

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בהרצליה ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

החברה לאמנות ולתרבות הרצליה בע"מ (חל"צ) - משכן האמנים

בין:

מרחוב בן גוריון 2, בניין לב העיר - קומה ראשונה, הרצליה

בין:

מצד אחד

(להלן: "המשכירה")

_____ ת.ז. _____

לבין:

מרחוב _____, _____

מצד שני

(להלן: "השוכר")

והמשכירה הינה "תאגיד עירוני", בבעלות מלאה של עיריית הרצליה (להלן: "העירייה");

הואיל

והמשכירה מנהלת ומפעילה, בין היתר, את משכן האומנים, המצוי ברחוב יודפת 7, בהרצליה (להלן: "משכן האמנים");

והואיל

והמשכירה פרסמה קול קורא, אשר העתקו מצורף כנספת א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הקול הקורא"), אשר במסגרתו הזמינה אמנים מתחומי ידע שונים, המבקשים לשכור חלל סטודיו במסגרת משכן האמנים לפנות אליה;

והואיל

והשוכר הגיש למשכירה הצעה, במסגרת הליכי הקול הקורא, לשכירות חלל סטודיו במשכן האמנים, אשר העתקה מצורף כנספת ב' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל

והמשכירה אישרה, במסגרת מוסדותיה המוסמכים לצורך כך, את הצעת השוכר (נספת ב');

והואיל

ובמסגרת משכן האמנים מצויה, בין היתר, חלל סטודיו מספר _____ (להלן: "המושכר");

והואיל

והמושכר פנוי וריק מכל דייר הזכאי להחזיק בו והשוכר לא שילם ולא ישלם למשכירה /או לכל אדם אחר עבור המושכר, כל סכום שהוא, ללא יוצא מהכלל, של דמי מפתח /או כל סכום אחר העשוי להיחשב כדמי מפתח בגין שכירת המושכר;

והואיל

והצדדים מצהירים בזה, כי השכירות הנקשרת ביניהם בהתאם להסכם זה אינה בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק"), וכי דיני הגנת הדייר לא יחולו על שכירות המושכר ועל הצדדים להסכם זה;

והואיל

והמשכירה מעוניינת ומסכימה להשכיר את המושכר לידי השוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכירה, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל

והצדדים חפצים לקבוע ולהגדיר את מסכת היחסים המשפטיים שביניהם, וכן את תוכן ואופי זכויותיהם וחובותיהם, הכל בכפוף להוראות ולתנאים, המפורטים בהרחבה בהסכם זה להלן;

והואיל

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכותרות.

1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2 כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

2. שכירות שאינה מוגנת.

- 2.1 השוכר מצהיר בזה, כי הוסבר לו וכי הוא הבין, כי בחתימתו על הסכם זה אין הוא רוכש לעצמו כל זכויות שכירות מוגנות ו/או כל זכות של הגנה על פי דיני הגנת הדייר במושכר ו/או בקשר למושכר, וכי הוא לא יהיה לדייר מוגן כמשמעותו בחוק ו/או בכל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה.
- 2.2 השוכר מצהיר, כי לא נתבקש, לא הציע, לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות בעבור המושכר בכל צורה שהיא, ולא יהיה מוגן על ידי דיני הגנת הדייר, בכל צורה שהיא, גם אם על פי הסכם זה יבצע השוכר עבודות בניה במושכר, בהרשאת המשכירה.

3. תקופת השכירות ומטרתה.

