

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום לחודש 2017

בין

אוניברסיטת תל – אביב
תאגיד מכוח חוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958
(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

ל בין

_____ מ
_____ (להלן: "השוכר")

מצד שני

מבוא

והמשכירה מצהירה ומתחייבת כי היא בעלת הזכויות ורשאית להשכיר:

הואיל

שטחים בשטח כולל של 330 מ"ר המצויים בקומת הקרקע (להלן: "קומת הכניסה") של מבנה הקרוי "בניין מיטשל" (להלן: "המבנה"), שבקמפוס המשכירה (להלן: "הקמפוס"), והמשמשים להפעלת חנות באג דיונון (להלן: "החנות"); מצ"ב **כנספת א'** להסכם זה תשריט ובו מסומן שטח החנות.

כל שטחי החנות, יחד יכוננו להלן: "המושכר".

והמשכירה מצהירה ומתחייבת בזאת כי כל שטחי המושכר נבנו עפ"י כל דין, עפ"י ובאופן שתואם את התכניות, האישורים וההיתרים ואת התב"ע החלה על השטחים, אין כל חריגות בניה ביחס למבנה ולשטחים כאמור, וכל מערכות המושכר תקינות ופועלות;

והואיל

<p>והמשכירה מצהירה ומתחייבת כי עפ"י התב"ע החלה על המושכר ניתן לקיים שירותים נלווים לתכליות הראשיות של האוניברסיטה, כששירותים נלווים אלה כוללים: "מסעדות, מזנונים, מועדונים, בנקים, חנויות ספרים, חנויות מחשבים ודומיהם", ולפיכך אין כל מניעה מכח כל דין לעשות שימוש במושכר עפ"י מטרות השכירות;</p> <p>היתר הבניה של המושכר מצורף כנספת ב' להסכם זה.</p>	והואיל
<p>והמשכירה השכירה לעמותת דיונון, עמותת רשומה מס' 58-002247-3 (להלן: "העמותה"); את המושכר בשכירות שהוארכה מעת לעת, עד לשנת 2026.</p>	והואיל
<p>והעמותה קיבלה את הסכמת האוניברסיטה להמחות את זכותה לשכור את המושכר לאחרים, בתנאים המפורטים בהסכם השכירות שנחתם בין המשכירה לבין השוכר.</p>	והואיל
<p>והמושכר הושכר עד לאחרונה לבאג מולטיסיסטם בע"מ, ח.פ. 511860769 (להלן: "החברה"), עפ"י הסכם שכירות בלתי מוגנת משנת 2013, וההתקשרות בין החברה לבין האוניברסיטה תגיע לסיומה ב-31.1.2018.</p>	והואיל
<p>והעמותה ערכה הליך תחרותי להשכרתו של המושכר, והשוכר נקבע על ידה כזוכה בהליך זה, וזהותו אושרה ע"י המשכירה.</p>	והואיל
<p>והמשכירה מעוניינת להשכיר לשוכר את המושכר והשוכר מעוניין לשכור מאת המשכירה את המושכר בשכירות בלתי מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972;</p>	והואיל
<p>והשוכר ראה ובדק את המושכר והוא מעוניין לשכור מאת המשכירה המושכר על מנת להשתמש בשטחיו לצורך הפעלת החנות כמפורט להלן;</p>	והואיל
<p>והמשכירה מצהירה ומתחייבת כי אין כל מניעה מכח דין ו/או הסכם ו/או אחרת להשכיר לשוכר את המושכר;</p>	והואיל
<p>וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם המשפטיים כמפורט בהסכם שכירות זה להלן;</p>	והואיל

לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

<p>1. המבוא:</p> <p>1.1 המבוא לחוזה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ובחזקת תנאיו.</p> <p>1.2 כותרות הסעיפים הובאו לשם הנוחיות בלבד ואין להיעזר בו לשם פרשנות.</p>	<p>2. הצהרות הצדדים:</p> <p>הצדדים מצהירים כי התקשרותם בהסכם זה אושרה ע"י המוסדות המוסמכים של כל אחד מהצדדים.</p>
<p>3. תנאי מתלה:</p> <p>תנאי מתלה להסכם זה הינו חתימת השוכר על הסכם ההפעלה בינו לבין העמותה (לעיל ולהלן: "הסכם ההפעלה"), בנוסח שהסכם זה מהווה נספח לו וזאת במועד חתימת הסכם זה.</p>	<p>3.</p>

4. המושכר:

4.1 השוכר מצהיר כי ראה ובדק בפועל את המושכר, ובכלל זאת את סביבתו של המושכר והעסקים הפועלים בה, וכי בכפוף להצהרות המשכירה אודות המצב הרישומי, תכנוני והפיזי של המושכר כמפורט לעיל, מצא אותו מתאים לו ולמטרותיו והוא מוותר על כל טענת אי התאמה, מום או ברירה, אשר ניתן היה לגלותו בבדיקה סבירה. למען הסר ספק השוכר מצהיר כי ידוע לו שיתכן ובעתיד יבוצעו שינויים בסביבת החנות, על ידי גורמים שאינם בשליטת המשכירה והנו מוותר על כל טענה בעניין.

בכפוף לקיום התחייבויותיו של השוכר עפ"י הסכם ההפעלה ועפ"י הסכם זה, המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את החזקה במושכר והשוכר מתחייב לקבל לידיו את החזקה במושכר, במועד הקובע כהגדרתו בסעיף 12.3.2 להסכם ההפעלה (להלן: "מועד מסירת החזקה") וזאת במצבו במועד חתימת הסכם זה, בכפוף לבלאי סביר שממועד חתימת הסכם זה ועד למועד מסירת החזקה.

