

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 2019

בין

שקמונה – חברה ממשלתית עירונית לשיקום
הדיור בחיפה בע"מ.

מרח' הנמל 48, חיפה

מצד אחד

(להלן: "המשכיר" או "שקמונה")

לבין

_____, ת.ז. _____

מרח' _____

מצד שני

(להלן: "השוכר")

והמשכיר הינו מי שמחזיק ו/או הזכאי להחזיק ולהשכיר מגרש המצוי ברחוב
הנגיד בחיפה, הידוע כחלקה 26-23-22 בגוש 12477 (להלן: "המושכר").

הואיל

והנכס יישכר במצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי הרישוי והמשפטי כפי שהוא AS-
IS.

והואיל

והצדדים מצהירים בזאת כי השכירות הנקשרת ביניהם על פי הסכם זה אינה
בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק"), וכי דיני
הגנת הדייר לא יחולו על שכירות המושכר ועל הצדדים להסכם זה;

והואיל

והאחריות לבדיקת כל הנתונים העובדתיים ו/או לבדיקת ובחינת הזכויות בנכס
ו/או לבדיקת מצבו הפיזי (לרבות מדידה) התכנוני, הסטטוטורי, הרישומי הרישוי
והמשפטי של הנכס, ייעודו, אפשרויות השימוש והניצול שלו ומצב רישום הזכויות
לגביו ברשויות השונות ו/או לבדיקת דרישות ותנאי כל הרשויות הרלוונטיות
בקשר עם הנכס, מוטלת על השוכר בלבד, על חשבונו ועל אחריותו.

והואיל:

והואיל והמשכיר מעוניין ומסכים להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכיר, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא והנספח להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

2. שכירות שאינה מוגנת

- 2.1. השוכר מצהיר בזה כי הוסבר לו וכי הוא הבין, כי על ידי חתימתו על הסכם זה אין הוא רוכש לעצמו כל זכויות שכירות מוגנות, או כל זכות של הגנה על פי דיני הגנת הדייר במושכר, וכי הוא לא יהא לדייר מוגן כמשמעותו בחוק ו/או בכל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה.
- 2.2. השוכר מצהיר כי לא נתבקש, לא הציע, לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות בעבור המושכר בכל צורה שהיא, ולא יהיה מוגן על ידי דיני הגנת הדייר בכל צורה שהיא, גם אם על פי הסכם זה יבצע השוכר עבודות בניה במושכר בהרשאת המשכיר.

3. תקופת השכירות

- 3.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מן המשכיר את המושכר לתקופת שכירות המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות") בתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 3.2. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר, מוענקת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של 24 חודשים נוספים, שתחל עם תום תקופת השכירות ותסתיים ביום _____ (להלן: "תקופת האופציה"), ובלבד שימסור השוכר למשכיר הודעה בכתב על רצונו במימוש האופציה לפחות 90 ימים לתום תקופת השכירות.

3.3. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בכל מקום שנאמר בהסכם זה "תקופת השכירות" הכוונה היא גם לתקופת האופציה, למעט מקום שתקופת האופציה הוצאה ממנו במפורש.

3.4. כל הוראות הסכם זה, למעט גובה דמי השכירות, יחולו גם בתקופת האופציה בשינויים המחויבים.

3.5. מוסכם בזאת, כי ככל והשוכר יממש את האופציה, דמי השכירות יעמדו על סך של _____ ₪ לחודש.

3.6. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאורך תקופת השכירות הוא מעיקרי הסכם זה ולפיכך לא יהא השוכר רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. היה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר על פי הוראות הסכם זה, עד תום תקופת השכירות. במקרה כזה יעשה המשכיר מאמץ סביר למצוא שוכר אחר בהקדם האפשרי.

3.7. מוסכם בזאת כי השוכר יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר חלופי תחתיו אשר ייטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה במקום השוכר, ובלבד שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לגבי זהות השוכר החלופי. מוסכם בזאת כי המשכיר לא יסכים לזהות השוכר החלופי רק מנימוקים סבירים.