- 3.1 מטרת השכירות הינה לעבודה של השוכר בלבד בתחום לגביו הגיש את הצעתו במסגרת הקול הקורא בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"), והשוכר מצהיר כי הוא יודע כי עליו לנהוג על פי הסכם זה ועל פי הוראות כל דין.
- 3.2 כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר, כולו או מקצתו, ייחשב כשינוי מטרת השכירות וכהפרה יסודית מצד השוכר של הסכם זה.
- 3.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר עוד, כי במסגרת מטרת השכירות כאמור לעיל, יעביר השוכר את מרכז עשייתו המקצועית למתחם משכן האמנים.
- 3.4 המשכירה משכירה בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מאת המשכירה את המושכר לתקופת שכירות של 12 (שנים-עשר) חודשים, המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____ (להלן: "**תקופת השכירות הראשונה**"), והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה.
- 3.5 היה ולא יתייצב השוכר, לקבלת החזקה במושכר במועד שנקבע לתחילת תקופת השכירות, כאמור בסעיף 3.4 לעיל, לא תהא זו סיבה לדחיית תחילת תקופת השכירות והוראות הסכם זה יחולו כאילו קיבל השוכר את החזקה במושכר בפועל במועד תחילת תקופת השכירות.
- לחילופין, תעמוד למשכירה האפשרות (אך במפורש לא החובה), לפי שיקול דעתה המוחלט, לבטל במקרה כאמור את זכייתו של השוכר בהליך הקול הקורא ולהעבירו לגורם אחר, שזהותו תיקבע על ידי המשכירה ובהתאם לשיקול דעתה המוחלט.
- 3.6 בכל מקרה בו יקבל השוכר את החזקה במושכר לידי, תהווה קבלת החזקה כאמור הצהרה מטעמו כי קיבל את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה והשוכר יהיה מנוע מלטעון כל טענה בקשר למושכר ו/או לביצוע הסכם זה על ידי המשכירה.
- 3.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם עוד, כי עם סיומה של תקופת השכירות הראשונה, כאמור בסעיף 3.4 לעיל, תעמוד לשוכר האפשרות להארכתה של תקופת ההסכם ב- 2 (שתי) תקופות נוספות, כל אחת בת 15 (חמישה-עשר) חודשים, אשר תחילתן עם סיומה של תקופת השכירות הראשונה, או תקופת האופציה הקודמת (להלן: "**התקופות הנוספות**").
- תנאי להארכת תקופת השכירות הראשונה לתקופות הנוספות הוא שהתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) השוכר הודיע למשכירה על רצונו להאריך את תקופת ההסכם, בהודעה בכתב ומראש של 60 (שישים) ימים לפחות לפני תום תקופת השכירות הראשונה, או התקופה הנוספת הראשונה; וכן (ב) השוכר עמד בתקופת השכירות בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה; וכן (ג) השוכר מסר במעמד הודעת מימוש הארכת תקופת השכירות את ההמחאות ביחס לכל התקופה הנוספת.

- 3.8 להסרת ספק, המונח "**תקופת השכירות**" בהסכם זה משמע, הן תקופת השכירות הראשונה והן התקופות הנוספות (אם וככל שהתקופות הנוספות כאמור תמומשנה).
- 3.9 השוכר מצהיר, כי ידוע לו שתקופת השכירות ואורך תקופת השכירות הינם מעיקרי הסכם זה ולפיכך לא יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא קבלת הסכמת המשכירה, בכתב ומראש. היה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר להמשיך ולשלם למשכירה את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר לפי הוראות הסכם זה, לרבות תשלומים לצדדים שלישיים וזאת בהתאם להסכם זה, וזאת עד לתום תקופת השכירות.
- 3.10 על אף האמור בסעיף 3 זה לעיל מובהר בזאת, כי במשכן האמנים קיימת כוונה לבצע תהליך של שיפוץ, אשר ככל שיתממש יהיה צורך בפנינוי כלל הדיירים בבניין (ובכלל זה, גם שוכרים) עד להשלמת הליכי הבנייה.
- השוכר מאשר, כי הובא לידיעתו על קיומו של ההליך המתואר בסעיף 3.10 זה לעיל.
- מוסכם בזה, כי בכל מקרה של צורך בקיצור תקופת השכירות ובפנינוי המושכר על ידי השוכר יקבל השוכר הודעה של לכל הפחות 60 (ששים) ימים, מראש ובכתב.
- השוכר מאשר את הסכמתו המלאה לתנאי סעיף 3.10 זה לעיל, ומתחייב - באופן בלתי חוזר - שלא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג כלשהם בקשר לכך.**

4. תשלום דמי השכירות.

