

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - החשב הכללי**

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

**חוברת מכרז לרכישת נכס**

**הנביאים 74 ירושלים**

**מכרז מס' 3/16 נ-5**

**תכולה:**

נוסח מודעת המכרז  
נוהל המכרז עם הליך תחרותי נוסף  
טופס הצעה לרכישת הנכס  
טופס ערבות  
חו"ד שמאי + מכתב נלווה  
טופס פניה לעירייה/ רשות מקומית  
תצהיר לעניין המע"מ  
תצהיר בדבר אי תיאום הצעות מכרז  
נוסח הסכם המכר על נספחיו

**תאריך סגירת המכרז 13.4.2016 בשעה 11:00**

## מכרז מס נ-5 3/16 – רח' הנביאים 74, ירושלים

### רשימת מסמכי המכרז

1. מודעת המכרז.
2. נוהל המכרז.
3. טופס הצעה לרכישת נכס.
4. נוסח ערבות מכרז.
5. חוות דעת שמאי + מכתב נלווה.
6. טופס פנייה לעירייה/ רשות מקומית.
7. תצהיר לעניין המע"מ.
6. תצהיר בדבר אי-תיאום הצעות במכרז - יחיד / תאגיד.
7. הסכם המכר ונספחיו.

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - החשב הכללי**  
**מינהל הדיור הממשלתי**  
**הזמנה להגיש הצעות לרכישת מקרקעין**

משרד האוצר מודיע בזה הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה, המתואר בטבלה שלהלן. מחיר המינימום הנדרש להגשת הצעות וכן סכום הפיקדון (או הערבות) הנדרש כתנאי להשתתפות במכרז, מפורטים בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ישוב	סוג הנכס	גוש	חלקה	תת-חלקה	מהות הזכות המוצעת במכרז	תאור הנכס	מחיר מינימום בשקלים חדשים	סכום הפיקדון בשקלים חדשים	מועדי סיוורים
כ-5/16	ירושלים	הנביאים 74	30065	36	11, 7-1, 17, 14	בעלות	האגף הדרומי של בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכולל 5 דירות, 4 חנויות ומוסך, כהגדרתם במרשם המקרקעין, בצירוף 50% מזכויות בניה לבניית 3.5 קומות נוספות (4) (5) (6) (7) (8)	16,500,000 (1) (2) (3)	100,000	22/3/16 29/3/16 5/4/16 כולל בשעה 12:00

(1) מקום שבו יחול מע"מ ישא הזוכה, ככל שיוכרז, אף בתשלום המע"מ.

(2) מוכרז כי החלטת ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז הסתמכה על חוות-דעת שמאית ביחס להערכת שווי הנכס (אומדן). על בסיס חוות הדעת השמאית, קבעה ועדת המכרזים את מחיר המינימום.

האמור בסעיף זה לעיל הינו בנוסף להוראת סעיף (3) להלן וכן מבלי לגרוע מכך שמשרד האוצר אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

(3) בהתקיים התנאים אשר יורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 להצגות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993. מובהר כי הליך התחרותי הנוסף יהיה במתכונת של התמחרות שיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר.

מבלי לגרוע מחובת המציע לערוך את כל הבדיקות הנדרשות, באחריותו ועל חשבונו, מבהירה ועדת המכרזים כי:

(4) תת"ח 6 תמוסה ע"י דיירת מוגנת, שאף עושה שימוש במחסן הצמוד לתת"ח 3.

(5) הנכס מיועד לשימור ולא תותר הריסתו או פגיעה באומיו. על הזוכה, ככל שייבחר, יהא אף למלא אחר דרישות עיריית ירושלים / הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בנושא, באחריותו ועל חשבונו.

(6) לצורך מימוש זכויות הבניה יהא על רוכש הזכויות, בין היתר, שלשל היטל השבחה וכופר חניה וכן לבוא בדברים, להגיע להסכמות ובכלל זה לפנות את בעלי הזכויות באגף הצפוני של הבניין, על חלקם היחסי בזכויות בניה אלו (תשלומי איזון).

(7) חלק מהיחידות בנכס מושכרות כיום והזוכה, ככל שיוכרז זוכה, רוכש זכויות בכפוף לחזקת השוכרים וזכויותיהם. הסכמי השכירות יצורפו למסמכי המכרז.

(8) במועד פרסום המכרז רשומה הבעלות בחלקים מהנכס ע"ש הסתדרות מדיצינית הדסה. העברת הבעלות ע"ש המדינה מצויה בטיפול ועשויה להמשך זמן מה. משרד האוצר שומר על זכותו לדחות את מועד הצבת תיבת המכרזים ואת מועד סגירת המכרז, במקרה שישוים העברת הזכויות יועצב.

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו הפיזי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותו זו.

הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף "נוהל המכרז", הסכם מכר ויתר המסמכים הנכללים במסמכי המכרז, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים הגייל ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי או לקבל במשרדו מינהלת שרותי ניהול נכסים (אצל חכי אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "המינהלת") ברחי המפעל 13 אור יהודה, במס' א-יה, בשעות 09:00 - 15:00, כנגד קבלת על תשלום בסך 200 ש"ח, בגין כל הצעה, לחשבון 0250922 בבנק הדואר, עבור מינהל הדיור הממשלתי.

על המציע במכרז לשלשל את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קמלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה מומיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד ליום 13.4.2016 שעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

ניתן יהיה לשלשל הצעות לתיבת המכרזים החל מיום 10.4.2016 בשעה 12:00.

ככל שנדרש פקדון - על המציע לצרף כפיקדון ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנוסף המצורף לנוהל המכרז, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכום הנקוב בעמודת יגובה הפיקדון" של הטבלה דלעיל.

הצעות שתוגשנה ללא ערבות כאמור, ערוכות בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, תיפסלנה על הסף.

משרד האוצר איננו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, כמו כן לא ישולמו דמי תיווך.

פרטי המכרז הנייל ומסמכיו מופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר בכתובת : [diur.mof.gov.il](http://diur.mof.gov.il). מובהר כי מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט הנ"ל חייב לצרף להצעתו קבלה על סך 200 ₪ כממורט לעיל בתנאי להשתתפותו במכרז. מציע שבוחר להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט - עליו להרשם כמשתתף במכרז ולקבל אישור על הרשמתו, אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים פקס. 03-6341617 דוא"ל [mecher@eshed-m.co.il](mailto:mecher@eshed-m.co.il). מציע שלא נרשם כאמור עד לא יאוחר מארבעים ושמונה שעות לפני שעת סגירת המכרז יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים, **תשובות לשאלות הבתירה וכיוצא"ב**.

לקבלת פרטים נוספים, יש לפנות אל המינהלת טל' 03-5386668, בשעות העבודה ובימי העבודה המצוינים לעיל. שאלות הבחירה ניהן לשלוח אל היועץ המשפטי לועדת המכרזים, לפקס' 02-6536610, עד לא יאוחר מחמישה ימים לפני מועד סגירת המכרז.

**משרד האוצר**

## נוהל מכרז עם הליך תחרותי נוסף (נכס ברח' הנביאים 74, ירושלים)

להלן נוהל המכרז למכירת נכס המדינה שבכותרת ע"י משרד האוצר, בשם מדינת ישראל (להלן: "האוצר") עם הליך תחרותי נוסף:

1. הצעות לרכישת נכס מדינה ניתן להגיש עד ליום ולשעה הנקובים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת (להלן: "מועד סגירת המכרז"). נדחה מועד סגירת המכרז – יהווה המועד הנדחה שפרטיו פורסמו באמצעי התקשורת "מועד סגירת המכרז" וכן ראה הוראת ס"ק 4.3 להלן.

2. העמדת הנכס למכירה הינה כמפורט במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.

3. באחריות המציעים לבדוק מצב הנכס ובכלל זה מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי והפיסי.

4. ההצעות יוגשו בצרוף המסמכים המפורטים להלן, שאת מרביתם ניתן לקבל במשרדי מינהלת שירותי ניהול נכסים (להלן: "המינהלת"), או להורידם מאתר האינטרנט של משרד האוצר.

4.1 טופס "הצעה לרכישת נכס" - המציע ימלא הטופס ויחתום עליו בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.2 חוזה מכר - המציע ישלים את הפרטים החסרים (סכום התמורה ופרטי המציע/ים) ויחתום על החוזה, בראשי תיבות בכל עמוד ועמוד, כולל נספחי החוזה, ובחתימתו המלאה בעמוד האחרון.

4.3 "ערבות" - המציע ימציא ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, חתומה ע"י חברת הביטוח, עפ"י הנוסח המצורף לנוהל זה.

תוקף הערבות יהיה עד ליום ו' תמוז, תשע"ו – 12.7.16, וסכומה כסכום הפקדון המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הפקדון" או "הערבות").

נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש בהתאמה, עד יום ממועד סגירת המכרז החדש.

4.4 נוהל מכרז זה יצורף אף הוא כשהוא חתום ע"י המציע.

4.5 טופס "פניה לעירייה/ רשות מקומית" – יצורף אף הוא כשהוא חתום על ידי המציע.

4.6 תצהיר לעניין מע"מ - המציע יחתום על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.7 נסח חברה/ שותפות עדכני מרשות התאגידים, כמפורט בסעיף 16 לנוהל מכרז זה להלן.

4.8 אישור מורשי חתימה עדכני, חתום ע"י עו"ד/רו"ח – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד, לרבות חברה בע"מ או שותפות רשומה.

4.9 תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – ככל שנוסח התצהיר מתאים לזהות המציע ולעיסוקו, יחתום המציע על התצהיר, בנוסח המצורף למסמכי המכרז, בפני עו"ד אשר יאשר את חתימתו.

4.10 מציע שיעשה שימוש במסמכי המכרז המופיעים באתר האינטרנט של משרד האוצר, יצורף להצעתו קבלה מבנק הדואר בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 וזאת כתנאי להשתתפותו במכרז. בנוסף, על מציע כאמור להרשם כמשתתף במכרז אצל מינהלת שירותי ניהול נכסים (בפקס):

03-6341617 או בדוא"ל: (mecher@eshed-m.co.il), ולקבל אישור על הרשמתו מאת המינהלת. מובהר כי מציע שלא תאושר הרשמתו כאמור עד ארבעים ושמונה שעות לפני מועד סגירת המכרז, יהא מנוע מלטעון כל טענה ביחס לאי קבלת עדכונים בקשר למכרז, תשובות לשאלות הבהרה וכיוצ"ב.

5. המציע לא יבצע בנוסח המודפס של כל טופס וטופס (האמור בסעיף 4) כל תיקונים, שינויים, השמטות ותוספות כלשהן, למעט מקום בו נדרשת בחירה בנוסח "מחק את המיותר".
6. האוצר רשאי לפסול הצעה שלא מולאה כנדרש.
7. את ההצעה, בצרוף כל המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל, כשהם חתומים, יש להכניס למעטפה, לסוגרה, לרשום עליה את מסי המכרז ולשלשל בתיבת המכרזים עפ"י מיקומה שבפרסום. כאשר המציע הינו תאגיד ייחתמו המסמכים הנזכרים בסעיף 4 לעיל על ידי מי שהינו מוסמך לחתום בשם התאגיד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס. החתימות יאומתו על ידי עו"ד, אשר גם יאשר כי החותמים הינם מוסמכי החתימה של החברה לצורך ההתקשרות.
8. הצעה שלא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז.
9. ביקור במקום יעשה בהתאם למועדי הסיור המצוינים במודעת המכרז שפורסמה באמצעי התקשורת.
10. "זר" כמשמעות מונח זה בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל (החלטה מס' 342) יצרף להצעתו תצהיר בנוגע לזכאותו לרכישת זכויות במקרקעין עפ"י הוראות החלטה 342 הנ"ל. האוצר רשאי שלא לקבל הצעה של מציע שאינו עומד באמות-המידה הנהוגות ברשות מקרקעי ישראל בנושא זה. עוד מובהר כי, במקרה של מכר זכויות בעלות, ייערך המכר בכפוף להגבלה בדבר העברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, והזוכה במכרז יחוייב לרשום אף הערת אזהרה בדבר ההגבלה דלעיל, לפני רישום הערת האזהרה לזכותו.
11. במקרה של הצעה המוגשת על ידי שני מציעים או יותר במשותף, יהיו התקשרותם עם המדינה והתחייבויותיהם כלפיה עפ"י ההסכמים ביחד ולחוד.
12. במידה שזוכים במכרז אשר הגישו הצעה משותפת, יבקשו להתאגד בישות משפטית של חברה בע"מ או שותפות רשומה אשר תחתום על ההסכמים לעיל עם המדינה, או להעביר את זכיותם על שם חברה/שותפות כאמור, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שכל הזוכים והם בלבד יהיו בעלי המניות בחברה האמורה/ השותפים בשותפות בהתאמה.
13. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח, כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יוגש העתק יפוי הכח מאושר ע"י נוטריון.
14. במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש יפוי כח אחד חתום ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד מהם יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.
15. מציע המשמש כנאמן עבור נהנה אחר יצרף להצעתו רשימה שמית מלאה (בצרוף מספרי תעודת זהות/מספר דרכון) של הנהנים שעבורם הגיש את ההצעה.
- כאשר בין הנהנים תאגידים, יצרף הנאמן להצעתו רשימה שמית מלאה של בעלי המניות (כשישנם) או של חברי התאגיד.
16. הצעה אשר מוגשת על ידי חברה בע"מ או שותפות רשומה, בעלת חובות אגרה שנתית לרשות התאגידים ו/או אשר הוכרזה כחברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כתברה מפרת חוק, תידחה.
17. ככל שמציע לא יצהיר כאמור בסעיף 4.6 לעיל ו/או ככל שלא יצרף להצעת המציע התצהיר כמבוקש בסעיף 4.6 לעיל, יהיה על המציע, ככל שיוכרז כזוכה במכרז, להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, בנוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ.

כאשר חל חיוב בתשלום המע"מ, תנפיק המדינה חשבונית עסקת אקראי שבאמצעותה ישלם המציע את המע"מ.

באחריות המציע לברר האם חל חיוב במע"מ בקשר עם העסקה שבנדון ולמציע לא יהיו כל דרישות ו/או טענות כלפי האוצר או מי מטעמו בנוגע לעניין זה (יצויין כי לצרכי קביעת מע"מ, המדינה הינה מלכ"ר).

18. משרד האוצר / מינהל נכסי הדיור הממשלתי יודיע למציע שהצעתו התקבלה במכתב רשום, על זכייתו במכרז.

מובהר בזה כי הסכם המכר יכנס לתוקפו רק עם חתימת האוצר עליו.

19. מציע שיציע לרכוש נכס והצעתו תתקבל, ישלם את כל סכום הצעתו למשרד האוצר במועדים הקבועים בהסכם המכר. משרד האוצר רשאי לחלט את הפקדון שהפקיד המציע-הזוכה במסגרת הגשת הצעתו, על חשבון התמורה בסמוך לאחר הכרזתו כזוכה. כל סכום שלא ישולם במועדו, כמפורט בהסכם המכר, יחוייב בריבית בשיעור הנקוב בהסכם המכר.

**מובהר כי "ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז" משמעה אף, בהתאמה, "ההודעה לזוכה על זכייתו בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, ככל שייערכו.**

20. מציע שהצעתו התקבלה, בין במכרז ובין בהליך ההתמחרות שנערך במסגרתו, ככל שנערך, והפר את התחייבותו לרכוש את הנכס, יחולט הפקדון שהפקיד, בין ע"י מימוש הערבות הבנקאית ובין ע"י מימוש הערבות של חברת הביטוח הישראלית (להלן: "חילוט פקדון המכרז").

21. במקרה בו הזוכה לא יעביר את חשבון הנכס בעירייה/ רשות מקומית על שמו בסמוך למועד מסירת החזקה – האוצר יהא רשאי להשתמש בטופס "פניה לעירייה/רשות מקומית" עליו תתם הזוכה במסגרת הגשת הצעתו (ראה ס"ק 4.5 לעיל) ולהעביר את חשבון הנכס בעירייה/רשות מקומית על שם הזוכה החל ממועד העברת החזקה.

22. יוטעם כי האוצר, רשאי עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, לחלט את פקדון המכרז במקרה בו יתברר לאוצר כי מציע ו/או זוכה במכרז נהג בחוסר תום-לב בהגשת הצעתו ו/או במימוש או אי-מימוש הצעתו, לרבות בהליך ההתמחרות שנערך במסגרת המכרז, ככל שנערך.

23. במקרה שתבטל הצעת המציע שהצעתו התקבלה וזאת מכל סיבה שהיא, בין לפני שנחתם איתו חוזה המכר ובין לאחר מכן, לא יהיה האוצר חייב להתקשר עם המציע הבא אחריו או עם כל מציע אחר.

24. משרד האוצר רשאי (אך אינו חייב) להכריז על מגיש ההצעה שדורגה שניה כ"כשיר שני" וכן, עפ"י שיקול-דעתו, על מגיש ההצעה שדורגה שלישית כעל "כשיר שליש", ובלבד שההצעות תקינות ועומדות בתנאי המכרז. משרד האוצר יודיע על כך למציעים שהוכרזו כאמור, במידה שיוכרזו.

25. מבלי לפגוע בזכותו של האוצר לחלט את פקדונו של מציע שהצעתו התקבלה וחזר בו מהצעתו, או שבוטל ההסכם עמו מכל סיבה שהיא, רשאי האוצר במקרה כזה גם לקבל את הצעתו של המציע שהוכרז "כשיר שני" או "כשיר שליש", לפי העניין, ויחולו על זכייתו הוראות סעיפים 16 – 22 בשינויים המחוייבים. הוראה זו תחול גם על "כשיר שליש", במידה שיוכרז כזה.

26. האוצר רשאי שלא לקבל את ההצעה שתנקוב במחיר הגבוה ביותר וכן רשאי הוא שלא לקבל כל הצעה שהיא והכל עפ"י שיקול דעתו.

27. עוד מובהר כי במקרה בו יוגשו שתי הצעות או יותר, אשר יהיו זהות מבחינת המחיר בהן ינקבו, יהא האוצר רשאי, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, ככל שנדרשים, לבצע הגרלה או הליך של משא ומתן, לרבות התמחרות, בין מציעי ההצעות הזהות.

28. פרסם האוצר כי בכוונתו לערוך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, יראו את הצעת המציע כהסכמה בלתי חוזרת מצידו להשתתף בהליך תחרותי נוסף ו/או בהתמחרות שתיערך בפני ועדת המכרזים (ושיכול שתקיף מספר סבבים של העלאות מחיר), תוך החלת הוראות תקנה 7 לתקנות חובת המכרזים (ניהול משא ומתן עם מציעים במכרז) בשינויים המחוייבים ועל-פי הכללים שקבעה הועדה. כמו כן יראו את הצעת המציע כהצעה בלתי חוזרת מצידו - לתקופה המצוינת בהצעה - לרכישת הנכס במחיר הנקוב בהצעתו ובהסכם המכר

(במקרה של סתירה ביניהם יקבע המחיר הגבוה יותר) ואם נערך הליך תחרותי נוסף או התמחרות - במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור. הצעת המציע לרכוש את הנכס במחיר הגבוה ביותר בו ינקוב המציע בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהתמחרות, ככל שתיערך כאמור, תבוא במקום הצעתו במחיר בו נקב בעת הגשת ההצעה למכרז ותהא, אף היא, בלתי חוזרת, לתקופה המצוינת בהצעה. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהיו מצוינים המחירים שאותם יציעו המציעים, יהווה ראייה מכרעת למחירים המוצעים וישמש חלק בלתי נפרד מהצעת כל מציע.

מובהר כי אין באמור משום התחייבות לעריכת התמחרות והועדה תהא רשאית אף לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה במכרז או את ההצעה הגבוהה ביותר שתתקבל בעקבות פניה למציעים לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעות שהגישו במכרז.

**ועדת המכרזים קבעה כי ההתמחרות, ככל שתיערך, תיערך בפניה במועד ובמקום שעליהם תבוא הודעה, וכי יהיו רשאים להשתתף בה כל המציעים שהצעותיהם נמצאו כשירות (נמצאו פגמים בלתי מהותיים בהצעות - יידרשו בעלי ההצעות לתקנם כתנאי להשתתפות בהתמחרות). ההתמחרות תחל מהמחיר הגבוה ביותר שהוצע בגין הנכס (ובלבד שההצעה כשירה כאמור) או מהמחיר המשקף את גבולות הסטייה משומת השמאי, הסכום הגבוה מבין השניים, והעלאות המחיר תהיינה במדרגות של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) (לא כולל מע"מ). המציע שיציע ראשון בהליך ההתמחרות יכול שייבחר בהגרלה שתיערך בתחילת ההתמחרות. [למען הסר ספק, מובהר כי מציע לא יהא רשאי להשוות את מחיר ההצעה שלו למחיר ההצעה הגבוהה ביותר].**

29. על הסכם המכר יחתמו מורשי חתימה שבמשרד האוצר. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המדינה לידי הקונה וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה שבהסכם.

30. המינהלת תודיע למציעים, אשר הצעתם לא התקבלה, על כך במכתב רשום תוך 30 יום מיום פקיעת ההצעות.

31. הערבות הבנקאית או ערבות חברת הביטוח שצרפו להצעתם מציעים אשר הצעתם לא התקבלה, יוחזרו עד מועד חלוף תוקף הערבות.

32. מציע במכרז יהא רשאי, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה האמורה בסעיף 30 לעיל, לעיין במסמכים הקשורים במכרז, בכפוף ובהתאם להוראות תקנה 21(ה) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993 ובכפוף לכל דין. כל עיון כאמור ייעשה לאחר הצגת קבלה על תשלום בסך 200 ₪ לחשבון 0250922 בבנק הדואר.

33. הקונה ידאג להעברת הזכויות בנכס לרישום על שמו וזאת תוך ששה חודשים ממועד תשלום מלוא התמורה עבור הנכס, או כקבוע בהסכם המכר.

34. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים ולהם בלבד, תהיה סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של הסכם המכר ו/או לכל הקשור או הנובע מהם.

35. נוהל מכרז זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר.

חתימת המציע	שם/חותמת המציע
חתימת המציע	שם/חותמת המציע
חתימת המציע	שם/חותמת המציע

הצעה לרכישת נכס (מכרז מס נ-5 3/16)

אני הח"מ:

1. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_

שם מלא

ת.ז. / מס' חברה \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_

שם מלא

ת.ז. / מס' חברה \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית

בהתייחס למכרז, שהודעה על קיומו פורסמה, מגיש בזה למשרד האוצר באמצעות מינהלת שרותי ניהול נכסים (להלן "המינהלת") את הצעתי לרכוש את הנכס הידוע כ -

17, 14, 11, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1	, 36	, 30065
תת חלקה	חלקה/דף	גוש/ספר

(להלן: "הנכס")

שמקום הימצאו הוא רח' הנביאים 74, ירושלים

וזאת תמורת סך של \_\_\_\_\_ ש"ח \_\_\_\_\_ שקלים חדשים.  
הסכום במילים

על הסכום הנ"ל, אוסיף ואשלם מע"מ כחוק, במקרה שחל מע"מ על עסקה זו על פי החוק.

ככל שייערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה אלי לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעתי זו ו/או התמחרות ביחס לרכישת הנכס, הצעתי הינה המחיר הגבוה ביותר בו אנקוב בהצעה המיטבית שלי ו/או בהתמחרות. פרוטוקול הליך ההתמחרות בו יהא מצוין המחיר הגבוה ביותר שאציע במסגרת ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת למחיר שהצעתי וישמש חלק בלתי נפרד מהצעתי זו.

הצעתי זו תהא בתוקף למשך 90 יום ממועד סגירת המכרז, כמשמעותו בנוהל המכרז.

אני מצרף בזה:

1. ערבות בנקאית על פי הנוסח המצורף לנוהל המכרז, או ערבות מחב' ביטוח ישראלית שתוקפה למשך תוקף הצעתי כמפורט לעיל ואשר סכומה הוא כסכום הפיקדון שפורסם בנוגע למכרז זה.

(ערבות מס' \_\_\_\_\_ בנק/חב' ביטוח \_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_.

2. הסכם מכר ונוהל המכרז, אותם קיבלתי במשרדי המינהלת והנוגעים למכרז זה, כאשר הם חתומים בחתימת ידי. אם המציע הוא חברה - חתומים בחותמת החברה וחתימת מורשי החתימה.

