

חוזה שכירות בלתי מוגנת לפי חוק הגנת הדייר

(לבניין מגורים)

שנחתם ברמת גן ביום 15/10/07

C. C. C. C.

ב י נ

1. הקדש אבא ברנבוים ז"ל
2. רינה (רגינה) בר
3. בילה ספיר ע"י אפוטרופסה ה"ה גרי ואילן ספיר שכתובתם לצורך חוזה זה אצל ב"כ עו"ד בועז רוה מרחוב מנחם בגין 11 רמת גן 52681 טלפון: 03-5762000 פקסימיליה 03-6131007

(להלן: "המשכיר")
מצד אחד;

ל ב י נ

1. יצחק טל ת.ז. 050612621
 2. עזרא אסל ת.ז. 004652640
 3. טל אליאור ת.ז. 058850710
- בעבור חברה בהקמה בשם מלונית בית ברחביה בע"מ (או שם אחר שיקבע על ידי רשם החברות) שכתובתם לצורך חוזה זה אצל יצחק טל מרחוב יהודה 1 ירושלים (מלונית בית קטן בבקעה) טלפון: 02-6737944 02-6737955, פקסימיליה: 050-5210697

C. C. C. C.

(כולם להלן: "השוכר")
מצד שני;

הוסכנו בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בחוזה זה ישמשו ההגדרות כלהלן:

"המשכיר", "השוכר" – כהגדרתם בכותרת לחוזה, מובהר כי עד שתרשם החברה יוגדרו כל אחד מיחיד השוכר 1-3 כ"שוכר" ולאחר שתרשם החברה היא זו שתוגדר כ"שוכר" ויחיד השוכר 1-3 יהיו אחראים וערבים לכל התחייבויות השוכר בהתאם לכתב הערבות והאחריות המצ"ב לחוזה זה.

"המושכר" – בניין בשלמות ברחוב אבן עזרא 20, בירושלים הידוע כגוש 30038 חלקה 78, וכאמור בנסח הרישום מלשכת רישום המקרקעין המצ"ב בנספח 1 לחוזה זה.

"תקופת השכירות" – התקופה שבה יהיה השוכר רשאי להחזיק במושכר בהתאם לחוזה זה, לרבות תקופה נוספת שהמשכיר ירשה לשוכר בכתב להמשיך ולהחזיק במושכר.

"חוקי הגנת הדייר" – חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, לרבות כל תיקון שלו, וכן כל תקנה או צו שהותקנו ו/או יותקנו לפיו, וכן כל חוק אחר שמגן או יגן על דיירים ו/או שוכרים ו/או המשנה את ההוראות של חוזה זה.

"הסכמת המשכיר" – הסכמת המשכיר שניתנה לשוכר מראש ובכתב, חתומה על ידי המשכיר.

"דולר" – סכום בשקלים השווה לדולר ארה"ב לפי השער היציג הידוע במועד כל תשלום בפועל. בהעדר פרסום לגבי שער יציג יהיה השער הממוצע בין השער הגבוה לבין השער הנמוך של הדולר בבנק לאומי לישראל, כפי שיהיה בעת התשלום בפועל.

"הפרשי הצמדה" – תוספת חיובית הנוצרת כתוצאה מהפרש בין הלייבור שידוע ביום חתימת חוזה זה (להלן: "לייבור הבסיס") לבין הלייבור הידוע במועד תשלום פלוני כמפורט בהסכם, למען הסר ספק, ירידה במדד לעומת לייבור הבסיס לא תיצור הפרשי הצמדה שליליים.