- 4.1 בתמורה לשכירות המושכר ולהתחייבויות המשכירה על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך 770 ש"ח (שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) עבור כל חודש שכירות, מראש, במהלך תקופת השכירות (כולל התקופות הנוספות) (להלן: "**דמי השכירות**").
- 4.2 בכדי להקל על גביית דמי השכירות בתקופת השכירות, ימסור השוכר לידי המשכירה, במעמד חתימת הסכם זה, 12 (שתים-עשרה) המחאות בסך 770 ש"ח (שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) כל אחת, אשר תינתנה לפקודת "**החברה לאמנות ולתרבות הרצליה בע"מ (חל"צ)**".
- ההמחאה הראשונה מבין ההמחאות כאמור תימסר כשהיא מעותדת למועד תחילת השכירות, כאמור בסעיף 3.4 לעיל, וההמחאות הבאות תהיינה למועדים של בכל פעם חודש קדימה.
- 4.3 היה ותוארך תקופת השכירות הראשונה לתקופות הנוספות, כמפורט בסעיף 3.7 לעיל, אזי ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 770 ש"ח (שבע מאות ושבעים שקלים חדשים) עבור כל חודש שכירות, מראש, וזאת במהלך כל אחת מבין התקופות הנוספות.
- 4.4 היה ותוארך תקופת השכירות הראשונה לתקופות הנוספות ועל מנת להקל על גביית דמי השכירות במהלך כל אחת מבין התקופות הנוספות, ימסור השוכר לידי המשכירה, לא יאוחר מאשר במועד מתן הודעתו בכתב בדבר רצונו בהארכת תקופת השכירות לתקופה הנוספת (כאמור בסעיף 3.7 לעיל) 15 (חמש-עשרה) המחאות בסך 770 ש"ח (שבע מאות ושבעים שקלים חדשים), כל אחת, לפקודת "**החברה לאמנות ולתרבות הרצליה בע"מ (חל"צ)**".
- ההמחאות המעותדות בקשר לתקופות הנוספות תימסרנה למועדי פירעון של מדי חודש בחודשו וברצף ביחס להמחאות שנמסרו במהלך תקופת ההסכם המקורית.

5. מצב המושכר ותכולתו.

- 5.1 השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את המושכר, מצא אותו ראוי לשימוש (לרבות בלאי סביר שיהא עד למועד תחילת תקופת השכירות לפי הסכם זה), מתאים לכל צרכיו ושהשימוש המותר במושכר מתאים למטרת השכירות.
- 5.2 על יסוד בדיקותיו והתרשמותו מוותר השוכר - במפורש ובאופן בלתי חוזר - על כל טענה בדבר אי התאמה גלויה ועל כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ו/או להתקשרות בהסכם זה.

6. חובות השוכר.

השוכר מצהיר ומתחייב:

