

# הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 31 בחודש ינואר 2008

בין:

**עתידי ידע בע"מ**

ח.פ. 51-276926-6  
מרחוב אליעזר בן - יהודה 9  
תל אביב,

(להלן: "המשכיר / המשכירה")

מצד אחד:

**מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ**

ח.פ. 51-2700436  
מרחוב הרטום 12, הר חוצבים  
ירושלים

ל בין:

(להלן: "השוכר")

מצד שני:

והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה ופיתוח במגרש הידוע כגוש 30243, חלקה 115 בהר חוצבים, ירושלים, בהתאם לאישור הזכויות המצ"ב ומסומן **כנספת א'**, עליו עתיד להבנות מבנה כמתואר להלן (להלן: "המבנה");

הואיל

והשוכר מעוניין לשכור מאת המשכיר והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר בשכירות חופשית, שאינה מוגנת, את המושכר כהגדרתו להלן, והכל בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו;

והואיל

והשוכר מצהיר כי עיסוקו נחשב כתעשייה עתירת ידע ו/או טכנולוגיה על פי כתב האישור המצ"ב **כנספת ב'** ו/או על פי כל דין;

והואיל

והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר את המושכר לתקופה, למטרת השכירות בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בחוזה זה ובשכירות שחוקי הגנת הדייר לא יחולו עליה;

והואיל

והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר בתנאי חוזה זה;

והואיל

לפיכך, הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק מחייב ובלתי נפרד הימנו.

עתידי ידע בע"מ  
ח.פ. 512769266

## 2. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדם:

- "ההסכם": הסכם זה על כל נספחיו.
- "המושכר": שטח על פי תשריט ואשר יאומת לפני מועד המסירה (ברוטו) אשר במבנה הכל כמתוחם וכמסומן באדום בתשריט המצורף **כנספת א1'** להסכם זה וחניות כמפורט בסעיף 7 להלן. מובהר, כי המושכר אינו כולל אחוזי בניה הקיימים ו/או שיתוספו למקרקעין ואילו יהיו שייכים בכל עת, בלעדית, למשכיר.
- שטחו הסופי של המושכר יקבע על ידי מודד מוסמך מטעם השוכר, אשר יבצע מדידה של המושכר, בהתאם להגדרות שלהלן, לפני מועד המסירה ובכל מקרה לא יאוחר מחודש ימים לפני מועד האכלוס. מוסכם כי המשכיר והשוכר יבחרו בצוותא את המודד המוסמך וישאו יחד (מחצית כל אחד) בשכרו.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי, לכל דבר ועניין, ייחשב המושכר, על פי הסכם זה, לשטח המושכר ברוטו, כפי שיקבע על ידי המודד המוסמך כאמור, וכי שטח זה יהיה סופי ולא ניתן יהיה לערער עליו אף אם יתברר במדידה כלשהי כי הוא שונה מהמדידה מהמפורט לעיל.
- "שטח ברוטו" בהסכם זה: שטח המושכר, כולל קירות חיצוניים וכולל מלוא שטח חדר המדרגות המיוחד לאגף C, וכן מחצית עובי הקירות המשותפים למושכר ולשטח ציבורי והקירות הפנימיים, בתוספת חלקו היחסי (הוא שטח המושכר נטו ביחס לסך שטחי הנטו בקומת המושכר) בגין שטחים ציבוריים בקומה כמפורט בתשריט וכן גם חלק יחסי של השטחים הציבוריים בקומת הכניסה וכן החלק היחסי במתקנים הטכניים של המבנה בכלל המבנה לרבות בגג ובמרתפי חניה, כפי שמוגדר ומסומן בתשריט.
- "מנהל הפרוייקט": אהוד תייר ניהול פרוייקטים בע"מ או כל מנהל אחר על פי החלטת המשכיר.
- "מדד": מדד המחירים לצרכן (כולל ירקות ופירות) המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ובמידה ומדד זה יפסיק להתפרסם – כל מדד אחר דומה.
- "מדד בסיסי": המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, דהיינו המדד שפורסם ביום ה- 15.1.08 ואשר עמד על 102.5 נקודות.
- "שער הדולר היציג הידוע ביום חתימת הסכם זה": שער הדולר היציג, נכון ליום 31.1.08, דהיינו 3.646 ש"ח = \$1.
- "ריבית פיגורים": סה"כ ריבית הפיגורים בשיעור הגבוה ביותר שתהיה מקובלת, בתקופת הפיגור הנוגעת לעניין, **בנק ירושלים בע"מ** בגין משיכות יתר בלתי

מובילי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתייר ידע בע"מ

המשכיר

מאושרות בחשבונות חח"ד. אישור בכתב של אחד ממנהלי סניפי הבנק בדבר שעור הריבית כאמור יהיה ראיה חלוטה לגובה הריבית.

**דניה סיבוס בע"מ** ו/או כל קבלן אחר בסדר גודל מתאים לפי שיקול דעת המשכיר;

"קבלן":

גוש 30243 חלקה 115 הידועים כרח' הרטום 9 הר חוצבים ירושלים;

"המקרקעין":

## א2. הצהרות המשכיר

המשכיר מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

א. כי היא החוכרת הרשומה באישור זכויות מינהל מקרקעי ישראל **נספח א'** וכי היא רשאית להשכיר את המושכר על פי תנאי נספח א' לעיל וכי אין כל מניעה חוקית ו/או משפטית הקשורה במושכר ו/או במקרקעין ו/או במשכירה המונעים את השכרת המושכר ואכלוסו בכפוף לקבוע בהסכם זה.

כי גילה לשוכר את כל הפרטים וכל המידע הדרוש לשוכר לצורך בחינת מצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי של המושכר, וכי מסר את כל המידע הנחוץ לשוכר כמפורט בסעי' 22 ב' להלן, מבלי לפגוע בהצהרות השוכר;

המשכיר מצהיר כי הבניין (ברמת מעטפת) יבנה באמצעות קבלנים מטעמו בהתאם לתכניות ולהיתרי בניה כדין וכי במועד תחילת השכירות יהיו בידיו כל האישורים הנדרשים לשימוש ואכלוס במושכר לפי כל דין.

ב. כי למיטב ידיעתו, אין כל מניעה להתקשרותו בחוזה זה עם השוכר, לרבות בהתאם לתב"ע החלה לגבי הבניין ולגבי המושכר ולהיתר הבניה של המושכר.

ג. מובהר ומוצהר בזאת כי ביום חתימת הסכם זה ניתנו לפרוייקט היתר בניה כמצורף **נספח ג'** וכי בשלב זה נמצא המושכר בשלבי התכנון המוקדמים ע"י השוכר.

ד. כי המושכר וכל הבניין משועבד וממושכן ל**בנק ירושלים בע"מ** (להלן: "**הבנק**") ברשם החברות ו/או ברשם המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או במנהל מקרקעי ישראל ו/או בכל מרשם אחר לפיו התחייב המשכיר להמחות את דמי השכירות המתקבלים על פי הסכם זה. כתב המחאות זכות השכירות מצ"ב כמפורט **בנספח ד'** להסכם. בכפוף להמחאה כאמור, אין בהסכם זה כדי להוות הסכם לטובת צד ג'.

## ב2. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן

א. כי יש לו את היכולת הכלכלית לקיים הסכם זה;

ב. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המקרקעין עליהם יבנה המבנה ואת סביבתם, מן הבחינה הפיסית, התכנונית והמשפטית וכן את המושכר ו/או תוכניותיו ו/או המפרט ו/או תרשים

מובילאיי טכנולוגיות ראיה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

המושכר, לרבות מיקום המושכר במבנה, מצב תכנון המושכר והמבנה בעת חתימת הסכם זה וכן הובהר לו כי במבנה יפעלו, בין היתר, מסעדה ו/או בית קפה וכדומה, ושטחים המיועדים לכל שימוש שהוא שיותר על ידי התביע, וכן קיבל מאת המשכיר והרשויות המוסמכות את כל המידע שדרש וכי בכפוף להצהרות המשכיר, הוא מצא את המושכר מתאים להצהרות המשכיר ולצרכיו והוא מונע בזאת בעצמו כל טענה בקשר עם התאמת המושכר ו/או המבנה לצרכיו ו/או להצהרות המשכיר ו/או לטיב המושכר ו/או כל טענה אחרת, למעט פגם נסתר. מוסכם בזאת כי עובר למסירת החזקה לידי השוכר, יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה מסודר בו יתואר מצב המושכר וכי באם יהיה ליקוי או פגם, יצויין הדבר בפרוטוקול זה בלבד (להלן: "פרוטוקול המסירה") לאחר תיקון הליקויים ככל, שיהיו על פי הפרוטוקול, יאשר השוכר כי הוא מוותר מראש על כל טענה בגין אי התאמת המבנה לשימושו ו/או כל טענה אחרת לגבי מצב המבנה.

- ג. כי הוא קרא את כתב האישור ו/או כל מסמך אחר וכי הוא עונה על הגדרת שוכר על פי כל דין.
- ד. כי הודע לו כי הפרוייקט מיועד להשכרה ברובו המכריע למפעלים עתירי ידע ו/או עתירי טכנולוגיה וכי בדעת המשכירה ובכוונתה להקפיד על איכלוס הפרוייקט במפעלים העונים להגדרה זו ואשר הוכרו ע"י מרכז ההשקעות כמפעל מאושר, או מפעלים אשר הוכרו ע"י המשכירה כעוסקים בענף המתאים להיות שרות ו/או ענף נלווה למטרות הפרוייקט.
- ה. לחתום על ההסכם ועל כל הנספחים המצורפים לו ולעמוד בכל תנאיהם.
- ו. השוכר מצהיר כי כל עבודות הגמר על פי האמור בהסכם זה יבוצעו באמצעות קבלנים מטעמו בהתאם לתכניות ובניה כדין.

### 3. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- א. מוצהר במפורש כי המושכר נמצא במבנה שבנייתו תושלם לאחר יום 20.8.1968 וכי שכירות זו נעשית בתנאי מפורש שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשלי"ב-1972 וכן חוקי הגנת הדייר האחרים על תקנותיהם וצויהם (להלן: "חוק הגנת הדייר"), וכל חוק שיקנה לשוכר מעמד של דייר מוגן לא יחולו על השכירות.
- ב. השוכר מצהיר כי לא שילם וגם לא ישלם למשכיר דמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור השכירות שאינה דמי שכירות וכי השוכר או כל הבא מכוחו לא יהיה דייר מוגן במושכר על פי החוק.
- ג. השוכר מצהיר כי כל ההשקעות שייעשו על ידו במושכר לרבות ציוד ומתקנים ייעשו לצרכיו בלבד והוא יהיה מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשלי"ב-1972 או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן במושכר וכן הוא יהא מנוע מלדרוש מהמשכיר השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין ההשקעות האמורות.
- ד. ידוע לשוכר כי המושכר מושכר לשוכר, בין השאר, על סמך הצהרותיו לעיל והוא יהא מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן או כי יש לו במושכר יותר זכויות ממה שמוקנה לו במפורש בהסכם זה.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתירי ידע בע"מ

המשכיר

4. השכירות

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר למטרת השכירות בלבד, לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

5. התאמת המושכרביצוע עבודות התאמה על ידי השוכר

המשכיר מתחייב לבנות את המבנה ו/או את המושכר בהתאם לתכניות המצורפות ומוסמנות כנספח ב'1 ולא יחול כל שינוי מהותי בביצוע התכניות אלא על פי כל דין.

א. השוכר יקבל לידיו כבר רשות את המושכר, במועד בו יודיע על כך המשכיר ובכל מקרה לא פחות מבינוי מלוא שלד המבנה, לא יאוחר מ- 15.4.08, לצורך ביצוע עבודות התאמה עבור צרכי השוכר, במימון קבוע בהסכם זה להלן ו/או כנספח א'1.

השוכר יהיה רשאי לקבל את קומות המושכר לצורך ביצוע עבודות התאמה בתום גמר ביצוע שלד כל קומה כאשר היא נקייה וריקה מכל חפץ ללא עבודות חיפוי והשלמה חיצוניות לרבות חלונות וקירות מסך.

מובהר בזאת, בכפוף לאמור בנספח השינויים כי מועד תחילת תשלום דמי השכירות יחל ממועד המסירה.

מובהר ומוסכם בזאת, כי במהלך תקופת הבינוי, כהגדרתה להלן, בתיאום מראש בין הצדדים ובכפוף לתכנון המושכר כאמור בסעיף 5 זה להלן, יביא המשכיר את כל מערכות הבינוי המרכזיות עד לפתח המושכר, וזאת למעט קווי חשמל ותקשורת מרכזיים אשר נמצאים בארון החשמל הקומתי, ומוסכם כי אחריות השוכר לבצע, על חשבונו ובהתאם לתנאי הסכם זה, את החיבור לקווים אלה, אשר בארון החשמל הקומתי, במהלך תקופת ביצוע עבודות ההתאמה כהגדרתן להלן (להלן: "חיבור המושכר למערכות המרכזיות"). השוכר מתחייב בזאת, לשתף פעולה ולהורות לכל יועץ, קבלן ו/או מי מטעמו לשתף פעולה עם המשכיר, יועציו, קבלניו ו/או מי מטעמם, בכל הקשור לחיבור המושכר למערכות המרכזיות. מובהר ומוסכם בזאת, כי במידה שהשוכר ו/או מי מטעמו לא ישתף פעולה כאמור, יתכנו עיכובים בביצוע חיבור המושכר למערכות המרכזיות, וכי במקרה כזה, המשכיר לא יהיה אחראי לכך שחיבור המושכר למערכות המרכזיות יבוצע עד תום תקופת הבינוי, וכל עיכוב שייגרם בשל כך לא יחשב עילה לדחיית איזו מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, והשוכר מתחייב כי לא תהיה לו כל דרישה, טענה או תביעה בקשר עם כך, וכי אין בכך עילה לדחיית איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה (לרבות, אך לא רק, תשלומי דמי השכירות, דמי הניהול, מיסים, היטלים וכד'), למעט אם הדחייה בביצוע חיבור המושכר למערכות המרכזיות נגרמה עקב מעשה או מחדל ברשלנות של המשכיר, ובלבד שביצוע עבודות חיבור המושכר למערכות המרכזיות לאחר תום תקופת הבינוי מנע את השימוש הסביר במושכר למטרת השכירות.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

נתירי ידע בע"מ

המשכיר

ב. השוכר יתכנן ויבצע במושכר, באחריותו הבלעדית של השוכר ועל חשבונו, את כל העבודות הנדרשות להתאמת המושכר למטרת השכירות ולצרכיו, והכל בהתאם לסעיף 5 זה, סעיף 14 להלן וכל שאר הוראות ותנאי הסכם זה.

ג. השוכר יתכנן באמצעות יועץ הבטיחות ויועצי החשמל, מיזוג האוויר, האינסטלציה וכיבוי האש מטעם המשכיר ועל חשבונו (של השוכר) ובאמצעות יועצים ומתכננים בתחומים אחרים, מטעם השוכר ככל שיידרש, על חשבונו ובאחריותו של השוכר, את כל העבודות אשר יבוצעו על ידי השוכר במושכר, בתקופה שתחילתה במועד קבלת הרשות וסיומה במועד המסירה, לשם התאמת המושכר למטרת השכירות ולצרכיו (בהתאמה לעיל ולהלן): **"עבודות ההתאמה הראשונות" ו-"תקופת הבינוי"**.

מוסכם בזאת, כי בכל הנוגע לעבודות ההתאמה הראשונות אשר יבוצעו במושכר בתקופת הבינוי, המשכיר יהיה שותף להליך בחירת היועצים מטעם השוכר (שאינם בין היועצים הנ"ל) והקבלנים המבצעים, וכל סיכום עם כל יועץ וקבלן מבצע יהיה כפוף לאישורו. עלות העבודות והשירותים תהיה כפופה לאישורו המוקדם של המשכיר, אשר ינתן לא יאוחר מ-14 ימי עסקים לאחר הגשת הצעת היועץ/הקבלן הסופית למשכיר (ההצעה הסופית- משמע - לאחר ניהול המו"מ עימו על ידי הצדדים יחדיו). מובהר בזאת כי המשכיר לא יהיה אחראי לטיב העבודות וללו"ז.

כמו כן מוסכם בזאת, כי בכפוף לאמור לעיל ולהלן, השוכר יבצע במושכר, באחריותו הבלעדית של השוכר, על חשבונו ובאמצעות קבלנים מטעמו, את עבודות ההתאמה הראשונות, והכל בהתאם לכל הוראות ותנאי הסכם זה. מובהר ומוסכם כי השוכר יקבל את אישור המשכיר, מראש ובכתב, לכל קבלן שיעסיק בביצוע העבודות כאמור, וכמו כן, כי בכל הנוגע למערכות גילוי האש והכריזה במושכר, ישתמש השוכר בשירותי חברת **אופק** בלבד המספקת מערכות אלה למבנה, ובכל הנוגע למערכות מיזוג האוויר במושכר, ישתמש השוכר בשירותי חברת **אלקטרה** בלבד, וכל זאת בהתאם למחירים המוסכמים בין המשכיר לבין הקבלנים, בהתאמה. כמו כן, מוסכם שחברת **דניה סיבוס** תמנה, ממנה בטיחות לעבודות במושכר מורשה מטעם משרד העבודה.

ד. עבודות ההתאמה הראשונות יבוצעו, כאמור לעיל, על ידי השוכר, על אחריותו המלאה ועל חשבונו. אולם, מוסכם, כי, בכפוף לביצוען על פי הוראות הסכם זה, ישתתף המשכיר במימון חלק מעלות עבודות ההתאמה הראשונות הקבועות, כמוגדר להלן, בסך של עד \$300, בתוספת מע"מ, לכל מ"ר של שטח המשרדים ברוטו אשר במושכר (להלן: **"השתתפות המשכיר"**), והכל בכפוף להוראות התוספת להסכם זה.

