

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: **קניונים בישראל בע"מ**
ח.פ. 511162828
מרחוב ספיר 1, "בית אמפא" (אצל ביג מרכזי קניות בע"מ)
הרצליה פתוח
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד;

לבין: _____
ח.פ. _____
מרחוב _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל: והמשכירה הינה בעלת זכויות במקרקעין בהגדרתם **בנספח א'** ("המקרקעין", בהגדרתם להלן);
והואיל: והמשכירה הקימה על המקרקעין מרכז מסחרי ובו, בין היתר, חניון, חנויות, דוכני ממכר מסוגים שונים, עסקי מזון, בתי-קפה, מסעדות, מעברים מקורים או שאינם מקורים וכיו"ב ("הפרויקט", בהגדרתו להלן);
והואיל: והשוכר מעונין לשכור מן המשכירה והמשכירה מעוניינת להשכיר לשוכר, בשכירות בלתי מוגנת, את ה"מושכר", בהגדרתו להלן, וזאת כדי שהשוכר ינהל בו עסק מסחרי למטרה מוגדרת, לתקופה ובתנאים כמפורט בחוזה זה להלן ובתנאי שהשוכר יחתום, בנוסף לחוזה, גם על חוזה הניהול בהגדרתו להלן.

לפיכך מוצהר, מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות ונספחים

1.1 נספחי החוזה הם כלהלן:

- נספח "א" - ריכוז תנאים מסחריים ושינויים;
- נספח "ב" - התשריט;
- נספח "ג" - המפרט הטכני;
- נספח "ג'1" - נספח עבודות השוכר;
- נספח "ד" - נספח ניהול;
- נספח "ד'1" - תקנון;
- נספח "ה" - מפרט שילוט;
- נספחי "ו" - סעיף ביטוח ואישורי ביטוח;

- נספח "ז" - ערבות אישית;
- נספח "ח" - ערבות בנקאית;
- נספח "ט" - נוהל "תנאים מיוחדים לביצוע עבודות בחום";
- נספח "י" - התקשרות עם ספק גז;
- נספח "יא" - התחייבות זכיון;
- נספח "יב" - הצהרה לחברת החשמל לעניין הספקת חשמל בצובר;
- נספח "יג" - נספח סניטרי למסעדות, בתי אוכל ומרכולים;
- נספח "יד" - נוסח כתב מישכון והמחאת זכויות לבנק מלווה;

1.2. בחוזה, כפי שהוא מוגדר להלן (פרט אם כוונה אחרת משתמעת מגופו של עניין) יהיה למונחים הבאים הפירוש הרשום בצד שמם:

או	"החוזה" "חוזה זה"	חוזה זה על כל נספחיו.
	"המשכירה"	כהגדרתה במבוא לחוזה ו בנספח "א" .
	"השוכר"	האדם או התאגיד ששם מפורט במבוא לחוזה ובנספח ריכוז תנאים מסחריים ושינויים המסומן בנספח "א" לחוזה, ובלבד שאם היו יותר מאחד כי אז, אף אם לא נאמר הדבר במבוא חוזה זה – תהיה חבותם כלפי המשכירה על פי חוזה זה ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם.
	"הקרקע" או "המקרקעין"	כהגדרתם בנספח א' לחוזה;
	"הפרוייקט"	כהגדרתו בנספח "א" לחוזה.
	"המושכר"	כהגדרתו בנספח "א" לחוזה.
	"שטח המושכר"	כמפורט בנספח "א" לחוזה זה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להלן ועל פי תנאיו.
	"גלריה"	כל שטח או מחיצה אופקית היוצרים קומת ביניים במושכר והמפרידה בין רצפת המושכר לתקרתו.
	"התשריט"	התשריט המצורף לחוזה זה בנספח "ב" .
	"המפרט הטכני"	המפרט הטכני המצורף לחוזה זה בנספח "ג" .
	"השוכרים" "בפרוייקט"	שוכרי המושכרים בפרוייקט לרבות כל דייר או בעל זכות שימוש או בעל זכות חזקה או אחרת.
	"המושכרים"	כלל השטחים והיחידות בפרוייקט המיועדים להשכרה ו/או למתן רשות שימוש ייחודית ו/או למסירת חזקה.
	"שטחים" "ציבוריים"	כל השטחים בתחום הפרוייקט, למעט אותם שטחים המיועדים להשכרה ו/או למסירת חזקה ו/או למתן הרשאה לשימוש ייחודי ו/או

פנימיים"

שטחים כלשהם שיושכרו בפועל על ידי המשכירה אך לרבות כל גגות, מעברים, כניסות ויציאות, שטחי חניה בנויים בין מתחת לפני הקרקע ובין מעל (אף אם החניונים יופעלו על ידי כל גורם אחר שאיננו חברת הניהול או המשכירה), שטחי וחדרי שירות, רחובות פנימיים ו/או פרוזדורי שירות, חדרי מדרגות, שטחים טכניים כגון חדרי חשמל, מיזוג ומערכות, חדר גנרטור, מאגרי מים וגז, שטחי פריקה וטעינה, מעליות, דרגנועים, חדרי שירותים, וכל שטח אחר בתחומי הפרוייקט המיועד או משמש בפועל את הקהל הרחב או מיועד לשימוש דיירי הפרוייקט ושטחים שהשימוש בהם ו/או תפעולם נעשה על ידי חברת הניהול ו/או האחזקה ו/או עברה ו/או מטעמה, כגון מחסנים, ומשרדי חברות הניהול והאחזקה כל שטחי החניונים (אף אם החניונים יופעלו על ידי כל גורם אחר שאיננו חברת הניהול או המשכירה).

אין בפרוט הנ"ל בכדי להתחייב כי כל המפורט לעיל יתקיים בפרוייקט.

**"שטחים
ציבוריים
חיצוניים"**

כל השטחים מחוץ לשטח הבניינים שייבנו בפרוייקט המיועדים לשמש את הקהל הרחב ואת לקוחות הפרוייקט ובכלל זה, כבישים, דרכי גישה, מעברים ציבוריים, מדרכות, גינות, שלטים, רחבות, חניות פתוחות, שטחי פריקה וטעינה, חניה תפעולית וכיוצא באלה. אין בפרוט הנ"ל בכדי להתחייב כי כל המפורט לעיל יתקיים בפרוייקט.

**"השטחים
הציבוריים"**

אלא אם כן נאמר אחרת במפורש – כשטחים ציבוריים יחשבו הן השטחים הציבוריים הפנימיים והן השטחים הציבוריים החיצוניים. למען הסר ספק, ידוע לשוכר כי יכול ויחולו שינויים, הפחתות ותוספות לשטחים הציבוריים הפנימיים ו/או החיצוניים הן כתוצאה מבניה ו/או הצמדת ו/או הוספת שטחים נוספים לפרוייקט הכל ביוזמת המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או כתוצאה מהחלטת רשויות מוסמכות, והשטחים הציבוריים לאחר ביצוע השינויים האמורים יחשבו כחלק מהשטחים הציבוריים לכל דבר ועניין.

מובהר בזה כי המשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות להוציא מכלל השטחים הציבוריים כל חלק של הפרוייקט שאינו בגדר המושכרים ולהצמידו ליחידה או יחידות מסוימות, וכן למסור לשימוש, לרבות לשימוש מסחרי ייחודי של כל גוף, בתשלום או שלא בתשלום חלקים משטחים ציבוריים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של המשכירה ו/או חברת הניהול. למען הסר ספק המשכירה ו/או חברת הניהול הן שתחלטנה לפי שיקול דעתן הבלעדי האם להוציא את השטחים בהם תינתן זכות שימוש ייחודית לגוף כאמור, מגדר השטחים הציבוריים אם לאו.

במסגרת השטחים הציבוריים יכללו גם כל המתקנים ו/או הציוד שיותקנו בפרוייקט ואשר יועדו, מעת לעת, לשמש ו/או לשרת את כל המחזיקים ו/או השוכרים ו/או את חלקם ו/או הקהל לרבות מתקנים ו/או ציוד הקשור במערכות גנרטורים, גז, חשמל, תאורה, ביוב אינסטלציה, ניקוז, מעליות, בקרה ומקלטים, תיעול, מאגר מים, מתקני אשפה ושירותים ציבוריים ואשר אינם בבעלותו ו/או באחריותו של מחזיק כלשהו.

אין בפרוט לעיל בכדי לחייב את המשכירה להציב מתקנים המפורטים בהגדרה זו.

היות ויתכן והפרוייקט יכלול מבנה מסחרי וכן חלקים נוספים שייבנו על גג המבנה המסחרי או בבנין נפרד במפלס הפרוייקט, כי אז היה ושטחים מסוימים בפרוייקט ישמשו הן את המבנה המסחרי והן את

החלקים האחרים על גג המבנה המסחרי או בבנין נפרד במפלס הפרויקט ככל שיבנוס כולם או חלקם, תהיה המשכירה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע מהו חלקו היחסי של המבנה המסחרי באותם שטחים והחלק היחסי כאמור יחשב כשטח ציבורי של המבנה המסחרי לכל דבר וענין ויתווסף לשטחים הציבוריים של המבנה המסחרי. האמור בפיסקה זו יחול אף במקרה בו מתקן כלשהו משמש את המבנה המסחרי וכן חלקים אחרים שיבנו עליו או בבנין נפרד במפלס הפרויקט וכן יחול היה ואיזה מהשירותים או ההוצאות בפרויקט או עבור הפרויקט יהיה משותף למבנה המסחרי וליתר חלקי המבנה שעל גג המבנה המסחרי או בבנין נפרד במפלס הפרויקט, כולם או חלקם. בכל אלה יקבעו המשכירה ו/או חברת הניהול את חלקו היחסי של המבנה המסחרי בהוצאות ו/או השירותים האמורים וההחלטה תהיה סופית ומחייבת.

כל השטחים המיועדים לחניית רכב בשטח הפרויקט.

"החניון" או
"החניונים"

הגוף שינהל, יפעיל ויתחזק את הפרויקט, על פי שקול דעת המשכירה. בהעדר החלטה אחרת או גוף כאמור, "ביג מרכזי קניות בע"מ" תשמש חברת הניהול.

"חברת הניהול"

אלא אם נאמר אחרת במפורש - הן דמי השכירות המינימליים והן דמי השכירות כאחוז מהפדיון הכל כהגדרתם להלן בחוזה זה.

"דמי השכירות"

כהגדרתם בסעיף 7 להלן **ובנספח "א"** לחוזה זה.

"דמי
השכירות
כאחוז
מהפדיון"

כהגדרתם בסעיף 7 להלן **ובנספח "א"** לחוזה זה.

"דמי השכירות
המינימליים"

סך כל התמורה, התקבולים וההכנסות מכל מין וסוג שהוא, המתקבלים על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או בעבורו ו/או בנוסף אליו ו/או במקומו בקשר עם עיסקו במושכר ו/או הנובעים מכל מכירותיו במושכר ו/או מכל העסקים שמנהל השוכר במושכר ו/או שניתנים על ידיו במושכר ומכל פעילות כלשהי במושכר לרבות תקבולים הנובעים ממתן שירותים ו/או טובין מכל מין וסוג שהוא הניתנים על ידי השוכר, בין אם שירותים ו/או טובין אלה ניתנים בשטח המושכר ובין אם נמסרים ו/או ניתנים בדרך של הפניית הלקוח לקבלת השירות ו/או הטובין במקום אחר ו/או ממקום אחר, ולרבות סך כל התמורה, התקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא אשר תתקבל על ידי כל בר רשות, זכין או שוכר משנה (זאת מבלי לגרוע מחובת השוכר לקבל מהמשכירה רשות מראש ובכתב למתן רשות שימוש לברי רשות, זכיינים ו/או שוכרי משנה) (כולם להלן יקראו: "הזכין") שיפעיל עסק בתוך המושכר ומכל פעילות כלשהי של הזכין או מטעם הזכין ו/או עבורו.

"הפדיון במושכר"

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הפדיון במושכר יכלול גם :

1. כל תמורה תקבולים והכנסות מכל מין וסוג מפרסומת, לרבות תקבולים בגין שלטי פרסומת, סרטי פרסום ופרסומות למיניהן שיוצגו, יוקרנו או ייתלו במושכר ;

2. כל תמורה, תקבולים והכנסות מכל מין וסוג ממכירות באשראי, המחאות מתנה, המחאות שי, נקודות זיכוי של חברות אשראי, במנוי, בכרטיס חבר, מכונות מכירה, מכונות המופעלות באמצעות מטבעות וכיוב' ;

3. מכירות שתמורתן התקבלה בכרטיסי אשראי או בשיק שמועד פירעונו דחוי, תרשמנה על ידי השוכר כחלק מהפדיון ביום המכירה (כלומר ביום בו נמסרו השיק או נחתם השובר של כרטיס האשראי) ולא ביום קבלת התמורה בפועל על ידי השוכר.

על אף האמור לעיל, לא יכללו בפדיון התשלומים הבאים:

1. מס ערך מוסף;

2. פדיון של סחורה שנמכרה ללקוחות והוחזרה על ידם ובלבד שהתמורה במלואה הוחזרה ללקוחות ובוטלה חשבונית המס בגין העסקה;

למען הסר ספק, לא יופחתו מהפדיון במושכר המחאות או תשלומים שלא כובדו בפועל מכל סיבה שהיא אלא אם ניתן אישור בכתב של רואה החשבון של השוכר כי מדובר בחובות אבודים על פי כל דין.

כל התשלומים שעל השוכר לשלם לחברת הניהול כמפורט **בנספח "א"** ובתנאי נספח הניהול **נספח "ד"** לחוזה זה ובהתאם להוראות חוזה זה.

"דמי ניהול"

כולל את כל תקופות השכירות כמפורט **בנספח "א"** לחוזה זה.

"תקופת

השכירות"

אותה תקופה שבתקופת השכירות הבאה אל סיומה.

**"תקופת השכירות
המסתיימת"**

אותה תקופה בתקופת השכירות הבאה לאחר תקופת השכירות המסתיימת כמפורט **בנספח "א"**.

**"תקופת שכירות
נוספת"**

מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שיהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה והשוכר את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"המדד"

כהגדרתו **בנספח "א"** לחוזה זה.

"המדד הבסיסי"

הכפלת הסכום הרלוונטי, בשיעור היחס שבין המדד האחרון לפני ביצוע חישוב ו/או תשלום כלשהו לבין המדד הבסיסי. בכל מקרה, מוסכם בזה כי המדד האחרון לפני ביצוע חישוב או תשלום כלשהו לא יהיה נמוך מהמדד הבסיסי. היה המדד האחרון כאמור נמוך מהמדד הבסיסי יחשב המדד הבסיסי לצורך אותו חישוב - המדד האחרון.

**"הפרשי הצמדה"
או "צמוד למדד"**

המהנדס או האדריכל או המפקח שיועסק על ידי המשכירה בתכנון הפרויקט ו/או בפקוח על בניית הפרויקט ו/או כל מי שיקבע על ידי המשכירה כמהנדס לצורך חוזה זה.

"המהנדס"

הרשות המקומית (לרבות מועצה מקומית או אזורית) בתחומה מצוי הפרויקט.

"העיריה"

תוכנית בנין ערים החלה על הקרקע ולרבות כל תיקון או תוספת לתוכנית זו.

"תב"ע"

"מועד החזקה" **מסירת** המועד שיקבע על ידי המשכירה ואשר יהיה פרק זמן כקבוע בנספח א לחוזה זה קודם ל"מועד פתיחת הפרוייקט", כמפורט בסעיף 10 להלן ואשר הודעה עליו תימסר לשוכר מראש ובכתב ואשר בו תימסר החזקה במושכר לשוכר.

"מועד השכירות" **תחילת** "מועד מסירת החזקה", כהגדרתו לעיל.

2. מהות העסקה

2.1. בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר כלפי המשכירה וחברת הניהול על פי חוזה זה, המשכירה משכירה את המושכר לשוכר והשוכר את המושכר מאת המשכירה והכל בשכירות שאיננה מוגנת, למטרה ולתקופה ובתנאים המפורטים בחוזה זה להלן.

2.2. מוצהר ומוסכם כי המושכר נמצא במבנה חדש כהגדרתו בחוק הגנת הדייר, נוסח משולב תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק") וכי השוכר לא שילם ולא נדרש לשלם, במישרין או בעקיפין דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת בגין המושכר או כל חלק ממנו, וכי השוכר או כל הבא מכוחו לרבות מי מיחדו ו/או בעלי המניות בו ו/או בעלי הזכויות בו לא יהיה דייר מוגן במושכר על פי כל דין, והוא יהא מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן או טענה כלשהי כי יש לו במושכר זכויות ממה שמוקנה לו במפורש בחוזה והוראות החוק על תיקונו וכל חוק אחר שעניינו הגנת הדייר, כולל התקנות והצווים מכוחם, אינם חלים ולא יחולו על השכירות במושכר.

2.3. השוכר מצהיר כי כל ההשקעות שיעשו על ידו במושכר ו/או בפרוייקט לרבות בציוד ובמתקנים, ולרבות חלקו במתקן מיזוג האוויר ייעשו לצרכיו בלבד, וכי הם, או כל תשלום אחר, או השקעה אחרת שיעשה במושכר אינם, ולא יתפרשו, כדמי מפתח אף אם נקבע לגביהם בחוזה כי הם יישארו עם תום החוזה, או אף בתחילתו, בבעלות ובקניין המשכירה. השוכר מצהיר ומסכים באופן בלתי חוזר, כי יהא מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק, או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר וכן הוא יהא מנוע מלדרוש מהמשכירה השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים בגין ההשקעות האמורות או מלטעון טענה כלשהי אשר אינה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף זה.

2.4. הצדדים מצהירים במפורש, כי אין ולא היה בכוונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי החוקים, וכי הצהרתם זו הינה תנאי מוקדם לקבלת הסכמת המשכירה לחוזה זה.

2.5. להסיר ספק, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל תוספת, שיפוץ או השקעה בנכס לרבות תוספת גלריה, אם תהיה, יישארו עם סיום החוזה מכל סיבה שהיא בבעלות המשכירה ללא תשלום שהוא.

3. הצהרות הצדדים

המשכירה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

3.1. כי הנה בעלת הזכויות בקרקע, כהגדרת מונח זה בנספח "א" לחוזה זה.

3.2. בכפוף לאמור לעיל, המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת כי אין כל מניעה להתקשרות בחוזה זה, כל זאת בכפוף לאמור בנספח "א" לחוזה זה.

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב בזה, כדלקמן:

3.3. כי ראה ובחן את תכניות הפרוייקט ובכלל זה תוכניות המושכר ומיקומו של המושכר בתוך הפרוייקט, כי קיבל כל מידע הנראה לו רלוונטי בקשר לפרוייקט ובקשר למושכר, לרבות מידע בדבר האפשרות לשינויים אשר עשויים לחול בתוכניות ומצא אותו מתאים למטרותיו

וכי הוא מוותר בזאת על כל טענת אי התאמה של המושכר ו/או ביחס לשימוש בו והוא מבקש לשכור את המושכר מהמשכירה.

3.4. כי ידוע לו שלמשכירה שמורה הזכות לתכנן את הפרוייקט כרצונה. כמו כן השוכר מצהיר כי ידוע לו כי קיימת אפשרות שיחולו שינויים בתכנון הפרוייקט ו/או בתב"ע, הן על פי דרישת הרשויות המוסמכות והן לפי שיקול דעת המשכירה וכי לא יהיה בכל אלה בכדי להשפיע על התחייבותיו על פי חוזה זה.

3.5. כי ידוע לו כי המשכירה תהיה זכאית לבצע כל שינוי ו/או תוספת בפרוייקט מעת לעת, אף לאחר תחילת הפעילות בפרוייקט, לרבות ביצוע כל בניה נוספת לגובה ו/או לרוחב ו/או לעומק לכל ייעוד שהוא (לרבות אך לא רק, דיור מוגן, מגורים, משרדים ומרפאות חדרי כושר, בית קולנוע וכיו"ב), לבצע עבודות ושינויים, לבנות קומה/קומות נוספות, להגדיל ו/או לשנות את שטחי המושכרים ו/או להרחיב או להקטין את השטחים הציבוריים. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לאמור לעיל ובתנאי שהעבודות לצורך ביצוע השינוי ו/או התוספת לא תמנעה מהשוכר שימוש במושכר למטרת השכירות.

