



# כפר חב"ד ארץ ישראל Kfar Chabad Israel

מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

## קול קורא לשכירת שטח למשרדים ושירותים

האגודה השיתופית כפר חב"ד (להלן: "האגודה") מציעה להשכיר מבנה בבעלותה בשטח בגודל של כ- 100 מ"ר עבור שימוש לצורך משרדים ושירותים, המצוי ברח' אדמו"ר האמצעי 4, גוש 6259 חלקה 1\_ בכפר חב"ד. מובהר כי אין בהליך זה כדי לחייב את האגודה בקבלת הצעות והאגודה תפעל בעניין זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לאפשרויות השימוש במבנה, והיא תהא רשאית לבטל קול קורא זה.

### אופן הגשת הצעות

הצעות תוגשנה בהתאם לנספח המצורף.

ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, היא תיחתם על ידי התאגיד בחותמת התאגיד ובחתימות מורשי החתימה מטעמו, בצירוף אישור עו"ד בדבר מורשי חתימה של התאגיד ודוגמת חתימתם.

את ההצעה ניתן להגיש במסירה אישית במשרדי האגודה, עד ליום 17.02.2021 בשעה 13:00.

הגשת הצעה משמעה כי המציע בדק את כל מסמכי ההליך, והוא מסכים לכל תנאיו, וכי בדק ומצא את המבנה מתאים לצרכיו.

**בכבוד רב,**

**נחמן רייכמן  
יו"ר ועד האגודה**

נספח א'

טופס מענה לקול קורא

לכבוד

אגודה שיתופית כפר חב"ד

א.ג.ג.,

הנדון: טופס הצעה לשכירת נכס לצורך משרדים ושירותים – קול קורא

בהמשך לפנייתכם לקבלת הצעות לשכירת מבנה \_\_\_\_\_, המצוי ברחוב \_\_\_\_\_, הריני להגיש הצעתי כדלקמן:

שם הגוף המציע: \_\_\_\_\_

מס' ח.פ. ו/או ת.ז.: \_\_\_\_\_

אופן ההתאגדות: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

פרטי איש קשר: \_\_\_\_\_

מטרת השכירות: \_\_\_\_\_

התמורה המוצעת: \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) לחודש, בתוספת מע"מ כשיעורו על פי דין.

מסמכים נוספים שיש לצרף:

- מכתב המלצה מהבנק על איתנות פיננסית עפ"י נספח ב'.

אנו מצהירים כי בדקנו את כל מסמכי ההליך, את המבנה, ואת כל הדרוש לצורך מתן הצעתינו זו, וכי לא נבוא כלפי האגודה בכל טענה לאי התאמה.

מורשי החתימה וחתימות: (1) \_\_\_\_\_ (2) \_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד (מ.ר. \_\_\_\_\_), מאשר/ת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- מר/גב' \_\_\_\_\_, נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_, וחתמו על הסכם זה. הריני לאשר כי חתימתם מחייבת את השוכרת לכל דבר ועניין.

חתימת עוה"ד

**נספח ב' - נוסח אישור הבנק על יכולת פיננסית של המציע**

לכבוד

אגודה שיתופית כפר חב"ד

א.ג.נ.,

**הנדון: יכולת פיננסית – קול קורא לשכירת מבנה בכפר חב"ד**

1. הרינו לאשר, כי אנו מקיימים קשר ארוך טווח, מסודר וטוב עם \_\_\_\_\_ (להלן - "הלקוח"), במשך, לכל הפחות, חמש השנים האחרונות.
2. בעבר סיפקנו ללקוח שירותים בנקאיים, לרבות הוצאת ערבויות בנקאיות ואשראי והכל עד היום לשיעור רצוננו המלאה.
3. הלקוח הודיענו כי בכוונתו לשכור את המבנה בהתאם להצעתו הכספית לקול הקורא שבנדון, ונכון למועד אישור זה, ועל סמך היכרותנו עם הלקוח הוא יוכל לעמוד בהצעתו.
4. אישור זה ניתן בהתבסס על עסקאותיו של הלקוח והיקף עסקיו עם הבנק. אין במכתב זה כדי לחייב את הבנק בכל אופן שהוא לספק כל שירות בנקאי ללקוח ו/או התחייבות ו/או אחריות בגין הפסד לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל המבוססים על אישור זה.
5. אין באישור זה כדי לשמש ככתב ערבות, בטחון, אשראי או כל צורה אחרת במשתמע של מימון ו/או התחייבות עתידית המתייחסת למכרז.
6. תוקפו של אישור זה הינו עד ליום \_\_\_\_\_ (לכל הפחות מועד הגשת ההצעות).