4.2 המשכירה תהא רשאית בכל עת, ללא צורך בהסכמה כלשהי של השוכר, אך בכפוף להודעה מראש ובכתב בת לפחות 45 יום, לבצע כל שינוי או תוספת במבנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי הן לפני תחילת תקופת השכירות והן לאחר מכן, לרבות אך לא רק, תוספת או הפחתת שטחים, הפיכת שטחים ציבוריים סגורים או פתוחים לשטחים בשימוש בלעדי של משתמשים שונים, שינוי בפתחים במעברים, תוספות בניה למיניהן וכל שינוי אחר במבנה או בתוכניות המבנה, הכל בכפוף לכך שלא תהיה פגיעה בזכויות השוכר ו/או באפשרויות השימוש של השוכר במושכר ובכלל זה, בין היתר, שלא ישונה ו/או יפגע המושכר, חיצונית ו/או פנימית, בכל צורה שהיא, שלא יחסמו ו/או יוקטנו ו/או ישונו בצורה כל שהיא חזיתות המושכר, דרכי הגישה אליו ולא תהיה פגיעה כלשהי ברישיון העסק בחנות ו/או באילו מתנאי הרישיון. השוכר מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל שינוי או תוספת כאמור מכל סיבה שהיא, לרבות, אך לא רק, הפרעות שיגרמו לו, אם יגרמו בזמן ביצוע התוספת או השינוי. לא יהא בכל שינוי כאמור, הוספה או הפחתה, כדי להביא לשינוי כלשהו בגובה דמי השכירות אלא אם מדובר בשינוי מהותי של 20% או יותר משטח המושכר, שאז ינהלו ביניהם הצדדים מו"מ בתום לב לקביעת גובה השינוי בדמי השכירות.

4.3 השוכר מתחייב לא לחרוג, לא לפעול, לא לנהל, לא להשתמש ולא לפעול בכל דרך אחרת במקום כלשהו מעבר לתחומי המושכר, אלא באישור מראש ובכתב של המשכירה.

5. רישוי, עבודות בניה ושיפוץ במושכר:

5.1 השוכר מתחייב לבצע עבודות שיפוץ ושיפור בחנות, בציווד וברכוש המצוי בחנות, בכדי להביאה לסטנדרט הגבוה ביותר ובהתאם לקונספט שהוצג ע"י השוכר במסגרת ההליך התחרותי ואושר ע"י העמותה.

5.2 עלויות עבודות השיפוץ וההשקעה במושכר, כמפורט לעיל, לרבות שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ומתכננים, הכנת תוכניות, יהיו על חשבון השוכר וישולמו על ידו. העבודות יבוצעו על אחריותו של השוכר ולשביעות רצון המשכירה.

5.3 השוכר יבצע את עבודות השיפוץ וההשקעה כמפורט לעיל, בתיאום מראש ובכתב עם המשכירה, באופן שתיגרם הפרעה מזערית ככל הניתן לפעילויות המתבצעות בקמפוס, במבנה, במושכר ובחנות ו/או לעבודות אחרות המתבצעות בקמפוס, במבנה ובמושכר ו/או לקהל המבקר בקמפוס, במבנה, במושכר ובחנות. השוכר יהיה אחראי כלפי המשכירה וכלפי כל צד ג' בגין כל נזק שיגרם למשכירה ו/או לצד ג' ו/או למבנה ולמבנים אחרים בקמפוס ו/או למושכר ו/או למושכרים אחרים כתוצאה ישירה מעבודות אלו.

השוכר מתחייב להשתמש במהלך העבודות בציוד ובחומרים מתאימים ותקניים לשם ביצוע והשלמת עבודות השיפוץ. השוכר יהיה אחראי לציוד ולחומרים שיובאו על ידו או מטעמו לשם ביצוע עבודות הבניה והשיפוץ שהוא מבצע.

5.4 למען הסר ספק, הבעלות בכל עבודות השיפוץ וההשקעה במושכר שמחובר חיבור של קבע למושכר, ובכלל זה מערכות מיזוג אויר, ככל שהן מחוברות חיבור של קבע, הינה של המשכירה, ללא צורך בתשלום כל תמורה לשוכר.

6. מטרת השכירות:

6.1 השוכר שוכר את המושכר על מנת לנהל בו, עפ"י הסכם ההפעלה האמור לעיל, חנות למכירת מוצרים ואספקת שירותים, כמפורט בהסכם ההפעלה (להלן: "מטרת השכירות").

השוכר מתחייב כי לא יחרוג ממטרת השכירות ולא ימכור במושכר כל מוצר נוסף ולא יספק במושכר כל שירות נוסף על אלה שהותרו בהסכם ההפעלה.

מוסכם בזה, כי הצדדים ידונו בתום לב בכל הנוגע למגבלות נוספות על פעילות השוכר במושכר, הנובעות מהסכמים עתידיים שאינם ידועים במועד חתימת הסכם זה, כל זאת טרם חתימת הסכם עתידי כאמור. מובהר, כי מגבלות עתידיות אלה לא יפגעו בפעילות השוכר בתחומים, בהם ניתנה לשוכר בלעדיות.