3.6. כי ידוע לו שהפרוייקט יכלול עסקים מסוגים שונים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענה בקשר לסוג העסקים שיתנהלו במושכרים, אופיים, רמתם, היקף פעילותם, מועדי ושעות הפתיחה שלהם, סידורי הכניסה אליהם והיציאה מהם וכיו"ב. למען הסר ספק ידוע לשוכר כי הפרוייקט או כל חלק ממנו יכול ויפעל במשך 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע והכל על פי שיקול דעת המשכירה בלבד.

3.7. כי ידוע לו שהמשכירה תהא זכאית להגביל ו/או למנוע לחלוטין הפעלת עסק או עסקים למטרות מסוימות בפרוייקט ו/או להקנות בלעדיות לעסק או לעסקים מסוימים באופן קבוע או מעת לעת, וכן ידוע לו כי המשכירה זכאית להפעיל בפרוייקט מספר עסקים מאותו סוג ולאותה מטרה, כל זאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המשכירה וללא כל הגבלה. השוכר יהא מושתק מלטעון, והוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה בנושא זה. כמו כן, השוכר מצהיר כי תימחר נושא זה וכי לקח אותו בחשבון, בבואו להתקשר בחוזה.

3.8. כי הוא בעל ידע וניסיון בהפעלת עסק מן הסוג ובהיקף כמפורט להלן במטרת השכירות וכי יעשה את מירב המאמצים, ובהתמדה, כדי להביא להצלחת העסק ולהגדלת הפדיון, תוך הקפדה על רמה גבוהה ומקצועית של ניהול עסקו.

4. המושכר ושטחו

4.1. תאור המושכר ושטחו יהיו כמפורט ב**נספח "א"** (ריכוז תנאים מסחריים ושינויים), **נספח "ב"** (התשריט) ו**נספח "ג"** (המפרט טכני).

4.2. במדידת שטח המושכר יובא בחשבון שטח הרצפה של המושכר ברוטו, זאת לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שטחי עמודים, קירות חיצוניים במלוא עוביים, גם כשהם גובלים עם שטחים ציבוריים ומבואות (לגבי שטחי קירות המשותפים למושכר ולמושכרים אחרים בפרוייקט יילקח בחשבון רק מחצית השטח עליו בנוי הקיר), חלונות ראוה במלוא עוביים, שטחי מחסנים, שטחי גלריה או קומה שניה בתוך המושכר (אף אם יבנו בעתיד) וכן שטחי מרפסות. בהעדר הוראות מיוחדות בחוזה זה לעניין שטחים המיועדים לישיבה מחוץ לקירות החיצוניים של המושכר, לשימוש לקוחות השוכר יחשבו גם שטחים כאלה, לכל דבר ועניין, בגדר המדידה בהתאם להוראות סעיף 4.2 זה.

4.3. לאחר השלמת בניית שלד המושכר, תיערך מדידה מדויקת של שטח המושכר על ידי המשכירה ו/או מי מטעמה. בהוצאות המדידה תשא המשכירה.

אישור חתום על ידי מודד מוסמך בדבר שטח המושכר כפי שיקבע במדידה האמורה, יחשב כראיה חלוטה, סופית וחותרת באשר לתוצאות המדידה ולשטח המושכר, וקביעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים.

"שטח המושכר" לכל דבר ועניין בחוזה, פירושו – שטח המושכר כפי שייקבע במדידה המתוארת לעיל בסעיפים 4.2-4.3 לעיל (שטח זה על פי המדידה המפורטת בסעיפים 4.2-4.3 לעיל יקרא להלן: "השטח המדוד של המושכר"), בכפוף לכך שלעניין תשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל יתר התשלומים אשר השוכר חייב בהם על פי חוזה זה ואשר מתבססים על שטח המושכר, יתווסף אל השטח המדוד של המושכר שטח נוסף בשיעור כמפורט בנספח א' מהשטח המדוד של המושכר ואשר ייחשב כחלק בלתי נפרד משטח המושכר, וזאת עבור השתתפות השוכר בשימוש המשותף שיעשו שוכרי היחידות בפרוייקט ולקוחותיהם בשטחים הציבוריים, זאת אף אם שטח השטחים הציבוריים בפועל לא יהיה בהיקף המפורט בנספח א' ביחס לשטחים המיועדים להשכרה בפרוייקט ו/או שטח כלל השטחים המושכרים ו/או השטחים הציבוריים ישתנה מעת לעת, ואף אם השימוש שיוכלו לקוחות השוכר לעשות בפועל בשטחים אלה יצומצם או יוגבל מכל סיבה שהיא. המשכירה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט שלא לחייב שוכרים שונים בגין שטח נוסף על השטח המדוד של המושכר. ידוע לשוכר כי לצורכי ארנונה עבור שטחים ציבוריים יכול והתחשיב יהיה שונה ביחס לחלקו היחסי;

מובהר, כי שטח המושכר כמפורט בחוזה ובנספחיו הינו אומדן משוער בלבד, ושטחו המדויק ייקבע באופן סופי ומוחלט בהתאם להוראת סעיפים 4.2-4.3 לעיל.

4.4 השוכר יהא מושתק מלטעון, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכירה, היה ושטח המושכר בפועל יהא שונה מזה שפורט בנספחי חוזה זה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, טענות בדבר הטעיה ו/או אי התאמה ו/או סטייה ו/או חיוב-יתר, והכל בכפוף לכל יתר הוראות החוזה.

שינוי מיקום המושכר

4.5 החל ממועד חתימת חוזה זה ו/או בכל שלב במהלך תקופת השכירות (לרבות תקופות השכירות הנוספות), תהיה המשכירה רשאית (בהתאם לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי), לשנות את מיקום המושכר בפרוייקט (להלן: "שינוי מיקום המושכר").

4.6 המשכירה תודיע לשוכר על החלטתה לשנות את מיקום המושכר כאמור, ותציע לו בהודעתה חלופה (ככל שהדבר אפשרי) למיקום המושכר בפרוייקט (להלן: "המושכר החלופי"). השוכר יודיע על עמדתו בכתב למיקום החדש בתוך 15 (חמישה עשר) יום מהמועד שבו נשלחה אליו הודעת המשכירה.

במידה והסכים השוכר לשינוי מיקום המושכר למושכר החלופי, יבחנו הצדדים במשותף את עלויות העתקת עסקו של השוכר למושכר החלופי בהתאם לסטנדרט הבינוי הקיים במושכר הקיים (לרבות עלויות העתקת הציוד הנתיק מן המושכר הקיים למושכר החלופי- ככל וניתן לעשות זאת למושכר החלופי) ובהתאם יקבע בהסכמה סכום השתתפות המשכירה בעלויות העתק המושכר למושכר החלופי. מובהר כי במידה ויבחר השוכר לרכוש ציוד חדש למושכר החלופי על אף שהציוד מן המושכר הקיים מתאים למושכר החלופי, אזי, יחולו עלויות רכישת הציוד החדש על השוכר לבדו.

על שכירות המושכר החלופי יחולו כל הוראות חוזה זה ללא כל שינוי (למעט שינוי בשטח המושכר, ככל שיהיה).

לא יודיע השוכר בתוך המועד האמור בסעיף 4.6 לעיל על הסכמתו למושכר החלופי, או היה ולא נמצאה חלופה מתאימה תהיה המשכירה רשאית להודיע לשוכר על סיומה המוקדם של תקופת השכירות, בלי שהדבר ייחשב הפרת החוזה מצד המשכירה ומבלי שהשוכר יהיה זכאי לפיצוי או תשלום כלשהו מהמשכירה.

5. תקופת השכירות

5.1 תקופת השכירות הראשונה על פי הסכם זה היא כמפורט בנספח "א" שתחילתה במועד מסירת החזקה (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").

על אף האמור לעיל, היה ומועד תחילת השכירות לא יהא ביום הראשון הקלנדרי לחודש השכירות הראשון, אזי תתקצר או תוארך תקופת השכירות על פי האמור להלן: בכל תאריך עד ה- 15 לחודש כולל תקוצר התקופה לתום החודש שקדם לתאריך הנ"ל. בכל תאריך לאחר ה- 15 לחודש תוארך התקופה לתום אותו החודש. על אף כל האמור לעיל האמור לא יחול מקום בו הארכה כאמור גורמת לשכירות להיכנס בגדר עסקת מקרקעין המחייבת דווח לרשויות המס שבמקרה כזה בלבד תסתיים התקופה במועד ללא כל שינוי.

5.2. בכפוף לאמור להלן, תקופת השכירות הראשונה תוארך לתקופה נוספת כמפורט **בנספח "א"** ולאחריה לתקופות/ות שכירות נוספת/ות הכל כמפורט **בנספח "א"** לחוזה זה, כל פעם לתקופת שכירות נוספת אחת בלבד אך זאת אך ורק בהתמלא התנאים המצטברים הבאים כמפורט בסעיף זה להלן לגבי כל תקופה שבתקופת שכירות כמפורט **בנספח "א"** לחוזה זה:

5.2.1. השוכר קיים את מלוא התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה במשך כל תקופת השכירות המסתיימת והוא לא הפר את החוזה ו/או את הסכם הניהול בהפרה יסודית ו/או בהפרה חוזרת כלשהי.

5.2.2. במשך 12 (שניים עשר) חודשי השכירות האחרונים של תקופת השכירות המסתיימת, עלו דמי השכירות כאחוז מהפדיון בשיעור של 10% (עשרה אחוזים לפחות) על דמי השכירות המינימליים של אותה תקופה. המשכירה תהיה רשאית להתנות על פי שיקול דעתה הבלעדי במקרה זה את המשך השכירות לתקופת השכירות הנוספת בהקטנת שטח המושכר והחזרת שטח למשכירה והכל על פי תנאים שיקבעו על ידי המשכירה.

5.2.3. בתקופת השכירות הנוספת יחול עידכון ריאלי של דמי השכירות המינימליים כמפורט **בנספח א'** לחוזה זה להלן.

5.3. בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 5.2 לעיל, תקופת השכירות תוארך באופן אוטומטי לתקופת השכירות הנוספת, כל פעם לתקופה אחת בלבד כמפורט **בנספח א'** לחוזה זה והוא יחול במלואו (בכפוף לסייגים דלהלן) על יחסי הצדדים גם בתקופת השכירות הנוספת, אלא אם כן יודיע השוכר למשכירה, בהודעה בלתי מסויגת ובלתי מותנית בכתב, שתקבל אצל המשכירה לכל הפחות 6 (ששה) חודשים לפני תום תקופת השכירות המסתיימת על אי רצונו בהארכת השכירות.

5.4. להסרת ספק מובהר כי אי קבלת הודעה כאמור יגרום להארכה אוטומטית של החוזה למלוא תקופת השכירות הנוספת כאמור.

5.5. הווארכה תקופת השכירות כאמור לעיל לתקופת השכירות הנוספת, תחולנה כל הוראות החוזה במלואן גם בכל תקופת השכירות הנוספת, ויראו בתקופת השכירות הנוספת כחלק מתקופת השכירות לכל דבר ועניין.

5.6. עד לא יאוחר מ- 14 ימים לפני מועד תחילת תקופת השכירות הנוספת, אם הווארכה תקופת השכירות המסתיימת לתקופת השכירות הנוספת, יאריך השוכר למשך כל תקופת השכירות הנוספת את כל הערבויות והביטחונות המפורטים בחוזה זה וכן יאריך את "ביטוחי המושכר" כהגדרתם בסעיף הביטוח לתקופת השכירות הנוספת וימציא למשכיר את "אישור עריכת ביטוחי השוכר" כשהוא מעודכן וכולל גם את תקופת השכירות הנוספת.

5.7. בכפוף לאמור לעיל, השוכר לא יהא 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 מכל סיבה שהיא ומבלי שהיה זכאי לעשות כן במפורש על פי הוראות חוזה זה, תמשכנה לחול כל התחייבויות השוכר כאמור בחוזה ובנספחיו, והשוכר יהיה חייב בין היתר (אך לא רק) לשלם במועד למשכירה ו/או לחברת הניהול ו/או לצד שלישי כלשהו, לפי העניין, את כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי החוזה ונספחיו – כל זאת עד לתום תקופת השכירות.

להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכותה של המשכירה על פי החוזה ו/או על פי הדין, ולרבות להפסיק את השכירות ולהפרע מהבטחונות המפורטים בחוזה זה.

5.8. הפרת הוראה מהוראות סעיף 5 זה תחשב הפרה יסודית של החוזה.

6. מטרת השכירות

6.1. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא שוכר את המושכר אך ורק ובדיוק למטרה המפורטת **בנספח "א"**, ולא לכל מטרה אחרת, וכי שמו של העסק שיתנהל במושכר יהא אך ורק השם הנקוב בנספח א' כאמור (המטרה והשם דלעיל ייקראו ביחד להלן: **"מטרת השכירות"**).

6.2. השוכר מתחייב להפעיל את עסקו במושכר בגדר מטרת השכירות בלבד, ללא כל חריגה וללא כל סטייה, מכל מין וסוג, ממטרת השכירות ובכל מקרה לא תופעל במושכר חנות עודפים. כל שינוי או הרחבה של מטרת השכירות כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת המשכירה, אשר תהיה רשאית שלא להסכים לביצוע כל שינוי או הרחבה כאמור מכל סיבה, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של המשכירה, והשוכר יהא מושתק מלטעון ולא תהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין סירוב המשכירה לאשר לו שינוי או הרחבה כאמור.

6.3. השוכר מתחייב כי למעט אם ניתנה לכך הסכמת המשכירה מראש ובכתב או ככל שהדבר מהווה חלק ממטרת השכירות ונרשם במפורש ובכתב במסגרת פירוט "מטרת השכירות" **בנספח "א"**: (א) בשום מקרה לא יציב, במושכר או בסמוך לו, מכונות אוטומטיות משום סוג ומין לרבות כספומטים, בנקטים ודומיהם, מכונות לממכר סיגריות, ממתקים, שתיה חמה או קלה וכדומה (ב) לא יפעיל במסגרת עסקיו במושכר עסקים או תחנה של מפעל הפיס, לוטו טוטו ודומיו.

6.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מאשר כי ידוע לו שהפעלת המושכר תוך שינוי או חריגה ממטרת השכירות, מלבד היותה הפרה יסודית של חוזה זה כאמור לעיל, עלולה לגרום להפרה של חוזה שכירות ו/או הרשאה אחרים שבין המשכירה לבין שוכרים אחרים בפרוייקט וכן לגרום נזקים נוספים למשכירה, לרבות נזקים למוניטין ולשמה הטוב, ולפיכך תהיה המשכירה רשאית, בכל מקרה שבו ינוהל העסק במושכר תוך סטייה או חריגה ממטרת השכירות, לקבל, בין היתר, צו מניעה כנגד הפעלה כאמור וכן השוכר ישפה ויפצה את המשכירה, מיד עם קבלת דרישה ראשונה לכך, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם למשכירה (אם ייגרם) כתוצאה מתביעה מצד מי מהשוכרים בפרוייקט כל אלה בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

6.5. מובהר בזאת כי השוכר יהיה חייב להשתמש בחלקו העיקרי של שטח המושכר לפעילות המוגדרת במטרת השכירות; כי הוא לא יקצה שטחים העולים על שיעור של 5% (חמישה אחוזים) משטח המושכר לפעילות המשכירה הקשורה למושכר ו/או לפעילות טפלה אחרת למטרת השכירות (ובכל מקרה מבלי שיחרוג ממטרת השכירות המוגדרת בחוזה זה ו/או בפעילות לוגיסטית הקשורה במכירות של השוכר באמצעות אתר מכירות אינטרנטי), וכי הוא לא יקצה כל שטח בתוך המושכר למטרה אחרת כלשהי מעבר לתקן המקובל לגבי המטרה כאמור בעסקים מהסוג של העסק שהשוכר יפעיל במושכר.

6.6. השוכר מצהיר, כי לא הוענקה לו ולא הובטחה לו כל ייחודיות ו/או בלעדיות כאמור בקשר למושכר ולעסק שיתנהל בו, והוא מוותר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה בנוגע לכל הקשור לכך.

6.7. הפרת הוראה מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

7. דמי השכירות מינימליים; דמי שכירות כאחוזים מהפדיון

השוכר ישלם למשכירה החל ממועד תחילת השכירות, ובגין כל חודש שכירות החל ממועד זה, את דמי השכירות כאחוז מהפדיון, אך בכל מקרה לא פחות מדמי השכירות המינימליים, והכל בהתאם להוראות המפורטות להלן:

7.1 בכפוף לכל הוראה אחרת בחוזה ובפרט כי דמי השכירות החודשיים לא יפחתו בכל מקרה מדמי השכירות המינימליים, המשכירה תהיה זכאית לקבל מהשוכר בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות והשוכר ישלם למשכירה דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר, כהגדרת הפדיון לעיל, וזאת בשיעור הנקוב ב**נספח "א"** לחוזה (להלן: **"דמי השכירות כאחוז הפדיון"**).

7.2 בלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.3 להלן בקשר עם תשלום דמי השכירות המינימליים, דמי השכירות כאחוז מהפדיון ישולמו, כדלקמן:

7.2.1 בסוף כל חודש קלנדרי שבמהלך תקופת השכירות ובכל מקרה לא יאוחר מיום ה- 7 של החודש הקלנדרי שלאחריו, ימסור השוכר למשכירה דו"ח חודשי (להלן: **"הדו"ח החודשי"**) בדבר הפדיון במושכר, בגין החודש הקלנדרי שחלף (להלן: **"הפדיון החודשי"** ו- **"החודש המדווח"**, לפי העניין).

הדו"ח החודשי יהיה מאומת באמצעות צירוף העתק מדו"ח המע"מ החודשי של השוכר – או דו"ח מרואה החשבון היה והמשכירה תדרוש דו"ח כאמור. במידה והדיווחים למע"מ לפי החוק יערכו במועדים שאינם תואמים את מועדי מסירת הדו"ח החודשי כאמור, ימציא השוכר למשכירה את דו"ח המע"מ כאמור מיד עם הגשתו לשלטונות מס ערך מוסף. היה ולשוכר אין דו"ח מע"מ נפרד לעסק המתנהל במושכר אלא דו"ח כולל לכלל עסקיו, יהיה הדו"ח החודשי מאומת באמצעות רואה החשבון של השוכר.

להסרת ספק מובהר כי השוכר מתחייב במפורש כלפי המשכירה, כי ינהל לגבי עסקו המתנהל במושכר כאמור בחוזה, רישום מלא ומדויק של כל העסקאות, כך שיבטא באופן מלא את כל הפדיון במושכר כהגדרתו בחוזה.

היה וכתוצאה מהדו"ח החודשי יתברר כי דמי השכירות כאחוז מהפדיון בגין חודש מדווח כלשהו עולים על דמי השכירות המינימליים לגבי אותו חודש מדווח, בכל סכום שהוא (להלן: **"ההפרש לתשלום"**) – ישלם השוכר למשכירה את ההפרש לתשלום, במועד שנקבע להגשת הדו"ח החודשי כמפורט בסעיף 7.2.1 זה לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר למסור למשכירה בסוף כל יום שבמהלך תקופת השכירות דו"ח יומי בדבר הפדיון במושכר בגין היום שחלף (להלן: **"הדו"ח היומי"**). הדו"ח היומי יוגש למשכירה באמצעות קישור למערכת הדיווח המקוון של המשכירה ויהווה אמצעי נוסף בידי המשכירה בבדיקת נתוני הפדיון במושכר.

