

הסכם שכירות

שנתם ב' _____ ביום 27 לחודש ספטמבר בשנת 2012

הוט מערכות תקשורת בכבלים חיפה-חדרה בע"מ, ח.פ. 51-125009-4
שכתובתה יורופארק יקום (בנין ספרד)
(להלן - המשכירה)

ב' י' :

מצד אחד;

מרמנת בע"מ, ח"פ 51-202712-9
מרמי המלאכה 3 תל אביב
(להלן - השוכר)

ל' ב' י' :

מצד שני;

והמשכירה הינה בעלת זכויות החכירה הבלעדיות של מקרקעין עליו בניין המצוי ברח' יהושע צורף 13 בבאר שבע (להלן - הבניין) הנמצא בגוש זמני 38084 חלקות 1 (בחלק), 50 (בחלק), 54 (בחלק), 60 (בחלק), 61 (בחלק), ובו יחידה בגודל של 220 מ"ר המצויה בקומה התמישית של הבניין (להלן - המושכר);

הואיל

והשוכר שכר את המושכר מהבעל הזכויות הקודמים של הבניין, היינו ק.ד. קהירי נכסים והשקעות בע"מ, והשוכר מעוניין להמשיך לשכור את המושכר מהמשכירה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר, להסדיר ולעגן בהסכם זה את התחייבויותיהם וזכויותיהם בקשר עם שכירת המושכר, הכל כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;

והואיל

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. פרשנות

- 2.1. כותרות סעיפי ההסכם הינן לצורך התמצאות ונוחות בלבד, אינן חלק מן ההסכם ולא תשמשנה לפרשנותו.
- 2.2. האמור בהסכם בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע ולהפך. האמור בהסכם בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, ולהפך.

3. השכירות והצהרות הצדדים

- 3.1. השוכר שוכר בזאת מאת המשכירה את המושכר לתקופת השכירות כמפורט בהסכם זה.
- 3.2. השכירות על פי הסכם זה מותנית במילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, מילוי התחייבויות השוכר לתשלום כל התשלומים בגין המושכר בתקופת השכירות כמתחייב מהסכם זה. הוראות סעיף זה מהוות תנאי יסודי להסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 3.3. השוכר מצהיר כי הוא שוכר של המושכר נכון למועד חתימת הסכם זה והוא מכיר היטב את המושכר והבניין והוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם ומאשר כי מצא את המקרקעין, הבניין והמושכר, מתאימים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה שהיא והוא מוותר על כל

טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך למעט בגין מום או פגם נסתרים שהנם בידיעת המשכירה.

3.4 ידוע לשוכר שבבניין, מבוצעות או תבוצענה עבודות התאמה של שטחים לצורך שימוש בהם עבור המשכירה ו/או שוכרים אחרים, והשוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל תביעה או טענה כנגד המשכירה ו/או מי מטעמה בקשר לביצוע העבודות האמורות, ובלבד שהמשכירה תעשה מאמץ סביר על מנת להקטין ולצמצם ככל הניתן את אי הנוחות הנובעת מביצוע העבודות הנ"ל ככל הניתן ותתקן כל נזק שיגרם למושכר עקב העבודות הנ"ל תוך זמן סביר.

3.5 ידוע לשוכר שלמשכירה שמורה הזכות להמשיך ולתכנן ו/או לבנות את הבניין, כרצונה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכלל זה, לבצע כל שינוי או תוספת לבניין, בנייה חדשה או תוספת, ביצוע עבודות ושינויים, לרבות קומה או קומות נוספות בבניין, כולל הגדלת או שינוי שטחי הבניין, שינוי מיקום היחידות בבניין, ובלבד שלא ייפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה.

4. מטרת השכירות

4.1 השוכר שוכר בזאת את המושכר, אך ורק בכפוף להוראות כל דין והתכנית החלה על המקרקעין ולא לשום מטרה אחרת ו/או צרכים אחרים מכל מין וסוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל (להלן – **מטרת השכירות**).

4.2 השוכר מתחייב בזאת שלא להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת מלבד מטרת השכירות. השוכר מתחייב כי לא ישנה את מטרת השכירות ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

4.3 השוכר מסכים כי לא תהיה לו כל טענה בקשר למטרת השכירות כלפי המשכירה, לרבות במקרה בו עקב אי שימוש במושכר למטרת השכירות יוצא נגד השוכר ו/או המושכר צו להפסקת פעילות.

5. תקופת השכירות

5.1 תקופת השכירות לפי הסכם זה תתחיל ביום 1.9.2012 (להלן – **מועד תחילת השכירות**) ולתקופה בת 12 חודשים, היינו עד ליום 31.8.2013 (להלן – **תקופת השכירות**).

