

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

מינהלת שרותי ניהול נכסים

מינהל נכסי הדיור הממשלתי

**מינהל נכסי הדיור הממשלתי**

**חוברת מכרז לרכישת נכס**

**הנביאים 74 ירושלים**

**מכרז מס' 12/15 נ-23**

**תכולה:**

נוסח מודעת המכרז

נוהל המכרז עם הליך תחרותי נוסף

טופס הצעה לרכישת הנכס

טופס ערבות

טופס פניה לעירייה/ רשות מקומית

תצהיר לעניין המע"מ

תצהיר בדבר אי תיאום הצעות מכרז

נוסח הסכם המכר על נספחיו

**תאריך סגירת המכרז 31.1.2016 בשעה 11:00**

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

משרד האוצר מזמין בזה הצעות לרכישת הנכס המתואר בטבלה שלהלן. סכום הפיקדון (או הערבות) הנדרש כתנאי להשתתפות במכרז ומועדי הביקור בנכס, מפורטים בטבלה כדלהלן:

מס' מכרז	עיר/ישוב	כתובת הנכס	גוש/גוש שומה	חלקה	חלקה	תת-חלקה	מהות הזכות	תאור הנכס	מחיר מינימום / בשקלים חדשים / אומדן	סכום הפיקדון / בשקלים חדשים	מועדי ביקור בנכס
נ-23/15	ירושלים	הנביאים 74	30065	36	7-1, 11, 14, 17		בעלות	האגף הדרומי של בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכולל 5 דירות, 4 תנויות ומוסך, כהגדרתם במרשם המקרקעין, בצירוף 50% מזכויות בניה לבניית 3.5 קומות נוספות (4) (5) (6) (7) (8)	(1) (2) (3)	100,000	28/12/15 4/1/16 11/1/16 18/1/16 כולם בשעה 11:00

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

(2) מובהר כי החלטת ועדת המכרזים ביחס לתנאי המכרז של הנכס הסתמכה על חוות-דעת שמאי ביחס להערכת שווי הנכס. חוות-דעת זו תהווה אומדן לצרכי בחירת זוכה במכרז, ככל שיוכרז זוכה. ועדת המכרזים קבעה אף גבולות סטייה מן האומדן בבחירת הצעה זוכה.

האמור בסעיף (2) לעיל, הינו בנוסף להוראת סעיף (3) להלן, וכן מבלי לגרוע מכך שמשך האוצר אינו מתחייב לקבל את הצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא.

(3) בהתקיים התנאים אשר יפורטו במסמכי המכרז ועל-פי שיקול-דעתה של ועדת המכרזים, יערך הליך תחרותי נוסף בהתאם להוראות תקנה 17 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993.

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

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

(6) לצורך מימוש זכויות הבניה יהא על רוכש הזכויות, בין היתר, לשלם היטל השבחה וכן לפצות את בעלי הזכויות באגף הצפוני של הבניין, על חלקם היחסי בזכויות בניה אלו.

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

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

על המציע לבדוק בעצמו ועל אחריותו את הנכס לרבות שטחו המדויק, מצבו המיזי ואפשרויות הניצול של הנכס ואת כל המגבלות והתנאים האחרים החלים על הנכס לרבות בנושאי רישוי, תכנון ובניה, היטלים, אגרות וכיו"ב.

הצעות לרכישת הנכס המוצע למכירה יש להגיש על גבי טופס הצעה, בצרף "נוהל המכרז", הסכם מכר ויתר המסמכים הנכללים במסמכי המכרז, כאשר כל המסמכים חתומים ע"י המציע. את המסמכים הנ"ל ניתן להוריד באתר האינטרנט של מינהל הדיור הממשלתי או לקבל במשרדי מינהל שרותי ניהול נכסים (אצל חבי אשד משאבי ניהול והנדסה בע"מ) עבור מינהל הדיור הממשלתי (להלן: "המינהלתי") ברח' המפעל 13 אור יהודה, בימים א-ה, בשעות 09:00 - 17:00, כנגד קבלה על תשלום בסך 200 ש"ח, בנין כל הצעה, לחשבון 0250922 בבנק הדואר, עבור מינהל הדיור הממשלתי. על המציע לשלש את הצעתו, במעטפה סגורה, לתיבת המכרזים המצויה במשרד האוצר, רח' קפלן 1 ירושלים, קומה 3 - ארכיב החשב הכללי, שעליה מופיע מספר המכרז, בשעות ובימי העבודה וזאת עד ליום כ"א שבט תשע"ו - 31/1/2016, בשעה 11:00 (להלן: "מועד סגירת המכרז"). אין לשלוח את המעטפה בדואר.

ניתן יהיה לשלש הצעות לתיבת המכרזים החל מיום י"ד שבט תשע"ו - 24/1/2016, בשעה 12:00.

על המציע לצרף כפיקדון, ערבות בנקאית או ערבות חברת ביטוח ישראלית, בנוסף המצורף לנוהל המכרז, הכל בהתאם להוראות נוהל המכרז, בסכום הנקוב בעמודת "גובה הפיקדון" של הטבלה דלעיל. הצעות שתוגשנה ללא ערבות כאמור, ערוכה בהתאם להוראות נוהל המכרז ותנאיו, תיפסלנה על הסף.

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

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

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

משרד האוצר

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**תוקף הערבות יהיה עד ליום ראשון, כג ניסן תשע"ו, 1.5.16, וסכומה כסכום הפקדון המופיע במודעת המכרז שפורסמה בתקשורת (להלן: "הפקדון" או "הערבות").**

**נדחה מועד סגירת המכרז, על המציע להאריך תוקף הערבות הנדרש, בהתאמה, עד 90 יום ממועד סגירת המכרז החדש.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

חתימת המציע

שם/חותמת המציע

**הצעה לרכישת נכס (מכרז מס נ-23 12/15)**

אני הח"מ:

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

ת.ז. / מס' חברה \_\_\_\_\_

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

ת.ז. / מס' חברה \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד ובערבות הדדית

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

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

(להלן: "הנכס")

שמקום הימצאו הוא רח' הנביאים 74, ירושלים

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

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

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

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

אני מצרף בזה:

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

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

\_\_\_\_\_).



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

### בנוסף הריני להצהיר כי:

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

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

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

מס' פקס': \_\_\_\_\_

דוא"ל (כתובת מייל): \_\_\_\_\_

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

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

לעיל, \_\_\_\_\_, ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_

באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_

ומאשר שחתימה זו מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

**- ערבות מכרז -**

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

**הנדון: ערבות מס'**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים):

\_\_\_\_\_ שקלים חדשים)

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

(שיקרא להלן: "החייב").

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

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

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

\_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : תאריך

\_\_\_\_\_ : סניף

## פניה לעירייה/ רשות מקומית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ג. א. נ.,

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

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

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

כתובת למשלוח הודעות חיוב: \_\_\_\_\_

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

על החתום:

שם \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

### תצהיר

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

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס ברח' הנביאים 74, ירושלים, מאת מנהל הדיור הממשלתי – משרד האוצר, במסגרת מכרז מס' נ-23 12/15 (להלן "הנכס");
2. הנני מצהירה/ה בזאת כי אינני עוסק/ת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק מע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהירה/ה כי אני מגישה הצעת זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במשור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית כמשמעותם בחוק מע"מ.
4. הנני מצהירה/ה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקי; ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסק במקרקעין או רכשתי את המקרקעין כמלכ"ר, אהיה חייב בתשלום המע"מ בגין הרכישה.
5. לעיל שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

### אישור

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

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

המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת בלבד וכי יהא/תהא צפויה

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

בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד.