7.2.2 בסוף כל שנה קלנדרית, ולא יאוחר מאשר עד 60 ימים מתום השנה כאמור, ימסור השוכר למשכירה דין וחשבון שנתי בדבר הפדיון במושכר במהלך כל השנה החולפת (להלן: **"הדו"ח השנתי"**) כשהדו"ח השנתי מאומת ומאושר על ידי רואה החשבון של השוכר.

7.3 השוכר ישלם למשכירה בגין כל חודש שכירות ובמועד הנקוב בסעיף 7.5 להלן דמי שכירות מינימליים בשיעורים המפורטים ב**נספח א'** לחוזה זה, ובאופן כדלקמן:

7.3.1 בגין כל חודש שכירות במשך תקופת השכירות הראשונה ישלם השוכר למשכירה במועד הנקוב בסעיף 7.5 להלן, דמי שכירות מינימליים בסך הקבוע ב**נספח "א"** לחוזה זה. הסכום כאמור יהיה צמוד למדד הבסיסי למשך כל תקופת השכירות.

7.3.2 הפרשי ההצמדה הנ"ל (להלן בסעיף זה: **"הפרשי ההצמדה"**) יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות. דמי השכירות המינימליים בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו לעיל ולהלן: **"דמי השכירות המינימליים"**.

7.4 דמי השכירות המינימליים לגבי "תקופת השכירות הנוספת" (לא כולל הפרשי ההצמדה למדד הבסיסי שנצברו בתקופת השכירות המסתיימת) יעודכנו בשיעור הנקוב ב**נספח "א"** ואל הסכום שיתקבל כתוצאה מעדכון ראלי זה יתווספו לכל אורך תקופת השכירות הנוספת הפרשי הצמדה למדד הבסיסי. עידכון כאמור בסעיף זה בדמי השכירות המינימליים יבוצע עם סיום כל תקופת שכירות מסתיימת ולגבי כל תקופת שכירות נוספת שבתקופת השכירות כמפורט ב**נספח "א"** לחוזה זה.

למען הסר ספק, מובהר כי דמי השכירות המינימליים כמותנה לעיל, הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכירה בכל מקרה בגין כל חודש בתקופת השכירות, זאת אף אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון בהתאם להוראות סעיף 7.2 דלעיל יהיו בשיעור נמוך מהם, מכל סיבה שהיא ללא יוצא מן הכלל.

להסרת ספק מובהר כי לגבי תקופת השכירות הנוספת – בכל מקום בחוזה בו נכתב "דמי השכירות המינימליים", יבוא "דמי השכירות המינימליים בתקופת השכירות הנוספת".

7.5 השוכר ישלם למשכירה בפועל ומראש את דמי השכירות המינימליים ודמי הניהול עבור כל רבעון קלנדרי במהלך תקופת השכירות ביום העסקים הראשון לכל רבעון. "יום עסקים", משמע – אחד מימי החול א'-ו' שבו מתקיימים בפועל עסקי הבנקים בישראל, עד ולא יאוחר מהשעה 11:00. דמי השכירות המינימליים עבור הרבעון הראשון בתקופת השכירות הראשונה ישולמו על ידי השוכר במועד מסירת החזקה כמפורט בסעיף 10.7.4.2 להלן. היה ותחילת השכירות לא חלה בתחילת רבעון קלנדרי ישלם השוכר את המגיע ממנו עד תחילת הרבעון הקלנדרי הקרוב ומכאן ואילך ישלם לפי רבעונים קלנדריים.

7.6 למשכירה שמורה הזכות לעיין בכל עת בכל מסמכי הנהלת החשבונות של השוכר, לבדוק על ידי רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות מטעמו את הדו"ח החודשי ו/או הדו"ח השנתי ו/או הדו"ח היומי, וכן לבדוק את סדרי רשום הפדיון במושכר ואת ספרי החשבונות של השוכר. לבקשת המשכירה ימסור השוכר או רואה חשבון שלו כל הסבר ו/או מסמך ו/או מידע ככל שיידרש בקשר לכל הני"ל, וזאת בתוך 15 יום מבקשת המשכירה.

בקשר עם הנהלת החשבון של השוכר, תחולנה ההוראות הבאות:

7.6.1 השוכר מתחייב כי רישום הפדיון במושכר יעשה אך ורק באמצעות קופה רושמת או מחשב, העומד בדרישות כל רשות מוסמכת ו/או דרישות כל דין.

7.6.2 מוסכם ומובהר כי אי רישום ו/או רישום בחסר בקופה הרושמת ביחס לעסקה כלשהי שתבוצע על ידי השוכר, תיחשב כהפרה יסודית של חוזה זה.

7.6.3 הרישום יעשה בנפרד לגבי עסקיו של השוכר במושכר בלבד.

7.7 כל תשלום מכל מין וסוג שהוא שעל השוכר לשלם על פי החוזה ו/או על פי חוזה הניהול למשכירה או לחברת הניהול, יתבצע באמצעות מתן הרשאה בלתי חוזרת לחיוב חשבון הבנק של השוכר על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול, ו/או באמצעות הוראות קבע לבנק או למוסד פיננסי כלשהו לביצוע איזה מהתשלומים האמורים, כולם או מקצתם ו/או בהעברה בנקאית לחשבון כפי שתורה המשכירה ו/או חברת הניהול, וכן תהיינה רשאויות המשכירה ו/או חברת הניהול לדרוש מהשוכר כי יפקיד בידיהן מראש שיקים מעותדים לפקודת המשכירה ו/או חברת הניהול להקלת גביית דמי השכירות המינימליים ו/או דמי השכירות כאחוז מהפדיון וכל תשלום אחר שהוא מחוייב בו על פי חוזה זה, עבור כל תקופת השכירות או חלקה ו/או לצורך סילוק הפרשי הצמדה כלשהם – הכל לפי הוראות המשכירה ו/או חברת הניהול, אשר תהיינה אף רשאויות לשנות את ההוראה האמורה מעת לעת על פי שיקול דעתן המוחלט, והשוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הוראה ככל שיתבקש, וכן למלא אחר כל דרישה כזו על פי כל פרטיה בתוך 15 יום מקבלתה. נוסח ההרשאה לחיוב החשבון או הוראת הקבע יקבע או יאושר על ידי המשכירה על פי שיקול דעתה.

7.8 מובהר, כי מסירה ו/או הפקדת המחאה ו/או שטר כלשהו בידי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או מתן הוראות הקבע לא יחשבו בשום פנים ואופן כתשלום, אלא לאחר פירעונם בפועל של

הכספים ו/או התשלומים כאמור. מתן קבלה או חשבונית מס בקשר עם תשלום כלשהו לא יחשבו אף הם כפרעונו של אותו תשלום אלא אם כן, כאמור לעיל, נפרע אותו תשלום בפועל.

מובהר בזאת כי בכל מקרה של תשלום באמצעות שיקים ומשלוחם באמצעות הדואר, האחריות באשר לאי הגעת השיק ליעדו ו/או פדיונו על ידי מי שאיננו מורשה בכך, תחול על השוכר בלבד.

7.9 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת מהוראות החוזה המטילה על השוכר חובת תשלום, השוכר מתחייב לשלם, **החל ממועד תחילת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות**, למשכירה או לחברת הניהול, לפי העניין, את דמי השכירות, דמי הניהול וכן את כל התשלומים האחרים מכל מין וסוג שהוא החלים עליו על פי החוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום ו/או מס לכל רשות מכל מין וסוג שהיא החל על השוכר בהתאם לחוזה זה, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו (מכל סיבה שהיא) ולרבות במקרה בו לא יסיים את ביצוע עבודות השוכר עד תום פרק הזמן לביצוע עבודות השוכר כמפורט בסעיף 10.1 להלן.

7.10 מוסכם בזה כי בגין כל תשלום שלא ישולם במועד הקבוע לכך בחוזה, יהא השוכר חייב לשלם למשכירה את ריבית הפיגורים כמפורט בסעיף 9 להלן בגין הסך לתשלום כאמור, מחושבת ממועד התשלום המיועד כאמור ועד למועד התשלום בפועל – זאת בנוסף ובלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

7.11 הפרת איזו מההוראות בסעיף 7 זה לעיל הינה הפרה יסודית של החוזה.

8. מס ערך מוסף

השוכר ישלם מס ערך מוסף בגין כל אחד מהתשלומים אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, בשיעור כפי שיחול במועד התשלום על פי הדין וכן ישלם כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אשר על פי הדין יטיל אותו יחול על תשלום כלשהו אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, כל אלה כנגד חשבונית מס כדין בגין תשלום המע"מ, אשר תומצא לשוכר בסמוך לאחר פירעון סכום המס הנוגע לעניין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק כלשהו, האמור בדבר תוספת מע"מ יחול גם על תשלומי מים וחשמל היה ועל פי הוראות חוזה זה על השוכר לשלם במישרין למשכירה ו/או לחברת הניהול.

9. תשלומים נוספים

במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי חוזה זה, את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, כל אגרה, דמי רישוי ורישיונות מכל סוג שהוא – הנוגעים למושכר ו/או לעסק המתנהל בו ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו וכן כל תשלומים אחרים החלים על פי מהותם ו/או על פי כל דין על שוכר ו/או מחזיק ו/או משתמש ו/או על העסק שמנהל השוכר במושכר ו/או על מפעיל עסק בנכס מקרקעין, וזאת בעצמו ובאחריותו, או באמצעות חברת הניהול ו/או מי מטעמה, היה וחברת הניהול או המשכירה יורו לו לעשות כן, ובהתאם להוראותיהם.

למען הסר ספק, השוכר מתחייב כי לא יהיה בכל מקרה ובשום תנאי, רשאי לפנות לעירייה בבקשה לקבלת פטור או הנחה מארנונה בגין נכס ריק ו/או הרוס ו/או לא בשימוש ו/או כל פטור אחר והזכויות לניצול פטורים ו/או הנחות מתשלום הארנונה בגין מצב הנכס ו/או בגין היותו שלא בשימוש או ריק ו/או מכל סיבה אחרת שאיננה קשורה בזוהר השוכר - יהיו שייכות למשכירה בלבד.

בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ונוסף על כל תשלום אחר החל עליו על פי החוזה, ישלם השוכר במלואם, ובמועד הקבוע לכך בחוזה ו/או בדין (לפי העניין), בעצמו או באמצעות מי שחברת הניהול ו/או המשכירה יורו לו כאמור לעיל, את כל התשלומים, כדלקמן:

9.1 כל התשלומים כגון (אך לא רק) אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, מס עסקים, מס שילוט, אינטרנט או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ולרבות חלקו היחסי של המושכר לפי קביעת הרשויות או המשכירה עבור ארנונה בגין השטחים הציבוריים/ משותפים שבפרוייקט ו/או חלקו היחסי של השוכר בכל אגרה ו/או היטל ו/או

תשלום אחר, לרבות אגרת סילוק אשפה, אגרות כיבוי אש ו/או כל תשלום דומה אחר החלים לגבי שטחי הפרוייקט ולרבות שטחיו הציבוריים/המשותפים. ככל ויוטל חיוב בארנונה ו/או אגרת שמירה על השוכר בגין שטחים הציבוריים/המשותפים, מתחייב השוכר שלא לפעול אל מול הרשויות להעברת החבות האמורה על שם המשכירה ו/או מי מטעמה. ככל ויוטל חיוב בארנונה ו/או אגרת שמירה בגין השטחים הציבוריים/המשותפים על המשכירה ו/או מי מטעמה ו/או על חברת הניהול, הרי שהשוכר ישלם למשכירה תוך 7 (שבעה) ימים מדרישה את חלקו היחסי בחיוב הארנונה עבור השטחים המשותפים ו/או אגרת שמירה לפי קביעת המשכירה הכל בתוספת מע"מ. במקרה זה חלקו היחסי של השוכר בתשלומים אלה יבוסס על שטחו המדוד של המושכר חלקי שטח המדוד של כלל השטחים המיועדים להשכרה בפרוייקט. המשכירה רשאית במקרה בו הפרוייקט יכלול שטחי מסחר ומשרדים/תעסוקה לקבוע יחס אחר לפי שיקול דעתה המחלק את ההשתתפות בארנונה ו/או אגרת שמירה בגין השטחים הציבוריים/המשותפים בין השטחים המיועדים למסחר לבין יתרי הפרוייקט אשר אינם משתמשים ו/או נהנים מכלל השטחים הציבוריים שבפרוייקט; היה וארנונה בגין שטחים ציבוריים ו/או אגרת שמירה תושט על השוכר במישרין על ידי העיריה יקבע שיעורם כפי שתקבע העיריה והשוכר ישלם לעיריה במישרין.

בנוסף, במידה והמושכר מחובר למערכת הצילרים המרכזית של הפרוייקט, הרי, שבמקרה זה, ישלם השוכר למשכירה ו/או לחברת הניהול את חלקו היחסי בהוצאות שימוש שוטף במערכת זו בהתאם לחשבונות שתמציא לו המשכירה ו/או חברת הניהול מעת לעת.

מובהר, כי השוכר מתחייב להודיע בכתב לעיריה וליתר הגופים ו/או הרשויות המתאימות על מועד קבלת החזקה על ידו במושכר מיד עם קבלתה. כמו כן, היה והמשכירה תדרוש זאת ממנו, השוכר מתחייב להעביר את שם החייב והנמען בגין חשבונות המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או העירייה ו/או כל חשבון אחר החל על המושכר (והיה ועל פי הוראות חוזה זה תשלום כאמור לא ישולם למשכירה ו/או לחברת הניהול במישרין), על שמו של השוכר, והוא מתחייב להחזיר את כל החשבונות כאמור לעיל על שם המשכירה ו/או מי מטעמה (על פי הוראת המשכירה) בתום תקופת השכירות כשכל החובות בגין אותם חשבונות המתייחסים לתקופה בה החזיק השוכר במושכר או שעליו לשאת בגינה בתשלומים האמורים – שולמו במלואם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של המשכירה להודיע לרשויות על מועד קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה במושכר. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכות המשכירה ו/או חברת הניהול להורות לשוכר לשלם להן במישרין את התשלומים בגין המים, החשמל והטלפון ובצרוף מע"מ.

9.2. השוכר מתחייב להציג לאלתר בפני המשכירה ו/או חברת הניהול את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים הנ"ל, בהתאם לדרישת מי מהן.

9.3. כל תשלום החל מטבעו על בעלים של נכס מקרקעין (היטל השבחה בגין מטרת השכירות ו/או שימוש חורג בגין מטרת השכירות ו/או אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים מדרכות ביוב וכיוב') יחול על המשכירה.

9.4. המשכירה תהיה רשאית (אך אינה חייבת, בשום מקרה) לשלם במקום, על חשבון ולחובת השוכר, כל תשלום מהתשלומים החלים על השוכר ושהשוכר נמנע מכל סיבה שהיא מלשלמו במלואו ו/או במועדו, וזאת לאחר שדרשה מהשוכר לבצע את התשלום כאמור והשוכר לא עשה כן. היה והמשכירה שילמה תשלום כלשהו כאמור, יהא על השוכר להחזיר למשכירה כל סכום כאמור בתוספת ריבית הפיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה של המשכירה, זאת בלי לגרוע כאמור בתוספת ריבית הפיגורים, מיד לפי דרישתה הראשונה של המשכירה, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

9.5. כל סכום שיגיע מהשוכר למשכירה ו/או לחברת הניהול כאמור בחוזה זה על נספחיו ולא יפרע במועדו, יישא ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המירבי הנהוג בבנק בו מתנהלים חשבונות הפרוייקט על ידי המשכירה (להלן: "הבנק") על חריגות בחשבון חח"ד דביטורי כאשר הריבית מתווספת מדי מועד המותר על פי דין, וזאת החל ממועד התשלום הנקוב בחוזה זה לגבי הסכום שבפיגור ועד לתשלומו בפועל של אותו סכום (להלן: "ריבית פיגורים"). לכל חיוב ריבית יתווסף מע"מ כדן.

- 9.6. מסמך רשמי של הבנק בדבר שיעורי הריבית הנוהגים בבנק בתקופה הרלוונטית יחשב כראיה מוחלטת לשיעורי הריבית כאמור ולהצטברותה.
- 9.7. חיוב ריבית הפיגורים יבוצע כך שריבית זו תצורף לתשלום שעל השוכר לשלם למשכירה לאחר מועד התשלום שבפיגור, ותחשב ביחד עם אותו תשלום והפרשי ההצמדה בגינו לקרן לצורך חישוב ריבית הפיגורים להבא.
- 9.8. למען הסר ספק מובהר כי בשום מקרה תשלום של ריבית פיגורים לא יכלל בגדר דמי השכירות המינימליים לצורך חישוב "ההפרש לתשלום" כהגדרתו בסעיף 7.2.1 בין דמי השכירות המינימליים לבין דמי השכירות כאחוז מהפדיון.
- 9.9. פיגר השוכר בתשלום סכום שהוא על פי חוזה זה למשכירה ו/או לחברת הניהול, יזקף כל סכום שישולם לאחר מכן על ידי השוכר תחילה על חשבון הריבית והמע"מ בגינה, אחר כך על חשבון הפרשי הצמדה ולבסוף על חשבון הקרן.
- 9.10. הייתה גבייתו של כל סכום כאמור כרוכה בהוצאות משפטיות ו/או בשכר טרחת עורכי דין מטעם המשכירה ו/או חברת הניהול, יתווספו ההוצאות ושכר הטרחה לסכום חובו של השוכר בתוספת מע"מ ויזקף כל סכום שישולם כאמור תחילה על חשבון ההוצאות ושכר הטרחה ולאחר מכן לפי הסדר האמור לעיל.
- 9.11. המשכירה ו/או חברת הניהול, לפי הענין, תהינה רשאיות על פי בחירתן בכל מקרה של פיגור בתשלומים ו/או חובות שהצטברו, לייחס תשלומים שהתקבלו מהשוכר על חשבון חובו למשכירה לרבות על חשבון חוב שוטף – לדמי השכירות ו/או לדמי הניהול ו/או להוצאות ולכיסוי כל חוב של השוכר אליה והכל על פי בחירתן של המשכירה ו/או חברת הניהול והשוכר נותן הסכמתו לכך ולא תהיה לו כל טענה כאילו תשלום שבוצע על ידו עבור דמי שכירות נזקף לזכות דמי הניהול וכיוב'.
9.12. שום דבר האמור בסעיף זה לעיל לא יתפרש כמקנה לשוכר זכות לפגר פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות, דמי הניהול וכל תשלום אחר המוטל עליו על פי חוזה זה.
9.13. אין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע בזכותה של המשכירה ו/או חברת הניהול לכל סעד המגיע לה על פי דין ועל פי חוזה זה בגין פיגור בתשלום.
9.14. כל פיגור בתשלום העולה על שבעה ימים יחשב כהפרתו היסודית של חוזה זה.
9.15. הפרת הוראה מהוראות סעיף 9 זה תהווה הפרה יסודית של החוזה.

10. עבודות בנייה בפרוייקט ובמושכר

עבודות השוכר – מסירת חזקה לביצוע העבודות

- 10.1. בכפוף לכל ההוראות להלן ובכפוף לכל הוראה אחרת שתמסור המשכירה לשוכר, המשכירה תאפשר לשוכר לבצע במושכר את "עבודות השוכר", כהגדרתן להלן החל ממועד מסירת החזקה.
- "עבודות השוכר": כל העבודות וההתקנות שעל השוכר לבצע לצורך הכשרת המושכר לפתיחתו לעסקים וכמפורט בנספח "ג'1" ועל פי כל התנאים המפורטים בנספח "ג'1" לחוזה זה, וכן כל עבודה ו/או הרכבה ו/או התקנה אחרת כלשהי שתידרש ותאושר על ידי המשכירה מראש ובכתב ואשר תהיה דרושה לצורך פתיחת עסקו של השוכר במושכר.
- המשכירה תמסור לשוכר, קודם למועד מסירת החזקה, הודעה בכתב בה יפורטו מועד מסירת החזקה המדויק ופרק הזמן הקבוע לביצוע עבודות השוכר (להלן: "פרק הזמן לביצוע עבודות השוכר" או "תקופת העבודות").

