

תוספת להסכם שכירות מיום 1.9.2004

אשר נחתמה בין הצדדים ביום 14 באי בירושלים 20/0

בין

האחים אלה – שותפות לא רשומה

ע"י מר' רחמים אלה, ת.ז. 45980240

מר' פנחס רחן 2, ירושלים

טל: _____; פקס: _____;

(להלן: "המשכיר") מצד אחד

לבין

מרבנות אירגון וניהול מריקטים בע"מ ח.פ. 512027129

מר' חמלאכה 3 תל אביב

טל: 0732955500; פקס: 0732955501

(להלן: "השוכר") מצד שני

הואיל וביום 1.9.2004 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לשכירת מערכת המשרדים המסומנים במספר 1-10 בקומה הראשונה במבנה שברח' עמק רפאים 43 ירושלים, חלקה 22 בגוש 30003 (להלן: "הסכם השכירות הראשון" ולהלן: "המושכר" בהתאמה), וכן לשכירת 14 מקומות חניה לא מסומנים בקומה הוות קרקעית במבנה הנ"ל (להלן: "מקומות החניה"), וביום 23.6.2008 חתמו הצדדים על מסמך נוסף במסגרתו סוכם בין הצדדים על הארכת תקופת השכירות עד ליום 31.8.2010 (הסכם השכירות ומסמך הארכת השכירות ייקראו להלן יחדיו "ההסכם");

הואיל והמשכיר מצהיר כי הוא ערדו בעליו של המושכר, ולא ידוע לו על כל מניעה לחתימה על תוספת זו, והצדדים מעוניינים להאריך תקופת השכירות של השוכר במושכר, והכל בהתאם לתנאי תוספת זו;

לפיכך הותנה ותוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. המבוא והנספחים לתווה זה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי תווה זה.
2. תקופת השכירות של השוכר במושכר מוארכת ב- 5 שנים (מיום 1.9.2010 ועד ליום 31.8.2015) (להלן: "תקופת השכירות החדשה").

האחים אלה
שותפות לא רשומה

3. לשוכר הזכות לקצור את תקופת השכירות, וזאת בכפוף למתן הודעה למשכיר בכתב של 6 חודשים מראש.
4. תמורת שכירת המושכר (לא כולל שכירת מקומות החניה כמפורט להלן), ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות שנתיים בסך 270,000 ₪ (מאתיים ושבעים אלף שקלים חדשים, להלן: "דמי השכירות") לשנה. דמי השכירות ישולמו בראשית כל שנת שכירות (ולא יאוחר מיום 10.9) עבור כל שנת שכירות מראש.
5. בנוסף לדמי השכירות ישלם השוכר למשכיר במעמד תשלום דמי השכירות את תשלומי המע"מ בגין דמי השכירות, וזאת בהתאם לשיעור המע"מ כפי שיהיה בתוקף במועד תשלום. המע"מ ישולם למשכיר כנגד קבלת חשבונית מס כדין.
6. דמי השכירות שישולמו למשכיר החל משנת השכירות השנייה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם באוגוסט 2010 (מדד תודש ספטמבר) (להלן: "מדד הבסיסי"), אך בכל מקרה לא יהיו נמוכים ממדד הבסיס. הפרשי ההצמדה ישולמו למשכיר יחד עם תשלום דמי השכירות.
7. דמי השכירות כוללים את התשלומים והשירותים הקבועים בסעיף 6 (ה) להסכם השכירות הראשון.
8. בנוסף על דמי השכירות ישלם השוכר למשכיר תשלום נוסף עבור שכירת מקומות החניה בהתאם לשיעור דמי השכירות בגין מקומות החניה כפי שנקבע בהסכם. מוסכם כי תמורת תשלום דמי השכירות בגין מקומות החניה שנה מראש (ולא בתשלום חודשי, כך שהוא ישולם במועד תשלום דמי השכירות בגין המושכר).
9. בשל מצבו הפיזי של המושכר, הוסכם בין הצדדים על שיפוץ המושכר על ידי השוכר, וזאת בהתאם לתוכנית השיפוץ שהוצגה למשכיר על ידי השוכר, לרבות ביצוע עבודות נוספות ו/או שינויים לתכנית שיתבקשו במהלך ביצוע עבודות השיפוץ, ובכפוף לכך לא תהיה למשכיר כל תביעה או תלונה כנגד השוכר.
10. עבודות השיפוץ, עד לסך של 40000 ₪, בתוספת מע"מ ישולמו על ידי המשכיר, באופן שבגין כל שנת שכירות למשך 4 שנות השכירות הראשונות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות מופחתים בסך של 10,000 ₪ צמודי מדד ₪.
11. לשוכר ניתנת האופציה להאריך את תקופת השכירות, ב- 5 שנים נוספות (עד ליום 31.8.2020). דמי השכירות בגין כל שנת שכירות נוספת במהלך תקופת האופציה (יהיו בסך של 276,750 ₪ צמוד למדד הבסיס בגין כל שנת שכירות. שאר תנאי תוספת זו יחולו בהתאמה על תקופת האופציה. מוסכם כי האופציה תמומש אוטומטית ללא כל צורך במתן הודעה למשכיר.

האחראי
שנתפז לא בשומה

12. כלל הוראות ההסכם יחולו בהתאמה על תקופת השכירות. התגלגלה סתירה בין הוראות ותוספת זו לבין הוראות ההסכם, יגברו הוראות ותוספת זו.

13. הצדדים מאשרים כי מורשי החתימה המפורטים במבוא לתוספת הינם מורשי החתימה המורשים לפי כל דין לחתימה על ותוספת זו, וחתימתם מחייבת הצדדים לכל דבר ועניין.

מרמנת ארמון זמורל מריוקט
השוכר

האחים אלה
שותפות לא רשומה
המשכיר