- 6.1 להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא למטרה אחרת כלשהי.
- 6.2 להחזיק את המושכר במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול ו/או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר, ולא לפגוע ולא לגרום לכל נזק למושכר ו/או למי משכניו במושכר.
- בכל מקרה ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שתהיה המשכירה חייבת בביצוע תיקונים כלשהם במושכר וכן במקרה שהשוכר יבקש לתקן קלקולים ו/או נזקים במושכר, מוסכם כי השוכר יגיש למשכירה הצעות מחיר בכתב לתיקון ולא יבצע את התיקון לפני קבלת אישור המשכירה את בעל המקצוע ו/או הספק בקשר לתיקון הנדרש ולרבות הבאת בעלי מקצוע אחרים, מטעמה של המשכירה, וזאת לשם ביצוע התיקון הנ"ל.
- היה והשוכר יבצע את התיקונים שלא בהתאם להוראות סעיף 6.2 זה לעיל, מוסכם בזה ובאופן בלתי חוזר, כי השוכר לא יהיה זכאי להחזר הוצאותיו ו/או לשיפוי ו/או לפיצוי בקשר להוצאות התיקון, והשוכר מוותר בזה במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 6.3 לשמור על השקט, לא להפריע לשכניו ו/או ליתר הפעילויות המבוצעות במשכן האמנים, בדרך כלשהי, ולשמור על יחסי שכנות טובה.
- 6.4 לא להכניס ולא להתיר הכנסת בעלי חיים כלשהם למושכר, ללא הסכמת המשכירה ובכתב.
- 6.5 בכפוף לאמור בהסכם זה, לא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים, שינויים כלשהם ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או כל חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, אלא אם קיבל לכך אישור, מראש ובכתב, מאת המשכירה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל תוספת ו/או שינוי שהשוכר יבצע ברשות המשכירה יהיה על חשבון השוכר בלבד, והשוכר לא יהיה זכאי להחזר הוצאותיו ו/או לשיפוי ו/או לפיצוי בקשר לביצוע השינוי כאמור, והשוכר מוותר בזה במפורש ובאופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 6.6 לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהיעדרה.
- 6.7 לא לתלות שלטים ו/או מודעות כלשהן וכן לא להתקין כל אנטנה ו/או מתקן אחר, על גבי הקיר החיצוני של המושכר.
- 6.8 לשמור על המושכר, לתחזק אותו בצורה הולמת ולהחזירו למשכירה בסיום תקופת השכירות, באותו מצב כפי שקיבלו מאת המשכירה, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר.

- 6.9 המשכירה ו/או באי כוחה רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה, על פי תיאום מראש עם השוכר, בכדי לברר אם ממלא השוכר אחר מלוא תנאי הסכם זה, זולת במקרי חירום - שאז למשכירה תעמוד זכות להיכנס למושכר לצורך טיפול בעניין כאמור וזאת ללא תיאום ו/או הודעה מראש לשוכר.
- 6.10 פעילותו של השוכר במשכן האמנים יהלום את ייעודו ותחומי פעילותו של משכן האמנים.
- 6.11 השוכר מתחייב שלא לבצע כל פעילות במושכר ו/או במשכן האמנים, אשר בצדה הכנסות ו/או רווחים כלשהם, כגון אך לא רק, פעילות חוגית ו/או מתן שיעורי עזר וכיוצא באלה ו/או לבצע כל פעילות הקשורה בגביית ו/או בקבלת כספים ו/או בעשיית רווח כספי ו/או אחר, בצורה כלשהיא.
- 6.12 השוכר מצהיר כי קיבל סט מפתחות אחד, הכולל מפתח לחלל הסטודיו, מפתח לדלת המוליכה לחדר המדרגות ומפתח לגינת משכן האמנים. חל איסור על שכפול ו/או על העברת המפתחות הנ"ל לצדדים שלישיים.
- 6.13 השוכר מצהיר, כי פעילותו במושכר ובמשכן האמנים תעמוד בקנה אחד עם הצהרותיו במסגרת הצעתו בהליך הקול הקורא (נספח ב'), לרבות תוכן מכתב הפניה, וכי לאורך כל תקופת השכירות יתקיימו בשוכר התנאים הקבועים כתנאי סף במסמכי הקול הקורא (נספח א') וכן כי השוכר יקיים פעילות למען הקהילה כתנאי לתקופת השכירות, בהתאמה לאמור **בנספח ג'** המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