השתתפות המשכיר בעלות עבודות ההתאמה הראשונות, כמפורט לעיל, תחול אך ורק על עבודות ההתאמה הראשונות במושכר אשר בוצעו בהתאם להוראות הסכם זה עד ליום תחילת השכירות ויישארו במושכר במועד פינויו על ידי השוכר ואשר מהוות שינוי ו/או השבחה ו/או תוספת לתשתיות או למערכות המושכר ו/או תוספות בניה, התאמה ועבודות גמר. למען הסר ספק, מובהר, כי במסגרת עבודות ההתאמה הראשונות אשר במימון ישתתף המשכיר כאמור בפסקה זו לעיל, ייכללו הוצאות החשמל לביצוען, התשלומים לקבלני ביצוע ומערכות וכי, בין היתר, השתתפות המשכיר, כאמור, לא תחול על יועצים נוספים וכן על רכישת ציוד נייד, כגון ריהוט, ציוד מטבח, ציוד מחשבים, ציוד תקשורת שאינו חיווט ונקודות קצה (עבודות ההתאמה המפורטות בפסקה זו יקראו לעיל ולהלן: **"עבודות ההתאמה הראשונות הקבועות"**).

בכפוף לשאר הוראות הסכם זה ולאמור בפסקה זו להלן, המשכיר ישלם לשוכר את סך השתתפות המשכיר בגין ביצוע עבודות ההתאמה הראשונות הקבועות, או כל חלק מהן, וזאת עפ"י אשראי הספקים לקבלן המבצע ובלבד שחשבונו מאושרים לתשלום הוצגו בפני המשכיר לרבות חשבוניות המס הסופיות בגין התשלום הסופי והמלא ששילם השוכר ולקבלנים 15 יום טרם מועד פרעונם ובכפוף לכך שהמשכיר יקבל את חשבונו והקבלנים השונים ששולמו

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המושכיר

כאמור, לאחר שאושרו בכתב על ידי המפקח מטעם השוכר. מוסכם כי במידה שהמשכיר יאחר בתשלום סך השתתפות המשכיר, או כל חלק ממנו לתקופה של עד 15 יום נוספים (לאחר תקופת 15 הימים המפורטת לעיל), לא יחשב עיכוב כאמור להפרה של הסכם זה. תשלום המשכיר לשוכר את סך השתתפות המשכיר, כאמור, יבוצע למול חשבוניות מס אשר יעביר השוכר למשכיר.

מובהר ומוסכם, כי תשלום המע"מ של השתתפות המשכיר יבוצע במועד החוקי לתשלום המע"מ ולא יחד עם תשלום השתתפות המשכיר.

השוכר ימנה מפקח, מהנדס או הנדסאי שעוסק בבניין, ובכתב (להלן: "**המפקח**"). השוכר מודיע כי בעת ההתקשרות בהסכם שכירות זה מינה את חברת **רם מהנדסים בע"מ** /או את **מר משה רבינוביץ** מטעמם, כמפקח מטעמו (אין בסעי' זה כדי להוות התקשרות לטובת צד ג'). מובהר ומוסכם כי המפקח יהיה מהנדס, אדריכל או הנדסאי רשום בתחום הבנייה (אדריכלות, בניין או מכונות או תעשייה וניהול) שעיקר עיסוקו בתחום הבנייה. המשכיר לא ימנע מלתת אישורו אלא מטעמים סבירים. המפקח יתאם את התכנון וצוות המתכננים ויפקח על עבודות ההתאמה במושכר ויהיה אמון על אישור כתבי כמויות, פיקוח על ביצוע עבודות ההתאמה הראשונות (לרבות עבודות ההתאמה הראשונות הקבועות), בהתאם להוראות הסכם זה ואישור התשלום לקבלנים בכפוף לכך.

בנוסף, מנהל הפרוייקט יהיה מוסמך לתת באתר הנחיות ואישורים לגבי אופן התנהלות העבודה באתר והשוכר מתחייב להישמע להוראותיו ולהורות למפקח להישמע לו. כמו כן, השוכר מתחייב בזאת להורות לכל קבלניו, למפקח ולכל הבאים מטעם השוכר בקשר עם ביצוע עבודות ההתאמה הראשונות, לחתום על נוסח נהלי העבודה של חברת הניהול בנוסח המצ"ב כנספח ב' להסכם זה, ולעבוד בהתאם אליו, והמשכיר יהיה אחראי בקשר עם כך. השוכר מתחייב להודיע למשכיר על קיום ישיבות תכנון והמשכיר יהיה רשאי להשתתף בהן או לוותר על השתתפותו והכל בהתאם לשיקול דעתו.

על אף האמור לעיל, ההתחברות לכל מערכות הבניין (מיזוג אוויר, חשמל, מים וכו') תהיה מתואמת עם מנהל הפרוייקט וכפופה לאישורו ועל פי הנחיותיו. המשכיר או מי מטעמו מתחייב להשתתף בישיבות הרלבנטיות לנושאים אלה, בתיאום מראש. השוכר מתחייב כי הוא /או מי מטעמו יתאם עם המשכיר זמן סביר מראש את כל הישיבות כאמור.

מובהר, כי אין בכל האמור בסעיף זה לעיל (לרבות אך לא רק באישורים של המשכיר /או מנהל הפרוייקט לתוכניות, עבודות, בחירת יועצים וקבלנים) כדי להטיל על המשכיר /או מנהל הפרוייקט אחריות לתכנון המושכר /או לעבודות ההתאמה בו /או לטיבם /או להתאמתם לשוכר ולצרכיו /או ללו"ז לביצוען והשלמתן בכלל /או במועד תחילת השכירות בפרט והשוכר פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לכך ומוותר על כל טענה בקשר עם כך.

מוסכם ומובהר בזאת, כי אין בהתחייבות המשכיר למועד המאושר להתחלת ביצוע עבודות ההתאמה במושכר, כאמור לעיל, משום התחייבות להשלמת הפרוייקט /או המבנה /או הבניין /או כל חלק מהם /או עבודות הפיתוח בפרוייקט /או שטחי החניון, עד למועד הני"ל ואי השלמת הקמתם של שטחי הפרוייקט הני"ל לא תחשה עילה לשוכר לטעון, כי המושכר אינו מוכן לביצוע עבודות התאמה, ובלבד שבמועד כאמור תתאפשר גישה סבירה למושכר ובכל מקרה העבודות הטעונות עדיין השלמה בפרוייקט לא תמנענה את ביצוע עבודות ההתאמה במושכר.

המשכיר יהיה חייב להקצות מעלית עובדת בבנין או מגוף לצורך ביצוע העבודות. מעלית הבניין או מגוף בפיקוח מפעיל אשר ישמשו להעמסת חומרי גלם והעלאת משאות. במידה ויש מספר

מובילאני טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי זדע בע"מ

המשכיר

דיירים המבצעים עבודות התאמה, עלות המפעיל תחול על כולם, כל דייר ישלם את חלקו היחסי לפי גודל המושכר ובתקופת ביצוע עבודות ההתאמה בלבד.

השוכר אחראי להשתמש במעלית בזהירות ולהגן עליה באמצעות דיפון מעץ. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם למעלית במהלך ביצוע העבודות וישפה את המשכיר מיד לבקשתו הראשונה בגין כל הוצאה שתיגרם לו בקשר עם כך.

מובהר, כי ככל שעבודות הבניה במושכר תתבצענה בקומה המאוכלסת בחלקה וכי תואי שינוע עובדים, ציוד וחומרי בנייה ממעלית המשא אל המושכר (וכן שינוע פסולת מהמושכר אל מעליות המשא) עובר דרך לובי מעליות ציבורי ומשותף. באחריות השוכר להגן על הלובי האמור (הן רצפה והן קירות) בכל תקופת ביצוע עבודות ההתאמה הראשונות, ובתקופה זו בלבד, באמצעות לוחות גבס ועץ אשר יתקין בלובי, על חשבונו ובאחריותו. השוכר מתחייב להסיר לוחות אלה מהלובי בזהירות ובהתאם לכל הוראות הסכם זה וחברת הניהול, מייד עם תום ביצוע עבודות ההתאמה הראשונות. מובהר ומוסכם, כי חל איסור מוחלט על השארת חומרי בנייה וציוד בשטח הציבורי בקומה ו/או במבנה, וכי באחריות השוכר לוודא שהשטח הציבורי בקומה יהיה פנוי למעבר הציבור, בכל עת.

השוכר מתחייב לפנות את כל הפסולת משטח המושכר והבניין במהירות ובהתאם לכל הוראות והנחיות מנהל הפרוייקט, ובכפוף לקבלת אישורו המפורש, מראש ובכתב בדבר אופן ותנאי ביצוע הפינוי כאמור..

כמו כן, השוכר מתחייב בזאת, שלא לאכלס את המושכר לפני השלמת עבודות חלוקת ובינוי המושכר. חלוקת המושכר, לרבות כל המעברים ופרוזדורי המילוט למדרגות המילוט, תתוכנן על פי הנחיות יועץ הבטיחות של השוכר על פי התואי המנחה שבהיתר הבנייה, ותאושר מראש ובכתב על ידי המדור למניעת דליקות בעיריית ירושלים (להלן: "המדור" / "האגף" – לפי העניין). כמו כן, השוכר מתחייב בזאת להציג בפני המשכיר בתום ביצוע עבודות ההתאמה במושכר וכתנאי לאכלוס המושכר ולתחילת השימוש במושכר למטרת השכירות, אישור כיבוי אש של המדור בגין ביצוע עבודות אלה.

#### 6. מועד המסירה והשלמת הבניה

- א. העביר השוכר למשכיר את דמי השכירות כמפורט בסעיף 11(ג) להלן, דמי הניהול והביטחונות כמפורט בסעיף 23 להלן, בכפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ולעמידת המשכיר בהתחייבויותיו להתאמת המושכר כאמור בסעיף 5 לעיל ובכפוף להוראותיו, ימסור המשכיר לשוכר את החזקה הבלעדית במושכר עד ליום 1.10.08 (להלן: "מועד המסירה").
- ב. מבלי לגרוע בהוראות הסכם זה, מובהר כי בכל מקרה בו תחול דחייה במועד המסירה יודיע על כך המשכיר לשוכר בהודעה מוקדמת בכתב לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד המסירה.
- ג. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה א' לעיל, מוסכם בזאת, כי מועד המסירה ידחה במקרים של כוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או כתוצאה מהוראת כל דין או צו של רשות מוסמכת ו/או כל טעם אחר שאינו מצוי בשליטתו ובצפייתו הסבירה של המשכיר. איחור כאמור לא יחשב להפרת ההסכם ולא יזכה את השוכר בסעד כלשהו. סיום תקופת השכירות היסודית יידחה בהתאם לאחור במסירה.
- ד. מועד המסירה או מועד המסירה הנדחה בהתאם לפסקאות ב', ג' או ו' לעיל, להלן: "מועד המסירה".

מובילאנט טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי דדע בע"מ

המשכיר



ה. השוכר יהיה חייב לקבל את התזקה במושכר במועד המסירה, בכפוף לקיום כל התחייבויות המשכיר בהתאם להסכם זה ובכללן בכפוף לקיום הוראות סעיף 6 בהסכם זה. המשכיר יבצע את מסירת המושכר בהשתתפות נציג השוכר. לא הופיע השוכר לקבל את התזקה במושכר במועד המסירה כאמור יראו את המשכיר כאילו עמד בהתחייבותו למסור לשוכר את התזקה במושכר במועד המסירה, למרות שהמושכר לא נמסר בפועל באותו מועד וחובת התשלומים של דמי השכירות, דמי הניהול, ארנונה וכל שאר התשלומים על פי הסכם זה תחול על השוכר החל ממועד המסירה כאמור.

ג. מבוטל.

ד. ידוע לשוכר כי נמשכות וימשכו עבודות בניית המבנה בו מצוי המושכר. השוכר מתחייב בזאת, כי כל עוד לא יהיה בעבודות אלה כדי לפגוע בגישה סבירה של השוכר למושכר ובשימוש הסביר של השוכר במושכר, לא יהיו לשוכר כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הבעלים, המשכיר, חברת הניהול ו/או מי מטעמם בקשר עם העבודות האמורות ו/או בקשר עם תוצאותיהן הישירות והעקיפות.

ה. בנוסף ובהתחשב באמור לעיל, מתחייב השוכר להרשות למשכיר ו/או לנציגיו ו/או לעובדיו ו/או מי מטעמו לבצע כל עבודות או סידורים טכניים או אחרים, לרבות תיקונים כגון: הנחת צינורות, כבלים, חוטים, בורות ביוב וכיו"ב, במושכר או בחלקים אחרים של המבנה או ברכוש המשותף, או בחלקה עליה עומד המבנה. פעולות שיידרש לבצען בתוך המושכר יבוצעו תוך תיאום מראש ובכתב עם השוכר. מוקדם ככל הניתן לאחר גמר העבודות כאמור, יוחזר מצב המושכר לקדמותו, בכפוף לעבודות שבוצעו, ובהתחשב בשימוש הסביר של השוכר במושכר.

ו. למען הסר ספק מובהר כי המשכיר יהא רשאי גם לאחר השלמת המבנה ולאחר מועד המסירה לבצע עבודות בנוי ועבודות אחרות בחלקים של המבנה ו/או הבניין שאינם המושכר לרבות, אך לא רק, עבודות פיתוח בתנאי שעבודות כאלו לא יפגעו בשימוש סביר של השוכר במושכר למטרת השכירות.

ז. כמו-כן, הוספת קומות ו/או חלקי קומות ו/או הגדלת השטחים המותרים לשימוש במבנה ו/או שינוי היעוד המותר של שטחים במבנה לא יחשבו כהפרת התחייבות המשכיר כאמור, כל עוד לא יהיה בכך כדי לפגוע בשימוש הסביר של השוכר במושכר או בזכויותיו לפי הסכם זה.

ח. המשכיר יהיה רשאי לבצע שינויים בתכניות המבנה ו/או במושכר אם יידרש לעשות כן ע"י כל רשות מוסמכת, ובתנאי שלא יהיה בשינויים הנ"ל כדי לפגוע בשימוש הסביר של השוכר במושכר למטרת השכירות.

ט. מוסכם ומובהר בזאת, מפורשות, כי, במידה שעד למועד המסירה, לא ימצא השוכר למשכיר, מכל סיבה שהיא, את כל התשלומים, הביטחונות והאישורים אשר עליו להמציא למשכיר על פי הסכם זה, במלואם ובהתאם לאמור ולמפורט בהסכם זה, לרבות דמי השכירות, דמי הניהול, הביטחונות ואישור עריכת פוליסת הביטוח, תידחה מסירת המושכר לשוכר ממועד המסירה, המוגדר לעיל, עד למועד בו יעמוד השוכר בכל התחייבויותיו האמורות. פוליסת הביטוח – תבוטל רק מספר ימים לאחר האיכלוס על מנת ליתן זמן התארגנות – שלא יוצר מצב שאין ביטוח.

עם זאת, מובהר ומודגש בזאת, כי, דחיית מסירת המושכר, מטעמים הקשורים בשוכר ו/או מי מטעמו, לא תחשב עילה לטענה ו/או תביעה כל שהיא כנגד המשכיר ולא תביא לדחיית איזה מן המועדים האחרים הקבועים בהסכם זה, לרבות, אך לא רק, מועד תחילת תקופת השכירות ומועדי התשלומים השונים.

מובילי איי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ד"ר בע"מ

המשכיר

7. חניה

עפ"י תכנון המשכירה יכלול הפרויקט מערכת כבישים פנימית המיועדת לשימוש שוכרי הפרויקט ואורחיהם ואשר הסדרי הכניסה, התנועה והחניה בו יקבעו ע"י המשכיר ו/או חברת השירותים. כמו כן יכלול הפרויקט משטחי חניה פנימיים ומקורים אשר ייועדו בעיקרם לשימוש שוכרי יחידות הפרויקט (להלן: "החניונים המקורים"); (החניונים המקורים ייקראו להלן: "משטחי החניה"). סדרי החניה במשטחי החניה יוכתבו ע"י המשכירה ו/או חברת השירותים. המשכיר רשאי להקצות אישורי כניסה לרכב למתחם הפרויקט עפ"י מפתח חישובי שיקבע ע"י המשכיר, אשר יכול שישתנה מעת לעת. תכנון זה יכול שישתנה והמשכיר אינו מחוייב בו.

- א. בידי המשכיר יהיה לנהל את משטחי החניה בפרויקט או להורות כי משטחי החניה ינוהלו ע"י חברת השירותים או ע"י כל גוף אחר כפי שתמצא לנכון.
- ב. המשכיר ו/או הגוף המפעיל, לפי הענין, יקבעו את זכויות ותנאי החניה בחניונים המקורים. המשכיר יעמיד לרשות השוכר, כחלק מהשכירות כבחווה זה ועפ"י מפתח שנקבע ע"י המשכיר כמפורט בנספח השינויים להסכם זה, לצרכיו במסגרת החניונים המקורים. העמדת מקומות חניה תיעשה שלא על בסיס ייחוד מקומות חניה ספציפיים אלא על בסיס הדומה בעיקרו למינויי חניה למכוניות מסויימות ולהן בלבד. עם זאת יהיו המשכיר ו/או הגוף המפעיל זכאים לייחד שימוש במקומות חנייה ספציפיים כפי שימצאו לנכון וכן למנוע מהשוכר את החניה באותו חלק מהחניונים המקורים שייועד על ידם לייחוד שימוש, לציבור או לצרכים אחרים כפי שימצאו לנכון.
- ג. בין אם החניונים המקורים יתוחזקו ויופעלו ע"י חברת השירותים ובין אם אחרת - ההוצאות הכרוכות באחזקה והתפעול של החניונים המקורים יחושבו בנפרד ממסגרת הוצאות השירותים האמורות בהסכם השירותים. השוכר ישתף בהוצאות אחזקת ותפעול החניונים המקורים, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ארנונה, ביטוח, ציוד, חשמל, נקיון, שמירה וכיו"ב, באופן יחסי למספר המקומות הנקוב בנספח א1, חלקי כלל מקומות החניה בחניונים המקורים. סכום האחזקה ישולם למשכיר או לגוף המפעיל או לחברת השירותים, לפי הענין ועפ"י הודעת המשכיר לשוכר, מדי תקופה שתקבע ע"י המשכיר.
- ד. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המשכיר ו/או כל הבא מטעמו לנהל את משטחי החניה וכן לשנות את סדרי החניה בהם, וכן לקבוע ו/או לשנות את הסדרי הכניסה למתחם הפרויקט והתנועה בו והכל באופן ובתנאים שתמצא לנכון ובלבד שלא יהיה בכך משום פגיעה או שינוי באמור בתוספת להסכם. תמורת השימוש בחניות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כמפורט בתוספת להסכם. בכל מקרה של סיום השכירות או ביטולה, הכל לפי העניין, תבוטל גם רשות השימוש בחניות כאמור באופן אוטומטי. הוראות הסכם זה בכל הנוגע למושכר יחולו גם על החניות.