### בנוסף הריני להצהיר כי:

1. בדקתי את הנכס ובכלל זה את מצבו התכנוני, המשפטי והפיסי, ומצאתיו מתאים לדרישותיי ומטרותיי ולפיכך אני מוכן לרכוש את הנכס, במצבו הנוכחי ואני מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה או כל טענה אחרת הנוגעת למצבו של הנכס.
2. קראתי בעיון את נוהל המכרז המצורף להצעתי זו וידוע לי כי התנאים שבנוהל המכרז הינם חלק בלתי נפרד מהתנאים שבהסכם המכר ובטופס זה ועל פיהם הגשתי הצעה זו.
3. ידוע לי כי אם אזכה במכרז ואחזור בי מההצעה יחולט סכום הערבות הבנקאית / ערבות מחבי ביטוח ישראלית לטובת משרד האוצר.
4. מוסכם עלי כי אם הצעתי לא תתקבל תוחזר אלי הערבות הבנקאית / הערבות מחבי הביטוח הישראלית בדואר רשום שישלח לפי הכתובת שמסרתי לעיל וזאת בתוך 30 יום מיום פקיעת הצעתי זו.

_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך

מס' טלפון לקבלת הודעות: בית \_\_\_\_\_ עבודה: \_\_\_\_\_

מס' פקס: \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת מייל): \_\_\_\_\_

נרשם בפני הועדה בתאריך \_\_\_\_\_ מס' הצעה \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר את חתימת המציע

לעיל, \_\_\_\_\_, ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_

באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

**- ערבות מכרז -**

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

**הנדון: ערבות מס'** \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים:

שקלים חדשים) \_\_\_\_\_

המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_

(שיקרא להלן: "החייב").

נוכה חשבונכם שמספרו 026250 בבנק הדואר, המתנהל על שם משרד האוצר, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהא עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

כל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי סניף הבנק המפורט מטה, שמענו הוא:

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : תאריך

\_\_\_\_\_ : סניף

חוות-דעת השמאי והמכתב הנלווה אליה נמסרים למשתתפי המכרז, לנוחיותם בלבד, לפני משורת הדין ומבלי שהם וגם/או תוכנם מהווים מצג כלשהו מטעם עורך המכרז, לאמיתות הנתונים שבהם וגם/או למדויקותם, ומבלי לגרוע מחובותיהם של משתתפי המכרז לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותם הבלעדית. כל הסתמכות של משתתף במכרז על חוות-דעת השמאי והמכתב הנלווה אליו תיעשה על אחריותו הבלעדית.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

ל' חשון תשע"ו  
12/11/2015

## שומת מקרקעין מלאה

שומת שווי זכויות הבעלות הפנויה של 3 יחידות מסחר,  
4 יחידות דיור ומחסן  
ושווי הבעלות התפוסה ע"י דייר מוגן של יח"ד אחת  
בבנין הממוקם ברחוב הנביאים 74,  
שכונת זיכרון משה, ירושלים.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253 Fax.

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816 Tel:

לי חשון תשע"ו  
12/11/2015

לכבוד  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי  
מנהלת שירותי ניהול נכסים  
משרד האוצר  
ירושלים

### שומת מקרקעין מלאה

הנדון: שומת שווי זכויות הבעלות הפנויה של 3 יחידות מסחר, 4 יחידות דיור ומחסן ושווי הבעלות התפוסה ע"י דייר מוגן של יח"ד אחת בבנין הממוקם ברחוב הנביאים 74, שכונת זיכרון משה, ירושלים (להלן "היחידות").

בהתאם לבקשת מנהל נכסי הדיור הממשלתי, נערך ביקור, ע"י גב' רוויטל מעתוק, שמאית מקרקעין ממשרדי, ביחידות הנ"ל והמתוארות מטה ביום 2.11.2015, וזאת במטרה להעריך להיום, את שווי זכויות הבעלות הפנויה והבעלות התפוסה של היחידות הנ"ל. השווי במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון.

יוטעם, כי נערכה שומה קודמת על ידי הח"מ ביום 21.5.2014.

#### 1. מטרת השומה:

הערכת שווי שוק של היחידות, בהתאם להזמנת מינהל נכסי הדיור הממשלתי.

#### 2. זיהוי היחידות:

2.1. ירושלים, שכונת זיכרון משה, רחוב הנביאים 74.

2.2. גוש: 30065 חלקה: 36 תת חלקות: 1-7, 11, 14 ו-17.

2.3. תת חלקה 6 תפוסה ע"י דייר מוגן.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

### 3. תיאור הסביבה:

- 4.1 רחוב הנביאים הינו רחוב ראשי הממוקם בקו התפר שבין שכונת זיכרון משה למרכז העיר.
- 4.2 הנכס ממוקם בקטע הגובל עם רחוב שטראוס ממזרח ולרחוב ישעיהו ממערב.
- 4.3 הרחוב הינו עיקרי בשכונה ובו תנועת כלי רכב רבה משך רוב שעות היום, תחילתו בסמוך לכביש מס' 1 בקטע שליד שער שכם, תוצה מס' רחובות וסופו מתחבר לרחוב מיכל פינס (כיכר הדוידקא).
- 4.4 הסביבה מאופיינת בבתים ישנים בני קומה אחת עד שתי קומות הבנויים בסגנון הערבית המסוגנת וכן בבתים בני 3-5 קומות בבניה רוויה.
- 4.5 לאורך הרחוב מבנים היסטוריים רבים כגון בית החולים ביקור חולים, בית החולים האיטלקי המשמש היום את משרד החינוך, בית הספר האנגליקני, בית החולים מאיר רוטשילד המשמש היום את מכללת הדסה, מנזרים שונים וכו'.
- 4.6 קיים בסביבה ביקוש לדירות מגורים, לשטחי מסחר, לנכסים, למשרדים וכן למוסדות ציבור.
- 4.7 בסביבה כל השרותים הציבוריים הדרושים לקיום חיי קהילה וחברה.
- 4.8 מפת הסביבה:





**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

#### 5. תיאור הבניין:

- 5.1 על החלקה הנ"ל אשר שטחה הרשום 1,046.12 מ"ר, בנוי בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע- חלקה מסחרית.
- 5.2 הבניין מתפרס על פני שני אגפים, אגף צפוני הפונה לרחוב יצחק פראג ואגף דרומי הפונה לרחוב הנביאים, היחידות נשוא השומה ממוקמות באגף הדרומי.
- 5.3 בין האגפים ממוקם חצר פטיו מרוצפת ממנה גישה לחדרי המדרגות וליחידות הממוקמות בקומת הקרקע.
- 5.4 הבניין מכיל 21 יחידות רישום.
- 5.5 קירות החוץ של הבנין מצופים אבן והגג שטוח בבטון עם בידוד.
- 5.6 הבנין מחובר לרשת החשמל, הטלפון, המים והביוב העירוני.
- 5.7 הבנין נבנה בשנת 1935 ומצבו הכללי תואם את גילו.
- 5.8 תמונת הבנין- מבט מרח' הנביאים :





**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 :פקס**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 :טלפון**

**6. תיאור היחידות:**

להלן תיאור היחידות נשוא הערכה:

תת חלקה	קומה	תיאור היחידה בטאבו	שטח במ"ר <sup>1</sup>	שם הדייר	תיאור היחידה עפ"י הביקור
1	קרקע	מוסך	47.30	יצחק לוי	מחסן צדדי, ברמה של בלוקים חשופים ללא חיפוי טיח. יוטעם כי בלשכת רישום המקרקעין רשום שטח של 23 מ"ר, הפער נובע מבניית תוספת שבוצעה ללא היתר בניה כדין.
2	קרקע	חנות	28.10	מודי מוטי בן עובד	חנות לוטו בחזית רחוב הנביאים. בחנות חדר שירותים וקומת גלריה חלקית לאחסנה. ריצוף קראמיקה מידות 33/33 ס"מ. חזית החנות ברוחב 4.4 מ'
3	קרקע	חנות	+36.75 מחסן צמוד	סימה אדריאן	מכון קוסמטיקה בחזית רחוב הנביאים. במכון חדר שירותים וקומת גלריה חלקית המשמשת כחדר טיפול. ריצוף קראמיקה מידות 33/33 ס"מ ובגלריה שטיח מקיר אל קיר. חזית המכון ברוחב 4.0 מ'
4	קרקע	חנות	83.30	יצחק לוי	2 חנויות שאוחדו לחנות מזרונים אחת בחזית לרחוב הנביאים. בחנות חדר שירותים וקומת גלריה חלקית לאחסנה. ריצוף קראמיקה מידות 45/45 ס"מ. חזית החנות ברוחב 9.0 מ'
5	קרקע	חנות			
6	קרקע	דירה	58.10	רבקה בן סימון – בזכות דיירת מוגנת	הגישה ליחידה דרך פטיו פנימי. הדירה מכילה 2 חדרים, מטבח, מקלחון ובית כיסא. ריצוף טראצו מידות 20/20 ס"מ. בדק הבית מניח את הדעת.
7	קרקע	דירה	31.70	אגודת השומרים	תת חלקה 7 פוצלה ל-2. החלק המוחזק ע"י אגודת השומרים: ריצוף טראצו מידות 20/20 ס"מ. בדק הבית ירוד ותואם שימוש כמחסן.
				ריק מדיירים	החלק השני ללא שימוש וטעון שיפוץ.
11	ראשונה	דירה	281.60	ריק מדיירים	היחידה פוצלה ל-2 משרדים. המשרד המערבי מכיל 4 חדרים, מטבחון, תאי שירותים, מרפסת ומעברים מקשרים. המשרד המזרחי מכיל 10 חדרים ו-2 מרפסות מקורות. חלק מרצפת המשרד מרוצף במרצפות בגדלים שונים

<sup>1</sup> השטחים על פי תוכנית מדידה שהתקבלה ממנהל נכסי הדיור הממשלתי.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 פקס:**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 טלפון:**

והלק מכוסה בלוחות פרקט. בדק הבית של היחידות טעון שיפוץ כללי.					
היחידה פוצלה ל-2 משרדים. המשרד המערבי מכיל 7 חדרים, מטבחון, תאי שירותים ומרפסת פתוחה. המשרד המשמש את ביקור חולים בשטח של כ-120.00 מ"ר.	ריק מדיירים	281.60	דירה	שניה	14
המשרד המזרחי מכיל 5 חדרים, עמדת מזכירות ו-2 מרפסות מקורות שבהם הותקנו תאי שירותים. בין 2 המשרדים חדר נוסף. רצפת המשרדים בחלקה מרוצפת במרצפות בגדלים שונים ובחלקה מכוסה בלוחות פרקט. בדק הבית של המשרדים טעון שיפוץ.	ריק מדיירים				
היחידה מכילה 3 חדרים, מבואת כניסה, מטבח, חדר שירותים. קיים פתח יציאה לגג המשמש כמעין מרפסת הגישה ליחידה ע"י עליית 70 מדרגות פנימיות. ריצוף קרמיקה מידות 30/30 ס"מ. בדק הבית מניח את הדעת.	קרולינה פאז גררו קונטרס ורחל אסתר הרט	57.20	דירה	שלישית	17



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
Fax. 02-5382253 :פקס

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816 Tel:

## 7. פרטי תכנון:

### 7.1. תוכנית המתאר לירושלים מס' 62:

א. החלקה הנ"ל כלולה בתחומי תוכנית המתאר לירושלים מס' 62, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687, מיום 16.7.1959.

ב. עפ"י התכנית הוגדרה החלקה באזור מגורים 3, מקום בו מותרת בניית בנין בן 3 קומות, בשיעור בניה כולל של כ- 90% משטח החלקה (30% בקומה) בנוסף התכנית מתירה בניית מחסנים 8% מהשטח המבונה וכן שטחי שירות (ממד"ים וכיוצ"ב).

### 7.2. תכנית מס' 69294:

א. על החלקה הנ"ל אושרה תכנית מס' 69294 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 90, מיום 24.9.2015.

#### ב. תיאור התכנית:

התכנית מציעה תוספת קומות לשני האגפים של הבנין ברח' הנביאים 74.

לאגף הדרומי (להלן "בניין B") תוספת של 3.5 קומות מעל 3.5 קומות קיימות, כאשר 2 קומות על תוואי הבניין הקיים ושתי קומות עליונות נוספות בנסיגה.

לאגף הצפוני (להלן "בניין A") התכנית מציעה תוספת קומה אחת בתוואי הבניין הקיים מעל 4 קומות קיימות.

#### ג. להלן מעיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ומשרדים.
2. קביעת הוראות בניה הכוללות הגדלת צפיפות, שינוי בגובה הבניין, שינוי במרווחי הבניה, הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 :פקס**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 :טלפון**

3. הגדלת שטחי הבניה בשטח התכנית וקביעתם ל-3,695.2 מ"ר מתוכם:
- בניין A - 1,379.9 מ"ר, מהם 1,303.90 מ"ר שטח עיקרי ו-76 מ"ר שטחי שירות.
  - בניין B - 2,315.3 מ"ר, מהם 2,228.30 מ"ר שטח עיקרי ו-87 מ"ר שטחי שירות.
4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף 1,601.40 מ"ר מתוכם:
- בניין A - 304.40 מ"ר, מהם 285.40 מ"ר שטח עיקרי ו-19 מ"ר שטחי שירות.
  - בניין B - 1,297.00 מ"ר, מהם 1,239.00 מ"ר שטח עיקרי ו-58 מ"ר שטחי שירות.
5. הגדלת מספר הקומות הקיים בבניין A מ-4 ל-5 ובבניין B מ-4 (קומה 4 חלקית) ל-7 קומות כששתי הקומות העליונות יבנו בנסיגה מחזית דרומית בעומק שלא יפחת מ-3 מ'.
6. קביעת שימושים מעורבים למגורים, משרדים, ומסחר בקומת הקרקע.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית, קביעת תנאים למתן היתר בניה, הוראות בגין עצים לשימור- עץ לשימור ממוקם בצפון החלקה בצמוד לרחוב פראג, הוראות בגין חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב הנביאים וקביעת הוראות בגין מבנה לשימור.
- ד. חניה: מס' מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ה. נספח הבינוי מחייב לנושא קווי בניין, גובה הבנייה והגדרת מס' הבניין על זכויותיו.
- ו. כל בניין יוכל לבנות בנפרד וללא קשר לשכנו בתנאי שהבניה של אותו בניין תהיה בהינף אחד.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הינו מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ועמידה בתקנים.
- ח. נקבעו הוראות לבניה באזור רגיש לרעש כולל הגבלת שעות עבודה, פעולות למניעת מפגעי אבק וכו'.
- ט. בניין B מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- לא תותר הריסתו, לא תותר סגירת החצר הפנימית בין הבניינים, לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים, לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, ליווי מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

י. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

יא. קווי הבניין בהתאם לתשריט.

יב. נתונים כמותיים:

תוספת 15 דירות מגורים ל-9 קיימות, סה"כ 24 יח"ד.  
 ותוספת 17 יח"ד קטנות.

שטחים בשימוש למגורים:

מצב מאושר 1,110.80 מ"ר תוספת 1,111.70 מ"ר סה"כ 2,222.50 מ"ר

שטחים בשימוש למסחר:

מצב מאושר 200 מ"ר ללא תוספת. סה"כ 200.00 מ"ר

שימוש לתעסוקה:

מצב מאושר 697.00 מ"ר תוספת 412.70 מ"ר סה"כ 1,109.70 מ"ר

יג. להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה בולטים (%)	תכנית (% מותאמת שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל חכניסה הקובעת		מתחת לחכניסה הקובעת							קדמ	אחורי	צדוני-שמאלי	צדוני-ימני
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומשרדים	מגורים	1	A	1046	1303.9	76	1379.9	13	21.7	5	(1)	(1)	0	4.5			
מגורים ומשרדים	מגורים	1	B	1046	1098.6	58	1156.6	15	29.1	7	(3)	(3)	0	0			
מגורים ומשרדים	מסחר	1	B	1046	200		200										
מגורים ומשרדים	משרדים	1	B	1046	929.7	29	958.7										
מגורים ומשרדים	כסך הכל	1		1046	3532.2	163	3695.2	73	28	7	(7)	(7)	(7)	(7)			



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

**הערה ברמת הטבלה:**  
 שטחים מרבים כוללים שטחים למרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) ניתן להחליף בין דיור למשרדים, עד 8 משרדים..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) קומה: קומת כניסה, הערה: חזית לרח' הנביאים, בניין B..
- (5) בבניין B השימושים יקבעו ל-50% מגורים ו 50% לתעסוקה ומסחר.
- (6) תותר תוספת של 2 יחיד גדולות בלבד. יתר הזירות החדשות המוצעות לא יעלו על 45 מ"ר..
- (7) כמסומן בתשריט.

ד. להלן חלוקת השטחים בין הבנינים:

בניין A				בניין B							
שטח כולל	שטח שרות	מגורים חדש	מגורים קיים	שטח כולל	שטח שרות	משרדים חדש	משרדים קיים	מסחר קיים	מגורים חדש	מגורים קיים	קומה
253.60			253.60	334.50			42.20	200.00		92.30	קרקע
260.30	19.00		241.30	341.90	14.5		327.40				א
280.80	19.00		261.80	341.90	14.5		327.40				ב
280.80	19.00		261.80	341.90	14.5	232.70			94.70		ג
285.40	19.00	266.40		341.90	14.5				327.40		ד
19.00		19.00		341.90	14.5				327.40		ה
				271.30	14.5				256.80		ו
<b>1,379.90</b>				<b>2,315.30</b>							סה"כ

### 7.3. תיק בנין:

היות ובבנין ותיק עסקינן (הבנין נבנה בשנת 1935), לא אותר תיק בנין, אשר בו היתר הבניה המקורי לבניית הבנין, במחלקת המידע בעיריית ירושלים.

ביום 1.2.2011, הופק היתר בניה מס' 102530, בתיק בנין 2010/481, ההיתר ניתן לשימוש חורג ממגורים לעסק לאחסנת נשק בקומת הקרקע של הבנין. מבקש הבקשה: "אגודת השומרים בע"מ" השוכרים בחלק מתת חלקה 7.

ביום 11.10.1989, הופק היתר בניה מס' 29416, בתיק בנין 1989/740, ההיתר ניתן לשינוי חלק מקיר של מרפסת.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 פקס:**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 טלפון:**

**8. פרטי זכויות:**

בהתאם להעתק נסח רישום מרוכז מיום 29.9.2015 עולים הפרטים הבאים:

8.1 הבנין נרשם בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כבית משותף וכל יחידה בו מהווה יחידת רישום עצמאית.

8.2 במסגרת רישום הבית המשותף, הוגדרו היחידות נשוא השומה, כתת"ח 7-1, 11, 14 ו-17 בחלקה 36, בגוש 30065.

8.3 להלן טבלת סיכום הנתונים מתוך נסחי הרישום:

תת חלקה	הגדרת יחידה	קומה	שטח רשום במ"ר	הצמדות	חלק ברוש המשותף	רשומה ע"ש
1	מוסך	קרקע	23.00		23/1496	מדינת ישראל
2	חנות	קרקע	28.00		28/1496	מדינת ישראל
3	חנות	קרקע	36.00	מחסן הממוקם מתחת למדרגות הבנין	36/1496	מדינת ישראל
4	חנות	קרקע	40.00		40/1496	מדינת ישראל
5	חנות	קרקע	42.00		42/1496	הסתדרות מדיצינית הדסה, רשומה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל
6	דירה	קרקע	55.00		55/1496	הסתדרות מדיצינית הדסה, רשומה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל
7	דירה	קרקע	29.00		29/1496	מדינת ישראל
11	דירה	ראשונה	226.00		226/1496	הסתדרות מדיצינית הדסה, רשומה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל
14	דירה	שניה	226.00		226/1496	הסתדרות מדיצינית הדסה, רשומה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל
17	דירה	שלישית	42.00	גגות שמעל הבניין הדרומי	42/1496	הסתדרות מדיצינית הדסה, רשומה הערת אזהרה לטובת מדינת ישראל
סה"כ					50% = 747/1496	



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

להלן טבלת נתוני הסכמי שכירויות:

תת חלקה	הסכם שכירות מיום	שם השוכר	שם המשכיר	תקופת השכירות	דמי שכירות לחודש	מהות השכירות
2	20.3.2011	מודי מוטי בן עובד	הסתדרות מדיצינית הדסה	1.4.2011-31.3.2016	2,600 ₪- 3,200 ₪ בכל שנת שכירות עולים דמי השכירות	בלתי מוגנת
3	17.6.2015	סימה אדריאן	ממשלת ישראל	1.6.2015-3.5.2016	4,900 ₪ לא כולל מע"מ	בלתי מוגנת
1+4+5	30.10.2014	יצחק לוי	ממשלת ישראל	5.9.2014-4.9.2015	6,780 ₪ לא כולל מע"מ	בלתי מוגנת
6	3.9.1958	עזר בן סימון	הסתדרות מדיצינית הדסה	1.4.1959-31.3.1960	15 ל"י	מוגנת
7	31.12.2014	אגודת השומרים	ממשלת ישראל	15.10.2014-14.4.2015	1,200 ₪ לא כולל מע"מ	בלתי מוגנת
11	26.8.2015	קרולינה פאז גררו קונטרס ורחל אסתר הרטר	ממשלת ישראל	1.8.2015-31.7.2016	3,750 ₪	בלתי מוגנת

8.4 כאמור לעיל, יחידה מס 6 מוחזקת על ידי דיירת מוגנת, בהתאם לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב – 1972.

8.5 בהתאם לחוק האמור, זכות הדייר המוגן להמשיך ולהחזיק בנכס בתנאי שכירות מוגנת ובשכר דירה הכפוף לשיעורי שכ"ד מרביים הנקבעים בתקנות שר השיכון ובמקרים מסוימים (כגון: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ו/או משרדי ממשלה או רשות מקומית) נקבעים בהתאם להחלטת בית הדין לשכירות.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
Advocate, Real estate appraiser  
P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
עורך דין, שמאי מקרקעין  
ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
טלפון: 02-5383816

## 9. השומה:

העקרונות, ההנחות, הגורמים והשיקולים בעיצוב השומה:

- 9.1. מיקום היחידות והסביבה.
- 9.2. ממדי היחידות, שטחן והנתונים הפונקציונאליים שלהן.
- 9.3. הבניין נבנה בשנת 1935 ומצבו הכללי תואם את גילו.
- 9.4. בדק הבית של היחידות המסחריות ויחידות הדיור מניח את הדעת, המשרדים והמחסן טעונים שיפוץ כללי.
- 9.5. השימוש המקורי במשרדים הקיימים היה בעבר למגורים (על פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין), אולם התכנית החדשה מאפשרת תוספת קומות על הבניין הקיים, כשהשטחים הקיימים מוגדרים כ"משרדים קיימים" ולא מגורים, מכאן שיש להעריך שטחים אלו בשימוש למשרדים.
- 9.6. השווי ביחס לזכויות בעלות פנויה של היחידות ושווי בעלות תפוסה של תת חלקה 6.
- 9.7. מקדמי דיירות מוגנת ובעלות תפוסה נבחנו על בסיס נתוני השוואה בעסקאות בזכויות דיירות מוגנת ובעלות תפוסה והם משקפים את היתרון הכלכלי ככל שישנו.  
מבחינת עסקאות בנכסים הכוללים יחידות המוחזקות על ידי דיירים מוגנים (להלן: "בעלות תפוסה") עולה, כי שווי זכויות הבעלות על יחידה המוחזקת בידי דייר מוגן, הנו בגבולות של 30% ביחס לשווי זכויות הבעלות על היחידה כשהיא פנויה. זאת כאשר הדייר משלם שכ"ד מוגן הכפוף לשיעורי שכ"ד מרביים, בהתאם להוראות סעיף 52א' לחוק, ולתקנות הנלוות.  
ניתן להסביר התנהגות שוק זו, בחישוב מקדם דחייה עד לפינוי הדייר, לתקופת החזקה ממוצעת של כ- 15 שנה בריבית היוון של 6-7% ולחילופין, בצפיית בעל זכויות הבעלות לקבל את חלקו בדמי המפתח בעת חילופי דייר.  
ניתן להסביר מקדם של 30% כאמור גם בתחשיב תיאורטי של עלות פינוי הדייר המוגן. שווי דמי מפתח מלאים, להם זכאי דייר מוגן בעת פינוי כפוי, הנו בגבולות של 45% משווי זכויות הבעלות הפנויה. לכך יש להוסיף פיצויים בגין הפינוי (הוצאות העברה) אשר יקבעו לעת הפינוי בהתאם לפסיקת בית המשפט.  
הפחתת ההוצאות הצפויות האמורות וכן מקדם הפחתה בגין היות הנכס תפוס ומצריך פעולות משפטיות לצורך פינויו, מביאה את שווי יתרת הזכויות (זכויות הבעלות התפוסה) לכ- 30% משווי זכויות פנויות ומשוחררות.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 :פקס**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 :טלפון**

כאמור, מקדם זה של 30% מהווה התנהגות שוק ואף נקוט במחקרי שוק בשיטת "דלפיי" שערכו לשכת שמאי המקרקעין והאקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל.

