**חוזה שכירות**

 **שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **בין: 1. פנינה אזולאי ת.ז. 04251550**

 **2. מרדכי אזולאי ת.ז. 0008062**

 שניהם ביחד, וכל אחד לחוד

 מרחוב בן גמלא 39 הוד-השרון.

 שייקראו להלן – "המשכיר", **מצד אחד**

 **לבין: שיקו אוחנה ת.ז. 025121849**

מרחוב גבעת קנדה 27/3 גילה ירושלים.

 שייקרא להלן – "השוכר", **מצד שני**

**המעיד כי הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1.** **המשכיר מצהיר:**

1. כי הינו המחזיק ובעל מלוא זכויות החכירה של חנות בשטח של כ- 45 מ"ר בקומת הכניסה של הבית ברחוב הל"ה 19 בירושלים הידועה גם כחלקה 67/13 בגוש 30007 (להלן: "**המושכר**").
2. כי הוא זכאי להשכיר את המושכר לשוכר וכי אין מבחינתו כל מניעה חוקית או חוזית להשכיר את המושכר ולהתקשרותו בהסכם זה.
3. כי המושכר נבנה בהתאם לדין וכי לא בוצעו בו עבירות בניה ו/או לא בוצעו בו כל עבודות ללא היתר כדין.
4. כי גילה לשוכר את כל המידע התכנוני, המשפטי, הפיזי והחוזי בקשר למושכר ולא הסתיר מפניו כל מידע רלוונטי אשר היה ידוע לו במועד חתימת הצדדים על הסכם זה.
5. כי הוא מודע למטרת השכירות וכי השוכר מפעיל במושכר מספרה (להלן: "מטרת השכירות") ומצהיר כי אין כל מגבלה בכל דין, הוראה או תקנה להשכיר את המושכר למטרה זו.
6. כי אינו מצוי בהפרה של הוראות הרשויות בנוגע למושכר.
7. כי אינו פושט רגל או חדל פירעון ואין מתנהלים הליכים כנגדו בלשכת ההוצל"פ ו/או בכל ערכאה אחרת.
8. כי לא מתקיימים כנגדו הליכים משפטיים בנוגע למושכר ולא ידוע למשכיר על צפי להתקיימותם של הליכים משפטיים בנוגע למושכר וכי לא רובצים עליו שעבודים ו/או עיקולים.
9. כי השימוש במושכר למטרת השכירות הינו שימוש מותר על פי התוכנית, על פי היתר הבניה ועל פי התב"ע; ולא מהווה שימוש חורג, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ו/או לפי כל דין אחר.
10. המשכיר מאשר ומתחייב כי מבנה המושכר והגישה אליו עומדים בדרישות הוראות החוק לעניין נגישות בעלי מגבלות.
11. כי ידאג לתיקון ולתחזוקה של המערכות המסופקות על ידו במושכר ובבניין, לרבות אך לא רק מערכות ניקוז, מערכות איטום, מערכות חשמל, מערכות מים, מנדוף, מזגנים וכיו"ב.
12. במקרה בו יוצב במושכר שוכר משנה או בר רשות מטעמו של השוכר, בכפוף לתנאי הסכם זה, המשכיר מתחייב להודיע לשוכר על כל הפרה של ההסכם על ידו בתוך 14 ימים מיום שנודע לה על ההפרה וכן מתחייב לקבל את הסכמת השוכר בכתב לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות ההסכם, לרבות ולא רק שינוי במועדי ו/או גובה תשלומי השוכר על פי ההסכם.

**2. השוכר מצהיר:**

 א) כי ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המושכר מיקומו וסביבתו, ובכפוף להצהרות המשכיר, מצא אותם עונים על דרישותיו ומתאימים למטרותיו.

 ב) כי הוא מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר ובכפוף להצהרות המשכיר, מוותר בזה על כל טענה מחמת פגם ו/או אי-התאמה ביחס למושכר, לסביבתו ולזכויות המשכיר בו, ולמעט בגין ליקויים ו/או פגמים נסתרים ו/או ליקויים עליהם ידע המשכיר ולא גילה לשוכר עובר התקשרותו בהסכם שכירות זה. .