5.2 לשוכר ניתנת בזאת זכות (ברירה) להאריך תקופת השכירות לתקופה נוספת של שנה, היינו החל מיום 01.09.2013 ועד ליום 31.08.2014 (להלן – **תקופת השכירות המוארכת**), ובלבד שיוודיע על מימוש הזכות כאמור למשכירה בכתב לפחות 90 ימים לפני תום תקופת השכירות ויקיים את כל הוראות הסכם זה בקפדנות. מוסכם כי כל הוראות ההסכם יחולו גם בתקופת השכירות המוארכת בהתאמה, לרבות הארכת הביטוחים והביטחונות לפי הסכם זה, למעט דמי השכירות אשר פרט להצמדתם למדד המחירים לצרכן (היינו דמי השכירות יועלו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן ממדד חודש יולי 2012 שהתפרסם ביום 15.8.12, למדד חודש יולי 2013 שיתפרסם ביום 15.8.13) הם יועלו גם בשיעור של 5% נוספים. לצורך ההמחשה תובא הדוגמא שלהלן: אם יתברר כי מדד המחירים לצרכן עלה בתקופת השכירות בשיעור של 2%, אזי דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת יעלו בשיעור מצטבר של 7%, ויעמדו 163,710 ₪ בצרוף מע"מ.

5.3 השוכר לא יהיה רשאי להפסיק את השכירות ו/או לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות, באם על אף האמור יפנה השוכר את המושכר קודם לתום תקופת השכירות שלא כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי המשכירה המקנה לשוכר על פי הסכם זה את זכות ביטול ההסכם, יהיה השוכר חייב בכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, הכל עד לתום תקופת השכירות. הוראה זו לא תחול במקרה בו ביקש השוכר להפסיק או לקצר את תקופת השכירות, והעמיד תחתיו שוכר משנה שיהא מקובל על המשכירה, לפי שיקול דעתה.

אין באמור כדי לפגוע בזכויותיה של המשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין להורות לשוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות עקב ביטול ההסכם כדין.

6. דמי השכירות

- 6.1. השוכר ישלם למשכירה בגין השכירות דמי שכירות שנתית בסך של 153,000 ₪ בצרוף מע"מ.
- 6.2. עד להודעה אחרת שתנתן לשוכר בכתב, דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר להוט מערכות תקשורת בע"מ 52-004007-2 וסעיף זה מהווה המחאת זכות של המשכירה להוט מערכות תקשורת בע"מ לקבל את דמי השכירות. דמי השכירות ישולמו בתחילת השכירות כנגד קבלת חשבונית מס, בהעברה בנקאית לחשבון מס' 10-800-694600/70.
- 6.3. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות, ואת כל המסים והתשלומים הנוספים החלים עליו, במשך כל תקופת השכירות, ללא כל תנאי, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו, בכפוף להוראות סעיף 6 לעיל.
- 6.4. לכל אחד מהתשלומים, אשר על השוכר לשלם למשכירה בהתאם להוראות הסכם זה, יתווסף מע"מ, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם על פי הדין ו/או כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה. חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ תימסר לשוכר בסמוך לאחר פירעון תשלום המס כאמור.
- 7. מסים ותשלומים נוספים**
- 7.1. החל ממועד המסירה, כמוגדר להלן, ובמשך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים, אזוריים ו/או הממשלתיים או אחרים, ותשלומי אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא והנוגעים למושכר ו/או הפעלתו ו/או החזקתו וזאת בנוסף לכל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במפורש, וכן יחולו על השוכר כל המסים או היטלים ו/או היטל השבחה, שיוטל על המושכר עקב שימוש חריג או חורג במושכר בניגוד לתב"ע החלה על המושכר, בקשר לשימוש במושכר, הפעלתו, החזקתו או בקשר עם דמי השכירות שיוטלו בעתיד ושאינם קיימים במועד חתימת הסכם זה, והכל למעט אותם מסים ותשלומי חובה החלים על הבעלים ו/או החוכר של המקרקעין, אשר יחולו על המשכירה.
- 7.2. יובהר כי תשלומי הארנונה בגין המושכר יחולו בכל מקרה על השוכר אף אם ישתנה הדין ויחיל תשלומים אלה על בעלי הזכויות של נכס ולא על המחזיק בו.
- 7.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יישא השוכר בכל תקופת השכירות בכל התשלומים בגין טלפון, חשמל, ארנונה, מס עסקים, מס שילוט, או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר, החזקתו ו/או הפעלתו.
- 7.4. השוכר מצהיר כי הודיע בכתב לרשות המקומית ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, לרבות תאגיד המים וחברת החשמל על שכירת המושכר על ידו וכן ציין בהודעה כאמור את שטחו של המושכר. השוכר מתחייב לדאוג לכך שכל החשבונות לרשות המקומית ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יוצאו לשוכר בהתבסס על שטח המושכר. בתום תקופת השכירות ואילך יחזירו הצדדים את אותם החשבונות על שם המשכירה לצורך ביצוע האמור בס"ק זה, מתחייבים הצדדים לחתום על כל טופס ו/או בקשה כלפי הגורמים הנ"ל, ככל שידרש.
- 7.5. השוכר מתחייב להציג בפני המשכירה מפעם לפעם על פי דרישתה של המשכירה את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך 10 ימי עסקים מקבלת דרישת המשכירה כאמור.
- 7.6. במקרה וחמשכירה תשלם, מכל סיבה שהיא, תשלום כלשהו אשר על פי הוראות ההסכם חל על השוכר, יהיה על השוכר להחזיר למשכירה כל סכום שישולם על ידה כאמור, מיד לפי דרישתה הראשונה בתוספת 15% דמי טיפול ובכפוף להמצאת אישור על ביצוע התשלום בפועל על ידי המשכירה והוצאת חשבונית מס.

