הסכם שכירות

שנערך בנס ציונה ביום ___ בחודש

בין: שגיא יחיעלי ת.ז. 528236 22

מרחוב שמואל 27 נ"נ

טלפון: 054-7437150

(להלן: "המשכיר")

לבין: ליאור רווחה ת.ז. 043042662

מרחוב הדקל 2 נס ציונה.

טלפון: **054-9950361**

(להלן: "השוכרים")

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות של חנות בכביש הראשי בנס ציונה בכתובת הבנים 2 נס ציונה (להלן: "המושכר.")

והואיל: והשוכר מבקש לעשות שימוש במושכר למטרת עסק למזון מהיר או לכל עסק בו יחפוץ השוכר.

והואיל: והשוכר ראה את המושכר ובדק את המושכר עצמו מבחינת מיקומו, נתוניו, את מצבו המשפטי ואת אפשרות השימוש בו ומצא את אלה מתאים לצרכיו ומטרותיו.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. השוכר מצהיר, בזאת, כי ראה ובדק את המושכר ואת מצבו המשפטי והתכנוני ומצא אותו מתאים למטרותיו והוא מקבל אותו כמות שהוא ולא תהא לו כל טענה כנגד המשכיר בעניין זה.
3. המשכיר מצהיר כי במושכר קיימת סככה שהוקמה על ידי המשכיר וכי הסככה אינה בעלת האישורים הנדרשים וכי כל תביעה, פגיעה או נזק כלפי השוכר עקב הסככה יצטרך המשכיר לשפות את השוכר בהפסדיו או נזקיו.
4. במקרה בו הסככה תוסר תעמוד לזכות השוכר הזכות לעזוב את המקום גם טרם סיום תקופת השכירות.
5. המשכיר מצהיר כי במושכר קיימת גלריה שנבנתה על ידו וכי חינה בעלת תקן הדרוש לכך על ידי בעלי מקצוע הנדרשים לכך וכי כל תביעה, פגיעה או גרימת נזק כתוצאה מהגלריה יחולו על המשכיר בלבד.

a. במועד חתימת הסכם זה המושכר , ומערכותיו תקינים ופועלים ולא ידוע לה על פגמים מהותיים אשר מונעים את השימוש הסביר של השוכר במושכר וכי המושכר מחובר לתשתיות (מים, חשמל, ביוב,).

.6

7. המשכיר מצהיר כי הינו מורשה חתימה ומיופה כוחם שk כל אחיו על פי צו ירושה וחתימתו על הסכם זה מהווה חתימה של כלל האחים וכי המשכיר הינו הדמות הבלעדית מולה השוכר מתנהל.

רצ"ב הסכם היורשים והמשכיר כנספח לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

8. ככל ואחד היורשים או מי מצד ג' ידרוש מהשוכר להתפנות או יורה על הפרת הסכם זה עקב טענה כי קיימות לו זכויות במושכר, לשוכר תעמוד כל זכות לתבוע את המשכיר בפיצוי בגין הפרת הסכם זה ובנזקיו.
9. השוכר מצהיר כי מטרת השכירות היא עבור עסק לממכר מזון ולשוכר קיימת הזכות להסב את המקום לעסק אחר בהתאם לשיקול דעתו.

10. <u>אי תחולת חוקי הגנת הדייר</u>

א. הצדדים מאשרים בזה כי על הסכם זה לא יחולות הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, וכן לא יחולו כל חוקים ו/או הוראות אחרים קיימות או עתידיים שעניינם הגנת הדייר.

ב. בחתימתם על הסכם זה מאשרים השוכרים כי לא שילמו דמי מפתח למשכיר וכי בעת פינוי המושכר והחזרת החזקה בו לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, לא יהיו השוכרים זכאים לכל תשלום עבור הפינוי.

11. <u>תקופת השכירות, אופציה ותנאי שימוש:</u>

<u>תקופת השכירות:</u>

10.1 תקופה השכירות הינה לתקופה קצובה של 12 חודשים, החל מיום 01/03/2025 ועד ליום 28/02/2026 (להלן: "תקופת השכירות").

10.2 על אף האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי לשוכר תהא הזכות לצאת מן המושכר ולהביא שוכר חלופי באותם תנאים, טרם סיום תקופת השכירות ובמקרה זה השוכר החלופי יקבל על עצמו את התחייבויות השוכר בהתאם להסכם זה, וזאת בהודעה של 30 יום מראש.

12. <u>תקופת אופציה:</u>

11.1 לשוכרים ניתנת כאמור זכות להאריך את תקופת השכירות לעוד 9 תקופות של 12 חודשים כל אחת (להלן: "תקופת האופציה.")

<u>בכפוף לתנאים כדלקמן:</u>

11.2 רצה השוכר לנצל את תקופת האופציה יהיה עליו להודיע על כך בהודעה בכתב בדואר רשום ו/או במסירה

ביד בכתב למשכיר על רצונו לעשות כך וזאת 30 יום מראש, בטרם רצונו להפעיל כל תקופת אופציה.

11.3 רצו השוכרים להפעיל את תקופת האופציה יצרפו להודעתם (בכתב) 12 שיקים וכן להמציא ערבות תקפה לתקופת האופציה.

11.4 למען הסר ספק יובהר כי בכל תקופות האופציה, חמש השנים הראשונות (שנה ראשונה ועוד 4 שנים נוספות) דמי השכירות יעמדו על סך של 7,500 ש"ח לחודש כולל מע"מ. החל מהשנה השישית ועד תום התקופה (5 שנים נוספות) דמי השכירות יעמדו על סך של 8,250 ש"ח לחודש כולל מע"מ. למשכיר לא קיימת זכות להעלות את דמי השכירות מעבר לסכומים הנקובים בתקופות האופציה.