2. כללי

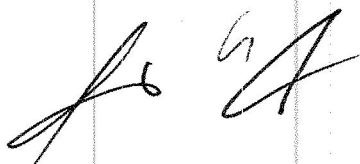
- א. השוכר שוכר מהמשכיר את המושכר לתקופת השכירות בהתאם לתנאים המפורטים להלן.
- ב. השוכר אינו רשאי להאריך או לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר. השוכר יבצע את כל החיובים וישלם את כל התשלומים המוטלים עליו לפי חוזה זה בתקופת השכירות, גם אם לא ישתמש במושכר.
- ג. חוקי הגנת הדייר לא יחולו על השכירות לפי חוזה השכירות, וכל הוראה בחוקי הגנת הדייר המנוגדת להוראות חוזה השכירות ו/או משנה את תנאי השכירות לא תחול בכל הקשור למושכר ולחוזה זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר:
 - (1) הוא לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח בקשר לשכירות, והבנייה שתבוצע על ידו במושכר לא תחשב כדמי מפתח.
 - (2) המושכר מהווה נכס שחוקי הגנת הדייר אינם חלים על השכרתו.
 - (3) השקעות השוכר במושכר לא יהיו חלק דמי מפתח, לא יהיו שינויים או שכלולים יסודיים בגדר חוק זה ולא יקנו לשוכר כל זכויות מעבר למפורט להלן בהסכם שכירות בלתי מוגנת זה.

ד. זכות השכירות היא אישית לשוכר, וללא הסכמת המשכיר השוכר אינו רשאי להעבירה לאחר ו/או להרשות לאחר להשתתף בה במישרין ו/או בעקיפין. למניעת ספיקות מוצהר, כי ללא הסכמת המשכיר השוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר (כולו או חלקו) בשכירות משנה ו/או לתת לאחר רשות שימוש ו/או החזקה במושכר כולו או חלקו. מובהר כי העברת זכות השכירות בסעיף זה משמעה גם העברת ו/או מכירת מניות השוכר ו/או חלקן לצדדים שלישיים, למעט העברה בין בעלי המניות. מוסכם כי בכל מקרה השליטה בשוכר (מעל ל-60% מהון המניות הרשום ו-60% מהדירקטורים) יהיו בידי מר יצחק טל ת.ז. 050612621 ומר עזרא אסל ת.ז. 004652640.

ה. השוכר מצהיר כי הוא בדק היטב את המושכר לפני חתימת חוזה השכירות, לרבות את מצבו הפיזי, התכנוני, והרישומי ומצא את המושכר מתאים למטרותיו ולצרכיו, והשוכר שוכר את המושכר במצבו הנוכחי "as is" ומוותר על כל טענת מום ו/או אי התאמה בקשר למושכר, למצב המושכר ולאפשרויות השימוש בו בהתאם לחוזה השכירות.

ו. השוכר אינו רשאי לעשות שינויים כלשהם במושכר שאינם מפורטים בחוזה זה ללא הסכמת המשכיר. עשה השוכר שינויים כלשהם במושכר, בין אם בהסכמת המשכיר ובין אם ללא הסכמתו, אזי מבלי לגרוע מזכות כלשהי של המשכיר, יוחזר המושכר בתום תקופת השכירות כשהוא כולל את השינויים שבוצעו-מבלי שהשוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי בקשר לכך, והשוכר יהיה אחראי להשגת ההיתרים הנדרשים על פי דין לשינויים, אלא אם כן הורה המשכיר לשוכר להחזיר את מצב המושכר לקדמותו לפני ביצוע השינויים - ובמקרה כזה יחזיר השוכר על חשבונו את מצב המושכר למצבו בעת חתימת חוזה השכירות.

ז. כל שינוי בחוזה זה יהיה בכתב בלבד ולא יהיה כל תוקף לשינוי שאינו בכתב. התנהגות החתומים על החוזה שלא בהתאם לתנאי החוזה, לא תחשב כהסכמה לשינוי תנאי החוזה.



1/11/20

3. מטרת השכירות

מטרת השכירות היא למגורים בלבד. השוכר אינו רשאי להשתמש במושכר למטרה אחרת כלשהי ללא הסכמת המשכיר. למרות האמור לעיל מוסכם כי השוכר יוכל לנהל במושכר מלונית של 30 חדרים רק לאחר שהשוכר יקבל על חשבונו ובאחריותו את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לניהול מלונית במושכר, לרבות, אך לא רק, היתר לשימוש חורג במושכר כמלונית, רישיון עסק בר תוקף ועמידה בכל דרישות הדין וחוקה זה. מובהר כי ככל שהשוכר לא יקבל את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים לשימוש במושכר כמלונית הוא לא יוכל להשתמש במושכר כמלונית אלא רק למגורים.