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

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

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

**יש לסמן V במקום המתאים**

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

אם כן, אנא פרט:

---

---

---

---

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

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

**אישור**

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

שם מלא וחותמת

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

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

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

**יש לסמן V במקום המתאים**

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

---

---

---

---

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

תאריך	שם התאגיד	חותמת התאגיד	שם המצהיר	חתימת המצהיר

**אישור**

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

שם מלא וחותמת

# ה ס כ ם

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

בין:

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

לבין:

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

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

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

והמוכרת פרסמה מכרז מס' נ-23/15 למכירת זכויותיה בנכס (להלן: "המכרז");

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

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

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

והקונה הביא בחשבון, שיהא עליו, בין היתר, אף לשלם היטל השבחה ולפצות את בעלי הזכויות באגף הצפוני של הבניין (תשלומי איזון), כתנאי למימוש חלקו בזכויות הבניה;

והואיל וסוכמו כל תנאי ההסכם והעיסקה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

### 1. כללי והגדרות

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

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

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

נסחי רישום המקרקעין מצורפים להסכם זה ומסומנים א(1)-(10).

### 1.3. "הסכמי השכירות":

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

1.3.2. הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 20.3.2011 בין הסתדרות מדיצינית הדסה (מי שמכרה את הזכויות למוכרת) לבין מודי מוטי בן עובד ת.ז. 035791078, שעל פיו שכר האחרון מהסתדרות מדיצינית הדסה את הנכס הרשום כתת-חלקה 2 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שתסתיים ביום 31.3.16.

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

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

1.3.5. הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 31.12.14 בין המוכרת לבין אגודת השומרים בע"מ ח.פ. 52-0031055, שעל פיו שכר האחרון מהמוכרת את הנכס הרשום כתת-חלקה 7 המהווה חלק מהנכס כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שהסתיימה ביום 14.10.15 וכן "תוספת 1 להסכם שכירות מיום 31.12.14 שנחתמה ביום 24.11.15, לפיה הוארכה תקופת השכירות עד ליום 14.4.16 וכן ניתנה אופציה לשוכר להאריך את השכירות עד ליום 14.10.16.

1.3.6. הסכם שכירות בלתי מוגנת שנערך ונחתם ביום 26.8.15 בין המוכרת לבין קרולינה פאז גררו קונטרס ת.ז. 336467238 ו- רחל אסתר הרטר ת.ז. 337807341, שעל פיו



שכרו האחרונות מהמוכרת את הנכס הרשום כתת-חלקה 17 המהווה חלק מהנכס  
כהגדרתו בהסכם זה לתקופת שכירות שתסתיים ביום 31.7.16.

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

## 2. העיסקה

- 2.1. בכפוף להצהרת המוכרת בס"ק זה להלן ובכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, מתחייבת המוכרת למכור לקונה את זכויותיה בנכס בכפוף לחזקת השוכרים וזכויותיהם בחלקים מהנכס ובכפוף להגבלה, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, למעט ההגבלה, בכפוף לזכויות השוכרים לרבות הדיירת המוגנת ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.2. הקונה מתחייב לקנות מהמוכרת את זכויותיה בנכס בכפוף לחזקת השוכרים לרבות הדיירת המוגנת וזכויותיהם בחלקים מהנכס ובכפוף להגבלה ובכפוף לאמור בסעיף 4 להסכם זה להלן.
- 2.3. בתמורה להתחייבויות המוכרת שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרת סך של שקלים חדשים (להלן: "**התמורה**"). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכרת מע"מ, במידה שחל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.
- 2.4. ככל שנערך הליך תחרותי נוסף, קרי: פניה לקבלת הצעה מיטבית ביחס להצעה שהגיש הקונה במסגרת המכרז ו/או הליך ההתמחרות ביחס לרכישת הנכס, יחולו ההוראות הבאות:
- 2.4.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את המחיר הגבוה ביותר שהציע במסגרת הצעתו המיטבית ו/או הליך ההתמחרות בצירוף מע"מ, במידה שחל חיוב בתשלומו.
- 2.4.2. המחיר שיציע הקונה במסגרת הצעתו המיטבית ו/או במסגרת הליך ההתמחרות יקרא להלן "**התמורה**" ויבוא במקום הסכום הנקוב בס"ק 2.3 לעיל.
- 2.4.3. פרוטוקול ההתמחרות בו מצוין המחיר הגבוה ביותר שהציע הקונה במסגרת הליך ההתמחרות, יהווה ראיה מכרעת לתמורה (קרי: המחיר שהציע הקונה) וישמש חלק בלתי נפרד מהסכם זה. פרוטוקול הליך ההתמחרות יצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ויסומן - **נספח ב'**.

## 3. פרעון התמורה

- 3.1. הקונה מתחייב לשלם למוכרת **לפחות 50%** מסכום התמורה, בתוך 30 יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות.
- 3.2. הקונה מתחייב לשלם את סכום המע"מ, במידה שחל חיוב בתשלומו לגבי עסקה זו, תוך חמישה-עשר יום ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, באופן שלהלן: - חל חיוב במע"מ כאמור - ישלם הקונה את המע"מ ישירות לרשויות מס ערך מוסף באמצעות טופס של עסקת אקראי וימציא קבלה על ביצוע התשלום למוכרת.
- 3.3. הקונה מתחייב לשלם למוכרת את **מלוא סכום התמורה**, בתוך 60 (ששים) ימים ממועד ההודעה לקונה על זכייתו במכרז ו/או בהליך התחרותי הנוסף ו/או בהליך ההתמחרות, בכפוף להוראות ס"ק 5.2 להלן (להלן: "**מועד השלמת התמורה**").
- 3.4. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת ושתעמוד למוכרת על-פי ההסכם ועל-פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כקבוע בס"ק 3.1 ו/או 3.3, ישולם בצרוף ריבית פיגורים בשיעור המתפרסם מידי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר וידוע כ"ריבית פיגורים חשב". במועד פרסום המכרז עומד שיעור ריבית פיגורים חשב על 0.6875% לחודש. חישוב הריבית ייעשה בדרך בה מחשב החשב הכללי את הריבית הנ"ל.
- 3.5. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכרת תהא רשאית לממש כל זכות העומדת לה על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין ולרבות ביטול מיידי של הסכם זה.

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

#### 4. הצהרות הקונה

הקונה מצהיר ומאשר בזאת כדלקמן :-

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

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

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

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

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

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

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

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

עוד מצהיר הקונה ומאשר, מבלי לגרוע מן האמור בס"ק זה לעיל, כי נמסר לו ע"י המוכרת כי בבדיקות שנערכו מטעמה בעיריית ירושלים לא אותר תיק הבנין שבו היתר הבניה המקורי של הבנין. הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בכל הנוגע לאמור בסעיף זה וגם/או בנוגע לכל עניין הקשור וגם/או הנובע מהאמור בסעיף זה וגם/או הכרוך בו.

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

- 4.5. כי נמסר לו על ידי המוכרת, מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה לעיל, כי המוכרת אינה בקיאה במצב הנכס, וכי על הקונה להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש.
- 4.6. כי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר במצבו כפי שהוא, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכרת כל אחריות שהיא לגבי מצבו.
- 4.7. כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכרת.
- 4.8. כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכרת בקשר לכך.
- 4.9. כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, ע"י קבלת הלוואת משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואת משכנתא כאמור.
- 4.10. כי ידוע לו שקיימים חובות ארנונה בהתייחס לת"ח 11,14 ו-17 וחובות אלו יוסדרו ע"י המוכרת.