השוכר מתחייב לבצע את העבודות במושכר החל ממועד מסירת החזקה ברציפות ובקצב ולסיימן במהלך פרק הזמן לביצוע עבודות השוכר. השוכר יבצע את עבודות השוכר על חשבונו ובאחריותו.

בטרם תחילת עבודות השוכר, יתאם השוכר עם נציג מטעם המשכירה את ביצוע עבודות השוכר וימציא לו את כל המסמכים הנדרשים לרבות אישורי הביטוח הנדרשים לשם ביצוע עבודות השוכר. השוכר לא יחל בעבודות השוכר בטרם יקבל מהקבלן הראשי, מטעם המשכירה, או מהמשכירה את כל הנחיות הבטיחות בעבודה ובטרם יאושרו תוכניות השוכר על ידי המשכירה. עבודות השוכר תבוצענה על פי האמור בנספח עבודות השוכר (נספח "ג'1" לחוזה זה).

10.2. מועד מסירת החזקה כקבוע לעיל ידחה מאליו מסיבות של כוח עליון לרבות, ובלי לגרוע מכלליות האמור, מצב מלחמה, גיוס מילואים חריג, מחסור חריג בחומרי בניה בצידוד או בפועלים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, מחסור בפועלים ו/או סגר ו/או עקב הטלת סנקציות אחרות כלשהן שימנעו או שיקשו על הגעת פועלים, גורמי מזג אוויר, רעידות אדמה, אסונות טבע או תופעות טבע אחרות, צווים, תקנות או חוקים שיעכבו את הבנייה או יאריכו את משך ביצועה, הקפאות בניה כתוצאה מצויים שלטוניים, שביתות, השבתות או עיצומים, או כל גורם אחר שאינו בשליטת המשכירה ו/או שהמשכירה לא יכולה הייתה לצפותו מראש. בכל מקרה כזה, תהיה המשכירה זכאית לדחות את מועד מסירת החזקה ו/או את מועד פתיחת הפרוייקט, למשך פרק הזמן המתחייב מקיום התנאים האמורים או איזה מהם, לפי העניין ובתוספת שלושים (30) יום נוספים לצורך התארגנות.

10.3. השוכר מתחייב להתייצב במושכר ולקבל את החזקה בו במועד מסירת החזקה, והוא מאשר כי בכל מקרה שלא יבוא לקבל את החזקה במועד זה, על אף מתן הודעה בדבר מועד מסירת החזקה על ידי המשכירה יראו אותו כאילו קיבל את החזקה במושכר במועד מסירת החזקה לעניין קיום כל התחייבויותיו ואחריותו, כמפורט בחוזה ו/או על פי כל דין (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בקשר עם מועד תחילת השכירות וביצוע כל התשלומים מכל מין וסוג שעליו לשלם על פי החוזה), ללא כל הסתייגות לגבי מצבו.

10.4. כמו כן, היה והשוכר לא יסיים את ביצוע עבודות השוכר עד תום פרק הזמן שנקבע לסיום עבודות השוכר על מנת שניתן יהיה לפתוח את המושכר לציבור יחולו על השוכר כל החיובים החלים עליו כאילו סיים את העבודות וכאילו החלה תקופת השכירות ולרבות תשלום דמי השכירות למשכירה וכן כל יתר התשלומים החלים עליו - למשכירה לחברת הניהול ולכל צד שלישי החל מהמועד בו היה עליו לשלם לו עמד בלוחות הזמנים שנקבעו לו.

10.5. על מסירת המושכר לשוכר תחולנה כל ההוראות, כדלקמן:

10.5.1. המסירה תבצע בפרוטוקול שיערך במועד מסירת החזקה, על ידי נציגים מטעם שני הצדדים, שבהן תפורטנה העבודות שעל המשכירה לבצע ולסיים וכן הליקויים שעליה לתקן עד למועד סיום תקופת העבודות, כל זאת בהתאם ובכפוף להוראות החוזה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

10.5.2. למען הסר ספק מובהר כי הימנעותו של השוכר מלשתף פעולה עם המשכירה בעריכת פרוטוקול המסירה, וכן קיומם של ליקויים כלשהם ו/או הצורך בהשלמת עבודות במושכר על ידי המשכירה - כל אלה לא ישמשו כמניעה לקבלת החזקה במושכר, והשוכר יהיה חייב לקבל החזקה במושכר ובתנאי שעל פי קביעתו המוחלטת של המהנדס אין בליקויים או בצורך בהשלמת העבודות כאמור כדי למנוע מהשוכר לפתוח את עסקו במושכר, עד למועד סיום תקופת העבודות.

10.5.3. נמחק.

10.5.4. במועד מסירת החזקה ובמעמד מסירת החזקה מתחייב השוכר לבצע את הפעולות הבאות:

10.5.4.1 לקבל את החזקה במושכר לידי; קבלת החזקה במושכר על ידי השוכר תהווה אישור מצידו כי המושכר נמסר לו בהתאמה מלאה להוראות חוזה זה ולשביעות רצונו המוחלט, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות בכל הנוגע למושכר ולחוזה זה, כל זאת בכפוף לתיקון הליקויים המפורטים בפרוטוקול המסירה בהתאם לאמור לעיל.

10.5.4.2 לשלם את מלוא דמי השכירות המינימליים עבור הרבעון הראשון בתקופת השכירות הראשונה, וכן את תשלום דמי הניהול וכל התשלומים הנוספים שתשלומם נדרש עד למועד זה על פי החוזה ו/או נספחיו ו/או חוזה הניהול.

10.5.4.3 להמציא למשכירה את כל הערבויות והביטחונות שעליו להמציאם במועד זה (אלא אם כן חוייב להמציאם קודם לכן).

10.5.4.4 להמציא למשכירה את כל כתבי ההרשאה והוראות החיוב הבלתי חוזרות לחיוב חשבון הבנק, לפי דרישת ובחירת המשכירה, כשהם חתומים על ידי מורשי החתימה שלו כדין.

10.5.4.5 להמציא למשכירה את כל אישורי הביטוח לתקופת החוזה כמפורט בנספחי ו' לחוזה זה.

10.6 מובהר כי היה והשוכר לא יבצע איזה מהדברים דלעיל במלואם ובמועד, לא תימסר לו החזקה במושכר וזאת מבלי שהדבר ייחשב כהפרה כלשהי מצד המשכירה, כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי החוזה ו/או על פי חוזה הניהול ו/או על פי כל דין, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.3 לעיל ומהתחייבות השוכר לבצע את כל האמור לעיל במלואו ובמועדו. אין בעובדה כי החזקה לא תימסר לשוכר על פי הוראות סעיף זה בכדי לפגוע בחובתו לשלם את כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה כאילו נמסרה לו החזקה במושכר בפועל החל מהמועד שנקבע למסירת החזקה.

10.7 תחזוקת מערכות בתוך המושכר

10.7.1 השוכר יהיה אחראי לתחזוקתה השוטפת לרבות עלות תפעולן והאחריות בגין של כל המערכות במושכר ללא יוצא מן הכלל ולרבות אך לא רק המערכות הבאות ככל שקיימות במושכר: מיזוג, התראה, כיבוי אש ומינדוף, דרגנועים ומעליות בתוך המושכר ו/או המובילים אליו בלעדית (ככל שקיימות מערכות אלה) וכל מערכת נוספת או אחרת המשמשת את המושכר לבדו ואיננה חלק ממערכת מרכזית של הפרוייקט כולו וזאת אף אם היא מצויה מחוץ לגבול המושכר. האמור לעיל יחול גם לגבי מערכות שהותקנו עבור המושכר על ידי המשכירה ועל חשבונה (כל המערכות הנ"ל יקראו להלן: "המערכות").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יתחזק את המערכות באופן שוטף, מקצועי ובמועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או כל דין ויהיה אחראי לכך כי יהיו ברשותו בכל עת אישורים לבדיקות הנדרשות על פי כל דין ו/או היתר ו/או הוראת רשות. ידוע לשוכר כי אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לפגיעה במערכות מרכזיות ו/או בבטיחותו של הפרוייקט. השוכר יציג לדרישת המשכירה אישורים על תקינות ו/או בדיקות מערכות כאמור כתנאי לפתיחת חנותו במושכר לציבור.

10.7.2 השוכר מתחייב לערוך, על חשבונו, לפחות פעם אחת בשנה קלנדרית בדיקת תקינות של מערכת גילוי וכיבוי אש במושכר, וזאת על ידי גוף מוסמך ומורשה שאושר על ידי יועץ הבטיחות של המשכירה, ולהעביר ממצאי הבדיקה האמורה למשכירה מייד עם קבלתם. בכל מקרה בו השוכר לא יערוך הבדיקה האמורה,

תהא המשכירה רשאית (אך לא חייבת) לערוך הבדיקה, ובמקרה זה ישלם השוכר למשכירה את עלויות הבדיקה ובתוספת של 15% בגין הוצאות של המשכירה.

10.7.3. המשכירה תהיה רשאית מידי פעם בפעם לפי שיקול דעתה הבלעדי לערוך בדיקות וביקורות של המערכות באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים מטעמה, ולדרוש מהשוכרת לבצע כל תיקון ו/או טיפול ו/או פעולת תחזוקה ו/או פעולת מניעה בהתאם לממצאי הבדיקה הנ"ל.

10.7.4. הפרת הוראה מהוראות סעיף 10.7 זה תהווה הפרתו היסודית של החוזה.

10.8. על אף האמור בכל דין, ובכפוף לאמור בחוזה זה, המשכירה מתחייבת לתקן, בתוך זמן סביר ועל חשבונה, פגמים וקלקולים במושכר וכן אי התאמות בין המושכר ובין תיאורו כאמור בחוזה זה אשר יתגלעו במועד מסירת החזקה ואשר נובעים מעבודה לקויה או מחומרים לא טובים או בלתי מתאימים ואשר יצוינו על ידי הצדדים במפורש בפרוטוקול המסירה שיערך כאמור בסעיף זה לעיל.

10.9. על אף האמור בכל דין, לאחר מועד מסירת החזקה, מתחייבת המשכירה לתקן על חשבונה אך ורק פגמים שהשוכר לא היה יכול לגלותם בעת המסירה בבדיקה סבירה ואשר נובעים מעבודה לקויה או מחומרים לא טובים או בלתי מתאימים וכן פגמים וליקויים במערכות ציבוריות המובילות אל המושכר וכן פגמים וליקויים במעטפת המושכר (סדקים, שקיעות איטום) ובתנאי שליקויים אלה לא נגרמו ממעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו לרבות ספקיו, עובדיו ולקוחותיו. על השוכר יהא לתת הודעה למשכירה על פגם כאמור מיד עם גילוי ו/או אפשר לה לבדוק טענותיו בנוגע לפגם כאמור. מובהר בזה להסרת כל ספק כי המשכירה איננה אחראית לתיקוני בלאי סביר במושכר ועל אף האמור בכל דין.

שינויים ועבודות בפרוייקט

10.10. המשכירה תהיה רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, לבצע כל שינוי או תוספת בפרוייקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, הן לפני תחילת תקופת השכירות והן במהלכה ו/או לאחר מכן, לרבות, אך לא רק, תוספות או הפחתה של שטחים, צירוף קומות, שטחים או אגפים לפרוייקט הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים ובמעברים, שינויים בחניונים, בשימושי המרתפים, בפתחי הכניסה לפרוייקט, בדרכי הגישה לפרוייקט ולחניונים בחדרי הביטחון ו/או השירותים, ביצוע תוספות בניה למיניהן ו/או גריעות בבניה, וכל שינוי אחר במבנה או בתכניות הפרוייקט (להלן בסעיף זה: "השינויים").

השוכר יהא מנוע מלהעלות כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה בקשר עם ביצוע השינויים, כולם או מקצתם, והשוכר מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי או תוספת כאמור לעיל מכל סיבה שהיא, לרבות העדר התנגדות כאמור להפרעות שיגרמו לו, אם יגרמו, בזמן ביצוע התוספת או השינוי, כל זאת בתנאי שלא תיגרם לשימוש במושכר בהתחשב במטרת השכירות, הפרעה מתמשכת ובלתי סבירה.

10.11. המשכירה תהיה רשאית, ללא כל צורך בקבלת הסכמת השוכר, להעביר דרך הפרוייקט ו/או דרך המושכר, וכן להתקין בעצמה או באמצעות מי מטעמה, או באמצעות כל רשות, מוסד או גוף אחר, את כל סוגי הצנרת, לרבות תעלות מיזוג אויר, צינורות מים, גז, כבלים וחוטוי חשמל, כבלים וחוטוי חשמל, כבלים לתקשורת טלוויזיה ו/או טלפון ו/או כבלים אחרים, בין שהם משרתים את השוכר ו/או את המושכר ו/או את הפרוייקט ובין אם לאו, והשוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או למי מטעמה, בכל עת ולפי הצורך, כניסה למושכר לצורך ביצוע העבודות כאמור, על כל הכרוך בכך.

10.12. השוכר מתחייב לספק מעת לעת, בתוך 14 יום מדרישת המשכירה, את כל התכניות ו/או המפרטים שעליו לספקם למשכירה, תוך כדי בנייה, וזאת כדי לאפשר למשכירה לעמוד בלוח הזמנים לבניית המושכר והפרוייקט. לא נמסרו התכניות ו/או המפרטים במועד כאמור, יהיה השוכר חייב לשפות ו/או לפצות את המשכירה, בשל כל הפסד, נזק או הוצאה שיגרמו למשכירה ו/או למי מטעמה עקב כך.

10.13. השוכר מתחייב לאפשר למשכירה להיכנס בכל זמן סביר למושכר, הן לצורך בדיקה בדבר קיום כל תנאי החוזה והן לצורך ביצוע עבודות ו/או תיקונים כלשהם. כמו כן, למהנדס ו/או למי מטעם המשכירה תהא זכות לערוך ביקורת במושכר, בזמן ביצוע עבודות השוכר ולאחריהן, והוא יהא רשאי לדרוש מהשוכר לערוך שינויים בעבודות השוכר או בכל דבר המבוצע על ידו במושכר, והשוכר מתחייב לקיים כל דרישה כאמור לאלתר.

10.14. למען הסר ספק מוסכם ומובהר בזאת כי השוכר לבדו אחראי לקבלת כל הרשימות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין לביצוע עבודות השוכר, וכן לפתיחת עסקו במושכר ולניהולו בכל תקופת השכירות, והכל על חשבונו הבלעדי. השוכר מתחייב לפעול לקבל את כל האישורים הנדרשים על מנת שלא יגרם עיכוב או פגיעה בפתיחת עסקו במושכר. השוכר מתחייב למלא בכל תקופת השכירות אחר כל התנאים הדרושים לצורך קבלת ההיתרים כאמור, לנהל את עסקו על פי תנאיהם ולשמרם בתוקף משך כל תקופת השכירות, לא לעשות במושכר כל שימוש חריג ולא לנהל בו עסקים שאינם מותרים לפי כל דין החל או שיחול, ולציית להוראת כל רשות הפועלת על פי דין בקשר לעניינים דלעיל.

עבודות חשמל במושכר

10.15. השוכר מתחייב להתקין מערכת חשמל במושכר, אשר תחל בנקודת החשמל אותה תספק המשכירה במושכר. השוכר מאשר כי ידוע לו שאספקת החשמל למושכר תהיה בהספק למאור ולכוח כמפורט במפרט הטכני **נספח "ג"** (כולל הכוח למערכת מיזוג האוויר).

10.16. השוכר יגיש למשכירה לאישורה את תכניות מערכת החשמל במושכר, על פי דרישתה ובמועד שידרש לכך.

10.17. השוכר ימציא למשכירה על פי דרישתה ובמועד שידרש לכך, אישור מבודק חשמל מוסמך, כי מערכת החשמל במושכר תקינה וכי אין כל סכנה בחיבורה למערכת החשמל של הפרוייקט. אי הצגת אישור כאמור ואי חיבור המושכר למערכת החשמל לא יאפשרו לשוכר את פתיחת המושכר, כל זאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את השוכר מקיום כל יתר חיוביו על פי חוזה זה במועד, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום דמי השכירות וכל תשלום אחר שהוא חב על פי החוזה. להסרת ספק מובהר כי הצגת אישור כאמור אינה מטילה על המשכירה ו/או מי מטעמה אחריות כלשהי באשר לתקינות מערכת החשמל במושכר כאמור.

10.18. השוכר לא יהא רשאי לבצע כל שינוי ו/או תוספת למתקני החשמל במושכר, אלא לאחר שיקבל לכך את אישור המשכירה בכתב ומראש.

10.19. בלי לגרוע מכל אחריות המוטלת על השוכר על פי החוזה, השוכר מתחייב כי יפעל באופן מיידי, וכי יחליף ו/או יתקן ו/או ישנה ו/או יסיר לאלתר כל רכיב ו/או מתקן ו/או מכשיר חשמלי ו/או אלקטרוני (להלן בסעיף זה: **"המתקן"**) כפי שתדרוש ממנו המשכירה ו/או מי מטעמה, וזאת בכל מקרה שבו תהיה המשכירה סבורה כי המתקן מזיק ו/או עלול לגרום נזק ו/או כי אינו מתאים או אינו עומד בדרישות תקן כלשהו ו/או שמהווה סיכון בטיחותי ו/או אחר ו/או עלול לשבש ו/או לפגוע באספקת החשמל למושכר ו/או לחלקים אחרים בפרוייקט, ולשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי המשכירה, גם אם קיבל קודם לכן את האישור להתקנתו.

שיטת אספת חשמל לפרוייקט ולמושכר:

10.20. ידוע לשוכר כי יתכן ואספקת החשמל לפרוייקט תהיה בדרך של חשמל בצובר. כל זאת, בהתאם לנוהלי אספקת החשמל כפי שייקבעו מעת לעת על ידי המשכירה ו/או מי בהרשאתה ו/או מטעמה.

10.21. השוכר מתחייב לשלם למשכירה, במועדים שיקבעו על ידה, בגין כל צריכת החשמל במושכר במשך כל תקופת השכירות, סכומים שינקבו בחיובים שתשלח לו המשכירה או חברת הניהול. השוכר מאשר ומסכים כי המשכירה תהיה רשאית לנתק אספקת החשמל למושכר הן בגין אי תשלום החוב בגין אספקת החשמל והן בגין כל הפרה יסודית של חוזה זה, עד למועד שבו יתוקנו כל ההפרות כאמור, והוא מצהיר כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלפי המשכירה בגין ניתוק אספקת החשמל כאמור. השוכר פוטר בזה מראש את המשכירה מכל חובה לספק חשמל למושכר מבלי שיובטח לה כי תקבל את התמורה המגיעה לה בגין החשמל המסופק על ידה.

10.22. אולם, ככל שבעת חתימת חוזה זה שיטת הספקת החשמל למושכר אינה בדרך של הספקת חשמל מהמשכירה בצובר אלא במסגרת הספקה ישירה של חשמל מחברת החשמל לשוכר, אזי, עד למועד מסירת חזקה במושכר לידי השוכר, מתחייב השוכר למסור הודעה בכתב לחברת החשמל בדבר שינוי מחזיק במושכר וככל שלא עשה כן עד למועד כאמור תהיה המשכירה רשאית לעשות זאת בשמו. בנוסף, במידה והמשכירה תבקש לשנות את שיטת אספקת החשמל מאספקה ישירה על ידי חברת החשמל לאספקה באמצעות צובר, כי אז מתחייב השוכר, בתוך 14 ימים מהמועד בו יתבקש בכתב לעשות כן, להעביר את מונה החשמל במושכר על שם המשכירה או על שם חברת הניהול ולחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם ניתוק השוכר מחברת החשמל וקבלת הספקת חשמל מהמשכירה או מחברת הניהול כספקית החשמל של המושכר ויחולו כל הוראות חוזה השכירות לעניין אספקת החשמל בצובר.