**3.** המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מן המשכיר את המושכר, הכל בהתאם ועפ"י תנאי חוזה זה כפי שיפורטו להלן.

**4.**  **תקופת השכירות**:

 4.1 תקופת השכירות הינה למשך 12 חודשים, החל מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2023 להלן: "**תקופת השכירות**").

 4.2 לשוכר תהא זכות להאריך את תקופת השכירות בכפוף לאמור בסעיף 4.3 שלהלן על סעיפי המשנה שבו, ל-2 תקופות שכירות נוספות, בנות שנה כל אחת . (להלן: "**התקופות הנוספות**").

 4.3 זכותו של השוכר להאריך את השכירות כאמור בסעיף 4.2 דלעיל מותנית במילוי כל התנאים שלהלן:

 4.3.1 השוכר עמד בכל תנאיו של חוזה זה, ולא הייתה מצדו כל הפרה יסודית של החוזה.

 4.3.2 דמי השכירות בתקופות השכירות הנוספות יהיו עפ"י הקבוע בסעיף 7 לחוזה זה.

 4.4 לא הודיע השוכר למשכיר בכתב באמצעות תוכנת הווטס אפ או מייל, 90 יום לפני תחילת כל שנת שכירות נוספת, על כוונתו לסיים את השכירות, יראו אותו כמי שניצל את זכותו להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת.

לשני הצדדים עומדת הזכות להודיע האחד לשני, על סיום תקופת השכירות, במסגרת זמן של 90 ימים. הווי אומר, כל אחד מהצדדים רשאי להחליט לסיים את החוזה כרצונו, ובלבד שיודיע מראש ובהתראה של 90 ימים, לצד השני, כי הינו מעוניין ל

לסיים את השכירות, ולבטל את חוזה זה. במידה והשוכר הוא זה שרוצה לבטל את החוזה בהתאם לסעיף זה, חלה עליו חובה להמציא שוכר חלופי, אשר יהיה יסכים לתנאיו של חוזה זהה לחוזה זה על כל היבטיו לרבות סכום השכירות, תנאי השכירות וכן הלאה.

 4.5 הוארכה השכירות כאמור לעיל, ימשיכו כל תנאי חוזה זה לחול על כל תקופה נוספת, בשינויים המתחייבים מהעניין.

**5.** השכירות שלפי חוזה זה איננה ולא תהייה מוגנת ע"י חוקי הגנת הדייר ו/או ע"י כל דין אחר שעניינו הגנת הדייר, וזאת בשל העובדות הבאות:

 א) בעת חתימת חוזה זה המושכר פנוי מכל מחזיק ו/או כל דייר, ואין כל דייר הזכאי להחזיק בו.

 ב) המושכר לא הושכר בעבר ע"י המשכיר בדמי-מפתח ומעולם לא היה מוחזק ע"י דייר מוגן.

 ג) השוכר לא שילם ולא התחייב לשלם דמי-מפתח ו/או תמורה אחרת בגין השכירות, למעט דמי השכירות הקבועים בחוזה זה.

 ד) השוכר לא השתתף בהקמת המבנה ולא שילם כל תשלום שהוא בגין המושכר העשוי להיחשב כדמי-מפתח.

 ה) לפיכך מצהיר השוכר כי הינו מסכים בזאת כי הוא לא יהיה זכאי לקבל דמי-מפתח ו/או תמורה ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא, בעת ו/או עקב פינוי המושכר.

**6.** מטרת השכירות הינה ניהול מספרה והשוכר אינו זכאי לשנות את מטרת השכירות אלא אם כן יקבל, מראש ובכתב, את הסכמתו של המשכיר לשינוי מטרת השכירות.

 סעיף זה הינו מעיקרי חוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעותה בחוק.