8. מטרת השכירות

מובילי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

א. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מטרת השכירות הינה תעשייה עתירת ידע כל אלו בתנאי שאינו גורם מטריד לשאר דיירי המבנה ו/א הסביבה ובתנאי שהשימוש לא יחרוג מהיתר הבניה של המבנה. המשכיר מתחייב ומצהיר כי מטרת השכירות תואמת את הגדרות התב"ע והיתר הבניה החלים על המקרקעין.

על השוכר האחריות להשגת כל הרשיונות הנדרשים לניהול עסקיו במושכר ולהצבת שלטים, אם דרושים, ואי השגתם לא תחשב עילה לקיצור השכירות או לעיכוב או להקטנת דמי השכירות גם במקרה והעסק ייסגר כתוצאה מהעדר רשיון כאמור. וזאת בכפוף לכך שהמשכיר מילא את כל התחייבויותיו כבעלים של המושכר כלפי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות ועפ"י חוזה זה ובלבד שאי השגת הרשיון כאמור הינה תוצאה ישירה ובלעדית של אי מילוי התחייבות המשכיר, בכפוף לכך שהשוכר נתן למשכיר התראה סבירה בכתב לתיקון ההפרה ובמהלכה ההפרה לא תוקנה. מוטכם בזאת, כי אם מסיבה כלשהי, מכח תנאי חוזה זה או כתוצאה מהוראת דין, תידרש הסכמתו ו/או חתימתו של המשכיר לצורך הוצאת הרשיונות והאישורים המפורטים בסעיף זה לעיל במסגרת הדין החל על השוכר על פי חוזה זה, ייעתר המשכיר לדרישה כאמור, וישתף פעולה באופן מלא עם השוכר לרבות חתימה על כל בקשה ו/או מסמך בקשר עם השגת הרשיונות, ובלבד שהדבר לא יטיל על המשכיר אחריות ו/או התחייבויות ו/או הוצאות.

השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהפעלת המושכר שלא בהתאם למטרת השכירות, או ללא אישורים ו/או היתרים שידרשו עלולה לגרום למשכיר נזקים כבדים ביותר, לרבות הפרת הסכמי שכירות עם דיירים אחרים במושכר ולפיכך יהיה המשכיר רשאי, בנוסף לכל סעד אחר, לקבל צווי מניעה כנגד ההפעלה כאמור.

השוכר מודע לכך שהמשכיר רשאי להעניק ייחודיות ו/או בלעדיות לעסקים מסוימים במבנה ו/או למנוע קיומם של עסקים מסוימים וכן ליצור איזון עסקי מסוים, לפי שיקול דעתו. השוכר מצהיר, כי לא הוענקה לו ולא הובטחה לו כל בלעדיות או ייחודיות כאמור בקשר למושכר ולעסק שיתנהל בו וכי המשכיר רשאי ועשוי להשכיר שטחים לצורך ניהול עסקים דומים ואף זהים לשלו והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בכל הקשור עם כך.

ב. שום דבר מהאמור בהסכם זה לא יחשב כהרשאה של המשכיר לשוכר להשתמש במושכר ו/או לנהל בו עסקים מבלי היתר ו/או תוך חריגה ממנו.

ג. המשכיר אינה אחראית כלפי השוכר לקבלת רשיונות או אישורים מאת הרשויות המוסמכות הדרושים לצורך הפעלה וניהול עסקו של השוכר במושכר, והכל בכפוף לתוספת. השוכר מתחייב בזאת להשיג כל רשיון הדרוש לו ולדאוג לכך שעסקו יתנהל עפ"י רשיון הדרוש מטעם כל רשות עירונית, ממשלתית, או אחרת לפי הענין, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אישור מכבי האש אשר יושג עוד בשלב תכנון והתאמת המושכר לצרכי השוכר.

ד. על השוכר לדאוג במשך כל תקופת השכירות לחידוש הרשיונות והאישורים הדרושים כך שהפעלת המושכר והעבודה בו תתנהל בהתאם להוראות כל דין הנוגע לכך ובהתאם לתנאי כל רשיון ו/או הוראות ו/או תקנות שתוצאנה מזמן לזמן ע"י רשות מוסמכת כלשהי ביחס או בקשר לעסקו של השוכר המתנהל במושכר.

ה. במקרה שרשות כלשהי התנתה את הוצאת הרשיון להפעלת העסק של השוכר במושכר, בביצוע שינויים או התקנות במושכר, יהיה על השוכר לבקש את הסכמת המשכיר מראש לביצוע כל שינוי כאמור והוראות חוזה זה לגבי שינויים והתקנות במושכר יחולו, בשינויים המחוייבים, אף לגבי שינויים והתקנות אלה.

ו. השוכר מצהיר כי הוא בקי בעסקו ובתנאי רישויו וכי לפני חתימתו על חוזה זה ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת הפרוייקט, המבנה והמושכר למטרת השכירות

מובילי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

ואת האפשרות לקבל רשיון או רשיונות הדרושים להפעלת מטרת השכירות במושכר כפי שהוא, והכל בכפוף להצהרות המשכיר והתחייבויותיו על פי הסכם זה

## 9. תקופת השכירות

- א. בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, משכיר המשכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה של **60 (שישים) חודשים** (להלן: "**תקופת השכירות היסודית**") שתחילתה במועד המסירה.
- ב. בכפוף למילוי מלוא התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, תקופת השכירות היסודית תוארך אוטומטית בתקופת שכירות נוספת עוקבת שתחילתה מיד בתום תקופת השכירות היסודית וסיומה בתום **60 (שישים) חודשים** לאחר תקופת השכירות היסודית (להלן: "**התקופה המוארכת**").
- השוכר יהיה רשאי להודיע למשכיר על רצונו באי הארכת תקופת השכירות היסודית לתקופה המוארכת, במכתב רשום אשר יימסר למשכיר לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות היסודית.
- בתקופה המוארכת יעודכנו דמי השכירות כאמור בסעיף 10(ב) להלן.
- בכפוף לאמור לעיל, יחולו על השוכר כל תנאי השכירות האמורים בהסכם זה, גם בתקופה המוארכת.
- תקופת השכירות היסודית וכן התקופה המוארכת ייקראו בהסכם זה לשם הקיצור "**תקופת השכירות**".
- ג. בכפוף לזכות המשכיר לפנות את השוכר מהמושכר, כמפורט בהסכם זה, השוכר לא יהיה רשאי להפסיק את השכירות ו/או לפנות את המושכר ו/או להפסיק להשתמש בו לפני תום תקופת השכירות. במידה ולמרות האמור לעיל, יפנה השוכר את המושכר, קודם לתום תקופת השכירות כאמור, או יפסיק להשתמש במושכר, יהיה השוכר חייב בכל חובותיו והתשלומים לגבי כל שטח המושכר עד לתום תקופת השכירות.
- ד. תנאי הסכם זה יחולו במלואם בתקופה המוארכת, ובכפוף להוראות מיוחדות בהסכם זה המתייחסות לתקופת שכירות מסויימת בלבד.

## 10. דמי שכירות

- א. במשך תקופת השכירות היסודית מתחייב השוכר לשלם למשכיר בגין המושכר דמי שכירות חודשיים בסך של **\$11.5** (אחת עשר וחצי דולר ארה"ב) למ"ר (ברוטו) של שטח המושכר לחודש, כמפורט בסעיף 2 לעיל, וכן **\$90** (תשעים דולר ארה"ב) לכל זכות חניה לחודש (להלן: "**דמי השכירות הבסיסיים**").

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

- ב. בתחילת התקופה המוארכת, יוגדלו דמי השכירות ב-10% (עשרה אחוזים) ביחס לדמי השכירות במועד תום התקופה הקודמת (להלן: "דמי השכירות המותאמים"). דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות המותאמים יכוונו להלן לשם הקיצור: "דמי השכירות".
- א. דמי השכירות וכל שאר התשלומים הנקובים בסכומים דולרים בהסכם זה יתורגמו וישולמו בשקלים חדשים, על פי שער הדולר היציג הידוע במועד התשלום הקבוע לביצוע כל תשלום ותשלום על פי הוראות הסכם זה.

## 11. תשלום דמי השכירות

בכפוף לקבוע בתוספת להסכם יחולו ההוראות הבאות:

- א. למעט שנת השכירות הראשונה, אשר בה ישלם השוכר את דמי השכירות שנה מראש כאמור בספח השינויים להסכם זה, ישלם למשכיר את דמי השכירות, כאמור בסעיף 10 לעיל, מראש עבור כל רבעון (שלושה חודשים של תקופת השכירות), ביום הראשון של כל תקופת שלושה חודשים כאמור.
- ב. כל התשלומים החלים על השוכר על פי הסכם זה ישולמו על ידי השוכר כאמור לעיל עד השעה 11:00 בבוקר, בהעברה בנקאית ו/או בכל אופן אחר, על פי הוראות המשכיר. אם יום התשלום נופל ביום שאינו יום עסקים, ישולמו התשלומים ביום העסקים הראשון לאחר מכן.
- ג. במועד המסירה, כתנאי למסירת החזקה במושכר ולפני תחילת כל תקופת שכירות מוארכת, לפי העניין, והכל במועד שיקבע המשכיר, ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות, דמי הניהול, בתוספת מע"מ שיחול, עבור הרבעון הראשון של תקופת השכירות.
- מובהר בזאת, כי מיד לאחר מדידת שטח המושכר, בהתאם להוראות ההסכם, תיערך בין הצדדים התחשבות בקשר עם סך התשלום ששולם למשכיר מראש עבור הרבעון הראשון כאמור לעיל, ביחס לתשלום שעל השוכר לשלם בפועל בהתאם לשטח המושכר כפי שיקבע במדידה כאמור ובכפוף לכך יתאים את הערבויות המפורטות להלן, בהתאמה.
- ד. תשלום באמצעות שיקים, אישור ביצוע העברה בנקאית ו/או כל אמצעי תשלום אחר לא יחשבו כתשלום, ורק פירעון בפועל של השיקים ו/או העברת הסכומים למשכיר בפועל על ידי הבנק יחשבו כתשלום דמי השכירות.
- ה. השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות וישלם את כל התשלומים האחרים שהוא חייב לשלם בהתאם להסכם זה, עבור כל תקופת שכירות, גם אם מסיבה אשר אינה באחריות המשכיר, ישתמש השוכר רק בחלק מן המושכר ו/או רק בחלק מן הזמן, בין מרצונו ובין שלא מרצונו.
- ו. השוכר מוותר בזאת על כל טענה ועילת קיזוז קיימת ו/או עתידית של כל סכום בין קצוב ובין לא מתוך דמי השכירות ו/או דמי הניהול ו/או כל תשלום אחר המגיע למשכיר ו/או לחברת הניהול על פי הסכם זה.
- ז. מוסכם, כי קבלת תשלום כל שהוא על ידי מי מהצדדים לא ייחשב הודאה מהצד המקבל בקשר עם מילוי התחייבויות אחרות של הצד השני כלפי הצד המקבל ולא ימנע כל טענה של הצד המקבל כלפי הצד השני, ככל שתהיה.

מובילאני טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידג בע"מ

המשכיר

ת. בכל מקרה בו השוכר חייב למשכיר חיובים אחדים, תהיה למשכיר הזכות לקבוע בעת התשלום, לפי שיקול דעתו, את החיוב שלחשבונו ייזקף הסכום ששולם ובלבד שייתבצע הדבר תוך הקטנת החוב בצורה הטובה ביותר.

## 12. תשלומים אחרים

- א. בנוסף לכל התשלומים האחרים המפורטים בהסכם זה, לרבות דמי הניהול, יחולו על השוכר במשך כל תקופת השכירות כל התשלומים כדלקמן:
- (1) כל המסים, הארנונות, האגרות, וההיטלים, עירוניים וממשלתיים, מכל סוג החלים ושיחולו על מחזיק במושכר ו/או המוטלים בגין עצם השימוש במושכר לרבות, אך לא רק, ארנונה כללית, הוצאת אשפה, ומסים עירוניים אחרים, ו/או והכרוכים במושכר (לרבות מקומות החניה) ו/או הפעלתו ו/או בשימוש בו ו/או בהחזקתו ו/או בעסק שינהל השוכר במושכר ו/או במטרת השכירות, לרבות מס עסקים, מס שילוט, אגרות ורשיונות לעסק ולניהולו, ככל שיהיו מעת לעת. השוכר ישלם כל תשלום כאמור במועד הקבוע לתשלום. במידה ולא יפעל כאמור, יהיה המשכיר רשאי, בכפוף להתראה מראש ובכתב, של 7 ימים, לשלם אותו תשלום במקום השוכר. במקרה כאמור התשלום ייחשב כחוב דמי שכירות של השוכר, לכל דבר ועניין. כל חוב החל מעצם טיבו על בעלים של המושכר יחול על המשכיר.
  - (2) כל האגרות והתשלומים המתייחסים לצריכת החשמל במושכר. המונה למושכר יהיה יותקן על חשבון השוכר ועל שמו. מונה החשמל הציבורי יהיה יותקן על ידי המשכיר ועל חשבונו.
  - (3) שירותי אחזקה וניהול, בהתאם למפורט בסעיף 16 להלן ולפי שאר הוראות הסכם זה ונספחיו לרבות הסכם הניהול.
  - (4) כל התשלומים וההוצאות בגין אספקת מים, ביוב וטלפון במושכר וכל תשלום אחר שיחול בגין השימוש במושכר והחזקתו.
- ב. השוכר מתחייב להודיע בכתב לרשות המקומית, ולשאר הגופים הנוגעים לעניין על שכירתו את המושכר. בסמוך לאחר מועד תחילת השכירות, מתחייב השוכר, באם המשכיר יורה לו וכפי שיוורה לו, להעביר על שם השוכר את חשבונות המים, טלפון, עירייה, ו/או כל תשלום אחר המתייחס לתשלום ו/או מס כל שהם החלים על המושכר ו/או השימוש בו ואשר על השוכר לשלם על פי הסכם זה. מייד בתום תקופת השכירות ישיב השוכר את אותם חשבונות על שם המשכיר. כל פעולות השוכר כאמור יהיו באחריות ועל חשבון השוכר.
- ג. במידה ואיזה מבין הסכומים שיהא על השוכר לשלם למשכיר על פי סעיף 12(א) דלעיל, יתבסס על חשבון שיתייחס לבנין כולו, ישלם השוכר למשכיר חלק יחסי מתאים מסכום החשבון כולו ובלבד שלצורך חישוב חלקו היחסי של השוכר בתשלומים כאמור, יובא בחשבון היחס שבין המושכר לבין כלל השטחים במבנה, אשר אליהם מתייחס החשבון.
- ד. מוסכם בזאת, כי ככל ובמידה שמועד המסירה ידחה עקב טעמים שאינם נעוצים ו/או קשורים בשוכר, בהתאם לאמור בחוזה זה בלבד, תחול החבות על השוכר לתשלום התשלומים המפורטים בסעיף זה ממועד המסירה הדחוי.

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

13. מס ערך מוסף

השוכר מתחייב לשלם למשכיר מס ערך מוסף למועד תשלום המע"מ, בנוסף ויחד עם תשלום דמי השכירות, דמי הניהול, לרבות הפרשי הצמדה בגינם ו/או ריבית פיגורים וכן כל תשלום נוסף אשר הינו מחויב בתשלומו למשכיר על פי הסכם זה ו/או אשר המשכיר שילם תחת השוכר והשוכר חייב בהחזרתו למשכיר, וזאת כנגד חשבונית מס כחוק.

האמור בסעיף זה תקף גם במקרה ויוטל מס אחר, או היטל שיתווסף למע"מ או יבוא במקומו ו/או כל מס אחר אשר על פי הדין שיטיל אותו יחול על תשלום כל שהוא אשר על השוכר לשלם בהתאם להוראות הסכם זה. דין המע"מ כדין דמי השכירות לכל עניין ודבר.

14. שינויים במושכר לאחר מועד האכלוס

א. השוכר רשאי לבצע במושכר בלבד (לא כולל השטחים הציבוריים, לרבות שירותים, ומבואות) על חשבונו, ועל אחריותו, לאחר קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב מאת המשכיר, עבודות ו/או שינויים הדרושים לו לשם הקמת ו/או הזזה של מחיצות פנימיות קבועות או ניידות, התקנת מערכת טלפונים, מזוג אור, אינסטלציה חשמל ו/או תקשורת, לשם חיבור והתקנת מכונותיו, מחשביו וציוד, וכל עבודה או שינוי נוספים או אחרים שיהיו דרושים לדעת השוכר לשם ניהול עסקיו במושכר, למעט שינויים העלולים לפגוע בקונסטרוקציה, בקירות, במערכת המים במערכת מיזוג האוויר והחשמל שלו ו/או שינויים המשפיעים על חזות המבנה, בין חזותו החיצונית ובין הפנימית, או על שימוש הסביר במבנה של המשתמשים ביחידותיו האחרות, והכל בתנאים כדלקמן:

(1) קבלת אישור המשכיר לתוכניות ולמפרטים של העבודות כנ"ל, מראש ובכתב אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים. מוסכם, כי לדרישת המשכיר, יעביר השוכר את התוכניות והמפרטים לבדיקת יועץ הבטיחות שזהותו תיקבע על ידי המשכיר, מראש ובכתב. מוסכם כי השוכר ישא בשכר הטרחה ובכל הוצאה ו/או עלות בקשר עם בדיקת יועץ הבטיחות את התוכניות והמפרטים כאמור.

(2) למשכיר וליועץ הבטיחות, כאמור לעיל, תהא הזכות לדרוש שינויים בתוכניות, במפרטים ובפרטי העבודות, והשוכר מתחייב לשנותם בהתאם לדרישות המשכיר ויועץ הבטיחות ולהתחיל בביצוע העבודות רק אחרי שהמשכיר ויועץ הבטיחות אישרו אותם בכתב.

(3) מתן אישור המשכיר לביצוע העבודות מותנה, נוסף לאמור לעיל, בכך שהשוכר מסר למשכיר עותקי פוליסות הביטוח בהתאם להוראות סעיף 18 דלהלן.