4. תקופת השכירות והחזרת ההחזקה

א. תקופת השכירות היא מיום 1/10/07 ועד ליום 30/9/2012

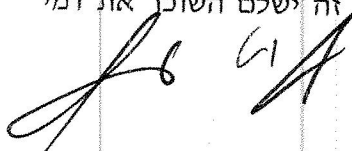
השוכר רשאי להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 5 שנים נוספות מיום 1/10/2012 ועד ליום 30/9/2017 בתנאי שיתקיימו כל התנאים המוקדמים הבאים:

- (1) השוכר ימלא את כל התחייבויותיו לפי חוקה השכירות.
 - (2) השוכר יודיע למשכיר על הארכת השכירות, במסמך בכתב שיימסר למשכיר לא יאוחר מ- 90 יום לפני תום תקופת השכירות בפועל.
 - (3) השוכר ימסור למשכיר שיקים לתשלום דמי השכירות לתקופת השכירות הנוספת, ויאריך את תוקף הערבויות (אם ערבויות אלו לא מתייחסות גם לתקופה הנוספת).
- ב. בתום תקופת השכירות, מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את ההחזקה הבלעדית במושכר, כשהוא באותו מצב כפי שהשוכר קיבל אותו בתחילת השכירות, למעט בלאי סביר. השוכר יתקן על חשבונו כל קלקול או נזק שייגרמו למושכר בתקופת השכירות, המשכיר רשאי לתקן כל נזק או קלקול שחובת תיקונו חלה על השוכר, ולא תוקן ע"י השוכר, תוך זמן סביר ובכל מקרה לא יאוחר מסיום השכירות, ולגבות מהשוכר את דמי התיקון. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהאמור בסעיף 2 (ו) לעיל.
- ג. הצדדים מעריכים את הנזק שייגרם למשכיר כתוצאה מאיחור בהחזרת ההחזקה במושכר בתום תקופת השכירות בשיעור של דמי השכירות כפי שיהיו לאחרונה לפני תום תקופת השכירות בתוספת של 100% לשיעור זה והשוכר מתחייב לשלם סכום זה בתוספת הצמדה וריבית פיגורים על פי סעיף 4 ו' לעיל כפיצוי מוסכם ומוערך מראש מבלי שהמשכיר יצטרך להוכיח נזק אם השוכר לא יחזיר במועד את ההחזקה במושכר. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות המשכיר לקבל פיצוי גבוה יותר אם הנזקים בפועל היו גבוהים יותר.
- ד. אם השוכר לא יחזיר למשכיר את ההחזקה הבלעדית במושכר בתום תקופת השכירות רשאי המשכיר, בנוסף לכל סעד אחר, לנתק את אספקת החשמל ו/או המים ו/או הגז למושכר, לנתק את הטלפון שבמושכר וכן להיכנס למושכר ולסלק ממנו את חפצי השוכר ולהחליף את המנעול של המושכר, ו/או לפנות למשטרת ישראל בכדי שתסלק את השוכר מהמושכר.

5. דמי השכירות

- א. דמי השכירות הם 11,500 דולר לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי השכירות"). מוסכם כי דמי השכירות יתחילו להיות משולמים מיום 1/1/08.
- ב. דמי השכירות ישולמו עבור כל 3 חודשים מראש ובראשון לחודש בתחילת כל רבעון. להקלת הגביה מוסר השוכר בחתימת החוזה שיקים לתשלום דמי השכירות בעבור שנת השכירות הראשונה ובכל ראשון לחודש דצמבר ימסור השוכר שיקים בעבור שנת השכירות הבאה. אם במועד הנקוב בשיק ייווצרו הפרשי שער או הצמדה לטובת המשכיר, ישולמו למשכיר גם הפרשי השער וההצמדה בתום כל שנת שכירות.
- רק פירעון השיק בפועל ותשלום הפרשי ההצמדה (במידה ומגיעים כאלו) יחשב כתשלום דמי שכירות. למרות האמור לעיל מוסכם כי במעמד חתימת הסכם זה ישלם השוכר את דמי

51
ניסוח
55248





השכירות לחודש ינואר 2008 (חודש שכירות אחד) בשיק שמועד פירעונו הוא ליום חתימת חוזה זה, יתרת דמי השכירות לחודשים פברואר – מרץ 2008 ישולמו בשיק שמועד פירעונו יום 1/1/08.