#### 5. מסירת החזקה והסכמי השכירות

- 5.1. החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא התמורה והמע"מ שבגינה, כשהנכס פנוי מכל מחזיק, למעט זכויות השוכרים בו כולל הדיירת המוגנת, כאמור בס"ק זה להלן, בתוך 15 יום מיום השלמת תשלום מלוא התמורה כאמור בסעיף 3.3. לעיל, בכפוף להוראת ס"ק 5.2 להלן.
- מאחר שתתי-חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ו-17 מוחזקות ע"י שוכרים, יראו בתשלום מלוא התמורה שעפ"י הסכם זה ע"י הקונה למוכרת כמסירת החזקה בתתי-חלקות אלו.
- 5.2. המוכרת רשאית לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שתמסור לקונה 28 (עשרים ושמונה) יום לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בס"ק 5.1 לעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי הענין.
- 5.3. הקונה מתחייב להתייצב בנכס במועדים שעליהם יקבל הודעות בכתב מאת המוכרת (להלן: **"מועדי מסירת החזקה"**) לצורך קבלת החזקה בנכס כאמור.
- 5.4. לא התייצב הקונה במועדי מסירת החזקה - יחשבו המועדים המצוינים בהודעות הנזכרות בס"ק 5.3 לעיל כמועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, לכל דבר וענין, ולרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לענין הוראות סעיף 8 להלן.
- 5.5. מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרת הקבועות בס"ק 8.1 להלן, החזקה בנכס תימסר לקונה אף אם המוכרת טרם סיימה להסדיר את תשלום מלוא התשלומים לעירייה וסירוב הקונה לקבל חזקה בנכס כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 5.6. המוכרת ממחה את מלוא זכויותיה וחובותיה על-פי הסכמי השכירות, המחאה שתיכנס לתוקפה עם תשלום מלוא התמורה לידי המוכרת.
- 5.7. הקונה יהא זכאי וחייב על-פי הסכמי השכירות, לרבות הזכות לקבל את דמי השכירות המשתלמים על-פיהם החל במועד השלמת תשלום התמורה הנקובה בסעיף 3 לעיל לידי המוכרת,
- 5.8. המוכרת תודיע לשוכרים בכתב על מכירת זכויותיה בנכס והמחאת הזכויות והחובות שעל-פי הסכמי השכירות לידי הקונה, הודעה שתישלח אל השוכרים בסמוך לאחר מועד השלמת תשלום מלוא התמורה ע"י הקונה למוכרת כאמור בסעיף 3 לעיל.

5.9. מוסכם על הצדדים כי ממועד חתימת הסכם זה ע"י המוכרת – לא תושג בין המוכרת לבין מי מהשוכרים כל הסכמה בנוגע לנכס ו/או להסכם השכירות שלא בתיאום מראש ובהסכמה מפורשת של הקונה.

## 6. הערת אזהרה

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

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

## 7. רישום הזכויות

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

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

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

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

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

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

## 8. מיסים הוצאות וכד'

8.1. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס, ביחס לתקופה המסתיימת ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, חלים על המוכרת אך בכפוף לאמור בס"ק 8.3 להלן ובס"ק 8.4 להלן ובכפוף להוראות הסכמי השכירות.

8.2. כל המיסים, האגרות, הארנונה ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, וכן כל ההוצאות לרבות הוצאות אחזקה מכל סוג שהוא, החלים על הנכס ביחס לתקופה המתחילה ביום מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, יחולו על הקונה והכל בכפוף להוראות הסכמי השכירות.

8.3. כל חוב ו/או חבות בגין היטל פיתוח, הוצאות פיתוח, סלילה וכיו"ב שיש לשלם לכל גורם שהוא, אם ובמידה שיש חובות כאלה, ישולמו ע"י הקונה.

8.4. הקונה מתחייב לשלם היטל השבחה במידה שיחול, בקשר עם העיסקה מושא הסכם זה, וגם/או בקשר עם כל עניין ונושא הכרוך בנכס.

8.5. הקונה מתחייב לשלם את מס הרכישה שיחול בקשר לעיסקה שלפי הסכם זה.

8.6. הצדדים יחתמו בתוך שבוע ימים על הצהרת מס שבת בתוספת שומה עצמית, וימסרו את ההצהרה לשלטונות מס שבת במועד הקבוע בחוק. שמו של עוה"ד של הקונה יירשם בהצהרה כמי שמטפל ברישום.

## 9. שונות

9.1. כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוכרת ישולם על-ידו עבור המוכרת ע"י הפקדה לחשבון מס' 26250 בבנק הדואר ע"ש משרד האוצר – מינהל נכסי הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. הקונה ימסור למשרדי מינהלת שרותי ניהול נכסים, רח' המפעל 13 אור יהודה 60221, את טופס ההפקדה או העתק צילומי שלו בתוך שבעה ימים ממועד הפקדת הכספים.

9.2. המוכרת איננה אחראית בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על-ידי המוכרת או נציגיה או כל אדם אחר.

9.3. הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

9.4. הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.

9.5. מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוכרת תהיה רשאית לשלם כל תשלום, שחובת תשלומה חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה תהיה המוכרת זכאית להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרשה מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרוף ריבית פיגורים בשיעור הנקוב בסעיף 3.4 להסכם זה לעיל.

## 10. הפרות וסעדים

10.1. הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוכרת את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.2. הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוכרת פיצוי מוסכם בסכום השווה ל - 10% מן התמורה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן בין המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה לבין המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

10.3. הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.

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

## 11. סמכות שיפוט ייחודית

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

## 12. הודעות

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

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

**13. כתובות הצדדים**

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

כתובת הקונה – \_\_\_\_\_

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ המוכרת \_\_\_\_\_ הקונה \_\_\_\_\_

**אישור**

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

לעיל, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_,

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

\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה

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

\_\_\_\_\_ ומאשר שחתימה זו מחייבת את הקונה לכל דבר ועניין.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד,

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

נסח מס'  
173834

יא (ג)

מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 1

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

תת חלקות מס' מקורי  
22 22

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

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

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

תאריך



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

מדינת ישראל

173838

נסח מס'

א (א)

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 2

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

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

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

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



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

נסח מס' 173839



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

יא (3)

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

תיאור הנכס

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

הצמדות

סימון בתשריט	תיאור הצמדה
A,	מחסן

בעלויות

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

החלק בנכס  
בשלמות

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	דרום	מזרח	מערב
אין	"	"	"

תקנון

מצי	תת חלקות מס' מקורי
22	22

שטר יוצר

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

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

נסח מס'  
173839

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

---

סוף נתונים

---

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

שולמה אגרה

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:14  
נסח מס' 173841



יא (4)

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס בתים משותפים  
גוש שומה: 30065 חלקה: 36 תת חלקה: 4

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

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

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

נסח מס'  
173842



נא (5)

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

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

הערות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:14  
נסח מס' 173842



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

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

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



משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל

נסח מס' 173843

יא (6)

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

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

הערות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

תת חלקות מס' מקורי
22 22

מצוי

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

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

נסח מס'  
173843

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

---

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

---

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

שולמה אגרה

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

נסח מס' 173844

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין  
מדינת ישראל



יא (7)