4. תשלום דמי השכירות

4.1. בתמורה לשכירות המושכר ולהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך השווה בש"ח ל- _____ ₪ עבור כל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות") דמי השכירות עבור תקופת האופציה יהיו כמפורט בסעיף 4.1 לעיל ובתוספת הצמדה כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

5. מצב המושכר ותכולתו

5.1. השוכר מצהיר בזאת, כי ראה ובדק את המושכר, מצאו ראוי לשימוש, מתאים לכל צרכיו ושהשימוש המותר במושכר מתאים למטרת השכירות. על יסוד בדיקותיו והתרשמויותיו מוותר השוכר בזאת במפורש על כל טענה בדבר אי התאמה גלויה ועל כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולהתקשרות בהסכם זה, למעט טענות בדבר פגם נסתר. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם במושכר היכול לפגוע בהנאת שוכר סביר.

6. חובות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב :

6.1. להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא למטרה אחרת כלשהי.

6.2. להחזיק את המושכר במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר ותיקונים יסודיים במושכר, ולא לפגוע ולא לגרום לכל נזק למושכר ו/או למי משכניו במושכר.

6.3. רשיון עסק ומטרת השכירות :

השוכר מצהיר כי הוא מכיר את המושכר ומודע לכל הפרטים המתייחסים אליו וכי בדק אותו ואת התוכניות של המושכר ומצא אותם ראויים ומתאימים מכל הבחינות למטרותיו וכי הוא מוותר על כל טענת אי התאמה ו/או כל טענה אחרת המתייחסת למושכר ו/או לאפשרות השימוש בו.

השוכר לא יהיה זכאי להביא הסכם זה לידי גמר לפני מועד תום תקופת השכירות. כל הפסקת השימוש במושכר ו/או פינויו על ידי השוכר לפני תום תקופת השכירות, לא ישחררו את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור ליעל, מתחייב השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות..."

על השוכר לקבל מאת הרשויות המוסמכות את הרישיונות הנדרשים לניהול עסק על פי מטרת השכירות ולהפעלתו במסגרת מטרות השכירות, והוא מתחייב לנהלו אך ורק בהתאם לרישיונות האמורים, ובהתאם לדרישות החוק ו/או כל רשות מוסמכת.

אין המשכיר אחראי בכל צורה שהיא על קבלת רישיונות עסק למושכר, והשוכר לבדו יטפל בכך, ויהיה האחראי לכך.

6.4. השוכר יהא רשאי לבצע כל התאמה נדרשת לשם ייעודו של המושכר בהתאם למטרת השכירות וזאת על פי דרישות התב"ע ו/או דרישות כל רשות מוסמכת וכל ההוצאות תחולנה אך ורק עליו והשוכר לא יהא רשאי לקזזן בכל מקרה שהוא.

6.5. לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהעדרה, למעט שימוש המותר בהתאם להסכם זה.

6.6. לשמור על המושכר, לתחזק אותו בצורה הולמת ולהחזירו למשכיר עם תום תקופת השכירות באותו מצב כפי שקיבלו השוכר מאת המשכיר, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר וכן להימנע מגרימת כל נזק ו/או מטרד ו/או ריח ו/או זוהמה.

6.7. השוכר מתחייב לבטח את המושכר בפוליסות ביטוח מתאימות, אשר יכסו כל נזק גוף או רכוש מכל מין וסוג שהוא, לכל רכוש ו/או אדם, וכן לעובדי השוכר ו/ו מי מטעמו ו/ו כל צד ג'. השוכר יישא לבדו, בכל נזק אשר ייגרם לרכוש ו/או לכל צד ג', בין במישרין ובין בעקיפין, וכי המשכיר לא יהא אחראי לכל נזק שכזה. בנוסף, ישפה המשכיר את השוכר בגין כל הוצאה אשר תיגרם לו, ככל שצד ג' ידרוש ממנו פיצוי ו/או שיפוי בגין כל נזק נטען, וזאת מייד עם דרישתו של המשכיר. השוכר יציג את פוליסות הביטוח ויעדכן על פי דרישת המשכיר ו/או יועץ ביטוחי מטעמו.