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ בנק

\_\_\_\_\_

## הסכם

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

**ב י ן :** כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש  
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

(להלן - "האגודה" או "המשכירה")

### מצד אחד

**ל ב י ן :** \_\_\_\_\_ ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_  
ר' \_\_\_\_\_  
(להלן: "השוכרת")

### מצד שני

**הואיל:** והאגודה הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס הנמצא ברח' \_\_\_\_\_ בכפר חב"ד, הידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בגודל של כ- 100 מ"ר בנוי ו- \_\_\_\_\_ מ"ר קרקע (להלן: "הנכס").

**הואיל:** והשוכרת מעוניין להשתמש בנכס בתנאים כמצוין להלן בהסכם זה, והאגודה מסכימה להרשות לשוכרת לעשות שימוש בנכס כאמור, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

**הואיל:** והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכת היחסים החוזיים ביניהם והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

### לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. מבוא, פירושים, נספחים, הגדרות

- (א) המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.  
(ב) כותרות הסעיפים הנן לצורך הנוחות בלבד ולא יסתמכו עליהן בפירוש או בביאור הסכם זה.  
(ג) הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם להוראות הנספחים, תגברנה הוראות ההסכם.

#### 2. תקופת השכירות

(א) האגודה מתירה בזה לשוכרת לעשות שימוש בנכס לתקופה של 60 חודשים, המתחילה ביום \_\_\_\_\_ ומסתיימת ביום \_\_\_\_\_ (להלן - "תקופת השכירות") ובכפוף לאמור בהסכם זה.

(ב) האגודה תהיה רשאית להאריך את תקופת השכירות בתקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, בכפוף להסכמה בכתב אשר תימסר 30 יום טרם סיום תקופת השכירות.

### 3. ויתור על טענת אי התאמה

(א) השוכרת מצהירה ומאשרת, כי היא מכירה היטב את הנכס וכי היא ראתה, בחנה ובדקה את הנכס-פיסית ומשפטית היטב את הנכס וסביבתו, את מצבת הזכויות בנכס, את הדרישות והתנאים מאת כל הרשויות המוסמכות הרלבנטיות בקשר עם הנכס ואפשרויות השימוש בו בהתאם למטרת השימוש וכן בדקה את מצב המתקנים בנכס וכי מצאה את כל אלה תקינים ומתאימים לצרכיה, דרישותיה ומטרותיה, כי היא מוותרת בזה וויתור מלא וסופי, על כל טענות פגם ו/או אי התאמה בגין ו/או ביחס לנכס וכי כניסתו לנכס תהווה אישור, כי קיבל את הנכס לשביעות רצונו המלאה.

### 4. דמי השכירות

(א) תמורת השכרת הנכס תשלם השוכרת לאגודה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ ₪) (להלן: "דמי השכירות"). יובהר כי לסכום זה יתווסף מע"מ.

(ב) דמי השכירות ישולמו לאגודה ב-12 תשלומים שיועברו לאגודה בעת מעמד החוזה.

(ג) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו יהיה הפרש בין תשלומי ההיוון שתצטרך המשכירה לשלם לרשות מקרקעי ישראל לבין תשלומי השכירות אשר שולמו בעבר, תשלם השוכרת את התשלומים בהתאם לחלקו היחסי.

### 5. אישור החוזה

ידוע לשוכרת כי השכירות על פי הסכם זה טעון אישור רשות מקרקעי ישראל. במידה ורשות מקרקעי ישראל ישללו את האפשרות להשכרת הנכס על פי הסכם זה, יחולו ההוראות בהסכם זה לגבי פינוי של הנכס ולשוכרת לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בענין זה כנגד האגודה.

### 6. הצהרות האגודה

בכפוף לקבלת תשלומי השכירות כמפורט בסעיף 4 לעיל, תחתום האגודה על בקשה להיתר בניה וכן על כל מסמך נוסף שהשוכרת תהיה זקוקה לו לצורך הסדרת המבנה והוצאת רישיון עסק.

### 7. הצהרות השוכרת

השוכרת מצהירה ומאשרת כלפי האגודה כדלקמן:

(א) כי אין מניעה חוזית או אחרת מטעמה להתקשרות בהסכם זה וקיום מלוא התחייבויותיה על פיו.

(ב) כי אין לה כל עבר פלילי (סעיף זה לא חל אם יש לשוכרת הרשעות בעבירות תעבורה ובעבירות לפי חוק התכנון והבניה).