6.2 השוכר מתחייב לפתוח את עסקו במושכר לקהל הרחב עם תחילת תקופת השכירות ולנהלו במושכר באופן סדיר, רצוף וללא הפסקה, וברמה של ניהול ואחזקה הולמים. כל זאת, מתחילת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות. שעות הפתיחה של העסק שיתנהל במושכר יהיו לכל הפחות בימים ובשעות החופפים לפעילות בקמפוס אוניברסיטת תל-אביב ולא יפחתו מהיקף השעות הקבוע בהסכם ההפעלה.

6.3 המשכירה מתחייבת לשתף פעולה עם השוכר ולפעול בתחום אחריותה, ככל הנדרש לשם קבלת ההיתרים הנדרשים לניהול עסקו של השוכר במושכר.

השוכר מתחייב למלא אחר כל התנאים הדרושים לצורך קבלת היתרים כאמור, לנהל את עסקו עפ"י תנאיהם ולשמרם בתוקף משך כל תקופת השכירות ולשלם כל אגרה ו/או היטל בגינם.

6.4 פתיחת חנות/עסק נוסף ע"י המשכירה:

6.4.1 מוסכם כי המשכירה לא תאפשר פתיחה של חנות/עסק ו/או פעילות בשטחה של המשכירה, אשר תחומי פעילותו, ספרים (כולל חוברות לימוד) ו/או ציוד משרדי כל עוד הסכם השכירות בין הצדדים בתוקף.

6.4.2 חרף האמור בסעיף 6.4.1 לעיל, מובהר בזאת מפורשות, כי האיסור האמור לא יחול על הפעילויות המפורטות בהסכם ההפעלה, לרבות:

6.4.2.1 פרסומי המשכירה הנמכרים ע"י יחידות המשכירה וכן ע"י יחידת ההפצה שלה.

6.4.2.2 חנות המכר של ועד העובדים המנהלי והאקדמי של המשכירה.

6.4.2.3 ההוצאה לאור של חברת רמות בע"מ (הוצאת רמות) וכן סדרת מבט של רמות.

6.4.2.4 ההוצאה לאור של אוניברסיטת תל-אביב בע"מ.

6.4.2.5 מכירת ספרות מקצועית וכיוצ"ב במהלך ו/או עקב ימי עיון וכנסים שייערכו ע"י יחידות המשכירה בשטח המשכירה.

6.4.2.6 מכירת חוברות וספרים וכיוצ"ב שהינם חלק בלתי נפרד ממוצרים המוצגים ו/או הנמכרים במהלך ו/או עקב ימי עיון הנערכים מעת לעת בשטח המשכירה.

6.4.2.7 מכירת ספרים משומשים בהשגחת האגודה ובלבד שהודעה מפורטת על מכירה כאמור תינתן לשוכר בכתב לפחות 15 יום מראש.

6.4.2.8 מכירות חיסול שמקיימות ספריות האוניברסיטה של ספרים עודפים.

6.4.2.9 חנויות ספרים במתחמי המעונות.

6.4.2.10 פעילות ספרות זולה של אגודת הסטודנטים של אוניברסיטת ת"א.

7. תקופת השכירות:

7.1 תקופת השכירות הינה לתקופה שהחל מהמועד הקובע, כהגדרתו בהסכם ההפעלה וכל עוד הסכם ההפעלה עומד בתוקפו, אך בכפוף לכך שהשוכר ימלא במשך כל תקופה זו את כל תנאי הסכם ההפעלה והסכם זה במלואם, לרבות עמידה מלאה בכל מועדי וסכומי התשלומים אותם צריך השוכר לשלם עפ"י הסכמים אלה (להלן: "תקופת השכירות").

7.2 למען הסר ספק, הארכת תקופת הסכם ההפעלה לתקופות האופציות, כהגדרת מונח זה בהסכם ההפעלה, כמוה כהארכת תקופת הסכם זה, ללא צורך בהודעה נוספת. כמו כן, סיום תקופת ההפעלה, מכל סיבה שהיא, כמוהו כסיום הסכם זה.

8. דמי השכירות:

8.1 השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות משך כל תקופת השכירות, בהתאם להוראות שלהלן:
בתקופת השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות בסך של 27,195 ₪¹ (עשרים ושבעה אלף ומאה תשעים וחמישה ₪) לכל חודש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כולל פירות וירקות (ובמידה ומדד כזה לא יפורסם יותר באופן שוטף ועדכני, כל מדד שיבוא במקומו (לעיל ולהלן: "המדד") הידוע ביום _____ (מדד _____) (להלן: "מדד הבסיס") ועד למדד הידוע האחרון במועד תשלומו בפועל של תשלום כלשהו על חשבון דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), באופן שאם בזמן תשלום כלשהו המדד החדש יהא גבוה ממדד הבסיס ישלם השוכר את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תזכה את השוכר בהקטנת הסכום המשולם.

הפרשי הצמדה כאמור יחשבו לכל דבר ועניין כחלק מדמי השכירות (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").

¹ מובהר כי דמי השכירות החודשיים ישתנו בהתאם לגובה הצעתו של השוכר במכרז ודמי הזיכיון הסופיים כפי שיוצגו בהסכם הזיכיון וכן בהתאם לחלוקה לפי סעיף 21.1.4 להסכם הזיכיון.