8. שלילת תחולת חוקי הגנת הדייר

- 8.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי הבניין הוא בנין חדש שנבנה לאחר יום 28 באוגוסט 1968 וכי בתאריך זה לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר כדייר מוגן ומאז, לא הושכר המושכר בדמי

מפתח לשום גורם שהוא, וכי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח ולפיכך לא יחולו על הסכם זה ועל השכירות על פיו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, או כל חוק אחר שיבוא במקום החוק הנ"ל.

8.2 בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינני ולהחזירו לידי המשכירה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה.

9. היתרים ורישיונות

9.1 השוכר והוא בלבד יהיה אחראי לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לפי כל דין לניהול עסקו במושכר ולקיומם בתוקף, הכל על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית.

9.2 השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון מנהל במושכר ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור. השוכר בדק ומכיר את דרישות הרשויות השונות לרבות, הרשות המקומית, פיקוד העורף, מחלקת התברואה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכל כיוצא בזה והוא לקח את הדרישות הנ"ל בחשבון בעת חתימת ההסכם.

9.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968, לקבל כל רישיון והיתר הדרוש על פי חוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה או מידי כל תקופה אחרת כנדרש על פי כל דין.

9.4 השוכר יישא בעצמו בכל תשלום ו/או היטל, לרבות היטל השבחה בגין שימוש חורג, קנס ו/או עונש שיוטל בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או לקוחותיו ללא היתר או תוך חריגה מהיתר, או בניגוד לתב"ע, או בניגוד לכל דין בין אם יוטל על המשכירה ובין אם יוטל על השוכר.

9.5 שום דבר מהאמור בהסכם זה וכן שום מעשה או אישור או הסכמה מטעם המשכירה יחשב כהרשאה של המשכירה לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או חריגה ממנו ו/או בניגוד לכל דין.

9.6 מוסכם כי אי השגת רישיון כלשהו הדרוש לשוכר לניהול עסקו במושכר או ביטולו של רישיון כאמור לא ישחרר את השוכר מהתחייבות כלשהיא מהתחייבויותיו על פי חוזה זה למעט אם נגרמו עקב סיבה שהייתה בידיעת המשכירה והיא לא גילתה אודותיה לשוכר או שנגרמו עקב מעשה או מחדל רשלניים של המשכירה. אי שימוש במושכר במועד תחילת השכירות עקב אי השגת כל רישיון, אישור או היתר, על ידי השוכר, לא יגרע מהתחייבויות השוכר לשלם למשכירה את דמי שכירות, דמי האחזקה וכל תשלום אחר שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה. השוכר מוותר בזאת על כל טענה של סיכול, צידוק, או כל טענה אחרת בקשר לאי השגת רישיון או אישור או שלילתם או ביטולם כאמור.

10. אחזקת המושכר ומערכותיו וניהולו

10.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר במהלך כל תקופת השכירות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מתחייב השוכר כדלקמן:

10.1.1 לא להעמיד גרוטאות, ארגזים, חפצים, מיטלטלים, פסולת ו/או מכשולים מחוץ למושכר, לרבות בפרוזדורי השרות, ולא לגרום לכל מטרד אי נוחות, רעש, ריחות זיהום או אי נעימות לקהל המבקרים ו/או העובדים בבניין ו/או למחזיקים האחרים בבניין.

10.1.2 להקפיד על ניקיון סביבתו הקרובה של המושכר לרבות השטחים הציבוריים הסמוכים לנהל את עסקו אך ורק בתחומי המושכר.

10.1.3 להשתמש במושכר ובמערכותיו במשנה זהירות, לא להעמיס על רצפותיו העמסת יתר מעבר למותר.

10.1.4 שלא להפריע ולא לפגוע בסדר הטוב, בניקיון וביחסי השכנות הטובה בבניין.

10.1.5 השוכר יישא בתשלום כל הנזקים ובכל הקנסות שיוטלו על ידי הרשויות, אם יוטלו, בגין הפרת הוראות סעיף זה ו/או הפרת כל דין. הוטלו קנסות על המשכירה בגין מעשי או מחדלי השוכר כאמור, ישפה השוכר את המשכירה במלא סכום הקנסות כאמור לעיל, עם דרישה ראשונה.

10.2 השוכר מתחייב להשתמש, אך ורק, בדרכי הגישה המיועדות לכך ולחנות כל רכב וכלי הובלה במקומות המיועדים לכך.

10.3 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר ולשמור על כל מערכותיו בנוצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכירה.