ג. דמי השכירות ישולמו לכל אחד מיחיד המשיכיר בהתאם לחלוקה הבאה:

(1) הקדש אבא בירנבוים ז"ל – יהיה זכאי ל 37/54 מסך השכירות, שהם 7,880 דולר עפ"י השער היציג בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ לחודש.

(2) רינה (רגינה) בר – תהיה זכאית ל 16/54 מסך השכירות, שהם 3,407 דולר עפ"י השער היציג בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ לחודש.

(3) בילה ספיר (באמצעות אפוטרופסיה) – תהיה זכאית ל 1/54 מסך השכירות, שהם 213 דולר עפ"י השער היציג בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ לחודש.

ד. נוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר את כל התשלומים המתייחסים למושכר ולשימוש בו בתקופת השכירות ובתקופת השיפוף. השוכר יהיה פטור מלשלם תשלומים אלה למשכיר רק אם הוא ישלם אותם בפועל למספקי השירותים, לרבות לעירייה, לחברת החשמל, לחברת הגז, לחברת הטלפון וכד', במועד הקבוע לתשלוםם וימציא למשכיר את הקבלות ו/או האישורים ביצוע תשלומים אלה, תוך 10 ימים מהמועד הקבוע לתשלוםם. אי תשלום יזכה את המשכיר בפיצויים מהשוכר בגובה הסכום שלא שולם ובתוספת שיערוך לפי המקובל אצל ספק השירותים הרלבנטי, ובתוספת 10% דמי טיפול.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ישלם השוכר:

(1) תשלומים בעד כל שירות המסופק למושכר לרבות אספקת מים, חשמל, גז וכן בעד שימוש ואחזקה בטלפון שבמושכר (אם מותקן במושכר טלפון).

(2) ארנונה עירונית כללית וכל מס ותשלום חובה החל על המחזיק במושכר.

(3) תשלומים נוספים שחלים על השוכר מכוח הבנייה שיבצע במושכר כפי שיפורט להלן ו/או מכוח השימוש שיבצע השוכר במושכר כפי שיפורט להלן.

כל תשלום המגיע מהשוכר למשכיר לפי חוזה השכירות, שישולם בפיגור, יהיה צמוד לדולר באופן שהשוכר ישלם בנוסף לתשלום המקורי גם הפרשי הצמדה לדולר על כל תשלום שישולם בפיגור. בנוסף להפרשי ההצמדה, ישלם השוכר ריבית פיגורים של 2% לחודש על הסכום שבפיגור. בגביית תשלומי הפיגורים והריבית עליהם אין משום הסכמה של המשכיר לפיגור השוכר בתשלומים. בנוסף לגביית תשלומים אלה, עומדות לזכות המשכיר כל התרופות הנוספות הקבועות בחוזה השכירות.

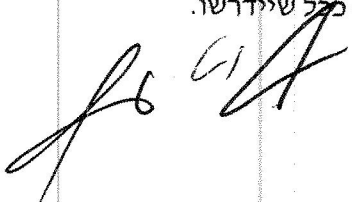
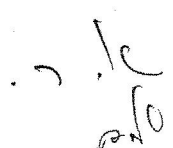
6. השיפוף

השוכר מעוניין לבצע במושכר שיפוף בו ישופצו כל החדרים במושכר, יוסף חדר אמבטיה לכל חדר במושכר, וייבנה לובי מפואר במושכר, בהתאם לנספח הבינוי (נספח 4) אשר יוסכם בין הצדדים ויועבר למשכיר עד ליום 1/11/07 ויהיה חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "השיפוף"). המשכיר נותן לשוכר את הסכמתו לביצוע השיפוף בתנאים הבאים:

א. השוכר מתחייב לבצע את העבודה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה חוקית, שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבנייה וכל הכרוך בה, ולמלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל.

ב. השיפוף יבוצע על ידי השוכר ועל חשבונו.

ג. השוכר ישלם את כל האגרות, וההיטלים שנדרשים בקשר לשיפוף – ככל שיידרשו.