7. שינויים

- 7.1 השוכר לא יבצע כל שינוי במושכר ללא הסכמת המשכירה, מראש ובכתב, אם בדרך של בניה ו/או הריסה ו/או בדרך של התקנת מתקנים המחוברים דרך קבע למושכר ו/או בדרך של שינוי יסודי במערכות החשמל ו/או השרברבות הקיימות, ואם בכל דרך אחרת.
- 7.2 מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכירה, אם השוכר ו/או מי מטעמו יבצע שינויים ו/או תיקונים כלשהם במושכר, לא יהיה השוכר זכאי להשבת הוצאותיו אלו, ושינויים ו/או תיקונים אלו יהפכו לרכוש המשכירה, בכפוף לאמור במפורש אחרת בהסכם זה ומבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות כלשהי.
- על אף האמור בסעיף 7.2 זה לעיל, המשכירה תהיה רשאית לדרוש מאת השוכר את החזרת המצב לקדמותו, בכל עת, לרבות כל תיקון הדרוש לפי שיקול דעתה המוחלט של המשכירה, והשוכר יהיה חייב לעשות כן על חשבוננו לאלתר.
- לא בוצע הנדרש לעיל, תהיה המשכירה רשאית לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכירה בתוך 10 (עשרה) ימים מעת דרישת המשכירה.
- 7.3 מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, מוסכם בזאת, כי היה והשוכר יתקין במושכר התקנות שאין בהם חיבור של קבע, יהיה זכאי השוכר להוציא התקנות אלה בתום תקופת השכירות ובלבד שיחזיר את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבלו לידי.

8. מסים ותשלומים.

- 8.1 מס רכוש וכן כל המיסים ו/או תשלומי החובה אשר יוטלו בעתיד על הבעלים של הנכס יחולו על המשכירה ו/או העירייה וישולמו על ידם.
- 8.2 נאלצה המשכירה לשלם תשלום החל על פי הוראות הסכם זה ו/או לפי הדין על השוכר, רשאית תהיה המשכירה לגבות את התשלום מידי השוכר, השוכר מתחייב לשלם את התשלום כאמור מייד עם דרישה.

9. הפרת ההסכם.

- 9.1 הפר השוכר את הוראות הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה בתוך עד Z (שבעה) ימים מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם השוכר למשכירה פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך השווה ל- 200 ש"ח (מאתיים שקלים חדשים), לכל יום בו נמשכת ההפרה.
- מודגש בזה, כי אין באמור בסעיף 9.1 זה כדי לפגוע בזכות המשכירה לתבוע כל סעד אחר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.
- 9.2 מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12 ו- 13 להסכם זה, כולם או מקצתם, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 9.3 הצדדים מצהירים, כי סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 9.1 לעיל הינו הסכום הסביר שנקבע על ידיהם, לאחר הערכה זהירה, בהתחשב בנוק שיגרם כתוצאה מסתברת של מעשיהם והפרתם את הוראות הסכם זה.
- 9.4 מוסכם בזאת, כי הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר אשר לא תתוקן בתוך עד Z (שבעה) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן, תקנה למשכירה זכות לבטל הסכם זה ולסיים את תקופת השכירות לפיו.
- 9.5 מוסכם בזאת, כי בנוסף לכל הסעדים המנויים בסעיף 9 זה, תהא למשכירה הזכות לתבוע כל סעד אחר בגין הפרת הסכם זה על ידי השוכר.

10. פינוי המושכר.

- 10.1 עם תום תקופת השכירות, או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו, מכל סיבה שהיא, לפני תום תקופת השכירות, לרבות מחמת ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית, או אם יבקש השוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ויקבל, מראש ובכתב, את הסכמת המשכירה לכך, ימסור השוכר למשכירה את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, במצב לא פחות טוב ותקין מכפי שקיבלו, למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר.
- 10.2 היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכירה, בהתאם לאמור בסעיף קטן 10.1 לעיל, תהיה המשכירה רשאית לעשות את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר וזאת במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובלבד שהתיקונים והשיפוצים כאמור נעשו במחירי שוק מקובלים וקבלות המשכירה ישמשו הוכחה לתשלום שהשוכר יהיה חייב להחזיר למשכירה, כאמור בסעיף 14.6 להלן.
- 10.3 אם השוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת שהסכם זה יבוטל בשל הפרתו הפרה יסודית או בשל כל סיבה אחרת על פי הדין (להלן: "מועד הפינוי"), ישלם השוכר למשכירה בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סך של 200 ש"ח (מאתיים שקלים חדשים).