9.8. נלקחו בחשבון הוראות תכנית מס' 69294 להגדלת זכויות הבניה בחלקה.

9.9. עפ"י התכנית החדשה מס' מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה, בחישוב שווי היחידות וזכויות הבניה תינתן בשומה זו הפחתה של 300,000 ₪ בגין כופר חניה. הפחתה זו הינה משוערת, ומתייחסת לדרישת כופר סבירה של 2-3 מקומות חניה נדרשים.

9.10. חישוב שווי השטחים הבנויים בוצע ביחס לשטחים עפ"י תכנית מדידה שהוצגה בפני וחישוב שווי זכויות הבניה בוצע ביחס לשטחים כפי שנרשם בנספח הבינוי של התכנית.

נתנו מקדמי התאמה ברוטו / נטו.

למעט תת חלקה 1, אשר נוספו לה תוספות בניה ללא היתר בניה כדין והיחידה בכללותה איננה מופיעה בנספח הבינוי של התכנית החדשה. אשר על כן שטח תת חלקה זו חושב עפ"י המופיע בספרי המקרקעין.

9.11. ליחידות נשוא השומה 50% מהרכוש המשותף, היינו 50% משווי זכויות הבניה, לצורך מימוש זכויות הבניה על גג הבניין נשוא השומה, יהא על רוכש הזכויות לפצות את בעלי הזכויות בבניין השכן על חלקם היחסי בזכויות בניה אלו (להלן: "תשלומי איזון").

9.12. המועד הקובע לשומה הינו מועד כתיבתה.

9.13. שווי החנויות לא כולל מע"מ ככל שיחול, שווי יחידות הדיור ושווי זכויות הבניה כולל מע"מ ככל שיחול.

9.14. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו מזמין השומה ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

9.15. השווי ייקבע על בסיס גישת ההשוואה עפ"י מחירי מכירה של יחידות מסחר, יחידות דיור ומשרדים בסביבה אשר בוצעו לאחרונה בהתאמות הנדרשות ליחידות נשוא הערכה.

9.16. השימוש הטוב והיעיל (Highest & best use) – מבדיקת עסקאות השוואה בסביבה עולה כי שווי מ"ר מגורים גבוה משווי מ"ר משרדים ולכן הדירות שהותאמו לשמש כמשרדים, יוערכו כדירות מגורים לאחר הפחתת עלויות שיפוצים להתאמתם ליחידות דיור.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

9.17. גישת השווי השיורי – בהעדר נתונים על עסקאות קרקע בסביבה הקרובה, חושב שווי כריב הקרקע ביעודים השונים, על ידי חליצת שווי הקרקע ממחיר עסקאות בשטחים בנויים, תוך הפחתת ריווח יזמי ועלויות בנייה בערכים ידועים ומקובלים.

**9.18. להלן נתוני מחירים:**

מס' עסקאות השוואה של יחידות דיור בסביבה, דירות יד שניה:

שווי מ"ר	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	תמורה מוצהרת	גוש חלקה		רחוב	יום מכירה	מס' סידורי
26,316 ₪	2	57	1,500,000 ₪	030065-0029-004-00	8//4	בליליוס	21/05/2015	1
26,316 ₪	2	42	1,200,000 ₪	030065-0106-008-00	20//8	שטראוס	31/03/2015	2
28,571 ₪	4	73	1,560,000 ₪	030065-0127-012-00	14	שטראוס	31/03/2015	3
21,370 ₪	3	59	1,390,000 ₪	030065-0121-015-00	19	שטראוס	03/03/2015	4
23,559 ₪	3.5	66	1,310,000 ₪	030065-0106-015-00	20//12	שטראוס	06/01/2015	5

שווי מ"ר מגורים בממוצע: 25,200 ₪

להלן נתוני מחירים של יחידות מסחריות במרכז העיר:

שווי מ"ר	שטח מדווח	תמורה מוצהרת	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה
25,758 ₪	33	850,000 ₪	030049-0023-017-00	שמאי 12	24/02/2015
28,000 ₪	10	280,000 ₪	030065-0107-008-00	אביגדורי 1/8	23/06/2015
26,333 ₪	300	7,900,000 ₪	030066-0121-003-00	הנביאים 84	30/12/2014
33,333 ₪	39	1,300,000 ₪	030065-0067-017-00	שטראוס 10	05/02/2014

שווי מ"ר ממוצע בעסקאות מכר של שטחי מסחר בממוצע כ-28,300 ₪.

לא נמצאו עסקאות השוואה של דמי שכירות המשולמים בסביבה הקרובה, אשר על כן לא היה לעיל ידי לבחון את שווי שטחי המסחר בגישת היוון ההכנסות.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 :פקס**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 :טלפון**

ביקורת: היות ובאזור מסחרי משני עסקינן, ניתן מקדם הוספה לשטחי מסחר, ביחס לשטחי מגורים, בשיעור של 115%. מהנייל מתקבל שווי מ"ר ממוצע של 28,980 ₪.

יוער כי דמי השכירות המשולמים ע"י השוכרים בבניין נשוא הערכה נמוכים מהמקובל (76 ₪ - 136 ₪ למ"ר) ולא הובאו בחישוב השווי.

9.19. להלן מסי עסקאות השוואה של משרדים במרכז העיר:

יום מכירה	כתובת	גוש חלקה	תמורה מוצהרת	שטח מדווח במ"ר	שווי מ"ר	מקדם לשטח ביחס למשרדים נשוא השומה	שווי מ"ר מתואם
18/12/2014	בן יהודה 5	030049-0099-024-00	200,000 ₪	14	14,286 ₪	0.90	12,857 ₪
25/08/2014	בן יהודה 2	030049-0071-040-00	270,000 ₪	20	13,500 ₪	0.90	12,150 ₪
19/08/2014	הרב קוק 8	030052-0162-036-00	630,000 ₪	36	17,500 ₪	0.90	15,750 ₪
27/07/2014	הלל 23	030049-0268-058-00	305,000 ₪	23	13,261 ₪	0.90	11,935 ₪
29/04/2014	הלל 23	030049-0268-053-00	500,000 ₪	34	14,706 ₪	0.90	13,235 ₪
29/04/2014	הלל 23	030049-0268-076-00	2,575,000 ₪	236	10,911 ₪	1.00	10,911 ₪
04/03/2014	הלל 23	030049-0268-071-00	390,000 ₪	34	11,471 ₪	0.90	10,324 ₪

**9.20. ערכים בסיסיים לקביעת השווי:**

שווי מ"ר נטו מגורים בנוי: 25,200 ₪  
 שווי מ"ר נטו מסחר בנוי: 28,300 ₪  
 שווי מ"ר נטו משרדים: 12,500 ₪

שווי מ"ר בעלות תפוסה המוחזקת ע"י דייר מוגן יעמוד על 30% משווי מ"ר בעלות פנויה.

שווי מ"ר נטו מוסך/ מחסן יועמד על 30% משווי מ"ר מסחרי בבעלות פנויה.

ליחידה בקומה העליונה תינתן הפחתה של 10% בגין מיקום.

ליחידות המוגדרות כחת חלקה 7, 11 ו-14 תינתן הפחתה בגובה של 2,000 ₪ למ"ר בגין הוצאות שיפוץ.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

משווי זכויות הבניה ניתנה הפחתה בגובה של 15% בגין בעלות משותפת (מושע).

9.21. תחשיב לקביעת שווי היחידות:

תת חלקה	הגדרת יחידה	קומה	שטח במ"ר	מקדם התאמה / ליעוד/ מצב פיזי	שווי מ"ר מתואם	שווי זכויות הבעלות הפנויה במעוגל	שווי זכויות הבעלות התפוסה 30% במעוגל
1	מוסך	קרקע	23	30%	₪8,490	₪195,270	
2	חנות	קרקע	28.1	100%	₪28,300	₪795,230	
3	חנות	קרקע	36.75	100%	₪28,300	₪1,040,025	
4	חנות	קרקע	83.3	100%	₪28,300	₪2,357,390	
5	חנות	קרקע					
6	דירה	קרקע	58.1	100%	₪25,200		₪439,236
7	משרד	קרקע	31.7	הפחתה לעלויות שיפוצים ₪2,000 למ"ר	₪10,500	₪332,850	
11	משרד	ראשונה	281.6	הפחתה לעלויות שיפוצים ₪2,000 למ"ר	₪10,500	₪2,956,800	
14	משרד	שניה	281.6	הפחתה לעלויות שיפוצים ₪2,000 למ"ר	₪10,500	₪2,956,800	

תת חלקה 17 ממוקמת בקומה השלישית- גג הבניין, ועל פי התביע החדשה היחידה מיועדת להריסה ולבניה מחדש כשחלקה לשימוש למגורים וחלקה לשימוש למשרד, קונה פוטנציאלי ייקח בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבניה בבניית קומות נוספות יהיה צורך בהריסת היחידה הבנויה על הגג, ולכן היחידה לא תובא בחשבון כבנויה אלא כשטח מבונה בלבד (זכויות בניה).

סה"כ שווי השטחים הבנויים כ- 11,000,000 ₪.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
 Advocate, Real estate appraiser  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

**תחשיב לקביעת שווי מ"ר מבונה:**

שווי מ"ר נטו בנוי מגורים: 25,200 ₪  
 התאמה לשווי מ"ר רישוי- ברוטו: 15% 21,913 ₪  
 הפחתת רווח יזמי 25% 17,530 ₪  
 עלויות בניה 6,000 ₪ למ"ר בניה חדשה: 11,530 ₪  
 (מגלם הוצאות בגין חיזוק הבניין הקיים והוצאות שימור)

בהערת אגב יוער: כי ביכרנו להשתמש במקדם ריווח ויזמות של 25%, היות שמימוש זכויות הבנייה טעון פינוי דיירים מוגנים, ביצוע התאמות בקומות הקיימות – לרבות התאמה לתכנון קיים ועוד. כל הנ"ל יקשה על מימוש מהיר ויעיל של זכויות בנייה נוספות, ועל כן יזם פוטנציאלי ידרוש פרמיית סיכון בריווח הצפוי.

תחשיב שווי זכויות בניה והיטל השבחה<sup>2,3</sup>:

סה"כ	בנין A		בנין B			קומה
	מגורים חדש	משרדים חדש	משרדים קיים	מסחר קיים	מגורים חדש	
			42.2	200		קרקע
			327.4			א
			327.4			ב
		232.7			94.7	ג
	266.4				327.4	ד
	19				327.4	ה
					256.8	ו
	266.4	232.7			1006.3	סה"כ שטח עיקרי מוצע
	11,000 ₪	3,000 ₪			11,000 ₪	שווי מ"ר מבונה
	2,930,400 ₪	698,100 ₪			11,069,300 ₪	שווי זכויות בניה
						סה"כ שווי זכויות בכל בנין
14,697,800 ₪	2,930,400 ₪		11,767,400 ₪			הפחתה לבעלות משותפת (מושע) ובינוי חדש על יסן 15%
12,493,130 ₪	2,490,840 ₪		10,002,290 ₪			תחשיב לחישוב היטל השבחה ותשלומי איזון:
					1,297,296 ₪	הפחתת תת חלקה 17 כבניה במצב הקודם
						תת חלקות 7, 11 ו-14 מוגדרות בתכנית החדשה בשימוש למגורים, בהיטל ההשבחה צפויה הפחתה בגין שינוי השימוש ממגורים למשרדים, וזאת רק לאחר שיוכח לוועדה המקומית כי השימוש המקורי המאושר הינו למגורים
						שטח ששונה ממגורים למשרדים במ"ר
					697	גובה ההפחתה למ"ר
					8,000 ₪	
					5,576,000 ₪	
						סה"כ שווי זכויות בבנינים אחרי הפחתות
5,619,834 ₪	2,490,840 ₪		3,128,994 ₪			היטל השבחה 50%
2,809,917 ₪	1,245,420 ₪		1,564,497 ₪			יתרת שווי זכויות בניה
	1,245,420 ₪		1,564,497 ₪			חלק יחסי עפ"י חלוקת רכוש משותף 50%
2,809,917 ₪	1,404,959 ₪		1,404,958.50 ₪			תשלומי איזון
	159,539 ₪		-159,539 ₪			

<sup>2</sup> יוער, כי תחשיב היטל ההשבחה המפורט להלן הנו לצורכי הערכת הנכס בלבד. מובן מאליו, כי את שיעור ההשבחה וההיטל הנדרש בגינה, יקבע בסופו של יום שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. על קביעתו זו, ניתן להשיג אם ע"י הגשת ערר לוועדת הערר ואם ע"י בקשה למינוי שמאי מכריע.

<sup>3</sup> מפאת העובדה כי לא אותר היתר הבניה לבניית הבניין לא ידוע בוודאות מהו השימוש המקורי בנכס, הפחתה זו בהיטל השבחה תחושב בהנחה כי תוכח לוועדה המקומית כי השימוש במקור היה למגורים ולא למשרדים.



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
**P.o.b 7004 Jerusalem (91070)**  
**Fax. 02-5382253 :פקס**

**יעקב ביר (L.L.M)**  
**עורך דין, שמאי מקרקעין**  
**ת.ד. 7004 ירושלים (91070)**  
**Tel: 02-5383816 :טלפון**

**סיכום:**

₪ 11,000,000	שווי השטחים הבנויים
₪ 10,000,000	שווי זכויות הבנייה בבניין נשוא השומה במעוגל,
₪ 21,000,000	סה"כ
₪ 1,564,497	היטל השבחה
₪ 159,539	תשלומי איזון
₪ 300,000	הפחתת כופר חניה צפוי
₪ 2,024,036	סה"כ הפחתות

**10. הערכה:**

לאור האמור לעיל, בהתחשב במצבן, במיקומן ובאפשרויות השימוש ביחידות הנ"ל, הנני מעריך את שווי זכויות הבעלות הפנויה של היחידות הנ"ל וזכויות הבנייה על פי תכנית מאושרת להיום, כשרוב היחידות פנויות למעט יחידה אחת (תת חלקה 6) המוחזקת ע"י דיירת מוגנת, כשהן פנויות מכל מחזיק וחופשיות מכל חוב, שעבוד או משכנתא, בגבולות הסך של:

**₪ 21,000,000 (עשרים ואחת מיליון שקלים חדשים)**

הערה: סכום זה כולל זכויות בניה אשר יש לרוכשן מיתר בעלי הזכויות.

שווי זכויות הבעלות על היחידות נשוא השומה, לאחר הפחתת היטל השבחה צפוי והפחתת תשלומי איזון לבעלי הזכויות בבניין השכן, וכופר חניה, הנו בגבולות הסך של:

**₪ 19,000,000 (תשעה-עשר מיליון שקלים חדשים)**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי ביחידות נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה והערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

השמאות נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו- 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב

יעקב ביר, עו"ד

שמאי מקרקעין

יעקב ביר  
 עורך דין. שמאי מקרקעין



**Jacob Bier (L.L.M)**  
**Advocate, Real estate appraiser**  
 P.o.b 7004 Jerusalem (91070)  
 פקס: 02-5382253

**יעקב ביר (L.L.M)**  
 עורך דין, שמאי מקרקעין  
 ת.ד. 7004 ירושלים (91070)  
 טלפון: 02-5383816

י"ז כסלו תשע"ו  
 29/11/2015

לכבוד  
 גב' אסתר מלאכי  
 מנהל הדיור הממשלתי

א.ג.נ;

**הנדון: התייחסות למרכיב המע"מ בשומה שנערכה לנכס ברח' הנביאים 74**

בהמשך לדו"ח הערכה שערכתי ביום 12.11.2015, ולבקשתך להלן התייחסות למרכיב המע"מ ופירוט שווי הנכס.

₪ 11,000,000	שווי השטחים הבנויים, לא כולל מע"מ
₪ 8,300,000	שווי זכויות הבנייה בבניין נשוא השומה, לא כולל מע"מ,
₪ 19,300,000	סה"כ שווי הנכס, ללא מע"מ
₪ 1,564,497	היטל השבחה כולל מע"מ
₪ 159,539	תשלומי איזון
₪ 300,000	הפחתת כופר חניה צפוי
₪ 2,024,036	סה"כ הפחתות

**הערה:**

היות ובהתאם לפסיקה ולהחלטות ועדת ערר מחוזית לתו"ב, היטל השבחה יחושב בערכים כוללי מע"מ, לא הופחת רכיב המע"מ מהיטל השבחה הצפוי.

בכבוד רב

יעקב ביר, עו"ד

שמאי מקרקעין

יעקב ביר  
 עורך דין, שמאי מקרקעין

## פניה לעירייה / רשות מקומית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_

ג. א. נ.,

הנדון: - העברת חזקה בנכס ברח' הנביאים 74, ירושלים,  
גוש 30065, חלקה 36 תת"ח 1-7, 11, 14, 17

הריני לאשר כי החל מיום \_\_\_\_\_ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.

בהתאם לכך אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצויין לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס / פרוטוקול מסירת חזקה מיום \_\_\_\_\_

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

### תצהיר

אני הח"מ \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_, מס' \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת כדלהלן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' הנביאים 74, ירושלים, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-5/16 (להלן "הנכס");
2. הנני מצהירה בזאת כי אינני עוסקת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהירה כי אני מגישה הצעתי זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במשור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ.
4. הנני מצהירה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי; ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסק במקרקעין או רכשתי את המקרקעין כמלכ"ר, אהיה חייב בתשלום המע"מ בגין הרכישה.
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ התייצב/ה בפני

\_\_\_\_\_, אשר זיהיתי באמצעות ת.ז. \_\_\_\_\_ /

המוכרת לי אישית, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפויה

לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה

בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד.

**תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז - יחיד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ מצהיר בזאת כדלקמן:

1. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
2. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
3. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
4. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
5. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
6. הצעה זו מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

**יש לסמן V במקום המתאים**

למיטב ידיעתי, איני נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.

אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר במועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ"ר \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_, שזיהה את עצמו ע"י מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_, ת"ז מס' \_\_\_\_\_ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

**תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז – נושא משרה בתאגיד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מס ת"ז \_\_\_\_\_ העובד בתאגיד \_\_\_\_\_  
(שם התאגיד) מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם התאגיד המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי בתאגיד להצעה המוגשת מטעם התאגיד במכרז זה.
3. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז הוחלט על ידי התאגיד באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר.
4. גובה ההצעה המופיע בהצעה זו למכרז לא הוצג בפני כל אדם ו/או תאגיד אשר מציע הצעה במכרז זה ו/או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעה במכרז זה.
5. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעה במכרז זה ואין בכוונתי לעשות כן.
6. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו ואין בכוונתי לעשות כן.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
8. הצעה זו של התאגיד מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים כלשהוא עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

**יש לסמן V במקום המתאים**

- למיטב ידיעתי, התאגיד מציע ההצעה לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.  
 אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל, הכל בהתאם להוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ"ר \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_, שזיהה את עצמו ע"י ת"ז \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני \_\_\_\_\_ / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי הוא יהא צפוי לעונשים הקבועים לכך בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות התצהיר דלעיל וחתם עליו.

שם מלא וחותמת

# ה ס כ ס

## שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_

בין:

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
במשרד האוצר בירושלים  
(להלן: "המוכרת")

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית  
(כולם יחדיו להלן: "הקונה")

הואיל והמוכרת הינה הבעלים הרשום ו/או הזכאית להירשם כבעלים של 10 יחידות, כפי שיפורטו בס"ק 1.2 להלן, המצויות באגף הדרומי של בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומות בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כתתי-חלקות 7-1, 11, 14 ו-17 בחלקה 36 בגוש 30065 בצירוף כ-50% מזכויות בניה של כ-3.5 קומות נוספות (להלן, בהתאמה: "הזכויות" ו-"הנכס");

והואיל והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-5/16 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

והואיל ובמסגרת הצעתו במכרז והצעתו בהתמחרות שנערכה ביום \_\_\_\_\_ הציע הקונה לרכוש את זכויות המוכרת בנכס בעבור הסך המצוין בס"ק 2.3 להלן ובכפוף להוראת ס"ק 2.4 להלן;

והואיל והקונה בדק את כל הנתונים הקשורים לנכס, לרבות שכירויות ודיירות מוגנת בו כפי שיפורטו בס"ק 1.3 להלן ולרבות כל הכרוך בזכויות הבניה, והוא מעוניין לרכוש מהמוכרת את זכויותיה בנכס, בכפוף לחזקת השוכרים (לרבות הדיירת המוגנת) וזכויותיהם בחלקים מהנכס ובכפוף לרישום הערת אזהרה בדבר הגבלה בהעברה ל-"זר", כהגדרתו בסעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 (להלן "ההגבלה"), והמוכרת מוכנה למכור לקונה את זכויותיה בנכס בכפוף להגבלה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו, למעט חובות ארנונה שיוסדרו ע"י המוכרת, למעט ההגבלה, זכויות השוכרים לרבות הדיירת המוגנת ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן;

והואיל והנכס מיועד לשימור, מתחייב הקונה, בהתחייבות יסודית, למלא אחר כל הדרישות של עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בנושא שימור המבנה;

והואיל והקונה הביא בחשבון, שיהא עליו, בין היתר, אף לשלם היטל השבחה וכופר חניה ולבוא בדברים, להגיע להסכמות ובכלל זה לפצות את בעלי הזכויות באגף הצפוני של הבניין (תשלומי איזון), כתנאי למימוש חלקו בזכויות הבניה;

והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

### 1. כללי והגדרות

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

1.2. "הנכס" הינו 10 היחידות המפורטות בטבלה שלהלן, בצירוף כ-50% מזכויות הבניה שעפ"י תכנית מס' 69294:

תת-חלקה	קומה בבנין	הגדרת היחידה במרשם המקרקעין	שטח רשום במ"ר
1	קרקע	מוסך	23
2	קרקע	חנות	28
3	קרקע	חנות	36 + מחסן צמוד
4	קרקע	חנות	40
5	קרקע	חנות	42
6	קרקע	דירה	55
7	קרקע	דירה	29
11	ראשונה	דירה	226
14	שניה	דירה	226
17	שלישית	דירה	42

נסחי רישום המקרקעין מצורפים להסכם זה ומסומנים א(1)-(א10).

### 1.3 "הסכמי השכירות":

1.3.1 הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 30.10.14 בין המוכרת לבין יצחק לוי ת.ז. 033078288, שעל פיו שכר האחרון מהמוכרת את הנכס הרשום כתתי-חלקות 1, 4 ו-5 המהוות חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 4.9.15 וכן "תוספת 1 להסכם שכירות מיום 30.10.14" שנחתמה ביום 25.11.15, לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 4.3.16 וכן "תוספת 2 להסכם שכירות מיום 30.10.14" שנחתמה ביום 23.3.16, לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 4.9.16.

1.3.2 הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 20.3.2011 בין הסתדרות מדיצינית הדסה (מי שמכרה את הזכויות למוכרת) לבין מודי מוטי בן עובד ת.ז. 035791078, שעל פיו שכר האחרון מהסתדרות מדיצינית הדסה את הנכס הרשום כתת-חלקה 2 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 31.3.16 וכן "תוספת 1 להסכם שכירות מיום 20.3.11" שנחתמה ביום 23.3.16, לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 30.9.16.

1.3.3 הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 17.6.15 בין המוכרת לבין סימה אדריאן ת.ז. 054302294, שעל פיו שכרה האחרונה מהמוכרת את הנכס הרשום כתת-חלקה 3 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שתסתיים ביום 31.5.16. להסכם זה צורפה "תוספת 1 להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 17.6.15" שנחתמה ביום 19.7.15 וכן "תוספת 2 להסכם שכירות מיום 17.6.15" שנחתמה ביום 23.3.16, לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 30.11.16.