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

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 33 דף 84

סוף נתונים

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



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

נסח מס' 173845

יא (8)

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

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

הערות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון

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

מצוי

שטר יוצר	1951/1955
תיק יוצר	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

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



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

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

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

בסח מס' 173847

יא (9)

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



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

תיאור הנכס

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

בעלויות

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

הערות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצי	22 22

שטר יוצר	תיק יוצר
1951/1955	1012/55

הערות רשם המקרקעין

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

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:16  
נסח מס' 173847



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

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

תאריך 19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:17  
נסח מס' 173848



יא (10)

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

תיאור הנכס

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

הצמדות

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

בעלויות

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

הערות

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

הרכוש המשותף

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

גבולות

צפון	אין
דרום	"
מזרח	"
מערב	"

תקנון	תת חלקות מס' מקורי
מצוי	22 22

תאריך  
19/11/2015  
ז' כסלו תשע"ו  
שעה: 10:17  
נסח מס' 173848



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

שטר יוצר 1951/1955  
תיק יוצר 1012/55

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

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

סוף נתונים

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

שולמה אגרה

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

## נספח ג'

### יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

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

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

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

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_

#### אישור נוטריון

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



ד (א)

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 30 לחודש 10 2014

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

מצד אחד

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

מצד שני

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

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

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

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

2. הגדרות

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

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

2.1. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

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

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

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

2.5. "עירייה" - עיריית ירושלים.

2.6. "המינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.

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

### 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר וכי הוא מבקש לשכור את המושכר במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות לגבי מצבו המושכר.

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

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

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

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

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

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

#### 4. השכירות

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

#### 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למגורים או לכל מטרה המותרת עפ"י כל דין (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

#### 6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 5.9.14 וסיומה ביום 4.9.15 (להלן: "תקופת השכירות").

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

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

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

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

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

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

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

## 7. דמי השכירות

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

7.2. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד, כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו שולם תשלום כלשהו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם זה (דמי השכירות בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו להלן: "דמי השכירות").

7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך ועניין כדין דמי השכירות על פי תוזה זה.

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

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

7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין דמי השכירות (במידה שחל חיוב בתשלום), ישולמו ע"י השוכר, ישירות לאגף מכס ומע"מ.

7.4.3. מובהר, כי אי תשלום המע"מ ע"י השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.

7.4.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.

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

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

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

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

הפרת סעיף 7 על תניותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. תשלומים והוצאות

8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, במשך כל תקופת השכירות ובמועד שנקבע לכך, את התשלומים כדלקמן:

8.1.1 כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר, במישרין או בעקיפין, לרבות תשלום ועד בית, היטל השבחה, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.

8.1.2 כל האגרות והתשלומים בגין צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

8.2 מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המשכיר.

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

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

8.4 בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר בתוך שבעה (7) ימים מיום השבת החזקה בנכס, אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.5 בתום כל שנת שכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

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

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

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

## 9. חייבי השוכר

9.1 השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הצידוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

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

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

9.3. לא התזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, ישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לענין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י המשכיר, לפי הענין, ועד להחזרתם למשכיר בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

9.4. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו ללא הסכמת המשכיר, שתינתן מראש ובכתב. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבון השוכר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי בהתייחס לנספח ב' שלהלן, הסכם שכירות זה אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכוש של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבון הוא ולהחזיר המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה והשוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. השוכר מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י הסכם זה.

#### 11. שלטים

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רשיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

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

המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או

הנמצא בדרכו למושכר או ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמם או שיאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד.

### 13. מפגעים ומטרדים

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

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

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

### 14. העברת זכויות

14.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

14.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכך לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכך לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

14.3. השוכר לא ישתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

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

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 1 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ- 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ- 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לענין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

### 15. ביטוח ואחריות

#### 15.1. אחריות הצדדים בנוזיקין

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

15.1.2.

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

ב. השוכר לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בנכס, ולכל נזק שייגרם עקב הנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות כאלה השייכים לצד שלישי כלשהו.

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

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

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי חוזה זה. פיגור של למעלה מ - 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אתרי תשלום ריבית.

15.1.4 למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקרים, מוזמנים, לקוחותיו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו. השוכר לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. השוכר ישפה את המשכיר בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.

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

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

15.1.7 בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומתה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

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

## 15.2. ביטוח

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

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

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

11



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

16.1.1. מנהל מינהל הדיור יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן.

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

16.1.3. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פינה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

17. פינוי המושכר

17.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר מן המשכיר כשהנכס מסוייד וצבוע ולמעט בלאי סביר (להלן "**מועד פינוי המושכר**"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

17.2. אם בעת פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנייל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידיו, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

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

17.3. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של **500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים)**, כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

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

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 ו-17.4 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין

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

#### 18. הפרות

18.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

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

18.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

18.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר ישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

18.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר ריבית, מהיום בו יחול על השוכר החיוב לשלמו עד ליום התשלום בפועל.

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

#### 19. אי תחולת חוק הגנת הדייר

19.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיתקבעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיוותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

19.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו במושכר, יעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

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

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

#### 20. סמכות שיפוט ייחודית

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

21. כללי

21.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה.

21.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה, הן לגבי הבניינים והן לגבי המושכר.

21.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר - כתובת המושכר.


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

21.4. מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

21.5. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

  
השוכר

  
המשכיר  
משרד האוצר-החשב הכללי  
ג. שוחט  
סגן בכיר לחשב הכללי

**תוספת 1 להסכם שכירות מיום 30.10.14**

(להלן "תוספת זו")

שנערכה ונחתמה ביום 25/11/15

**מצד אחד**

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

בין :

**מצד שני**

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

לבין :

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

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

והואיל וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה;

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

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

**החלת ההסכם המקורי**

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

**השכירות ותקופתה**

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

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

מזכר המזרנים  
הנביאים 74  
סל 4100210

דמי השכירות

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

ביטוח

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

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

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


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

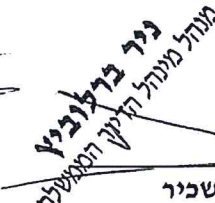
בטחונות

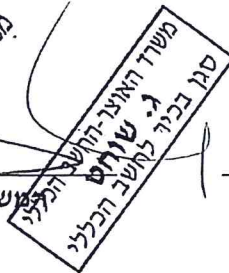
9. הערבות הבנקאית שמסר השוכר למשכיר בקי"ע ההסכם המקורי תמשיך ותשמש בטחון בידי המשכיר אף לתקופת השכירות הנוספת.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום,

  
השוכר

  
משכיר

  
משרד האוצר - חש"ה הכללי  
ג. שורם  
סגן בכיר לחשב הכללי

היום 15/7/15

מל"ב  
(2) ד

עבר למי

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22 לחודש פז 2011

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

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

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

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

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

לפיכך הוסכם (הוצהר הצדדים בדלקמן):

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו, והצדדים מתקשרים ומתחייבים עפ"י האמור והמוצהר בו.

2. א. הצדדים מצהירים בזה כי תנאי עיקרי להתקשרותם בהסכם זה הוא, כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב-1972 על תיקונו ושינויו וכן כל חוק שיבוא במקומו בעניין זכויות דייר מוגן או כל תקנה שתותקן על פיהם לא יחולו על שכירות זו והשוכר לא יהיה דייר מוגן.