**7.** א) דמי השכירות אשר ישלם השוכר למשכיר עבור כל חודש בתקופת השכירות, יהיו בסך **7,700 ₪ (שבעת אלפים ושבע מאות ₪ )** בצירוף מע"מ כשיעורו בחוק ביום התשלום. הסכום הינו כולל מעמ

 ב) בתקופות השכירות הנוספות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים, בשיעורים כדלקמן:

1. עבור התקופה שמיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024 סך של **8,750 ₪ (שמונת אלפים שבע מאות וחמישים ₪)** לחודש בצירוף מע"מ כשיעורו בחוק. הסכום הינו כולל מעמ
2. עבור התקופה שמיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025 סך של **9,000 ₪ (תשעת אלפים ₪)** לחודש בצירוף מע"מ כשיעורו בחו הסכום הינו כולל מעמ

 ב) דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר למשכיר עבור כל חודשי השכירות מראש, ב-12 תשלומים חודשיים שווים ב-1 בכל חודש.

 ג) בתחילת תקופת השכירות יפקיד השוכר בידי המשכיר בנוסף לתשלום במזומן עבור חודש השכירות הראשון, 11 המחאות דחויות משוכות לפקודת המשכיר, לתשלום דמי השכירות בגין יתרת התקופה על-מנת להקל על הגביה.

 בתחילת כל תקופת שכירות נוספת יפקיד השוכר בידי המשכיר בנוסף לתשלום במזומן עבור חודש השכירות הראשון, 11 המחאות דחויות כאמור לתשלום יתרת דמי השכירות בגין התקופה הנוספת על פי דמי השכירות הקבועים בסעיף 7 (ב) לעיל. כך בתחילת כל תקופת שכירות נוספת ועד תום כל תקופות השכירות הנוספות.

 ד) לא כובדה ע"י הבנק ההמחאה שנתן השוכר למשכיר לתשלום דמי השכירות, ישלם השוכר למשכיר סך 20 ₪ בגין החזרת ההמחאה.

 ה) השוכר לא יהא רשאי לקזז סכום כלשהוא מדמי-השכירות אשר בתשלומם הוא חייב עפ"י חוזה זה.

 ו) סעיף זה, על סעיפי המשנה שבו, הינו מעיקרי חוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעותה בחוק.

 אולם מוסכם בזאת בין הצדדים כי איחור שלא יעלה על 7 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של החוזה.

 ו) בנוסף על כל סעד אחר לו זכאי המשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י דין, לרבות הסעד הקבוע בסעיף 21 (ג) להלן, ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום של פיגור והחל מהיום השמיני, בתשלום דמי השכירות ריבית יומית בשיעור של 0.1% לכל יום של פיגור, כפיצוי קבוע ומוסכם מראש על הצדדים.

1. מוסכם בין הצדדים כי תשלומי המ.ע.מ בגין דמי השכירות יוסדרו באופן הבא:

א) מאחר והמשכיר אינו עוסק מורשה כהגדרתו בחוק מ.ע.מ. השוכר ינפיק חשבונית עצמית בגין דמי השכירות האמורים.

ב) לשם כך מתחייבים הצדדים במעמד חתימת הסכם זה, לחתום על טופס מע"מ 36 (לפי סעיף 20 לחוק מ.ע.מ תשל"ו- 1975). הטופס החתום על ידי הצדדים יועבר על ידי השוכר לאישור הממונה באגף המכס ומ.ע.מ.

ג) חובת הדיווח למ.ע.מ, בגין תשלומי דמי השכירות תחול, כאמור, על השוכר אשר ישלם את סכומי המ.ע.מ ישירות לידי שלטונות מ.ע.מ.

1. למען הסר ספק מובהר בזאת כי השוכר ישלם למשכיר את מלוא דמי השכירות החודשיים עבור מלוא תקופת השכירות, וזאת בין אם ישתמש במושכר ובין אם יפסיק את השכירות לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא. סעיף זה יחול גם בכל אחת מתקופות השכירות הנוספות כאמור לעיל.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבנוסף לתשלום דמי השכירות בגין המושכר, כאמור בסעיף 7 לעיל, עליו לשלם מיסי ועד בית של הבניין בו נמצא המושכר .