11. איסור המחאת זכויות.

השוכר אינו רשאי להמחות את חובותיו ו/או זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי כלשהוא, ובנוסף אינו רשאי לאפשר כל שימוש במושכר לצד שלישי, בשלמות ו/או באופן חלקי, בתמורה ו/או ללא תמורה, אלא כאמור בהסכם זה.

12. אחריות לביצוע תיקונים.

- 12.1 המשכירה אחראית לתיקונים הבסיסיים במושכר, אשר לא נגרמו באשמתו של השוכר ואשר הינם תוצאה של בלאי סביר בלבד.
- 12.2 המשכירה מתחייבת לתקן כל קלקול כאמור בהקדם, ובמקרה של אי יכולת ליהנות מהמושכר הנאה סבירה - לאחר זמן סביר מהמועד שקיבלו הודעה על הקלקול הנ"ל.
- 12.3 השוכר מתחייב לאפשר למשכירה ו/או לאנשים מטעמה לבצע את התיקונים הנדרשים, ובמקרה שלא יעשה כן - תהא המשכירה פטורה מכל אחריות לביצוע התיקונים כאמור ו/או לנזקים ולהוצאות שייגרמו לשוכר כתוצאה מאי ביצוע התיקונים כאמור.

13. אחריות צד ג'.

- 13.1 אם המשכירה תחוב על ידי כל רשות בתשלום קנסות ו/או תשלומים כלשהם עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר במושכר, יהיה על השוכר לשאת במלוא תשלומים אלו וכן בהוצאות משפטיות, ככל שתהיינה, והכל על פי דרישה ראשונה של המשכירה.
- 13.2 המשכירה ו/או העירייה לא יישאו בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או מבקרים ו/או מוזמנים ו/או כל צד שלישי אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר ואשר ייפגעו עקב ו/או בגין השימוש במושכר ו/או ביקור בו במשך תקופת השכירות.
- 13.3 היה והמשכירה ו/או העירייה ייתבעו על ידי השוכר ו/או מבקרו ו/או מוזמניו של השוכר ו/או כל צד שלישי, לרבות דיירים הסמוכים למושכר, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו במשך תקופת השכירות, יהא על השוכר לפצות את המשכירה ו/או העירייה (לפי המקרה) בגין כל סכום אשר המשכירה ו/או העירייה ייתבעו לשלמו, כאמור לעיל, ולרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.
- 13.4 **ביטוח.**
- 13.4.1 השוכר מתחייב לבטח, על חשבונו, בפוליסה שתהא על שמו ועל שם המשכירה והעירייה ביטוח צד ג' למשך כל תקופת השכירות את כל הנכנסים והבאים למושכר, ביטוח נגד תאונות ו/או מפני כל נזק לגופו ולחפציו האישיים מבין הנכנסים למושכר.
- 13.4.2 השוכר ימציא למשכירה שערך פורמאלי של יצירותיו, אשר על פיו ייקבע סך הפוליסה.
- 13.4.3 השוכר מתחייב בזה לבטח את עובדיו ו/או מי מטעמו (אם יועסקו על ידי השוכר גורמים כאמור) בביטוח חבות מעבידים.
- 13.4.4 המשכירה והעירייה אינן אחראיות בשום צורה שהיא לציוד ו/או לחפצים של השוכר הנמצאים במושכר.
- 13.4.5 השוכר יישא באחריות לכל נזק למושכר ולציוד המותקן בו אשר ייגרם על ידי השוכר ו/או על ידי גורם אחר בעת היותו במושכר ובשימוש.
- 13.4.6 פוליסת הביטוח תכלול סעיף ביטול שיבוב כנגד המשכירה והעירייה.