הפרעות באספקת החשמל –

10.23. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, המשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות להפסיק את אספקת החשמל למושכר גם (אך לא רק) בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, זאת בלי שלשוכר תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מי מהן:

10.23.1. בקרות הפסקה או הגבלה באספקת החשמל לפרוייקט, שמקורה בתקלה פנימית ו/או חיצונית, כגון הפסקת חשמל ארצית ו/או אזורית ו/או מקומית של חברת החשמל מכל סיבה שהיא, או הפסקת חשמל במערכת אספקת החשמל הפנימית של הפרוייקט.

10.23.2. בכל מקרה שלדעת המשכירה ו/או חברת הניהול קיימת סכנה קרובה לנפש ו/או לרכוש כתוצאה מהמשך אספקת חשמל למושכר.

10.23.3. בכל מקרה אחר שבו יודיע מהנדס מוסמך מטעם המשכירה ו/או חברת הניהול על קיום צורך בהפסקת האספקה למושכר.

10.24. במידת האפשר, תמסור המשכירה ו/או חברת הניהול הודעה מראש על הפסקה ו/או הגבלה צפויה באספקת החשמל, והן לא תישאנה באחריות לכל נזק שייגרם לשוכר ו/או למושכר בגין הפסקות ו/או הגבלות כאמור, למעט במקרים בהם התקלה נגרמה באשמתן.

10.25. ככל ואספקת החשמל לפרוייקט ולמושכרים הנה בצובר כי אז מצהיר השוכר את ההצהרות והתחייבויות הבאות:

10.25.1. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכירה הינה בעלת הזכויות הבלעדית כלפי חברת החשמל לישראל בע"מ או מי שיבוא בשמה או במקומה (להלן: "**חברת החשמל**") בכל הנוגע לקבלת ואספקת חשמל בפרוייקט. השוכר מאשר כי בעל דברו היחיד בכל הנוגע לאספקת חשמל למושכר תהיה המשכירה ו/או מי מטעמה.

10.25.2. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב ומסכים בזה השוכר במפורש כי בשום אופן הוא לא יבקש ולא יהא רשאי לבקש אספקת חשמל ישירה מחברת החשמל ו/או מכל גורם אחר פרט למשכירה, וכן הוא לא יהיה רשאי לפנות לחברת החשמל בבקשה להתקין לו מונה נפרד או לבצע תשלום במישרין לחברת החשמל.

השוכר מצהיר כי ידוע לו כי מאחר ואספקת החשמל לפרוייקט תהיה באמצעות צובר ומסופקת לפרוייקט כולו כמכלול, אזי כל שינוי של שיטת אספקת החשמל בפרוייקט ומעבר לאספקת חשמל באופן בו יסופק החשמל באופן פרטני, כפוף ומותנה, בין היתר, במעבר הפרוייקט כולו כמכלול, ועל כל השוכרים והדיירים ובאותה העת וללא יוצא מן הכלל, לשיטת אספקת חשמל שונה, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים שיוסכמו בין המשכירה ובין חברת החשמל. השוכר חותם במעמד חתימת חוזה זה על הודעה לחברת החשמל בה כלולה הצהרתו שבחווה זה לענין הספקת החשמל בצובר. ההודעה מצורפת כנספח "יב" לחוזה זה.

10.25.3. לשוכר לא תהיה תביעה כלשהי בכל עילה מכל מין וסוג שהוא כנגד חברת החשמל בגין אי אספקת חשמל, או בגין הפרעות באספקת החשמל שנגרמו מסיבה הקשורה במשכירה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, גם אם יותקן על ידי השוכר ציוד אלקטרוני או חשמלי כלשהו, לא יהיה רשאי השוכר לבוא בכל טענה ותביעה שהיא עקב הפסקת אספקת חשמל ו/או הפרעות באספקתו.

10.25.4. השוכר מתחייב לשפות את המשכירה ו/או את חברת החשמל, לפי העניין, בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם למי מהם עקב תביעה ו/או דרישה כלשהי שתוגש על ידי מי מטעמו של השוכר ו/או על ידי מוזמן ו/או מבקר ו/או בעל זכות כלשהי במושכר, עקב מקרה כלשהו מהמקרים המפורטים בסעיף 10.26.3, או כתוצאה מהמקרה כאמור.

10.26. מוסכם ומובהר במפורש, כי סעיף 10.27 על סעיפי המשנה שבו, באים בין היתר כדי להעניק זכויות לחברת החשמל, וכי הוא מהווה חוזה לטובת צד שלישי, כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג – 1973.

10.27. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב ומסכים בזה השוכר במפורש כי בשום אופן הוא לא יבקש ולא יהא רשאי לבקש אספקת חשמל ישירה מחברת החשמל ו/או מכל גורם אחר פרט למשכירה, וכן הוא לא יהיה רשאי לפנות לחברת החשמל בבקשה להתקין לו מונה נפרד או לבצע תשלום במישרין לחברת החשמל. לשוכר לא תהיה תביעה כלשהי בכל עילה מכל מין וסוג שהוא כנגד חברת החשמל בגין אי אספקת חשמל, או בגין הפרעות באספקת החשמל שנגרמו מסיבה הקשורה במשכירה.

10.28. נמחק.

התקשרות בהסכם להספקת חשמל – אנרגיה סולארית

10.29. מוסכם בזאת כי המשכירה תהא רשאית, בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט להתקין ו/או לחבר מתקנים סולאריים על גבי גג מבנה הפרוייקט (להלן: "המתקנים הסולאריים"), ובלבד שלא יגרם כל נזק למבנה המושכר ו/או למערכותיו.

הותקנו מתקנים סולאריים כאמור, תהא המשכירה בלבד זכאית לקבלת החוזרים כספיים ו/או תשלומים מחברת החשמל או מכל ספק חשמל אחר בגין החשמל שיופק באמצעות המתקנים הסולאריים והשוכר מתחייב לחתום על כל מסמך הנדרש לשם הוצאות אל הפועל של סעיף זה וכן לבצע כל פעולה נדרשת.

10.30. הפרת הוראה מהוראות 10 מהווה הפרה יסודית של החוזה.

11. הפעילות העיסוקית בפרוייקט ובמושכר ומועדיה

פתיחת המושכר לקהל

11.1. השוכר מתחייב לפתוח את עסקו במושכר לקהל הרחב עד לתום פרק הזמן לעבודות, כשכל הציוד והמערכות שבתחום אחריותו של השוכר מוכנות להפעלה ופועלות כראוי בפועל, ובלבד שיקבל את אישור המשכירה בכתב כי המושכר ראוי לפתיחה וכי השוכר קיים את כל התחייבויותיו על פי החוזה עד לאותו מועד, במלואו.

לא היה המושכר מוכן לפתיחה במועד דלעיל על פי שיקול דעתה המוחלט של המשכירה ו/או לא נתנה המשכירה לשוכר רשות לפתוח את המושכר ו/או היה והשוכר לא מילא אחר הוראות חוזה זה תהא למשכירה הזכות – בנוסף לכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה אחרים על פי החוזה ו/או על פי כל דין – להורות לשוכר לדחות את פתיחת המושכר עד להתקיימות כל התנאים שלא התקיימו כאמור, והשוכר מתחייב לציית להוראות המשכירה כאמור. מובהר כי העדר אישור לא ידחה את ביצוע חיובי השוכר בהתאם לחוזה זה על כל המשתמע מכך, לרבות חיוב השוכר לשלם דמי שכירות, דמי ניהול וכל תשלום מכל מין וסוג שהוא, שהשוכר חב בתשלומו על פי החוזה, והוא לא יגרע מכל התחייבות של השוכר כאמור בחוזה.

חברת ניהול

11.2. המשכירה מתחייבת כי את הפרוייקט תנהל חברת הניהול על פי עקרונות הניהול המפורטים בחוזה זה **ובנספח "ד"** לחוזה זה.

שעות הפעילות בפרוייקט ובמושכר

11.3. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר ולפתחו לקהל הרחב באופן סדיר, רציף, ללא הפסקה, וברמה גבוהה של ניהול ואחזקה ההולמת מרכזי קניות מודרניים ויוקרתיים דומים, כל זאת החל ביום פתיחת המושכר ואילך, ובמשך כל תקופת השכירות. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה, השוכר לא יהיה רשאי לפתוח את עסקו במושכר קודם המועד שנקבע לתחילת השכירות אלא לאחר קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב, אשר תהיה רשאית לסרב לבקשה כאמור על פי שיקול דעתה המוחלט.

11.4. שעות הפתיחה של העסק שיתנהל במושכר תהיינה כפי שייקבע מעת לעת על ידי המשכירה ו/או על ידי חברת הניהול, לפי שיקול דעתן המוחלט, זאת בלי לגרוע מהוראת כל דין וכל רשות מוסמכת.

מוסכם, כי עד לקבלת הודעה אחרת מהמשכירה ו/או מחברת הניהול, יהיו שעות הפעילות בפרוייקט ובמושכר – בימים א' עד ה' – בין השעות 09:30 – 22:00 (ברציפות); בימי שישי וערבי חג – בין השעות 09:30 – 14:30 (ברציפות); ובמוצאי שבת וחג – החל מחצי שעה לאחר צאת השבת או החג ועד לשעה 23:00 (ברציפות) (להלן: "**שעות הפעילות הבסיסיות**"). על אף האמור מוסכם כי המשכירה רשאית לאפשר לשוכרים שונים שעות פתיחה שונות בהתחשב במהות עסקם.

11.5. מוסכם כי המשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות לדרוש מן השוכר להוסיף שעות על שעות הפעילות הבסיסיות באופן סביר, בין באופן חד פעמי ובין באופן חוזר ונשנה, כל זאת לפי שיקול דעתן המוחלט (להלן: "**השעות הנוספות**"), והשוכר מתחייב לציית לכל דרישה כאמור, וזאת גם אם תינתן ביחס לימי שבת ו/או חג ובלבד שהאמור לא יהיה בניגוד לכל דין.

11.6. מבלי לגרוע מהאמור פתיחת החנות במושכר בשבתות, חגים ומועדי ישראל, תהיה כפופה למילוי הוראות כל דין בקשר לכך והשגת רשיונות והיתרים.

11.7. לא הפעיל השוכר את המושכר באופן מלא בשעות ובאופן כמפורט לעיל ו/או חדל השוכר להשתמש במושכר כאמור לעיל, למעט מסיבות התלויות במשכירה, יהווה הדבר הפרה יסודית של חוזה זה, המזכה את המשכירה בפינוי השוכר מן המושכר בנוסף לכל סעד ו/או פיצוי על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין ואולם אם המשכירה לא תדרוש את פינוי השוכר מן המושכר לא יהא בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה, לרבות בכל הנוגע לתשלום דמי השכירות למשכירה וכן בכל הנוגע לכל תשלום אחר שהוא החל על השוכר על פי הוראות חוזה זה.

במקרה שהשוכר לא יפתח את עסקו במושכר במועד תחילת השכירות ו/או בכל מועד אחר שיקבע על ידי המשכירה על פי חוזה זה ו/או יפר את התחייבותו להפעלת המושכר באופן סדיר, שוטף ורציף כאמור לעיל ולהלן בכל שעות הפתיחה כאמור בחוזה זה – יהיה השוכר חייב לגרוע מחיובו להמשיך ולשלם במלואו ובמועדו כל תשלום שהוא חב בו על פי החוזה) בתשלום דמי שכירות בשיעור כפול שלוש מדמי השכירות המינימליים בגין כל תקופה של הפרת התחייבותו כאמור (מחושב על בסיס יומי; לצורך החישוב היומי כאמור, יחולקו דמי השכירות המינימליים לחודש ב- 25), וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכירה לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרת על פי החוזה ו/או על פי כל דין. בנוסף ובלי לגרוע מכלליות האמור, האמור לעיל יהווה הדבר הפרה יסודית של החוזה. להסרת ספק מובהר, כי פתיחת המושכר בכל חלק מיום שבו הוא אמור להיות פתוח כאמור או בכל חלק משעות הפעילות שנקבעו על פי חוזה זה ייחשבו לעניין סעיף זה כאי-פתיחתו ליום שלם ומלא.

מוצהר כי שיעור התשלום המוגדל כאמור בסעיף זה לעיל מוערך מראש על ידי הצדדים כפיצוי סביר בגין הנזק העלול להיגרם למשכירה עקב הפרת ההוראה הרלוונטית על ידי השוכר.

11.8. השוכר יהא רשאי לסגור את עסקו במושכר לכל היותר למשך שלושה (3) ימים בכל שנת שכירות לצורך שיפוצים ו/או ספירות מלאי, ובלבד שתינתן על כך הודעה למשכירה, לכל הפחות שלושה חודשים מראש. סגירת העסק במושכר לתקופה העולה על שבעה (7) ימים בשנת שכירות כלשהי מכל סיבה שהיא, תהווה הפרה יסודית של החוזה מצד השוכר.

11.9. בלי לגרוע מכל הוראה דלעיל, השוכר מצהיר כי ידוע לו שלמשכירה ו/או לחברת הניהול שמורה הזכות המלאה לאפשר למושכרים ו/או עסקים אחרים בפרוייקט לפי בחירתם ועל פי שיקול דעתה המוחלט, לפתוח את בתי העסק שלהם בשעות אחרות ו/או החורגות מהשעות כאמור לעיל, לרבות בימי שבת ו/או חג, והוא מצהיר באופן בלתי חוזר, כי לא תהיה לו כל התנגדות שבתי העסק האחרים שבפרוייקט כולם או מי מהם, יפעילו את עסקם במועדים ובשעות אחרים כאמור, וכי לא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או השוכרים האחרים בגין כך.

11.10. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שבפרוייקט יכול ויפעלו, בין היתר, לשיקול דעתה הבלעדי של המשכירה, בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, דוכני מזון, בתי אוכל וחנויות מכל הסוגים, והוא מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך, לרבות בקשר לשעות ההפעלה שלהם, לסידורי הכניסה והיציאה מהם, למטרדי רעש, דוחק, ריחות, או למטרד אחר כלשהו הנגרם בשל פעילותם.

11.11. המשכירה ו/או חברת הניהול יהיו רשאים לסגור את הפרוייקט לכל פעילות ו/או להורות לשוכר מעת לעת, שלא לפתוח את עסקו במושכר במועדים מיוחדים דוגמת יום הזיכרון לקורבנות השואה, יום הזיכרון לחללי צה"ל ומועדים בעלי אופי דומה.

רשיון עסק

11.12. השוכר (והוא בלבד) יהיה אחראי לקבלת הרשיונות ו/או האישורים ו/או ההיתרים הדרושים על פי כל דין וכל רשות, לניהול עסקו במושכר, לשילוטו (במיקום ובאופן שייקבע על ידי המשכירה) ולקיומם בתוקף של כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הנ"ל בכל תקופת החוזה. מודגש, כי היה וניהול עסקי השוכר במושכר יחייב קבלת רשיון עסק ו/או כל היתר אחר כי אז השוכר אחראי ומתחייב להשגת וקבלת ההיתרים הנדרשים, הכל על חשבונו. השוכר מתחייב לקבל בפועל את כל האישורים ו/או הרשיונות ו/או ההיתרים כאמור לעיל ולהציגם למשכירה ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמן עד ולא יאוחר ממועד תחילת השכירות.

11.13. השוכר מצהיר כי הוא בקיא ומצוי בעסק אותו הוא מתכוון לנהל במושכר ובכל נושא הרישוי וההיתרים הדרושים לצורך ניהול עסק כאמור, וכי בדק את תוכניות המושכר מול דרישות הרשויות השונות ומצא שניתן יהא לקבל הרשיונות וההיתרים הנדרשים לניהול עסקו במועד תחילת הפעלת עסקו במושכר ובמועדים הקבועים לכך בדין. המשכירה מתחייבת לחתום, לבקשת השוכר, על כל מסמך ו/או בקשה שידרשו לצורך קבלת רשיון עסק ו/או היתר אחר הנדרש להפעלת העסק מכל הדין ובכפוף להוראות הדין, ובלבד שהבקשה תהא תואמת

להוראות החוזה ו/או להוראת כל דין וכי לא תוטל על המשכירה כל חבות נוספת מעבר לזו שנטלה על עצמה במפורש בחוזה זה.

להסרת ספק ובלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לנהל את עסקו ולמלא בין היתר את כל הדרישות מכוח חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 (להלן בסעיף זה: "החוק") ותקנותיו וכל חיקוק אחר שענינו הסדרת רישוי עסקים למיניהן בכלל ועסקו של השוכר בפרט, וכן לקבל כל רשיון והיתר הדרוש על פי החוק לצורך ניהול עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, ולחדשו מידי שנה ו/או מדי תקופה כנדרש על פי הוראת כל דין. השוכר והוא בלבד, יהא אחראי לכל מקרה של ביצוע עבירות ו/או הפרת הוראת כל דין במושכר ו/או בקשר לפעילות המבוצעת בו. השוכר יישא בעצמו בכל קנס או עונש שיוטלו בגין ניהול העסק ו/או השימוש במושכר על ידי השוכר ללא היתר או תוך חריגה מהיתר.

11.14. שום דבר מהאמור בחוזה זה לא יחשב כהרשאה של המשכירה לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים בלי רשיון או היתר ו/או תוך חריגה ממנו ו/או בחריגה מהוראות כל דין. מוסכם כי השגת רשיון ו/או היתר ו/או אישור כלשהו הדרושים לשוכר לניהול עסקו במושכר או אי השגתם, לא יהיה בהם כדי לשחרר את השוכר מהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו בחוזה, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבותו לשלם כל תשלום שהוא חייב בו על החוזה במשך כל תקופת השכירות, אף אם כתוצאה מהעדר רשיון ו/או היתר ו/או אישור כאמור, לא פתח בפועל את המושכר ו/או פתח אותו באופן חלקי. השוכר מתחייב בזה לפעול בשקידה ובמהירות לשם השגת כל רשיון ו/או היתר הנדרש לשם הפעלת עסקו במושכר.

שימוש במושכר

11.15. השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו מעת לעת על ידי חברת הניהול בתוקף סמכותה כאמור בחוזה ובחוזה הניהול, ובכלל זה מבלי לפגוע בכלליות האמור, יקפיד השוכר הקפדה יתירה על מילוי קפדני של כל הוראות חברת הניהול ו/או המשכירה בקשר לשינוע, הכנסה ופינוי של סחורות ואריזות למושכר וממנו, ובפרט ביחס לשעות ולדרכי הביצוע של פעולות אלה, וכן הוראות בקשר לפינוי אשפה ו/או גרוטאות ו/או אריזות ריקות ו/או כל חפץ או כל הוראה בעניין דומה אחר.

11.16. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר משך כל תקופת השכירות במצב טוב, נקי ותקין וברמה ההולמת פרויקט יוקרתי ומודרני מהסוג של הפרוייקט נשוא החוזה, להפעיל את מערכות המיזוג של המושכר ואת התאורה בו על פי הוראות חברת הניהול ו/או המשכירה. השוכר יהיה אחראי לניקיון חלונות הראווה של המושכר באופן סדיר.

11.17. השוכר ישפה את המשכירה על פי דרישתה הראשונה של המשכירה, בגין כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו כמפורט לעיל.

11.18. המשכירה ו/או חברת הניהול תהיינה רשאיות, אם תרצנה בכך, להיכנס מעת לעת למושכר במועדים סבירים לשם בדיקת קיום הוראות חוזה זה ו/או לשם ביצוע עבודות ותיקונים, ובתנאי שתיגרם הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר.

11.19. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכירה איננה מחויבת לקיים שמירה ו/או הגנה על המושכר ולא תחול עליה כל אחריות לפי חוק השומרים התשכ"ז - 1967. האמור בסעיף זה יוסף על כל האמור בחוזה זה בדבר פטור מאחריות המשכירה או חברת הניהול.

11.20. ככל ששטח המושכר כולל גם מרחבים מוגנים קומתיים ("הממ"ק"), מצהיר ומאשר השוכר כי ידוע ונהיר לו שהממ"ק נועד לשמש כמרחב מוגן קומתי ו/או כמקלט ואסור להשתמש בו למטרה אחרת מאשר לחסות בו בשעת התקפה, אלא על פי רשיון מאת הרשויות המוסמכות לפי כל דין, לרבות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951, אלא אם קיבל השוכר היתר לשימוש דו יעודי.