10.4 בנוסף לאמור לעיל, השוכר מתחייב לבצע במושכר, על חשבונו ועל אחריותו, תיקונים ותחזוקה שוטפת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל קלקול או נזק שיגרמו למושכר על ידי השוכר, עובדיו, שלוחיו, מבקריו או לקוחותיו יתוקן באופן מיידי על ידי השוכר, על חשבונו ולאחר שדיווח על כל קלקול או נזק מהותי למשכירה וקיבל את אישורה לצעדים שבכוונתו לנקוט. מובהר, כי אם וככל שהשוכר יבקש מהמשכירה לבצע תיקונים ותחזוקה כאמור במקומו, הרי שהמשכירה תבצע תיקונים אלה בכפוף לתשלום בגין עבודות אלה לפי בקשת השוכר לפי חישוב של עלות ביצוע העבודות בתוספת 15%.

החזקת המושכר וביצוע כל התיקונים בו יבוצעו ע"י השוכר באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים ומיומנים. לאחר קבלת הסכמה מראש של המשכירה ופיקוח מטעמה בכל מקרה, לא תבוצע עבודה על רשת החשמל ללא אישור המשכירה מראש.

10.5 אם השוכר לא יתקן תוך זמן סביר כל נזק או קלקול כנ"ל מהמועד בו נודע לו על הנזק או הקלקול תהא המשכירה רשאית אך לא חייבת, לתקנם והשוכר יישא בכל הוצאות התיקונים שתבצע המשכירה וישלם למשכירה תוך 7 (שבעה) ימים מיום שנמסר לו החשבון שהוצא בקשר עם ביצוע התיקונים הנ"ל, וזאת בתוספת תקורה של 15%.

10.6 השוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או למי מטעמה לבקר במושכר במועדים סבירים ובתאום מראש, כדי לבדוק את המושכר ו/או כדי לבצע בו או דרכו עבודות ותיקונים מכל מין וסוג שהוא.

10.7 למען הסר ספק מובהר כי השוכר יהיה אחראי גם לתכולת המושכר באופן בלעדי.

10.8 השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על הוראות כל הנהלים וההוראות הסבירים שיקבעו על ידי המשכירה בתוקף סמכותה על פי חסכם זה ובכלל זה מבלי לפגוע בכלליות האמור, יקפיד השוכר הקפדה יתירה על מילוי קפדני של כל הוראות המשכירה בקשר לשינוע, הכנסה ופינוי של סחורות ואריוות למושכר וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה.

11. שילוט

11.1 השוכר לא יתקין כל שילוט על המושכר לרבות קירותיו וחלונותיו החיצוניים ו/או גגותיו ו/או בתוך המושכר באופן שניתן לראותו מחוץ למושכר ו/או בתחומי המקרקעין ובסביבתם ללא אישורה המוקדם ובכתב של המשכירה. על השוכר להגיש בכתב לאישור המוקדם של המשכירה, כל בקשה לשילוט הנושא את שמו המסחרי ו/או כל שלט אחר מטעמו או הקשור בו, לרבות שלט פרסום מסחרי או אחר של כל גורם שהוא. אישור המשכירה והשגת כל רישיון דרוש לשם כך מחווים תנאי מוקדם להתקנת השילוט. אושרה לשוכר התקנת שילוט כאמור, יתקין השוכר את השילוט במיומנות ובמקצועיות על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית והוא יהיה אחראי לאחזקתו במשך כל תקופת השכירות וכן יהיה אחראי לתשלום כל אגרה, מס, היטל ו/או כל תשלום אחר בגינו, לרבות בגין צריכת חשמל.

11.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכירה תהיה רשאית, על חשבון השוכר לסלק ולהסיר כל שלט ו/או כרזה ו/או מייצג שהוצבו או ניתלו בבניין, לרבות בשטחים הציבוריים, או על קירות

המושכר וחלוניתיו מבלי לקבל את אישורה מראש ובכתב של המשכירה, והשוכר מותר בזה על כל תביעה או טענה בקשר עם הסרתם או בקשר לכל נזק שיגרם לו עקב כך.

11.3 מובהר כי השילוט של השוכר הקיים במועד חתימת הסכם אושר על ידי המשכירה.

11.4 בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה יפנה השוכר את השילוט על חשבונו וישיב המצב בו הוצב השילוט וסביבתו לקדמותו.

12. תוספות ושינויים במושכר

12.1 השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר, במתקניו ובמערכותיו, שינויים או תוספות כלשהם. מובהר כי האיסור המפורט לעיל חל הן לגבי שינויי פנים של המושכר והבניין והן לגבי שינויי חוץ, של המושכר והבניין (להלן – **תוספות ושינויים**).

12.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר תוספות ושינויים, הרי שאלה יאושרו מראש ובכתב על ידי המשכירה ולמשכירה הזכות והברירה לדרוש את הסרתם והחזרת המושכר למצבו הפיזי כפי שהיה במועד המסירה ללא השינויים והתוספות. היה והמשכירה לא תדרוש הסרת התוספות והשינויים, יהפכו אלה לקניין המשכירה ללא כל תמורה, ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישה כנגד המשכירה בגין התוספות והשינויים ו/או בגין השקעה שבוצעה בהם.