- 8.2 דמי השכירות החודשיים ישולמו כל שלושה (3) חודשי שכירות מראש בראשון לכל חודש גרגוריאני בו חל מועד התשלום כאמור, ובלבד שיום זה יהיה יום עסקים. על אף האמור לעיל, תשלום דמי השכירות הראשון יבוצע במועד הקובע, כהגדרתו בהסכם ההפעלה והוא יהיה עבור התקופה שמהמועד הקובע ועד תום ארבעה (4) חודשי השכירות הקלנדריים העוקבים לחודש הקלנדרי בו חל המועד הקובע.
- "יום עסקים" משמעו אחד מימי החול א'-ה' בין השעות 08:30-12:00. היה ומועד תשלום דמי השכירות לא יחול ביום עסקים יידחה התשלום ליום העסקים הראשון שלאחריו.
- 8.3 מע"מ על דמי השכירות או כל מס שיבוא במקומו, בשיעור כפי שיהיה מפעם לפעם עפ"י החוק, יחול על השוכר וישולם על ידו במועד התשלום לרשויות המס כנגד חשבונית מס כחוק ו/או טופס עסקת אקראי.
- 8.4 תשלום דמי השכירות יהיה באמצעות העברה בנקאית (מס"ב) למשכירה.
- 8.5 למען הסר ספק, החיוב בתשלום דמי השכירות (או במקרה של עדכון בהתאם להוראות ההסכם, דמי השכירות המעודכנים) לכל תקופת השכירות יחול על השוכר, גם אם יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות וגם אם לא יעשה שימוש בפועל במושכר, מכל סיבה שהיא (והכל מבלי להודות בזכאותו לעשות כן) ובלבד שלא בוטל כדין הסכם השכירות או הסכם ההפעלה.

9. תשלומים נוספים:

- 9.1 במשך כל תקופת השכירות ישלם השוכר בנוסף לדמי השכירות, את כל התשלומים, ההיטלים, הארנונות, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים לרבות כל אגרה, דמי רישוי ושילוט וחיידוש רישיונות מכל סוג שהוא הנוגעים להפעלת המושכר ו/או החזקתו החלים על השוכר כמי שמחזיק בנכס, להבדיל מבעלים של נכס. השוכר ירשם בעיריית תל אביב כמחזיק המושכר לצורך תשלום ארנונה.
- למען הסר ספק, מיסים או היטלים בקשר להפעלת המושכר והחזקתו שיוטלו בעתיד על שוכר נכס להבדיל מבעלים ושאינם קיימים במועד חתימת הסכם שכירות זה יחולו על השוכר.
- 9.2 השוכר יישא החל בכל תקופת השכירות בכל התשלומים בגין אספקת מים, חשמל, טלפון או כל הוצאה שוטפת אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ולהפעלתו.

10. אחריות לנזקים ושיפוי:

- 10.1 השוכר מקבל על עצמו את כל האחריות בקשר לכל דרישה או תביעה כלשהם שיתעוררו מצד צד ג' כלשהוא בגין כל נזק, לרבות גוף או רכוש שייגרם בקשר למושכר, לרכוש שהשוכר אחראי לו ו/או כתוצאה מפעילותו ו/או משימוש של השוכר במושכר ו/או כתוצאה מאי קיום הוראות הסכם זה ע"י השוכר ו/או כתוצאה מביצוע עבודות ע"י השוכר או מי מטעמו במושכר ו/או נזק שארע במושכר.
- 10.2 השוכר מתחייב לשפות את המשכירה וכל מי שבא מטעמה ו/או במקומה (להלן: "מקבל השיפוי"), על כל נזק, הפסד, הוצאה לרבות שכר טרחת עו"ד ויועצים חיצוניים (אם יהיה צורך להעסיק יועצים כאמור), או חבות שיוטלו עליהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה (להלן: "תביעה") אשר תוגש כנגדם או תופנה כלפיהם ע"י צד ג' כלשהוא בקשר עם האירועים אשר השוכר אחראי בגינם כאמור בסעיף 10.1 לעיל (להלן: "אירוע בר שיפוי").

מקבל השיפוי, יודיע לשוכר בכתב על כל תביעה בהקדם האפשרי ויעביר לו כל מסמך שיימסר לו בקשר לכך. מקבל השיפוי יאפשר לשוכר, אם יבקש זאת, להתגונן בפני ההליכים נשוא השיפוי וישתף עימו פעולה בקשר לכך.

מוסכם כי לא תהיה פשרה או הסכמה בתביעה שהינה אירוע בר שיפוי ללא הסכמת מקבל השיפוי, מראש ובכתב וזאת אלא אם כן מדובר בפשרה שמטילה מחויבות כספית בלבד על מקבל השיפוי.

השוכר מתחייב כי במקרה ובמסגרת תביעה כאמור יוטל עיקול או צו אחר כנגד המשכירה, ידאג השוכר להסרתו. השוכר יישא בכל נזק ישיר שיגרם למשכירה עקב אי ביצוע התחייבותו כאמור.

10.3 השוכר מתחייב למסור למשכירה דיווח בכתב על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדו, או על ידו, בקשר עם הסכם זה, המושכר והפעלתו וזאת תוך 14 יום מיום היוודע לו על תביעה או דרישה כאמור או מיום שהגישו את התביעה או שקיבל את הדרישה.

11. ביטוח:

השוכר מתחייב כלפי המשכירה לקיים את כל התחייבויותיו ביחס לביטוחים הקשורים למושכר ולעבודת השיפוץ וההתאמה בו, כאמור בסעיף 18 להסכם ההפעלה ובכלל זה לכלול בכל אותם ביטוחים את המשכירה כמבוטחת נוספת.