מובהר בזה כי זכות השימוש בממ"ק כפופה להוראות פקוד העורף ולהוראות כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב השוכר לתחזק את הממ"ק ולהשתמש בו בהתאם להוראות כל דין, להוראות פיקוד העורף ולהוראות המשכיר הנובעות מהוראות כל דין.

המשכירה תהיה רשאית לבטל את הרשות שתיתן לשוכר לשימוש בממ"ק היה ותידרש לעשות כן על ידי הרשויות המוסמכות או בעיתות חירום ומשעשתה כן, יפנה השוכר את הממ"ק לאלתר ויעמידו לרשות הציבור. לא תהיה לשוכר כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המשכירה בקשר עם ביטול או הגבלת השימוש בממ"ק על פי האמור לעיל זו.

השוכר יהיה רשאי לנעול את הממ"ק, על פי שיקול דעתו ובלבד שבמקרה כזה ישאיר בידי המשכיר מפתח אשר יאפשר כניסה לממ"ק בעתות חירום או לצורך עריכת ביקורת, לאחר תיאום מראש.

11.21. השוכר ימלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, על השימוש בו ועל העסק, העבודה והפעולות המתבצעות בו.

11.22. השוכר מתחייב להפעיל את עסקיו במושכר בזהירות ובסבירות.

11.23. השוכר מתחייב לשתף פעולה ולהישמע להוראות של כל אדם או גוף שיוצב מטעם המשכירה ו/או מטעם חברת הניהול, כהגדרתה לעיל, במרכז השיווק ו/או בשטחים הכלולים בו ובלבד שלא יופלה לרעה לעומת דיירים אחרים בפרוייקט.

11.24. השוכר מתחייב לשקוד על שמירת המושכר ואחזקתו התקינה במשך כל תקופת השכירות לתקן בעצמו ועל חשבונו כל פגם, קלקול או נזק שיגרמו למושכר במשך תקופת השכירות לרבות פגם קלקול או נזק שיגרמו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, לרבות עובדיו, אורחיו ומוזמניו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים של השוכר או מי מטעמו ולמעט אם אלו נגרמו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלניים של המשכירה ו/או חברת הניהול ולמעט בלאי סביר, ולהחזיר למשכירה את החזקה במושכר בתום תקופת השכירות או לאחר ביטול החוזה או סיומו ע"י המשכירה, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב, ותקין, וראוי לשימוש מידי, ולעשות על חשבונו כל תיקון שיידרש לשם מילוי התחייבותו כאמור לפי דרישתה הראשונה של המשכירה. בנוסף, המשכירה תהיה רשאית לדרוש מן השוכר לפנות על חשבונו שינויים ותוספות קבועים הקיימים במושכר במועד השבת החזקה למשכירה והכל בהתאם להנחיות המשכירה.

להסיר ספק, השוכר יישא בהוצאות תיקון, אחזקת וטיפול שוטף של כל המערכות המשמשות את המושכר, לרבות באחריות לתקינותן של כל המערכות לרבות תקינות מערכת מיזוג האוויר המשרתת את המושכר גם אם מערכות אלה כולן או חלקן נמצאות ו/או מותקנות מחוץ למושכר והשוכר יהיה אחראי לתחזוקתן השוטפת לרבות עלות תפעולן והאחריות בגינתן של כל המערכות במושכר ללא יוצא מן הכלל ולרבות אך לא רק: מיזוג, התראה, כיבוי אש ומינדוף, דרגנועים ומעליות בתוך המושכר ו/או המובילים אליו בלעדית (ככל שקיימות מערכות אלה) וכל מערכת נוספת או אחרת המשמשת את המושכר לבדו ואיננה חלק ממערכת מרכזית של הפרוייקט וזאת אף אם היא מצויה מחוץ לגבול המושכר. האמור לעיל יחול גם לגבי מערכות שהותקנו עבור המושכר על ידי המשכירה אם וככל שהותקנו כגון מערכת הספרינקלרים שבמושכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יתחזק את המערכות במועדים הנדרשים על פי הוראות יצרן ו/או כל דין ויהיה אחראי לכך כי יהיו ברשותו בכל עת אישורים לבדיקות הנדרשות על פי כל דין ו/או היתר ו/או הוראת רשות. ידוע לשוכר כי אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לפגיעה במערכות מרכזיות ו/או בבטיחותן של הפרוייקט. השוכר יציג לדרישת המשכירה אישורים על תקינות ו/או בדיקות מערכות כאמור כתנאי לפתיחת חנותו במושכר לציבור.

11.25. בכפוף לאמור לעיל, אם השוכר לא יבצע תיקונים כאמור לעיל בסעיף זה כפי שתודיע לו המשכירה, תהא המשכירה רשאית להיכנס למושכר ולבצע עבודות אחזקה ותיקונים אלה, בין בעצמה ובין על ידי אחרים, במקומו של השוכר ועל חשבונו, וזאת מבלי לפגוע בכל שאר הזכויות והסעדים המוקנים למשכירה על פי הסכם זה, תוך 14 ימים מיום שהודיעה לו המשכירה בכתב על כוונתה להיכנס למושכר לשם ביצוע התיקונים כאמור לעיל ובמקרים דחופים אף במועד קצר מזה.

שימוש בשטחים הציבוריים ומטרדים

11.26. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות כל דין החל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, רעש, ריחות, זיהום, רעידות, זעזועים, הבזקי אור, אי נעימות וכן לא לגרום להפרעה או מטרד לציבור המבקרים בפרוייקט ו/או למחזיקים האחרים ו/או לשוכרים האחרים של שטחים אחרים בפרוייקט ומחוץ למושכר. כמו כן, השוכר מתחייב למנוע גרימת כל נזק למושכר לרבות למחובריו ו/או מתקניו ו/או מכשיריו וכן למושכרים ו/או לשטחים אחרים כלשהם בפרוייקט, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי עובדיו ו/או ספקיו ו/או מבקריו ו/או לקוחותיו ו/או כל אדם אחר מטעמו, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות החוזה. באם השוכר לא יעשה כן בתוך שבעה (7) ימים מעת אירוע הנזק ו/או הקלקול ו/או המטרד ו/או הפרעה כלשהם, תהיינה המשכירה ו/או חברת הניהול זכאיות להיכנס למושכר ולעשות זאת במקום השוכר.

מבלי לפגוע בכלליות האמור מתחייב השוכר שלא להפעיל במושכר או בסביבתו מערכות כריזה ו/או רמקולים ו/או מערכות הגברה ו/או תאורה ו/או הבזקי אור כלשהן, וכן לשמור על רמת ניקיון ותחזוקה גבוהים במושכר, ולא להוציא או להציג סחורה או דוכנים מחוץ לתחום המושכר ועל קו גבול המושכר בכניסה או בצמידות לו. כמו כן השוכר לא יהיה רשאי לחלק פליירים, מדבקות וכל חומר פרסומי אחר במתחם ללא הרשאה מפורשת ובכתב של המשכירה. הפרת האמור בפסיקה זו לעיל מהווה הפרה יסודית של החוזה.

11.27. היה והשוכר הינו שוכר של עסק למכירת מזון או שתייה, אשר לקוחותיו עושים שימוש גם בשטחים ציבוריים כלשהם המצויים מחוץ לשטח המושכר, הוא מתחייב להקפיד על אופן הוצאת המזון והגשתו בשטחים הציבוריים הסמוכים למושכר ו/או המצויים בשימוש לקוחותיו, כך שלא ייגרם לשטחים אלה ו/או לציודם ו/או לשולחנותיהם לכלוך ו/או רעש ו/או מטרד שאינו סביר ו/או בלאי ו/או נזק חריג שאינם סבירים, כתוצאה מהשימוש שהלקוחות כאמור יעשו בשטחים אלה במוצרים ו/או שירותים שרכשו אצל השוכר כאמור.

11.28. השוכר לא יהא רשאי לעשות שימוש כלשהו במדרכות, בכבישים, במעברים ובכל שטח ציבורי אחר שמשותף למושכר ולשטחים אחרים, אלא למטרה שלשמה נועדו שטחי ציבור אלה.

11.29. השוכר לא יחסום ו/או לא יגרום הפרעה כלשהי למעברי חירום לדרכי מילוט ולא יציב מכשולים או סחורות המונעות גישה חופשית, בטוחה ונאותה למקומות אלה.

אין להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו באופן שכתוצאה ממנו יגרמו רעשים, ריחות, זעזועים, זיהומים, עשן, אבק ושאר מפגעים בשים לב לאופי פרויקט בכלל ואופי סביבתו הקרובה של המושכר בפרט.

השוכר לא ירחיק למערכת הביוב פסולת, שאיכותה או כמותה עלולות להזיק למערכת הני"ל, או לפגוע בפעילותה התקינה, או העלולות לסכן את השימוש הרגיל במקורות מים. על השוכר לדאוג לכך, שלא ימצאו במי הפסולת חומרים מוצקים העלולים לפגוע בצינורות או בתעלות ולהזיק לצינורות הביוב, לתאי הביקורת, למכשירי המדידה, למתקני טיהור או העלולים לסתמם והכל בהתאם לתקנים כאמור ב**נספח יג'**.

השוכר יפנה פסולת מעסקו אך ורק למקומות המיועדים לכך בפרוייקט ובאופן ובמועדים שייקבעו על ידי חברת הניהול.

11.30. השוכר אחראי לקיום כל דין (ולעניין זה "דין" יתפרש במובן הרחב ביותר לרבות חוק, חיקוק, תקנה, תקן, תקנון, הוראות רשות מוסכמת) החל ו/או הקשור באיכות הסביבה, לרבות, אך לא רק: דינים הנוגעים ל – ו/או הקשורים ב- אויר, קרקע, מקורות מים, ביוב, שפכים, שומנים, פסולת, אשפה, חומרים מסוכנים, מחזור חומרים למיניהן, הזרמת חומרים למיניהם לביוב ואיכות שפכים, מפגעי ומטרדי רעש וכל מפגע או מטרד מכל מין וסוג אחר המוגן על פי דין כלשהו ובאופן בו הוא מוגן על ידי דין זה והוא מתחייב לקיים הוראות כל דין הנוגעות לעסקו שבמושכר. השוכר ישפה את המשכירה, חברת הניהול ו/או כל מי מטעמן לרבות מנהליהן ובעלי מניותיהן בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה שייגרמו להן עקב או בעטייה של הפרת הוראות כל דין על ידי השוכר מיד עם קבלת דרישה בכתב.

הופרה או לא קוימה הוראת דין כאמור בסעיף זה מתחייב השוכר לתקן על חשבונו המלא את הטעון תיקון מיידית ו/או לפי דרישות הרשות הממונה על אכיפת הדין במועד ובאופן הנדרש על ידו; השוכר מתחייב להביא לידי המשכירה כל דרישה כאמור המופנית אליו מיד עם קבלתה בידו.

אי קיום הוראות סעיף זה מהווה הפרתו היסודית של חוזה זה.

11.31. השוכר ישתמש במושכר ובסביבתו באופן שלא תגרם כל הפרעה לדיירים אחרים בפרוייקט לרווחתם והנאתם ממושכריהם ומהשטחים המשותפים והציבוריים, תוך שמירת וניקיון הרכוש המשותף בפרוייקט ומתקניו.

11.32. השוכר לא יחזיק כל חומרים, כלים, ציוד, תוצרת, למלאי וכל מיטלטלין אחרים שהם (להלן: "המיטלטלין") מחוץ למושכר ללא הסכמת המשכירה לכך מראש ובכתב. בכל מקרה שימצאו מיטלטלין כלשהם של השוכר מחוץ למושכר מבלי שנתקבלה על כך הסכמת המשכירה כאמור, תהיה המשכירה ו/או חברת הניהול רשאית לסלקם על חשבון השוכר ולא תהיה עליה כל אחריות בקשר להם.

שינויים ותוספות במושכר

11.33. השוכר לא יהיה רשאי לערוך במושכר שינויים או תוספות כלשהם, שיש בהם כדי לשנות ו/או להשפיע על ביסוס ו/או מעטפת המושכר ו/או העלולים להשפיע על קונסטרוקציה ו/או מערכות כלשהן ו/או על מושכרים אחרים ו/או על השטחים הציבוריים של פרוייקט ו/או שינויים שמהווים שינוי בניצול זכויות הבנייה, לרבות בניית גלריה בלא קבלת הסכמת המשכירה מראש ובכתב לשינוי ו/או התוספת המבוקשים ובתנאים שיקבעו על ידה (להלן: "שינויים אסורים"). השוכר יהיה רשאי לבצע במושכר שינויים פנימיים בלבד ושאינם נכנסים לגדר שינויים אסורים ללא צורך בקבלת הסכמת המשכירה ובתנאי שלא יפריע לפעילות פרוייקט.

11.34. היה ולאחר שהמשכירה דרשה מהשוכר כי יסיר את השינויים והתוספות, כולם או חלקם, והשוכר לא קיים את ההוראה כאמור בתוך הזמן שקבעה המשכירה, תהא המשכירה רשאית, בין היתר, להסיר את השינויים ו/או התוספות כאמור במקום השוכר, על חשבונו של השוכר, זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין. אי קיום הוראת המשכירה כאמור בפסקה זו לעיל, מהווה הפרה יסודית של החוזה.

מבלי לפגוע בזכויות המשכירה לפי סעיף זה, יהיה השוכר חייב, מיד עם קבלת דרישת המשכירה לכך, לסלק על חשבונו כל תוספות או שינויים שלא ניתן אישור המשכירה לביצועם וכן תהיה למשכירה הזכות לעשות זאת על חשבון השוכר. שינויים ו/או תוספות שאינם קבועים ואשר פירוכם אינו גורם נזק למושכר ואשר ניתן אישור המשכירה לביצועם יוצאים השוכר עם סיום החוזה (לא כולל צנרת ותעלות). שינויים קבועים שלא ניתן לפרקם יעברו עם סיום החוזה, ללא תמורה, לבעלות המשכירה.

שמירה על זכויות יוצרים

11.35. השוכר מצהיר ומתחייב כי לא יעשה שימוש במוזיקה או שירים אשר מפרה זכויות יוצרים כלשהן ללא תשלום נאות של תמלוגים המגיעים לבעלי זכויות היוצרים. השוכר לבדו יהיה אחראי לתשלום לגופים לרבות לפדרציה לתקליטים וקלטות ולאקו"ם וגופים מייצגים נוספים והוא ישפה את המשכירה על כל תביעה או דרישה והוצאה שתגרם לה בקשר לאי מילוי חובותיו על פי סעיף זה. האמור בסעיף זה מהווה התחייבות לטובת צד שלישי והשוכר מסכים, בנוסף להוראות כל דין, כי התחייבות זו יכול שתיאכף כנגדו במישרין על ידי בעלי הזכויות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יקפיד על מכירת סחורה מקורית בלבד, רכישת סחורות מספקים מורשים בלבד וכן יקפיד הקפדה יתרה כי בחנותו לא ימצאו זיופים או חיקויים מכל מין וסוג שהוא. הפרת הוראת סעיף זה תחשב הפרתו היסודית של חוזה זה.

שילוט

11.36. השוכר יתקין על חשבונו, שילוט בחזית/ צד המושכר בהתאם וכמפורט במפרט השילוט בכפוף לאישורה מראש ובכתב של המשכירה בנוגע לצורת השילוט, תוכנו ומיקומו, ובכפוף להוראות כל דין, לרבות קבלת היתר מהעירייה. למען הסר ספק שילטו של השוכר יהיה מבחינת תוכנו ועיצובו כמקובל ברשת השוכר בלבד. מבלי לפגוע באמור לעיל, השוכר ישא בעלות אגרות שילוט בגין כל שלט המתייחס לעסקו של השוכר בין אם מוצב במושכר או בסמוך לו ובין אם מוצב בשטח פרטיקט ביחד עם שלטים אחרים או לבדו.

המשכירה תהא רשאית להסיר על חשבון השוכר כל שלט שיותקן על ידיו תוך הפרת הוראות סעיף זה לאחר התראה של 14 יום מראש ובמקרים בהם יש בשלט שיותקן כדי לפגוע ברגשות הציבור ו/או כדי לפגוע במי מהשוכרים האחרים ו/או בצדדים שלישיים אף באופן מיידי.

בנוסף ו/או לחילופין תהא רשאית המשכירה לקבוע שילוט באופן מרוכז, בתוך פרטיקט ו/או מחוץ לו, לגבי פרטיקט ו/או חלקים ממנו ובכלל זה לגבי המושכר, והשוכר ישא בתשלום עלות חלקו היחסי בשילוט כאמור ובאגרות המתייחסות אליו.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בסעיף זה לבין האמור במפרט השילוט המצ"ב **כנספח "ה"** לחוזה זה, יגברו הוראות מפרט השילוט.

11.37. השוכר לא ידביק ו/או יתקין שלטים, פתקים, כרזות או מודעות על קירותיו החיצוניים של המושכר או הפרטיקט ו/או על חלון הראווה של המושכר משני צידי, ללא אישור המשכירה ו/או חברת הניהול מראש ובכתב, אשר תהיינה רשאיות לסרב לאשר הדבקה או התקנה כאמור על פי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי.

השוכר לא יחלק ו/או מסור לחלוקה ו/או יפזר עלונים (פליירים) וכל חומר פירסומי אחר, ברחבי הפרטיקט ובסביבתו הקרובה ללא הסכמת המשכירה.

חניונים

11.38. המשכירה מתחייבת לדאוג לכך שבמסגרת הפרטיקט יכללו שטחי חניה כנדרש על פי דין (להלן: "החניון" או "החניונים" או "החניות"). שום דבר בהתחייבות זו לא ימנע מהמשכירה להתקשר בהסכמים עם רשויות מוסמכות למתן רשות שימוש וזכות חניה לציבור בחניון או לכל חלק ממנו ו/או לציבור מסויים ו/או להקנות זכויות שונות לציבור או לכל גורם כולל זיקות הנאה בחניון, לרבות זכויות פריקה וטעינה לחנויות מסוימות ו/או לשימוש כחצר משק ו/או חניה תפעולית בחלקים מהחניון ו/או להפוך את החניון או כל חלק ממנו לחניון ציבורי ו/או להצמיד חניות מסוימות למושכרים או לבעלי זכויות בפרטיקט ולהקנות להם זכות שימוש בלעדית בחניות לרבות לעסקים שונים כגון, אך לא רק, קרטינג ו/או רחיצת מכוניות והשוכר לא יעלה כנגד המשכירה כל טענה תביעה או דרישה אף אם החניון ישמש את הציבור הרחב או חלקים ממנו כפי שיוסכם עם הרשויות המוסמכות ו/או לאור דרישת הרשויות המוסמכות.

11.39. המשכירה רשאית על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי וללא כל הגבלה להחליט מפעם לפעם להפעיל את החניונים כחניונים בתשלום, בין באופן קבוע ובין באופן זמני, בין במועדים מסוימים ובין שלא במועדים כאמור, בין אם בעצמה ובין אם באמצעות אחרים, וכן תהיה רשאית להחכירם ו/או להקנות בהם זכות אחרת לחברת הניהול ו/או לחברות ניהול ו/או לקבלני משנה, לשם הפעלתם כחניונים בתשלום ו/או שלא בתשלום, ולשוכר לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין כל החלטה של המשכירה בעניין זה. כמו כן, המשכירה או מי מטעמה תהיה רשאית לקבוע בחניונים כל הסדר, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, הסדרי שימוש, תפעול, חניה, אבטחה, שמירה, כרטוס, שיטת חיוב, כניסה ויציאה, וכיוצא באלה, וכן תהיה המשכירה רשאית לשנות את אלו מעת לעת, הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל המשכירה תהיה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה כי בחניון תינתן זכות חניה בתשלום לחלק מהמשתמשים ולקבוע זכות חניה בתשלום למשתמשים אחרים.