13. אחזקת השטחים הציבוריים בבניין

13.1 המשכירה תספק שירות ואחזקה לשטחים הציבוריים בבניין.

13.2 המשכירה תקבע את ההסדרים והנהלים הנוגעים לניהול הבניין ואחזקתו ותהיה רשאית לקבוע תקנון שיחול לגבי המחזיקים השונים והמשתמשים בבניין.

14. חניה

14.1 ידוע לשוכר כי בבניין קיימת חניה חיצונית וכי השימוש של השוכר בחניה כאמור, לרבות מספר כלי הרכב המורשים לחנות בחניה, יהיה בהתאם לשימוש שהיה עובר לחתימה על הסכם שכירות זה. השוכר מתחייב למלא אחר כל קביעה הסדרים ונהלים שקיימים לעניין השימוש בחניה.

14.2 השוכר מצהיר כי לא מוטלת על המשכירה ו/או על הבאים מטעמה, כל אחריות לשמירת כלי רכב בחניה ו/או תכולתם ו/או שלמותם החיצונית והיא אינה אחראית לכל נזק, אבדן או חסר שיגרמו לכלי רכב, בני אדם, או מיטלטלין בחניון מכל סיבה שהיא לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה מאש, עשן, רעידת אדמה, מעשי איבה, מלחמה, שיטפון, הצפה, גניבה, פריצה, פגיעת כלי רכב אחרים. השוכר פוטר בזה את המשכירה מכל אחריות לנזק כאמור.

15. פינוי המושכר

15.1 השוכר מתחייב כי עם תום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא יפנה את המושכר מכל אדם וחפץ ויחזיר את החזקה בו לידי המשכירה, שהמושכר נקי מסודר - כפי שקיבל אותו בתחילת תקופת השכרת המושכר.

15.2 המושכר יוחזר למשכירה כשהוא - תפשי מכל זכות חזקה, שכירות ו/או אחרת של צדדים שלישיים וכשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, מתקן המחובר למושכר באופן קבוע אף אם לא הותקנו על ידי המשכירה, אלא אם דרשה המשכירה את פינוי או סילוק של התוספות הנ"ל או חלק מהם.

בנוסף, במקרה של ביטול ההסכם ואי פינוי המושכר על ידי השוכר, המשכירה תהיה רשאית לאחסן את הרכוש והציוד שימצאו במושכר בכל מקום שתמצא לנכון, ולגבות מהשוכר דמי שכירות ואחסון, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

15.3 במעמד החזרת המושכר על יד השוכר למשכירה, יערך פרוטוקול החזרה - של המושכר על ידי נציג המשכיר בנוכחות נציג השוכר. נציג המשכיר יערוך רשימת תיקונים שהשוכר חייב בהם עפ"י הוראות הסכם זה, אם חייב, לרבות תיקוני נזקים וקלקוליטו, הקשורים בהחזרת המושכר לקדמותו.

15.4 השוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המושכר עם סיום תקופת השכירות כאמור לעיל ישלם למשכירה, בגין התקופה שבין המועד הקבוע בהסכם זה לפינוי המושכר לבין מועד פינויו בפועל, דמי שימוש ראויים בשיעור דמי השכירות שהיו מגיעים מהשוכר למשכירה בגין החודש שקדם למועד הקבוע לפינוי המושכר כשהם מוכפלים פי 2 או חלק יחסי מהם בגין תקופה קצרה מחודש וזאת ללא הוכחת נזק. השוכר מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם למשכירה עקב אי פינוי המושכר במועדו וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ואו סעד אחר העומד לרשות המשכירה על פי ההסכם או על פי כל דין.

15.5 השוכר מצהיר ומתחייב כי אם לא יפנה את המושכר במועד כאמור לעיל, הרי שהמשכירה תהא זכאית לתבוע ולקבל מהשוכר, בנוסף לפיצוי המוסכם המפורט בס"ק 15.4.4 לעיל, את כל הנזקים שהיא רשאית לתבוע ולקבל מהשוכר על פי חזין ועל פי הסכם זה הנובעים עקב אי פינוי המושכר במועד (למעט דמי שכירות), בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לפי הסכם זה לבין מועד פינויו בפועל, המשכירה תהא רשאית לממש את הביטחונות שניתנו למשכירה על פי הסכם זה, וזאת מבלי לשחרר את השוכר מחובת פינוי המושכר במועד ואו לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכירה על פי הסכם זה או על פי כל דין.

15.6 למען הסר ספק, מצהיר השוכר כי תשלום ואו קבלת דמי שימוש ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור בין הצדדים יחסי שכירות לגבי תקופה שלאחר מועד פינוי המושכר.