(4) כל העבודות יבוצעו ע"י בעלי מקצוע מיומנים, ברמה המקובלת במבנים לתעשיית עתירת ידע מסוג זה בישראל, ועל פי התקנים הישראלים ועל פי כל דין, על חשבון השוכר ועל אחריותו הבלעדית ובכפוף להנחיות המשכיר או מי מטעמו. העבודות אשר יבוצעו מיד לאחר חתימת הסכם זה לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות יבוצעו בתיאום מלא עם מנהל הפרוייקט ותחת פיקוחו המלא ועבודות אשר יבוצעו לאחר התאמת המושכר כאמור יבוצעו בתיאום מלא עם חברת הניהול ותחת פיקוחה המלא. והשוכר יגרום לכך ואחראי לכך שכל הקבלנים המבצעים מטעמו ו/או עבורו את העבודות, יישמעו לכל הוראות מנהל הפרוייקט, או חברת הניהול, לפי העניין, בכל הכרוך בביצוע העבודות. מובהר ומוסכם בזאת, כי החלטת מנהל הפרוייקט, או חברת הניהול, לפי העניין, בכל הקשור לעבודות שיתבצעו במושכר, לרבות אך לא רק בענייני

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

אופן ביצוע העבודות, התחברות למערכות מרכזיות, טיב החומרים והעבודות, מחירי ציוד, חומרים ועבודות, ניקיון המושכר וסביבתו, גהות ובטיחות בעבודה, העברת ושינוע חומרים וציוד, ליקויים ופגמים בעבודות, נזקים שנגרמו לבנין על כל מערכותיו בקשר עם העבודות ושאלת האחריות להם תהיה סופית, מחייבת את הצדדים ובלתי ניתנת לערעור.

(5) השוכר יבצע את העבודות במושכר, באופן ובצורה שלא תגרום הפרעה לפעילות בכל חלק מהמבנה ו/או לשוכרים האחרים, והינו מתחייב למלא בקפדנות את כל הוראות המשכיר וחברת הניהול ולנקוט בכל האמצעים למניעת הפרעה כאמור.

(6) השוכר ישא באחריות לכל נזק שייגרם, תוך כדי ועקב ביצוע העבודות במושכר, לכל אדם ולכל רכוש, ובכלל זה למבנה ו/או למושכר בין אם העבודות בוצעו ע"י השוכר עצמו ובין אם ע"י מי מטעמו, ובין אם אושרו על ידי המשכיר או מי מטעמו ובין אם לא אושרו.

(7) השוכר מסכים ומאשר כי כל סכום שיוציא לעשיית השינויים כדי להתאים את המושכר לצרכיו, כאמור לעיל לא יקנה לו כלפי המשכיר זכות להשבה או לתשלום כלשהו בגין הסכומים ו/או השינויים שעשה כאמור - לא בתקופת השכירות ולא בפנוי המושכר ולא אחרי הפינוי, בין אם המשכיר דרש מהשוכר עם תום תקופת השכירות להשיב את המושכר למצבו לפני ביצוע השינויים ובין אם לאו. מובהר, כי במידה והמשכיר לא ידרוש מהשוכר להשיב את המושכר לקדמותו, יישארו השינויים בבעלותו המלאה של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לכל תמורה בגינם, לרבות אם השביחו את המושכר. למען הסר ספק, המשכיר רשאי להתנות ביצוע העבודות כאמור בהסרתן עם תום תקופת השכירות או פינוי המושכר והשבת המושכר למצבו לפני ביצוע העבודות. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות כאמור והשבת המושכר למצבו הקודם לעבודות יהיו על חשבון ובאחריות השוכר.

(8) השוכר ישיג על חשבונו את הרשיונות, האישורים וההיתרים הדרושים לצורך ביצוע השינויים מהמוסדות והרשויות המוסמכים, במידה ויהיו דרושים.

ב. מיד עם סיום העבודות כאמור בסעיף זה מתחייב השוכר להעביר למשכיר ולחברת הניהול תוכניות "AS MADE" מעודכנות של כל העבודות ו/או השינויים שביצע.

ג. החל מיום אכלוס המושכר יהיה מר מרדכי וורבר אחראי הבטיחות, מטעם השוכר במושכר, והוא יהיה אחראי, מטעמו של השוכר, על השגת כל האישורים והעמידה בכל התקנים הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות מכבי האש, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות (1) קבלת אישורי כל יצרני החומרים ומבצעי העבודות על פי סעיף 14(א) שלעיל, בדבר עמידתם בתקנים, מייד עם סיום ביצוע העבודות, והעברתם למשכיר לבקשתו הראשונה, (2) הוצאת אישור למשכיר, מייד עם בקשתו, בדבר עמידת עבודות החשמל, מערכות גילוי וכיבוי אש, קירות האש, השטחים והדלתות אשר בוצעו על ידי השוכר ו/או מטעמו במושכר, בתקני האש של מכבי האש ו-(3) טיפול שוטף בכך שמסדרונות המילוט אל ומן המושכר יהיו פנויים, בכל עת.

אחראי הבטיחות יהיה זמין, בכל עת, בטלפונים שימסרו על ידי השוכר למשכיר ולחברת הניהול מיד לאחר חתימת הסכם זה. השוכר רשאי לשנות את זהות אחראי הבטיחות, בהודעה למשכיר, מראש ובכתב.

השוכר אחראי לכל נזק שייגרם למשכיר ו/או לכל אדם ו/או גוף ו/או רכוש עקב אי קיום הוראות ו/או נהלי הבטיחות והביטחון במושכר, בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות כל הרשויות הנוגעות בדבר. השוכר מתחייב בזאת, לשפות את המשכיר, מייד לדרישתו הראשונה,

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתיחי יציע בע"מ

המשכיר



בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשכיר כתוצאה מכל תביעה או דרישה שיופנו כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בגין אי עמידת השוכר בתקני הבטיחות הדרושים ו/או עקב אי עמידת השוכר בהוראות ובהתחייבויות הבטיחות המפורטות בהסכם זה.

במידה שהשוכר לא יקיים במלואן את התחייבויותיו על פי סעיף 14(ג) זה לעיל, גם לאחר שהמשכיר מסר לו על כך הודעה בת 7 יום בכתב, יהיה המשכיר רשאי (אך לא חייב) לבצע בעצמו את הפעולות וההתחייבויות החלות על השוכר, או כל חלק מהן, כאמור, והשוכר יחזיר למשכיר את כל ההוצאות שהוציא לשם כך, בתוספת 15% דמי טיפול, מייד עם דרישתו הראשונה ובהתאם למפורט באותה דרישה. אין באמור בפסקה זו בכדי לגרוע מחובת השוכר לבצע ולקיים את התחייבויותיו על פי סעיף 14(ג) כאמור ו/או כדי לגרוע מאחריותו של השוכר, כמפורט בפסקה שלעיל, גם בגין כל פעולה ו/או מעשה שיבצע המשכיר עקב אי-מילוי השוכר אחר התחייבויותיו כמפורט בפסקה זו.

השוכר מתחייב שלא לערוך ולא לבצע כל שינויים תיקונים ושכלולים תוספות או כל עבודות בניה שהן בכל משמעות שהיא, במושכר (כל אלה יקראו להלן בשם הכולל: "עבודות") בלא לקבל את הסכמת המשכירה לכך בכתב ומראש. בוצעו עבודות שלא בהסכמת המשכירה, אזי מבלי לגרוע מזכותה לראות בכך הפרת חוזה זה תהיה המשכירה זכאית לדרוש מהשוכר להרוס את העבודות ובמקרה זה יהיה על השוכר להרסן ולבצע את כל התיקונים במושכר שיתחייבו מההריסה על מנת להביא את המושכר למצבו לפני בצוע העבודות, כל אלה תוך 14 יום מדרישת המשכירה ובמקרה והשוכר לא יעשה כן, הרשות בידי המשכירה לעשות זאת על חשבון של השוכר או להשאיר בידיה ובקנינה היא את העבודות והשוכר מסכים שהעבודות יהיו לקנינה הבלעדי של המשכירה מבלי שיגיע לו דבר בגין זאת.

ד. המשכיר לא יאפשר שימוש במעליות הצמודות לאגף המושכר לעבודות בינוי של שוכרים אחרים.

#### 15. השימוש במושכר

- א. מבלי לפגוע בתוקפן של יתר הוראות ההסכם, מתחייב השוכר למלא בדייקנות אחר החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר והשימוש בו, ועל העסק, העבודה והפעולות המתנהלות בו, ולשלם במלואם ובמועדס קנסות ותשלומים אשר יוטלו עליו, באם יוטלו
- ב. ידוע לשוכר כי המשכירה ו/או חברת השירותים אינה אחראית לכל נזק ו/או מטרד שייגרם לשוכר, במידה וייגרם, ע"י מי מדיירי המבנה או במבנים סמוכים בפרוייקט ו/או מי מטעמם, ו/או מכל צד שלישי שהוא, והוא מצהיר ומסכים לכך כי בחתימתו על הסכם זה הוא מוותר מראש על כל זכות תביעה ו/או דרישה מהמשכירה ו/או מחברת השירותים בגין נזק ו/או מטרד שייגרם לו כאמור.
- ג. השוכר מתחייב לפצות את המשכירה ו/או את חברת השירותים ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכירה ו/או לחברת השירותים בשל תביעה שתוגש כנגד המשכירה ו/או חברת השירותים – פלילית או אזרחית ובשל הצורך להתגונן בפני תביעה כני"ל, ככל שתביעה כאמור נובעת מרשלנות השוכר או מי מטעמו או מאי מלוי או מהפרה של התחייבויות השוכר בחוזה זה.
- ד. לנחל את העבודה אך ורק בתחומי המושכר ולהשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא לשום מטרה אחרת, תוך הקפדה על כל הוראות הסכם הניהול ואילו שיקבעו על ידי חברת הניהול בכפוף להסכם הניהול ובכלל זה, הוראות בדבר שינוע סחורות למושכר ומהמושכר. השוכר מתחייב כי כל הבאים עמו בקשרי מסחר, אורחיו והבאים מטעמו יקפידו על קיום הוראות חברת הניהול.

מובילאי טכנולוגיות ואיה בע"מ

השוכר

עיתור ידע בע"מ

המשכיר

השוכר מתחייב להשתמש במושכר ובמתקנים ובציוד אשר בו ו/או במבנה (ומחוץ למושכר) בצורה זהירה וסבירה ולשקוד על כך שבמשך כל תקופת השכירות, יימצא המושכר וכל המתקנים הקשורים בו במצב תקין, אופרטיבי, סדיר ונקי. השוכר ימנע מגרימת כל נזק או קלקול למושכר ולמתקנים במבנה ולתקן מיד על חשבונו כל נזק שיגרם למושכר ו/או למתקנים במבנה עקב שימוש במושכר ו/או עקב מעשים ו/או מחדלים של השוכר ו/או עובדיו ו/או מבקריו ו/או ספקיו ו/או לקוחותיו ו/או מי מטעמו.

ה. לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ולא להעמיד ו/או להחזיק כל ציוד, מלאי וכל מטלטלין ו/או חפצים אחרים כלשהם בחצר המושכר ו/או המבנה ו/או בכל שטח אחר מחוץ למושכר, ולא להשתמש בכל חלק של המבנה, פרט למושכר, לכל מטרה שהיא, להוציא שימוש לצורכי גישה אל המושכר.

מובהר בזה כי השוכר לא יהיה רשאי להתקין במושכר חדרי אוכל, מטבחים, מטבחונים וכל כיו"ב אלא אם כן יקבל אישור לכך מראש ובכתב מהמשכיר ואם יקבל אישור כאמור יהיה רשאי לפעול רק בהתאם לתנאים שיקבעו, אם יקבעו, באישור כאמור. המשכיר לא יתנה את הסכמתו בתנאים שאינם סבירים. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכותו של השוכר לתכנן ולבצע מטבח, חדר אוכל, מועדונית, ו/או מטבחונים בשלב התכנון הראשוני של המושכר בלבד.

אם יימצאו מטלטלין כל שהם, משל השוכר מחוץ למושכר והשוכר לא יסלקם לדרישתו הראשונה של המשכיר בכתב, יהא המשכיר זכאי, אך לא חייב, לסלק מטלטלין אלה מהמבנה ו/או השטח, על חשבון השוכר, מבלי שתחול עליו כל אחריות לשלמותם.

לא יהא באי מימוש זכויות המשכיר שלעיל, משום הסכמה מצדו לאחזקת מטלטלין כאמור מחוץ למושכר, לא יהא בה כדי להקנות לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק המיטלטלין שם ולא יהא בה כדי למנוע בעד המשכיר לנקוט כל הליך לו יהא זכאי עפ"י דין ו/או על פי תנאי הסכם זה.

ג. לא לגרום כל מטרד, טרדה ואי נעימות, לרבות רעשים, ריחות, זיהומים ומפגעים אחרים החורגים ממסגרת הסבירות בשים לב לאופי המבנה, לשוכרים אחרים במבנה, לבני אדם הנמצאים או מבקרים באזור בו נמצא המושכר, לשכנים ו/או לסביבה.

השוכר מתחייב בזה שלא להזרים לרשת הביוב, ולא לגרום שיוזרמו אליה, שפכים שאינם מתאימים בתכונותיהם להוראות של משרד הבריאות בנדון ו/או על פי כל דין.

שוכר, שכמות האשפה ו/או הפסולת הנוצרת על ידו באופן רגיל ושוטף הינה חריגה לדעת המשכיר, יהיה המשכיר זכאי להטיל עליו את ההוצאות המיוחדות של פינוי האשפה מהמבנה בו מצוי המושכר.

השוכר מתחייב ומסכים בזאת שלא להיכנס לחדרי מיזוג האוויר במבנה, אשר מתופעלים אך ורק על ידי חברת הניהול. הפר השוכר הוראות פיסקה זו ויגרמו עקב כך נזקים למתקני מיזוג האוויר, ישא השוכר במלוא הוצאות תיקון הנזקים, בצירוף ריבית פיגורים, אם וככל שהשוכר פיגר בתשלום.

ח. למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים ו/או אלה שיחולו משך תקופת השכירות, על המושכר, על השימוש בו ועל העסק, העבודות והפעולות שתבצענה בו על ידי

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי יזע בע"מ

המשכיר

השוכר ולהיות אחראי כלפי המוסדות והרשויות הממשלתיות והעירוניות לתשלום כל קנסות שהם, עקב אי קיום הוראות סעיף זה.

ט. להשתמש לשם גישה למושכר אך ורק בדרכי הגישה המסומנות בתכנית המאושרת ושיהיו קיימות בעתיד, להחנות כלי רכב וכלי הובלה במקומות המיועדים לכך ולא להשתמש בכל רכב מנועי או אחר העלולים להזיק לדרכי הגישה ולמשטחי החניה ובלבד שאין בכך כדי לסתור את האמור בתוספת.

י. לשלם בדייקנות את כל התשלומים המגיעים ממנו למשכיר ו/או לרשויות המוסמכות בתאריכים הנקובים לפירעונם.

יא. לאפשר לבעלים ו/או למשכיר ו/או לנציגם לבקר במושכר בכל עת סבירה, תוך תיאום מראש עם השוכר של 48 שעות לפחות (למעט במקרים דחופים) ובלבד שמטרת הביקור תצוין בהודעת התיאום, ולבדוק את מצבו ואת השימוש הנעשה בו כדי לעמוד על מידת קיום הוראות הסכם זה ו/או על מנת לעשות את הפעולות ולנקוט באמצעים הקבועים בהסכם זה או בכל דין והמצריכים כניסה למושכר ובכלל זה:

- (1) לבצע בתחום המושכר תיקונים שיידרשו, לצורכי המבנה, או כל חלק ממנו.
- (2) לבצע פעולות בניה ו/או הריסה שהמשכיר זכאי לבצע לפי להסכם זה.
- (3) להראות את המושכר לקונים ו/או שוכרים פוטנציאליים.
- (4) היה ובמושכר ממוקמות חלק ממערכות המבנה שהגישה אליהם הינה דרך המושכר, יאפשר השוכר למשכיר ו/או לחברת הניהול ו/או למי מטעמם גישה לאותן מערכות בכל עת, לצורך תיקון ובדיקתן.

ידוע למשכיר כי השוכר מנהל את עסקו במושכר באופן קפדני תוך הקפדה על נהלי בטיחות ובטחון. המשכיר ישעה להוראות השוכר בכל הקשור בשהייתו במושכר והוא מסכים מראש שלא להיכנס למושכר ללא תיאום מראש ובליווי מתמיד של נציג השוכר. ידוע למשכיר כי הפרת הוראות סעיף זה עלולות לגרום לשוכר נזקים כבדים ורבים ואשר השוכר יהיה זכאי להפרע בגינם מהמשכיר. אין באמור בסעיף זה משום גריעת זכותו של המכיר להיכנס למושכר במקרה חירום ו/או במקרים בהם לא ניתן מענה מהכונן, כאשר המקרה לדעת המשכיר בלבד איננו סובל כל דיחוי.

על אף כל האמור בהסכם זה, השוכר ימנה כונן/כוננים מטעמו של השוכר אשר יהיו זמינים בכל עת ובהתראה מידיית (24 שעות שבעה ימים בשבוע) למקרי חירום, ובמקרה של אתראת חירום יפנה המשכיר אל הכוננים האמורים. במקרה שלא נענה הכונן או מי יחידיו לפניית המשכיר ו/או חברת השירותים יהיה רשאי המשכיר לפרוץ למושכר על מנת לטפל במקרה החירום. בתום כל עבודה ו/או תיקון, ובכפוף להם, יחזיר המשכיר את מצב המושכר לקדמותו, בתוך זמן סביר, ולכל היותר בתוך 10 יום לאחר קבלת הודעה מפורשת על כך בכתב מהשוכר או - במידה וככל שאי-השבת המצב המושכר לקדמותו, כאמור, מונעת את השימוש הסביר במושכר - מוקדם ככל האפשר לאחר קבלת הודעה מפורשת בכתב כאמור. במידה וככל שהמשכיר לא יפעל להשבת המצב לקדמותו בהתאם להוראות פסקה זו לעיל, רשאי יהיה השוכר לבצע את עבודות השבת המצב לקדמותו בהתאם לאמור, באמצעות קבלן מורשה ומקצועי בלבד, והמשכיר יישא בעלות הסבירה של העבודות שיידרשו ויבוצעו כאמור בפועל, וזאת בכפוף לקבלת חשבונית מס מטעם השוכר.