1.3.4 הסכם שכירות מוגנת שנערך ונחתם ביום 3.9.58 בין הסתדרות מדיצינית הדסה לבין עזר בן-סימון שעל פיו שכר האחרון מהסתדרות מדיצינית הדסה את הנכס הרשום כתת-חלקה 6 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה. בנכס זה מחזיקה כיום רבקה בן-סימון ומעמדה דיירת מוגנת. ככל הידוע למוכרת, מתגוררת הדיירת המוגנת בנכס הנ"ל ביחד עם בתה.

1.3.5 הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 31.12.14 בין המוכרת לבין אגודת השומרים בע"מ ח.פ. 52-0031055, שעל פיו שכר האחרון מהמוכרת את הנכס הרשום כתת-חלקה 7 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 14.10.15 וכן "תוספת 1 להסכם שכירות מיום 31.12.14"

שנחתמה ביום 24.11.15, לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 14.4.16 וכן ניתנה אופציה לשוכר להאריך את השכירות עד ליום 14.10.16.

1.3.6. הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 26.8.15 בין המוכרת לבין קרולינה פאז גררו קונטרס ת.ז. 336467238 ו- רחל אסתר הרטר ת.ז. 337807341, שעל פיו שכרו האחרונות מהמוכרת את הנכס הרשום כתת-חלקה 17 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שתסתיים ביום 31.7.16.

העתקים נכונים של הסכמי השכירות ותוספות להסכמים, ככל שקיימות, מצורפים לחסכם זה ומסומנים **נספח "ד(1)-(6)"**.

## 2. העיסקה

2.1. בכפוף להצהרת המוכרת בס"ק זה להלן ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס בכפוף לחזקת השוכרים וזכויותיהם בחלקים מהנכס ובכפוף להגבלה, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט ההגבלה, בכפוף לזכויות השוכרים לרבות הדיירת המוגנת ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.

2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס בכפוף לחזקת השוכרים לרבות הדיירת המוגנת וזכויותיהם בחלקים מהנכס ובכפוף להגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.

2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של \_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "**התמורה**"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.

2.4. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש הקונה במסגרת המכרז ו/או הליך התמחרות ביחס לרכישת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:

2.4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום.

2.4.2. המחיר שיציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "**התמורה**" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 2.3 לעיל.

2.4.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - **נספח ב'**.

## 3. פרעון התמורה

3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת **לפחות 50%** מסכום התמורה, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.

3.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלום לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, באופן שלהלן: - חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ ישירות לרשויות מס ערך מוסף באמצעות טופס של עסקת אקראי וימציא קבלה על ביצוע התשלום למוכרת.

3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה**, בתוך 60 (ששים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "**מועד השלמת התמורה**").

3.4. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת ושתעמוד למוכרת על-פי ההסכם ועל-פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.3, ישולם בצירוף ריבית פיגורים בשיעור המתפרסם מידי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר וידוע כ"ריבית פיגורים חשבי". במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים חשב על 0.675% לחודש. חישוב הריבית ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את הריבית הנ"ל.

3.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של הסכם זה.

3.6. מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 3.2 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: "מלוא סכום התמורה").

#### 4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן:-

4.1. כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכותיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, והוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות לגבי מצב הנכס.

4.2. כי הוא בדק ומכיר את המצב הפיסי של הנכס על מערכותיו, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל וביתר מסמכי המכרז, כי נמסר לו ע"י המוכרת כי בתת חלקה 6 ובקומות העליונות שבבניין קיימות בעיות רטיבות. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא שקל אף עניין זה בבואו להגיש את הצעתו והוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.

4.3. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישוי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או ליעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכרת אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני וגם/או הרישוי של הנכס, לרבות בנוגע ליעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי יעודו של הנכס, במידה שהקונה יבחר בכך.

עוד מצהיר הקונה ומאשר כי ידוע לו שחלק הארי של היחידות המוגדרות "דירה" במרשם המקרקעין שימשו בפועל כמשרדים, והקונה הביא בחשבון אף עניין זה על כל היבטיו והשלכותיו בבואו להתקשר בהסכם זה עם המוכרת.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו וביתר מסמכי המכרז, כי הוא בדק בקפידה יתרה את נושא זכויות הבניה הנכללות בנכס, על כל היבטיו והשלכותיו, לרבות את כל היבטיה של תכנית מס' 69294 שמכוחה זכויות הבניה וכן את תובתו של הקונה על-פי הסכם זה לשלם היטל השבחה וכופר חניה, לבוא בדברים, להגיע להסכמות ובכלל זה לשלם תשלומי איזון לבעלי הזכויות באגף הצפוני של הבניין בו מצוי הנכס, והוא הביא בחשבון את כל ההיבטים הללו בבואו להתקשר בהסכם זה עם המוכרת, ואין לו ולא תהא לו כל טענה וגם/או דרישה וגם/או תביעה כלפי המוכרת בכל עניין ונושא הכרוך בזכויות הבניה ו/או הנובע ממנו.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו וביתר מסמכי המכרז, כי נמסר לו ע"י המוכרת שהמבנה בו מצוי הנכס מיועד לשימור והקונה מתחייב, בהתחייבות יסודית, למלא אחר כל הדרישות של עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בנושא שימור המבנה.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו, כי נמסר לו ע"י המוכרת שבתתי חלקות 2, 3, 4 ו-5 קיימות קומות גלריות חלקיות שלא ידוע למוכרת אם נבנו בהיתר בניה, וכן שבתת"ח 1 קיימות תוספות בניה שנבנו ככל הנראה ללא היתר בניה, וכן שבתת"ח 7 פוצלה בפועל ל-2 יחידות, וכן שבתת"ח 11 ו-14 נסגרו מרפסות במרוצת השנים ושטחן, כמו גם שטח תת"ח 17, גדול משטחן שעל-פי תשריט הבית המשותף. הקונה מאשר ומצהיר כי אין לו ולא תהא לו כל טענה וגם/או דרישה וגם/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכרת, בכל עניין הנובע מכך ו/או הכרוך בכך.

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל, כי נמסר לו ע"י המוכרת כי בבדיקות שנערכו מטעמה בעיריית ירושלים לא אותר תיק הבנין שבו היתר הבניה המקורי

של הבנין. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף זה וגם/או הכרוך בו.

4.4. כי קרא ובדק, גם באמצעות אנשי מקצוע, את חוות-דעת השמאי ומכתבו הנלווה של השמאי (התייחסות למרכיב המע"מ בשומה), הנכללים במסמכי המכרז. הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו ומוסכם עליו שחוות-דעת השמאי והמכתב הנלווה לה נכללו במסמכי המכרז, לנוחיות משתתפי המכרז בלבד, לפני משורת הדין ומבלי שהם וגם/או תוכנם מהווים מצג כלשהו מטעם המוכרת ו/או עורך המכרז, לאמיתות הנתונים שבהם וגם/או למדויקותם, וכן שכל הסתמכות של הקונה על חוות-דעת השמאי והמכתב הנלווה נעשית באחריותו הבלעדית של הקונה, וכל זאת מבלי לגרוע מחובתו לערוך את כל הבדיקות הנדרשות באחריותו הבלעדית.

4.5. כי נמסר לו ע"י המוכרת שהדיירת המוגנת המחזיקה בתת"ח 6 עושה שימוש במחסן הצמוד לתת"ח 3, שימוש שלטענתה אושר ע"י הדסה בעבר.

4.6. כי נמסר לו על ידי המוכרת, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.

4.7. כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר במצבו כפי שהוא, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות שהיא לגבי מצבו.

4.8. כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכרת.

4.9. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.

4.10. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואת משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואת משכנתא כאמור.

4.11. כי ידוע לו שקיימים חובות ארנונה בהתייחס לתת"ח 11, 14 ו-17 וחובות אלו יוסדרו ע"י המוכרת.

## 5. מסירת החזקה והסכמי השכירות

5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, למעט זכויות השוכרים בו כולל הדיירת המוגנת, כאמור בס"ק זה להלן, בתוך 15 יום מיום השלמת תשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 3.3. לעיל, בכפוף להוראת ס"ק 5.2 להלן.

מאחר שתתי-חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ו-17 מוחזקות ע"י שוכרים, יראו בתשלום מלוא התמורה שעפ"י הסכם זה ע"י הקונה למוכרת כמסירת החזקה בתתי-חלקות אלו.

5.2. המוכרת רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בס"ק 5.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי הענין.

5.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: "מועדי מסירת החזקה") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

5.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה - יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בס"ק 5.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.

- 5.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בס"ק 8.1 להלן, החזקה בנכס ותימסר לקונה אף אם המוכרת טרם סיימה להסדיר את תשלום מלוא התשלומים לעירייה וסירוב הקונה לקבל חזקה בנכס כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 5.6. המוכרת ממחה את מלוא זכויותיה וחובותיה על-פי הסכמי השכירות, המחאה שתיכנס לתוקפה עם תשלום מלוא התמורה לידי המוכרת.
- 5.7. הקונה יהא זכאי וחייב על-פי הסכמי השכירות, לרבות הזכות לקבל את דמי השכירות המשתלמים על-פיהם החל במועד השלמת תשלום התמורה הנקובה בסעיף 3 לעיל לידי המוכרת,
- 5.8. המוכרת תודיע לשוכרים בכתב על מכירת זכויותיה בנכס והמחאת הזכויות והחובות שעל-פי הסכמי השכירות לידי הקונה, הודעה שתישלח אל השוכרים בסמוך לאחר מועד השלמת תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה למוכרת כאמור בסעיף 3 לעיל.
- 5.9. מוסכם על הצדדים כי ממועד חתימת הסכם זה ע"י המוכרת – לא תושג בין המוכרת לבין מי מהשוכרים כל הסכמה בנוגע לנכס ו/או להסכם השכירות שלא בתיאום מראש ובהסכמה מפורשת של הקונה.

## 6. הערת אזהרה

הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לזכויותיו עפ"י הסכם זה, רק לאחר שישלם לידי המוכרת לפחות 15% מהתמורה המגיעה למוכרת עפ"י ההסכם. המוכרת תהא רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח הנזכר בסעיף 7.5 להלן, למחיקת הערת אזהרה שתרשם ע"י הקונה בניגוד להוראת סעיף זה.

מוסכם כי המוכרת לא תהיה אחראית לקבלת הלוואה על ידי הקונה למימון התמורה על פי הסכם זה ו/או לרישום שעבוד בגין ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין והאחריות הבלעדית לרישום תוטל על הקונה.

## 7. רישום הזכויות

7.1. הקונה מקבל על עצמו לטפל, בעצמו ועל חשבונו, באמצעות עורכי הדין שלו, ברישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום בו הן רשומות וברישום העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה, בכל מקום בו רשומות זכויות אלה, וזאת בתוך שישה חודשים מיום תשלום מלוא התמורה עבור הנכס כמפורט בהסכם זה.

לא השלים הקונה את רישום הזכויות על שמו בתוך שישה חודשים כאמור לעיל, תהא המוכרת זכאית לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על שם הקונה, ובמקרה כזה יהא הקונה חייב בתשלום כל ההוצאות שיהיו למוכרת בגין רישום הזכויות, לרבות שכ"ט עורכי-דין שיטפלו ברישום הזכויות על-שם הקונה.

7.2. המוכרת תסייע לקונה ככל הנדרש לשם ביצוע רישום הזכויות על שמו, תחתום על כל מסמך שיהא בו צורך ותמציא כל אישור שהאחריות להשגתו מוטלת עליה.

7.3. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, יטפל הקונה בהשגת אישור עירייה לפיו לא קיימים חובות ארנונה ומיס ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס בהתאם להוראות הסכם זה ואישור הועדה המקומית על תשלום או העדר חובות בגין היטל השבחה. הקונה ישא בתשלום האגרה הנדרשת לשם קבלת אישור העירייה דלעיל.

7.4. מוסכם כי המוכרת פטורה מלרשום את העיסקה ופטורה מלרשום את העברת זכויות המוכרת בנכס לשם הקונה.

7.5. על אף האמור לעיל רשאית המוכרת, אם תמצא לנכון לעשות זאת עפ"י שיקול דעתה, לטפל בעצמה ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה אף לפני חלוף שישה חודשים כאמור בסעיף 7.1 לעיל. למטרה זו יחתום הקונה על יפוי-כח בלתי חוזר לפיו ימונו עוה"ד של המוכרת לטפל ברישום הזכויות בנכס על-שם הקונה. נוסח יפוי-הכח מצורף להסכם זה כ - נספח ג'. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מחובת הקונה לבצע את הרישום בלישכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

**8. מיסים הוצאות וכד'**

- 8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת אך בכפוף לאמור בס"ק 8.3 להלן ובס"ק 8.4 להלן ובכפוף להוראות הסכמי השכירות.
- 8.2. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס ביחס לתקופה המתחילה ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, יחולו על הקונה והכל בכפוף להוראות הסכמי השכירות.
- 8.3. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם ובמידה שיש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.
- 8.4. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה במידה שיחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, וגם/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.
- 8.5. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעיסקה שלפי הסכם זה.
- 8.6. הצדדים יחתמו בתוך שבוע ימים על הצהרת מס שבת בתוספת שומה עצמית, וימסרו את ההצהרה לשלטונות מס שבת במועד הקבוע בחוק. שמו של עוה"ד של הקונה יירשם בהצהרה כמי שמטפל ברישום.

**9. שונות**

- 9.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה לחשבון מס' 26250 בבנק הדואר ע"ש משרד האוצר – מינהל נכסי הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבעה ימים ממועד הפקדת הכספים.
- 9.2. המוכרת איננה אחראית בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על-ידי המוכרת או נציגיה או כל אדם אחר.
- 9.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 9.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.
- 9.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומה חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להתזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרוף ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 3.4 להסכם זה לעיל.

**10. הפרות וסעדים**

- 10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.
- 10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכרת פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.
- 10.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.

10.4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכרת לכל סעד אחר הקיים לה עפ"י כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

### 11. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

### 12. הודעות

12.1. כל הודעה בכתב מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה.

12.2. כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך ארבע שעות מעת הימסרה.

### 13. כתובות הצדדים

כתובת המוכרת – אצל מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221.

כתובת הקונה – \_\_\_\_\_

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת \_\_\_\_\_ הקונה \_\_\_\_\_

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מרח' \_\_\_\_\_ מאשר את חתימת הקונה

לעיל, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_,

ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ /

ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה

ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:12

נסח מס'  
173834



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שזמה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 1

יא (ו)

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
מוסך	קרקע	23.00	23/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3312/2015/2	05/02/2015	מכר	מדינת ישראל

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט בייר שלו כהעתק באמן של הנסח

19/11/2015  
ד' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:13

תאריך



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

173838 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 2

א (2)

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנות	קרקע	28.00	28/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3292/2015/2	05/02/2015	מכר	מדינת ישראל

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

תת חלקות מס' מקורי	22	22
--------------------	----	----

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הגסח

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:13

בסח מס' 173839



משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

נא (3)

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גזש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 3

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנת	קרקע	36.00	36/1496

הצמדות

תיאור הצמדה

סימון בתשריט

מחסן

A,

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3294/2015/2	05/02/2015	מכר	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מזלך

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:13

בסח מס' 173839

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 3

---

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
בסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:14

תאריך



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

173841 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 4

יא (4)

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנות	קרקע	40.00	40/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3301/2015/2	05/02/2015	מכר	מדינת ישראל

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:14

נכס מס' 173842

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל



א (5)

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 5

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנות	קרקע	42.00	42/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3304/2015/1	05/02/2015	עדכון פרטי זיהוי	הסתדרות מדיצינית הדסה	חברה	520008095
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3304/2015/2	05/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מדינת ישראל
הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר על כל הבעלים			

הרכוש המשותף

רשויות עיריית ירושלים	שטח במ"ר 1,046.12	סוג מקרקעין מולק
-----------------------	-------------------	------------------

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

תת חלקות מס' מקורי	22	22
--------------------	----	----

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ז  
שעה: 10:14

נסח מס' 173842

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

### העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 5

---

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

---

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך 19/11/2015  
ד' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:15



משרד המשפטים  
האגף כרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

נכח מס' 173843

יא (6)

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 6

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	55.00	55/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3305/2015/1	05/02/2015	עדכון פרטי זיהוי	הסתדרות מדיצינית הדסה	חברה	520008095
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3305/2015/2	05/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מדינת ישראל
		הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר	
		על כל הבעלים	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

בבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:15  
נסח מס' 173843

  
מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 6

המספרים הישנים של החלקה  
ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך 19/11/2015  
ד' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:15

נסח מס' 173844

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל



יא (7)

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 7

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	29.00	29/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3302/2015/2	05/02/2015	מכר	מדינת ישראל

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מזלג

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

תת חלקות מס' מקורי	22	22
--------------------	----	----

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:16

נסח on' 173845

יא (8)

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 11

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	226.00	226/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3307/2015/1	05/02/2015	עדכון פרטי זיהוי	הסתדרות מדיצינית הדסה	חברה	520008095
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3307/2015/2	05/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מדינת ישראל
		הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר	
		על כל הבעלים	

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

תת חלקות מס' מקורי	22	22
--------------------	----	----

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:16  
נסח מס'  
173845

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 11

---

המספרים הישנים של החלקה  
ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

---

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנם  
נסח מקוון זה, התתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:16

גסח מס' 173847

יא (9)



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 14

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	226.00	226/1496

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3309/2015/1	05/02/2015	עדכון פרטי זיהוי	הסתדרות מדיצינית הדסה	חברה	520008095
החלק בכנס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3309/2015/2	05/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מדינת ישראל
הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר על כל הבעלים			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

כצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:16

נסח מס' 173847

משרד המשפטים  
הגוף לרישום והסדר מקרקעין



מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
הענתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שזמה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 14

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק באמן של הנסח

שולמה אגרה

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:17

נסח מס' 173848



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 17

נא (10)

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	42.00	42/1496

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
A	צהוב	האגות הערות: שמעל לבלוק הדרומי לבלוק הדרומי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3311/2015/1	05/02/2015	עדכון פרטי זיהוי	הסתדרות מדיצינית הדסה	חברה	520008095
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
3311/2015/2	05/02/2015	הערת אזהרה סעיף 126	מדינת ישראל
הערות: בגין יפוי כח בלתי חוזר על כל הבעלים			

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית ירושלים	1,046.12	מולק

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תת חלקות מס' מקורי

22 22

תקנון

מצוי

תאריך  
19/11/2015  
ד' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:17

נסח מס' 173848



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 17

שטר יוצר 1951/1955  
תיק יוצר 1012/55

הערות רשם המקרקעין

בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.  
יש לעיין בתיק הפעולה.

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו  
נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

**בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.**

## נספח ג'

### **יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**

אנ/אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנה/ים בזה את כל אחד מה"ה עוה"ד יואל בריס ו/או אלדר דוכן ו/או נעמה קאופמן ו/או אסי מסינג ו/או אפרת נחלון ו/או אלי רוזנפלד ו/או מאיר צייגר ו/או מרוה איש-עם ו/או רינת סיידה ו/או בני פריטש, להיות בא-כוח/ינו החוקי לשם עשייה בשמנו ובמקומנו, של כל אחת מהפעולות המפורטות להלן ושל כל אחד מהמעשים המפורטים להלן, בין בשלמות ובין בחלקים, בין בעת ובעונה אחת ובין בזמנים שונים, הכל בכל הנוגע ל"נכס" המוגדר להלן ובכל הנוגע למקרקעין בהם מצוי "הנכס" המוגדר להלן.

"הנכס" ביפוי כח זה משמעו: נכס בבנין הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, הידוע כתתי-חלקות 1-7, 11, 14 ו-17 בחלקה 36 בגוש 30065 והרשום בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.

ואלה הפעולות ו/או המעשים שכל אחד ממיופי כוחנו הנ"ל מוסמך לעשות לפי יפוי כח זה:

1. לרשום את הנכס על-שמנו, בלשכת רישום המקרקעין ובכל פנקס בו נערך רישום של זכויות במקרקעין, ובכל רשות בה מתנהל פנקס כאמור.
2. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה וכל מעשה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בכל ענין הקשור או הכרוך ברישום הזכויות בנכס על-שמנו.
3. למחוק כל הערת אזהרה ביחס לנכס אשר נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על-ידינו או על-ידי אחרים, לרבות הערת אזהרה שרשמה לטובתנו או לזכותנו.
4. לרשום כל הערת אזהרה ביחס לנכס, בין לטובת מדינת ישראל ובין לטובת כל גוף ואדם אחר.
5. להסכים בשמנו ובמקומנו ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע לרכוש המשותף ולבית המשותף בו נמצא הנכס.
6. לעשות בשמנו ובמקומנו כל פעולה (לרבות לחתום, לבקש, להסכים, להתנגד, להצהיר ולהתחייב) בענין אספקת חשמל, מים, טלפונים (לרבות ניתוק) בכל ענין הקשור או המתייחס לנכס.
7. לקבל עבורנו או במקומנו כל אישור וכל מסמך מאת כל אדם, גוף או רשות כפי שיידרש לשם ביצוע כל פעולה שמיופי כוחנו מוסמכים לעשותה לפי יפוי כח זה.
8. ובכלל, לעשות כל פעולה וכל מעשה, לפי שיקול דעת מיופה כוחנו, אשר יהיה צורך בהם, לרבות חתימה, בקשה, הצהרה, הסכמה, התנגדות והתחייבות בשמנו ובמקומנו, בכל ענין שיהיה צורך בו לשם רישום הנכס על שמנו.
9. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במינהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרזקציה בנכס איזו שהיא פעולה הקשורה לנכס, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש בנכס רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בירור כל התחייבויות/ינו לרבות בקשר לשעבוד הרובץ על הנכס.

#### **בכל הנוגע ליפוי הכח הזה הנני/הננו מאשר/מאשרים כדלקמן:**

- א. אין במתן יפוי הכח ובפעולות ובמעשים שמוניים ביפוי כח זה כדי לגרוע בכל דרך שהיא מאיזה התחייבות או מחוייבות המוטלים עלינו לפי הסכם רכישת הנכס שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל.

- ב. אין במתן יפוי הכח, כדי לחייב את מיופי כוחנו או את מדינת ישראל לבצע איזה מעשה שלפי יפוי הכח.
- ג. כל אחד ממיופי כוחנו יהיה רשאי להעביר את יפוי הכח (כולו או חלקו) לאחר, על מנת שיעשה ויפעל כמיופה כוחנו לפי יפוי כח זה.
- ד. ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי עורכי הדין המנויים לעיל כמיופי כוחנו הינם עורכי הדין של מדינת ישראל ושל מינהלת שרותי ניהול נכסים, המטפלת במכירת הנכס ואינם מהווים בכל דרך שהיא כעורכי דין שלנו, גם אם יבצעו איזה פעולה או מעשה לפי יפוי כח זה. עורכי דין אלה רשאים לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל הליך משפטי שיהיה נגדנו או שיינקט על-ידינו, וכן לייצג את מדינת ישראל ואת מינהלת שרותי ניהול נכסים הנ"ל בכל ענין הקשור להסכם הנ"ל.
- ה. יפוי הכח ייפקע מיד לאחר שהזכויות בנכס יירשמו על-שמנו בלשכת רישום המקרקעין.
- ו. אנו פוטרים את מיופי כוחנו מכל אחריות לגבי כל תוצאה של פעולה הנעשית על-פי יפוי-כח זה.
- ז. יפוי-כח זה הינו בלתי חוזר הואיל וזכויות של צד ג' (דהיינו מדינת ישראל) תלויות בו. איננו רשאים לבטל או לשנות את יפוי-הכח וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו והוא יחייב גם את יורשי, אפוטרופסי ומנהלי עזבוני. אנו מאשרים שקיבלנו את התמורה המלאה לפי ההסכם שהתקשרנו בו עם מדינת ישראל ביחס לנכס.

ולראיה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### אישור נוטריון

בשלב הגשת ההצעה יש לחתום בראשי תיבות בלבד בכל עמוד ביפוי כח זה. לאחר הכרזת זוכה במכרז, ככל שיוכרז, יידרש הזוכה להמציא יפוי-כח נוטריוני חתום ומאומת כדין.