11.40. השוכר מתחייב למלא מעת לעת אחר כל קביעה כאמור ואחר כל ההסדרים והנהלים הטכניים שיקבעו על ידי המשכירה ו/או חברת הניהול לעניין זה.

11.41. מוסכם כי הואיל והחניונים נועדו לאפשר חניה נוחה גם ללקוחות הפרוייקט תוך תחלופה מהירה ככל האפשר, לא תוקצה לשוכר ו/או לעובדיו ו/או למי ממבקרו ו/או למי מספקיו ו/או למי מטעמו חניה כלשהי בחניונים. השוכר (לרבות עובדיו או מי מטעמו) לא יהא רשאי להשתמש בחניונים שלא בתשלום ו/או בתשלום מופחת כלשהו ו/או בתנאים מיוחדים כלשהם לצורך כלשהו מהצרכים הנ"ל, כל זאת למעט מכוניות במספר ובתנאים כפי שתאשר מעת לעת (אם תאשר) המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או כל אדם או גוף אחר שיפעיל את החניונים, לפי שיקול דעתם המוחלט והבלעדי, ובלי שלשוכר תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בנושא זה. להסרת ספק מובהר כי לשוכר לא מוקנית זכות כלשהי בחניונים.

11.42. בתקופה שבה תיגבה המשכירה דמי חניה כלשהם מהמשתמשים בחניונים, תהיה המשכירה רשאית אף לקבוע על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, כי משתמש בחניון אשר ירכוש מוצרים ו/או שירותים באיזה מעסקי הפרוייקט בתנאים כפי שיקבע – יוכל לקבל הנחה ו/או זיכוי ו/או פטור מתשלום דמי החניה כאמור, כולם או חלקם. במקרה כזה, תהיה המשכירה רשאית לקבוע כי השוכר יהא חייב בתשלום דמי החניה בגין השימוש כאמור, הכל לפי בחירתה ולפי התנאים שתקבע, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, ומבלי שלשוכר תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי המשכירה.

איסור עישון

11.43. השוכר מתחייב לדאוג ולפעול למניעת עישון בשטח המושכר, אם על ידי עובדיו ואם על ידי צדדים שלישיים המצויים במושכר. כמו כן, מתחייב השוכר למנוע מעובדיו עישון בשטחי הפרוייקט למעט בחדרי עישון שהוקצו לצורך כך, אם וככל שהוקצו. המשכירה איננה מתחייבת כי יוקצו בפרוייקט מקומות העונים לדרישות הדין למטרת עישון. השוכר יקפיד כי הוא, עובדיו וכל הפועלים מטעמו במושכר ו/או בפרוייקט יקיימו בתחומי הפרוייקט את הוראת חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983 (להלן: "החוק למניעת עישון") על כל תיקונו ותקנותיו וכל חיקוק או הוראת דין אחרים, נוספים או חלופיים בקשר עם מניעת עישון במקומות ציבוריים ולרבות אך לא רק: פקוח, אכיפה, אי הצבת מאפרות, שילוט וכל הוראה אחרת. ככל שתופר הוראת איסור עישון זו, יחויב השוכר לשלם למשכירה כפיצוי מוסכם מראש פיצוי שיהא בגובה הקנס המקסימלי המוטל בגין עבירה על חוק למניעת העישון (או כל חוק חלופי או אחר) לפי סוג ההפרה ומבלי שהדבר יהיה תלוי בהטלתו בפועל של קנס כאמור ומבלי שיהיה בכך משום פגיעה בזכותה של המשכירה לכל סעד נוסף בגין הפרתו של חוזה זה.

11.44. הפרת הוראה מהוראות סעיף 11 מהווה הפרה יסודית של החוזה.

12. אחריות ונזיקין

12.1. השוכר אחראי כלפי המשכירה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שיגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא במושכר ו/או מחוצה לו כתוצאה מהשימוש וההחזקה של המושכר, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, למבקרים במושכר, לעובדיו של השוכר ולכל אדם אשר ימצא בתחומי המושכר, ואשר נגרם ממצב המושכר ו/או הציוד המותקן בו ו/או כתוצאה מהעבודה, העסק ו/או ממעשה או ממחדל שיתרחשו בו ו/או מהתנהגות השוכר ו/או עובדיו בשרות ו/או ברשות השוכר, בין אם הוא נמצא במושכר ברשות, ובין אם לאו, בין אם הוא נמצא במושכר באקראי ובין אם מסיבה אחרת ולמעט אם נזק כאמור נגרם עקב מעשה או מחדל רשלניים של המשכירה ו/או חברת הניהול ו/או של מי מטעמן ו/או כתוצאה מבניה לקויה של המושכר.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יפצה וישפה את המשכירה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמו למשכירה כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר ובגין כל תביעה ודרישה או פס"ד כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר, ובלבד שתימסר לשוכר הודעה מוקדמת על הנזק ו/או

על ההוצאה על מנת שתינתן לו האפשרות לתקנם או להתגונן מפני הטוען להיווצרותם ובכפוף לכך כי ההתגוננות תתואם עם המשכירה ותהיה על דעתה וכי לא יהיה בה בכדי לפגוע במשכירה.

13. ביטוח

13.1. סעיף הביטוח ואישורי הביטוח יהיו בנוסח המצורף כנספחים ו'1, ו'2, ו'3 המצ"ב.

13.2. הפרת הוראה מהוראות סעיף 13 מהווה הפרה יסודית של החוזה.

14. העברת זכויות

14.1. השוכר מתחייב בזה שלא להסב או להעביר או למסור או למכור או להשכיר (לרבות שכירות משנה) או להחכיר את זכויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, ושלא להסב או להעביר או למסור או למכור או להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, מבלי לקבל לכך את אישור המשכירה מראש ובכתב.

האיסור הכלול בסעיף זה, על העברת זכויות השוכר על פי חוזה זה לצד ג' או עשיית עיסקה כלשהי בזכויות השוכר על פי חוזה זה ולרבות עיסקה המתייחסת לתמורה שתקבל מצד ג' בגין השקעות של השוכר במושכר, אם וככל שהיו השקעות כאלה, כולל גם במפורש איסור על השוכר לבצע כל עיסקה עם צד ג' לקבלת תשלומים מכל מין וסוג מצד ג' לרבות "דמי פיננסי" יהיה כינויים אשר יהיה (כולם להלן): "דמי פיננסי";

מובהר בזה במפורש, כי השוכר איננו בעל זכות כלשהי בגין פיננסי המושכר והוא יהיה מנוע ממכירת זכויות פיננסי המושכר לצד ג' ללא הסכמה מפורשת של המשכירה בכתב והמשכירה תהיה רשאית לסרב למתן הסכמתה לקבלת דמי פיננסי יהיה כינויים אשר יהיה ללא כל נימוק. בכל מקרה בו יתברר כי השוכר קיבל דמי פיננסי מצד ג' בגין פיננסי המושכר, אף אם הפיננסי של המושכר היה בהסכמת המשכירה ו/או על פי תנאי הסכם זה, כי אז תעמוד למשכירה הזכות לקבל מהשוכר כל תשלום שהתקבל מצד ג' בגין פיננסי המושכר.

כמו כן, מובהר בזה במפורש, כי בכל מקרה בו יובא הסכם זה לסיומו מכל סיבה שהיא, הזכות להמצאת שוכר חלופי שיבוא בנעלי השוכר הינה זכותה הבלעדית של המשכירה אשר רשאית להחליט בעצמה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי בדבר זהות השוכר החלופי שיבוא בנעלי השוכר ומה יהיו תנאי ההתקשרות עם שוכר חלופי זה. השוכר איננו רשאי לסחור בזכות זו ואיננו רשאי לקבל דמי פיננסי משוכר חלופי. המשכירה איננה חייבת לקבל כל הצעה מצד השוכר להתקשרות בעיסקה כלשהי בינה ובין שוכר חלופי שיבוא בנעלי השוכר במושכר.

14.2. השוכר מתחייב בזה שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ושלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר-רשות, בין בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר, מבלי לקבל לכך את אישור המשכירה מראש ובכתב.

14.3. באם השוכר הינו תאגיד, מתחייב השוכר כי משך כל תקופת השכירות תהא השליטה בתאגיד ובמקרה של בעל שליטה שהינו תאגיד אף, את פרטי בעלי המניות של בעל השליטה וככל הוא עצמם תאגיד הרי שהפירוט יהיה עד רמת הפרט (כלומר, עד בעל מניות שאיננו תאגיד) אך ורק בידי המנויים **בנספח א'** לחוזה זה בלבד.

"שליטה" לצורכי סעיף זה, משמע – הזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים בתאגיד כאמור, וכן החזקה בחמישים אחוז או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המונפק של התאגיד או מכוח ההצעה בו.

היה והשוכר הינו שותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, לא יוכל השוכר להחליף ו/או לצרף שותף כלשהו בשותפות כאמור לשותפים כמפורט ב**נספח א'**, אלא בהסכמת המשכירה בכתב ומראש, אשר תהיה רשאית לסרב לאשר החלפה או צירוף כאמור.

הפרת האמור בסעיף 14.3 זה לעיל, מהווה הפרה יסודית של החוזה.

14.4 מבלי לגרוע מההוראות האמורות לעיל בסעיף זה, השוכר יהיה רשאי להפעיל את עסקו במושכר באמצעות זכיון (להלן: "**הזכיון**") אולם לא יהיה בכך משום שינוי זהות הצדדים לחוזה ו/או שינוי כלשהו בהיקף ההתחייבויות והחובות של השוכר כלפי המשכירה והשוכר יהיה ויישאר אחראי כלפי המשכירה לקיום מלוא הוראות חוזה זה. כל הפרה שהיא של החוזה על ידי הזכיון תהווה הפרת חוזה זה על ידי השוכר והמשכירה תהיה רשאית לכלל סעד על פי דין ועל פי הסכם הן כלפי השוכר והן כלפי הזכיון.

הזכיון יחתום על התחייבות בנוסח המצ"ב **נספח "יא"** לחוזה זה. לא תשמע כל טענה מצד השוכר כאילו לא ידע על הפרות הזכיון ו/או כאילו היה על המשכירה לידעו והחובה מוטלת על השוכר לוודא כי הזכיון פועל ומקיים הוראות חוזה זה ככתבן וכלשונו.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היה והשוכר יבחר להפעיל את עסקו שבמושכר באמצעות זכיון, ימסור השוכר למשכירה מראש ובטרם התקשרותו עם הזכיון את פרטיו המלאים של הזכיון מטעמו ובמקרה של זכיון שהינו תאגיד אף, את פרטי בעלי המניות של הזכיון וככל שאלה עצמם תאגיד הרי שהפירוט יהיה עד רמת הפרט (כלומר, עד בעל מניות שאיננו תאגיד). המשכירה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי לסרב לאשר את הזכיון ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה כנגד המשכירה בשל כך ובמקרה זה ימציא לאישורה זכיון אחר. אישור המשכירה את הזכיון לא יטיל עליה חבות או חובה כלשהי כלפי השוכר ולא יביא לשינוי כלשהו בזהות הצדדים לחוזה. למשכירה תהא האפשרות להודיע על הפסקת פעילות הזכיון במושכר בכל עת, אף לאחר אישורה כאמור, מכל סיבה שהיא.

14.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לא יהיה במגעים כלשהם שתנהל המשכירה עם זכיון ו/או עם כל גורם אחר מטעם השוכר ואף שלא מטעמו ו/או המצוי במושכר ו/או המנהלו ו/או המפעילו, כולו או חלקו (כולם להלן: "**הצד הזר לחוזה**") משום שינוי כלשהו בזהות הצדדים לחוזה ו/או משום שיחרור השוכר מהתחייבויותיו על פי חוזה השכירות ו/או משום שינוי תנאי כלשהו מתנאיו ולא יהיה במגעים אלה משום ראייה כלשהי כנגד המשכירה לגבי זהות הצד הקשור עימה בחוזה זה ולא תטענה נגדה טענות מניעות, השתק, מצג והבטחה לגבי זהות הצד לחוזה. לעניין סעיף זה "**מגעים**" פירושו במובנו הרחב ביותר: לרבות התכתבויות, שיחות, הודעות, קבלת כספים, קבלת שיקים ו/או מסמכים אחרים הנושאים את שמו של הצד הזר לחוזה, קבלת הוראות קבע, רישום שמו של הצד הזר לחוזה במסמכי המשכירה, לרבות במסמכי הנהלת החשבונות של המשכירה, הוצאת קבלות וחשבוניות על שם הצד הזר לחוזה וכל פעולה אחרת.

14.6 המשכירה תהיה רשאית על פי בחירתה לנקוט בהליכים משפטיים גם כלפי הצד הזר לחוזה לשם גביית חובות המגיעים לה על פי החוזה ולא יהיה בכך משום שינוי הצד לחוזה ו/או משום ויתור על טענה כלשהי כלפי השוכר.

14.7 השוכר מצהיר כי הוא יודע ומסכים לכך כי הוא בכל מקרה יהיה ויישאר צד לחוזה כלפי המשכירה אלא אם שוחרר במפורש מחיוביו והתחייבויותיו על פי חוזה זה בחוזה מתקן או במכתב משחרר מטעם המשכירה בה מצויין במפורש כי הוא משוחרר מחוזה זה ובתנאים שיקבעו באותו מסמך.

14.8 המשכירה ו/או מי מטעמה תהיה רשאית להמחות ו/או לעשות עסקה ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להחכיר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעביר ו/או להסב בחלקן או במלואן, את זכויותיה ו/או התחייבויותיה לפי חוזה זה, כולן או חלקן, בלי שתידרש לקבל לכך הסכמה כלשהי מצד השוכר, והכל בתנאי שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תפגענה. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו כאמור בחוזה כלפי מי שיבוא במקום המשכירה כאמור (להלן: "**הנעבר**") ללא כל סייג, וכן מתחייב השוכר לשתף פעולה עם המשכירה ו/או עם

הנעבר ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי המשכירה לאישור ו/או לביצוע האמור בסעיף זה, כל זאת לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, החלפת כל הביטחונות שמסר למשכירה והחלפתם בביטחונות על שם הנעבר, ככל שתדרוש המשכירה.

14.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ידוע לשוכר כי בכוננת המשכירה לקבל מימון בנקאי לשם מימון בניית הפרויקט עד השלמתו ולשם כך המשכירה תשעבד ו/או תמשכן ו/או תמחה על דרך שיעבוד מעבר לשיעבוד מלוא הזכויות על פי חוזה השכירות אף את מלוא זכויותיה במקרקעין ובכל הבנוי עליהם ו/או שיוקם עליהם וזאת לטובת הבנקים ו/או הגוף המממן המממנים את הבניה (כולם להלן יקראו : "הבנק" או "הבנקים") ולשוכר לא תהיה כל טענה, תביעה או דרישה כלפי המשכירה בשל כך. השוכר מצהיר כי ידוע לו, כי זכויות הבנקים על פי השיעבודים הנ"ל קודמים לכל זכות אחרת של השוכר וכי הוא לא יהיה זכאי להעלות כנגד הבנקים כל טענה, תביעה או דרישה לרבות דרישה להשלמת הבניה על ידי הבנקים ו/או במימנם. כמו כן, השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכירה ו/או עם הבנק או הבנקים ולחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ככל שיתבקש, אם יתבקש, על ידי המשכירה או הבנק/ הבנקים מיד עם קבלתו.

14.10 הפרת הוראה מהוראות סעיף זה תחשב להפרה יסודית של החוזה.

15. פינוי

15.1 השוכר מתחייב לפנות את המושכר מייד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת, אם תהיה, או במקרה של ביטול החוזה או עם סיומו ע"י המשכירה הכל לפי המקרה, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו ולמעט בלאי סביר. כמו כן, מוסכם בין הצדדים, כי המשכירה תהיה רשאית (אך לא חייבת) לדרוש מן השוכר פינוי שינויים ותוספות קבועים שקיימים במושכר במועד השבת החזקה. במידה והורתה המשכירה לשוכר על פינוי התוספות והשינויים הקבועים כאמור, יפנה השוכר את תוספות והשינויים על חשבונו.

אין בפנוי השוכר משום שחרורו מחובות כספיים שטרם שולמו על ידו למשכירה או לחברת הניהול או לכל גורם אחר.

15.2 בגין כל יום של פיגור בפינוי המושכר, כאמור בסעיף 15.1 לעיל, ו/או על פי כל דין מתחייב השוכר לשלם למשכירה סך בשקלים חדשים שיהיה כפול שלוש מדמי השכירות אשר ישלם השוכר למשכירה בגין כל יום בחודש האחרון, שקדם למועד הפינוי כאמור, וזאת כפיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש ומבלי לפגוע בזכותה של המשכירה לתבוע, לדרוש ולקבל נגד השוכר צווי מניעה ו/או בצוע בעין ו/או כל סעד אחר המגיע לה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

15.3 השוכר מוותר בזאת מראש על כל טענת עיכובן במושכר.

15.4 הפרת הוראה מהוראות סעיף זה תחשב הפרה יסודית של החוזה.

16. הפרה ותרופות

16.1 השוכר מסכים בזה כי אם יפר חוזה זה ו/או כל תנאי מתנאיו הפרה יסודית תהיה המשכירה זכאית, בנוסף לכל סעד או תרופה אחרת הנתונה לה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לבטל חוזה זה ולדרוש מהשוכר להחזיר לה את החזקה הבלעדית והפנויה במושכר, והוא מתחייב להענות באופן מידי לדרישה זו, לסלק את ציודו, עובדיו ונציגיו מן המושכר, ובמידה ולא יעשה כן זכאית המשכירה לסלקו מהמושכר כולל את ציודו, עובדיו ונציגיו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה אחרת הנתונה למשכירה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. במקרה של ביטול החוזה כדין יהיה השוכר מנוע מלהיכנס למושכר ויהיה חייב לאלתר לפנותו ולהשיבו למשכירה.

16.2 מבלי לפגוע באמור לעיל וביתר הוראות החוזה, יחשב כל אחד מן האירועים המפורטים להלן כמקנה למשכירה את הזכות להפסיק את השכירות על פי חוזה זה, לדרוש מן השוכר את פינויו המידי של המושכר ולהיפרע מן השוכר את הביטחונות המפורטים בחוזה זה, לכיסוי כל נזקי המשכירה, ולרבות סילוק השוכר וציודו, עובדיו ונציגיו מן המושכר ואלו המקרים:

16.2.1 השוכר נטש את המושכר.

16.2.2 הוצא צו סגירה שיפוטי לעסקו של השוכר עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו והצו לא בוטל בתום 30 יום מהוצאתו.

16.2.3 הוטל עיקול על זכויותיו של השוכר על פי חוזה זה ועיקול כאמור לא בוטל לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים.

16.2.4 הוגשה נגד השוכר או על ידי השוכר בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או בקשה להסדר נושים ו/או התקבל נגדו צו פירוק ו/או הקפאת הליכים ו/או מונה לו כונס נכסים ו/או מפרק ו/או נאמן ו/או מנהל מיוחד והכל זמני או קבוע, על כל נכסיו או חלקם והבקשה ו/או הצו ו/או המינוי כאמור לא בוטלו תוך 30 יום מהיום שנודע עליהם לשוכר או לאחר דיון שהתקיים במעמד הצדדים לפי המאוחר אולם אם השוכר לא הגיש בקשה לביטול, יחול האמור בסעיף זה תוך 30 ימים ממועד שנודע לשוכר על צו או החלטה או מינוי כאמור.

על אף האמור לעיל, במקרה של קרות אחד האירועים הנ"ל לגבי ערב לחוזה זה, יהיה השוכר רשאי להמציא ערב אחר לשביעות רצונה של המשכירה, זאת בתוך שבעה (7) ימים מקרות האירוע שבפסקה דלעיל אולם אם לא עשה כן יחשב הדבר הפרתו היסודית של החוזה.

16.2.5 היה ואיזה מהערבויות ו/או מהביטחונות שניתנו לקיומו של חוזה זה, בשלמות או בחלקים, פקעו או בוטלו או הוכרזו על ידי בית המשפט המוסמך כבטלות או חסרות תוקף מכל סיבה שהיא או שהערבויות ו/או הביטחונות האמורות, כולן או חלקן, מומשו על ידי המשכירה באופן מלא או חלקי והשוכר לא המציא תוך שבעה ימים ממועד המימוש ערבות ו/או בטחון חלופי או משלים לזה שמומש.