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

- יב. הצדדים מסכימים לקיים את הוראות הרשויות המוסמכות הקשורות לסדרי ונוהלי כיבוי אש ומניעת שריפות, הג"א, בטיחות ובטחון, ולרכוש על חשבונם (ולפי החלוקה של כל הציוד הנדרש בתוך שטחו נטו של המושכר יחול על השוכר וכל מה שמחוצה לו על המשכיר), על פי הוראות הגופים דלעיל, את כל ציוד המניעה והבטיחות הדרוש לשם יישום ושמירת ההוראות דלעיל, ולחבר את המבנה ו/או המושכר למוקד הקומתי.
- יג. לפי דרישת המשכיר, להרוס ו/או לשנות כל תוספת או שינוי שהוכנסו על ידי השוכר במושכר ו/או במבנה שניבנו שלא בהתאם להוראות הסכם זה ולהחזיר את מצב המושכר והמבנה לקדמותו, הכל על חשבון השוכר.
- יד. השוכר מתחייב בזה שלא לתלות ולא להתקין מודעות, שלטים ו/או אמצעי פרסומת אחרים, בשטח ו/או בכל חלק של המבנה. השילוט, מיקומו, סוגו, גודלו וצורתו ייקבעו על ידי המשכיר, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ויותקנו על ידי המשכיר, על חשבון השוכר. המשכיר או חברת הניהול יהיו רשאים לסלק ולהסיר כל שלט או כרזה אשר נתלו על ידי השוכר בניגוד לאמור לעיל בסעיף זה.
- טו. למען הסר ספק מובהר בזה מפורשות כי השוכר לא יהא רשאי להתקין מזגני אוויר או כל ציוד אלקטרו-מכני אחר בקירות ו/או בחלונות המושכר.

#### 16. תחזוקה ותיקונים

- א. בתמורה לתשלום הסכומים האמורים בפסקה ג' להלן, מתחייב בזה המשכיר לספק את שירותי האחזקה המפורטים בפסקה ב' שלהלן, באמצעותו ו/או באמצעות חברת ניהול (לעיל ולהלן: "**חברת הניהול**" / "**חברת השירותים**"), הכל בתנאים כמפורט להלן ובהסכם הניהול. כל עוד לא מונתה ו/או לא הוקמה חברת הניהול, ישמש המשכיר כחברת הניהול לצורך הסכם זה והסכם הניהול.
- בעת חתימת הסכם זה וכתנאי לחתימתו, מתחייב השוכר לחתום על הסכם עם חברת הניהול למשך כל תקופת השכירות, בנוסח כפי שיקבע ע"י המשכיר מעת לעת, ולחתום על כל עדכון או תוספת שהם להסכם, כפי שיידרש לדעת חברת הניהול ו/או המשכיר, מעת לעת (לעיל ולהלן: "**הסכם הניהול**") והוא מתחייב למלא אחר כל הוראות הסכם הניהול ולעמוד בכל התחייבויותיו עפ"י הסכם הניהול. הסכם הניהול יועבר לחתימת השוכר לאחר חתימת הסכם זה. אי חתימת השוכר על הסכם הניהול, או הפרת הסכם הניהול על ידי השוכר תחשב כהפרת הסכם זה מצד השוכר, ומובהר במפורש כי אי תשלום דמי הניהול למשכיר או לחברת הניהול כסדרם ובמועדם תחשב, בין היתר, כהפרה יסודית של הסכם זה מצד השוכר. כמו כן, מובהר, כי כלל השירותים אינם כוללים את פנים המושכר לרבות ניקיון פנים של המושכר אשר אינו כלול בשירותים שיקבל השוכר מהמשכיר או מחברת הניהול. המשכיר מתחייב כי כל השוכרים האחרים בקומות המשרדים בבניין חתומים על הסכם ניהול בנוסח זהה.
- ב. שירותי האחזקה שינתנו ע"י המשכיר ו/או חברת הניהול יהיו מסוג, בהיקף ובתנאים לפחות כמפורט להלן:
- (1) תחזוקת מבנה, תחזוקת מערכות מכניות, אינסטלציה ציבורית, ביוב ציבורי, חשמל ציבורי לרבות גנראטור חרום, תחזוקת מעליות, גינון, תחזוקת שילוט ציבורי, וניקיון שטחים ציבוריים.
  - (2) שירותי מיזוג אוויר הכוללים שירותי אחזקה של מערכת קירור מרכזית, ואספקת שירותי קירור במשך כל שעות היום 7 ימים בשבוע.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי יזע בע"מ

המשכיר

המשכיר יספק לשוכר, אם הדבר יידרש לו, שירותי קירור גם במהלך עונת החורף וזאת בהיקף ובתנאים שיסוכמו בינם.

מובהר ומוסכם, שהמשכיר מתחייב לספק שירותי מיזוג אוויר מרכזיים בשטחים הציבוריים בלבד וכן עד לפתח המושכר וכי שירותי מיזוג האוויר אינם כוללים טיפול ותחזוקה של מתקני מיזוג האוויר שבתוך המושכר. השוכר יהיה האחראי הבלעדי למערכת ולכל מתקני מיזוג האוויר בתוך המושכר ולפעולתם.

למען הסר ספק מובהר בזה מפורשות כי בכפוף להתחייבות המשכיר לעשות לתיקון קלקולים במערכת מיזוג האוויר המרכזית בלבד, כולל בתוך המושכר, אם יהיו כאלה, אין בהוראות הסכם זה כדי להטיל עליו כל אחריות שהיא להפסקות העלויות לחול בפעולות מתקני מיזוג האוויר בין עקב קלקולים, בין עקב פעולות אחזקה ובין מכל סיבה אחרת ללא יוצא מהכלל, והשוכר לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל פיצויי ו/או דמי נזק ו/או כל המתקן מכל סיבה שהיא.

למען הסר ספק, השוכר ישא בכל עלויות הטיפול ותחזוקות מתקני מיזוג האוויר בתוך המושכר, בנוסף לדמי הניהול.

(3) שמירה סביבתית - בהיקף שייקבע מזמן לזמן ע"י המשכיר, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי (להלן: "שירותי האחזקה").

ג. תמורת שירותי האחזקה, כולל הוצאות החשמל בגין מיזוג האוויר, ישלם השוכר למשכיר, או לחברת הניהול, בהתאם לבחירת המשכיר, בנוסף לדמי השכירות המפורטים בסעיף 10 לעיל וכאמור בתוספת א' 1 להסכם, את דמי הניהול, כמפורט בהסכם הניהול (לעיל ולהלן: "דמי הניהול" או "דמי האחזקה").

השוכר ישלם את דמי האחזקה כמפורט לעיל מראש עבור כל 3 חודשים מכל תקופת שכירות, ביחד עם תשלום דמי השכירות, באופן כמפורט בסעיף 11 לעיל.

ד. יחד עם תשלום דמי האחזקה ישלם השוכר את המע"מ שיחול על תשלומים אלה למועד המע"מ.

ה. למען הסר ספק מוסכם כי המשכיר ו/או חברת הניהול לא יחשבו, ביחד ולחוד, ה"שומר" של המושכר ו/או תכולתו לעניין הוראות חוק השומרים התשכ"ז-1967.

ו. השוכר מתחייב להודיע למשכיר ו/או לחברת הניהול, מייד וללא שיהוי על כל אובדן, קלקול, או נזק שנגרמו למושכר או לכל חלק הימנו.

ז. מבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייב השוכר לתקן מייד ועל חשבונו כל פגם או קלקול אשר השוכר אחראי להם על פי הסכם זה, תוך שבעה (7) ימים מיום התהוותם, או תוך פרק זמן קצר יותר, במידה והדבר יידרש לדעת המשכיר ו/או חברת הניהול.

ח. במידה והשוכר לא יקיים במלואה התחייבות לפי פסקאות ו' ו-ז' לעיל, יהיה המשכיר ו/או חברת הניהול רשאי (אך לא חייב) לבצע בעצמו את התחזוקה והתיקונים החלים על השוכר, והשוכר יחזיר למשכיר ו/או לחברת הניהול, לפי העניין, את כל ההוצאות שהוציא לשם כך מייד עם דרישתו הראשונה ובהתאם למפורט באותה דרישה. אין באמור בפסקה זו בכדי לגרוע מחובת השוכר לבצע את התיקונים במושכר עצמו.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

- ט. למען הסר ספק, כל עוד מונתה חברת ניהול לבנין, כל טענה שתהיה לשוכר כנגד חברת הניהול לא תהווה עילת תביעה מצד השוכר כלפי המשכיר. על אף האמור בס"ק זה, מוסכם כי במידה שחברת הניהול הפרה מצד השוכר באופן מהותי את התחייבויותיה על פי הסכם הניהול, ולא תיקנה הפרה זו גם לאחר קבלת התראה בת 14 יום בכתב מהשוכר, וכתוצאה מהפרה זו לא יכול השוכר לעשות שימוש סביר במושכר למטרות השכירות, יפנה השוכר בכתב למשכיר, והמשכיר מתחייב לעשות כל מאמץ לתיקון ההפרה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין. כמו כן מוסכם בזאת, כי במקרים כאמור, בהם עקב נזקים חמורים למערכות ו/או למבנה המושכר, אשר באחריות חברת הניהול, ימנע השימוש של השוכר במושכר, במידה שחברת הניהול לא תחל בתיקון התקלה סמוך לאחר היוודע לה דבר התקלה, יהיה השוכר רשאי לפנות בכתב למשכיר והמשכיר יעשה כל מאמץ לתיקון התקלה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין.
- י. במידה והמשכיר לא יפעל כאמור בס"ק זה לעיל, רשאי יהיה השוכר לבצע את העבודות הנדרשות לתיקון הקלקול/התקלה באמצעות קבלן מורשה ומקצועי בלבד, והמשכיר יישא בעלות הסבירה של התיקונים שידרשו ויבוצעו כאמור בפועל, וזאת בכפוף לקבלת חשבונית מס מטעם השוכר.
- יא. חברת השירותים תוכל, עפ"י שקול דעתה ומידי פעם, לקבוע את היקף הפעולות שיבוצעו על ידה, סוגם וטיבם. כמו כן תוכל חברת השירותים לקבוע איזה חלק מהפעולות המנויות בהסכם השירותים או אחרות, יבוצעו על ידה, אם בכלל, באיזו ולאיזו תקופה.
- יב. אם יוכר השוכר כמי שהפר את הסכם השירותים כלפי חברת השירותים בפסק דין חלוט, תחשב הפרה כאמור כהפרה של התחייבויות השוכר כלפי המשכירה כבחוז זה.
- יג. למניעת ספק מובהר בזה כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על המשכירה חובה לבצע שירותי ניהול ואחזקה כלשהם בפרוייקט. בחרה המשכירה להעניק שירותי אחזקה וניהול לפרוייקט בעצמה, יחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המחוייבים, על מתן השירותים בידי המשכירה.
- יד. המשכירה רשאית, ללא צורך בהסכמה כלשהי מטעם השוכר, לבצע כל פעולת בניה, שינוי או תוספת בפרוייקט ובמבנה הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה וכפי שתמצא לנכון לעשות מפעם לפעם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לשנות את המושכר ושלא תהיה בכך פגיעה בהנאה והשימוש של השוכר במושכר אלא על פי כל דין.
- יז. בידי המשכירה לעשות כל שימוש ביתר חלקי המבנה והפרוייקט או בכל תוספת שבנתה או שתבנה לפרוייקט ללא כל הגבלה וללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי מצד השוכר הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה וכפי שתמצא לנכון לעשות מפעם לפעם.
- יח. החליטה המשכירה לבצע שינוי או תוספת בתוך שטח המושכר לא תעשה כן בתקופת השכירות אלא לאחר קבלת הסכמת השוכר מראש. סעיף זה לא יחול לגבי פעולות המשכירה או חברת השירותים האמורות בהסכם השירותים.
- טו. אם השוכר לא יחזיק את המושכר במצב תקין ו/או לא יתקן הטעון תקון במושכר ו/או לא יחזיר המושכר למשכירה בתום תקופת השכירות במצב תקין כאמור בחוזה ו/או אם ייגרם נזק כל שהוא למושכר בתקופת השכירות אשר לא תוקן ע"י השוכר; הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכירה במקרה כזה בהתאם להוראות חוזה זה ו/או בהתאם לכל דין, תהיה המשכירה רשאית לבצע כל תקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניה לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתירי יחזק בע"מ

המשכיר

טז. השוכר מתחייב זה לשלם למשכירה מיד לדרישתה את כל הסכומים שהמשכירה הוציאה עבור פעולות אשר ביצעה על פי הקבוע לעיל. חשבונות המשכירה לענין הוצאות דלעיל יהוו הוכחה מכרעת לנכונותם, והשוכר מתחייב בזה לפרוע למשכירה את החשבונות שיוגשו לו ע"י המשכירה מיד עם הגשתם.

יז. כל שיהוי או המתנה ו/או העדר תגובה, העדר פעולה או העדר נקיטת אמצעים מצד המשכירה, לא יתפרשו בשום צורה ואופן כויתור מצד המשכירה על זכות כל שהיא מזכויותיה על פי החוזה כלפי הפרה מתמשכת או נוספת מצד השוכר, אלא אם כן ויתרה המשכירה על זכות מזכויותיה במפורש ובכתב.

יח. במקרה שהשוכר יפר החוזה כולו או סעיף מסעיפיו ולא יתקן את ההפרה תוך זמן סביר ועל אף שהותרה בכתב בהתראה בה נקבע זמן סביר לתיקון ההפרה; ובכל מקרה בו השוכר לא ישלם במועד את דמי השכירות ו/או כל כספים ו/או הוצאות ו/או מיסים ו/או סכומים ו/או תשלומים אחרים המגיעים ממנו לפי חוזה זה או כל חלק מהם בזמן קבוע ואף לא תוך שבעה ימים מיום שנדרש בכתב לתקן את ההפרה - תוכל המשכירה, מבלי לפגוע בכל זכויות אחרות הניתנות לה לפי כל דין ו/או בהתאם לחוזה זה, לבטל את החוזה ולתבוע מיד את פינוי המושכר ו/או לקבוע מועד לפינוי המושכר לפי ראות עיניה, ובמקרה זה יתבטל החוזה במועד שנקבע ע"י המשכירה.

יט. השוכר יהיה רשאי להשתתף בישיבות דיירי הבניין, ולהצביע בישיבות אלה לפי חלקו היחסי במבנה ביחס לכל עניין ודבר הקשור באחזקת הבניין, באחזקת הבניין ומערכותיו והשטחים הציבוריים שבו ובלבד שהדבר קשור למושכר ו/או להנאה והשימוש בו ובשטחים הציבוריים הצמודים אליו.

#### 17. אחריות

מבלי לגרוע מאחריות השוכר לפי כל דין, השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לכל אדם ו/או גוף ו/או רכוש תוך כדי ועקב ביצוע עבודות במושכר על ידי השוכר ו/או קבלני משנה ששכר ו/או מי מטעמו, וכן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לכל אדם, גוף או רכוש בקשר עם החזקתו ו/או השימוש במושכר ו/או כל מעשה ו/או מחדל של השוכר ו/או עובדיו ו/או מבקריו ו/או ספקיו ו/או מי מטעמו, אלא אם כן, הנזק נגרם כתוצאה ישירה של רשלנות המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם ובכפוף לאחריות השוכר על פי דין לרבות עקב רשלנות תורמת. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק או הוצאה כספית שייגרמו למשכיר כתוצאה מכל תביעה או דרישה בקשר עם אירועים אשר בתחום אחריותו של השוכר על פי המפורט לעיל.

#### 18. ביטוח

מוסכם על הצדדים כי ההוראות להלן הינן הוראות טנטיביות בלבד, וכי יועץ הביטוח המוסכם על שני הצדדים מר אורי אורלנד יקבע את סעיפי הביטוח והאחריות הסופיים הקשורים בהסכם זה. מר אורלנד יגיש בתוך 14 יום מיום חתימת הסכם זה אישור בכתב ו/או תיקונים, ככל שאלה יהיו לו, לסעיף הרי"מ. לא הגיש מר אורלנד אישורו כאמור, יראו בסעיף זה תקף לכל דבר ועניין:

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

- א. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לפני מועד תחילת ביצוע עבודות במושכר, ככל שתבוצענה, מתחייב השוכר לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה, המשכיר וחברת הניהול, וזאת כמפורט באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ד'1** (להלן: **"אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר"**).
- ב. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות במושכר, ככל שתבוצענה, את אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר, כשהוא חתום על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר כאמור הנה תנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות במושכר, והמשכיר יהא זכאי למנוע מן השוכר ביצוע עבודות במושכר היה והאישור כאמור לא הומצא לפני מועד תחילת ביצוע העבודות.
- ג. גבולות האחריות בביטוח צד שלישי הנערך על ידי השוכר, כאמור בסעיף (2) לאישור עריכת ביטוח עבודות השוכר (**כנספח ד'1**) הנם בסכום \$ 1,000 (אלף דולר ארה"ב) כפול שטח המושכר מינימום \$ 100,000 ומקסימום \$ 2,000,000 לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח; כל הנ"ל בכפוף לאמור בסעיף יז' להלן.
- ד. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן **כנספח ד'1** (להלן: **"אישור עריכת ביטוח השוכר"**) אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין (להלן: **"ביטוחי השוכר"**). מובהר כי על סעיף זה יחולו הוראות סעיף ח' להלן.
- ה. ללא צורך בכל דרישה מצד המשכיר, מתחייב השוכר להמציא לידי המשכיר לא יאוחר ממועד פתיחת עסקו של השוכר במושכר או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם במושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על פי סעיף א' לעיל) - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור עריכת ביטוחי השוכר כאמור, כשהוא חתום על ידי המבטח. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמצאת ו/או עדכון אישור עריכת ביטוחי השוכר הנה תנאי מתלה ומקדמי לפתיחת עסקו של השוכר במושכר ו/או הכנסת נכסים כלשהם למושכר (זולת נכסים הכלולים בעבודות המבטחות על פי סעיף א' לעיל), והמשכיר יהא זכאי למנוע מן השוכר את פתיחת עסקו במושכר ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
- ו. גבולות האחריות בביטוח צד שלישי הנערך על ידי השוכר, כאמור בסעיף (2) לאישור עריכת ביטוחי השוכר (**כנספח ד'1**) הנם בסכום של \$ 3,500 כפול שטח המושכר מינימום \$ 250,000 ומקסימום \$ 5,000,000 לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית; כל הנ"ל בכפוף לאמור בסעיף יז' להלן.
- ז. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, במלואו או בחלקו, כמפורט בסעיף (4) לאישור עריכת ביטוחי השוכר (**כנספח ד'1**), ואולם האמור בסעיף י" להלן יחול לגבי כל אבדן הכנסות כאמור לעיל כאילו נערך הביטוח בגינו.
- ח. מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח כנגד שבר זכוכית, כנדרש בסעיף (1) לאישור עריכת ביטוחי השוכר (כנספח ה), ואולם האמור בסעיף י" להלן יחול לגבי כל אבדן או נזק עקב שבר זכוכית כאילה נערך הביטוח בגינו.
- ט. אם לדעת השוכר יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי השוכר כאמור לעיל, מתחייב השוכר כי בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים לביטוחי השוכר כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כמפורט בסעיף 1 לכנספח ה לטובת המשכיר וחברת הניהול