- 14.1 המשכירה תהא רשאית, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להעביר את זכויותיה במושכר, כולו ו/או חלקו, וכן את זכויותיה ו/או התחייבויותיה בהתאם להסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי לקבל הסכמת השוכר לכך, ובלבד שהוראות הסכם זה לא תפגענה.
- מוצהר ומוסכם בזאת, כי היה והמשכירה תעביר את זכויותיה במושכר לצד/דים שלישי/ים ובהתאם תורה לשוכר, מראש ובכתב, לשלם את דמי השכירות, כולם או חלקם, לאות/ם צד/דים שלישי/ים - יהיה השוכר חייב לעשות כן בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לתנאי הסכם זה.
- 14.2 השוכר אינו זכאי להעביר ו/או להמחות ו/או למכור ו/או לשתף ו/או לבצע כל פעולה דומה אחרת את הסכם זה ו/או זכויותיו ו/או חובותיו בהתאם אליו לצד שלישי כלשהוא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אך ורק לאחר קבלת אישור המשכירה, מראש ובכתב, והמשכירה תהא זכאית שלא לאשר זאת, או לאשר זאת בתנאים (לפי שיקול דעתה המוחלט של המשכירה), ולשוכר ואו למי מטעמו לא תהיינה והוא מוותר במפורש, מראש - ובאופן בלתי חוזר - על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 14.3 גם אם המשכירה לא תשתמש, בכל עת, בזכויותיה על פי הסכם זה הניתנות לה עקב הפרת הסכם זה - לא יתפרש הדבר בכל צורה שהיא כוויתור על זכותה לתבוע פינני המושכר בשל ההפרה כאמור ו/או לתבוע פיצויים בשל ההפרה ושום שיהוי על ידי המשכירה מלעמוד על זכויותיה בהתאם להסכם זה, לא יפגע בזכויותיה והרשות בידי המשכירה להשתמש במלוא זכויותיה בכל עת. שתיקת המשכירה לא תבוא במקום הסכמה מצדה להפרה.
- 14.4 מוסכם בזאת, כי ביצוע כל התחייבות מהתחייבויות המשכירה על פי הסכם זה מותנה בכך שהשוכר יקיים תחילה את התחייבויותיו והמשכירה זכאית, מבלי לפגוע בכל זכות בהתאם להוראות הדין ו/או בהתאם להסכם זה, לעכב ביצוע איזו מבין התחייבויותיה שמועד ביצועה חל עד למועד ביצוע התחייבויות השוכר כאמור.
- 14.5 כל אחד מהצדדים מתחייב לשלם כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה במועדו. היה וצד לא ישלם תשלום החל עליו על פי הסכם זה, יהא הצד האחד זכאי לשלמו במקומו. אם צד ישלם תשלום במקום משנהו או אם צד יחויב לשלם תשלום במקום משנהו, יהא הצד המשלם זכאי לחזור אל הצד החייב בתשלום, ויהא זכאי לגבות ממנו את אשר שילם במקומו והצד החייב בתשלום יהא חייב להחזיר לו מייד עם דרישתו הראשונה סכום זה.
- 14.6 כל סכום אשר ישלם צד במקום משנהו, או יחויב לשלם במקום משנהו, בהתאם לאמור במסגרת סעיף 14.5 לעיל ו/או בכל מקום אחר בהסכם זה, יישא הפרשי הצמדה כחוק ובתוספת הצמדה וריבית כחוק מיום תשלומו על ידי הצד ששילמו ועד להחזרתו.
- 14.7 הסכם זה מסכם ומגבש כל הסכמה בין הצדדים ועם חתימתו אין ולא יהיה כל תוקף לכל הסכם ו/או הסכמה אחרים ו/או מצג ו/או הצהרה ו/או התחייבות שנעשו בין הצדדים, בין בכתב ובין בעל פה, בטרם חתימת הסכם זה ואשר אינם נכללים בהסכם זה, זולת התחייבויות השוכר כמפורט במסמכי הקול הקורא (נספח א') והצעתו (נספח ב').
- 14.8 לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או הסכמה ו/או תיקון ו/או תוספת ו/או גריעה ו/או הארכה ו/או ויתור בקשר לכל דבר ו/או עניין הקשור ו/או הכרוך בהסכם זה, אלא אם ייעשו בכתב, שיחתם על ידי שני הצדדים.
- 14.9 כל ויתור ו/או ארכה ו/או הנחה מצד אחד מהצדדים בקשר להפרה כלשהי ו/או אי קיום ו/או אי מילוי כל הוראה ו/או תנאי בהסכם זה ו/או כל חלק מהם, לא יגרע ולא יפגע בזכות כלשהי