11.5 תקופת האופציה עומדת לזכותו של השוכר בלבד ואין המשכיר רשאי לכפות על השוכר לממש את תקופת האופציה.

יתר התנאים יהיו כפי המוסכם לתקופת השכירות ו/או בהסכם זה.

13. <u>שימוש:</u>

ידוע למשכיר כי בחנות זו יתנהל עסק לממכר מזון ואוכל מהיר, ולשוכר קיימת הזכות להשתמש במושכר לכל שימוש אחר.

14. <u>דמי שכירות:</u>

א. במהלך 5 השנים הראשונות החל מיום 1.3.2024 ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של 7,500 ש"ח כולל מע"מ בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מראש ב-12 שיקים ויפרעו ב1 לכל חודש.

ב. החל מהשנה השישית להסכם השכירות במידה ויוחלט על ידי השוכר לממש את תקופת האופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של 8,250 ש"ח כולל מע"מ בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מראש ב-12 שיקים.

תנאי סעיף זה על תתי סעיפיו הינם תנאים יסודיים ועיקריים.

<u>13. תשלומים נלווים:</u>

א. השוכר ישא על חשבונו מיד עם קבלת החזקה במושכר בכל התשלומים והחיובים שייווצרו בתקופת השכירות ובכל תקופה בה יחזיקו במושכר בגין שימוש במים, חשמל וארנונה (להלן: "תשלומי חובה").

ב. תשלום השוכר בעבור צריכת מים וחשמל תהיה על פי שעון פנימי של מים וחשמל.

ג. השוכר מתחייבים להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכרים.

15. <u>שינויים במושכר:</u>

לשוכר קיימת האופציה לבצע כל שינוי במושכר מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש, כל עוד אינו מבצע חריגות בנייה או בניות לא חוקיות במושכר.

16. <u>שמירה על תקינות המושכר:</u>

א. המשכיר מתחייב לתקן כל בלאי / ליקוי או פגם במושכר שיתרחש עקב שימוש סביר במושכר וזאת תוך-72 שעות מרגע הודעתו הטלפונית של השוכר.

ב. השוכרים מתחייבים, בזאת, להרשות למשכיר ו/או לב"כ להיכנס למושכר בכל זמן ועת מקובלים וככל האפשר לאחר תיאום מראש עם השוכרים, כדי לבדוק את מצב המושכר וגם / או להוציא לפועל תיקונים בו וגם / או לדרוש מהשוכרים תיקונים בו וגם / או כדי להראות את המושכר לאנשים או קונים אחרים / אך כל אלה לא ייחשבו כמטילים על המשכיר חובה כל שהיא לבצע איזה שהם תיקונים במושכר.

תנאי סעיף זה על תתי סעיפיו הינם תנאים יסודיים ועיקריים.

17. <u>פינוי:</u>

א. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות שהוא נקי מכל אדם וחפץ.

ב. לא פינה השוכר את המושכר, תהא זו הפרה יסודית של ההסכם והשוכר יהיה זכאי לסעדים כדלקמן:

בגין כל יום של איחור ישלמו השוכרים, ביחד ו / או לחוד, סך של 200 ש"ח לכל יום.
חיוב השוכרים בכל פיצוי ו/או בגרם הפסקת הסכם של המשכיר עם צד ג'.

18. <u>העברת הזכויות:</u>

א. לשוכר שמורה האופציה להעביר / להמחות / ולשתף את זכויותיהם ו / או התחייבויותיהם על פי חוזה זה, כולן או מקצתן לזולתם וכן אסור לשוכר להעניק למישהו זכות במושכר, או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה בין במישרין ובין בעקיפין.

ב. יובהר כי במקרה בו המושכר יועמד למכירה לשוכר / לקרבה ראשונה של השוכר תעמוד <u>הזכות הראשונית</u> לקניית המושכר במחיר המוצע. ככל והשוכר סירב לקניית המושכר, המשכיר לא ימכור את המושכר בסכום הנמוך מהסכום אשר הוצע לשוכר.

19. <u>הפרת חוזה:</u>

הצדדים מצהירים כי קראו את החוזה, הבינו את תוצאותיו המשפטיות הנובעות ממנו רק לאחר מכן חתמו עליו ברצון טוב, בחופשי ומבלי כל אונס או כפיה.

מוסכם בזאת על כן כי במקרה ויפרו הצדדים את החוזה תהיה לצד הנפגע הזכות לתבוע את הצד השני בנזקים שנגרמו וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר האמור בהסכם זה או בדין.

20. <u>בטחונות:</u>

א. להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיהם על פי הוראות הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מפקידים השוכרים במעמד החתימה על הסכם זה בידי המשכיר בטוחה של שיק ביטחון על סך 10,000 ש"ח.

ב. הפרו הצדדים התחייבות מהתחייבויותיהם על פי הוראות הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי לממש את הערבות בגין ההפרה, וכתוצאה ממנה.

21. תנאים אלה הינם יסודיים להסכם זה, והמשכיר לא יעביר החזקה במושכר לשוכרים בטרם ביצועם.

כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו על פי הכתובות המפורטות לעיל תיחשב כאילו הגיעה ליעדה בתוך 72 שעות משעת מסירתה למשלוח בבית הדואר, למשלוח בדואר רשום.

לין - נוסחאן

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שוכרים

המשכיר