6.8. המשכיר ו/או בא כוחו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בתאום מראש עם השוכר, כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי הסכם זה וכדי להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים וזאת בכל עת.

7. שינויים

7.1. השוכר לא יעשה כל שינוי במושכר ללא הסכמת השוכר מראש ובכתב, אם בדרך של בניה או הריסה ו/או בדרך של התקנת מתקנים המחוברים דרך קבע למושכר ו/או בדרך של שינוי יסודי.

7.2. מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכיר, אם השוכר ו/או מי מטעמו יבצע שינויים ו/או תיקונים כלשהם במושכר, לא יהיה השוכר זכאי להשבת הוצאותיו, ושינויים ו/או תיקונים אלו יהפכו לרכוש המשכיר, בכפוף לאמור במפורש אחרת בהסכם זה, מבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות כלשהי, אולם המשכיר יהא רשאי לדרוש מהשוכר את החזרת המצב לקדמותו בכל עת, לרבות כל תיקון דרוש לפי שיקול דעתו המוחלט, והשוכר יהא חייב לעשות כן על חשבונו לאלתר. לא בוצע הנדרש לעיל, יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכיר בתוך 10 ימים מעת דרישת המשכיר.

8. ערבויות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר

8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר ולהבטחת כל זכויות המשכיר על פי הסכם זה, לרבות התחייבות השוכר לשלם במדויק את דמי השכירות במלואם ובמועדם ואת כל יתר התשלומים, ההוצאות והמיסים החלים על השוכר וכן להבטחת התחייבות השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהשיבו למשכיר במצב על פי הוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה ובזכותו של המשכיר לממש את זכויותיו, מוסר השוכר למשכיר במעמד חתימת הסכם זה שטר חוב בערבותם של הערבים הבאים:

8.1.1. _____, נושא ת.ז. מספר _____, מרח' _____.

8.1.2. _____, נושא ת.ז. מספר _____, מרח' _____.

8.2. שטר החוב יהא בחתימת השוכר כעושה לפקודת המשכיר על סך השווה ל _____ ש"ח, לפי השער היציג של דולר ארה"ב הידוע במועד חתימת הסכם זה.

8.3. הערבים יחתמו על גבי שטר החוב בפני עורך דין אשר יאמת את חתימתם בחתימתו על גבי השטר.

8.4. מסירת שטר החוב למשכיר כמפורט לעיל לא תחשב כתשלום דמי שכירות או תשלום אחר, ואין במסירת שטר החוב לגרוע מחובותיו של השוכר על פי הסכם זה.

8.5. שטר החוב יהא בר פירעון עם דרישה והמשכיר יהא רשאי לדרוש פירעונו בכל עת ולגבות ממנו כל אבדן, הפסד, נזק ו/או הוצאות שיגרמו לו עקב הפרת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ללא צורך במתן התראה מראש לשוכר ו/או לערבים.

8.6. השוכר מייפה את כוחו של המשכיר באופן בלתי חוזר למלא בשטר החוב את זמן פירעונו לצורך גבייתם של כל התשלומים, החובות, המיסים, ההוצאות וההיטלים המגיעים לו ו/או החלים על השוכר לפי הוראות הסכם זה, וכן לגבייתם של דמי נזק בגין נזקים שנגרמו למושכר במהלך תקופת השכירות ו/או לשם כיסוי כל ההוצאות והנזקים שייגרמו למשכיר עקב פיגור בפינוי המושכר על ידי השוכר.

8.7. בנוסף לאמור לעיל, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה 3 (שלושה) שיקים משוכים על ידי השוכר לפקודת בזק, חברת חשמל ועיריית _____ . סכום השיקים הנ"ל ומועד פירעונם יישארו פתוחים והמשכיר יהא רשאי למלא פרטים אלו ולהגיש שיקים אלו לפירעון בכל מקרה בו תיוותר יתרת חוב למוסדות המפורטים לעיל בגין תקופת השכירות. השוכר מוותר בזאת מראש על כל הטענות העובדתיות והמשפטיות נגד הוספת הפרטים החסרים בשיקים על ידי המשכיר.