(ג) ידוע לשוכרת שהאגודה מצויה בהליכי הסדרה למול רשות מקרקעי ישראל בנוגע לשימושים המותרים בנכס. השוכרת מתחייבת כי ככל והאגודה תידרש לשלם למנהל מקרקעי ישראל תשלומי עבר בגין השימוש בנכס, השוכרת תישא בעלות התשלום, וככל שלא תעשה זאת ידוע לשוכרת כי הנכס לא ייכלל בהליך ההסדרה.

### 8. מטרת השכירות

- (א) מטרת השכירות בנכס הינה למטרת \_\_\_\_\_ ופעולות נלוות לכך על פי דין בלבד.
- (ב) השוכרת מתחייבת בזה להפעיל את הנכס בהתאם למועדים שיוסכמו בינה לבין האגודה.
- (ג) השוכרת מתחייבת בזה שלא להשתמש בין בעצמה ובין על ידי מי מטעמה ו/או למנוע את השימוש בנכס או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת שהיא מלבד זו הנזכרת בסעיף (א) לעיל.
- (ד) השוכרת אינה רשאית לשנות את מטרת השימוש ללא קבלת הסכמת האגודה לכך מראש ובכתב.
- (ה) השוכרת תהא האחראית הבלעדית לקבל רשיון לניהול עסק ו/או כל רשיון ו/או היתר אחר הדרוש להפעלת העסק בהתאם למטרת השימוש על פי כל דין. מובהר בזאת, כי אין באי קבלת רשיון עסק כדי לגרוע מהתחייבויות השוכרת על פי הסכם זה. ככל שיש עלויות הכרוכות בהוצאת רשיון, השוכרת תישא בעצמה ועל חשבונה בכל העלויות הקשורות בעניין, ללא יוצא מן הכלל.
- (ו) השוכרת מתחייבת שלא לבצע שום שינוי בנכס ללא קבלת הסכמת האגודה בכתב.
- (ז) ככל שתוספת מסוימת שהתקינה השוכרת בנכס לאחר קבלת אישור האגודה מראש ובכתב ניתנת לפירוק תהא רשאית השוכרת בתום תקופת השכירות לפרקה ולהוציאה מהנכס, ובלבד שישב את המצב לקדמותו ותתקן את כל הדרוש תיקון כתוצאה מהפירוק.
- (ח) השוכרת מתחייבת למלא ולבצע אחר כל הוראות חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר לנכס, החזקתו והשימוש בו. השוכרת מתחייבת שלא לעשות בנכס או בכל חלק ממנו או בקשר אליו כל דבר בניגוד לדין ו/או הסכם זה, ויישא בכל ההוצאות והנזקים הנובעים מהפרת התחייבויות אלה.

**9. בדיקה וכניסה לנכס ע"י מי מטעמי האגודה**

(א) נציג מטעם האגודה יהא רשאי להיכנס לנכס בשעות המקובלות ובתיאום מראש, בכדי לבדוק את מצב הנכס ואת קיום התחייבויות השוכרת עפ"י הסכם זה, או על מנת להראות את הנכס לרוכשים ושוכרים פוטנציאליים, וכן לשם ביצוע תיקונים, עבודות, סידורים טכניים או אחרים.

**10. מיסים, היטלים ותשלומי חובה**

- (א) כל המיסים, האגרות, הארנונות והיטלי חובה, כולל היטל שילוט, החלים על פי דין ו/או המקובל, כי חלים על מחזיק ואשר יוטלו על הנכס, עבור תקופת השימוש - יחולו על השוכרת בלבד וישולמו על ידה, יהא שיעורם אשר יהא, במועד החוקי שיש לשלם לרשויות.
- (ב) השוכרת מתחייבת לשאת במשך תקופת השימוש בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים, גז, ארנונה ודמי ועד מקומי.
- (ג) השוכרת מתחייבת להציג בפני האגודה מפעם לפעם, על פי דרישתה, את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים, כי אכן שולמו על ידיה כל אחד מן התשלומים החלים עליו לפי ההסכם.

**11. השימוש בנכס**

- (א) השוכרת מתחייבת שלא לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא לטובת כל אדם, גורם או גוף כלשהו את ההסכם או את זכויותיה על פיו.
- (ב) השוכרת מתחייבת להחזיק את הנכס, והמערכות שבו במצב טוב ותקין ולהקפיד על שימורם, להימנע מגרימת נזק או קלקול בנכס או בכל מתקן ממתקניו ומערכותיו ולהיות אחראי ולתקן על חשבונה כל

נזק שייגרם לנכס ולמערכותיו בין על ידו ובין על ידי מבקריה ו/או על ידי כל מי שייכנס לנכס, על פי הזמנתו או ברשותו.