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי יחזק בע"מ

המשכיר



- והבאים מטעמם, ויורחב שם המבוטח לכלול את המשכיר ואת חברת הניהול, לעניין ביטוחי חבויות, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- ט. השוכר מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור עריכת ביטוחי השוכר (**נספח ד'**), מעת לעת, ואו על פי דרישת המשכיר, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על פיהן.
- י. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם של הנ"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים בבניין, אשר בהסכמי השכירות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות בבניין נכלל פטור מקביל כלפי השוכר, בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיף (1) לאישור עריכת ביטוח עבודות השוכר (**נספח ד'**) וסעיפים (1) ו-(4) לאישור עריכת ביטוחי השוכר (**נספח ד'**) והשוכר פטור בזאת את המפורטים לעיל מכל אחריות לנזק בגינו הוא זכאי לשיפוי כאמור, ובלבד שהפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- יא. למען הסר ספק, מובהר, כי אי המצאת אישורי הביטוח במועד, כאמור בסעיפים ב' ו-ד' לעיל, לא תפגע בהתחייבות השוכר על פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על השוכר. השוכר מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על פי הסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במושכר ו/או הכנסת נכסים במושכר ו/או פתיחת עסקו במושכר, בשל אי הצגת האישורים במועד.
- יב. תוך 14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור עריכת ביטוח כאמור בסעיף ד' לעיל בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת. השוכר מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור עריכת הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
- יג. המשכיר רשאי לבדוק את אישורי הביטוח שימצאו על ידי השוכר כאמור בסעיפים ב', ד' ו-יב' לעיל והשוכר מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות השוכר כאמור בסעיף 18 זה. השוכר מצהיר כי זכות הביקורת של המשכיר ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקון ביטוחי השוכר כמפורט לעיל, אינה מטילה על המשכיר או מי מטעמו כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של ביטוחי השוכר, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על השוכר על פי הסכם זה.
- יד. השוכר מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי השוכר יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת השכירות.
- טו. השוכר מתחייב לקיים את נוהלי הבטיחות אשר יפורסמו מעת לעת על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול וכן מתחייב השוכר שלא לעשות ו/או להתיר לאחר לעשות כל מעשה או מחדל במושכר ו/או בבניין אשר עלולים לגרום להתפוצצות ו/או דליקה ו/או אשר יש בהם כדי לסכן חיי אדם או את הבניין.
- טז. השוכר מתחייב כי במידה והמשכיר ו/או חברת הניהול יחוייבו בתשלום דמי ביטוח נוספים מעבר למקובל, עקב פעילותו של השוכר, ישלם השוכר למשכיר ו/או לחברת הניהול, לפי העניין, את התוספת האמורה, מיד עם דרישתם הראשונה.
- יז. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי קביעת גבול האחריות כמפורט בסעיפים ב' ו-ה' לעיל הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר, ועל השוכר לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי דע בע"מ

המשכיר

גבולות האחריות בהתאם. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות המזעריים כאמור.

יח. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 17 לעיל, יהא השוכר אחראי לכל תביעה שהמשכיר עלול להתחייב בה כתוצאה מהפרתן או אי קיומן של הוראות כל דין או רשיון על ידי השוכר או כתוצאה מהפרת התחייבות של השוכר על פי הוראות הסכם זה, והוא ישפה את המשכיר בגין כל הוצאה או נזק שיהיו, אם יהיו לו, בקשר לכך.

### 19. העברת והסבת זכויות

א. השוכר לא יהיה זכאי להעביר זכויות במושכר וזכויות לפי ההסכם, או להתיר שימוש כל שהוא במושכר או בכל חלק ממנו לאחרים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת רשות המשכיר לשם כך מראש ובכתב. המשכיר לא יסרב לתת הסכמתו אלא מטעמים סבירים, בהתאם לתמהיל הפרוייקט והכלל ובתנאי כי השוכר ושוכר המשנה יעמדו בתנאי הסכם זה ללא יוצא מן הכלל ובהסכם הניהול על כל סעיפיהם ונספחיהם כאחד. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כלהלן:

(1) השוכר יהיה רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר כולו או חלקו, כפי שימצא לנכון, ובלבד שיודיע על כך למשכיר 30 ימים מראש ובכתב וימשיך לחוב בכל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה כלפי המשכיר, בכל תקופת השכירות, ביחס לכל שטח המושכר, לרבות השטח שהושכר בשכירות משנה, והכל בכפוף לכך שאופי הפעילות של שוכר המשנה יתאים לאופי הבניין.

(2) השוכר יהיה רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר, כולו או חלקו, לחברה קשורה של השוכר, ללא חובת מתן הודעה מראש למשכיר, ומובהר כי השוכר ימשיך לחוב בכל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה כלפי המשכיר, בכל תקופת השכירות, ביחס לכל שטח המושכר, לרבות השטח שהושכר בשכירות משנה, והכל בכפוף לכך שאופי הפעילות של שוכר המשנה יתאים לאופי הבניין.

ב. המשכיר יהא רשאי למכור ולהעביר לאחר את זכויותיו במגרש ו/או במבנה ו/או בכל אחת מיחידותיו לרבות המושכר או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו לפי ההסכם או לשעבדם או למשכנם בלא צורך במתן הסכמה מוקדמת של השוכר בתנאי שזכויותיו של השוכר על פי הוראות ההסכם ו/או לפי כל דין לא יפגעו והוראות הסכם זה יחולו על הנעברים, בשינויים המחויבים.

ג. מבלי לגרוע מהאמור, המשכיר יהא רשאי להעביר, להמחות, להסב ולשעבד לזכותו של אחר את כל זכויותיו לדמי השכירות נשוא ההסכם והשוכר יפעל על פי ובהתאם להוראות בכתב שינתנו לו בעניין זה על ידי המשכיר.

### 20. סעיפים יסודיים ופיצוי מוסכם מראש

א. מוסכם בזאת כי הוראות הסעיפים 2ב', 12-7, 3, 5, 19-15 הינם סעיפים עיקריים ויסודיים של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א-1970. הפרתם של סעיפים אלו או איזה מהם תחשב כהפרה יסודית כמשמעותו של מושג זה עפ"י חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם) תשל"א-1970.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

- ב. הפרת הוראות הסעיפים 2, 5, 8-12, 14-18 של הסכם זה תקנה למשכיר בנוסף לכל הסעדים והתרופות המוקנים לו זכות לפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך דמי השכירות ודמי האחזקה בגין המושכר עבור 5 חודשי שכירות, בתוספת מע"מ, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"). הפיצוי המוסכם יהיה צמוד למדד למן המדד הבסיסי ועד למדד שיהיה ידוע בשעת התשלום בפועל. הצדדים מצהירים בזאת שסכום הפיצוי המוסכם ראוי וסביר והוא נקבע על ידם בהתאם לנוקים אותם הם צופים במקרה של הפרתו היסודית של ההסכם.
- מוסכם על הצדדים כי המשכיר לא יהיה רשאי להעלות טענה בדבר הפרה יסודית של ההסכם אלא אם התריע בפני השוכר על הפרה כאמור והשוכר לא תיקן את ההפרה בתוך 15 ימים ממועד מתן התראה כאמור. הוראות אלה, לא יחולו על איחור בתשלום התמורה על פי הסכם זה. אין באמור בסעיף זה לגרוע מחובתו של צד לתקן את ההפרה מייד עם היווצרה ואין באמור בסעיף זה משום גרימת שיהוי בכל האמור בקשר עם חובתו של הצד בעניין תיקון ההפרה כאמור.
- ג. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה מוסכם בזאת כי פיגור של השוכר בתשלום דמי השכירות ו/או בתשלום אחר המוטל עליו עפ"י הסכם זה ישא ריבית פיגורים כהגדרתה בהסכם זה, בכפוף לאמור בסיפא של סעיף זה, החל מהיום הראשון של הפיגור בתשלום, כל זאת בנוסף ומבלי לגרוע מכל הסעדים והתרופות המוקנים לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין. מוסכם בזאת כי פיגור של עד 5 ימים בביצוע תשלום החל על השוכר על פי הסכם זה לא ייחשב כפיגור לצורך סעיף זה.
- ד. איחור במסירת החזקה ו/או באי הוצאת אישור אכלוס על ידי המשכיר מכיבוי אש ירושלים, ו/או איחור בביצוע המעטפת באופן שעיקב את איכלוס המושכר על ידי השוכר – יגרור פיצוי של חודש שכירות בגין כל חדש איחור (וריבית על הכסף ששולם וכן את עלותה היתרה של הערבות הבנקאית) על ידי המשכיר לטובת השוכר, והכל בהתאם לקבוע בנספח א'1.

## 21. ביטול השכירות וההסכם

- השוכר מסכים ומתחייב בזאת כי חרף הוראות הסכם זה באשר לתקופת השכירות הרי שהמשכיר יהא רשאי - אך לא חייב - לבטל הסכם זה ולפנות את השוכר מהמושכר בהודעה חד-צדדית של 14 ימים מראש בכתב ובלבד שניתנה לשוכר הזדמנות בת 7 ימים לתקן את ההפרה בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:
- א. אם השוכר או מי מיחידו הפר ו/או לא קיים במועד אחד מן התנאים ו/או ההתחייבויות על פי הסעיפים היסודיים.
- ב. השוכר הפר הסכם זה הפרה שאינה יסודית ולא תיקנה בתוך 30 יום מהיום שנדרש לעשות כן.
- ג. אם מונה לשוכר ו/או לנכסיו, כולם או חלקם, ו/או לעסקיו כונס נכסים ו/או מפרק (לרבות זמני) ו/או אם הוא הוכרז כפושט רגל, הכל לפי העניין.
- ד. אם השוכר הינו גוף מאוגד וחל שינוי בבעלות על השוכר, והמשכיר לא הסכים לכך בכתב בתוך 14 יום מיום שנודע לו על השינוי. השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל שינוי כאמור, בתוך 7 ימים מקורות השינוי.

מובילאיי טכנולוגיות ראה בע"מ

השוכר

עתירי ידע בע"מ

המשכיר

בכל אחד מהמקרים לעיל יחולו הוראות סעיף 22 להלן. כמו כן, השוכר יהיה אחראי להחזיר למשכיר ולחברת הניהול מיד עם דרישתן הראשונה בכתב את כל ההוצאות, הנוקים וההפסדים שנגרמו ואשר יגרמו להם עקב הפרת ההסכם על ידי השוכר.

## 22. פינוי המושכר

א. השוכר מתחייב בזאת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה, מכל סיבה, הכל לפי המועד המוקדם יותר, לפי העניין, ולהחזיר את המושכר לחזקתו הבלעדית של המשכיר, או למי שהמשכיר יורה לו, כשהוא נקי, ריק מכל אדם וחפץ והמערכות בו במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר. חרף האמור לעיל, אשר למתקנים ומערכות שהותקנו במושכר, הרי שמתקנים אלה יושארו על ידי השוכר במושכר, כמפורט בס"ק ב' להלן ללא כל דרישת תמורה מצידו. כל העבודות הכרוכות בביצוע האמור לעיל יבוצעו בטרם תום תקופת השכירות או ביטולה עפ"י הסכם זה, ובהתאם להוראות מהנדס מטעם המשכיר ובכל מקרה, מבלי לפגוע במבנה ו/או במערכות בו ו/או בפעילות השוטפת של דיירי המבנה.

ב. למעט אם הוסכם אחרת בכתב בין הצדדים, מוסכם בזאת, כי כל השינויים ו/או ההתאמות ו/או השיפוצים ו/או המתקנים ו/או המערכות ו/או התוספות שאינם מתקנים נידדים שיבוצעו ו/או יותקנו במושכר על ידי השוכר ו/או המשכיר וכל המחוברים האחרים למושכר (להלן: "המתקנים") יעברו עם תום תקופת השכירות, או סיום ההסכם, לרבות עם חילופי השוכר, לרשותו ולבעלותו הבלעדית של המשכיר. השוכר מתחייב שלא לשעבד או לתת לצד ג' זכות כל שהיא במתקנים ובמערכות כאמור. השוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם האמור לעיל. בכל הקשור למחוברים כאמור, מובהר ומוסכם כי אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המשכיר לדרוש מהשוכר לפנות, לסלק, להסיר, מחוברים או מתקנים כאמור או לבצע כל פעולה שהיא כדי להחזיר את מצבו של המושכר למצבו במועד האכלוס ומלוא עלות העבודות שיהיו כרוכות בכך יחולו על השוכר. למען הסר ספק, מובהר, כי אין בכל האמור לעיל כדי להתיר לשוכר לבצע כל שינוי שהוא בניגוד להוראות הסכם זה.

ב. בנוסף ומבלי לגרוע מהסעדים והתרופות המוקנים למשכיר עפ"י הוראות הסכם זה ו/או הוראות הדין, השוכר מתחייב בזאת כי אם לא יפנה את המושכר ולא ימסור אותו למשכיר, כנדרש בסעיף קטן א' לעיל הוא ישלם למשכיר עבור כל יום איחור דמי שימוש מוסכמים ומוערכים מראש בסך בש"ח שווה ערך ל-מכפלת של 1.5 מדמי השכירות היומיים עבור שלושת החודשים הראשונים של ההפרה ולמכפלת 2 ימי שכירות בכל יום איחור לאחר מכן, וזאת ללא צורך בהוכחת נזק. סכום זה יהיה צמוד למדד מן המדד הבסיסי ועד למדד שיהיה ידוע בעת הפינוי בפועל. הצדדים מסכימים, כי סכום זה מהווה פיצוי מוסכם והוגן למשכיר כתוצאה מסתברת של איחור בפינוי המושכר כאמור וכל זאת מבלי לפגוע מזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או לפיצוי בשיעור גבוה יותר, לרבות פיצוי שיחויב בו המשכיר, אם יחויב, כלפי שוכר חליפי כל שהוא. בנוסף, במקרה של אי פינוי, ישא השוכר בכל ההוצאות המשפטיות שיחולו לשם פינויו מהמושכר ולשם גביית הסכומים המגיעים למשכיר בקשר עם אי הפינוי, לרבות אך לא רק, אגרות חו"ד מומחים, שכ"ט עו"ד, לרבות ריבית והפרשי הצמדה בגין הוצאות אלה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר, כי כל עוד לא פונה המושכר מכל החפצים והמתקנים שהשוכר נדרש לפנותם ולא נמסר למשכיר, כנדרש בסעיף קטן א' לעיל, לרבות אם ינוהל מו"מ בין הצדדים בדבר הארכת תקופת השכירות ו/או שינוי תנאי מתנאי הסכם השכירות, יהיה השוכר חייב בנוסף לכל סעד אחר, בכל ההתחייבויות והתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה במהלך תקופת השכירות, כולל, אך לא רק, דמי שכירות (בסך הגבוה מבין דמי השכירות הבסיסיים או דמי השכירות המותאמים), ארנונה, דמי ניהול, חשמל וכיוצא"ב. מובהר, כי אין

מובילאן טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

באמור לעיל כדי להוות אישור כל שהוא לשוכר, אף לא במשתמע, שלא לפנות את המושכר במועד תום תקופת השכירות כמפורט בסעיף א' לעיל.

ד. לא פינה השוכר את החפצים הניידים ו/או המתקנים שנדרש לפנות, או כל חלק מהם, כאמור, תהא למשכיר הזכות והברירה לפרק אותם, לפנותם, או לאחסן אותם, הכל על חשבון ועל אחריות השוכר, או לחילופין לקבל בהם את הקניין מבלי שתחול עליו חובת תשלום שיפוי ו/או פיצוי ו/או החזר ו/או תשלום שהוא והשוכר מוותר על כל טענה בקשר עם כך. מבלי לגרוע מהאמור בכל מקום אחר, במידה וההסכם יסתיים בשל הפרתו על ידי השוכר ו/או אם השוכר יוותר חייב כספים כלשהם שהיה חייב לשלם מכוח הסכם זה, לרבות אך לא רק, ארנונה, חשמל, דמי ניהול ודמי שכירות, בכל מקרה תהיה למשכיר זכות עיכבון במתקנים. דרש המשכיר את פינויים של החפצים ו/או המתקנים וכולם או חלקם לא פונה, כי אז ולצורך תשלום דמי השימוש הראויים כקבוע בפסקה ג' לעיל יחשב השוכר כמי שלא פינה את המושכר כל עוד השוכר לא פרק והוציא את כל החפצים והמתקנים מהמושכר ולא התאים את המושכר למצבו כפי שהיה במועד המסירה.