ב. השוכר מצהיר כי לא שילם למשכירה דמי מפתח לא במישורין ולא בעקיפין בגין שכירות החנות.

3. א. מטרת השכירות הינה לצורך הפעלת תחנת טוטו/לוטו/מפעל הפיס לרבות הפעלת קיוסק וכל הקשור בכך ולא לשום מטרה אחרת.

ב. השוכר ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לשימוש כנייל בחנות, והוא בלבד ישא באחריות ובהוצאות לאי קיום הוראה כלשהי על פי דין לעניין זה. למשכירה אין כל אחריות בכל

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



אם מחלקת הנכסים של המשכירה לא תיקנה תוך 14 ימים מיום שקיבלה הודעה בכתב על הנזק או הקלקול את אשר התחייבה לתן ע"פ הוראות סעיף זה, יפנה השוכר ישירות בכל הקשור לתיקוני השמל"מ לח"ג אסולין טלפון 052-2671255 ובכל הקשור לאינסטלציה ואו לאתזקה אחרת של הדירה, לטלפון 050-7959753 לט"ס ביצוע העבודות.

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

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

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

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

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

ב. אם השוכר לא יפנה את החנות בתום תקופת השכירות, אזי מתחייב הוא לשלם דמי שימוש ליום בסכום של 600 (שש מאות) ₪. תשלום הסכום הנ"ל לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק בחנות. כן מתחייב השוכר לשאת בכל הנזקים שייגרמו למשכירה עקב אי פינוי זה. כן מתחייב השוכר לשלם למשכירה את מלוא הוצאותיה המשפטיות כפי שיהיו למעשה בקשר לפינויו מן החנות.

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


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

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

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

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

ולראיה באר הצדדים על החתום:

  
השוכר



ד (3)

נוסח לחתימה-16.6.15

מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

הסכם שכירות בלתי מוגנת מספר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 17 לחודש 6 2015

מצד אחד

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

מצד שני

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

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

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

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

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

2. הגדרות

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

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

2.1. "המדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

2.2. "המדד הבסיסי" - מדד חודש יוני 2014 אשר פורסם ביום 15.7.14.

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

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

2.5. "עירייה" - עיריית ירושלים.

2.6. "מינהל" - מינהל מקרקעי ישראל.

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

### 3. הצהרת השוכר

השוכר מצהיר כדלקמן:

3.1. כי ראה ובדק את המושכר הסביבה בה ממוקם המושכר, את הזכויות הקשורות במושכר, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לשכור את המושכר, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמשכיר וכי הוא מבקש לשכור את המושכר במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המשכיר כל אחריות לגבי מצב המושכר.

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

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

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

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

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

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

### 4. השכירות

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

## 5. מטרת השכירות

השוכר ישתמש במושכר למגורים או לכל מטרה המותרת עפ"י כל דין (להלן: "מטרת השכירות") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש במושכר, או בכל חלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

## 6. תקופת השכירות

6.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר את המושכר לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1.6.15 וסיומה ביום 31.5.16 (להלן: "תקופת השכירות").

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

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

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

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

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

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

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

## 7. דמי השכירות

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

o.k

- 7.2. דמי השכירות הבסיסיים יהיו צמודים למדד, כך שאם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני היום בו שולם תשלום כלשהו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כשהם מוגדלים באופן יחסי לשיעור העליה של המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. אם יתברר כי המדד החדש לא עלה, או כי המדד החדש ירד לעומת המדד הבסיסי, ישולמו דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם זה (דמי השכירות בתוספת הפרשי ההצמדה יקראו להלן: "דמי השכירות").
- 7.3. הפרשים שינבעו מהגדלת דמי השכירות בעקבות ההצמדה למדד כמפורט בסעיף 7.2 לעיל, בין שיקראו בהסכם זה הפרשי הצמדה ובין שיקראו אחרת, דינם לכל צורך ועניין כדין דמי השכירות על פי חוזה זה.
- 7.4. על דמי השכירות יוסיף וישלם השוכר מע"מ כדין, במידה שחל חיוב בתשלום, באופן הבא:-
- 7.4.1. במועד חתימת הסכם זה, יחתום השוכר על בקשה להעברת החיוב בתשלום המע"מ מהמשכיר לשוכר, בהתאם לטופס מע"מ 36, לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף תשליו-1975, שיקבל מן המשכיר, במידת הצורך.
- 7.4.2. במהלך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר לידי המשכיר את דמי השכירות ללא תוספת מע"מ, וסכומי המע"מ בגין דמי השכירות (במידה שחל חיוב בתשלום), ישולמו ע"י השוכר, ישירות לאגף מכס ומע"מ.
- 7.4.3. מובהר, כי אי תשלום המע"מ ע"י השוכר, לרבות אי תשלום המע"מ במועדו – יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו ביחס לכך הוראות סעיף 19 להלן.
- 7.4.4. השוכר יעביר לידי המשכיר, עם דרישתו, קבלות ואישורים המעידים על תשלומי המע"מ.
- 7.5. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר בגין כל רבעון מראש, וזאת בראשון לכל חודש ראשון ברבעון.
- במועד חתימת הסכם זה ישלם השוכר את דמי השכירות בגין החלק שנותר עד תום רבעון השכירות הראשון.
- 7.6. השוכר יפקיד בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, כתב הוראה לחיוב חשבון, המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ומסומן- **נספח ג'**, חתום על ידו, לפיו יורה לבנק מטעמו לשלם למשכיר, ע"י הפקדה לחשבון מסי 0250922 בבנק הדואר ע"ש הדיור הממשלתי, בסכומים ובמועדים האמורים לעיל. השוכר יהא רשאי להחליף כתב הוראת הקבע מדי פעם על-ידי מתן הודעה של לפחות 60 ימים מראש.
- 7.7. השוכר מצהיר ומאשר כי נמסר לו ע"י המשכיר שגביית תשלומי דמי השכירות נערכת באמצעות מערכת ממוחשבת של המשכיר, וייתכנו עיכובים, לעיתים, בביצוע הגביה, זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה. ידוע לשוכר כי במקרה של עיכוב כאמור, יכול שייגבו מתשבונו דמי השכירות שטרם נגבו בגין העיכוב כאמור, במועד מאוחר מן המועד הקבוע בהסכם זה. השוכר מצהיר ומתחייב כי הוא מסכים לגביה מאוחרת כאמור במקרה של עיכוב בגביה, ואין לו ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר בקשר לכך, כל זאת, מבלי לגרוע מכל התחייבויות השוכר וגם/או מכל זכויות המשכיר על-פי הסכם זה.

הפרת סעיף 7 על תנאותיו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

## 8. תשלומים והוצאות

8.1. בנוסף לתשלום דמי השכירות ישלם השוכר, במשך כל תקופת השכירות ובמועד שנקבע לכך, את התשלומים כדלקמן:

8.1.1. כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידים, אשר יוטלו בגין השימוש, החזקה, ההפעלה וביצוע עבודות במושכר,

0.1c

במישרין או בעקיפין, לרבות תשלום ועד בית, היטל השבחה, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי המשכיר, וזאת במשך כל תקופת השכירות.

8.1.2. כל האגרות והתשלומים בגין צריכת מים, חשמל וטלפון במושכר.

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

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

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

8.4. בתום תקופת השכירות יודיע השוכר לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.3 לעיל על סיום השכירות וינתק את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו במושכר. השוכר ימציא למשכיר בתוך שבעה (7) ימים מיום השבת החזקה בנכס, אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין המושכר.