1. השוכר אינו זכאי להעביר לאדם ו/או גוף אחר את זכות השכירות ו/או כל זכות אחרת המוקנית לו לפי החוזה, ואינו זכאי למסור לאדם ו/או גוף אחר כל זכויות במושכר ו/או בשימוש בו ו/או לשתף אחרים בשימוש במושכר, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר מראש.

 סעיף זה הינו מעיקרי חוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעותה בחוק.

**12.** א) המשכיר זכאי למכור ו/או לשעבד ו/או להעביר את זכויותיו במושכר כולן או מקצתן, מבלי כל צורך בהסכמת השוכר, בתנאי שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות השוכר עפ"י חוזה זה.

 ב) השוכר מתחייב בזה לאפשר למשכיר או לכל מי שיבוא מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן סביר ובתאום מראש עם השוכר כדי לוודא את קיומם של תנאי חוזה זה ו/או כדי להציגו בפני קונה פוטנציאלי.

**13.** ידוע לשוכר כי הבניין בו ממוקמת החנות, נמצא בשלבי תכנון של "פינוי -בינוי" לפי תמ"א 38/2 (להלן-"**התוכנית**"). לפיכך, מתחייב השוכר לפעול בהתאם להוראות המשכיר ועל פי חוזה "פינוי בינוי" עליו חתום המשכיר עם יזם התוכנית. עוד מתחייב השוכר כי בהתראה של המשכיר 3 חודשים מראש ובכתב יפנה את המושכר מכל אדם וחפץ. במקרה שכזה מתחייב המשכיר להשיב לשוכר את דמי השכירות שנמסרו לו עבור חודשי השכירות שנותרו עד סיום תקופת השכירות, או סיום כל אחת מתקופות השכירות הנוספות לפי העניין. לאור התוכנית, אף לשוכר תהא האופציה לפנות את המושכר, בהתראה מראש ובכתב בת 3 חודשים מראש, בכל עת החל ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

**14.** השוכר אינו זכאי לבצע כל שינויים במבנה החיצוני ו/או הפנימי של המושכר ו/או להוסיף לו תוספות חיצוניות כלשהן, והוא מתחייב לשמור על המבנה הפנימי והצורה החיצונית של המבנה בדיוק כפי שהם בעת חתימת חוזה זה אלא אם קיבל לכך אישור מן המשכיר, מראש ובכתב. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר יהיה רשאי לבצע שינויים במושכר לצורך הפעלתו על פי מטרת השכירות והוא מתחייב להחזיר את המושכר לקדמותו בתום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מבין השניים, אלא אם יבחר המשכיר להותיר את השינויים במושכר בהודעה בכתב שתימסר לשוכר. במקרה שכזה לא יוכל השוכר לדרוש מן המשכיר תשלום כלשהו עבור השינויים אשר בוצעו במושכר.

**15.** א) השוכר מתחייב לשאת ולשלם על חשבונו במשך כל תקופת השכירות, ובמשך כל התקופות הנוספות, לפי העניין, את כל ההוצאות והתשלומים שיחולו עליו כמחזיק במושכר ו/או הכרוכים בשימושו השוטף במושכר, לרבות תשלומי ארנונה לעירית ירושלים, תשלומים בגין צריכת מים ,חשמל ותשלום מיסי ועד בית.

מיד לאחר חתימת החוזה מתחייב השוכר לרשום את שמו כמחזיק במושכר בעיריית ירושלים ובחברת החשמל באופן ששוברי תשלומי הארנונה מים וחשמל יונפקו על שמו.

 השוכר יפקיד בידי המשכיר 4 המחאות חתומות על ידו ללא מועד פרעון, לפקודת חברת החשמל, לפקודת עירית ירושלים, לתאגיד המים ולועד הבית , להבטחת ביצועי תשלומי המסים וההוצאות כאמור בסעיף זה.

 ב) כמו-כן מתחייב השוכר לשלם על חשבונו את כל האגרות, המסים ותשלומי החובה האחרים הכרוכים בניהול עסקיו במושכר, לרבות מיסי הרשות המקומית, מס עסקים, מס שלטים, אגרות ההיתרים והרשיונות השונים וכיו"ב.

