוכר כי טעור החצר בנכס אמוד להיות נעיל כשאין בכס פנילות, ועל כן בכל פעם שאין מי מאנשי השוכר בנכס, עליו לדאוג לנעילת השער, בתאום עם השוכרים האחרים בנכס.

37. ידוע לשוכר כי מערכת כימי האש משותפת לכלל הנכס. השוכר ישתתף במחצית מעלות אחזקת המערכת.

38. במידה ותורה דרישה לקבל אישור מכבי האש למערכת גילוי האש במבנה, ישמיע השוכר את המערכת על חשבוש וידאג לקבלת האישור כאמור.

החזקה וביטוח

39. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין ומסודר ולתקן על חשבוש כל קלקול, פגם או נזק שיתרחש ו/או יגרם למושכר ו/או לאיזה אביד מאבידיו ו/או מתקן ממותקניו פרט לבלאי רגיל וסביד עקב שימוש רגיל לפי מטרת השכירות, ופרט לנזקים שיגרמו ע"י גורמים שאינם קשורים לשוכר ו/או לשכירות ושאינם בשליטת השוכר.

40. תיקונים יסודיים של מקים במבנה המושכר יחולו על המשכיר אלא אם כן נגרמו ע"י מעשים ו/או מחזלים ו/או פעולות ו/או עיסקיו ו/או שימוש של השוכר במחזק.

41. המשכיר זכאי להיכנס למושכר בכל עת מתקבלת על הדעת ולאחר הודעה מראש כדי לזדא שהוא מחזק במצב תקין.

42. במידה וייגרם למושכר ו/או למשכיר כל קלקול, נזק, פגם שחובת השוכר לתקן כאמור, ובאם לא יתקן הדבר תוך זמן סביד, הרי המשכיר יהא רשאי לתקן ע"ח השוכר והשוכר יהא חייב להחזיר ולשלם למשכיר את כל הצאות התיקון לפי אותה החשבון שיוגש על ידי המשכיר ובו תוך 10 ימים מיום הגשת החשבון.

43. במידה וייגרם למושכר כל נזק או קלקול שחובת המשכיר לתקן כאמור, ובאם לא יתקן הדבר תוך 30 יום, הרי השוכר יהא רשאי לתקן ע"ח המשכיר, והמשכיר יהא חייב לשלם לשוכר את כל הצאות התיקון לפי אותה חשבון שיוגש ע"י השוכר ותוך 10 ימים מיום הגשת חשבון זה.

44. השוכר יבטח על חשבוש, בחברת ביטוח מוכרת, את המושכר בפני טריפה ו/או נזקים העשויים להגרם בגין ו/או עקב שימוש השוכר במושכר ו/או עסקי השוכר ו/או החזקת השוכר במושכר ו/או נזקי טבע וכל עוד המושכר בחזקת השוכר ולא החזק למשכיר.