- מזכויות אותו צד להסכם זה ולא ישמש הצדקה ו/או הגנה לגבי הפרה ו/או אי מילוי ו/או אי קיום כזה של הצד האחר או כוויתור של הצד הנפגע על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה.
- 14.10 חרף האמור בכל דין לא יהיה השוכר רשאים לקזז ו/או לעכב מסכום כלשהו שיגיע למשכירה לפי הסכם זה, למעט סכומים ספציפיים שהוסכמו בין הצדדים בכתב ובמפורש.
- 14.11 לבית המשפט המוסמך בהרצליה בלבד תהא סמכות השיפוט הבלעדית ביחס לכל סכסוך הנובע מהסכם זה ו/או פרשנות של הוראות הסכם זה ו/או כל דבר הקשור בהסכם זה.
- 14.12 הצדדים יערכו פרטיכל קבלת החזקה במושכר עובר לקבלתו. היה ולא ייערך פרטיכל כאמור, תיחשב קבלת החזקה במושכר כהסכמת השוכר, כי המושכר התקבל בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה, וכי אין לשוכר כל טענה ואו תביעה ו/או דרישה בעניין זה כלפי המשכירה ו/או מי מטעמה.
- 14.13 כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה תהיינה הכתובות כמפורט במבוא להסכם זה, או כל כתובת אחרת שתימסר על ידי אותו צד לכל יתר הצדדים להסכם זה, מראש ובכתב.
- למרות האמור לעיל, כל עוד הסכם זה הינו בתוקף תהא כתובת השוכר לצורך מתן הודעות בהתאם להסכם זה - במושכר בלבד.
- כל הודעה על ידי צד למשנהו תיחשב כאילו נמסרה לתעודתה לאחר 3 (שלושה) ימי עסקים מעת שיגורה אם נשלחה בדואר רשום (כשהיא ממוענת כהלכה), ואם נמסרה ביד - לאחר 24 (עשרים וארבע) שעות מרגע מסירתה ובלבד שנתקבל אישור מסירה.

ולראייה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

עמוד 10 מתוך 12

נספח א'

מסמכי הקול הקורא

מצורפים.

עמוד 11 מתוך 12

נספח ב'

מסמכי הצעת השוכר

מצורפים.

נספח ג'

פעילות למען הקהילה

אני החתום/ה מטה _____ ת.ז. _____ מאשר/ת בזה כי
במסגרת השכירות במשכן האמנים, **וכתנאי יסודי לה**, אטול חלק ואשתתף בלפחות 20 שעות פעילות בכל שנה
(12 חודשים) של תקופת השכירות, במסגרת פעילות למען הקהילה, אשר תכלול:

ידוע לי כי מהות הפעילות, כפי שהיא מוגדרת ומפורטת לעיל, יכול ותשתנה ו/או תעודכן, לפי שיקול דעת
המזמין (החברה לאמנות ולתרבות הרצליה בע"מ (חל"צ)), ובהתאם לצרכי המזמין ו/או משכן האמנים ו/או
משוב מהקהילה, והריני מצהיר ומתחייב, באופן בלתי חוזר, כי לא תהיינה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה
בקשר לכך, ולא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבותי הבלתי חוזרת וכתנאי לשכירות להשתתפותי בשעות פעילות
כאמור ובמכסה המינימאלית שצוינה לעיל.

חתימה

תאריך