9. מיסים ותשלומים

9.1. השוכר ישלם במועדם ולפי דרישת הרשויות ו/או המשכיר, את כל התשלומים ללא יוצא מהכלל הנוגעים להחזקת המושכר וכל מס אחר אשר מוטל ו/או יוטל על מחזיק בנכס בתור שכזה. כל אגרה, היטל, ארנונה, מסים ממשלתיים, תשלומי חובה, שילוט, טלפון, חשמל, וכן כל הוצאה אחרת.

9.2. מס רכוש וכן כל המיסים ו/או תשלומי החובה שיוטלו בעתיד על הבעלים של הנכס יחולו על המשכיר וישולמו על ידו במועדם.

9.3. נאלץ מי מן הצדדים לשלם תשלום החל על פי הסכם זה ו/או לפי הדין, על משנהו, רשאי יהיה לגבות את התשלום מידי הצד האחר, והצד האחר מתחייב לשלם את התשלום כאמור מיד עם דרישה, כמפורט בסעיף 17.5 להלן.

9.4. גם לאחר תום תקופת השכירות יחויב השוכר בכל התשלומים המנויים בסעיף 9.1 לעיל, אם חיובם נוצר עקב ועבור השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או חלק ממנה ותשלומם ו/או חיובם נדרש ו/או הגיע לאחר תום תקופת השכירות לידי המשכיר, ובלבד שהשוכר לא ישא בכל חיוב ו/או הוצאה שאינה מתייחסת כולה או חלקה לתקופת השכירות.

9.5. העתקי קבלות על ביצוע התשלומים הנ"ל יוצגו על ידי השוכר למשכיר מידי פעם לפי דרישתו ובתום תקופת השכירות ימסרו עותקים לידי המשכיר לפי דרישתו.

10. הפרת ההסכם

10.1. צד אשר יפר את ההסכם הפרה יסודית, ולא יתקנה תוך 7 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם לצד המקיים או מוכן לקיים פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 20,000 ₪.

10.2. מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 3, 4, 6, 7, 9, 11 ו-13 להסכם זה כולם או מקצתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. הצדדים מצהירים, כי סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 10.1 לעיל הינו הסכום הסביר שנקבע על ידם, לאחר הערכה זהירה, בהתחשב בנוק שיגרם כתוצאה מסתברת של מעשיהם והפרתם את ההסכם.

10.4. מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר אשר לא תתוקן תוך 7 יום מיום שנדרש השוכר לעשות כן, תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ולסיים את תקופת השכירות.

10.5. מוסכם בזאת כי בנוסף לכל הסעדים המנויים בסעיף 10 לעיל, תהא למשכיר הזכות לתבוע כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.

11. פינוי המושכר

11.1. עם תום תקופת השכירות או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, אם מחמת ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית, או אם יבקש השוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ויקבל את הסכמת המשכיר לכך, ימסור השוכר למשכיר את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, למעט הציוד והריהוט המפורטים בנספח א', במצב לא פחות טוב ותקין כפי שקיבלו, למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר, וידאג לסיוד קירותיו על ידי סייד בכל המקומות המסויידים בו, וזאת בצבע לבן ולאחר שכל החורים שהתהוו בהם נסתמו.

11.2. היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכיר, בהתאם לאמור בסעיף קטן 11.1 לעיל, יהא המשכיר רשאי לעשות את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובלבד שהתיקונים והשיפוצים נעשו במחירי שוק מקובלים וקבלות המשכיר ישמשו הוכחה לתשלום שהשוכר יהיה חייב להחזיר למשכיר, כאמור בסעיף 17.5 להלן.

11.3. אם השוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת שהסכם זה יבוטל בשל הפרתו הפרה יסודית או בשל כל סיבה אחרת על פי הדין (להלן: "מועד הפינוי"), ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סך של 250 ₪ ליום.