(ג) השוכרת מתחייבת לא לעשות ולא לאפשר שיעשו בנכס ו/או בקשר אליו ו/או בסביבתו כל דבר שהוא, אשר עלול ליצור סיכון ו/או להגדילו ו/או עלול להוות מפגע או מטרד או הגורם נזק או אי נוחות לאגודה ו/או למי מטעמה ו/או לבעלים ו/או משתמשים במקרקעין שכנים, והשוכרת תהא אחראית לכל התוצאות של הפרת התחייבות זו.

(ד) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת השוכרת להימנע בעצמה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או מכוחה ולמנוע מאחרים מטעמה פעולה בנכס ו/או בסביבתו ו/או בשטחים הציבוריים בבניין, אשר יש בה כדי לגרום לריחות רעים, זיהום מכל סוג, רעידות, עשן, רעש, מחלות ו/או אש ו/או כל פעולה או מחדל, שיש בו כדי להגביר את הסיכון לקיומם ו/או להתפשטותם של הנ"ל. השוכרת מתחייבת לעשות את האמצעים הנקיטת הפעולות שיהיה בהן צורך מייד לפי דרישת האגודה לרבות התקנת ציוד מתאים לשם מניעתם ו/או הסרתם של כל הפרעה, מטרד, סיכון ו/או מפגע כאמור.

(ה) מבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייבת השוכרת לתקן תוך זמן סביר על חשבונה, כל פגם ו/או קלקול שנגרם לנכס ו/או בכל מתקן אחר הקשור בצורה כלשהי עם הנכס למעט פגמים או קלקולים שנגרמו כתוצאה מבלאי סביר.

(ו) בנוסף, מתחייבת השוכרת לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפות הנדרשות לצורך שמירה על מצבן התקין של המערכות בנכס. לא פעלה השוכרת כאמור, תהיה האגודה רשאית לעשות כן על חשבון השוכרת וזאת מבלי לפגוע או לגרוע מזכויותיה לכל סעד או תרופה הנתונים לה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין.

(ז) השוכרת מתחייבת לפצות האגודה ולשפותה בגין כל נזק לרבות כל תשלום או הוצאה, שייגרמו לה בשל כל הליך שייפתח נגדה בין פלילי ובין אזרחי, ובשל הצורך להתגונן בהליך כזה - ככל שאותו הליך נובע מאי מילוי או מהפרה של התחייבות השוכרת בהסכם זה.

#### 12. איסור הסבת זכויות

(א) השוכרת אינה רשאית להשכיר ו/או לתת רשות, ו/או להעביר בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לאדם ו/או לגוף כלשהו זכות להשתמש בנכס או בכל חלק הימנו, באיזו צורה שהיא ו/או להעביר בתמורה או שלא בתמורה ו/או להסב במישרין או בעקיפין לאחרים) זכות כלשהי (או חלק ממנה) המוקנית לו עפ"י הסכם זה, אלא אם קיבלה את הסכמת האגודה בכתב ומראש.

#### 13. איסור ביצוע שינויים :

(א) השוכרת לא תבצע ו/או להכניס כל שינוי ו/או להוסיף כל תוספת בניה במבנה הנכס, אלא בהסכמת האגודה לכך בכתב ומראש.

(ב) ידוע לשוכרת כי היא מקבלת את הנכס במצבו AS-IS, ומוסכם כי השוכרת תבצע בעצמה ועל חשבונה את כל העבודות הדרושות לצורך התאמת הנכס למטרות השימוש בו בהתאם להוראות הסכם זה, או על ידי מי מטעמה, השוכרת לא תדרוש מהאגודה לבצע תיקונים כלשהם בכל תקופת השימוש בנוגע לשינויים שביצעה.

(ג) פעלה השוכרת בניגוד לאמור בסעיף (א) לעיל, תהא האגודה רשאית למנוע בעד השוכרת מלבצע כל שינוי ו/או להוסיף תוספת בניה כאמור לעיל וכן לתבוע את סילוקו לאלתר ו/או לסלקו בעצמה השוכרת תהיה חייבת לשלם לאגודה עם דרישתה הראשונה, את הוצאות הסילוק וההריסה האמורים עפ"י

קבלות. מבלי לגרוע מזכויותיה של האגודה, הרי כל תוספת או שינויים שייעשו כאמור ייחשבו כרכושה של האגודה, אלא אם החליטה אחרת.