### 23. בטחונות

להבטחת מילוי התחייבויות השוכר לפי הסכם זה והסכם הניהול יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר, את הביטחונות הבאים:

א. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, הניתנת לפירעון לפי דרישה ראשונה וללא הנמקה, ע"ס של \$1,274,372 (מליון ומאתיים ושבעים וארבעה אלף ושלוש מאות ושבעים ושניים דולר ארה"ב) (שווה ערך לדמי השכירות ודמי ניהול, בתוספת מע"מ, בגין 12 חודשי שכירות (קרי, בגין מעטפת ועבודות גמר) (להלן: "הערבות" או "הבטוחה"), בנוסח כמפורט **בנספח ה**, ובכפוף לתנאים המפורטים לעיל ולהלן. הערבות תהיה ערוכה לפקודת המשכיר. הערבות תהיה בלתי מותנית, ניתנת להסבה וניתנת לחילוט במלואה או בשיעורין בכל עת. הערבות תהיה צמודה לשער היציג של דולר ארה"ב. תוקף הערבות יהיה, החל מיום חתימת הסכם זה ולמשך כל תקופת השכירות בתוספת 6 חודשים נוספים ותוקפה יחודש מדי פעם, חודש ימים לפני המועד שבו אמור לפוג תוקפה, עד לסיום תקופת השכירות הנוספת ובתוספת 6 חודשים אחרי תום תקופת השכירות הנוספת כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבות יחולו על השוכר בלבד. במידה והערבות תחולט כדן ו/או על פי הסכם זה מתחייב השוכר להפקיד מיד לאחר החילוט כאמור ערבות נוספת בנוסח ועל פי התנאים לעיל.

למען הסר ספק, בכל מקרה בו יוגדלו דמי השכירות יהיה השוכר חייב להגדיל בהתאם, מיידית, גם את גובה הערבות.

ב. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, המשכיר יהיה רשאי לממש את הבטוחה, כולה או חלקה, לפי בחירתו, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 10 ימי עסקים מראש לשוכר, כדלקמן:

(1) במקרה של אי פינוי המושכר במועד המתחייב יהיה המשכיר רשאי לממש את הבטוחה במלואה או בחלקה, ובאופן שהכספים שישולמו יחשבו בין היתר כפיצוי המוסכם והמוערך מראש כקבוע בהסכם זה.

(2) במקרה של אי ביצוע תשלום החל על פי הסכם זה, או הסכם הניהול, על השוכר, יהיה המשכיר זכאי לממש את הבטוחה בגובה סכום התשלום המתחייב ובצירוף הפרשי הצמדה, קנסות, ריבית פיגורים וכל יתר הוצאות המשכיר. היה ואי ביצוע התשלום מהווה הפרה יסודית של הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי לממש את הבטוחה בגובה סכום התשלום המתחייב או בגובה הפיצוי המוסכם על פי הסכם זה, על פי הגובה שביניהם.

מובילי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתיר ידע בע"מ

המשכיר

- (3) במקרה של נזק או אובדן למושכר ו/או לתכולתו החלים על פי הסכם זה ו/או הסכם הניהול על השוכר, יהיה המשכיר זכאי לממש את הבטוחה בגובה הסכום המתחייב לשם תיקונים בצירוף 20% דמי טיפול. "תיקון" משמע: לרבות החלפה.
- (4) בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה, שלא תוקנה תוך 7 ימים, ובמקרה של הפרה לא יסודית, במידה ולא תוקנה תוך 14 יום מהיום שהשוכר קיבל על כך התראה בכתב מאת המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמם.

ג. אין במתן הבטוחה על פי סעיף זה, ו/או במימוש כל חלק ממנה בכדי להוות ויתור מצד המשכיר ו/או חברת הניהול על זכותם לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין אם הסעדים מפורשים בגוף ההסכם, או הסכם הניהול ובין אם אלה סעדים העומדים למשכיר מכוח כל דין, או בכדי להגביל את סכום הפיצויים או הנזקים אשר חברת הניהול ו/או המשכיר יהיו רשאים לתבוע ו/או לגבות מהשוכר.

ד. בכפוף להוראות סעיף זה לעיל, הבטוחה תוחזר לשוכר לאחר תום תקופת השכירות במועד המוקדם מבין: (1) 3 חודשים לאחר תום תקופת השכירות; או (2) הצגת השוכר בפני המשכיר את כל האסמכתאות בדבר ביצוע כל התשלומים שעל השוכר לשלם על פי הסכם זה עד לתום תקופת השכירות. מובהר, כי במידה שהמשכיר יממש את הבטוחה או חלקה, תוחזר לשוכר, במועד כאמור, יתרת הבטוחה ו/או יתרת הסכומים שנותרו בידי המשכיר, אם וככל שנותרו, לאחר מימוש הבטוחה המשכיר לא ישעבד ו/או יעביר לצד ג' כלשהו את הערבות, למעט מימוש הערבות באמצעות הבנק מוציא הערבות.

#### 24. מנהג בעלים - תפיסת המושכר ע"י המשכיר

מבלי לגרוע מתוקף האמור בהסכם זה ובנוסף לכל הסעדים והתרופות המוקנים למשכיר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מוסכם בזאת כדלקמן:

א. בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה של פקיעתו או ביטולו של הסכם זה, הכל לפי המוקדם יהיה המשכיר רשאי לנהוג במושכר או בכל חלק ממנו מנהג בעלים.

ב. אם השוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או עם פקיעתו ו/או עם ביטולו של הסכם זה, הכל לפי המוקדם יותר, הוא יחשב כמשיג גבולו של המשכיר במושכר ובכל חלק ממנו וכ"פולש טרי", החל מהמועד בו יהיה חייב בפניו המושכר כאמור ועד לפינויו בפועל. במקרים כאמור יהיה המשכיר רשאי וזכאי, בכפוף לדין, למנוע מהשוכר או ממי מיחדיו ו/או מכל אדם מטעמו להיכנס למושכר ולעשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו. כמו כן, יהיה המשכיר זכאי ורשאי, בין היתר, להשתמש בכוח סביר, להחליף את מנעול המושכר, לנתק ו/או להורות על ניתוק החשמל, המים, הטלפון, הגז, מיזוג האוויר, וכל שירות אחר, ולמנוע מהשוכר גישה וכניסה למושכר, ולרבות לבנין.

ג. השוכר נותן בזאת הסכמתו למשכיר לבצע את כל הפעולות כמפורט בסעיפים א' ו-ב' לעיל, ובלבד שהמשכיר פועל בהתאם להוראות ההסכם. המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק מכל סוג שיגרם לשוכר או למי מטעמו או לרכוש של מי מהם, אם יגרם, בקשר עם פעולות המשכיר כאמור ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה בקשר עם פעולות המשכיר כאמור, אף אם נגרמו לשוכר בשל כך נזקים. כמו כן, השוכר ישלם למשכיר את כל ההוצאות והנזקים שיגרמו למשכיר או למי מטעמו בקשר עם הפעולות כאמור לעיל.

ד. המשכיר לא ינהג על פי האמור בסעיף זה אלא אם נתן לשוכר התראה מראש ובכתב של 10 ימי עבודה.

מובילי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתיר ידע בע"מ

המשכיר

25. שונות

- א. כל התשלומים שעל השוכר לשלם למשכירה עפ"י חוזה זה, ישולמו ע"י השוכר למשכירה במשרדה של המשכירה או בכל כתובת אחרת בישראל, כפי שהמשכירה תורה לשוכר.
- ב. אם השוכר הוא יותר מאשר אדם אחד או יותר מאשר אישיות משפטית אחת, או אם השוכר היא שותפות, יחולו הוראות חוזה זה גם על אחד מיחיד השוכר או על כל אחד מיחיד השותפות, לפי הענין, והתחייבויותיהם על פי חוזה זה תהיינה במאוחד ובנפרד.
- ג. טענה שתהיה לשוכר כלפי חברת השירותים לא תהווה עילת תביעה מצד השוכר כנגד המשכירה. השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכומים שיגיעו ממנו עפ"י הוראות חוזה זה כנגד סכומים שיגיעו לו מחברת השירותים. המשכירה לא תחשב בכל מקרה כערבה להתחייבויות חברת השירותים.
- ד. השוכר יחתום על החלטת חברה המאשרת את התקשרותו בהסכם זה כמצ"ב כנספח ו' להסכם.
- ה. השוכר יהיה מנוע ומונע בזאת מעצמו מלטעון כל טענה שהיא נגד זכותה של המשכירה להשכיר לו את המושכר או כל טענה אחרת שהיא נגד טיב זכויותיה במושכר.
- ו. הצדדים מצהירים ומאשרים כי האמור בחוזה זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בע"פ ו/או בכתב, שאינן נכללות בחוזה זה ואשר נעשו, אם בכלל, לפני מועד חתימתו.
- ז. הכותרות בהסכם זה הוספו לשם נוחיות העיון והשימוש בלבד ואין בהן כדי ללמד על תוכנו ופירושו של ההסכם.
- ח. הסכם הניהול ושאר הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ט. שילם צד מן הצדדים להסכם, לאחר מתן התראה מוקדמת שבכתב בת 7 ימים למשנהו, סכום כלשהו שחובת תשלומו חלה על הצד האחר בתוקף הוראות כל דין או בתוקף הוראות הסכם זה, יהא על הצד החייב בתשלום להחזיר לצד המשלם את הסכום ששולם על ידו בצרוף ריבית פיגורים ממועד תשלומו על ידי הצד המשלם עד למועד החזרתו בפועל על ידי הצד החייב.
- י. הצדדים בוחרים בעיר ירושלים כמקום השיפוט הייחודי לצורכי הוראות הסכם זה.
- יא. כל שינוי או תיקון או ויתור בהסכם או בתנאי מתנאיו יעשה בכתב ויחתם על ידי הצדדים.
- יב. הסכמת המשכיר לסטייה מתנאי ההסכם לא תשמש תקדים ו/או לא תהווה משום ויתור ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.
- יג. השוכר מצהיר בזאת כי נמסר לו מפורשות שעו"ד רם לוי מייצג בהסכם ובעסקה נשוא הסכם זה את המשכיר בלבד וכי הוא רשאי להיות מיוצג על ידי עורך-דין אחר.
- יד. כתובות הצדדים למטרות ההסכם הן כאמור במבוא וכל הודעות שיש למסור לפי ההסכם או בקשר אליו תהיינה בכתב ותימסרנה ביד או בדואר רשום לפי כתובות אלה. נשלחה הודעה בדואר רשום, היא תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנמען תוך 72 שעות מעת שיגורה אליו.
- טו. מובהר ומוסכם, כי השוכר לא יהיה רשאי בכל עת שהיא לרשום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי הסכם זה.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתיחי יחזק בע"מ

המשכיר

יז. הסכם זה ממצה ומשקף נאמנה את אשר הוסכם בין הצדדים. לא יהיה תוקף לכל מצג ו/או התחייבות ו/או הסכם ו/או זיכרון דברים ו/או פרסום ו/או הצהרה, שלא מצאו ביטויים בהסכם זה. כל מצג ו/או הסכם ו/או התחייבות אשר קדמו להסכם זה בטלים ומבוטלים בזאת. הצדדים מצהירים, כי הגיעו לידי הסכם זה על סמך חקירה ובדיקה וכי שום צד לא הסתמך על שום מידע, אלא זה המובא במפורש בהסכם זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום בשעה טובה במקום ובתאריך דלעיל:**

מוביל/איי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר

בטי"ד

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, מר חגי גרינשפון, עו"ד של השוכר **מוביל/איי טכנולוגיות ראייה בע"מ**, מאשר בזאת, כי מר \_\_\_\_\_ חתם בשם השוכר על הסכם זה וכי הוא מורשה לחתום על ההסכם וחתירתו על ההסכם מחייבת את השוכר לכל דבר ועניין.

חגי גרינשפון, עו"ד

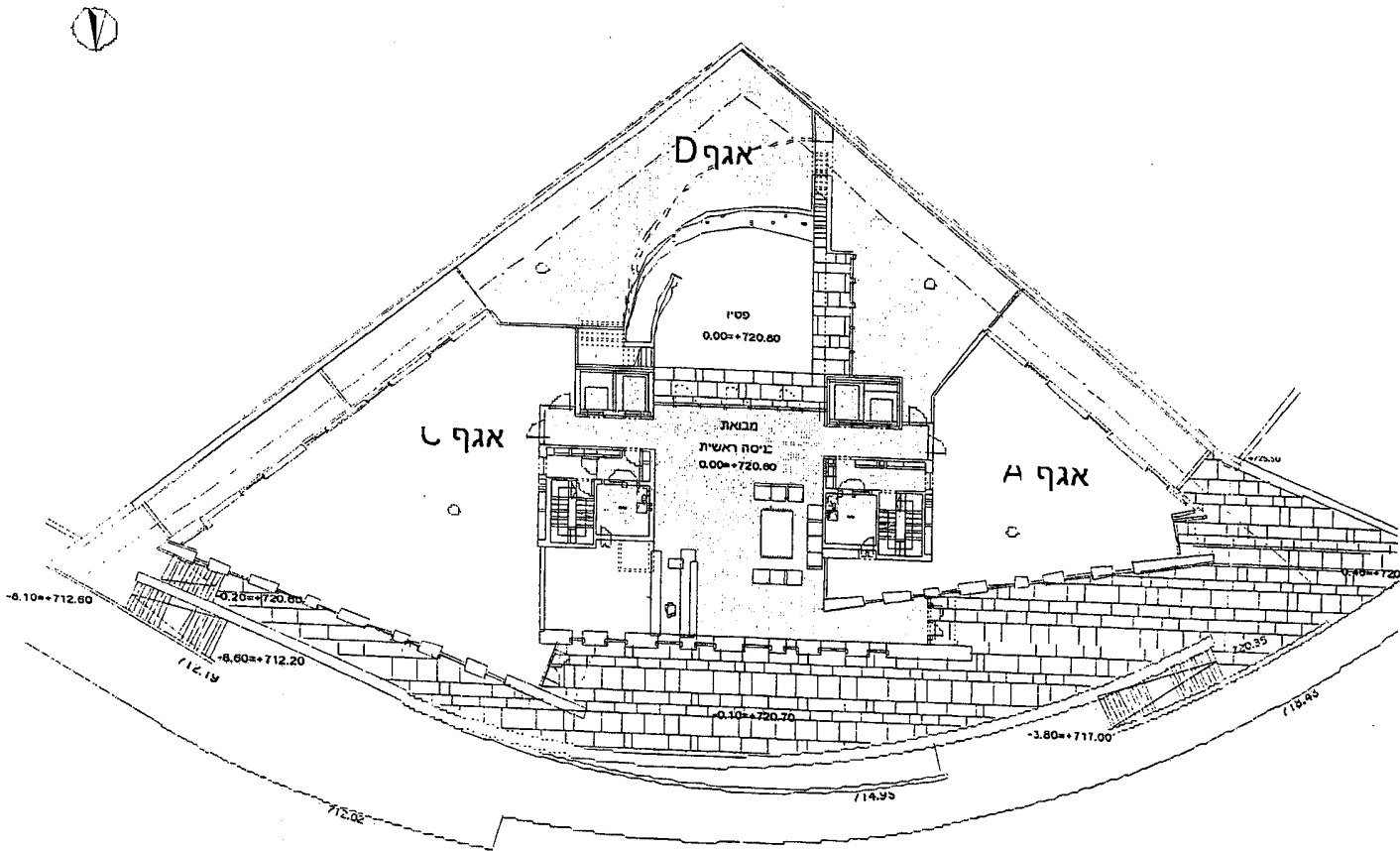
מוביל/איי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר





**קומת הכניסה הראשית**  
טבלת חלוקת שטחים מ"ר

אגף ג		אגף ב		אגף א		בקומה	מיקום	סימון
509		412 נפרד		268		777	חלוקה לאגפים	
53	66%			28	34%	81	שטח משותף בקומה	
30	66%			15	34%	45	שטח משותף לובי	
22	66%			12	34%	34	שטח סכני משותף	
614				323		937	ל-8 קומות הבנין	
							ל-8 קומות הבנין	
							סה"כ כולל משותף	

הערות: ניתן לצרף חדרי מ.מ.מ. דו תכליתי בשטח 15.50 מ"ר לשימוש האגף הסמוך

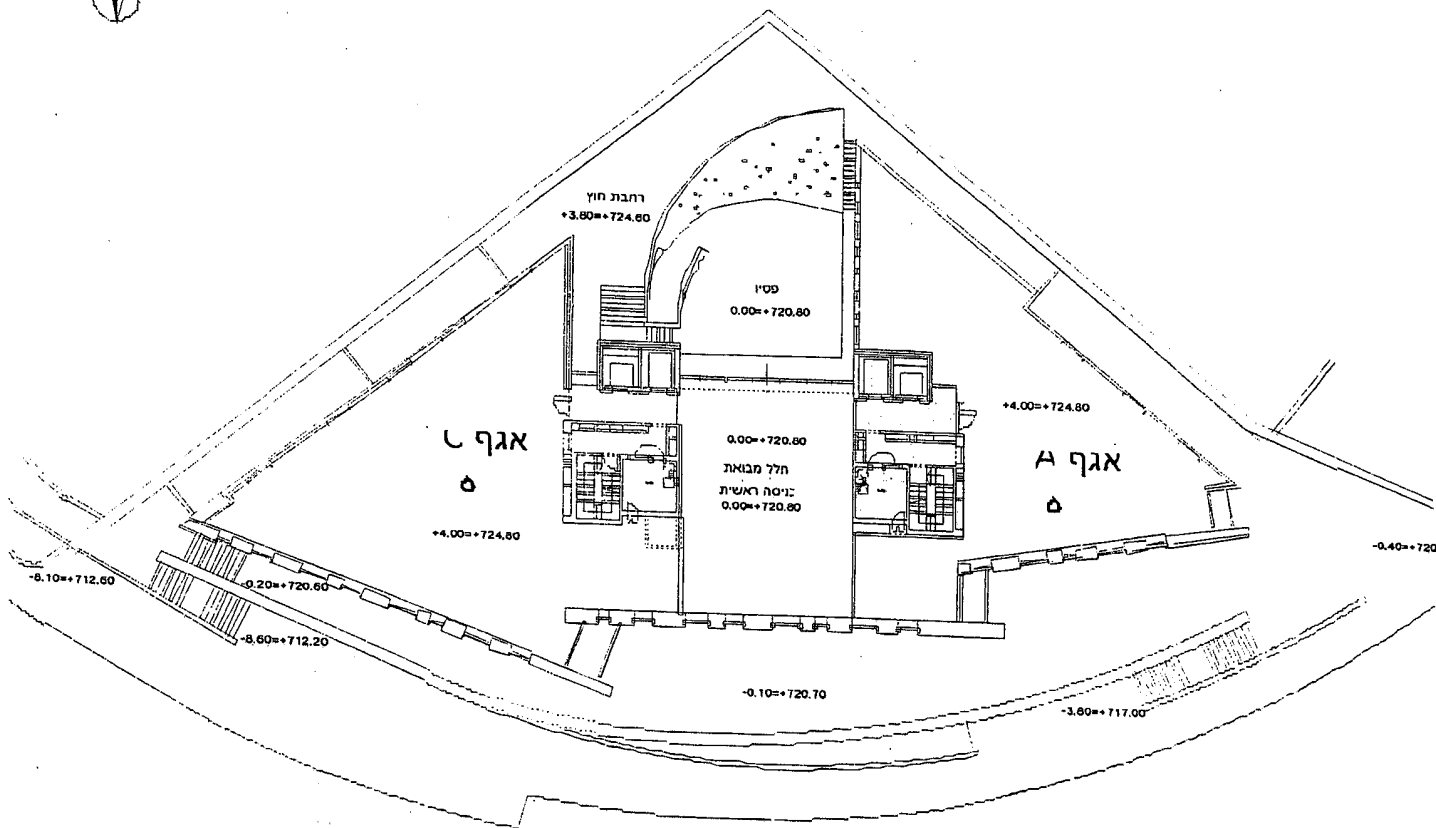
- 31.1.2008 חישוב לקומה
- 20.12.2007 חישוב לקומה
- 18.12.2007 חישוב לקומה
- תאריך: 30.1.07