- ד. השיפוץ יבוצע על ידי קבלן רשום בסיווג המתאים, שזהותו תאושר על ידי המשכיר. המשכיר לא יסרב ליתן אישורו אלא מטעמים סבירים בלבד.
- ה. השיפוץ יבוצע בהתאם להוראות כל דין. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות שאינה נחותה מן התקן.
- ו. השוכר מתחייב למנות על חשבונו מנהל עבודה מוסמך מטעמו שיהיה בעל כישורים כמנהל עבודה לפי תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה), התשמ"ח – 1988 (להלן: "**התקנות**"), וקיבל מינוי כמנהל עבודה על פי התקנות ועל פי כל דין.
- ז. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק רכוש או כל נזק אחר, שייגרם למשכיר או לרכושו ו/או לכל צד שלישי או לרכושו כתוצאה ממעשה או ממחדל תוך כדי ביצוע השיפוץ או בקשר אליו עקב העבודה או במהלכה, מצד השוכר, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, ועובדיהם, שלוחיהם ומי שנתון למרותם לרבות בגין כתב אישום שיוגש כנגד המשכיר. השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ולשפוטו בגין כל נזק, שייגרם כאמור לעיל, או כל הפסד אחר, שייגרם לו כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדו ו/או פסק-דין שייפסק נגדו בגין מעשה או מחדל כאמור, ובכל מקרה שהמשכיר יחויב בתשלום פיצויים או בכל תשלום אחר בקשר לתביעה כזו, מתחייב השוכר לשלם כל סכום כזה במקום המשכיר או למשכיר. כן מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות, שהמשכיר יחויב ו/או ישא בהן בקשר לכל תביעה כזאת או כתוצאה ממנה, לרבות הוצאות ושכר טרחת עורך-דין.
- ח. 7 ימים לפני תחילת ביצוע השיפוץ יציג השוכר פוליסות ביטוח שערך השוכר על חשבונו הוא, לטובתו ולטובת המשכיר יחדיו, בהתאם להוראות נספח הביטוח המצ"ב **כנספת 2** לחוזה זה.
- ט. התחייבויות השוכר בסעיף זה כוחן יפה גם לצורך כל בנייה נוספת שיערוך השוכר – גם ללא הרשאה, בשינויים המתבקשים.

7. רישיונות והיתרים

השוכר מתחייב לדאוג על חשבונו לקבל את כל הרישיונות והאישורים הדרושים לשימוש במושכר למטרת השכירות ולהתמיד בקבלה ובחידוש כל הרישיונות והאישורים הדרושים כל עוד הוא יחזיק במושכר, כך שתמיד יתנהלו עסקי השוכר במושכר בהתאם להוראות כל חוק הנוגע לכך ולפי כל תנאי הרישיון ו/או ההוראות שתינתנה מזמן לזמן על ידי רשות מוסמכת כלשהי, ביחס או בקשר לעסק המתנהל במושכר.

היה ויוגש כתב אישום ו/או דרישת תשלום ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או מי מיחידיו בגין שימוש שלא כדין במושכר, מתחייב השוכר לשפות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל סכום שיידרש ממנו, לרבות בגין שכ"ט עו"ד שיידרש לשלם בגין שימוש של השוכר במושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לפעול לפינוי השוכר באם לא תתוקן ההפרה היסודית.

המשכיר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הרישיונות וההיתרים הנ"ל ובלבד שחתימתו של המשכיר לא תטיל עליו חבות כלשהי.

8. ביקורים מטעם המשכיר במושכר

המשכיר וכל מי שיפעל מטעמו זכאי להיכנס למושכר בשעות סבירות ובתיאום מראש, כדי לבדוק את ביצוע הוראות חוזה זה וכן כדי להראות את המושכר לשוכרים ו/או לקונים פוטנציאליים.