11.4. למרות האמור בסעיף 11.3 לעיל, מוסכם בזאת כי איחור של עד 7 ימים בפינוי המושכר על ידי השוכר לא יחשב להפרת ההסכם והשוכר ישלם למשכיר בימי איחור אלה דמי שכירות יחסיים ובלבד שהודיע 30 יום מראש על רצונו לדחות את פינוי המושכר במספר ימים.

12. איסור המחאת זכויות

השוכר אינו רשאי להמחות את חובותיו ו/או זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי, וכן אינו רשאי לאפשר כל שימוש במושכר לצד שלישי, למעט בני משפחתו, בשלמות או באופן חלקי, בתמורה או ללא תמורה, אלא כאמור בהסכם זה.

13. ביטוח

- 13.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לבטח על חשבונו את פעילותו במושכר ואת תכולת המושכר בפני כל הסיכונים. השוכר מתחייב לדאוג לקיומם ולהיותם בתוקף במשך כל תקופת השכירות של ביטוחים כאמור, בחברות ביטוח מורשות כחוק, בתנאים ובערכים ריאליים לשביעות רצון המשכיר.
- 13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידאג השוכר במשך כל תקופת השכירות לקיומם ולהיותם בתוקף של הביטוחים וההוראות כדלקמן:
 - 13.2.1. ביטוח אחריות מקיף כלפי צד שלישי בערכים ריאליים.
 - 13.2.2. ביטוח רכוש הידוע בשם "אש מורחב" כולל התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, רעידת אדמה, שביתות, נזקי חשמל, פריצה, פרעות ונזק בזדון, אשר יכסה בסכומים ריאליים את כל הרכוש במושכר ואשר יכלול אף כל רכוש אחר שהשוכר אחראי לו על פי הוראות הסכם זה.
- 13.3. פוליסות הביטוח יכללו הוראה מפורשת בדבר ביטול הפוליסה על ידי המבטח רק לאחר הודעה מוקדמת בכתב של 30 יום לפחות למשכיר.
- 13.4. השוכר ימציא למשכיר את פוליסות הביטוח לא יאוחר מתום 30 יום מחתימת הסכם זה.
- 13.5. אם השוכר לא ימציא למשכיר את פוליסות הביטוח כאמור ו/או אם תבוטל פוליסת ביטוח כלשהי והשוכר לא ימציא למשכיר העתק מפוליסת ביטוח אחרת במקומה מיד לאחר הביטול, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, להוציא פוליסות ביטוח כאמור על חשבון השוכר ואולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומדים לזכות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

13.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יגרום השוכר להכללה בפוליסות הביטוח האמורות לעיל, סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות השיבוב שלו כנגד המשכיר ו/או על זכות אחרת כלשהי של המבטח לחזור אל המשכיר בכל דרך ו/או צורה אחרת כלשהי.

14. אחריות

14.1. המשכיר אחראי לשלמות מבנה המושכר ולתיקונים הבסיסיים שלא נגרמו באשמת השוכר. המשכיר מתחייב לתקן כל קלקול במבנה המושכר בהקדם, ובמקרה של אי יכולת ליהנות מהמושכר הנאה סבירה, מיד לאחר שקיבל הודעה על הקלקול.

14.2. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לאנשים מטעמו לבצע את התיקונים הנדרשים.

15. אחריות צד ג'

15.1. אם המשכיר יחויב על ידי כל רשות בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי השוכר או מחדליו במושכר, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו ו/או בהוצאות משפטיות, הכל על פי דרישה ראשונה של המשכיר.

15.2. המשכיר לא ישא בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או למבקרים, מוזמנים ו/או כל צד שלישי אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר אשר יפגעו עקב ו/או בגין השימוש במושכר ו/או ביקור בו במשך תקופת השכירות.

15.3. היה והמשכיר יתבע על ידי מבקריו ו/או מוזמניו של השוכר ו/או כל צד שלישי שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו במשך תקופת השכירות, יהא על השוכר לפצות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יתבע לשלמו, כאמור לעיל, ולרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16. העברת זכויות המשכיר

המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר וזכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי לקבל הסכמת השוכר לכך, ובלבד שהסכם זה לא יפגע, והמשכיר יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו הכלולות בהסכם זה.