ד (א)

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 30 לחודש 10 2014

בין: ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין: יצחק לוי ת.ז. 033078288  
מרח' זרחי 31, ירושלים  
(להלן "השוכר")

מצד שני

- והואיל והמשכיר הינו בעל זכויות והזכאי להחזיק במושכר, כהגדרתו להלן;
  - והואיל והשוכר הגיש הצעה לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה;
  - והואיל והמשכיר החליט לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
  - והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;
- לפיכך הוסכם, הותנה והוצתה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והותחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי טרום ההתקשרות. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

- נספח א' - ערבות.
- נספח ב' - ביטוחים.
- נספח ג' - כתב הרשאה לחיוב חשבון.

2. הגדרות

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ג) לחוק החוזים (חלק כללי), ותש"ג - 1973 בשינויים המחוייבים, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

"המושכר" או "הנכס" - מוסך (כהגדרתו בנסח רישום) בשטח רשום של 23 מ"ר המשמש כמחסן ו-2 חנויות ששטחן הרשום הוא 82 מ"ר (40 מ"ר + 42 מ"ר) (אשר אוחדו לחנות אחת והמשמשות כחנות למזרנים), המצויות בקומת הקרקע של בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומות בלשכת רישום המקרקעין כתתי-חלקות 1, 4 ו-5, חלקה 36, גוש 30065.

2.1. "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.

2.2. "המדד הבסיסי" - מדד חודש יולי 2014 אשר פורסם ביום 15.8.14.

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

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

2.5. "עירייה" - עיריית ירושלים.

2.6. "המינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.

2.7. "מינהל הדיור" - מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

### 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, 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, מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות לגבי מצב המושכר.

3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי של המושכר על מערכותיו, וכי ידוע לו שהמושכר במצב בדק ותחזוקה טוב. השוכר יידרש לבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות לפי הבנתו על-מנת להכשיר את המושכר לשימוש. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

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

3.4. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של המושכר על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד המושכר וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידת שהשוכר יבחר בכך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או תבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד המושכר ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך.

3.5. כי פנה לעירייה ולמינהל ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.

3.6. כי נוכח בדיקותיו ולעיל, מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

3.7. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

#### 4. השכירות

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

#### 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למגורים או לכל מטרה המותרת עפ"י 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 בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 5.9.14 וסיומה ביום 4.9.15 (להלן: "תקופת השכירות").

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר עד יום 5.9.14 ובלבד שהשוכר המציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.5 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 15.2 להסכם זה להלן ואת הביטוחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 18 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד 15 (חמישה עשר) ימים לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדמו או יידחו מועד תחילת תקופת השכירות ומועד סיום תקופת השכירות, בהתאמה.

6.4. השוכר מתחייב להתייצב בנכס במועד שעליו יקבל הודעה בכתב מאת המשכיר (להלן: "מועד מסירת החזקה") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

6.5. לא התייצב השוכר במועד מסירת החזקה, או לא המציא עד למועד מסירת החזקה את הביטוחים ו/או את הבטוחונות ו/או את כתב ההוראה לחיוב חשבון - יחשב המועד המצויין בהודעה הנזכרת בס"ק 6.4 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, לכל דבר ועניין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.

6.6. ביקש השוכר להפסיק את השימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות - עליו להודיע על כך למשכיר לפחות שישים יום לפני המועד שבו תסתיים תקופת השכירות, ובלבד שחלפו לפחות ששה חודשים מיום תחילת תקופת השכירות ובכפוף לכך שהשוכר יציג בפני המשכיר שוכר אתב אשר יבוא במקומו למשך יתרת תקופת השכירות לכל דבר וענין (להלן: "השוכר החלופי"). מובהר כי השוכר החלופי יכנס בנעלי השוכר לכל דבר וענין וכי הוראות הסכם זה יחולו על השוכר החלופי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מועד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה. כן מובהר כי אם השוכר החלופי לא יכנס בנעלי השוכר לכל דבר וענין על פי הסכם זה - לא יהיה בכך כדי למלא את דרישת ס"ק זה ולא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

6.7. למען הסר ספק מובהר כי אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות מבלי שהתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.6 לעיל, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

6.8. ביקש השוכר לקצר את תקופת השכירות והתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.6 לעיל - תסתיים תקופת השכירות במועד המוקדם שבו נקב השוכר בהודעתו, וכל הוראות הסכם זה המתייחסות לסיום תקופת השכירות, פינוי המושכר ע"י השוכר והשבת החזקה בו לידי המשכיר, יחולו, בשינויים המחוייבים, אף ביחס לסיום תקופת השכירות במועד המוקדם כאמור.

## 7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך 6,780 ש"ח (ששת אלפים שבע מאות ושמונים שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

7.2. דמי השכירות הבסיסיים 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 הצמדה 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, באופן הבא:-

7.4.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, שיקבל מן המשכיר, במידת הצורך.

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר 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. מובחר, 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 המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

7.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל חודש מראש, לא יאוחר מהיום הראשון של החודש.

במועד חתימת הסכם זה ישלם השוכר את דמי השכירות בגין החלק שנותר עד תום רבעון השכירות הראשון.

7.6. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ג'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מסי 0250922 בבנק הדואר ע"ש הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מותן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.7. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים, לעיתים, בביצוע הגביה, זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה. גידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מתשובו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגביה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגביה, ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי השוכר בקשר לכך, כל זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או כל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

הפרת סעיף 7 על תנאותיו, מהווה 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 תשלום ועד בית, 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 צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. בתוך שבעה ימים ממועד מסירת החזקה השוכר יודיע לרשות המקומית (לרבות תאגיד המים), לחבי החשמל ולבזק כי הינו שוכר 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, יחוייבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשות המקומית, חבי החשמל ומבזק המעידים כי קיבלו את הודעותיו.

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

8.4. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר בתוך שבעה (7) ימים מיום השבת החזקה בנכס, 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.

8.5. בתום כל שנת שכירות 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 משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

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

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

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

## 9. חובי 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. אם ובמידה שיגרמו למושכר ו/או לציוד ו/או למתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר, במשך תקופת השכירות, אובדן, הפסד, פגם, קלקול או נזק כל שהם, יהא השוכר חייב לתקנם על חשבונו או, במידה שאין בתיקון כאמור כדי להשיב את המצב לקדמותו, לפצות את המשכיר על מלוא הנזק אשר יגרם למשכיר כתוצאה מהאובדן וגם/או ההפסד וגם/או הנזק כנייל, מיד עם קרותם, ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת השכירות. מובהר ומוסכם כי השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק, פגם ו/או קלקול

כאמור שייגרמו לדירה, בין אם נגרמו באשמת השוכר או מי מטעמו ובין אם נגרמו עקב שימוש השוכר בדירה, אך למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר וזהיר.

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 ימש ראייה מכרעת וסופית לענין 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 הענין, 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 מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

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.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו ללא הסכמת המשכיר, שתינתן מראש ובכתב. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שייצטרך 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 חשבון השוכר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי בהתייחס לנספת ב' שלהלן, הסכם שכירות זה אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכוש של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבון 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.

#### 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 שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם והנובעים ממעשי השוכר ו/או ממחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדליו עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בתבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקריו 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 לשלמם או שיאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנייל, לרבות שכ"ט עו"ד.

### 13. מפגעים ומטרדים

השוכר לא יעשה ולא ירשה שיעשו במושכר או בקשר אליו כל דבר שהוא עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות למשכיר או למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על נקיון המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בתדר המדרגות ובחדרי הכניסה, 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 תשבון השוכר.

### 14. העברת זכויות

14.1. 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 יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזוהר הבעלים התדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

14.2. השוכר לא יטב 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.

14.3. 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.

14.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 1 דלעיל כל העברה ו/או חקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להתזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדיירקטורים 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 בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

### 15. ביטוח ואחריות

#### 15.1. אחריות הצדדים בנוזיקין

15.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

15.1.2.

א. השוכר והשוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם, לרבות למבקרים במושכר, למשכיר או למי מטעמו ולכל צד שלישי שיימצא במושכר ואשר ינבעו מהשימוש במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

ב. 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.

15.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.

במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שישא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.

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. פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

15.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקרי, מוזמני, לקוחותיו 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 בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

15.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

15.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצות או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

15.1.7. 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 ומומתה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף 15.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושם: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

## 15.2. ביטוח

15.2.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס, בהתאם למפורט בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.

15.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים, עד לא יאוחר משבוע לפני מועד מסירת החזקה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר, פוליסות ביטוח כאמור, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ו/או כמוטב. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו 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.

15.2.3. לאחר אישורן ע"י המשכיר, תהנה פוליסות הביטוח ל - נספח ב' של הסכם זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם לרכושו של השוכר.

11

## 16. בטחונות

16.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקיו ושיפויי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר עד לא יאוחר משבוע לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה במושכר, ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח א' להסכם, בסכום של ששה (6) חודשי שכירות בתוספת מע"מ כדין (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

16.1.1. מנהל מינהל הדיור 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.

16.1.2. 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 תווה זה.

16.1.3. 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 לפרעון.

## 17. פינוי המושכר

17.1. 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 מן המשכיר כשהנכס מסוייד וצבוע ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

17.2. 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 הני"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 מתושבת 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.

17.3. 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 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

17.4. מוצאה בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הני"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 ו-17.4 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 מהסעיפים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראוים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין

17.1

מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

#### 18. הפרות

18.1. 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.

18.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16 ו- 17 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

18.3. 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.

18.4. 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 יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

18.5. 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.

18.6. 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.

#### 19. אי תחולת חוק הגנת הדייר

19.1. 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 שיחקק 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.

19.2. 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.

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

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

#### 20. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

21. כללי

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 המוסכס 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.

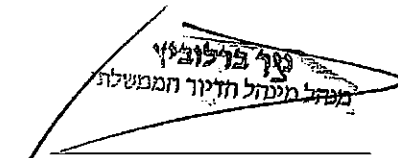
כל הודעה אשר תישלח ע"י צד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 ימים עסקים ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - מיד עם הימסרה.

21.4. 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 מיחידיו השוכר או על כל אחד מיחידיו השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה בידת ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
השוכר

  
המשכיר  
משרד האוצר-החשב הכללי  
ד. שוחט  
סגן בכיר-חשב הכללי

נוסח לחתימה-8.11.15

## תוספת 1 להסכם שכירות מיום 30.10.14

(להלן "תוספת זו")

שנערכה ונחתמה ביום 25/11/15

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

מצד אחד

לבין: **יצחק לוי ת.ז. 033078288**  
מרח' זרחי 31, ירושלים  
(להלן "השוכר")

מצד שני

הואיל וביום 30.10.14 נערך ונחתם בין המשכיר לבין השוכר הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן "**ההסכם המקורי**") שעל-פיו השכיר המשכיר לשוכר מושכר כפי הגדרתו בסעיף 2 להסכם השכירות (להלן "**המושכר**") ;

והואיל ותקופת השכירות שעל-פי הסכם השכירות מסתיימת ביום 4.9.15 והשוכר מעוניין להאריך את תקופת השכירות ב-6 חודשים נוספים והמשכיר מסכים להאריך את תקופת השכירות כאמור, והכל בתנאים המפורטים להלן בתוספת זו ;

והואיל וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה ;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

### החלת ההסכם המקורי

2. ההסכם המקורי מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת זו ויחולו על תנאי ההסכם המקורי, למעט אותם התנאים המפורטים להלן.

### השכירות ותקופתה

3. תקופת השכירות תוארך ב-6 חודשים נוספים (להלן "**תקופת השכירות הנוספת**") שתחל ביום 4.3.16 ותסתיים ביום 4.3.16.

4. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי הוראות תוספת זו יחולו החל מתחילת תקופת השכירות הנוספת.

דמי השכירות

5. תמורת השכירות של כל חודש בתקופת השכירות הנוספת ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות הקבועים בהסכם המקורי (6,780 ש"ח), בתוספת הפרשי ההצמדה והמע"מ המתוספים עליהם בהתאם להוראות סעיפים 2 ו-7 להסכם המקורי בפרט והוראות ההסכם המקורי בכלל.

ביטוח

6. מבלי לפגוע באמור בהסכם המקורי בכלל ובאמור בס"ק 15.2 לו בפרט, מתחייב השוכר בזה לבצע את הביטוחים המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי בקשר למושכר ובנוגע לתקופת השכירות הנוספת.

ביצע השוכר בעבר את הביטוחים למושכר המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי, יחדש השוכר את פוליסת הביטוח למשך תקופת השכירות הנוספת.

7. התחייבויות השוכר בסעיף 6 לעיל הינה תנאי עיקרי לתוספת זו, והפרתו תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ויחולו לגביה הוראות סעיף 18 להסכם המקורי.


8. בכפוף להוראות תוספת זו ובהתאם לחן, ימשיכו ויחולו על שכירות המושכר כל הוראות ההסכם המקורי.

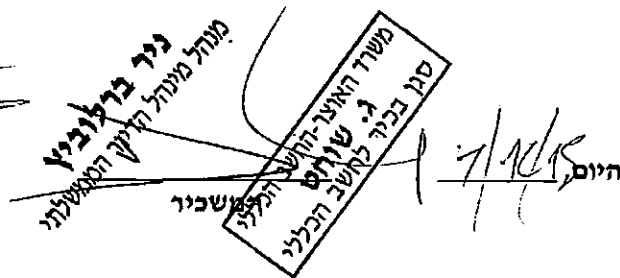
בטחונות

9. הערבות הבנקאית שמסר השוכר למשכיר בקייע ההסכם המקורי תמשיך ותשמש בטחון בידי המשכיר אף לתקופת השכירות הנוספת.

10. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2 לעיל, יחולו על הערבות הבנקאית הוראות ההסכם המקורי בכלל וסעיף 16 לו בפרט.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

  
 משרד האוצר - הודעת הודעה  
 סגן בכיר למעבד הכללי  
 שירות  
 מנהל מערך הישג הממשלתי  
 ניג ברוביץ  
 מנהל מערך הישג הממשלתי  
 השוכר

  
 משרד האוצר - הודעת הודעה  
 סגן בכיר למעבד הכללי  
 שירות  
 מנהל מערך הישג הממשלתי  
 ניג ברוביץ  
 מנהל מערך הישג הממשלתי  
 המשכיר

נוסח לחתימה – 23.3.16

**תוספת 2 להסכם שכירות מיום 30.10.14**

(להלן "תוספת זו")

שמערכת ונחתמה ביום \_\_\_\_\_

<u>מצד אחד</u>	ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מנהל הדיור הממשלתי (להלן "המשכיר")	בין
----------------	---	-----

<u>מצד שני</u>	יצחק לוי ת.ז. 033078288 מרח' זרחי 31, ירושלים (להלן "השוכר")	לבין
----------------	--	------

הואיל וביום 30.10.14 נערך ונחתם בין המשכיר לבין השוכר הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן "ההסכם המקורי") שעל-פיו השכיר המשכיר לשוכר מושכר כפי הגדרתו בסעיף 2 להסכם זה. (להלן "ההסכם המקורי")

והואיל וביום 25.11.15 נערכה ונחתמה בין הצדדים "תוספת 1 להסכם שכירות מיום 30.10.14 לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 4.3.16 (להלן "תוספת 1"); "ההסכם המקורי" ו"תוספת 1". להלן יחדיו "ההסכם המקורי".

והואיל והשוכר מעוניין להאריך את תקופת השכירות ב-6 חודשים נוספים והמשכיר נסכים להאריך את תקופת השכירות כאמור, והכל בתנאים המפורטים להלן בתוספת זו;

והואיל וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי, בשבתה כועדת פטור משרדית, החליטה ביום 9.3.16 (החלטה כסי' 7/16) על פתן פטור ממכרז לעסקה זו, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)1 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993;

והואיל וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה;

לפיכך הוחלט, יחדיו, להוסיף ולהסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הטבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

**החלת ההסכם המקורי**

2. ההסכם המקורי מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת זו ויחולו על תנאי ההסכם המקורי, למעט אלו תנאים התנאים המפורטים להלן

**השכירות ותקופתה**

3. תקופת השכירות תוארך ב-6 חודשים נוספים (להלן "תקופת השכירות הנוספת") שתחל ביום 4.9.16 ותסתיים ביום 16.9.16

**ענין המדונם**

הנביאים 74, י-ם  
סל 02-5000810

4. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי הוראות תוספת זו יחולו החל מותחילת תקופת השכירות הנוספת.

דמי השכירות

5. תמורת השירות של כל חודש בתקופת השכירות הנוספת ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות הקבועים בהסכם המקורי (6,780 ₪), בתוספת הפרשי הצמדה והמע"מ המתווספים עליהם בהתאם להוראות סעיפים 2 ו-7 להסכם המקורי בפרט והוראות ההסכם המקורי בכלל.

בטיח

6. מנא ל: האמור בהתיקט המקורי בכלל ובאמור בס"ק 15.2 לו בפרט, מתחייב השוכר בזה לבצע את הביטוחים המפורטים בס"ק 2 להסכם המקורי בקשר למושכר ובנוגע לתקופת השכירות הנוספת

ביצע השוכר בעבר את הביטוחים למושכר המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי, יחדש השוכר את פוליסת הביטוח למשך תקופת השכירות הנוספת.

7. התחייבויות השוכר בסעיף 6 לעיל הינה תנאי עיקרי לתוספת זו, והפרתו תהווה הפרה יסודית של תוספת זו וחולו לגביה הוראות סעיף 18 להסכם המקורי.

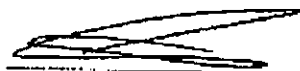
8. בכפוף להוראות תוספת זו ובהתאם להן, ימשיכו ויחולו על שכירות המושכר כל הוראות ההסכם המקורי

בטחונת

9. הערבות הבנקאית. ונסר השוכר למשכיר בק"ע ההסכם המקורי תמשיך ותשמש כטרון בדי הניש

10. מבלי להגזיז אכלליות האמור בסעיף 2 לעיל, יחולו על הערבות הבנקאית הוראות ההסכם המקורי בכלל וסעיף 16 לו בפרט

ולראיה באו הצדדים על החתום,

  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

היום, 23/3/16

**ענק המזרנים**  
הנביאים 74, י-ם  
סל. 02-5000810

פלאק  
(2) T

אשר

**הסכם שכירות**

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22 לחודש <sup>פברואר</sup> 2011

בין : הסתדרות מדיצינית הדסה  
מעין כרם, ירושלים  
להלן: "המשכירה" מצד אחד;

לבין : מודי מוטג'ן-עובד בעל ת.ז. מס. 035791078  
מרחי האלמוג 38/7 מעלה אדומים  
להלן: "השוכר" מצד שני;

הואיל המשכירה הינה הבעלים החוקיים של חנות אשר נמצאת בקומת הקרקע של חבית של הבית הנמצא ברח' הנביאים 74, ירושלים ולהלן: "החנות";

והואיל והמשכירה מוכנה להשכיר לשוכר את החנות והשוכר מעוניין לשכור את החנות הכל בכפוף לתנאים המפורטים להלן;

והואיל והחזקה בחנות הוחזרה למשכירה בהתאם להוראות סעיף 10 לחוק הגנת הדייר ביום 30.8.09, והצדדים מצהירים בזה כי השכירות לפי הסכם זה אינה ברמי מפתח, והשוכר לא שלם ולא ישלם למשכירה דמי מפתח או תמורה אחרת (פרט לדמי שכירות) בקשר להשכרה זו, ולכן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשלי"ב - 1972 כולל שנויים ותיקונים לו ואין כל חוק המתייחס לחגנת הדייר לא יחולו על שכירות זו;

**לפיכך הוסכם והוצהר הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והצדדים מתקשרים ומתחייבים עפ"י האמור והמוצהר בו.
2. א. הצדדים מצהירים בזה כי תנאי עיקרי להתקשרותם בהסכם זה הוא, כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשלי"ב-1972 על תיקונו ושינויו וכן כל חוק שיבוא במקומו בעניין זכויות דייר מוגן או כל תקנה שתוקן על פיהם לא יחולו על שכירות זו והשוכר לא יהיה דייר מוגן.  
ב. השוכר מצהיר כי לא שלם למשכירה דמי מפתח לא במישרין ולא בעקיפין בגין שכירות החנות.
3. א. מטרת השכירות הינה לצורך הפעלת תחנת טוטו/לוטו/מפעל הפיס לרבות הפעלת קיוסק וכל הקשור בכך ולא לשום מטרה אחרת.  
ב. השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש כנייל בחנות, והוא בלבד ישא באחריות ובהוצאות לאי קיום הוראה כלשהי על פי דין לעניין זה. למשכירה אין כל אחריות בכל



הקשור להוצאת הרישיונות וההיתרים ואין היא יודעת אם ניתן לקבל רישיון להפעלת המושכר בהתאם למטרות השכירות. למען הסד ספק, מובהר בזה כי על השוכר לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה גם אם לא יינתן לו רישיון ו/או היתר לשימוש בחנות למטרה האמורה.

השוכר ישא בכל ההוצאות להכשרת החנות לשימוש לצרכיו, והמשכירה לא תהיה חייבת להשתתף בהוצאה כלשהי לצורך כך. השוכר יהיה חייב לקבל את הסכמת המשכירה בכתב לביצוע כל שינוי בחנות. ידוע למשכירה כי השוכר מעוניין להקים שירותים בתוך תחומי החנות.

המשכירה משכירה בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת את החנות לתקופה של 5 שנים, מיום 1.4.11 ועד ליום 31.3.16 (להלן "תקופת השכירות") בתנאי מפורש שהחנות לא תשמש אלא למטרת הפעלת חנות טוטו/לוטו/מפעל הפנים לרבות הפעלת קיוסק ורק לצורך זה.

לשוכר הזכות לקצר את תקופת השכירות בכל סוף שנת שכירות וזאת בתנאי שהודיע בכתב למשכירה על רצונו זה בהודעה שתגיע לידי המשכירה לפחות עד ליום 1.1 לאותה שנה בו מעוניין השוכר להפסיק את תקופת השכירות ב- 31.3 של אותה שנה. לא הודיע השוכר כאמור תימשך תקופת השכירות כנ"ל.

תמורת הזכויות הניתנות לשוכר בסעיף 3 לעיל, ישלם השוכר למשכירה זמי שכירות חודשיים כמפורט להלן:

דמי השכירות החודשיים לתקופה שמ-1.4.11 ועד 31.3.12 יעמדו על סכום של 2,600 (אלפים שש מאות) ש"ח בצרוף מע"מ לחודש.

דמי השכירות החודשיים לתקופה שמ-1.4.12 ועד 31.3.13 יעמדו על סכום של 2,750 (אלפים שבע מאות וחמישים) ש"ח בצרוף מע"מ לחודש.

דמי השכירות החודשיים לתקופה שמ-1.4.13 ועד 31.3.14 יעמדו על סכום של 2,900 (אלפים ותשע מאות) ש"ח בצרוף מע"מ לחודש.

דמי השכירות החודשיים לתקופה שמ-1.4.14 ועד 31.3.15 יעמדו על סכום של 3,050 (שלושת אלפים וחמישים) ש"ח בצרוף מע"מ לחודש.

דמי השכירות החודשיים לתקופה שמ-1.4.15 ועד 31.3.16 יעמדו על סכום של 3,200 (שלושת אלפים ומאתים) ש"ח בצרוף מע"מ לחודש.

התשלום יתבצע במשרדו של עו"ד דן טפרברג הנמצא ברח' הלל 10, ירושלים.

מס ערך מוסף החל על שכירות זו יחול על השוכר וישולם על ידו. בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר למשכירה במעמד תשלום דמי השכירות אף את המע"מ החל בגינם בשיעור החוקי שיחא בתוקף.

אם לא ישלם השוכר את דמי השכירות במועד, אזי בנוסף לתרופות האחרות להן זכאית המשכירה, יהיה הוא חייב בתשלום ריבית בשיעור הריבית החריגה שמחייב בנק לאומי לישראל בע"מ על משיכת יתר בחשבון עו"ש בסניף הראשי, ירושלים.

השוכר יפקיד בכל תחילת שנת שכירות את דמי השכירות המגיעים ממנו ב-12 צ'קים שווים משוכים לראשון לכל חודש.

על אף האמור לעיל, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות בגין התקופה שמ-1.5.11 עד 31.5.11 וזאת לצורכי התארגנות במושכר.