8.5. בתום כל שנת שכירות או מייד עם דרישת המשכיר, ימציא השוכר למשכיר את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על השוכר לכל רשות ולכל אדם או גוף משפטי כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

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

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

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

## 9. חיובי השוכר

9.1. השוכר ישתמש במושכר באופן זהיר וסביר, יתחזק את המושכר, הציוד והמתקנים שבמושכר, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את המושכר והנמצאים מתוך לו במצב טוב ותקין, ישמור על ניקיון המושכר וימנע כל נזק ו/או קלקול למושכר ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את המושכר.

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

9.3. לא תחזיק השוכר את המושכר, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את המושכר במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון במושכר ו/או החזיר בתום תקופת השכירות את

המושכר במצב שאינו תקין, רשאי המשכיר, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבון השוכר. תיקן המשכיר קלקול ו/או פגם כאמור, ישא השוכר בכל ההוצאות בהם עמד המשכיר לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של המשכיר). אישור בכתב של המשכיר בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לענין זה.

השוכר ישלם למשכיר את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף ריבית שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י המשכיר, לפי הענין, ועד להחזרתם למשכיר בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד השוכר בהתחייבותיו דלעיל יעמדו למשכיר כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לגבות כל סכום כאמור מהערבות כמפורט בהסכם זה להלן.

9.4. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו ו/או ביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או לשוכרים פוטנציאליים.

#### 10. שינויים במושכר

10.1. השוכר לא יבצע כל שינוי פנימי או חיצוני במושכר ו/או במערכותיו של המושכר, לא יוסיף עליו כל תוספת ולא יהרוס כל חלק במושכר ו/או במערכות המשרתות אותו ללא הסכמת המשכיר, שתיתן מראש ובכתב. המשכיר רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. המשכיר זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבון השוכר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי בהתייחס לנספח ב' שלהלן, הסכם שכירות זה אינו כולל ביצוע עבודות הקמה במושכר.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הוספה או שינוי במושכר יחשבו לרכושו של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבון הוא ולהחזיר המושכר למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה והשוכר לא יעשה כן, לפי דרישת המשכיר, יהיה המשכיר רשאי לעשות כאמור על חשבון השוכר.

הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.3. השוכר מוותר על זכות, במידה ותהיה לו, לדרוש מהמשכיר תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה במושכר, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא, פרט לתשלומים ששילם ביתר, אם בכלל, עפ"י הסכם זה.

#### 11. שלטים

השוכר לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובתנאי שישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רשיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

השוכר יסיר כל שילוט שאושר כאמור עם תום תקופת השכירות.

#### 12. אחריות השוכר לנזקים

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

המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר או הנמצא בדרכו למושכר או ממנו; והשוכר נוטל על עצמו, את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלם או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כני"ל, לרבות שכ"ט ע"ד.



**13. מפגעים ומטרדים**

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

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

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

**14. העברת זכויות**

14.1. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו או כל חלק מהן המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י הסכם זה. למען הסר ספק יצויין כי אין בעצם שינוי הבעלות ו/או בזהות הבעלים החדשים משום פגיעה בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

14.2. השוכר לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר (לרבות שכירות משנה) או יחכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא ישתף מישהו בהחזקת המושכר או בשימוש או בכל הנאה ממנו כבר רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

14.3. השוכר לא ישתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או הפעלת ו/או ניהול המושכר, ולא יעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

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

14.5. היה השוכר חברה, תיחשב כהפרת ס"ק 1 דלעיל כל העברה ו/או הקצאת מניות לבעלי מניות חדשים אשר מקנה, במישרין או בעקיפין, זכות להחזיק במניות המעניקות זכות ליותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) בזכויות ההצבעה באסיפות של השוכר או זכות למנות יותר מ - 25% (עשרים וחמישה אחוז) מן הדירקטורים בשוכר, אם נעשתה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

היה השוכר מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין לא רשומה, טעונה כל החלפת שותף ו/או הוספת שותף ו/או פרישת שותף, הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

"בעלי מניות חדשים" לענין הסכם זה, משמעם, בעלי מניות שלא היו בעלי מניות בשוכר בעת חתימת ההסכם.

הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

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

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

**15.1.2.**

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

o.k

ב. השוכר לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בנכס, ולכל נזק שייגרם עקב הנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות כאלה השייכים לצד שלישי כלשהו.

- 15.1.3. המשכיר יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הקשור ו/או הנובע מהשימוש בנכס והחזקתו על ידי השוכר.
- במידה והמשכיר יתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת השוכר לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה, לרבות שכ"ט עו"ד שישא בהם המשכיר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה מטעם המשכיר.
- הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של השוכר על פי חוזה זה, או מהפרת התחייבות של השוכר על פי חוזה זה. פיגור של למעלה מ - 30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.
- 15.1.4. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי המשכיר לא ישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של השוכר, עובדיו, מבקריו, מוזמניו, לקוחותיו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו. השוכר לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. השוכר ישפה את המשכיר בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהיתה למשכיר עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות המשכיר, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי המשכיר.
- 15.1.5. השוכר לא יהיה אחראי לכל נזק הנגרם למושכר כתוצאה מכוח עליון, וכן כתוצאה מטיב בניה, עבודה, או חומרים שאינם של השוכר, למעט נזק הנובע מפעולות או רשלנות של צד שלישי הנמצא במושכר ברשות השוכר.
- 15.1.6. כל אחד מהצדדים לא ישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם ענין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצותו או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.
- 15.1.7. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.
- בכל מקום בסעיף 15.1 זה שבו מופיעים הביטויים "השוכר" ו-"המשכיר" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו".

## 15.2. ביטוח

- 15.2.1. השוכר מתחייב לבצע את הביטוחים הקשורים לנכס, בהתאם למפורט בנספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, על נספחי המשנה לו.
- 15.2.2. השוכר מתחייב להמציא לידי הבעלים, עד לא יאוחר משבוע לפני מועד מסירת החזקה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר, פוליסות ביטוח כאמור, שבהן יופיע המשכיר כמבוטח נוסף ו/או כמוטב. המשכיר רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי לאשר את פוליסות הביטוח או לדרוש בהן שינויים ו/או תוספות והשוכר מתחייב לבצעם עד לקבלת אישור הבעלים כי פוליסות הביטוח הינן לשביעות רצונו.
- 15.2.3. לאחר אישורן ע"י המשכיר, תהנה פוליסות הביטוח ל - נספח ב' של הסכם זה ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו. בכל מקרה, מסיר השוכר מהבעלים כל אחריות לכל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לרכושו של השוכר.

0,1c

16. בטחונות

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

16.1.1. מנהל מינהל הדיור יהיה רשאי לחלט את הערבות הבנקאית או חלקה בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר השוכר אחת או יותר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה או במקרה שהשוכר לא האריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שנדרש ע"י המשכיר לעשות כן.

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

16.1.3. בתוך 90 יום מתום תקופת השכירות, ולאחר שהשוכר הוכיח למשכיר כי עמד בכל התחייבויותיו נשוא הסכם זה לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כי שילם את מלוא דמי השכירות, ההוצאות והתשלומים החלים על השוכר וכן פנה את המושכר והחזירו לחזקת המשכיר בהתאם להוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הערבות הבנקאית ככל שלא הוצגה לפרעון.