9. בטחונות, אחריות וביטוח

א. להקלת גביית דמי שכירות ו/או פיצויים שיגיעו למשכיר אם יפר השוכר הסכם זה, יפקיד השוכר בידי ב"כ המשכיר במועד תחילת תקופת השכירות ערבות בנקאית אוטונומית צמודה ללייבור בסך 50,000 דולר. אם יפר השוכר בתקופת השכירות ו/או בתקופת השיפוץ התחייבות מהתחייבויותיו לפי הסכם זה, רשאי המשכיר לחלט את הערבות, כולה או חלקה, לרבות ע"ח הוצאות ו/או נזקים שנגרמו למשכיר כתוצאה מההפרה, ולדרוש מהשוכר את השלמת הערבות, והכל על חשבון הכספים שיגיעו לו, אם יגיעו לו, עקב הפרת ההסכם. חילוט הערבות לא תפגע בזכות המשכיר לנקוט נגד השוכר ונגד הערבים לו בכל הליך משפטי נוסף לפי שיקול דעתו של המשכיר, כולל תביעה לדמי שכירות ו/או פיצויים נוספים ו/או תביעות פינוי וסילוק

א. כ. פ. -
2018

יד. באם תוארך השכירות לתקופת שכירות נוספת, יפקיד השוכר בידי המשכיר את הערבות האמורה לתקופת השכירות הנוספת. בנוסף לכך יחתמו כל בעלי המניות בשוכר על ערבות אישית בנוסח המצ"ב לחוזה זה.

ב. אם השוכר ימלא את כל התחייבויותיו לפי הסכם השכירות, תוחזר לו הערבות הבנקאית שהפקיד וזאת לאחר הפירעון בפועל של כל התשלומים שהשוכר חייב בתשלומם לפי הסכם זה המתייחסים לתקופת השכירות.

ג. השוכר יהיה חייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר ו/או מי מיחידיו בגין כל סכום, הוצאה וכל תשלום, שיהיה עליו לשלם בשל כל תביעה או משפט שיוגש נגדו בקשר לאי מילוי או הפרה של איזה דין על-ידי, הן בתקופת השיפוץ והן בתקופת השכירות, לרבות ההוצאות שנגרמו למשכיר עקב משפט כזה וכן בגין כל קנס או תשלום חוזה מינהלי אחר, שיוטל עליו, אם יוטל, בגין מעשה או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו.

ד. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לכל אדם שהוא כתוצאה משימוש במושכר בתקופת השכירות, באופן שהמשכיר יהיה פטור לחלוטין מכל אחריות לתשלום בקשר לנזק שייגרם ע"י שימוש במושכר בתקופת השכירות. מבלי לפגוע בהתחייבותו כאמור, מתחייב השוכר לבטח על חשבונו את המושכר והשימוש בו בהתאם להוראות נספח הביטוח המצ"ב **נספח 3** לחוזה ועותק הפוליסה יימסר לידי המשכיר עד ליום 7 ימים מיום תחילת תקופת השכירות. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות הביטוח של השוכר בתקופת השיפוץ הוצאות השוכר בגין פוליסות הביטוח ו/או ההשתתפות העצמית במקרה של הפעלת הביטוח בתקופת השכירות, יחשבו כחלק מהוצאות הניהול. המשכיר יבטח את מבנה המושכר על חשבונו כשמובהר ומוסכם כי באם יופעל ביטוח המבנה שיערוך המשכיר, ישמשו הכספים שיתקבלו לצורך שיקום מבנה המושכר והיתרה ככל שתיוותר תשולם למשכיר, ולשוכר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לביטוח המבנה ו/או לכספים שיתקבלו כתוצאה מהפעלתו.

ה. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לכל אדם שהוא כתוצאה משימוש במושכר בתקופת השכירות, באופן שהמשכיר יהיה פטור לחלוטין מכל אחריות לתשלום בקשר לנזק שייגרם ע"י שימוש במושכר בתקופת השכירות.

10. העברת זכויות ושעבודים על ידי המשכיר

המשכיר ו/או מי מיחידיו רשאים למכור ו/או להעביר ללא תמורה (לרבות בין יחיד המשכיר) ו/או לשעבד את זכויותיהם במקרקעי המושכר ו/או בחלק מהם ו/או את זכויותיהם בהתאם לחוזה זה וכן להמחות את זכויותיהם על פי חוזה זה, ובלבד שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה, השוכר מתחייב לחתום על כל הסכמה שתידרש ו/או על כל מסמך שיידרש לרישום השעבוד ו/או ההמחאה בתוך 7 ימים מקבלת דרישה.

11. בנייה נוספת במושכר – שיבצע המשכיר

א. השוכר מצהיר כי ידוע לו שיכול להיות שהמשכיר יבצע בנייה נוספת למגורים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי במושכר (להלן: "הבנייה הנוספת").