12. החזקת המושכר וניהולו:

12.1 השוכר ינהל את עסקו בהתאם להוראות כל דין החל על העניין ומבלי לגרום למטרד כלשהו לרבות, אך לא רק, רעש, ריחות, זיהום וכו'.

12.2 השוכר ינהל את עסקו במושכר תוך הקפדה על כל הנהלים וההוראות שיקבעו ע"י המשכירה בתוקף סמכותה, ככל שאלה הובאו לידיעתו בכתב מבעוד מועד.

12.3 מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, השוכר מתחייב להחזיק את המושכר משך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין, ויתקן ללא דיחוי ועל חשבונו כל קלקול נזק או פגם שיתגלו בו, למעט אלה שיגרמו עקב רשלנות המשכירה. לא עשה כן השוכר תהיינה המשכירה זכאית להיכנס למושכר ולעשות כן במקומו ועל חשבונו וזאת מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר.

השוכר יחזיר את החזקה במושכר לידי המשכירה עם תום תקופת השכירות, או עם קיצורה עקב ביטולו של הסכם שכירות זה, באותו מצב בו קיבלו לידי, בכפוף לבלאי סביר ובצירוף כל תוספת, עבודות בניה ושיפוץ, שיפור ומתקן קבע (בכלל זה מערכות מיזוג אוויר, ככל שהן מחוברות חיבור של קבע) שנעשו או הותקנו על ידו, לפני העניין, וכל אלה יהפכו לקניינה של המשכירה ללא כל תמורה ולשוכר לא תהא כל תביעה או דרישה בגינם כלפי המשכירה.

12.4 המשכירה תהא רשאית, אם תרצה בכך, להיכנס מפעם לפעם למושכר במועדים סבירים ובתאום מראש לשם בדיקת קיום הוראות הסכם שכירות זה ו/או לשם בצו עבודות ותיקונים, ובתנאי שתגרם הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר.

12.5 השוכר לא ידביק שלטים או מודעות על קירותיו החיצוניים של המושכר או המבנה ללא אישור המשכירה ו/או מראש ובכתב. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי השוכר יהיה רשאי להציב שילוט הנושא את לוגו ושם השוכר, על חזית בניין מיטשל, הפונה לרחוב לבנון (האוניברסיטה), בכפוף לאישור המשכירה את מיקום השלט, צורתו ואת גודלו ולהוראות כל דין.

12.6 שלוט המושכר ייעשה אך ורק בכפוף לאישור של המשכירה ובהתאם לכללים שיקבעו על ידה לעניין זה.

13. הסבת זכויות:

13.1 בכפוף לקבוע בהסכם ההפעלה לא יהא השוכר רשאי, אלא אם כן קבל את הסכמתה המפורשת מראש ובכתב של המשכירה והעמותה, להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, לא יעביר את המושכר או כל חלק ממנו לאחר, לא ימסור בו או בכל חלק ממנו חזקה לאחר, לא ישתף בזכויותיו במושכר אחר ולא יתיר בו או בכל חלק ממנו שימוש לאחר בתמורה או ללא תמורה, וכן לא ישעבד ולא ימשכן זכות כלשהי מזכויותיו לפי הסכם שכירות זה.

למען הסר ספק – "אחר" - לרבות תאגיד אשר בו השוכר מחזיק במישרין או בעקיפין מניות ו/או זכויות שליטה, או כל גוף אשר יש לו זיקה ישירה לשוכר.

13.2 למרות האמור בסעיף 13.1 ומבלי לפגוע בכלליותו השוכר יהיה רשאי להעניק לבני רשות אפשרות לפעול במושכר בהתמלא מלוא התנאים כדלקמן:

13.2.1 השוכר יעמוד במלוא התחייבויותיו כלפי העמותה עפ"י הוראות הסכם ההפעלה.

13.2.2 ניתן אישור המשכירה והעמותה לפעולת בני רשות בחנות מראש ובכתב. המשכירה והעמותה רשאיות לסרב למתן אישור מכל סיבה שהיא, ומבלי שיהא עליהן לנמק עמדתן

13.3 מובהר כי כל שינוי מהותי בשליטה בשוכר, למעט הנפקה לציבור, אשר כתוצאה ממנו בעלי השליטה בשוכר יהיו שונים מבעלי המניות הנוכחיים, בהתאם לתדפיס רשם החברות של השוכר, **נספח ג'** להסכם זה, יעשה אך ורק בהסכמת המשכירה מראש בכתב.

בכל מקרה בו נדרשת הסכמת המשכירה והסכמה זו לא נתקבלה ונעשה שינוי כאמור, תהא המשכירה רשאית לבטל את ההסכם במשך 60 יום מיום בו נודע לה בפועל על היווצרות העילה. אפשרות זו תפקע מאליה אם המשכירה לא תעשה בה שימוש בפרק הזמן המוגדר לעיל. ביטול כאמור ייכנס לתוקף בתוך 90 יום ממועד הודעת המשכירה.

המשכירה רשאית להעביר ו/או לשעבד ו/או להסב בחלקן או במלואן את זכויותיה במבנה ו/או במושכר ו/או בכל חלק מהם ו/או את זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, והכל בתנאי שזכויות השוכר לא תפגענה ותשארנה כאילו לא היתה העברה ו/או שעבוד ו/או הסבה כאמור והגוף הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המשכירה עפ"י הסכם זה. המשכירה תודיע למשכיר על כך לפחות 60 ימים קודם לכן.