17. פינוי המושכר

17.1. עם תום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ וימסרו לידי המשכיר כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל השוכר את החזקה במושכר מן המשכיר כשהנכס מסוייד וצבוע ולמעט בלאי סביר (להלן "מועד פינוי המושכר"). במעמד הפינוי יערך פרוטוקול מסירה בו יצוינו הליקויים, אם ישנם כאלה.

17.2. אם בעת פינוי המושכר והחזרתו לידי המשכיר, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הנ"ל, על מנת להביא את המושכר למצב בו היה על השוכר להחזירו לידו, והשוכר יחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להתזר בפועל, וכן יפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב המושכר ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

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

17.3. לא פנה השוכר את המושכר במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות המשכיר לממש את זכותו לקבלת המושכר בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת המושכר, סכום של 500 ₪ (חמש מאות שקלים חדשים), כשסכום זה הינו צמוד למדד כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

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

17.5. אין באמור בס"ק 17.3 ו-17.4 לעיל כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר ו/או כדי להוות הסכמה מצד המשכיר להארכת תקופת השכירות ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים; המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת השוכר את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין

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

#### 18. הפרות

18.1. הפר השוכר הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי המשכיר לבטל את ההסכם והשוכר יהא חייב לפנות לאלתר את המושכר, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים למשכיר על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

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

18.3. המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, במקרים המפורטים בהסכם זה, וכן במקרים בהם ניתן צו לפירוק השוכר או התקבלה החלטה על מינוי מפרק, כונס נכסים, נאמן בפשיטת רגל או מנהל, זמניים או קבועים, לשוכר, או אם ניתן צו כינוס נכסים כנגד השוכר או אם ניתן צו עיקול על נכסי השוכר, כולם או מקצתם, לרבות זכויות השוכר עפ"י הסכם זה וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 יום, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות נוספת או אחרת הקיימת לו עפ"י הסכם זה ו/או הדין.

18.4. אין בביטול ההסכם ופינוי השוכר מן המושכר עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, והשוכר ישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלום דמי שכירות למשכיר, עד למועד בו יחתם הסכם עם שוכר חלופי למושכר ו/או למועד תום תקופת השכירות, לפי המוקדם.

18.5. בגין כל פיגור שיפגר השוכר בתשלום כל סכום המגיע ממנו לפי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר ריבית, מהיום בו יחול על השוכר החיוב לשלמו עד ליום התשלום בפועל.

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

#### 19. אי תחולת חוק הגנת הדייר

19.1. השכירות, השוכר והמושכר אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"לב - 1972 (להלן "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שיחוקק בעתיד המגן על השוכר או על הדייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו על השכירות, השוכר, המושכר וההסכם.

19.2. השוכר מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם למשכיר כל סכום שהוא עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר בין כדמי מפתח או כהשתתפות בהשקעות הבניה ובין באופן אחר אלא דמי השכירות הנקובים בהסכם זה; וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו במושכר, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

השוכר יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר; כן יהא השוכר מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

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

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

#### 20. סמכות שיפוט ייחודית

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

O,k

21.1. על אף האמור בכל דין לא תעמוד לשוכר זכות קיזוז ביחס לאיזה מחיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה לעיל והשוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו כנגד חיוביו כלפי המשכיר כאמור בהסכם זה.

21.2. תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים והשוכר מצהיר כי המשכיר לא יהא קשור בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה, הן לגבי הבניינים והן לגבי המושכר.

21.3. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא ואולם כתובת השוכר לאחר הכניסה למושכר - כתובת המושכר.

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

21.4. מחדל, השהיה או ויתור על ידי הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם לפי הוראות הסכם זה לא ייחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצידם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי הסכם זה בכל עת שיחפצו מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

21.5. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר הוא שותפות, יחולו הוראות הסכם זה גם על כל אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי הסכם זה תהיינה ביחד ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אלפרד / ס'מ'ר  
השוכר

משרד האוצר-החשב הכללי  
ה. שז"ח  
סגן בכיר לחשב הכללי

מנהל מנהל הדיוור הממשלתי  
ב'ק'י ב'מ'י ע'ל'ג'ר'ץ

המשכיר

נספח א'כתב ערבות

צמוד למדד המחירים לצרכן

לכבוד  
מינהל הדיור הממשלתי  
משרד האוצר  
ירושלים

הנדון: כתב ערבות מס'

לפי בקשת סימה אדריאן ת.ז. 054302294 (להלן "המבקש") אנו הח"מ ערבים בזה לכם לסילוק כל סכום עד לסך 17,346 ש"ח (שבעה עשר אלף שלוש מאות ארבעים וששה שקלים חדשים) (להלן "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש, כשסכום הערבות צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שיפורט להלן.

אנו מתחייבים בזה לשלם לכם תוך שבעה ימים מיום דרישתכם את סכום הערבות כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות או כל חלק הימנו מהמבקש ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש.

ערבותנו זאת הינה מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על-פיה מבלי להתנות את התשלום האמור בה בכל תנאי שהוא. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלשהי.

אם יתברר, כי מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה לפני תשלומי בפועל של סכום כלשהו, על ידינו לכם, על חשבון הסך הנ"ל (להלן "המדד החדש") גבוה ממדד המחירים לצרכן כפי שהינו ביום הוצאתו של כתב ערבות זה - דהיינו נקי (להלן "המדד היסודי"), אזי נשלם לכם סכום זה כשהוא מוגדל בשיעור העלייה של המדד החדש ביחס למדד היסודי.

"מדד המחירים לצרכן" משמעו מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן כולל ירקות ופירות" המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום ועד בכלל וכל דרישה בקשר לערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף החתום מטה שמענו הוא ברחוב מס' ב- לא אחרי התאריך הנ"ל, לאחר התאריך האמור תהיה ערבותינו זו בטלה ומבוטלת.

בכבוד רב,

בנק

o, k

## נספח ב' להסכם שכירות

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

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

### ביטוחים

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות בין הבעלים לבין השוכר שנחתם ביחס לנכס שהוא חנות ששטחה הרשום 36 מ"ר + מחסן, המצויה בקומת הקרקע בבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, הניצב ברח' הנביאים 74, ירושלים, והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כתת-חלקה 3, חלקה 36 בגוש 30065.

2. השוכר מתחייב לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים בהוראות נספח זה ומתחייב לקיים את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בהוראות השונות של נספח זה, כדלקמן:

2.1. מבוטל.

2.2. מבוטל.

#### ביטוחים נוספים על ידי השוכר

2.3. מבלי לגרוע מאחריות והתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות ונספח ב' זה ו/או על פי דין, ממועד הכנסת נכסים ו/או רכוש כלשהו לנכס או מתאריך תחילת תקופת השכירות ו/או מיום מסירת החזקה בנכס (לפי המוקדם), מתחייב השוכר לרכוש על חשבונו ולהחזיק בתוקף במשך כל תקופת השכירות את הביטוחים המפורטים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף לנספח ב' זה כחלק ממנו והמסומן כ"נספח ב'-2" (להלן "ביטוחי השוכר").

2.4. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים האמורים ב"אישור עריכת ביטוחי השוכר" מעת לעת, כך שישקפו תמיד את מלוא שווי, בערך כינון, של הרכוש המבוטח על פיהם.