16.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה בו השוכר אינו משלם סכומים כלשהם המגיעים ממנו על פי חוזה שכירות זה ו/או על פי הסכם הניהול לרבות חשבונות חשמל, מים, ארנונה ולרבות תשלומים בגין פיגור בתשלומים ובכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכר עם סיום החוזה ו/או ביטולו של חוזה זה כדין - תהיה המשכירה רשאית על פי החלטתה, בנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי חוזה זה, לנתק או לגרום לניתוק אספקת החשמל והמים למושכר ביחד או בנפרד ולהפסיק מתן שירותים אחרים כלשהם למושכר על פי שיקול דעתה וזאת לאחר שנתנה לשוכר התראה בכתב של ארבעה עשר ימים מראש והשוכר לא שילם את הכספים המגיעים ממנו במלואם.

במקרה האמור בסעיף זה לא תחול על המשכירה כל חבות שהיא בגין נזק כלשהו שיגרם כתוצאה מניתוק החשמל ו/או המים למושכר ומאי מתן שירותים והשוכר מוותר מראש על כל טענה, תביעה או דרישה בקשר לכך.

16.4 מבלי לגרוע מזכותו לסעד ו/או לתרופה אחרת ו/או לפיצויים בשיעור גבוה יותר, הרי במקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר תהיה המשכירה זכאית לפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך השווה לדמי שכירות ודמי ניהול בתוספת מע"מ בגין שישה חודשי שכירות וניהול, כשהסכום שישולם יהא צמוד למדד הבסיסי עד למועד תשלומו בפועל (להלן: "הפיצוי המוסכם"), זאת בין אם בחרה המשכירה בקיום החוזה ובין אם בחרה בביטולו עקב ההפרה כאמור.

הצדדים מצהירים כי לאחר שחישבו, מצאו כי הפיצוי המוסכם יהווה פיצוי ותשלום סביר והולם, ביחס לנזק שייגרם למשכירה עקב ההפרה ועקב הטיפול בתוצאותיה.

"הפרה יסודית" בחוזה זה, משמע – הפרה שנאמר לגביה בחוזה במפורש כי תהא יסודית, הפרה שאינה יסודית ולא תוקנה בתוך 7 ימים ממועד משלוח התראה על ההפרה, וכן הפרה שתיחשב כיסודית על פי כל דין, גם אם לא נאמר לגביה במפורש בחוזה כי תהא יסודית.

16.5. ניתנה הודעת ביטול לחוזה זה כדין ו/או היה והחוזה הגיע לסיומו והשוכר לא פינה את המושכר כמתחייב, תחולנה, בין היתר, ההוראות הבאות:

16.5.1. המשכירה תוכל לתפוס את החזקה במושכר, להיכנס למושכר בכל עת ובלי הודעה מוקדמת כלשהי, בעצמה ו/או באמצעות אחרים, להשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים ו/או המיטלטלין שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו על ידי השוכר או מי מטעמו בכל דרך שתמצא נכון.

מובהר כי בהתקיים הנסיבות דלעיל, המשכירה תהיה זכאי לפנות כל ציוד ו/או מטלטלין ו/או סחורה של השוכר מהמושכר ולאחסנם בכל מקום לשיקול דעתה המוחלט, כל זאת על חשבונו של השוכר. לשוכר לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין הפינוי ו/או האיחסון כאמור ו/או בגין החיוב הכספי בגינם. כמו כן, לשוכר לא תהא כלל טענה מכל מין וסוג שהוא בגין נזק שייגרם, אם ייגרם, לציודו ו/או למטלטלין ו/או לסחורתו כאמור, עקב הפינוי ו/או האחסון כאמור.

16.5.2. למנוע מהשוכר ו/או ממי מיחידיו ו/או מכל אדם מטעמו להיכנס למושכר או לעשות בו כל שימוש, בכולו או בחלקו.

16.5.3. להשכיר את המושכר לצד שלישי כלשהו ללא כל הגבלה.

16.6. המתנה, עיכוב, ויתור או הימנעות משימוש בזכות כלשהי של המשכירה ו/או חברת הניהול על פי חוזה זה ו/או ניסיון מצידן למצוא פשרה או הסדר עם השוכר, לא יחשבו בשום מקרה ובשום נסיבות כויתור או כבסיס לטענת מניעות כלפיהן מצד השוכר, והן לא יהוו תקדים ו/או ויתור מראש למקרה דומה או אחר בעתיד.

17. בטחונות

להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר על פי החוזה במועדן, בלי לגרוע מכל התחייבות שלו בחוזה ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לו על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ימציא השוכר למשכירה במועדים כמפורט להלן, את כל הביטחונות, כדלקמן:

17.1. ערבים

השוכר ימסור למשכירה במועד חתימת חוזה זה כתב ערבות בחתימת הערבים, בנוסח ובתנאים כאמור **בנספח "ז"** (להלן: "**הערבים**"), כשהוא חתום כדין ומאושר על ידי עו"ד השוכר. במידה ומדובר בתאגיד, על השוכר להמציא נוסף על כל האמור לעיל, פרוטוקול מיישבת דירקטוריון הערב-התאגיד כאמור, כשהוא מאושר כדין על ידי עו"ד המאשר מתן הערבות האמורה.

מובהר כי ערבות הערבים כאמור הינה ביחד ולחוד עם השוכר.

זהות הערבים תובא על ידי השוכר ובאחריותו לאישור המשכירה מראש, והיא תהיה רשאית לסרב לאשר את מי מהם, כל זאת על פי שיקול דעתה המוחלט.

ערבות בנקאית אוטונומית

השוכר ימסור למשכירה במועד חתימת הסכם זה ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח כמפורט **בנספח ח'** (להלן: "**הערבות הבנקאית**").

בלי לגרוע מהאמור **בנספח "ח"** כאמור, על הערבות הבנקאית תחולנה כל ההוראות, כדלקמן:

17.1.1. הערבות הבנקאית תהא אוטונומית, בלתי מותנית, ניתנת להסבה, ערוכה לטובת המשכירה כמוטב, ניתנת למימוש לשיעורין, מבוטלת כדין על חשבון השוכר ובתוקף במשך כל תקופת החוזה ועד 90 ימים לאחר תום תקופת השכירות. סכום הערבות הבנקאית יהיה כמפורט **בנספח "א"** לחוזה זה. סכום הערבות כאמור צמוד למדד החל במדד הבסיסי ועד למדד הידוע במועד הפירעון בפועל. מובהר כי השוכר יישא על חשבונו הבלעדי בכל עמלה ו/או הוצאה ו/או תשלום בגין הערבות הבנקאית.

במידה ובהסכמת המשכירה בכתב תימסר על ידי השוכר ערבות שאינה ניתנת להסבה לצד ג', אזי השוכר מתחייב בזאת כי במקרה בו תעביר המשכירה את זכויותיה והתחייבויותיה על פי חוזה זה בחלקן או במלואן לצד שלישי ו/או לצדדים שלישיים כלשהם לרבות הסבה לבנק או מוסד פיננסי אחר אשר העמיד מימון לפרוייקט, ימציא השוכר לדרישת המשכירה ותוך 7 ימים מדרישתה בכתב - ערבות בנקאית חלופית הערוכה לטובת בעלי הזכויות (ויראו לענין זה בנק או מוסד פיננסי כאמור כ"בעלי זכויות") - כפי שהם לאחר ביצוע העברת הזכויות כאמור. בכל עלות של החלפת הערבות בערבות החלופית יישא השוכר בלבד. כל עוד לא תומצא ערבות חלופית לא תושב הערבות הקיימת לידי השוכר. האמור לעיל יחול גם על החלפה נוספת של הערבות החלופית. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי ככל שלא תוחלף הערבות כאמור על פי דרישת המשכירה, אזי לא תוחזר לו הערבות הקיימת וכי אי החלפת הערבות הקיימת בערבות החלופית כאמור לעיל יהווה הפרה יסודית של החוזה מול המשכירה ויאפשר למשכירה חילוט מיידי של הערבות הבנקאית הקיימת. שום דבר האמור בסעיף זה לא ימנע חילוטה של ערבות בנקאית קיימת אף ללא צורך בהחלפה על ידי ערבות חלופית וזאת מכח יפוי כח שינתן על ידי המשכירה לטובת בעל זכויות כאמור לעיל אולם להסרת ספק, מיופה כח כאמור יהיה רשאי לדרוש את חילוטה של ערבות בנקאית אך ורק מקום בו המשכירה הייתה רשאית לעשות זאת אלמלא מתן יפוי הכח ובתנאים הקבועים בחוזה זה.

17.1.2. היה ותוקף החוזה יוארך לתקופת שכירות נוספת כמפורט **בנספח "א"** לחוזה זה ימציא השוכר למשכירה את הערבות הבנקאית לתקופת השכירות הנוספת בנוסח ובתנאים זהים לערבות הבנקאית שניתנה בקשר עם תקופת השכירות הראשונה. שיעור הערבות בתקופת השכירות הנוספת יהיה כמפורט **בנספח "א"** לחוזה זה. אי המצאת הערבות הבנקאית לתקופת השכירות הנוספת, באופן ובמועדים הקבועים בחוזה זה תהווה הפרה יסודית של החוזה על ידי השוכר.

17.1.3. היה והשוכר יפר הוראה כלשהי מהוראות החוזה ו/או חוזה הניהול, לרבות אך לא רק במקרה בו יגיע למשכירה ו/או לחברת הניהול מהשוכר תשלום כלשהו שלא ישולם במועדו (לרבות ובלו לגרוע מכלליות האמור, סכומים בגין התחייבות השוכר לשפות את המשכירה ו/או חברת הניהול), תהינה המשכירה ו/או חברת הניהול רשאיות להציג את הערבות הבנקאית לפירעון, כולה או חלקה (לפי בחירתה), זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה ו/או לחברת הניהול על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל לשיקול דעתן המוחלט והבלעדי של המשכירה ו/או חברת הניהול.

17.1.4. יובהר כי במקרה שבו תשתמש המשכירה ו/או חברת הניהול בערבות הבנקאית כאמור לעיל, יהא השוכר חייב להפקיד בידי המשכירה ערבות בנקאית חדשה בתנאים ובסכום זהה (צמוד למדד), וזאת בתוך 15 ימים מהמועד שבו הציגה המשכירה ו/או חברת הניהול את הערבות הבנקאית לפירעון כאמור.

התחשבות סופית והחזרת הביטחונות

17.2.

17.2.1. לאחר תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, תיערך התחשבות סופית בין השוכר לבין המשכירה ו/או חברת הניהול (להלן: "ההתחשבות הסופית"). לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית, ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות – עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת – וכן מכל גוף שהשוכר התחייב בחוזה לשלם לו תשלום כלשהו, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, חברת הניהול, המעיד כי נכון ליום סיום החוזה כאמור, נפרעו על ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קנסות.

17.2.2. אך ורק לאחר שהוכח להנחת דעת המשכירה כי השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה, וכן כי שילם את כל התשלומים כמפורט בחוזה ובסעיף 17.2.1 לעיל, תחזיר המשכירה לשוכר את הערבות הבנקאית.

17.3. להסרת ספק מובהר כי בנסיבות שבהן תהא להן הזכות לעשות שימוש בביטחונות הנ"ל, המשכירה ו/או חברת הניהול, לפי העניין, תהיינה רשאיות לעשות שימוש בכל אחד מהביטחונות ו/או בכולם ביחד ו/או במקצתם – הכל לפי בחירתן, כל זאת בלי שהדבר יגרע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים להם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ובלי ששימוש בחלק כלשהו מהביטחונות כאמור ו/או באחדים מהם, יגרע מזכותו של מי מהם לעשות שימוש בביטחונות אחרים ו/או נוספים במקביל ו/או לאחר מכן.

18. העדר זכות קיזוז או עיכוב כספים או עיקול עצמי או התניה של תשלומים

על אף האמור בכל דין או הסכם יחולו ההוראות הבאות:

18.1. השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכומים המגיעים לו מהמשכירה או מחברת הניהול כנגד סכומים המגיעים ממנו, והכל בין אם הקיזוז נובע מחוזה זה ובין אם נובע מחוזה אחר שבין הצדדים.

18.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר לא יהיה רשאי לנקוט בשום פעולה לרבות בדרך של עיקול אצל עצמו או להעלות שום טענה שיש בה משום עיכוב או דחייה בתשלום כלשהו המגיע ממנו על פי חוזה השכירות ו/או על פי הסכם הניהול או משום התניית תשלום המגיע ממנו בביצוע פעולה כלשהי על ידי המשכירה או חברת הניהול או צד ג' כלשהו וחובת התשלומים על ידי השוכר על פי חוזה השכירות והניהול הינה חובה מוחלטת.

18.3. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכות השוכר, היה והוא סבור כי מגיעים לו כספים מהמשכירה או מחברת הניהול, לתובעם מהן בהליך משפטי נפרד. מובהר ומוסכם בזאת כי גם אם ינקוט השוכר בהליך כאמור, לא יהיה השוכר רשאי להתנות או לעכב או לקזז או להפחית כל תשלום המגיע ממנו כנגד תשלום המגיע לו לטענתו מהמשכירה או מחברת הניהול עד למתן פסק דין חלוט וסופי בהליך משפטי כאמור כנגד המשכירה או חברת הניהול וכדי גובה הסכומים שנפסקו לזכותו.

18.4. מבלי לגרוע מהאמור, הפר השוכר את חובתו לשלם כספים כלשהן המגיעים ממנו וחוזה השכירות בוטל כדין על ידי המשכירה עקב הפרתו היסודית כאמור והוגשה תביעה לסילוק יד השוכר מהמושכר, ו/או ביקשה המשכירה ו/או חב' הניהול לממש בטוחה מן הבטוחות שנמסרו לה עפ"י חוזה השכירות, מוסכם בזה כי השוכר לא יהיה רשאי להתנגד לתביעה לסילוק ידו ו/או למימוש הבטוחה שמסר ע"י העלאת טענה כספית כאמור כנגד המשכירה ו/או כנגד חברת הניהול.

18.5. בנוסף, מוסכם בזה כי גם במקרה שינתן פסק דין כספי לזכותו של השוכר לאחר ביטול החוזה עקב הפרתו היסודית על ידו מחמת אי ביצוע תשלומים כאמור, השוכר יהיה מנוע מלטעון כי פסק הדין הכספי כאמור לעיל מכשיר בדיעבד את הפרת החוזה על ידו.

18.6. פעולה בניגוד לאמור בסעיף זה תהווה הפרתו היסודית של החוזה.

19. ביצוע התחייבויות במקום צד אחר

19.1. כל אימת שמוטלת על השוכר על פי חוזה זה חובה לבצע פעולה או עבודה כלשהי או לשלם תשלום כלשהו והשוכר לא ביצע את הפעולה או העבודה או התשלום האמורים עד המועד הנקוב לשם כך בחוזה זה, ובהעדר מועד כאמור – עד המועד הנקוב לשם כך בדרישה בכתב שיקבל מהמשכירה – אזי תהיינה המשכירה ו/או חברת הניהול, רשאיות (אך לא חייבות), לבצע את הפעולה או העבודה או התשלום במקום השוכר ועל חשבון השוכר, וזאת בין בעצמן ובין ע"י אחרים.

19.2. במקרה כזה חייב השוכר לשלם למשכירה או לחברת הניהול, לפי העניין, מייד לפי דרישתן את כל הסכומים או ההפסדים או הנזקים שהמשכירה או חברת הניהול שילמו או נשאו בהם בקשר לביצוע הפעולה או העבודה או התשלום האמורים, בתוספת 15% מסכומים אלה בגין הוצאות כלליות ובתוספת הפרשי הצמדה למדד וריבית פיגורים בשיעורים המפורטים לעיל בחוזה זה, החל מהמועד בו נשאו המשכירה ו/או חברת הניהול בהוצאה, ועד למועד החזר מלוא הסכום על ידי השוכר בפועל – כל אלה בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות החוזה, ו/או מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

20. בית משותף

מוסכם במפורש בין הצדדים, כי המשכירה תהיה רשאית לרשום את הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 במועד לשיקול דעתה המוחלט, או לא לרשמו כלל – הכל לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי ובלי שלשוכר תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפיו בנוגע לרישום או להעדר הרישום כאמור.

21. שונות

21.1. חוזה זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הצהרות, פרוספקטים, ברושורים, פרסום כלשהו, הסכמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא חוזה זה שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני כריתת חוזה זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך חוזה זה.

21.2. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה כדין של הצדדים לחוזה.

21.3. הסכמה מטעם צד מהצדדים לסטייה מתנאי חוזה זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו על פי חוזה זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד. ויתור שנעשה בעניין אחד לא יהיה בו כדי ללמד גזירה שווה לעניין אחר.

21.4. אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או יחסי עובד ומעביד בין הצדדים, אין בו כדי להקנות זכויות לצד שלישי כלשהו שאינו נזכר במפורש בחוזה, וכן אין בחוזה כדי לגרוע או לפגוע באיזו חובה או התחייבות של צד שלישי כלשהו.

21.5. למען הסר ספק מובהר כי הזכויות המוקנות לשוכר על פי חוזה זה, ככל שהן מוקנות לו, מוקנות לשוכר אך ורק ביחס למושכר, ואין ולא תהיה לשוכר כל זכות בקשר לרכוש משותף ו/או לזכויות בניה נוספות ו/או שטחי בנייה נוספים אשר יאושרו ויבנו על ידי המשכירה או על ידי צד שלישי כלשהו, אם כך יהיה, ו/או בקשר לשימוש בכל חלק שהוא של הפרוייקט שאינו בתחום המושכר ובכלל זה גגות, חניונים, מחסנים, מעברים וכדומה. השוכר נותן הסכמתו מראש לכל פעולה ו/או שימוש כאמור ולא יהיה רשאי להתנגד בכל דרך למי מאלה.

21.6. השוכר לא יהיה רשאי בכל עת שהיא לרשום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי חוזה זה ואף לא לרשום את זכויותיו עצמן.

- 21.7. מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאלה התשל"א- 1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שלגביהן נקבע במפורש, אם וכל שנקבע, שלא ניתן להתנות עליהן.
- 21.8. לאור העובדה שלשוכר ניתנה הזדמנות לקרוא בעיון את חוזה זה ואת כל נספחיו; להיעזר בשירותיו של עורך דין מטעמו; להעיר הערותיו בקשר אליו; לבדוק את כל הטעון בדיקה, לשנות את תנאיו ולנהל משא ומתן, ולאור מודעותו המוחלטת והמלאה של השוכר לכל תנאי החוזה כאמור – הצדדים מצהירים ומאשרים בזה במפורש, כי חוזה זה לא ייחשב בשום אופן כחוזה אחיד, כמשמעותו בחוק החוזים האחידים, תשמ"ג – 1982.
- 21.9. תובענות הכרוכות בחוזה זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בעיר תל-אביב יפו בלבד ולבית המשפט בעיר תל אביב בלבד. תהיינה הסמכות הבלעדית לדון בכל הקשור בחוזה זה או הנובע ממנו.
- 21.10. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הן כמפורט במבוא, וכל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה ליעדה ולידיעת הצד הנישגר בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר, ובמקרה של מסירה ביד בעת המסירה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום
במקום ובמועד הנקובים לעיל:**

המשכירה

השוכר

אימות חתימת השוכר

הנני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי "השוכר" כמשמעו בחוזה זה חתם על חוזה זה באמצעות _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז., אשר הנם מורשי החתימה מטעמו בהתאם למסמכי ההתאגדות והחלטות הנהלת השוכר וכי חתימת השוכר על חוזה זה מחייבת את השוכר לכל דבר ועניין.

תאריך: _____

עו"ד, _____

1895\26\589\500ב