השוכר מתחייב לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיתבקש אם יתבקש ע"י המשכירה לאישור ו/או לבצוע האמור לעיל ובתנאי שכל מסמך כאמור לא יטיל על המשכיר כל מחויבות נוספת מעבר להסכם זה ולא יגרע מהתחייבויות המשכירה בהתאם להסכם זה.

14. סעדים ותרופות:

14.1 הפר צד להסכם שכירות זה הוראה מהוראותיו יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970; וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה או הוראות כל דין.

14.2 הפרת כלשהי של איזו הוראה מההוראות המפורטות להלן של ההסכם תחשבנה כהפרות יסודיות שלו:

- 14.2.1 הפרה כלשהי של הוראות 4.3, 5, 6.1, 6.2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16.6, 17, להסכם זה.
- 14.2.2 איחור בתשלום כלשהו שהשוכר חייב לשלמו עפ"י הוראות סעיפים 8 ו-9 (על פסקאות המשנה שלהם) להסכם זה, לתקופה של למעלה מ-15 ימים לגבי איחור כלשהו ו/או למעלה מ-3 איחורים מצטברים בתשלומים כלשהם שעל השוכר לבצע כאמור, במשך שנת שכירות אחת.
- 14.2.3 הפרת הוראה מהוראות פסקאות 6.2, 12.2 ו-12.3 יותר מ-3 פעמים במשך שנת שכירות אחת, ובמקרה של הפרה נמשכת - קיומה במשך 7 ימים רצופים או יותר, וזאת למעט אי הפעלה בשל שיפוצים בחנות בתיאום עם המשכירה, בכפוף לכך שהפעלת החנות לא נמנעה ו/או נגרעה עקב מעשה ו/או מחדל של המשכירה, העמותה, האגודה ו/או מי מטעם הגופים האמורים וכן בכפוף לכך השימוש בחנות לא נמנע ו/או נגרע עקב השבתה או סגירה של הקמפוסים שבה הוא פועל, או עקב כוח עליון.
- 14.3 המשכירה תהא זכאית לבטל הסכם שכירות זה, ולדרוש מן השוכר לפנות לאלתר את המושכר ולהחזיר את החזקה בו לידיה בתנאים הקבועים בפסקה 12.3 לעיל (להלן: "הודעת הביטול") בכל אחד מן המקרים הבאים:
- 14.3.1 השוכר הפר הפרה יסודית את הסכם שכירות זה, אשר לא תוקנה תוך 21 יום ממועד קבלת התראה בכתב מהמשכירה. השוכר הפר הפרה אחרת כלשהי את הוראות הסכם שכירות זה ולא תיקן ההפרה בתוך 30 יום מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המשכירה.
- 14.3.2 אם יינתן נגד השוכר, צו זמני או קבוע ע"י בית המשפט לקבלת נכסים ו/או תוגש בעניינם בקשת פירוק ו/או בקשה למנות נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מפרק זמני או קבוע, ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים, או אם הוטל עיקול על חלק מהותי מנכסיו והצווים ו/או הבקשות ו/או העיקולים האמורים לא יבוטלו בתוך 60 יום ממועד הגשתם.
- 14.3.3 הסכם ההפעלה הסתיים, מכל סיבה שהיא.
- 14.4 אם ניתנה הודעת ביטול כאמור בסעיף 14.3, כדין, אזי לשוכר לא תהא כל זכות להתנגד באיזו דרך שהיא ו/או לנסות לעכב או למנוע התקשרות בין המשכירה לבין כל שוכר אחר ו/או לנסות למנוע או לעכב ביצוע השכרת המושכר לשוכר חליף כלשהו. כל האמור יחול הן ביחסים שבין המשכירה לשוכר והן ביחסים שבין השוכר לשוכר המחליף ויחשב בין היתר כהוראות חוזיות לטובת צד שלישי.
- 14.5 כל איחור בתשלום ע"י צד כלשהו יישא הפרשי הצמדה בתוספת ריבית שנתית צמודה של 10% בגין תקופת הפיגור (לעיל ולהלן: "ריבית פיגורים") וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הצד הזכאי לפיצוי בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר.
- 14.6 בכל מקרה שהשוכר לא ישלם במועדו תשלום כלשהו שהוא חייב לשלמו למשכירה והדבר לא תוקן בהתאם להוראות הסכם זה, תהא המשכירה זכאית, מבלי לגרוע מזכותה לכל סעד אחר, להפסיק תוך 15 ימים, לספק לשוכר, ו/או למושכר, חשמל, מים, מיזוג אוויר או שירותים אחרים כלשהם לפי שיקול דעתה.
- 14.7 בגין כל יום של אחר בפנוי המושכר בתנאים הקבועים בפסקה 12.3 דלעיל עם תום תקופת השכירות ו/או עם ביטולו של הסכם זה, ישלם השוכר למשכירה פיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש, סך השווה לדמי השכירות המגיעים למשכירה בגין חודש השכירות האחרון מחולק ב-10, והכל בכפוף להוראות ההצמדה שבהסכם שכירות זה.

הצדדים מצהירים כי הסך הנ"ל מהווה פיצוי הולם על הנזק שהצדדים רואים אותו כתוצאה מסתברת של איחור בפנוי המושכר כאמור, וכל זאת מבלי לגרוע מזכות המשכירה לכל סעד אחר ו/או לפיצוי בשיעור גבוה יותר.