15.7 השוכר מצהיר כי בכל מקרה שלא יפנה בעצמו את המושכר במועד פינוי המושכר על פי הסכם זה או עם ביטולו, יהיו המשכירה ואו כל מי שבא מטעמה זכאים, להיכנס למושכר, בכל עת שימצאו לנכון ולאחר מתן הודעה מראש, ולפנות ממנו כל אדם וחפץ השייכים לשוכר ואו המשמשים אותו במושכר ולהשתמש לשם כך בכוח סביר וכן בכל האמצעים שימצאו לנכון ובכלל זה לפתוח את המושכר, להחליף מנעולים, להציב שמירה, ולמנוע מהשוכר או מי מטעמו להיכנס לבניין ולנהוג במושכר מנהג בעלים לכל דבר ועניין.

15.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה של הפרת ההסכם על ידו ואי פינוי המושכר במועד מייפה השוכר את כוחה של המשכירה לנתק את המושכר מהחיבורים לרשת החשמל, מים, גז, תקשורת ויתר המערכות ולפנות בשמו לצדדים שלישיים לשם כך.

15.9 כל ההוצאות שיגרמו למשכירה עקב אי פינוי המושכר על ידי השוכר וכן עקב פינויו על ידי המשכירה כאמור לרבות כל סכום שעל השוכר לשלם על פי סעיף זה יחולו על השוכר והשוכר מתחייב בזה לשלם כל סכום כאמור מייד עם דרישתה הראשונה של המשכירה. המשכירה תהיה רשאית לגבות כל סכום כאמור ע"י חילוט או מימוש כל ערבות או בטוחה העומדים לרשותה.

16. כוח עליון

16.1 הצדדים מצהירים ומתחייבים כי לא יחשבו כמי שהפרו הסכם זה ואו שלא קיימו תניה מתניותיו אם הסיבה לכך הינה כח עליון שאינו בשליטת הצד המבקש להתבסס על סעיף זה ואינו ניתן למניעה על ידו.

"כח עליון" לצרכי הסכם זה משמעו שריפה, התפוצצות, פיצוץ, אסון טבע, שביתה, השבתה, מלחמה, מצב חירום ביטחוני, גיוס מילואים נרחב, צווי הפסקת עבודה מטעם רשויות וכל סיבה אחרת שאינה בהשפעתו ואו בשליטתן של צד המבקש להתבסס על סעיף זה ואינה תוצאה של מעשה או מחזל שלו.

16.2 הצדדים מסכימים כי הפרת ההסכם ואו אי קיום תניה מתניותיו מחמת כוח עליון לא תשמש עילה בידי הצדדים לביטול הסכם זה כולו או מקצתו ולא תשמש עילה לתביעה כלשהי.

17. העברת זכויות

- 17.1 המשכירה רשאית למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או להעביר את זכויותיה ו/או התחייבויותיה כולן או מקצתן על פי הסכם זה, ו/או את זכויותיה ו/או התחייבויותיה בבניין ו/או בכל חלק ממנו, כולן או מקצתן, וכן לשתף כל גורם או גוף בניהול ו/או בבעלות במקרקעין או בבניין לפי ראות עיניה, ובלבד שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו.
- 17.2 השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להרשות לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה. למען הסר ספק, שימוש במושכר על ידי חברה בת של השוכר לא יחשב כהפרה של סעיף זה, ובלבד שחובות השוכר לפי הסכם זה לא תפחתנה.
- 17.3 השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק 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. למען הסר ספק, שימוש במושכר על ידי חברה בת של השוכר לא יחשב כהפרה של סעיף זה.
- 17.4 השוכר מתחייב כי כל תקופת השכירות השליטה בתאגיד לא תשתנה מבלי לקבל את הסכמת המשכירה מראש ובכתב. הסכמת המשכירה לא תימנע אלא מטעמים סבירים. שליטה בסעיף זה משמעותה החזקה על ידי אדם או חברה אשר אינם בעלי מניות של החברה במישרין או בעקיפין במועד חתימת הסכם זה, של מעל 50% מהמניות והזכויות בחברה וכן הזכות למנות לפחות 50% ממנהלי החברה. הועברו זכויות השוכר בניגוד לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה.
- 17.5 השוכר לא יהיה רשאי להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, אלא אם תינתן הסכמתה המפורשת מראש ובכתב של המשכירה. המשכירה לא תסרב או תעכב אישור הנדרש בסעיף זה אלא מטעמים סבירים, אך מובהר כי המשכירה תהיה רשאית לדרוש כתנאי להסכמתה להשכרת משנה כאמור, כל תנאי סביר, ובכלל זה אישור ההסכם בין השוכר לשוכר המשנה, דרישת בטוחות ובטוחונות נוספים משוכר המשנה לפי שיקול דעתה, לרבות קבלת דמי השכירות ישירות אליה. מובהר כי במקרה והמשכירה תבקש כי דמי השכירות של שוכר המשנה ישולמו ישירות אליה, לא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ההתחייבות לשלם את דמי השכירות במלואם, במקרה ובו שוכר המשנה לא ישלם את דמי השכירות למשכירה.