ב. השוכר מתחייב שלא להפריע ולשתף פעולה עם המשכיר ככל שיידרש בביצוע הבנייה הנוספת.

ג. השוכר מצהיר ומסכים כי ידוע לו שהבנייה הנוספת תגרום מטרדים לרבות מטרדי רעש, לכלוך וכיוצא"ב, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה שתהיה לו בקשר לבנייה הנוספת, לרבות על טענה להפחתת דמי שכירות בתקופת הבנייה הנוספת.

ד. בתום ביצוע הבנייה הנוספת מתחייב השוכר לשכור את השטח שנוסף למושכר כתוצאה מהבנייה הנוספת לפי חישוב של הערך היחסי (דולר למ"ר בהתאם לדמי השכירות המעודכנים נכון ליום השכרת הבנייה הנוספת), שיחולקו בין יחיד המשכיר בהתאם לאותו מפתח לפיו חולקו דמי השכירות.

51
ניסוח ב'
52486

ה. על אף האמור בסעיף זה מתחייב המשכיר לנקוט בכל ההליכים ו/או האמצעים, בהתחשב במטרת השכירות, כדי להקטין את מטרדי הרעש וכיו"ב, וכן ששעות העבודה של הקבלנים השונים תהיה עד לשעות המוקדמות של אחר הצהריים.

12. תרופות

א. אם השוכר לא יקיים אחת או יותר מהתחייבויותיו, בהתאם לחוזה השכירות, רשאי המשכיר, מבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת לרשותו בשל ההפרה, להודיע לשוכר על ביטול זכות השכירות בשל כך, שהשוכר הפר את חוזה השכירות. הודעת ביטול השכירות תהיה בכתב, ובה יפרט המשכיר מהן ההפרות הנטענות על ידו, ותינתן לשוכר ארכה של 10 ימים לתקן את ההפרות. אם השוכר יתקן את ההפרות תוך 10 ימים אלה - לא תבוטל השכירות. לא תוקנו ההפרות, כאמור לעיל תחשב ההפרה כהפרה יסודית, ותיפסק השכירות בתום 30 יום ממשלוח הודעת הביטול.

למניעת ספק, מובהר, כי הפרה יסודית של מי מהוראות חוזה השכירות, תאפשר למשכיר לבטל את החוזה ללא מתן אורכה ותחייב את השוכר, מבלי לגרוע מהסעדים האחרים המוקנים למשכיר על פי דין ועל פי חוזה השכירות, גם בפיצוי מוסכם מראש ללא צורך בהוכחת נזק בסך של 100,000 דולר ארה"ב.

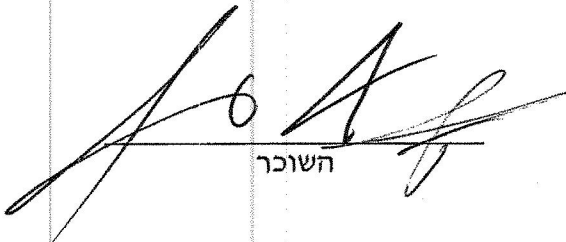
ב. בכל מקרה של ביטול השכירות ע"י המשכיר לפי האמור לעיל יחזיר השוכר למשכיר את ההחזקה במושכר לא יאוחר מ- 30 יום ממשלוח הודעת הביטול ויחול האמור בסעיפים 4 ב' - ד' לחוזה השכירות.

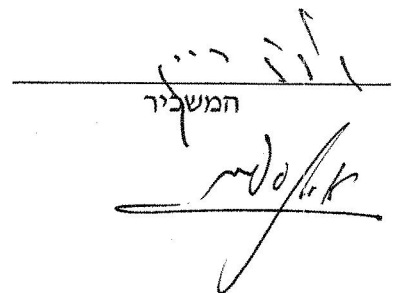
למניעת ספק, מובהר, כי במקרה כזה, ישלם השוכר למשכיר פיצוי בעד כל הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מביטול השכירות, כולל תשלום דמי שכירות בעבור כל תקופת השכירות ויתר התשלומים החלים על השוכר לפי חוזה זה, עד להשכרת המושכר לשוכר אחר.