 ג) השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים המוטלים עליו עפ"י סעיף זה במועדם ולפי חיובי הרשויות המוסמכות, והשוכר בלבד יהיה אחראי לכל ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות שהצטברו על התשלומים הנ"ל עקב אי סילוקם במועד. מוסכם כי ככל שיוטל תשלום כאמור בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה חלה בתוך תקופת השכירות, ישלם השוכר חלק יחסי מן התשלום האמור.

 למען הסר ספק יובהר, כי כל תשלום החל מטבעו על בעלים של נכס מקרקעין (היטל השבחה ו/או שימוש חורג ו/או אגרות והטילי פיתוח לרשות המקומית בגין כבישים מדרכות ביוב, מס רכוש אם יחול ו/או כל תשלום לרשות מקרקעי ישראל, דמי היוון לרמ"י וכיו"ב) יחול על המשכיר.

 ד) סעיף זה הינו מעיקרי חוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעותה בחוק.

**16.** השוכר מתחייב לדאוג על חשבונו ועל אחריותו לכל האישורים וההיתרים הדרושים לו עפ"י כל חוק ו/או חוק עזר /או תקנה ו/או כל דין כדי לנהל ולקיים את עסקו במושכר, לרבות רישיון עסק והוא בלבד יהיה אחראי לכל התוצאות של הפרת התנאים הנ"ל.

**17.** א) השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר וסביר, ולהחזיקו במצב נקי, תקין וראוי לשימוש, ולתקן על חשבונו כל פגם ו/או קלקול ו/או נזק שייגרמו למושכר במהלך תקופת השכירות ו/או עקב השימוש בו, למעט בלאי סביר ולמעט תיקונים במחוברי המושכר ו/או במזגנים ו/או במערכות המושכר אשר מצויים באחריות המשכיר כאמור להלן.

 ב) אירע נזק, ליקוי או פגם כאמור לעיל, יודיע השוכר למשכיר על-כך מיד עם אירוע הנזק.

 במקרה זה רשאי המשכיר בהתאם ועפ"י שיקול דעתו המוחלט להורות לשוכר לתקן את הנזק על חשבונו, או לתקן את הנזק באמצעות בעלי-מלאכה מטעמו, ולחייב במקרה זה את השוכר לשלם את הוצאות התיקון וכל הכרוך בהם.

 השוכר ישלם למשכיר את התשלומים כאמור מיד עם דרישה ראשונה של המשכיר, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית שתהא מקובלת אותה עת בבנק הפועלים בע"מ בגין משיכות יתר, ואשר יחושבו ממועד התיקון או הוצאת הכספים ע"י המשכיר, לפי הענין, ועד למועד השבתם בפועל ע"י השוכר. למרות האמור, תיקונים במערכות המושכר (צנרת חשמל, מים וכו') ו/או במעטפת המושכר (כגון: אלומיניום, חלונות, תשתית בטון וכו') יחולו וישולמו על ידי המשכיר.

 ג) במידה והשוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י סעיף 17 (א) ו- (ב) דלעיל, יהא המשכיר זכאי לכל הסעדים המוענקים לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י הדין, לרבות גביית כל סכום בו חייב השוכר מתוך השטר שהופקד בידיו ע"י השוכר עפ"י הוראות חוזה זה.

**18.**  א) השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן שלא יהווה עבירה על כל חיקוק בר-תוקף בישראל ובאופן שלא יהווה הפרעה ו/או מטרד ואו עוולה אזרחית אחרת כלשהי כלפי אדם ו/או גוף כלשהם.

 ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מצהיר השוכר כי הוא מודע לכל ההוראות החוקיות הנוגעות לניהול והפעלה של עסקו לרבות ההוראות בדבר שמירה על ניקיון, תנאי תברואה, בטיחות ומניעת מטרדים, והוא מתחייב להשתמש במושכר תוך מילוי קפדני של כל ההוראות האמורות.