17. כללי

17.1. גם אם המשכיר לא ישתמש בכל עת בזכויותיו על פי הסכם זה הניתנות לו עקב הפרת ההסכם לא יתפרש הדבר בכל צורה שהיא כויתור על זכותו לתבוע פינוי המושכר בשל ההפרה ולתבוע פיצויים בשל ההפרה ושום שיהוי על ידי המשכיר מלעמוד על זכויותיו על פי ההסכם, לא יפגע בזכויותיו והרשות בידו להשתמש במלוא זכויותיו בכל עת. כל שתיקה של המשכיר לא תבוא במקום הסכמה מצדו להפרה.

17.2. מוצהר ומוסכם בזאת כי ביצוע כל התחייבות מהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה מותנה בכך שהשוכר יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא והמשכיר זכאי, מבלי לפגוע בכל זכות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, לעכב ביצוע כל התחייבויותיו אשר מועד ביצוען חל עד למועד ביצוע התחייבויות השוכר כאמור.

17.3. מוצהר ומוסכם בזאת כי המשכיר יהא רשאי להסב או למכור או להחכיר את זכויותיו במושכר, במלואו או בחלקו, לצד שלישי, וזאת בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה. במקרה והמשכיר יעשה כאמור, יהיה השוכר חייב, עם קבלת הודעה על כך מאת המשכיר, לשלם לאותו אחר את דמי השכירות כפי שיקבע והכל לפי תנאי הסכם זה.

17.4. כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לשלם כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה במועדו. היה וצד לא ישלם תשלום החל עליו על פי הסכם זה, יהא הצד האחד זכאי לשלמו במקומו. אם צד ישלם תשלום במקום משנהו או אם צד יחויב לשלם תשלום במקום משנהו, יהא הצד המשלם זכאי לחזור אל הצד החייב בתשלום, ויהא זכאי לגבות ממנו את אשר שילם במקומו והצד החייב בתשלום יהא חייב להחזיר לו מיד עם דרישתו הראשונה סכום זה.

17.5. כל סכום שישלם צד במקום משנהו או יחויב לשלם במקום משנהו, בהתאם לאמור בס"ק 17.4 לעיל ו/או בהסכם זה, ישא הפרשי הצמדה כחוק בתוספת ריבית חודשית של _____% מיום תשלומו על ידי הצד ששילמו ועד להחזרתו.

17.6. הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג, הסכם והתחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה, וכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כן, לא יהא להם תוקף מחייב.

17.7. כל ויתור ו/או ארכה ו/או הנחה מצד אחד מהצדדים בקשר להפרה כלשהי ו/או אי קיום או אי מילוי כל הוראה ו/או תנאי בהסכם זה או כל חלק מהם, לא ייגרע ולא יפגע בזכות כלשהי מזכויות אותו צד ולא ישמש הצדקה או הגנה לגבי הפרה או אי מילוי ו/או אי קיום כזה של הצד האחר או כויתור של הצד הנפגע על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה.

17.8. כל מס אשר אינו קיים בתאריך חתימת הסכם זה, בקשר לשכירות המושכר, ואשר מטבע הדברים חל על השוכרים, יחול על השוכר מיום הטלתו ועד לסיום תקופת השכירות.

17.9. על אף האמור בכל דין לא יהא השוכר רשאי לקזז מסכום כלשהו שיגיע למשכיר לפי הסכם זה, למעט סכומים ספציפיים שהוסכם בין הצדדים בכתב ובמפורש שהשוכר ישלם במקום המשכיר.

17.10. הצדדים ישתתפו שווה בשווה בשכ"ט עוה"ד עבור עריכת הסכם זה.

17.11. הצדדים יערכו פרטיכל קבלת החזקה במושכר עובר לקבלתה.

18. הודעות

הודעה שתשלח על ידי כל צד למשנהו, על פי כתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת שצד הודיע למשנהו בכתב בדואר רשום, יראוה כנמסרת לתעודתה תוך 72 שעות לאחר משלוח בדואר רשום מסניף דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