**אחריות וביטוח :**

14.

(א) השוכרת בלבד תהיה אחראית כלפי האגודה וכלפי צד ג' לכל נזק שייגרם לאדם, לרבות לעובדי השוכרת ו/או לאגודה ו/או מי מטעמו או לרכוש, לרבות לתכולתו ולמערכתיו, אשר ייגרם כתוצאה מפעילות הנכס.

(ב) השוכרת בלבד תהיה אחראית לכל נזק הנובע ממעשה או מחדל של אורחיה ו/או מי מטעמה.

(ג) מבלי לגרוע מאחריות המוטלת על השוכרת בהתאם לאמור לעיל, מתחייבת השוכרת לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגד האגודה ו/או בגין כל תשלום שהאגודה יחויב לשלם לצד שלישי כנ"ל ולשפות ולפצות את האגודה לפי דרישתה הראשונה בגין כל הוצאות, הפסדים או נזקים (כולל הפרשי הצמדה, ריבית ושכר טרחת עו"ד), אשר ייגרמו לה כתוצאה מכך.

(ד) השוכרת תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לנכס, למעט עקב בלאי סביר, שנגרם חרף שימוש סביר וזהיר בנכס, עקב שימוש של השוכרת ו/או מי מטעמה.

(ה) השוכרת תהיה אחראית בלעדי למלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, הצווים ותוכניות בניין ערים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי הנכס ו/או לגבי השימוש בו ו/או אחזקתו, באם נדרשים כאלו, בגין מצבו של הנכס במועד חתימת הסכם זה.

(ו) השוכרת אחראית כלפי עצמה, האגודה וכלפי כל צד שלישי, לרבות משיגי גבול, לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא, בתחום הנכס.

(ז) בלי לגרוע מאחריות השוכרת על פי דין ו/או על פי האמור בחוזה זה, ממועד קבלת החזקה בנכס מתחייבת השוכרת לערוך ולקיים, על חשבונה, למשך כל תקופת השימוש, את הביטוחים הבאים (אשר ייקראו להלן: "ביטוחי הנכס") אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

(1) ביטוח מבנה כנגד כל נזק לרבות נזקי אש, מים, פריצה, רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, שיטפון, נזקים בזדון וכל נזק אחר בשווי הנכס ובערך כינון מלא.

(2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, בגין חבות השוכרת על-פי דין לכל פגיעה או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף משפטי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות פגיעה או נזק לאגודה, לעובדיה, ולאורחים בנכס בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 5,000,000 (ובמילים: חמישה מיליון) ₪ לאירוע. ביטוח זה לא יהיה כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, בהלה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, וכן תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי.

(3) ביטוח תאונות אישיות בסכום שלא יפחת מסך של 5,000,000 (ובמילים: חמישה מיליון) ₪ לאירוע.

(4) שם המבוטח בביטוחים דלעיל יורחב ויכלול את האגודה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.