 ג) השוכר בלבד יהיה אחראי לכל התוצאות של כל מעשה ו/או מחדל רשלני שלו שיהוו הפרת התנאים הקבועים בסעיף זה דלעיל, או חלק מהם, והוא מתחייב לשפות את המשכיר בכל הוצאה שיהיה נאלץ להוציא כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של שוכר כאמור, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

**19.**  א) השוכר בלבד יהיה אחראי בלעדית לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, הן לרכוש והן לגוף, שייגרם עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או מי מטעמו, לכל צד שלישי שימצא במושכר ו/או בבניין לרבות נזק כאמור שייגרם למשכיר ו/או לשוכר.

 ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה כי השוכר בלבד אחראי לכל פגיעה ו/או תאונה אשר ייגרמו לכל אדם עקב שימושו במושכר, והוא מתחייב לפיכך לנקוט בכל האמצעים הדרושים כדי ששימושו במושכר לא יגרום לפגיעות ו/או לתאונות ו/או לנזקים כאמור.

 ג) השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בכל הוצאה שיהיה נאלץ להוציא עקב מעשה ו/או מחדל של השוכר כאמור בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל, לרבות פיצויים, קנסות, הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

**20.**  א) המשכיר מתחייב לערוך ולקיים, מהמועד בו הועמד המושכר לראשונה לרשות השוכר ועד לתום תקופת השכירות ו/או תקופות השכירות הנוספות, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ביטוח מבנה המושכר, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח אש מורחב, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר , בר הרשות מטעמו להפעלת המושכר והבאים מטעמם

 ב) השוכר מתחייב לבטח על חשבונו את העסק המנוהל על ידו במושכר, ואת אחריותו עפ"י חוזה זה ועפ"י החוק, בכל הביטוחים הנדרשים, וכנגד כל הסיכונים המקובלים לרבות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין נזקי גוף ו/או רכוש.

 ג) השוכר מתחייב לבצע את כל הביטוחים הנ"ל באופן שלא יאפשר לחברת הביטוח לחזור בתביעת שיבוב כנגד המשכיר, ולצורך זה יצרף השוכר את המשכיר כמבוטח משותף לפוליסת הביטוח, באופן שכל אחד מן המבוטחים ייחשב כמבוטח נפרד. הפוליסה כאמור תכלול הוראה לפיה לא ניתן יהא לבטלה ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

 ד) השוכר מתחייב למסור למשכיר עותק נכון ומעודכן של פוליסת הביטוח הנ"ל תוך 7 ימים מיום חתימת הצדדים על חוזה זה.

 ה) סעיף זה הינו מעיקרי חוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעותה בחוק.

**21.**  א) השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופות השכירות הנוספות, לפי העניין, ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר, ללא כל צורך בהודעה ו/או בהתראה מוקדמת מצד המשכיר.

 ב) השוכר מתחייב להחזיר למשכיר את המושכר כשהוא במצב תקין וראוי לשימוש כפי שקיבל אותו, למעט בלאי סביר.

 ג) בנוסף לכל סעד שהמשכיר יהיה זכאי לו לפי חוזה זה ו/או לפי כל דין, מוסכם בזאת שאם השוכר לא יחזיר למשכיר את המושכר במועד ובתנאים הקבועים לעיל, יהיה עליו לשלם למשכיר פיצוי מוערך ומוסכם מראש, ללא צורך בהוכחת הנזק, בסך של **400 ₪ (ארבע מאות וחמישים ₪)** לכל יום של פיגור בהחזרת המושכר.

 להסרת ספק מובהר בזה כי הפיצוי האמור הינו בנוסף לכל סעד אחר עומד לרשותו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין.

 ד) מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזה כי במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד שנקבע, או במקרה של הפרת החוזה לאחר שנשלחה לו התראה בדואר רשום של 30 יום מראש והוא לא תיקן את ההפרה, יהיה המשכיר זכאי לפעול לפינוי המושכר בדרך של החלפת מנעולי המושכר והוצאת כל החפצים ו/או המיטלטלין השייכים לשוכר והמצויים במושכר, ללא מתן כל הודעה מוקדמת לשוכר.

 במקרה כאמור, יהיה פטור המשכיר מכל אחריות בין נזק שייגרם, אם ייגרם, למיטלטלין ו/או לחפצים של השוכר, והשוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות בפינוי המושכר, לרבות אחסנת המיטלטלין המפונים.