14.8 בכל מקרה של אי פנוי המושכר במועד ע"י השוכר עם סיום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם שכירות זה כדין, תהא המשכירה זכאית, מבלי לגרוע מזכותה לכל סעד אחר, בכפוף להודעה בכתב של 15 ימים:

14.8.1 להפסיק לאלתר לספק לשוכר ו/או למושכר חשמל, מים, מיזוג אוויר או שירותים אחרים כלשהם לפי שיקול דעתה ולשוכר לא תהא כל טענה או תביעה בקשר לכך.

14.8.2 להיכנס בעצמה ו/או באמצעות אחרים למושכר, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים או המטלטלים שיהיו מצויים בו וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו ע"י השוכר או מי מטעמו בכל דרך שתמצא לנכון.

14.9 השוכר יהיה אחראי לשלם למשכירה את כל ההוצאות שיגרמו למשכירה או למי מטעמה בפעולות כאמור בסעיף 14.8 לעיל.

14.11 ההסכם יסתיים תוך 90 יום ממועד ההודעה, אם יופסק כתוצאה מאחד מהמקרים המנויים בסעיף 14 זה.

14.12 המתנה, או הימנעות משמוש בזכות כלשהי של מי מהצדדים עפ"י הסכם שכירות זה לא יחשבו בשום מקרה ובשום נסיבות כויתור או כבסיס לטענת מניעות כלפיו מצידו של הצד השני.

15. בטחונות:

כבטוחה לקיום כל התחייבויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה, הפקיד השוכר בידי המשכירה, או מי מטעמה בטחונות כמפורט בהסכם ההפעלה, וכל הוראות הסכם ההפעלה לגבי הבטחונות יחולו גם ביחס למחויבויות השוכר עפ"י הסכם זה.

16. ציוד, ריהוט ומערכות:

16.1 השוכר מתחייב לרכוש, להתקין, לצייד ולרדת על חשבונו את החנות בכל האמצעים, האביזרים, המתקנים, המלאי, הציוד וכל יתר הדרוש לניהול והפעלת החנות באופן סדיר, תקין והולם.

16.2 מוסכם בזה שהריהוט שיימצא במושכר כשהוא מחובר חיבור של קבע (ובכלל זה מערכת מיזוג ומזגנים ככל שהן מחוברים חיבור של קבע) יעבור לבעלות המשכירה ללא תמורה עם בהגיע הסכם זה לסיומו עפ"י הוראותיו. למען הסר ספק האמור לעיל יחול לגבי ריהוט המחובר חיבור של קבע למושכר בלבד.

16.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, השוכר אחראי לציוד המשכירה הנמצא ברשותו מפני כל פגיעה, אובדן, גניבה ונזק, והוא מתחייב לתקן, על חשבונו, כל קלקול, נזק ותקלה ולהשלים כל חסר שיגרמו להם למעט אם ייגרמו עקב רשלנות המשכירה.

16.4 השוכר אחראי לשמירת ציודו מפני כל פגיעה, אובדן, גניבה ונזק ומתחייב להקפיד על הפעלתו ואחזקתו התקינה בכל עת.

16.5 השוכר מתחייב לשמור על שלמותו ותקינותו של המושכר ושל מתקניו, מערכותיו ואביזריו. השוכר יתקן על חשבונו כל קלקול ונזק שיגרמו למושכר ולמתקניו, מערכותיו ואביזריו, למעט אלה שיגרמו עקב רשלנות המשכירה.

16.6 על השוכר לקבל אישור, בכתב ומראש, מהמשכירה לכל שינוי או תוספת שברצונו לבצע במעטפת המושכר, או הכרוך בשינוי מבני.

17. רישיונות:

17.1 השוכר מתחייב, במידת הצורך, לבקש, להשיג לקבל ולחדש בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון ו/או היתר ו/או כל אישור אחר הדרושים לפי כל דין ועפ"י דרישת השלטונות המוסמכים לניהול והפעלת המושכר, באופן שבמהלך תקופת ההפעלה יהיו בידיו כל ההיתרים והאישורים הדרושים.

17.2 השוכר מתחייב לנהל ולהפעיל את המושכר בהתאם לכל דין ולמלא בקפדנות אחר כל ההוראות ותנאי ההיתרים והאישורים למיניהם כל תקופת ההפעלה.

18. העדר זכויות הגנת הדייר:

18.1 מוצהר במפורש כי המושכר נמצא בבניין שבנייתו הושלמה לאחר יום 20.8.1968 וכי שכירות זו נעשית בתנאי מפורש שחוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות. השוכר מצהיר כי לא שילם וגם לא ישלם למשכירה דמי מפתח או כל תמורה אחרת שאינם דמי שכירות וכי השוכר או כל הבא מכוחו לא יהיה דייר מוגן במושכר עפ"י החוק והוא יהא מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן או כי יש לו במושכר יותר זכויות ממה שמוקנה לו במפורש בהסכם זה.

18.2 השוכר מצהיר כי כל ההשקעות שיעשו על ידו במושכר לרבות ציוד ומתקנים, ייעשו לצרכיו בלבד והוא יהא מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב, 1972, או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר וכן הוא יהא מנוע מלדרוש מהמשכירה השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין ההשקעות האמורות והכל למעט אם הוגדר אחרת בהסכם זה.

19. שונות:

19.1 המשכירה מתחייבת לאפשר כניסת רכבי ספקים ושירות לחניה בקרבת החנות ולהעמיד בחנייה זו שני מקומות חנייה לצרכי פריקה והעמסה ותפעול החנות (המשרתים את בתי העסק בקרבת החנות) ללא כל תשלום נוסף.