6. א. המשכירה תשלם את המסים ו/או תשלומי החובה החלים לפי החוק על בעלי נכסים.
- ב. השוכר ישא בתשלום ארנונה כללית לעיריית ירושלים וכן במס עסקים ומס שלטים, אם חלים על החנות, בתקופת השכירות.
- ג. השוכר מתחייב בזה לשאת בתקופת השכירות בהוצאות עבור תשלום מיסים אשר בחנות. הסכום ישולם ישירות לרשויות ו/או למשכירה ע"פ קריאות מונה שייעשו על ידה.
- השוכר מתחייב לשלם סכומים אלו במועדים ובמלואם.
- ד. השוכר מתחייב לשלם כל תשלום החל עליו לפי סעיף זה תוך 7 ימים מיום שקיבל דרישה לעשות כן ע"י המשכירה.
- לא שולם השוכר סכום כלשהו אשר התחייב לשלם על פי סעיף זה, רשאית המשכירה לבטל השכירות בהתאם לאמור בסעיף 11 דלהלן ותהיה רשאית, אך לא חייבת, לשלם כל סכום כזה על חשבונו של השוכר והשוכר מתחייב להחזיר לה את הסכום ששולם מיד דרישתה הראשונה.
7. השוכר לא יהיה רשאי להעביר ו/או למסור לאחר ובאיו צורה שהיא את זכויותיו לפי הסכם זה או חלק מהן או להרשות למישהו להשתמש בחנות או בחלק ממנה בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
8. השוכר מצהיר כי היה בחנות, ראה אותה בעיני שוכר ומצא אותה במצב רעוע והוא מתחייב להביאה למצב תקין על חשבונו וכי הוא מוותר על כל טענה מכל סוג שהיא לגביה וכן מוותר על ברירה מכל סוג שהוא.
9. א. 1. השוכר מתחייב להשתמש באופן זהיר בחנות כולל מערכות, מתקנים ואביזרים של חשמל, מים, ביוב ולשמור על תקינותה של החנות ותקינותם של כל אלה.
- אם יגרום השוכר נזק בגין שימוש בלתי סביר הוא מתחייב לתקנו על חשבונו.
2. האחריות לתיקון נזק או קלקול יסודי בחנות ובכלל זה תיקון יסודי במערכת המים או הביוב או החשמל חלה על המשכירה. אם הנזק או הקלקול כאמור נגרם בגין שימוש בלתי סביר של השוכר, האחריות לתיקון תהיה על השוכר והוצאות אלו יחולו על השוכר. האמור לעיל אינו חל על מצב חנות בעת חתימת הסכם זה, שעל השוכר להביאה למצב תקין על חשבונו בלבד. למען הסר ספק, השוכר לא יהיה מחוייב לסייד את החנות עם תום תקופת השכירות.
3. אם השוכר לא יתקן תוך שבעה ימים מיום הנזק או הקלקול את אשר התחייב לתקן ע"פ הוראות סעיף זה, רשאית המשכירה לתקן את הנזק או הקלקול והשוכר מתחייב להחזיר לה ההוצאה שהוצאה תוך 7 ימים מיום שיידרש לכך. חשבון המשכירה בגין התיקון יהיה נאמן על השוכר.
4. במקרה של נזק או קלקול בחנות אשר יש לתקנו באופן דחוף באשר לא מאפשר שימוש בחנות על שוכר לפנות בנדון למר חיים בן דוד בטלפון מס' 050-7874812 ו/או למחלקת נכסים בהדסה וטלפון 6777237 בימים א' - ה' עד לשעה 16:00, ובזמן אחר עליו לפנות לבעלי המקצוע המוזכרים להלן (ביום שבת וחג יש לפנות אך ורק ל- אינטלגנציה בטלפון 050-2603255, 050-2603256) למר חיים בן דוד המוזכר לעיל).
- במקרה כנייל על השוכר לפנות טלפונית למחרת היום למחלקת הנכסים בהדסה ולחודיע על הפניה לבעלי המקצוע.

אם מחלקת הנכסים של המשכירה לא תיקנה תוך 14 ימים מיום שקיבלה הודעה בכתב על הנוזק או הקלקול את אשר התחייבה לתקן ע"פ הוראות סעיף זה, ימנה השוכר ישירות בכל הקשור לתיקוני השמל"מ גבי אסולין טלפון 052-2671255 ובכל הקשור לאינסטלציה מאו לאחזקה אחרת של הדירה ~~לפי מדיניות האגף טלפון 050-7959777 לט"ם ביצוע העבודות.~~

אין השוכר רשאי לפנות לבעלי מקצוע אחרים.  
במקרים אלו, ורק במקרים אלו, תחזיר המשכירה לשוכר את החוצאות שהוציא לתיקונים במושכר בחנות במידה ויידרש לשאת בהם.  
המשכירה לא תישא בהוצאות שיוצאו במקרה של פניה לבעלי מקצוע שלא בהתאם להוראות סעיף זה.

ב. השוכר מתחייב לא לעשות ולא לתרשות לאחר לעשות שינויים או שכלולים או תוספות בחנות מאו לחצמיד לקירות דרך קבע מטלטלין מבלי רשות מוקדמת בכתב מאת המשכירה הרשאית לתיתה או לסרב לפי שיקול דעתה. מבלי לפגוע בזכויותיה של המשכירה ע"פ סעיפים 9 ו-10 להסכם זה וע"פ כל דין, הרי שכל שינוי מאו תוספת שיעשו ע"י השוכר בחנות, בין כאלה שיעשו בחסמתה של המשכירה ובין כאלה שיעשו ללא הסכמתה, יהשבו כרכושה של המשכירה.  
השוכר מנותר בזה מראש על כל זכות תביעה מאו טענה איזו שהיא בקשר לשינויים מאו לתוספות שיעשו על ידו בחנות ובכלל זה על כל זכות שהייתה עשויה לקום ע"פ כל דין אחר אלמלא ויתר על הזכות האמורה.


ג. השוכר התחייב לא לבצע כל שינוי במערכות המים ומאו החשמל, למעט התקנת שירותים בתוך החנות והבאת מערכת החשמל שבחנות למצב תקין ובטיחותי.  
דו"ע לשוכר כי אין להשתמש בחנות בתנודל חימום מסוג ספירלה או תנורי גז.

ד. השוכר מתחייב לשמור על השקט בחנות ובבניין בו היא נמצאת, לא להקים רעש ולשמור על הניקיון של החנות וסביבתה הקרובה ולא לעשות פעולה שתהיה בה לפגום בשכנות טובה.

10. א. בתום תקופת השכירות יפנת השוכר את החנות ללא דיחוי ויחזירה למשכירה באותו מצב בו קיבל הוא את החנות (לאחר ביצוע השיפוצים שיבוצעו על חשבונו של השוכר) פרט לבלאי רגיל, וכשהיא נקייה וריקה מכל חפץ, למעט חפצים השייכים למשכירה.  
למען הסר ספק מוסכם בזה כי מאחר והשוכר מקבל לחזקתו את החנות במצב מוזנח, לא יהיה עליו לסיד את קירות החנות בתום תקופת השכירות.

ב. אם השוכר לא יפנה את החנות בתום תקופת השכירות, אזי מתחייב הוא לשלם דמי שימוש ליום בסכום של 1600 ש"ח (אחת) ש"ח. תשלום הסכום הנ"ל לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהזיק בחנות. כן מתחייב השוכר לשאת בכל הנוזקים שיוגרמו למשכירה עקב אי פינוי זה. כן מתחייב השוכר לשלם למשכירה את מלוא הוצאותיה המשפטיות כפי שיהיו למעשה בקשר לפינוי מן החנות.

ג. נוסף על האמור לעיל, יהיו המשכירה ומאו באי כוחה ומאו כל איש מטעמה רשאים להיכנס לחנות בתום תקופת השכירות או להכניס אחרים לחנות וכן להוציא כל חפץ השייך לשוכר ומאו לאחרים.  
כל החוצאות בקשר להוצאת החפצים מתננות זו ישולמו ע"י השוכר מיד לפי דרישתה הראשונה של המשכירה. אין המשכירה אחראית לכל נזק ומאו אבדן שיוגרמו לחפצי השוכר או חפצי אחדים שיישארו בחנות לאחר תום תקופת השכירות וכן לא תהיה היא אחראית לאחסונם ולשמירתם.  
המשכירה תהיה רשאית לאחסן מטלטלי השוכר לפי שיקול דעתה ע"י השוכר.

20. השוכר מצהיר כי הוא יודע כי המשכירה משקיעה כסף רב בפעולות לצורך קבלת אישור מאת רשויות הבניה להקים תוספת בניה בבנין בו מצוי המושכר. במידה והמשכירה תחליט לממש את זכויותיה כאמור, הרי שהשוכר מוותר בזה על כל טענה בגין הקמת תוספת הבניה בבנין בו מצוי המושכר, והוא מתחייב שלא להתנגד לה ואו להפריע לה בכל דרך שהיא. כמו כן השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכירה שוקלת למכור את הביניין בו מצויה התנות והוא מתחייב שלא להפריע בכל צורה שהיא למכירה ובלבד כי זכויותיו לפי הסכם זה לא תיפגענה.

למשכירה הזכות להעביר את זכויותיה בחנות לצד גי ובלבד שזכויות השוכר לפי הסכם זה לא תיפגענה.

21. הצדדים מסכימים ששינוי כל שהוא בהסכם זה ייעשה בכתב בלבד.

22. כל הודעה מצד אחד לצד שני תיעשה בכתב ע"י מסירה ביד לשוכר או למשכירה ע"י עו"ד ספרברג או ע"י משלוחה בדואר רשום לכתובת הצד השני ותחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 5 ימי עסקים מיום השלחה בדואר.

ולראיה באר הצדדים על החתום:

  
השוכר



נוסח לחתימה-23.3.16

**תוספת 1 להסכם שכירות מיום 20.3.11**

(להלן "תוספת זו")

שנערכה ונחתמה ביום 23/3/16

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

בין:

מצד אחד

מודי מוסי בן-עובד ת.ז. 035791078  
מרחי האלמוג 38/7, מעלה אדומים  
(להלן "השוכר")

לכין:

מצד שני

וביום 20.3.11 נערך ונחתם בין "הסתדרות מדיניות הדסה" (להלן "הדסה") לבין השוכר הסכם שכירות לא מוגנת שעל-פיו השכירה הדסה לשוכר חנות כפי הגדרתה במבוא להסכם השכירות ולעיל (להלן "ההסכם המקורי" ו-"המושכר");

הואיל

וביום 24.6.14 נחתם הסכם בין המשכיר לבין הדסה לפיו בא המשכיר בנעליה של הדסה בכל הנוגע אף למושכר ולהסכם המקורי;

הואיל

ותקופת השכירות שעל-פי ההסכם המקורי מסתיימת ביום 31.3.16 והשוכר מעוניין להאריך את תקופת השכירות כ-6 חודשים נוספים והמשכיר מסכים להאריך את תקופת השכירות כאמור, והכל בתנאים המפורטים להלן בתוספת זו;

הואיל

וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי, בשבתה כועזת פטור משרדית, החליטה ביום 9.3.16 (החלטה מס' 8/16) על מתן פטור ממכרז לעסקה זו, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(1) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993;

הואיל

וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

**החלת ההסכם המקורי**

2. ההסכם המקורי מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת זו ויחולו על תוספת זו תנאי ההסכם המקורי, למעט אותם התנאים המפורטים להלן.

*Y.P.N*

השכירות ותקופתה

3. תקופת השכירות תוארך ב-6 חודשים נוספים (להלן "תקופת השכירות הנוספת") שתחל ביום 1.4.16 ותסתיים ביום 30.9.16.

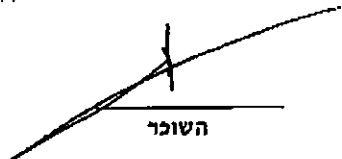
4. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי הוראות נוספת זו יחולו החל מתחילת תקופת השכירות הנוספת.

דמי השכירות

5. תמורת השכירות של כל חודש בתקופת השכירות הנוספת ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות הקבועים בהסכם המקורי (3,200 ₪), בתוספת מע"מ, בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם המקורי בפרט והוראות ההסכם המקורי בכלל.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

פ.ר. נ.

  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

23/3/16  
היום

ד (3)

נוסח לחתימה-16.6.15

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

**הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר**

שנערך ונחתם בירושלים ביום 17 לחודש 6 2015

בין: ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין: סימה אדריאן ת.ז. 054302294  
מרח' עת הזמיר 7/7, מעלה אדומים  
(להלן "השוכר")

מצד שני

והמשכיר הינו הבעלים הרשום של המושכר, כהגדרתו להלן;  
והשוכר הגיש הצעה לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה;  
והואיל והמשכיר קיבל את הצעת השוכר, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;  
והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

**1. מבוא ופרשנות**

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי טרום ההתקשרות. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

נספח א' - ערבות.  
נספח ב' - ביטוחים.  
נספח ג' - כתב הרשאה לחיוב תשבון.

**2. הגדרות**

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), תש"ל - 1973 בשינויים המחוייבים, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

"המושכר" או "הנכס" - חנות ששטחה הרשום 36 מ"ר + מחסן, המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקה 3, חלקה 36 בגוש 30065.

o, k

- 2.1. "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.
- 2.2. "המדד הבסיסי" - מדד חודש יוני 2014 אשר פורסם ביום 14.7.15.
- 2.3. "ריבית" - שיעור הריבית שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית החשב הכללי.
- 2.4. "רבעון" - חודשים ינואר עד מרס, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר וחודשים אוקטובר עד דצמבר, בכל שנה קלנדרית.
- 2.5. "עירייה" - עיריית ירושלים.
- 2.6. "מינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.
- 2.7. "מינהל הדיור" - מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

### 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

- 3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, 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, מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות לגבי מצב המושכר.
- 3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי של המושכר על מערכותיו, וכי ידוע לו שהמושכר במצב בדק ותחזוקה טוב. השוכר יידרש לבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות לפי הבנתו על-מנת להכשיר את המושכר לשימוש. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.
- 3.3. כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.
- 3.4. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של המושכר על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד המושכר וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או תבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד המושכר ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך.
- 3.5. כי פנה לעירייה ולמינהל ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.
- 3.6. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.7. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

### 4. השכירות

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

o/c

## 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למגורים או לכל מטרה המותרת עפ"י 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 בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1.6.15 וסיומה ביום 31.5.16 (להלן: "תקופת השכירות").

6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר עד יום 1.6.15 ובלבד שהשוכר המציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.5 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 15.2 להסכם זה להלן ואת הביטוחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 18 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.3. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד 15 (חמישה עשר) ימים לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדמו או יידחו מועד תחילת תקופת השכירות ומועד סיום תקופת השכירות, בהתאמה.

6.4. השוכר מתחייב להתייצב בנכס במועד שעליו יקבל הודעה בכתב מאת המשכיר (להלן: "מועד מסירת החזקה") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

6.5. לא התייצב השוכר במועד מסירת החזקה, או לא המציא עד למועד מסירת החזקה את הביטוחים ו/או את הבטוחונות ו/או את כתב ההוראה לחיוב חשבון - יחשב המועד המצויין בהודעה הנזכרת בס"ק 6.4 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, לכל דבר ועניין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.

6.6. ביקש השוכר להפסיק את השימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות - עליו להודיע על כך למשכיר לפחות שישים יום לפני המועד שבו תסתיים תקופת השכירות, ובלבד שחלפו לפחות ששה חודשים מיום תחילת תקופת השכירות ובכפוף לכך שהשוכר יציג בפני המשכיר שוכר אחר אשר יבוא במקומו למשך יתרת תקופת השכירות לכל דבר וענין (להלן: "השוכר החלופי"). מובהר כי השוכר החלופי יכנס בנעלי השוכר לכל דבר וענין וכי הוראות הסכם זה יחולו על השוכר החלופי, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מועד תום תקופת השכירות קבוע בהסכם זה. כן מובהר כי אם השוכר החלופי לא יכנס בנעלי השוכר לכל דבר וענין על פי הסכם זה- לא יהיה בכך כדי למלא את דרישת ס"ק זה ולא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.

6.7. למען הסר ספק מובהר כי אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות מבלי שהתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.6 לעיל, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

6.8. ביקש השוכר לקצר את תקופת השכירות והתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.6 לעיל - תסתיים תקופת השכירות במועד המוקדם שבו נקב השוכר בהודעתו, וכל הוראות הסכם זה המתנייחות לסיום תקופת השכירות, פינני המושכר ע"י השוכר והשבת החזקה בו לידי המשכיר, יחולו, בשינויים המחוייבים, אף ביחס לסיום תקופת השכירות במועד המוקדם כאמור.

## 7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך 4,900 ש"ח (ארבעת אלפים ותשע מאות שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

o, k

7.2. דמי השכירות הבסיסיים 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 העליה 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 בתשלום, באופן הבא:-

7.4.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, שיקבל מן המשכיר, במידת הצורך.

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וטכומי 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 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 המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ג'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מסי 0250922 בבנק הדואר ע"ש הזיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.7. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים, לעיתים, בביצוע הגביה, זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה. ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגביה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגביה, ואין לו ולא תהא לו כל טענה/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך, כל זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או כל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

הפרת סעיף 7 על תניותיו, מהווה 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 תשלום ועד בית, 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 צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. בתוך שבעה ימים ממועד מסירת החזקה השוכר יודיע לרשות המקומית (לרבות תאגיד המים), לחב' החשמל ולבזק כי הינו שוכר המושכר ויגרום לכך שכל התשלומים שייגעו ממנו לרשויות ו/או לגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1.1 ו- 8.1.2 לעיל, יחוייבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשות המקומית, חב' החשמל ומבזק המעידים כי קיבלו את הודעותיו.

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

8.4. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר בתוך שבעה (7) ימים מיום חשבת החזקה בנכס, 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.

8.5. בתום כל שנת שכירות 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 משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

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

8.6. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי תוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר 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 ניתחשבה הפרה יסודית.

## 9. חיובי השוכר

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מתוך 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. אם ובמידה שיגרמו למושכר ו/או לציוד ו/או למתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר, במשך תקופת השכירות, אובדן, הפסד, פגם, קלקול או נזק כל שהם, יהא השוכר חייב לתקנם על חשבונו או, במידה שאין בתיקון כאמור כדי להשיב את המצב לקדמותו, לפצות את המשכיר על מלוא הנזק אשר יגרם למשכיר כתוצאה מהאובדן וגם/או ההפסד וגם/או הנזק כנייל, מיד עם קרותם, ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת השכירות. מובהר ומוסכם כי השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק, פגם ו/או קלקול כאמור שייגרמו למושכר, בין אם נגרמו באשמת השוכר או מי מטעמו ובין אם נגרמו עקב שימוש השוכר במושכר, אך למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר וזהיר.

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. תיקון 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 לענין 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 הענין, 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 מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

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.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו ללא הסכמת המשכיר, שתיתן 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 חשבון של השוכר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי בהתייחס לנספח ב' שלחלן, הסכם שכירות זה אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבוןו 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.

#### 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 שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לכל צד שלישי שיימצא במושכר ו/או לרכושם והנובעים ממעשי השוכר ו/או ממתדליו, לרבות מעשי ו/או מתדליו עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו במושכר.

המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בתבות כל שהיא 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.

**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 למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו.

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

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

**14. העברת זכויות**

14.1. 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 יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

14.2. 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 לאחרים, 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.

14.3. 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.

14.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 1 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 בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

**15. ביטוח ואחריות****15.1. אחריות הצדדים בנוזיקין**

15.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

**15.1.2.**

א. השוכר והשוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם, לרבות למבקרים במושכר, למשכיר או למי מטעמו ולכל צד שלישי שיימצא במושכר ואשר ינבעו מהשימוש במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

o,k

ב. 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.

15.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.

במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שישא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.

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. פיגור של למעלה מ- 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

15.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקריו, מוזמניו, לקוחותיו 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 בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

15.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

15.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין 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.

15.1.7. 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 15.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושם: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

## 15.2. ביטוח

15.2.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס, בהתאם למפורט בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.

15.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים, עד לא יאוחר משבוע לפני מועד מסירת החזקה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר, פוליסות ביטוח כאמור, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ו/או כמוטב. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו 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.

15.2.3. לאחר אישורן ע"י המשכיר, תהנה פוליסות הביטוח ל - נספח ב' של הסכם זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

0,1c

16. בטחונות

16.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, פיצוי המשכיר על נזקו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא השוכר למשכיר עד לא יאוחר משבוע לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה במושכר, ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח א' להסכם, בסכום של שלושה (3) חודשי שכירות בצירוף מע"מ (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

16.1.1. מנהל מינהל הדיור 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.

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

16.1.3. 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 לתזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

17. פינוי המושכר

17.1. 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 מן המשכיר כשהנכס מסוייד וצבוע ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

17.2. 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 הני"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 ואו מהצורך להביאו למצב תקין.

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

17.3. 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 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

17.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הני"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 ו-17.4 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ואו כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ואו כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ואו 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

o.lc

מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

#### 18. הפרות

18.1. 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.

18.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16 ו- 17 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

18.3. 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.

18.4. 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 יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

18.5. 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.

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

#### 19. אי תחולת חוק הגנת הדייר

19.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיתקבע 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.

19.2. 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.

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

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

#### 20. סמכות שיפוט ייחודית

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

o,k

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 לאתר 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. מתדל, 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 ביתד ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אלפרו / סמיר  
 \_\_\_\_\_  
 השוכר

משרד האוצר-החשב הכללי  
 ג. שזחט  
 סגן בכיר לחשב הכללי  
 \_\_\_\_\_  
 המשכיר

~~בכיר בכיר  
 מנהל מנהל הדיר הממשלתי~~

נספח א'כתב ערבות

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת סימה אדריאן ת.ז. 054302294 (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך 17,346 ש"ח (שבעה עשר אלף שלוש מאות ארבעים וששה 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 שמורסם לאחרונה לפני תשלומו 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 נקי (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 ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

o.k

## נספח ב' להסכם שכירות

בין: מדינת ישראל  
באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי  
("הבעלים")

לבין: סימה אדריאן ת.ז. 054302294  
("השוכר")

### ביטוחים

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות בין הבעלים לבין השוכר שנחתם ביחס לנכס שהוא חנות ששטחה הרשום 36 מ"ר + מחסן, המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקה 3, חלקה 36 בגוש 30065.
2. השוכר מתחייב לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בהוראות נספח זה ומתחייב לקיים את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בהוראות השונות של נספח זה, כדלקמן:

2.1. מבוטל.

2.2. מבוטל.