18. אחריות ושיפוי

- 18.1 המשכירה וכל מי שבא ו/או כועל מטעמה לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שיגרמו לשוכר ו/או לעסקו ו/או לרכושו, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, נזק או פגיעה שנגרמו עקב כניסת המשכירה או מי מטעמה למושכר למטרה או למטרות המפורטות בהסכם זה אלא אם כן הנזק, האובדן ו/או ההפסד נגרם כתוצאה ממעשה מכון או מרשלנות של המשכירה ו/או מי מטעמה.
- 18.2 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי המשכירה וכל מי שבא ו/או כועל מטעמה לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לנזקי גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא שיגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו, ו/או לצד שלישי כלשהו לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לעובדים, מועסקים, סוכנים, קבלנים, לקוחות, מבקרים וכל אדם אחר שימצא במושכר או בשטח אחר המוחזק על ידי השוכר אלא אם כן הנזק נגרם כתוצאה ממעשה מכון או מרשלנות של המשכירה ו/או מי מטעמה.
- 18.3 השוכר לבדו יישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק ישירים שייגרמו למושכר ו/או לבניין ו/או לתכולתם ו/או לכל אדם ו/או תאגיד לרבות לעובדיו ו/או למשכירה ו/או למי מטעמה ו/או לציבור הלקוחות ו/או לקהל המבקרים בבניין ו/או לכל צד שלישי אחר, אשר ינבעו במניהול עסקיו של השוכר במושכר ו/או מהחזקה ו/או מהשימוש במושכר, ו/או מכל פעולה אחרת של השוכר וכל הפועלים מטעמו.
- 18.4 השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכירה בגין כל דמי נזק ו/או הוצאה ישירים ששילמה בגין כל נזק ישיר הקשור במושכר או באחזקת המושכר על ידי השוכר והשימוש בו כאמור החלים

על השוכר כאמור לעיל, ובכלל זה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו לה בשל תביעה שתוגש נגדה, אזרחית או פלילית, ובשל הצורך להתגונן כנגד תביעה כאמור, ככל שתביעה זו נובעת מאי מילוי או הפרת התחייבות של השוכר או מאחריותו על פי הסכם זה. המשכירה מתחייבת להודיע לשוכר מייד על כל טענה או תביעה כאמור, ולאפשר לשוכר, על פי בחירתו, להתגונן כנגד טענה או תביעה כאמור.

19. ביטוח

- 19.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך תוקפו של חוזה זה את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח "א" (להלן - **אישור עריכת ביטוחי השוכר**), אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן - **ביטוחי השוכר**). למרות האמור באישור על קיום ביטוחים מוסכם בזאת כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי - שכ"ד ואובדן הכנסות, כאמור בנספח הביטוח. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה בגין נזק שהוא זכאי או היה זכאי לשיפוי על פי סעיף זה והוא פוטר בזאת את המשכירה מכל אחריות לנזק כאמור.
- 19.2 לבקשת המשכירה, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכירה תוך 30 ימים מיום חתימת הסכם זה ובכל מקרה לפחות 15 ימים לפני תחילת השכירות (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבוטחות על פי סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** (להלן) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי השוכר כאמור כשהוא חתום על ידי המבטח.

20. הפרות וסעדים

- 20.1 הפר צד לחוזה זה חוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, גם במקרה ומוקנים בחוזה זה סעד או תרופה ספציפיים להפרה כזו, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה או הוראות כל דין.
- 20.2 מבלי לגרוע מזכותה לפיצויים בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר, הרי במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י השוכר שלא תוקנה לאחר עשרים ואחת (21) ימים ממועד מתן החודעה מהמשכירה בדבר ההפרה, תחיה המשכירה זכאית לפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי שכירות בגין המושכר כקבוע בחוזה זה למשך תקופת שכירות בת 3 (שלושה) חודשים וזאת בין אם בחר השוכר בקיום החוזה ובין אם בחרה בביטולו. הצדדים מצהירים כי הם רואים בסכום האמור פיצוי מוסכם והולם לנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה המסתברת של הפרה יסודית של חוזה שכירות זה.
- למען הסר ספק מובהר כי אין בפיצוי המוסכם האמור כדי לגרוע מכל זכות של המשכירה, כאשר המשכירה זכאית לתבוע את השוכר בגין נזקים נוספים שייגרמו לה.
- הפרה כלשהי של איזו חוראה מההוראות המפורטות להלן של הסכם זה תחשבנה כהפרה יסודית שלו: 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 17, 18 ו-19.
- 20.3 בנוסף לזכאותה של המשכירה על פי כל דין, המשכירה תהא זכאית לבטל חוזה זה, חרף כל חוראה בחוזה בקשר לתקופת השכירות, ולדרוש מן השוכר לפנות לאלתר את המושכר בהודעה מוקדמת בת שלושים (30) יום (להלן - **הודעת הביטול**) ולהחזיר את החזקה בו לידיה כאמור בסעיף 15 לעיל בכל אחד מן המקרים הבאים:

20.1.1. השוכר הפר הפרה כלשהי הוראה מהוראות חוזה זה שאינה הפרה יסודית ולא תיקן ההפרה בתוך 90 יום מיום שנדרש לכך.