- (5) השוכרת תהא רשאית, אך לא חייבת לערוך ביטוח תכולת הנכס, ציוד המשרת את הנכס, בבעלותה ו/או באחריותה של השוכרת, והנמצא בנכס ו/או מחוץ לנכס, וכן כל שינוי, שיפור, שיפוץ ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכרת ו/או עבודה, וכן ריהוט, ציוד, מתקנים ומלאים מכל מין וסוג שהוא, כל הנ"ל במלוא ערך כינונם, כנגד אבדן או נזק עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, פגיעה ע"י כלי רכב (אימפקט) פגיעה ע"י כלי טיס ופריצה (להלן: "סיכוני אש מורחב").
- (6) כן, השוכרת תהא רשאית אך לא חייבת לערוך ביטוח אובדן תוצאתי שייגרם לשוכרת, בעקבות נזק למבנה הנכס ו/או לתכולתו, עקב סיכוני אש מורחב, וזאת בסכומי ביטוח הולמים ולתקופת שיפוי הולמת שלא תפחת מתקופת השימוש (להלן "ביטוח אובדן תוצאתי").
- (7) מובהר, כי במקרה שהשוכרת תבחר שלא לערוך את ביטוח האובדן התוצאתי וביטוח תכולת הנכס כאמור לעיל, יחול הפטור הנזכר להלן, כאילו נערכו הביטוחים כאמור.
- (8) הביטוחים כאמור בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שלו יכללו תנאי מפורש, לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי האגודה וכל הבאים מטעמו, ובלבד שהאמור בדבר הוויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- (9) ביטוחי השוכרת יכללו תנאי מפורש, על פיו הנם קודמים לכל ביטוח, אשר נערך על ידי האגודה, וכי המבטח מותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי האגודה. כמו כן, יתחייב המבטח, שהפוליסות של ביטוחי הנכס לא תצומצמנה ולא תבוטלנה במשך תקופת הביטוח, אלא לאחר מסירת הודעה כתובה על כך ע"י המבטח בדואר רשום לידי האגודה, לפחות 30 יום מראש.
- (ח) השוכרת מצהירה, כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד האגודה ו/או הבאים מטעמה בגין נזק, שהשוכרת זכאית לשיפוי עבודה (או שהייתה זכאית לשיפוי עבודה), אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים שנערכו המפורטים לעיל, והוא פוטר בזאת את האגודה ו/או הבאים מטעמה של הנ"ל מכל אחריות לנזק כאמור. האמור בסעיף זה יוסיף (ולא יגרע) על כל הוראה אחרת בחוזה זה בדבר פטור מאחריות כלפי האגודה.
- (ט) ללא צורך בכל דרישה מצד האגודה, מתחייבת השוכרת להמציא לידי האגודה, לא יאוחר מ-10 ימים, טרם מועד קבלת החזקה בנכס, אישור בדבר עריכת ביטוחי הנכס, בהתאם לנוסח "אישור ביטוחי הנכס", נספח א' להסכם זה, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח. השוכרת מצהירה, כי ידוע לה שהמצאת "אישור ביטוחי הנכס" כאמור, הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת החזקה בנכס, והאגודה תהיה זכאית למנוע מן השוכרת את קבלת החזקה בנכס במקרה שהאישור כאמור לא הומצא לפני המועד.
- (י) למען הסר ספק, מובהר, כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד כאמור לעיל, לא תפגע בהתחייבויות השוכרת, על פי חוזה זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום, שחלה על השוכרת, השוכרת מתחייבת לקיים את כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, גם אם ימנעו ממנו קבלת החזקה בנכס בשל אי הצגת האישורים במועד.
- (יא) השוכרת מתחייבת למלא אחר תנאי פוליסות ביטוחי הנכס, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולדאוג ולוודא, כי פוליסות ביטוחי הנכס תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהיינה בתוקף כל משך תקופת השימוש.

(יב) אם לדעת השוכרת יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים/משלימים מעבר לביטוחים האמורים לעיל, מתחייבת השוכרת לערוך את הביטוחים הנוספים/המשלימים ומתחייבת לגרום, לכך שבכל ביטוח נוסף/משלים, אשר תערוך כמצוין לעיל, ייכלל סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי האגודה ו/או כל הבאים מטעמה (בביטוחי הרכוש) או יכלול הרחבה לשפות את האגודה בכפוף לסעיף אחריות צולבת (בביטוחי החבויות).

(יג) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בהסכם זה לעיל, בכל שלבי ביצוע החוזה, מתחייבת השוכרת למלא אחר כל דרישות הוראות החוק לביטוח לאומי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיה, שליחיה, לרבות אלה שיועסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת חוזה זה זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.

(יד) השוכרת מתחייבת, שלא לעשות ו/או להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל בנכס, אשר עלולים לגרום להתפוצצות ו/או דליקה ו/או אשר יש בהם כדי להגדיל את הוצאות הביטוח החלות על האגודה.

(טו) השוכרת מתחייבת, כי במידה והאגודה תחויב בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותה בנכס, תשלם השוכרת לאגודה את התוספת האמורה, מיד עם דרישתה הראשונה.

(טז) הפרת הוראות סעיפי האחריות והביטוח לעיל על כל תניותיהם מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### 15. אי תחולת חוקי הגנת הדייר :

הצדדים מצהירים ומסכימים בזה, כדלקמן :

(א) כי נכון ליום כ"ו באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968), כמו גם נכון למועד חתימת הסכם זה, הנכס היה והינו נכס פנוי, או, לפי העניין, נכס שנתפנה, כמשמעות מונחים אלה בחוק הגנת הדייר או, לפי העניין, בנייתו של הנכס הושלמה לאחר המועד האמור ;

(ב) כי על הנכס ו/או כל חלק ממנו לא חלו מעולם חוקי הגנת הדייר או כל חוק הגנת הדייר אחר ו/או תקנות מכוחו, בין קיימות ובין עתידיות ;

(ג) כי השוכרת לא שילמה ולא תשלם, במישרין או בעקיפין, כל דמי מפתח או כל תמורה אחרת, בכל צורה שהיא, בין אם בכסף ובין אם בשווה כסף, בגין השכרת הנכס, למעט התמורה המצוינת בפירוש בהסכם זה, אשר אינה דמי מפתח ;

(ד) כי בתום תקופת השכירות השוכרת תפנה את הנכס והיא לא תהיה לדייר מוגן מכוח חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק הגנת דייר אחר ולא תהיה זכאית לדרוש או לקבל דמי מפתח או כל תשלום או כל פיצוי אחר בגין פינוי הנכס כאמור.