19.2 לבתי המשפט בעיר תל-אביב תהא סמכות השיפוט הבלעדית והייחודית בסכסוכים הקשורים בהסכם זה או הנובעים ממנו.

19.3 הסכם זה משקף בשלמות את כל ההסכמות שבין הצדדים והוא בא במקום ומבטל כל מו"מ, זיכרון דברים, מצג או מסמך שקדמו לחתימתו. כל שינוי להוראות הסכם זה או ויתור על זכות על פיו יהיו ברי תוקף ומחייב רק אם יערכו בכתב ויחתמו כדין ע"י שני הצדדים.

19.4 הצדדים יישאו בהוצאות ביול הסכם זה בחלקים שווים, וכל צד יישא בשכ"ט עורך-דינו.

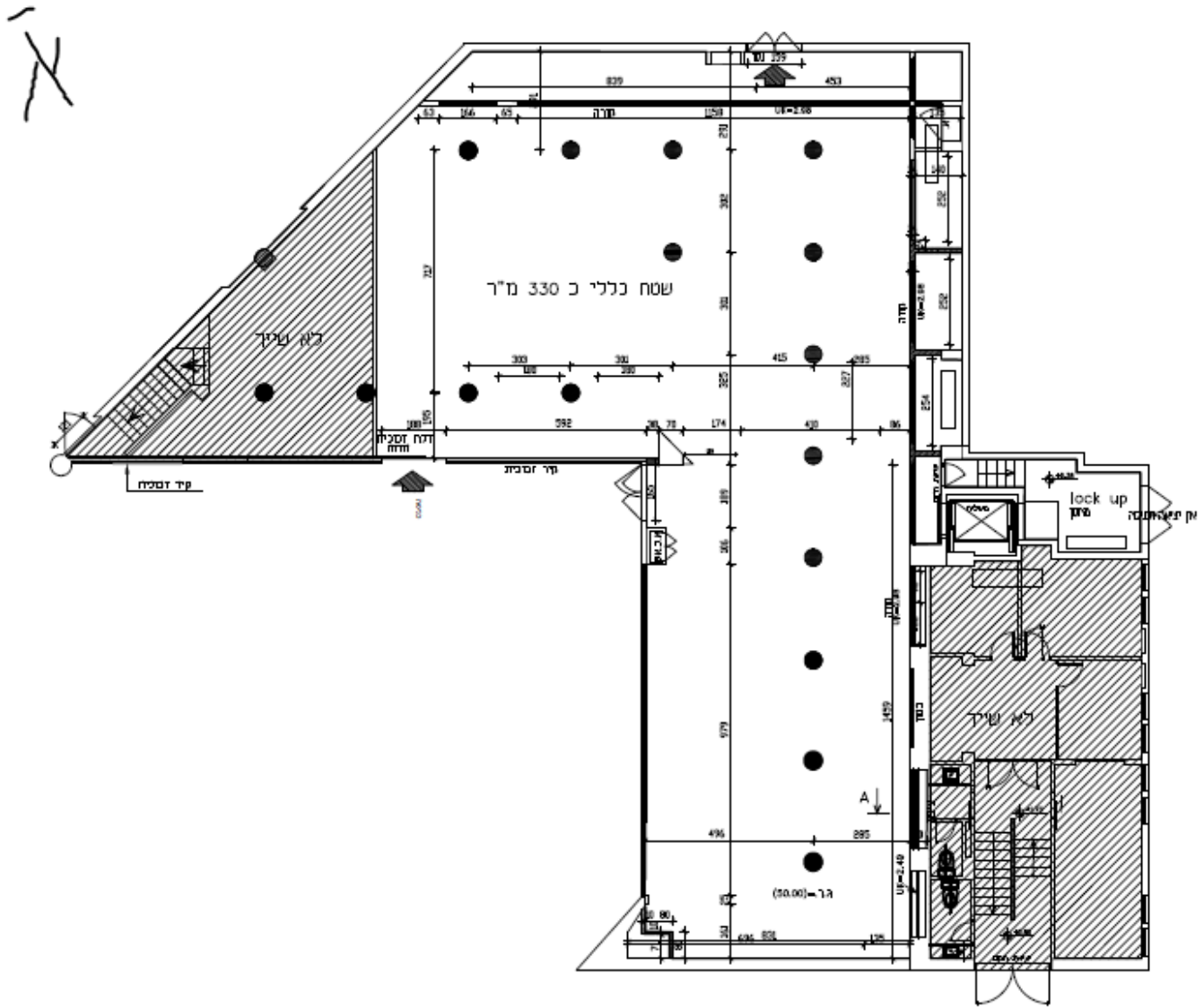
19.5 חובות שהצדדים להסכם זה חייבים זה לזה, אינם ניתנים לקיזוז.

19.6 כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה כנקוב בראש ההסכם. כל הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיע לצד הנשגר ולידיעתו בתוך 5 ימים ממשלוחה, ובמקרה של מסירה ביד, בתוך 12 שעות מהמסירה.

19.7 לא השתמש צד מהצדדים בזכויותיו עפ"י הסכם זה, בגין הפרתו ע"י הצד האחר, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות ו/או ויתור בגין אותה הפרה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
ה ש ו כ ר	ה מ ש כ י ר ה
_____ ע"י	_____ ע"י
_____ וע"י	_____ וע"י



בנין מיטשל קומת קרקע