**22.** א) להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו לפי חוזה זה, מוסר השוכר למשכיר שטר חוב ע"ס **50,000 (חמישים אלף ₪),** בחתימת ידו כעושה השטר ללא תאריך פרעון נקוב (להלן: "**השטר**").

 ב) שטר החוב, החתום ע"י השוכר יוחזק בידי המשכיר אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש, אם יפר השוכר הוראות חוזה זה הפרה יסודית בלבד, לרבות אי תשלום של דמי שכירות, אי תיקון נזק שנגרם למושכר, אי ביצוע תשלום כלשהו שהשוכר חייב בתשלומו עפ"י חוזה זה, אי פינוי המושכר, וכיוצ"ב.

 חתימת השוכר על חוזה זה מהווה את מתן ההוראה למשכיר לפעול בהתאם ועפ"י האמור לעיל.

 ג) המשכיר יהיה זכאי למלא את תאריך הפירעון בשטר ולהציגו לפרעון כדי לגבות מתוכו כל סכום שיגיע לו מהשוכר לפי חוזה זה.

 ד) כעבור 60 יום ממועד סיום תקופת השכירות, וכנגד מילוי כל התחייבויותיו של השוכר עפ"י חוזה זה, יוחזר השטר לשוכר.

 ה) על אף האמור בס"ק (ד) דלעיל מוסכם שהמשכיר יהיה זכאי להמשיך ולהחזיק בשטר גם לאחר התקופה הנ"ל, כל עוד תלויה ועומדת נגדו תביעה כלשהיא שהשוכר חייב לשפותו בגינה, והמשכיר יהיה זכאי להשתמש בשטר כדי לגבות בעצמו את סכומי השיפוי שיגיעו לו בהקשר לאותה תביעה.

 ו) כמו כן, המשכיר מצהיר כי השוכר הפקיד בידו פיקדון במזומן בסך של 20,000 ₪ כבטוחה לקיום כל התחייבויותיו. הסך הנ"ל, יושב אל השוכר בצירוף כל הפירות שנצברו בגינו, בתוך 60 ימים ממועד סיום תקופת השכירות.

ח) מוסכם בין הצדדים כי בטרם ימומשו הבטחונות ויוצגו לגבייה, תישלח התראה בכתב ובדואר רשום לשוכר תוך מתן זמן סביר שלא יעלה על 14 ימים לתיקון הנדרש. ההתראה תכלול פירוט מדוייק של הסיבה וההצדקה לכאורה של פרעון הבטחון.

 ו) סעיף זה הינו מעיקרי חוזה זה והפרתו תהווה הפרה יסודית של החוזה כמשמעותה בחוק.

**22.** כל סכום שעל השוכר לשלם או להשיב לפי חוזה זה, ולא שולם במועדו, לרבות החזר הוצאות, סכומי שיפוי, פיצויים וכיו"ב יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מהיום שנקבע לתשלומו ועד התשלום בפועל, ובנוסף על כך ישא ריבית פיגורים בשיעור 3% לחודש לכל התקופה האמורה. כל זאת, בנוסף ומבלי לפגוע בכל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו בגין אי התשלום, הן עפ"י חוזה והן עפ"י כל דין.

**23.** כל ויתור ו/או ארכה ו/או שינוי אחר בתנאי חוזה זה יהיו חסרי כל תוקף זולת אם ניתנו ו/או נעשו בכתב ובהסכמת השוכר והמשכיר.

**24.** כתובות הצדדים לצורך חוזה זה:

 א) המשכיר: רחוב בן גמלא 39 הוד השרון

 ב) השוכר : במושכר.

 ומוסכם שכל הודעה שתישלח לכתובות הנ"ל בדואר רשום או במסירה אישית תחשב כאילו התקבלה ע"י הנמען בשעה שנמסרה לידיו בפועל או לא יאוחר מ- 72 שעות משעה שנמסרה למשלוח בדואר, לפי המוקדם מבין השניים.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **ה מ ש כ י ר ה ש ו כ ר**