20.1.2. הוגשה בקשו לבית משפט מוסמך כנגד השוכר, לפירוק, למנות לו מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, ו/או להטלת עיקול על חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 90 (תשעים) יום מהגשתה לבית המשפט ו/או באם השוכר הגיש בקשה לפירוק ו/או לעריכת הסדר נושים לגביו.

20.1.3. הערבויות ו/או בטחונות האחרים שניתנו לקיומו של חוזה זה, בשלמותו או בחלקו פקעו, או בוטלו, או הוכרזו ע"י בית המשפט המוסמך לבטלות או חסרות תוקף מכל סיבה שהיא, והשוכר לא מסר ערבות חלופית בתוך זמן סביר.

21.1.1. במקרה של הפרה יסודית תהא המשכירה זכאית לשלוח הודעת ביטול באופן מיידי, אשר תבוטל אם השוכר יתקן את ההפרה בתוך 30 (שלשים) ימים.

20.4 כל איחור בתשלום ע"י צד כלשהו פרט לתוספת הפרשי הצמדה יישא גם ריבית פיגורים בשיעור של 0.05% לכל יום, הכל מחושב מהמועד הקבוע לתשלום ועד להשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד הזכאי לפיצוי בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר.

21. בטחונות וערבויות

21.1. כבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה השוכר ימסור למשכירה, במעמד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית על סכום המשקף 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ בנוסח המצורף כנספח ב' להסכם זה כמפורט להלן (להלן - **הערבות הבנקאית**).

21.2. המשכירה תמסור לשוכר הודעה בכתב לפחות עשרה (10) ימים טרם מימוש הערבות הבנקאית.

21.3. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות הבנקאית על פי הסכם זה ו/או במימושה על ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על פי הסכם זה או על פי דין.

21.4. מימוש הערבות הבנקאית על ידי המשכירה, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכירה או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

21.5. בתום 90 ימים מסיומה של תקופת השכירות או תקופת האופציה בהתאמה ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והדין, תחזיר המשכירה את הערבות הבנקאית לשוכר.

22. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי אך ורק לבית המשפט המוסמך בתל-אביב תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע להסכם זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

23. הוראות כלליות

22.1. הסכם זה ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים, וכל מו"מ, מצגים, התחייבויות, הסכמות, הצעות ו/או מסמכים, הכל בין בכתב ובין בעל פה, שקדמו לחתימתו בטלים ומבוטלים בזה.

22.2. שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזה מזכויותיו לפי חוזה זה או לפי כל דין, או כויתור או כהסכמה מצידו לאיזה הפרה או אי קיום תנאי בהסכם ע"י הצד האחר או כנותנת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת

של איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, העיכוב, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

- 22.3 הימנעות משימוש בזכות כלשהי של הצדדים על פי הסכם זה לא יהוו בשום מקרה כויתור עליה או כבסיס לטענת מניעות או שיהוי כלפי אותו צד.
- 22.4 הסכמה מטעם צד מהצדדים לויתור ו/או לסטייה מתנאי הסכם זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי הסכם זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך מסקנות על ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.
- 22.5 כל תשלום החל על השוכר על פי הוראות הסכם זה יפרע במועד שנקבע לו. לא נקבע לתשלום מועד פירעון בהסכם זה, ישולם התשלום במועד שנקבע לו על פי חוק (אם קיימת הוראת חוק) או תוך שבעה (7) ימים לאחר דרישתה הראשונה של המשכירה.
- 22.6 השוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שבתשלומם הוא חייב למשכירה זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמשכירה, מכל מין וסוג שהוא, והשוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור למרות האמור בכל דין.
- 22.7 השוכר לא יהיה זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה ו/או הסכם האחזקה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכירה.
- 22.8 שום הוראה ו/או תנאי ו/או תניה הכלולים בהסכם זה על נספחיו אינה באה לגרוע מתנאי או הוראה אחרת של הסכם זה כי אם להוסיף עליו.
- 22.9 השוכר לא יהיה זכאי לרשום את השכירות על פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין וכן לא יהיה השוכר רשאי לרישום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי הסכם זה. כל פעולה של השוכר בניגוד להוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 22.10 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשלי"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליהן לא ניתן להתנות.

24. הודעות

- 23.1 כל ההודעות על פי הסכם זה תהיינה בכתב בלבד.
- 23.2 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט ברישא לו ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו לפי כתובתו דלעיל כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום או ביום העסקים הראשון שלאחר העברתה בפקסימיליה, ובמקרה של מסירה ביד, בעת המסירה בפועל.

למרות האמור לעיל, כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות תהא – במושכר.

מסירת ארון וניחול פקסימיליה בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

Jean - Luc Berrebi
CFO

המשכירה