#### ביטוחים נוספים על ידי השוכר

- 2.3. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות ונספח ב' זה ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו לנכס או מתאריך תחילת תקופת השכירות ו/או מיום מסירת החזקה בנכס (לפי המוקדם), מתחייב השוכר לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף במשך כל תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף לנספח ב' זה כחלק ממנו והמסומן כ"נספח ב'-2" (להלן "ביטוחי השוכר").
- 2.4. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים האמורים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" מעת לעת, כך שישקפו תמיד את מלוא שווי, בערך כינון, של הרכוש המבוטח על פיהם.
- 2.5. ללא צורך בכל דרישה מצד הבעלים מתחייב השוכר להמציא לבעלים, לא יאוחר ממועד תחילת הסכם השכירות או מועד הכנסת נכסים כלשהם בנכס, המוקדם מבין שני המועדים, אישור בדבר עריכת ביטוח הנכס בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף בזה כנספח ב'-2 כשהוא חתום כדן על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוחי השוכר" כאמור הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילות של השוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כלשהם לנכס כאמור לעיל, והבעלים יהיו זכאים למנוע מן השוכר את פעילותו בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לו לפני המועד שצויין לעיל.
- 2.6. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח הנ"ל ופוליסות הביטוח במועד כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם השכירות גם אם ימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בנכס ו/או הכנסת נכסים לנכס ו/או פתיחת עסקו בנכס, בשל אי הצגת האישורים במועד.

o.k

- 2.7. בהקשר זה מובהר כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי השוכר כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבות השוכר בהתאם להסכם השכירות, ולא תשחרר אותו מחובתו לפצות את הבעלים וכל אדם שהוא בגין כל נזק שהשוכר אחראי לו על פי הסכם השכירות ו/או על פי כל דין.
- 2.8. תשלום תגמולי ביטוח כלשהם לא יהיה בהם אלא כדי להפחית מסכום השיפוי ו/או הפיצוי לו יהיו זכאים הבעלים בגין נזק או הפסד.
- 2.9. לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי הבעלים, אישור עריכת ביטוחי השוכר כאמור בסעיף 2.5 לעיל בגין הארכת ותקפם לשנה נוספת.
- 2.10. הבעלים יהיו רשאים לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על ידי השוכר כאמור לעיל, והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויותיו. השוכר מצהיר ומתחייב כי זכויות הבעלים לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על הבעלים או על מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם השכירות, וזאת בין אם דרשם ובין אם לאו, בין אם בדקם ובין אם לאו.
- 2.11. השוכר מתחייב למלא אחר כל תנאי הפוליסות הנזכרות בנספח זה לעיל, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי הנכס והשוכר תחודשנה מעת לעת, לפי הצורך, ותהיינה בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- לא עמד השוכר בהתחייבותו לפי נספח זה כולו, יהיה הבעלים זכאי, אך לא חייב, לערוך את הביטוחים או חלק מהם במקומו של השוכר ועל חשבונו ו/או לשלם במקומו כל סכום שהוא, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הבעלים לכל סעד אחר.
- 2.12. השוכר מתחייב שלא לעשות ו/או להתיר לכל הבא מטעמו לעשות כל מעשה או מחדל אשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על הבעלים ו/או על השוכרים האחרים בגין ביטוח המבנה או נכסיו.
- השוכר מתחייב כי במידה והבעלים יחוייב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו של השוכר, ישלם השוכר לבעלים, לפי העניין, את התוספת האמורה, מיד עם קבלת דרישה ראשונה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

אפרים ס'מיר  
השוכר

היום,  
משרד האוצר-החשב הכללי  
ג. שוויצקי  
סגן מנכ"ל לחשב הכללי

ג'יר ב'פלוניץ  
מנהל מנהל הדיור הממשלתי

הבעלים

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

תוספת 1 להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 17.6.15

שנערכה ונחתמה בירושלים ביום 19 לחודש 7 2015

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

בין:

מצד אחד

סימה אדריאן ת.ז. 054302294  
מרח' עת הזמיר 7/7, מעלה אדומים  
(להלן "השוכר")

לבין:

מצד שני

הואיל וביום 17.6.15 נערך ונחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין המשכיר לבין השוכר שעל-פיו השכיר המשכיר לשוכר מושכר כפי הגדרתו בסעיף 2 להסכם השכירות דלעיל (להלן "הסכם השכירות" ו-"המושכר");

והואיל והצדדים מעוניינים לשנות את הוראות ס"ק 7.5 להסכם השכירות;

והואיל וסוכם בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העיסקה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מוסכם על הצדדים כי ס"ק 7.5 להסכם השכירות יימחק ובמקומו יבוא ס"ק 7.5 חדש כלהלן: "דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל חודש מראש, וזאת בראשון לכל חודש".

2. בכפוף להוראות תוספת זו ובהתאם להן, ימשיכו ויחולו על שכירות המושכר כל הוראות הסכם השכירות.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

אריאל / סימה  
השוכר

מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
סימה אדריאן ת.ז. 054302294  
מרח' עת הזמיר 7/7, מעלה אדומים  
(להלן "השוכר")

היום, 19.7.15

נוסח לחתימה-23.3.16

**וצ'וספת 2 להסכם שכירות מיום 17.6.15**

(להלן "תוספת זו")

שנערכה ונחתמה ביום \_\_\_\_\_

בין  
ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:  
סימה אוריזן ת.ז. 054302294  
גררית עת הזמיר 7/7, מעלה אדומים  
(להלן "השוכר")

מצד שני

הואיל וביום 15.6.17 נערך ונחתם בין המשכיר לבין השוכר הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן "הסכם השכירות") שעל-פיו השכיר המשכיר לשוכר מושכר כפי הגדרתו בסעיף 2 להסכם השכירות (להלן "המושכר").

והואיל וביום 15.7.19 נערכה ונחתמה בין הצדדים "תוספת 1 להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 15.6.17" לפיה שונה ס"ק 7.5 להסכם השכירות (להלן "תוספת 1");  
"הסכם השכירות" ו"תוספת 1" להלן יחדיו "ההסכם המקורי".

והואיל והשוכר מעוניין להאריך את תקופת השכירות ב-6 חודשים נוספים והמשכיר מסכים להאריך את תקופת השכירות כאמור, והכל בהנאים המפורטים להלן בתוספת זו;

והואיל והצדדים לענייני הדיור הממשלתי, בשבתה כועדת כטור משרדית, החליטה ביום 11.11.16 (החליטה מס' 9/16) על מתן פטור ממכרו לעסקה זו, בהתאם לתקנה 3(א)(ב)(1) לתקנות חובת המכר, התשנ"ג-1993;

והואיל וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו

**החלת ההסכם המקורי**

2. ההסכם המקורי מהווה חלק בלתי נפרד בתוספת זו ויחולו על תוספת זו תנאי ההסכם המקורי, למעט איתם התנאים המפורטים להלן

**השכירות החדשה**

3. תקופת השכירות תהאריך ב-6 חודשים נוספים (להלן "תקופת השכירות הנוספת") שתחל ביום 16.11.16 והסתיים ביום 16.11.17.

o/c

4. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי הוראות תוספת זו יחולו החל מתחילת תקופת השכירות הנוספת.

**דמי השכירות**

5. תמורת השכירות של כל חודש בתקופת השכירות הנוספת ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות רזבועים בהסכם המקורי (4,900 ₪), בתוספת הפרשי החצמדה והמע"מ המתווספים עליהם בהתאם להוראות סעיפים 2 ו-7 להסכם המקורי בפרט והוראות ההסכם המקורי בכלל.

**ביטוח**

6. מכלי לבגוע באמור בהסכם המקורי בכלל ובאמור בס"ק 15.2 לו בפרט, מתחייב השוכר בזה לבצע את הביטוחים המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי בקשר למושכר ובנוגע לתקופת השכירות הנוספת.

כיצע השוכר בעבר את הביטוחים למושכר המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי, יחדש השוכר את פוליסת הביטוח למשך תקופת השכירות הנוספת.

7. התחייבויות השוכר בסעיף 6 לעיל הינה תנאי עיקרי לתוספת זו, והפרתו תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ויחולו לגביה הוראות סעיף 18 להסכם המקורי.

8. בכפוף להוראות תוספת זו ובהתאם להן, ימשיכו ייחולו על שכירות המושכר כל הוראות ההסכם המקורי.

**בטחונת**

9. הערבות הבנקאית שמסר השוכר למשכיר כק"ע ההסכם המקורי תמשיך ותשמש בטחון בידי המשכיר אף לתקופת השכירות הנוספת.

10. מכלי לבגוע באמור בסעיף 2 לעיל, יחולו על הערבות הבנקאית הוראות ההסכם המקורי בכלל וסעיף 18 לו בפרט.

ולראיה באו הצדדים על התחום,

*ע/פרויטלן/סימה*  
\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

# חוזה רשמי רירה

(4)

1964

הכרת נמצא בירושלים  
 מסכמה זכרון משה  
 הנביאים ברחוב  
 מסמך 74  
 שם המסכר ושם משפחתו ומקום מגורו הסתדרות מדיציניית הדסה  
 שם השוכר ושם משפחתו עזר בן-סיסון  
 שבר הוירה לבנות 180 (מאה ושמונים) ל"י שבר הוירה לחדש 15 ל"י  
 כמות המסכע לירוח ישראל ירה  
 אופן התשלום של שבר הוירה במזומנים 45 ל"י כראש  
 ו-של שתקשרות (3) ע"ס 45 ל"י כ"א שזם"ס 1.7.59, 1.10.59, 1.60  
 לכמה וסן הוירה נשברה לשנה מה-1 באסבבל 1959 עד 31 במרס 1960  
 חאור הוירה הנשכרת ביהג במ שני חדרים, הול, מטבח וחדר שמוש  
 מעמד הנוכחי של המקומות הנשכרים טרם  
 לאיוו סמרה הוירה נשכרה למגורים בלבד

## התנאים :

- סעיף א) אין השוכר רשאי למסור או להשכיר את זכותו לא על הוירה ולא על חלק ממנה ולא להעביר את החוזה על שם אחר בלי רשיון בכתב מהמסכר. אם השוכר עבר על האמור למעלה, או לא שילם את שילם אחד השטרות בזמן פרעונו או הרשות ביד המסכר לבטל את החוזה הזה וכל יתר השטרות או התשלומים יעברו לקרעון תיקף בכת אחת וכמו כן יוכל המסכר לדרוש מהשוכר כל דמי הנזקים שנגרמו על ידו בלי שום התראה נטריזינית או אחרת כי החוזה הזה ועצם העובדה של הפרת החוזה מסמשים במקום התראה.
- סעיף ב) השוכר לא יוכל להשתייך את מלאכת התיקונים ואיננו יכול לדחות אותם. במשך כל הזמן של השכירות, השוכר אינו רשאי לעשות שום שני בבית בלי רשות בכתב מהמסכר.
- סעיף ג) יש רשות למסכר להראות את הוירה לכל מי שהמסכר חפץ להשכיר להבא. במשך שני החודשים האחרונים שבחווה הוה ואם השוכר ימריע לזה, או רשאי המסכר לבטל את החוזה והשוכר אחראי כנוכרי בסעיף א'.
- סעיף ד) אם השוכר דמין לחדש את השכירות להבא, עליו לקבל על זה הסכמה בכתב מאת המסכר. החוזה צריך להתחדש בכל פעם שמהדשים את ההתקשרות וזה לכל הפחות שני חדשים לפני זמן השכירות ביים שמהדשים את ההתקשרות מחויב השוכר לתת את כל השטרות למסכר.
- סעיף ה) אם השוכר יענוב את חוירה במשך זמן השכירות מבלי שקיבל הסכמה בכתב מהמסכר על השוכר לשלם את דמי השכירות גבד כל זמן החוזה כאילו הוא השתמש בווירה כמעל.
- סעיף ו) השוכר מתחייב לתקן על השכונת את הדברים שנטקו או שנתקלקלו במשך זמן החוזה כמי; זוככות משאבות מים, צנורות ספתרות הרלחות וכו'... ולשכור על הנקיון. כשם שהשוכר מקבל את הוירה באיזה המצב הוא מחויב להשיבה למסכר, כל הדברים שנתקלקלו בווירה מהשמוש חייב השוכר להקדם על חשבון השוכר.
- סעיף ז) זמן השכירות מתחייב השוכר לענוב את הוירה השכורה על ידו ולמסר את המפתחות למסכר ואם לא קיים ואת הוא מחויב לשלם מרובות מזיר השכירות העתידה בעד כל יום שיעבור מיום כלות זמן החוזה ועד היום שימסר את המפתחות. מלכר זה על השוכר לשלם את כל ההסכמים שיגיעו מוה למסכר, וכל זה בלי צורך בהתראה נטריזינית או אחרת כי החוזה הזה משמש במקום התראה.
- סעיף ח) כל מלאכות יפוי שעשה השוכר בפנים או בהוין הוירה הם על חשבון השוכר וככלות זמן החוזה, אלה השלאכות הם קבין המסכר ואין השוכר יכול לתבוע מהמסכר הנוצאות שהוציא עבורן.
- סעיף ט) המסים המומלים על הוירה ישו לכר ע"י הצדדים לפי החוק.
- סעיף י) השוכר מצהיר כי קבל את הוירה כמצב הכי טוב ושהוא מסכים למטרת השכירות.
- סעיף יא) במקרה אם השוכר לא מקיים את אחד מהענינים והמסכר יניש על השוכר משפט או השוכר מחויב לסבול כל הנוצאות בית המשפט ושכר עויד לפי רישת העויד וגם שכר עויד הנקבע ע"י בית המשפט.
- סעיף יב) השוכר מצהיר שקרא, לפני שחתם על החוזה, את כל סעיף וסעיף של החוזה ונחתיב לקיים את כל הענינים. נעשה ב... העתקות. תנאים מיוחדים; ... המשבר שומב על זכרתו להעלות את דמי השכירות חוץ חקופת העבירות בחוזה זה אם החוק ירשה זאת.

וקיז באנו על התתם יום 3 לחדש ספטמבר שנת 1958

חתימת יד השוכר  
 חתימת יד המסכר  
 חתימת יד המסכר  
 חתימת יד המסכר

ד (5)

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 31 לחודש 12 2014

בין:

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

אגודת השומרים בע"מ ח.פ. 52-0031055  
ע"י הי"ה יעקב גיטלמן ת.ז. 3800992  
מרח' חיים גלעד 20 פיית ו/או ז'בוטינסקי 90, פתח-תקוה  
(להלן "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו בעל זכויות והזכאי להחזיק במושכר, כהגדרתו להלן;  
והואיל והשוכר הגיש הצעה לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה;  
והואיל והמשכיר קיבל את הצעת השוכר, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;  
והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי טרום ההתקשרות. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

נספח א' - ערבות.  
נספח ב' - ביטוחים.  
נספח ג' - כתב הרשאה לחיוב חשבון.

2. הגדרות

יחולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ז) לחוק החוזים (חלק כללי), תש"ל - 1973 בשיוניים המחוייבים, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

"המושכר" או "הנכס" - שטח בן כ-15 מ"ר המהווה חלק מדירה (כהגדרתה בנסח רישום) המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כנתת-חלקה 7, חלקה 36 בגוש 30065.

אגודת השומרים

רח' ז'בוטינסקי 90 פיית  
טל. 03-9199999, פקס. 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

dropbox\diyur\nd: הבראה-נכסיה והנביאים 74 ירושלים ות"ת 7 הסכם שכירות אגודת השומרים-11.14.doc27

- 2.1 "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.
- 2.2 "המדד הבסיסי" - מדד חודש אוגוסט 2013 אשר פורסם ביום 15.9.2013.
- 2.3 "ריבית" - שיעור הריבית שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית החשב הכללי.
- 2.4 "רבעון" - חודשים ינואר עד מרס, אפריל עד יוני, יולי עד ספטמבר וחודשים אוקטובר עד דצמבר, בכל שנה קלנדרית.
- 2.5 "עירייה" - עיריית ירושלים.
- 2.6 "המינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.
- 2.7 "מינהל הדיור" - מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

### 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

- 3.1 כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, 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 כפיו שהנא, מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות לגבי מצב המושכר.
- 3.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי של המושכר על מערכותיו, וכי ידוע לו שהמושכר במצב בדק ותחזוקה טוב. השוכר ידרש לבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות לפי הבנתו על-מנת להכשיר את המושכר לשימוש. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.
- 3.3 כי בדק את מצבו המשפטי של המושכר, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך.
- 3.4 כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של המושכר על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לליעוד המושכר וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך. מובהר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לליעוד המושכר ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך.
- 3.5 כי פנה לעירייה ולמינהל ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.
- 3.6 כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו.
- 3.7 כי הוא מתקשר בהסכם זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

### 4. השכירות

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

**אגודת השומרים**

רח' זיבוטינסקי 98 פ"ת  
טל. 03-9199999, פקס. 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

**5. מטרת השכירות**

השוכר ישתמש במושכר למגורים או לכל מטרה המותרת עפ"י 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 בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 6 חודשים שתחילתה ביום 15.10.14 וסיומה ביום 14.4.15 (להלן: "תקופת השכירות").

6.2 בתום תקופת השכירות תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 6 חודשים, החל ביום 15.4.15 וכלה ביום 14.10.15 (להלן: "תקופת האופציה"), וזאת בכפוף לתנאים האמורים בס"ק 6.3 להלן.

תקופת האופציה שלפי ס"ק 6.2 זה תוארך באופן אוטומטי אלא אם הודיע מי מהצדדים למשנהו, בהודעה מראש ובכתב 90 יום לפחות לפני תום תקופת השכירות, כי הוא אינו מעוניין להמשיך את השכירות במושכר. הודיע כך צד למשנהו – יראו את תקופת השכירות כאילו נקבעה מלכתחילה לתקופת שכירות המסתיימת ביום 14.4.15 ויחולו כל הוראות הסכם זה על נספחיו אשר חלות ביחס לתום תקופת שכירות.

6.3 תנאי הארכת תקופת האופציה שלפי ס"ק 6.2 לעיל הינם:-

6.3.1 השוכר שילם במהלך תקופת השכירות את כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במלואם ובמועד ועמד בכל יתר התחייבויותיו על פי הסכם זה. רק פיגור בתשלום מעל ל-21 ימים ו/או הפרה יסודית של ההסכם יוגדרו כאי קיום תנאי זה.

6.3.2 לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים או הליכי בוררות או חילוקי דעות מהותיים אחרים בכל ענין ונושא הנוגע להסכם זה וגם/או הנובע ממנו.

6.3.3 לא יאוחר מ- 30 יום לפני תחילת תקופת האופציה האריך השוכר למשך כל תקופת השכירות את הערבויות והבטחונות על פי הסכם זה ומסרם למשכיר, וכן המציא למשכיר אישור על הארכת פוליסות הביטוח על פי הסכם זה אף לתקופת האופציה.

6.3.4 הוארכה תקופת השכירות, תחולנה הוראות הסכם זה גם ביחס לתקופת האופציה.

6.4 המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר עד יום 15.10.14 ובלבד שהשוכר המציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב חשבון הקבוע בסעיף 7.5 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 15.2 להסכם זה להלן ואת הביטוחונות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 18 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב חשבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחונות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבויותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.

6.5 למרות האמור בס"ק 6.4 לעיל, יהא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד **15 (חמישה עשר) ימים** לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.4 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדמו או יידחו מועד תחילת תקופת השכירות ומועד סיום תקופת השכירות, בהתאמה.

6.6 השוכר מתחייב להתייצב בנכס במועד שעליו יקבל הודעה בכתב מאת המשכיר (להלן: "מועד מסירת החזקה") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.

6.7 לא התייצב השוכר במועד מסירת החזקה, או לא המציא עד למועד מסירת החזקה את הביטוחים ו/או את הבטחונות ו/או את כתב ההוראה לחיוב חשבון - יחשב המועד המצויין בהודעה הנזכרת בס"ק 6.6 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, לכל דבר ועניין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעניין הוראות סעיף 8 להלן.

**אגודת השומרים**

רח' ז'בוטינסקי 90 פי"ת  
טל. 03-9199999, פקס. 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

6.8. ביקש השוכר להפסיק את השימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות – עליו להודיע על כך למשכיר לפחות שישים יום לפני המועד שבו תסתיים תקופת השכירות, ובלבד שחלפו לפחות שלושה חודשים מיום תחילת תקופת השכירות ובכפוף לכך שהשוכר יציג בפני המשכיר שוכר אחר אשר יבוא במקומו למשך יתרת תקופת השכירות לכל דבר וענין (להלן: "השוכר החלופי"). מובהר כי השוכר החלופי יכנס בנעלי השוכר לכל דבר וענין וכי הוראות הסכם זה יחולו על השוכר החלופי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מועד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה. כן מובהר כי אם השוכר החלופי לא יכנס בנעלי השוכר לכל דבר וענין על פי הסכם זה- לא יהיה בכך כדי למלא את דרישת ס"ק זה ולא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מהתחייבותו על פי הסכם זה.

6.9. למען הסר ספק מובהר כי אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות מבלי שהתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.8 לעיל, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבותו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.

6.10. ביקש השוכר לקצר את תקופת השכירות והתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.8 לעיל – תסתיים תקופת השכירות במועד המוקדם שבו נקב השוכר בהודעתו, וכל הוראות הסכם זה המתיתסות לסיום תקופת השכירות, פינוי המושכר ע"י השוכר והשבת החזקה בו לידי המשכיר, יחולו, בשינויים המתוייבים, אף ביחס לסיום תקופת השכירות במועד המוקדם כאמור.

## 7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך 1,200 ש"ח (אלף ומאתיים שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

7.2. דמי השכירות הבסיסיים 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 העליה 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 וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלומו, באופן הבא:-

7.4.1. במועד התימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975, שיקבל מן המשכיר, במידת הצורך.

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר 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 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.

**אגודת השומרים**

רח' זיבורנסקי 80 פ"ת  
טל. 03-9199999 / פקס. 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

במועד חתימת הסכם זה ישלם השוכר את דמי השכירות בגין החלק שנותר עד תום רבעון השכירות הראשון.

7.6. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן - **נספח ג'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מס' 0250922 בבנק הדואר ע"ש הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.7. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים, לעיתים, בביצוע הגביה, זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה. ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגביה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגביה, ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי השוכר בקשר לכך, כל זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או כל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

הפרת סעיף 7 על תנאותיו, מהווה 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 תשלום ועד בית, 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 צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. בתוך שבעה ימים ממועד מסירת החזקה השוכר יודיע לרשות המקומית (לרבות תאגיד המים), לחבי החשמל ולבזק כי הינו שוכר המושכר ויגרום לכך שכל התשלומים שיוגשו 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 למשכיר אישורים מהרשות המקומית, חבי החשמל ומבזק המעידים כי קיבלו את הודעותיו.

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

8.4. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר בתוך שבעה (7) ימים מיום השבת החזקה בנכס, 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.

8.5. בתום כל שנת שכירות 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 משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

**אגודת השומרים**

רח' ז'בוטינסקי 90 ט"ת  
טל. 03-9199999, פקס. 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

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

8.6. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר 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. חיובי 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. אם ובמידה שיגרמו למושכר ו/או לציוד ו/או למתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר, במשך תקופת השכירות, אובדן, הפסד, פגם, קלקול או נזק כל שהם, יהא השוכר חייב לתקנם על חשבונו או, במידה שאין בתיקון כאמור כדי להשיב את המצב לקדמותו, לפצות את המשכיר על מלוא הנזק אשר יגרם למשכיר כתוצאה מהאובדן וגם/או ההפסד וגם/או הנזק כנייל, מיד עם קרותם, ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת השכירות. מובהר ומוסכם כי השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק, פגם ו/או קלקול כאמור שייגרמו לדירה, בין אם נגרמו באשמת השוכר או מי מטעמו ובין אם נגרמו עקב שימוש השוכר בדירה, אך למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר וזהיר.

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 חשבונו 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 יישמש ראיה מכרעת וסופית לענין 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 הענין, 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 מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

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.

## 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יחרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו 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. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי בהתייחס לנספח ב' שלהלן, הסכם שכירות זה אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכישו 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.

**אגודת השומרים**

רח' ז'בוטינסקי 90 פי"ת

טל. 03-9199999, פקס. 03-9198888

e-mail: info@agu.co.il

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 מותר 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.

#### 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 שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו 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 ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא 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 כנייל, לרבות שכ"ט עו"ד.

#### 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 למבקרים במושכר ו/או לצד ג' כלשהו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על נקיין המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ למושכר, לרבות בתדר המדרגות ובחדרי הכניסה, 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. העברת זכויות

14.1. 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 יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזכות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

14.2. 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 לאחרים, 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.

14.3. 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.

14.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

**אגודת השומרים**

רח' זיבוטינסקי 90 פ"ת  
טל. 03-9199999, פקס. 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 1 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 בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

## 15. ביטוח ואחריות

### 15.1. אחריות הצדדים בניזקין

15.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות חוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

#### 15.1.2.

א. השוכר והשוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם, לרבות למבקרים במושכר, למשכיר או למי מטעמו ולכל צד שלישי שיימצא במושכר ואשר ינבעו מהשימוש במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

ב. 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.

15.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.

במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שישיא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.

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. פיגור של למעלה מ - 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

15.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקרו, מוזמניו, לקוחותיו 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 בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונו המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

15.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

15.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב בלפי משנהו

**אגודת השומרים**

רח' ז'בוטינסקי 90 פ"ת  
טל. 03-9199999, פקס 03-9198888  
e-mail: info@agu.co.il

לפצות או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

15.1.7. 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 15.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושם: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

## 15.2. ביטוח

15.2.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס, בהתאם למפורט בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.

15.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים, עד לא יאוחר משבוע לפני מועד מסירת החזקה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר, פוליסות ביטוח כאמור, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ואו כמוטב. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי לאשר את פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ואו תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור הבעלים כי פוליסות הביטוח הינן לשביעות רצונו.

15.2.3. לאחר אישורן ע"י המשכיר, תהנה פוליסות הביטוח ל - נספח ב' של הסכם זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

## 16. בטחונות

16.1. 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 עד לא יאוחר משבוע לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה במושכר, ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספח א' להסכם, בסכום של שלושה (3) חודשי שכירות בצירוף מע"מ (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות.

16.1.1. מנהל מינהל הדיור 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.