#### 16. זכות לביטול ולסיום ההסכם

(א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, תהא האגודה רשאית לבטל את החוזה לאלתר ולדרוש את פינויו המידי של השוכרת מהנכס, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות של האגודה, על פי ההסכם ועל פי כל דין, וזאת מכל סיבה שהיא בכפוף להודעה בכתב של 30 ימים.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא האגודה רשאית לבטל את ההסכם בכל אחד מהמקרים הבאים :

(1) השוכרת תנטוש או תפנה את הנכס.

- (2) אם השוכרת הגישה בקשה לפשיטת רגל או פירוק, או יוחל בהליכים כאלו על ידי אחר כנגד השוכרת וההליך לא בוטל בתוך 90 ימים.
- (3) אם יוטל עיקול ו/או כינוס נכסים זמני או קבוע על השוכרת ו/או על הנכס ו/או על מיטלטלין המצויים בנכס ו/או על דמי השימוש עקב מעשה או מחדל של השוכרת והצו לא בוטל בתוך 90 ימים מיום הטלתו.
- (4) איחור בתשלום דמי השכירות של עד 30 ימים.
- (5) אין בביטול ההסכם על פי על סעיפי המשנה שלו, כדי לגרוע מחובת השוכרת לשלם את דמי השכירות עד לתום תקופת השימוש.

#### 17. פינוי הנכס

בתום תקופת השימוש או בכל מועד אחר בו תחויב השוכרת לפנות את הנכס על פי הסכם זה או במועד בו תפנה השוכרת את הנכס בפועל, תחזיר השוכרת לאגודה את החזקה בנכס, במתקניו ובמערכתיו במצבו, כפי שהיה ביום תחילת תקופת השימוש, למעט בלאי סביר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכרת, הכל כפי שהתקבל ע"י השוכרת בתחילת השימוש.

#### 18. תפיסת חזקה ע"י האגודה

(א) בכפוף לאמור בכל דין ומבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות האגודה עפ"י הסכם זה, הרי שבנוסף לכל סעד או תרופה אחרים הנתונים לאגודה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין, תהא האגודה רשאית במקרה של אי פינוי הנכס ע"י השוכר בתום תקופת השימוש מכל סיבה שהיא או בכל מקרה אחר, בו חייבת השוכרת לפנות את הנכס עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, להיכנס ולתפוס חזקה בנכס בכל צורה ואופן שמתיר הדין ולנקוט בכל האמצעים לצורך פינוי השוכרת מן הנכס וכן תהיה רשאי לאחסן, על חשבון השוכרת, כל חפץ מחפצי השוכרת שימצא בנכס. השוכרת מוותרת בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה או עילת תביעה או פיצויים כלשהם בגין כל פעולה, שתינקט על ידי האגודה או מי מטעמה כאמור לעיל. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, תהא רשאית האגודה לנתק את קווי הטלפון ואת אספקת החשמל, המים והגז מהנכס והכל בכפוף לדין ולזכויות השוכרת על פי כל דין.

(ב) לאחר התאריך הקבוע או שייקבע לפינוי, בין בתום תקופת השימוש המקורית או בכל מועד אחר בהתאם להוראות ההסכם, תיחשב השוכרת לכל צורך ועניין, כמחזיקה שלא כדין בנכס.

#### 19. הפרות

(א) הוראות סעיפים 2,3,4,6,7,10,13,14 של הסכם זה, מהוות תנאים יסודיים וכל הפרה של תנאי מתנאים אלה תחשב כהפרה יסודית, שמזכה את האגודה לדרוש, בנוסף לכל סעד אחר הנתון לו על פי דין ו/או הסכם זה, את פינויו המידי של השוכרת מהנכס, ובלבד שניתנה הודעה לשוכרת לתקן את ההפרה וזו לא תיקנה תוך 30 ימים מקבלת ההתראה.