13. כתובות והודעות

- א. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הן כמפורט בכתובת המושכר.
- ב. הודעות תשלחנה בדואר ותחשבנה כמתקבלות ביום מסירתן ביד, או, אם נשלחו בדואר רשום, תוך 72 שעות מיום משלוחן.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


השוכר


המשכיר

אניס דכו
מ.ר. 25
י כורש 10
עליו

לשון רבים כוללת לשון יחיד, ולערבות כל אחד מאתנו יהיה תוקף אף אם תהיה הערבות היחידה לחוזה, בין אם משום שניתנה מראש רק ערבות אחת ובין אם משום שלא יינתן תוקף ואז שלא ינקטו הליכים לגבי הערבויות האחרות.

[illegible]

הסכם להארכת תקופת שכירות בלתי מוגנת

שנחתם ברמת גן ביום _____

ב י ן

1. הקדש אבא ברנבווייס ז"ל
2. רינה (רגינה) בר
3. בילה ספיר ע"י אפוטרופסה ה"ה גרי ואילן ספיר
שכתובתם לצורך חוזה זה אצל ב"כ עו"ד בועז רוה
מרחוב מנחם בגין 11 רמת גן 52681
טלפון: 03-5762000 פקסימיליה 03-6131007

(להלן: "המשכיר")
מצד אחד;

ל ב י ן

1. יצחק טל ת.ז. 050612621
2. עזרא אסל ת.ז. 004652640
3. טל אליאור ת.ז. 058850710
4. מלונית בית ברחביה בע"מ ח.פ. 514034438
שכתובתם לצורך חוזה זה אצל יצחק טל
מרחוב יהודה 1 ירושלים (מלונית בית קטן בבקעה)
טלפון: 02-6737944 02-6737955, פקסימיליה: 050-5210697

(כולם יחד ולחוד להלן:
"השוכר")
מצד שני;

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. בין הצדדים נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת (להלן: "הסכם השכירות") ביחס בניין בשלמות ברחוב אבן עזרא 20, בירושלים הידוע כגוש 30038 חלקה 78 (להלן: "המושכר").
2. תקופת השכירות לפי הסכם השכירות הסתיימה ביום 30/9/12.
3. הצדדים הגיעו להסכמה לפיה יממש השוכר את תקופת האופציה ובהתאם תוארך תקופת השכירות לתקופה נוספת החל מיום 1/10/12 ועד ליום 30/9/17 (להלן: "התקופה הנוספת").
4. כל הוראות הסכם השכירות, פרט למועד גמר השכירות שמשנתנה בהתאם להסכם זה, יחולו גם בתקופה הנוספת.
5. השוכר מוסר במעמד חתימת הסכם זה את אישר בנק הפועלים בדבר הארכת תוקף הערבות בנקאית שמספרה 175173/0001 ע"ס 201,800 ₪ לתקופה שתסתיים ביום 30/10/2017.
6. בנוסף, מוסר השוכר שיקים בגין דמי השכירות לתקופת השכירות הנוספת, וכן שיק ע"ס _____ ש"ח בגין הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם השכירות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מלונית בית ברחביה בע"מ

ח.פ. 514034438
השוכר

המשכיר

29.10.2012

עבור:

הקדש אבא ברנבוים ז"ל

רינה (רגינה) בר

בילה ספיר ע"י אפוטרופסה ה"ה גרי ואילן ספיר
שכתובתם לצורך חוזה זה אצל ב"כ עו"ד בועז רוח
מרחוב מנחם בגין 11 רמת גן 52681
טלפון: 03-5762000 פקסימיליה 03-6131007

הנדון: הארכת חוזה שכירות עד ל- 30.9.2017

שלום,

עפ"י ההסכם בינינו לשכירות המבנה ברחוב אבן עזרא 20, ירושלים, אנו מבקשים להאריך את ההסכם לפי אותו חוזה עד ליום 30.9.2017.

הצ'קים לתשלום יוכנו לאחר חישוב הפרשים המגיעים למשכירים וימסרו במהלך חודש נובמבר.

בכבוד רב,

יצחק טל

מנכ"ל, מלונית בית ברחביה

מלונית בית ברחביה בע"מ
ח.פ. 514034438