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

16.1.3. 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 והתזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

## 17. פינוי המושכר

17.1. 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 מן המשכיר כשהנכס מסוייד וצבוע ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

17.2. 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 הני"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.

17.3. 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 150 ₪ (מאה וחמשים שקלים חדשים), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

17.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הני"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 ו-17.4 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, זמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

## 18. הפרות

18.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרת 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.

18.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16 ו-17 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

18.3. 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.

18.4. 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 יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

18.5. 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.

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

**19. אי תחולת חוק הגנת הדייר**

19.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיחוקק 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.

19.2. 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.

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

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

**20. סמכות שיפוט ייחודית**

מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

**21. כללי**

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. 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.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**השומרים**  
 ד"ר ז'בוטינסקי 90  
 03-9199999  
 טל. 9199999  
 e-mail: info@agu.co.il

משרד האוצר-החשב הכללי  
**שוחט**  
 סגן בכיר לחשב הכללי

**דלוביץ**  
 מנהל מינהל הדיור הממשלתי-משכיר

**נספח א'****כתב ערבות**

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת **אגודת השומרים בע"מ ח.פ. 52-0031055** (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך 4,248 ש"ח (ארבעת אלפים מאתיים ארבעים ושמונה 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 לאתרונה לפני תשלומנו בפועל של סכום כלשהו, על ידנו לכם, על חשבון הסך הנ"ל (להלן "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נקי (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 ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

**תוספת 1 להסכם שכירות מיום 31.12.14**

(להלן "תוספת זו")

שנערכה ונחתמה ביום 24/11/15

בין:

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

**מצד אחד**

לבין:

אגודת השומרים בע"מ ח.פ. 52-0031055  
ע"י הי"ח יעקב גיטלמן ת.ז. 3800992  
מרח' חיים גלעד 20 פי"ת ואו ז'בוטינסקי 90, פתח-תקוה  
(להלן "השוכר")

**מצד שני**

הואיל וביום 31.12.14 נערך ונחתם בין המשכיר לבין השוכר הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן "ההסכם המקורי") שעל-פיו השכיר המשכיר לשוכר נכס (חלק מדירה) כפי הגדרתו בסעיף 2 להסכם השכירות (להלן "המושכר");

והואיל ותקופת השכירות שעל-פי הסכם השכירות מסתיימת ביום 14.10.15 והשוכר מעוניין להאריך את תקופת השכירות ב-6 חודשים וכן לקבל אופציה להארכת השכירות ב-6 חודשים נוספים והמשכיר מסכים להאריך את תקופת השכירות כאמור, והכל בתנאים המפורטים להלן בתוספת זו;

והואיל וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה;

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

**החלת ההסכם המקורי**

2. ההסכם המקורי מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת זו ויחולו על תוספת זו תנאי ההסכם המקורי, למעט אותם התנאים המפורטים להלן.

**השכירות ותקופתה**

3.

3.1. תקופת השכירות תוארך ב-6 חודשים (להלן "תקופת השכירות הנוספת") שתחל ביום 15.10.15 ותסתיים ביום 14.4.16.

3.2. בתום תקופת השכירות הנוספת תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 6 חודשים, החל ביום 15.4.16 וכלה ביום 14.10.16 (להלן: "תקופת האופציה"), וזאת בכפוף לתנאים האמורים בס"ק 3.3 להלן.

תקופת האופציה שלפי ס"ק 3.2 זה תוארך באופן אוטומטי אלא אם הודיע מי מהצדדים למשנהו, בהודעה מראש ובכתב 90 יום לפחות לפני תום תקופת השכירות הנוספת, כי הוא אינו מעוניין להמשיך את השכירות במושכר. הודיע כך צד למשנהו – יראו את תקופת השכירות הנוספת כאילו נקבעה מלכתחילה לתקופת שכירות המסתיימת ביום 14.4.16 ויחולו כל הוראות תוספת זו וההסכם המקורי אשר חלות ביחס לתום תקופת שכירות.

3.3. תנאי הארכת תקופת האופציה שלפי ס"ק 3.2 לעיל הינם:-

3.3.1. השוכר שילם במהלך תקופת השכירות הנוספת את כל התשלומים החלים עליו על פי תוספת זו במלואם ובמועדם ועמד בכל יתר התחייבויותיו על פי תוספת זו



וההסכם המקורי. רק פיגור בתשלום מעל ל-21 ימים ו/או הפרה יסודית של תוספת זו ו/או ההסכם המקורי יוגדרו כאי קיום תנאי זה.

3.3.2 לא קיימים בין הצדדים הליכים משפטיים או הליכי בוררות או חילוקי דעות מהותיים אחרים בכל ענין ונושא הנוגע לתוספת זו ו/או להסכם המקורי וגם/או הנובע מהם.

3.3.3 לא יאוחר מ- 30 יום לפני תחילת תקופת האופציה האריך השוכר למשך כל תקופת האופציה את הערבויות והבטחונות על פי תוספת זו וההסכם המקורי ומסרם למשכיר, וכן המציא למשכיר אישור על הארכת פוליסות הביטוח על פי תוספת זו וההסכם המקורי אף לתקופת האופציה.

3.3.4 הוארכה תקופת השכירות הנוספת, תחולנה הוראות תוספת זו וההסכם המקורי גם ביחס לתקופת האופציה.

4. מובהר ומוסכם בין הצדדים כי הוראות תוספת זו יחולו החל מתחילת תקופת השכירות הנוספת.

#### דמי השכירות

5. תמורת השכירות של כל חודש בתקופת השכירות הנוספת ובתקופת האופציה, ככל שתתממש, ימשיך השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות הקבועים בהסכם המקורי (1,200 ₪), בתוספת הפרשי ההצמדה והמע"מ המתווספים עליהם בהתאם להוראות סעיפים 2 ו-7 להסכם המקורי בפרט והוראות ההסכם המקורי בכלל.

#### ביטוח

6. מבלי לפגוע באמור בהסכם המקורי בכלל ובאמור בס"ק 15.2 לו בפרט, מתחייב השוכר בזה לבצע את הביטוחים המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי בקשר למושכר ובונוגע לתקופת השכירות שלפי תוספת זו.

7. ביצע השוכר בעבר את הביטוחים למושכר המפורטים בס"ק 15.2 להסכם המקורי, יחדש השוכר את פוליסת הביטוח למשך תקופת השכירות שלפי תוספת זו.

8. התחייבות השוכר בסעיף 5 לעיל הינה תנאי עיקרי לתוספת זו, והפרתו תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ויחולו לגביה הוראות סעיף 18 להסכם המקורי.

9. בכפוף להוראות תוספת זו ובהתאם להן, ימשיכו ויחולו על שכירות המושכר כל הוראות ההסכם המקורי.

#### בטחונות

10. להבטחת מילוי התחייבויות השוכר לפי ההסכם המקורי ותוספת זו, וכן לפיצוי המשכיר בגין הפרתם, ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת תוספת זו, ערבות בנקאית בלתי מותנית, בנוסח הערבות **נספח א'** לתוספת זו, בסכום דמי השכירות המשתלמים עבור 3 (שלושה) חודשי שכירות בצירוף מע"מ בתקופת השכירות הנוספת (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). הערבות תהיה צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות הנוספת.

לחלופין, ימציא השוכר לידי המשכיר, עד לא יאוחר ממועד החתימה על תוספת זו, את הארכת הערבות הבנקאית שאותה מסר השוכר לידי המשכיר במועד החתימה על ההסכם המקורי, כך שתכסה אף את תקופת השכירות שלפי תוספת זו.

11. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2 לעיל, יחולו על הערבות הבנקאית הוראות ההסכם המקורי בכלל וסעיף 16 לו בפרט.

**אגודת השומרים**  
ז'בוטינסקי 90 פי"ת  
טל': 03-9149999, פקס': 03-9149988

השוכר

ניה ברלוביץ  
מנהל מוקד הדיור הארצי-הממשלתי

סגן בכיר, חשב הכללי  
המשרד הארצי-המשלתי  
לדמי השכירות

ולראיה באו הצדדים על החתימה

היום, 24/11/15

**נספח א'****כתב ערבות**

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת **אגודת השומרים בע"מ ח.פ. 52-0031055** (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך **4,248 ש"ח** (ארבעת אלפים מאתיים ארבעים ושמונה 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 נקי (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 ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

(6)

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 26 לחודש 8 2015

בין:

ממשלת ישראל  
בשם מדינת ישראל  
באמצעות מינהל הדיור הממשלתי  
(להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

2. קדולינה פאז גררו קונטרס ת.ז. 336467238  
מרח' הנביאים 74 בירושלים (טל' 0584164343)  
3. רחל אסתר הרטר ת.ז. 337807341  
מחצרים - 8542000 (טל' 058491991)  
שלושתם ביחד וכל אחד לחוד  
(להלן "השוכר")

מצד שני

- והואיל והמשכיר הינו בעל זכויות והזכאי להחזיק במושכר, כהגדרתו להלן;
- והואיל והשוכר הגיש הצעה לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, ומבלי לרכוש כל זכות במושכר למעט הזכויות המוקנות לו במפורש בהסכם זה;
- והואיל והמשכיר החליט לקבל את הצעתו של השוכר והמשכיר הסכים להשכיר לשוכר את המושכר, בתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;
- והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. תנאי הסכם שכירות זה משקפים את המוסכם בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, לרבות במסגרת הליכי טרום ההתקשרות. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.3. לגבי "המושכר", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:

- נספח א' - ערבות.
- נספח ב' - אישור עריכת ביטוחים.
- נספח ג' - כתב הרשאה לחיוב חשבון.

2. הגדרות

יתולו על חוזה זה המונחים שלהלן וכן סעיף 25(ז) לחוק החוזים (חלק כללי), תשליג - 1973 כשינויים המתחייבים, אם אין הנראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

nat

"המושכר" או "הנכס" - דירת-מגורים בת 3 חדרים, מטבח וחדר רחצה עם שירותים, ששטחה כ- 42 מ"ר, המצויה בקומה שלישית בבנין בן 3 קומות, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקה 17, חלקה 36 בגוש 30065

2.1. "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.

2.2. "המדד הבסיסי" - מדד חודש יולי 2014 אשר פורסם ביום 15.8.14.

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

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

2.5. "עירייה" - עיריית ירושלים.

2.6. "מינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.

2.7. "מינהל הדיור" - מינהל הדיור הממשלתי בחשב הכללי במשרד האוצר.

### 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, 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, מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות לגבי מצב המושכר.

3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר ומאשר כי בדק היטב את מצבו הפיזי של המושכר על מערכותיו, וכי ידוע לו שהמושכר במצב בדק ותחזוקה טוב. השוכר יידרש לבצע בעצמו ועל חשבונו עבודות לפי הבנתו על-מנת להכשיר את המושכר לשימוש. השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת המשכיר בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של המושכר ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.

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

3.4. כי בדק באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני של המושכר על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לליעוד המושכר וביחס לפעולות הנדרשות לצורך השגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך. מובחר כי על המשכיר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לליעוד המושכר ו/או ביחס להשגת היתר לשימוש חורג במושכר, במידה שהשוכר יבחר בכך.

3.5. כי פנה לעירייה ולמינהל ולכל גורם מוסמך רלוונטי אחר וקיבל את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת המושכר לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.

3.6. כי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את המושכר מתאים לצרכיו ולמטרותיו.

3.7. כי הוא מתקשר בהסכם זה בידעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות בו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה, לרבות טענה בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולעצם התקשרותו בהסכם זה.

4. השכירות

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

5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למגורים או לכל מטרה המותרת עפ"י 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 בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1.8.15 וסיומה ביום 31.7.16 (להלן: "תקופת השכירות").
- 6.2. המשכיר ימסור לשוכר את החזקה במושכר עד יום 1.8.15 ובלבד שהשוכר המציא לידי המשכיר את כתב ההוראה לחיוב השבון הקבוע בסעיף 7.5 להסכם זה להלן ואת הביטוחים הקבועים בסעיף 15.2 להסכם זה להלן ואת הביטוחות הקבועים בסעיף 17 להסכם זה להלן, לשביעות רצונו של המשכיר, לפני מועד זה. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 18 להלן, מובהר כי איחור במסירת כתב ההוראה לחיוב השבון ו/או הביטוחים ו/או הביטוחות כאמור לעיל, לא יפטור את השוכר מכל התחייבותיו ולא ידחה אותן, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי שכירות ותשלומים והוצאות החלים על השוכר לפי הסכם זה.
- 6.3. למרות האמור בס"ק 6.2 לעיל, יחא המשכיר רשאי להקדים או לדחות את מסירת החזקה במושכר לידי השוכר עד 15 (חמישה עשר) ימים לפני או אחרי המועד הנקוב בס"ק 6.2 לעיל, ובמקרה של הקדמה או דחייה כאמור, יוקדמו או יידחו מועד תחילת תקופת השכירות ומועד סיום תקופת השכירות, בהתאמה.
- 6.4. השוכר מתחייב להתייצב בנכס במועד שעליו יקבל הודעה בכתב מאת המשכיר (להלן: "מועד מסירת החזקה") לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.
- 6.5. לא התייצב השוכר במועד מסירת החזקה, או לא המציא עד למועד מסירת החזקה את הביטוחים ו/או את הביטוחות ו/או את כתב ההוראה לחיוב השבון - יחשב המועד המצויין בהודעה הנזכרת בס"ק 6.4 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי השוכר, לכל דבר ועניין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לעניין הוראות סעיף 8 להלן.
- 6.6. ביקש השוכר להפסיק את השימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות - עליו להודיע על כך למשכיר לפחות שישים יום לפני המועד שבו תסתיים תקופת השכירות, ובלבד שחלפו לפחות ששה חודשים מיום תחילת תקופת השכירות ובכפוף לכך שהשוכר יציג בפני המשכיר שוכר את אשר יבוא במקומו למשך יתרת תקופת השכירות לכל דבר ועניין (להלן: "השוכר החלופי"). מובהר כי השוכר החלופי יכנס בנעלי השוכר לכל דבר ועניין וכי הוראות הסכם זה יחולו על השוכר החלופי, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מועד תום תקופת השכירות כקבוע בהסכם זה. כן מובהר כי אם השוכר החלופי לא יכנס בנעלי השוכר לכל דבר ועניין על פי הסכם זה - לא יהיה בכך כדי למלא את דרישת ס"ק זה ולא יהיה בכך כדי לשחרר את השוכר מהתחייבותיו על פי הסכם זה.
- 6.7. למען הסר ספק מובהר כי אם יפסיק השוכר את השימוש במושכר ו/או יפנה אותו לפני תום תקופת השכירות מבלי שהתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.6 לעיל, לא יהיה בכך כדי לשחררו ממילוי התחייבותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התחייבותו לשלם למשכיר את דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות והתחייבותו לשמור על שלמותו של המושכר כמפורט להלן.
- 6.8. ביקש השוכר לקצר את תקופת השכירות והתקיימו התנאים הקבועים בס"ק 6.6 לעיל - תסתיים תקופת השכירות במועד המוקדם שבו נקב השוכר בהודעתו, וכל הוראות הסכם זה המתנייחות לסיום תקופת השכירות, פינוי המושכר ע"י השוכר והשבת החזקה בו לידי המשכיר, יחולו, בשינויים המחוייבים, אף ביחס לסיום תקופת השכירות במועד המוקדם כאמור.

## 7. דמי השכירות

7.1. תמורת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך 3,750 ש"ח (שלושת אלפים שבע מאות וחמישים שקלים חדשים) בגין כל חודש של תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

7.2. דמי השכירות הבסיסיים 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 העליה 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 וענין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.

7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלומו, באופן הבא:-

7.4.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשליו-1975, שיקבל מן המשכיר, במידת הצורך.

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר 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 ביתס לכך הוראות סעיף 19 להלן.

7.4.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

7.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל חודש מראש, וזאת בראשון לכל חודש.

7.6. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן- **נספח ג'**, התום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מסי 0250922 בבנק הדואר ע"ש הדיוור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.

7.7. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים, לעיתים, בביצוע הגביה, זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה. ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מחשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגביה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגביה, ואין לו ולא תהא לו כל טענה/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך, כל זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או כל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

הפרת סעיף 7 על תנאותיו, מהווה 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, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות תשלום ועד בית, היטל השבחה, אגרה, דמי היתר

MA 

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 צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

8.3. בתוך שבעה ימים ממועד מסירת החזקה השוכר יודיע לרשות המקומית (לרבות תאגיד המים), לחבי החשמל ולבזק כי הינו שוכר 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, יחוייבו על שמו ואלה ישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד. השוכר ימציא למשכיר אישורים מהרשות המקומית, חבי החשמל ומבזק המעידים כי קיבלו את הודעותיו.

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

8.4. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר בתוך שבעה (7) ימים מיום השבת החזקה בנכס, 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.

8.5. בתום כל שנת שכירות 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 משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

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

8.6. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם המשכיר תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על השוכר - יהיה על השוכר להחזיר למשכיר 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. חיובי 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. אם ובמידה שיגרמו למושכר ו/או לשלד המושכר ו/או לציוד ו/או למתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר, במשך תקופת השכירות, אובדן, הפסד, פגם, קלקול או נזק כל שהם, יהא השוכר חייב לתקנם על חשבונו או, במידה שאין בתיקון כאמור כדי להשיב את המצב לקדמותו, לפצות את המשכיר על מלוא הנזק אשר יגרם למשכיר כתוצאה מהאובדן וגם/או ההפסד וגם/או הנזק כנ"ל, מיד עם קרותם, ובכל מקרה לא יאוחר מתום תקופת השכירות. מובהר ומוסכם כי השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק, פגם ו/או קלקול כאמור שיגרמו למושכר, בין אם נגרמו באחריות השוכר או מי מטעמו ובין אם נגרמו עקב שימוש השוכר במושכר, אך למעט בלאי סביר עקב שימוש סביר וזהיר. מובהר עוד כי השוכר יהא אחראי לתקן, על חשבונו, קלקולים שוטפים במושכר ו/או במערכתיו ו/או במתקניו. לדוג' בלבד, ומבלי לגרוע מכלליות האמור - החלפת גומיה בברז, קצר חשמלי, החלפת רצועת תריס קרועה וכד'.  
למרות האמור בס"ק זה לעיל, תיקון נזקים קונסטרוקטיביים במבנה או בשלד המושכר ו/או במערכתיו ו/או במתקניו (כגון פיצוץ צנרת או קלקול בדוד השמש או נזילה ברדיאטור)

am



במידה שיקרו במושכר במשך תקופת השכירות, ייעשו על חשבון המשכיר ובאחריותו, וזאת בתוך זמן סביר לאחר שהודיע השוכר על הנזק. מובהר כי השוכר אינו רשאי לתקן לבדו נזקים כגון אלה. האמור לעיל הינו למעט נזקים אשר נגרמו כתוצאה משימוש בלתי סביר של השוכר במושכר ו/או במערכותיו ו/או במתקני המושכר, שאז ייעשה התיקון ע"י המשכיר על חשבון הבלעדי של השוכר.

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 לענין 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 הענין, ועד להחזרתם למשכיר בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכך הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

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.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יחרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו 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 חשבון של השוכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכישו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבוןו 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.

#### 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 שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

השוכר אחראי לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו 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 ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא 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 כנייל, לרבות שכ"ט ע"ד.

### 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 למבקרים במושכר ו/או לצד גי כלשהו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור השוכר על נקיון המושכר וסביבתו, ולא יעמיד מתוך למושכר, לרבות בחדר המדרגות ובחדרי הכניסה, 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. העברת זכויות

14.1. 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 יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזכות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. זכויות השוכר על פי הסכם זה אינן ניתנות למישכון ו/או שיעבוד בכל צורה שהיא לטובת כל אדם או גוף כלשהו.

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 14.2 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 בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

### 15. ביטוח ואחריות

#### 15.1. אחריות הצדדים בנויקן

15.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הוזה זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים של משכיר ושוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי כל עובדי השוכר ו/או שליחיו ייחשבו לכל ענין ודבר כעובדי ו/או שליחי השוכר בלבד והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

15.1.2.

א. השוכר והשוכר בלבד, ישא באחריות לכל נזק, אובדן ו/או הפסד שייגרמו לכל אדם, לרבות למבקרים במושכר, למשכיר או למי מטעמו ולכל צד שלישי שיימצא במושכר ואשר ינבעו מהשימוש במושכר ו/או מכל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

ב. 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.

15.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.

במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שישא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי חזות זה, או מתפרת התחייבות של השוכר על פי חזות זה. פיגור של למעלה מ- 30 ימים בחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

15.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקריו, מוזמניו, לקוחותיו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנוק נגרם בנכס או מחוצה לו. השוכר לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. השוכר ישפה את המשכיר בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהיו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

15.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.

15.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצות או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

15.1.7. 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 15.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

## 15.2. ביטוח

15.2.1. השוכר מתחייב לערוך, על חשבונו, ביטוח המושכר בפוליסת ביטוח תקנית של דירת-מגורים כולל נזקי מים, ולהוסיף בפוליסת הביטוח את המשכיר כמבוטח נוסף.

15.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים, עד לא יאוחר משבוע לפני מועד מסירת החזקה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר, אישור עריכת ביטוחים כאמור, שבו יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ו/או כמוטב, בהתאם לנוסח האישור, נספח ב' לחסכם זה. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי לאשר את פוליסת הביטוח או לדרוש בה שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור הבעלים כי פוליסת הביטוח הינה לשביעות רצונו.

MA

15.2.3. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

## 16. בטחונות

16.1. 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 עד לא יאוחר משבוע לפני מסירת החזקה וכתנאי למסירת החזקה במושכר, ערבות בנקאית בלתי מותנית בנוסח הערבות נספת א' להסכם, בסכום של שלושה (3) חודשי שכירות (להלן: "הערבות הבנקאית"). הערבות תהא צמודה למדד ובתוקף עד תום 90 יום מחלוף מועד סיום תקופת השכירות. לחלופין יהא השוכר רשאי להמציא לידי המשכיר המחאה בנקאית בסכום דלעיל, וכל החוראות המתייחסות לערבות הבנקאית ותחולה, בשינויים המחוייבים, אף ביחס להמחאה הבנקאית.

16.1.1. מנהל מינהל הדיור 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.

16.1.2. 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 המשכיר על פי דין ולפי חוזה זה.

16.1.3. 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 לפרעון.

## 17. פינוי המושכר

17.1. 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 מן המשכיר כשהנכס מסוייד וצבוע ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

17.2. 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 לידיו, 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 לחביאו למצב תקין.

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

17.3. 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 400 ₪ (ארבע מאות שקלים חדשים), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

17.4. מוצהר בזה מפורשות על ידי הצדדים כי הפיצוי המוסכם הנ"ל נקבע לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו למשכיר עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכתוצאה מסתברת מאי פינוי המושכר במועד.

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 ו-17.4 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות לחסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי לחוות 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

מ

ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, כאילו נמשכה תקופת השכירות, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.

#### 18. הפרות

18.1. 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.

18.2. הוראות סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15, 16 ו- 17 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

18.3. 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.

18.4. 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 יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

18.5. 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.

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

#### 19. אי תחולת חוק הגנת הדייר

19.1. השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיתקק 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.

19.2. 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.

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

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

#### 20. סמכות שיפוט ייחודית

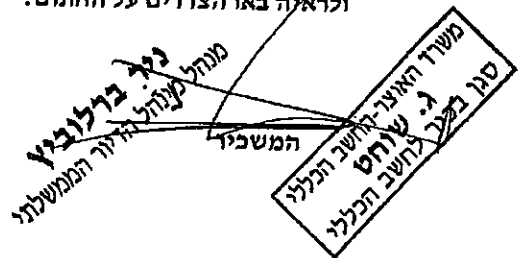
מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.


## 21. כללי

- 21.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחויבין 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. מתדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מוכותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכותיהם 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, יתולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה בחד ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
השוכר

  
מנהל קניון הירוק הממשלתי המשכיר

  
משרד האוצר - חשב הכללי  
ג. שוחט  
סגן נגיד לחשב הכללי



**כתב ערבות**

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת אריאל דוד גרינוולד ת.ז. 317035798, קרולינה פאז גרור קונטרס ת.ז. 336467238 ו- רחל אסתר הרטר ת.ז. 337807341 (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך 11,250 ש"ח (אחד עשר אלף מאתיים וחמישים 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 תשבון הסך הנ"ל (להלן "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נקי (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 ועד בכלל וכל דרישה בקשה לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