(ב) בגין הפרה יסודית שלא תוקנה במועד לאחר קבלת התראה, תשלם השוכרת לאגודה פיצוי מוסכם בסך של 50,000 ש"ח ללא צורך בהוכחת נזק. הצדדים מאשרים, כי שקלו את גובה הפיצוי המוסכם והסכימו, כי מדובר בסכום סביר, בגין הפרה יסודית כאמור.

**שונות** .20

(א) מוסכם בזאת, כי הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הקשור והנוגע לנכס ולשימוש נשוא ההסכם, וכי כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה ייעשו בכתב בלבד, וייחתמו ע"י שני הצדדים.

(ב) כל הסדר, הסכמה, זיכרון דברים או הבטחה קודמים אם היו, בטלים בזה.

(ג) דחייה או הימנעות ממימוש זכות כלשהי של האגודה לא תתפרש כוויתור מצידה לאותו עניין, אלא אם כן ויתרה האגודה על זכויותיה במפורש ובכתב.

(ד) דברי דואר שיגיעו לנכס המיועדים לאגודה יישמרו ע"י השוכרת וזו תודיע לאגודה ותמסור אותם לאגודה או למי מטעמו.

(ה) הוראות ההסכם יהיו כפופים להוראות חוק חוזים הכללי, התשל"ג-1973.

(ו) הצדדים קובעים את בתי המשפט במחוז המרכז כמקום שיפוט בלעדי לעניין הסכם זה והמסמכים הנלווים לו.

**כתובות**

(א) כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כנקוב בראשו וכל הודעה שישלח צד למשנהו, תיחשב כהודעה שנתקבלה בתום 72 שעות ממועד דיוורה בדואר רשום.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש  
להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

## נספח א'

### אישור עריכת ביטוחי הנכס

לכבוד

**כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ**

(להלן: "האגודה")

א.ג.נ.,

הנדון: חווה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "החווה") ביניכם לבין \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכרת") לשכירת הנכס המצוי ברח' \_\_\_\_\_, כפר חב"ד (להלן: "הנכס")

1. הננו מאשרים כי החל מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_ ערכנו ע"ש השוכר בחווה שבנדון את הביטוחים המפורטים להלן בהתאם לאמור בסעיף 12 לחוזה (נא למחוק את הסעיפים הבלתי רלוונטים):
  - 1.1 ביטוח מבנה כנגד כל נזק לרבות נזקי אש, מים, פריצה, רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, שטפון, נזקים בזדון וכל נזק אחר בשווי הנכס ובערך כינון מלא ולא פחות מהסך של 5,000,000 ₪.
  - 1.2 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות השוכרת על-פי דין לכל פגיעה או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף משפטי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות פגיעה או נזק לאגודה, לעובדיו, ולאורחי הנכס כאמור בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,500,000 (ובמילים: מיליון וחצי) דולר אמריקאי לאירוע. ביטוח זה לא כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, חבות בגין וכלפי קבלנים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביטה והשבתה וכן תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי. שם המבוטח בביטוח זה הורחב לכלול את האגודה בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי השוכרת, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפי נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
  - 1.3 ביטוח תאונות אישיות בסכום שלא יפחת מסך של 1,500,000 (ובמילים: מיליון וחצי) דולר אמריקאי לאירוע לפעילות בתוך תחומי הנכס והן בפעילות מחוץ לכתלי הנכס.
  - 1.4 ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות השוכרת כלפי המועסקים על-ידו בגין פגיעה גופנית או מחלה העלולים להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם על-פי ההסכם, בגבול האחריות של 1,500,000 (ובמילים: מיליון וחצי) דולר אמריקאי לתובע, לאירוע ו- 1,500,000 (ובמילים: מיליון וחצי) דולר אמריקאי במצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה לא יכלול כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער, הביטוח יורחב לשפות את האגודה היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי הוא נושא בחובות מעביד כלשהם כלפי מי ממועסקי השוכרת.
2. הביטוחים כאמור בסעיף 1 לעיל כוללים תנאי מפורש לפי מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי האגודה וכל הבאים מטעמו ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות התחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
3. הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל קודמים לכל ביטוח הנערך על ידכם, וכי אנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחיכם.
4. כמו כן, הננו מאשרים כי הביטוחים הנ"ל לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת החווה שבנדון אלא אם כן תימסר לכם הודעה בדואר רשום 60 יום מראש. כמו כן, הננו מאשרים, כי השוכרת בלבד אחראית לתשלום דמי הביטוח וסכום ההשתתפות העצמית בגין הביטוחים כאמור.
5. אישור זה כפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן עד כמה שלא שונו במפורש כאמור.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(חותמת המבטח)