2.5. ללא צורך בכל דרישה מצד הבעלים מתחייב השוכר להמציא לבעלים, לא יאוחר ממועד תחילת הסכם השכירות או מועד הכנסת נכסים כלשהם בנכס, המוקדם מבין שני המועדים, אישור בדבר עריכת ביטוח הנכס בהתאם לנוסח "אישור עריכת ביטוחי השוכר" המצורף בזה כנספח ב'-2 כשהוא חתום כדן על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת "אישור עריכת ביטוחי השוכר" כאמור הינו תנאי מתלה ומקדמי להתחלת פעילות של השוכר בנכס ו/או הכנסת נכסים כלשהם לנכס כאמור לעיל, והבעלים יהיו זכאים למנוע מן השוכר את פעילותו בנכס ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לו לפני המועד שצויין לעיל.

2.6. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח הנ"ל ופוליסות הביטוח במועד כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לביצוע כל תשלום שחל על השוכר, והשוכר מתחייב לקיים את כל ההתחייבויות על פי הסכם השכירות גם אם ימנע ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה בנכס ו/או הכנסת נכסים לנכס ו/או פתיחת עסקו בנכס, בשל אי הצגת האישורים במועד.

o.k

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

אברהם / ס'מ'ר  
השוכר

היום,  
משדד האוצר-החשב הכללי  
ג. שוויצקי  
סגן בכיר לחשב הכללי

ג'ר בבלוביץ  
מנהל מניפול הדיור הממשלתי

הבעלים



מדינת ישראל  
משרד האוצר - החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

תוספת 1 להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 17.6.15

שנערכה ונחתמה בירושלים ביום 19 לחודש 7 2015

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

מצד אחד

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

מצד שני

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

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

והואיל וסוכמו בין הצדדים כל עקרונות ותנאי העסקה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום,

אריאל / א' ס' א  
השוכר

מינהל מינהל הדיור הממשלתי  
ניר ברלוביץ  
משרד האוצר - החשב הכללי  
סגן בכיר לחשב הכללי  
עדות  
המשכיר

היום, 19.7.15

(4)

# חוזה לשכירות דירה

14645

הכרת נמצא בירושלים בשכונה זכרון משה ברחוב הנביאים מספר 74  
 שם המסביב ושם משאחתו ומקום מגוריו הסתדרות מדיציניית הדסה  
 שם השוכר ושם משאחתו עזר בן-סיסון  
 שבר החירה לשנת 180 (מאה ושמונים) ל"י שבר החירה להדסה - 15 ל"י  
 סהות המסביב לירוח ישראל ירה  
 אופן התשלום של שבר החירה כמובנים 45 ל"י כראש  
 ו- של שהתקשרות (X) ע"ס 45 ל"י כ"א שז"ס 1.7.59, 1.10.59, 1.60  
 לכמה זמן החירה נשכרה לשנת מ"ד באמצע 1959 עד 31 במרץ 1960  
 האור החירה הנשכרת דינה במשך החודשים הול, מסבת וחדר שמש  
 מעמד הנוכחי של המקומות הנשכרים טוב  
 לאיו טמרה החירה נשכרה למגורים בלבד

## התנאים :

סעיף א) אין השיכיר רשאי למסור או להשכיר את זכותו לא על החירה ולא על חלק ממנה ולא להעביר את החוזה על שם אחר בלי רשיון בכתב מהמסביב. אם השוכר עבר על האמור למעלה, או לא שילם שבר החירה בזמנו, או לא שילם אחר התמרות בזמן פירעונו או הרשות ביד המסביב לבטל את החוזה הזה וכל יתר התמרות או התשלומים יעברו לפירעון תיכף ככת אחת וכמו כן יוכל המסביב לדרוש מהשוכר כל דמי הנזקים שנגרמו על ידו בלי שום התראה נטריבנית או אחרת כי החוזה הזה ועצם העובדה של הפרת החוזה מספיים במקום התראה.

סעיף ב) השוכר לא יוכל להשגיר את מלאכת התיקונים ואיננו יכול לדחות אותם, במשך כל הזמן של השכירות. השוכר אינו רשאי לעשות שום שני בבית בלי רשות בכתב מהמסביב.

סעיף ג) יש רשות למסביב להראות את החירה לכל מי שהמסביב חפץ להשכיר להבא. במשך שני החודשים האחרונים שבחווה הוזה ואם השוכר ימירע לזה, או רשאי המסביב לבטל את החוזה והשוכר אחראי כנוכר בסעיף א).

סעיף ד) אם השוכר דמין לחדש את השכירות להבא, עליו לקבל על זה המכמה בכתב סאת המסביב. החוזה צריך להתחדש בכל פעם שמהרשים את ההתקשרות וזה לכל הפחות שני חדשים לפני זמן השכירות ביום שמהרשים את ההתקשרות מתוכם השוכר לתת את כל השמרות למסביב.

סעיף ה) אם השוכר יענוב את החירה במשך זמן השכירות מבלי שקובל הסכמה בכתב מהמסביב על השוכר לשלם את דמי השכירות גבר כל זמן החוזה כאילו הוא השתמש בדירה כמעל.

סעיף ו) השוכר מתחייב לתקן על השכונת את הדברים שטקו או שנתקלקלו במשך זמן החוזה כמי; זכויות משאבות מים, צנורות ספתרות הרלחות וכו'... ולשפור על הנקיון. כשם שהשוכר מקבל את החירה באיזה המצב הוא מתוכם להשיבה למסביב, כל הדברים שנתקלקלו בדירה מהשמש חייב השוכר להקדם על חשבון השוכר.

סעיף ז) בסוף זמן השכירות מתחייב השוכר לענוב את החירה השכורה על ידו ולמסר את המפתחות למסביב ואם לא קיים ואת הוא מתוכם לשלם מרוכות מהיר השכירות העחידה בעד כל יום שיעבור מיום כלות זמן החוזה ועד היום שימסר את המפתחות. מלבר זה על השוכר לשלם את כל ההסמים שניעו מוה למסביב, וכל זה בלי צורך בהתראה נטריבנית או אחרת כי החוזה הזה משמש במקום התראה.

סעיף ח) כל מלאכות יפוי שעשה השוכר בפנים או בהוין החירה הם על חשבון השוכר וככלות זמן החוזה, אלה הפלאכות הם קנין המסביב ואין השוכר יכול לתבוע מהמסביב הועבאות שהוציא עבוין.

סעיף ט) המסים המוטלים על החירה ישולמו ע"י הצדדים לפי החוק.

סעיף י) השוכר מצהיר כי קבל את החירה כמצב הכי טוב וסאתים למטרת השכירות.

סעיף יא) במקרה אם השוכר לא מקיים את אחד מהסעיפים והמסביב יניש על השוכר משפט או השוכר מתוכם לסבול כל הוצאות בית המשפט ושכר עויד למי ריישח העויד וגם שכר עויד הנקבע ע"י בית המשפט.

סעיף יב) השוכר מצהיר שקרא לפני שחתם על החוזה את כל סעיףי ועיף של החוזה ומתחייב לקיים את כל הסעיפים. נעשה ב... העתקות. תנאים מיוחדים; המשביר שגומב על זכרתו להעלות את דמי השכירות חוץ תקופת השכירות בחוזה זה אם החוק ירשה זאת.

ועז באנו על החתום יום 3 לחדש ספטמבר שנת 1958

תחית יד השוכר  
 תחית יד המסביב  
 הוצאת המסביב: תחית יד המסביב  
 תחית יד המסביב: תחית יד המסביב