נתלי צדק בע"מ  
ח.פ. 512769256

אדריכלים  
architects  
גיל-עד  
Gil-Ad

פרסיס בילדינג בע"מ הר חוצבים ירושליים  
אבנר לוי קבלנות ויזמות

בית קורקס, משכית 27 הרצליה ת.ד. 12259  
טל: 09-9573303 פקס: 09-9573202  
e-mail: studio@giladarc.org



## קומה 1 טבלת חלוקת שטחים מ"ר

סימון	מיקום	בקומה	אגף א	אגף ב	אגף ג
	חלוקה לאגפים	994	416	—	578
	שטח משותף בקומה	98	98	—	—
	שטח משותף לובי ל-8 קומות הבנין	38 323 X 12%	19 50%	—	19 50%
	שטח טכני משותף ל-8 קומות הבנין	28 241 X 12%	14 50%	—	14 50%
	סה"כ כולל משותף	1158	547	—	611

הערות: ניתן לצרף חדר מ.מ.מ מערבי דו תכליתי בשטח 15.50 מ"ר לשימוש האגף הסמוך

31.1.2008 חישוב לקומה  
18.12.2007 חישוב לקומה  
30.1.07: תאריך

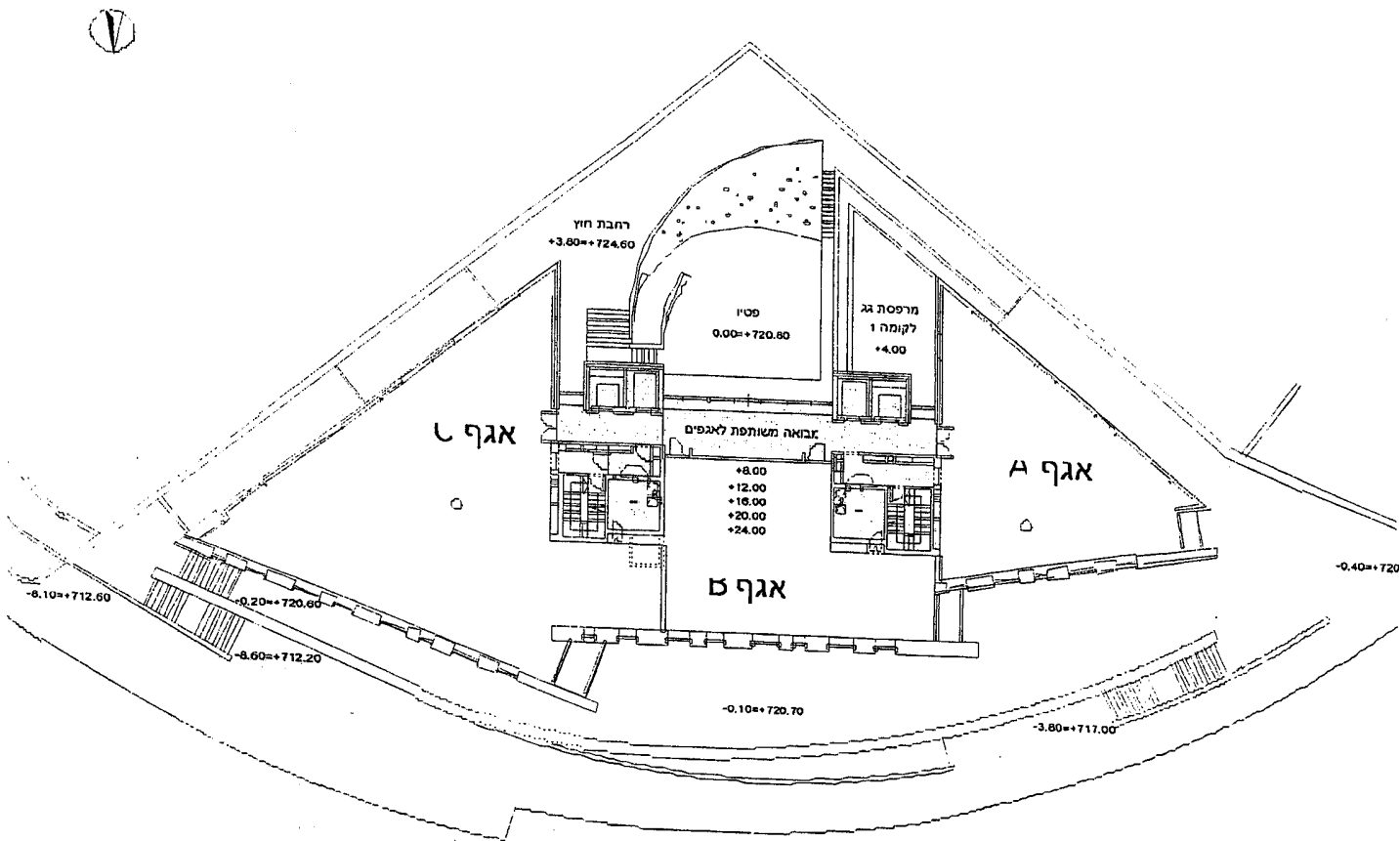
עתידי ח"ע בע"מ  
ח.פ. 512769260

פרסיס בילדינג בע"מ הר חוצבים ירושליים  
אבנר לוי קבלנות ויזמות

אדריכלים  
architects

גיל-עד אדריכלים  
Gil-Ed Architects

בית קורקס, משכית 27 הרצליה ת.ד. 12259  
טל': 09-9573303 פקס: 09-9573202  
e-mail: studio@giladarc.org



### קומות 5,4,3,2

אגף ג		אגף ב		אגף א		קומה	מיקום	סימון
510		226		260		996	חלוקה לאגפים	
109	51%	49	23%	56	26%	214	שטח משותף בקומה	
23	51%	10	23%	11	26%	44	שטח משותף לובי	
17	51%	7	23%	8	26%	32	ל-8 קומות הבנין	323 X 13.5%
17	51%	7	23%	8	26%	32	שטח טכני משותף	
17	51%	7	23%	8	26%	32	ל-8 קומות הבנין	241 X 13.5%
659		292		335		1286	סה"כ כולל משותף	

הערות: ניתן לצרף חדר מ.מ.מ מערבי דו תכליתי בשטח 15.50 מ"ר לשימוש אגפי הקומה  
 לאגף אגף C יש יציאה למרפסת בשטח כ- 8 מ"ר רק בקומות 2,4,6  
 לאגף A יש יציאה למרפסת בשטח כ- 38 מ"ר רק לקומה 2

31.1.2008 חישוב לקומה  
 20.12.2007 חישוב לקומות  
 18.12.2007  
 30.1.07: תאריך

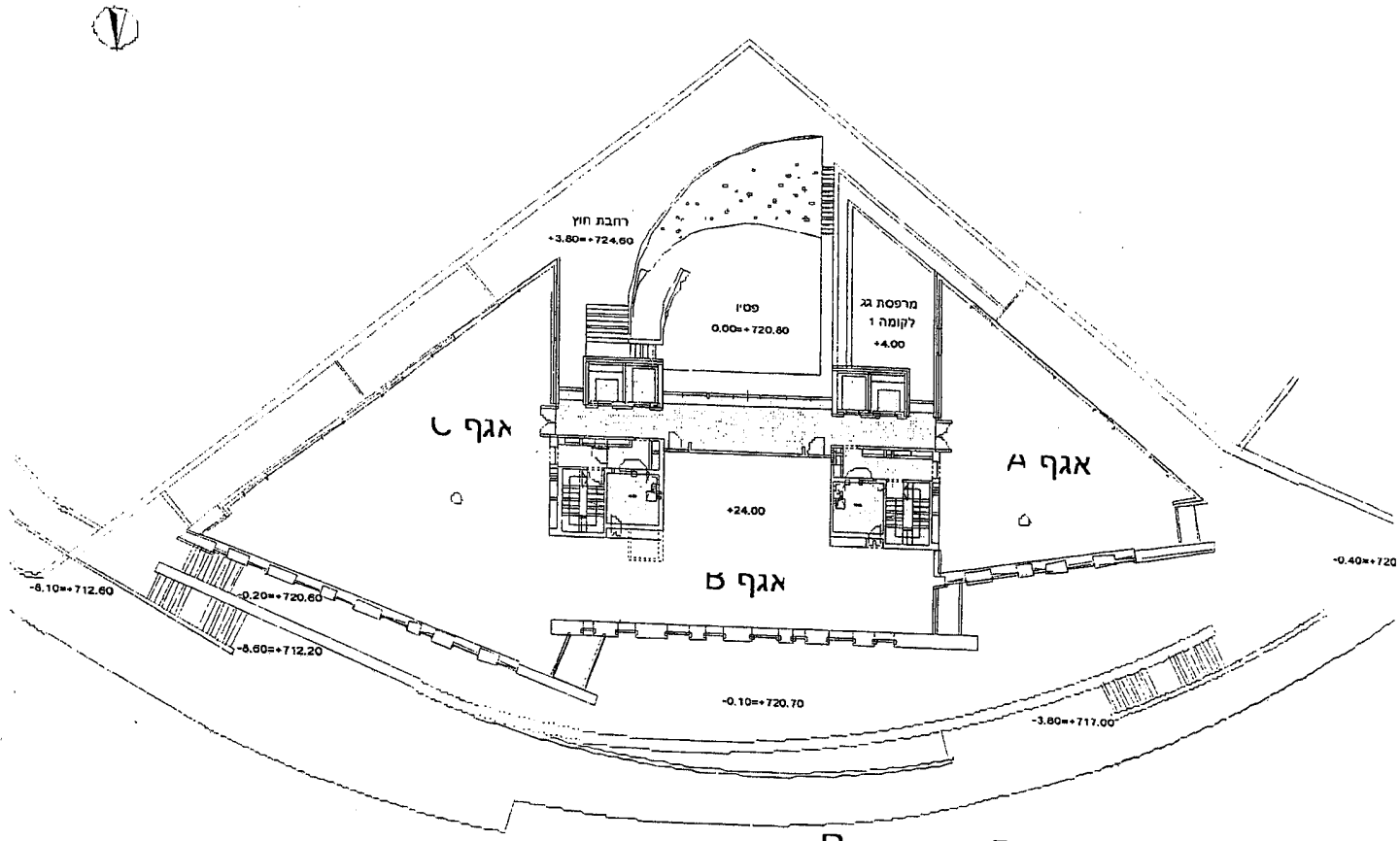
עתירי ידע בע"מ  
 512769288 ח.פ.

אדריכלים  
 architects

גיל-עד  
 Gil-Ad architects

פרסיס בילדינג בע"מ הר חוצבים ירושליים  
 אבנר לוי קבלנות ויזמות

בית קורקס, משכית 27 הרצליה ת.ד. 12259  
 זל: 09-9573303 פקס: 09-9573202  
 e-mail: studio@giladarc.org



קומה 6 אגף C + אגף B  
טבלת חלוקת שטחים מ"ר

אגף B + אגף C		אגף A		קומה	מיקום	סימון
738		261		999	חלוקה לאגפים	
156	74%	55	26%	211	שטח משותף בקומה	
32	74%	11	26%	43	שטח משותף לובי	
				323 X 13.5%	ל-8 קומות הבנין	
24	74%	8	26%	32	שטח טכני משותף	
				241 X 13.5%	ל-8 קומות הבנין	
950		335		1285	סה"כ כולל משותף	

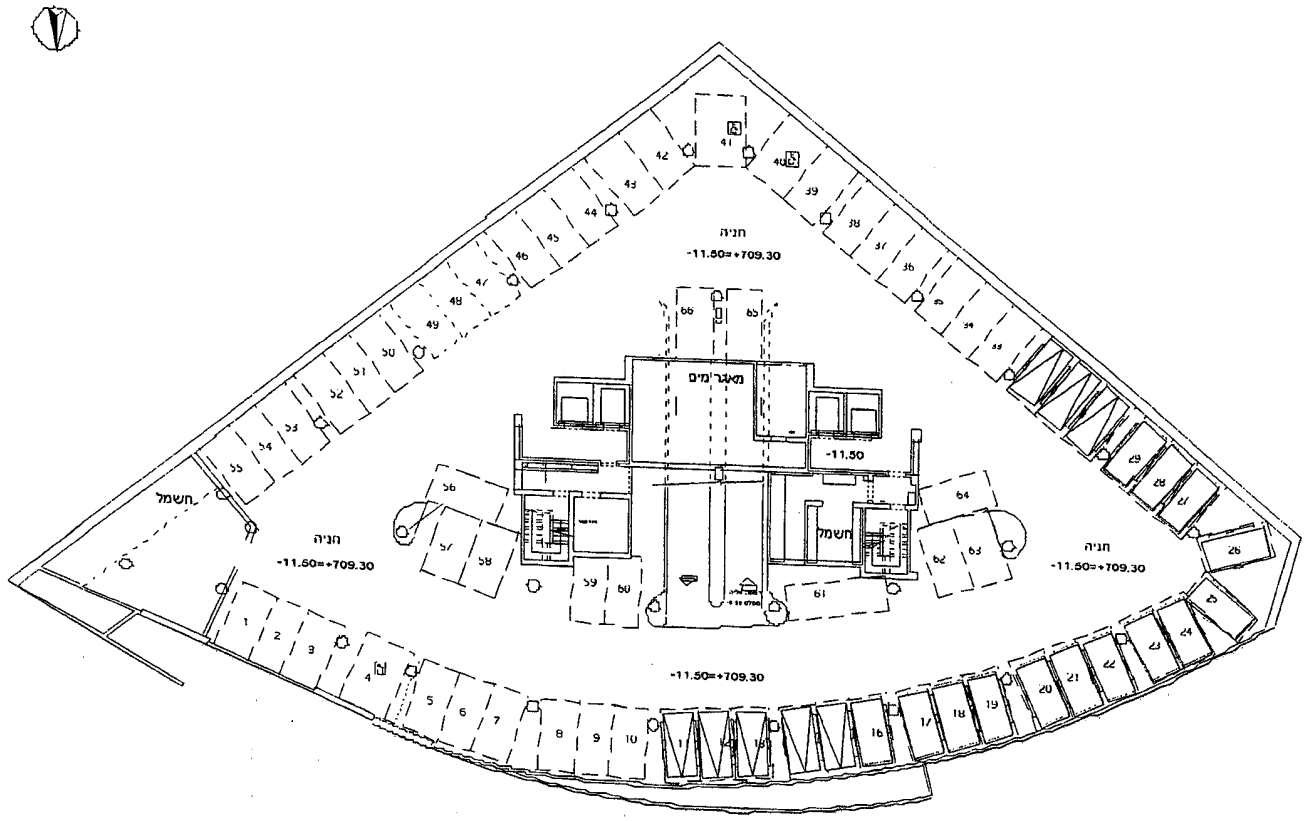
31.1.2008 חישוב לקומה 6  
 18.12.2007 חישוב לקומה 6  
 16.12.2007  
 תאריך: 30.1.07

עתידין דוד בע"מ  
 ח.פ. 512769766

פרסיס בילדינג בע"מ הר חוצבים ירושליים  
 אבנר לוי קבלנות ויזמות

אדריכלים  
 architects  
 גיל-עד  
 Gil-Ad

בית קורקס, משכית 27 הרצליה ת.ד. 12259  
 טל': 09-9573303 09-9573202 פקס:  
 e-mail: studio@giladarc.org



### קומת חניון/מרתף 3

14 עמדות



אפשרות למכפיל חניה אופקי

8 עמדות



אפשרות למכפיל חניה אלכסוני

גדכון מכפילי חניה 2.12.07

תאריך: 30.1.07

פרסיס בילדינג בע"מ  
 הר חוצבים ירושליים  
 אבנר לוי קבלנות ויזמות

עתירי ידע בע"מ  
 ח.פ. 512769206

אדריכלים  
 architects

גיל-עד  
 Gil-Ad architects

בית קורקוס, משכית 27 הרצליה ת.ד. 12259  
 טל: 09-9573303 פקס: 09-9573202  
 e-mail: studio@giladarc.org

נספח ב'1

התוכניות והמפרטים המאושרים

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

---

השוכר

עתירי ידע בע"מ

---

המשכיר

**נספח ד****אישור ביטוח**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
 עתירי ידע בע"מ  
 רחוב בן יהודה 9  
 תל-אביב,

הנדון: **אישור ביטוח על פי הסכם שכירות בין** \_\_\_\_\_ **(המשכיר), לבין** \_\_\_\_\_ **(להלן: "ההסכם")**  
**מיום** \_\_\_\_\_ **(להלן: "השוכר"), מיום** \_\_\_\_\_

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי החל מיום ..... ועד ליום ..... ערכה חברתנו את הביטוחים המפורטים בהמשך, על שם השוכר, לעניין המושכר בבניין (להלן: "ביטוחי השוכר"):

1. ביטוח המבטח את תכולת המושכר וכן ציוד המשרת את המושכר בבעלותו ו/או באחריותו של השוכר והנמצא מחוץ למושכר בתחום הבניין, במלוא ערכם, וכן כל שינוי ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או מטעמו, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, שביתות, פרעות, נזק בודון, שבר זכוכית וכן פריצה. הביטוח כולל תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם של הני"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים בבניין (אשר בביטוח הרכוש של בעלי הזכויות האחרים בבניין נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודון.

2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את תבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא במסגרת פעילות השוכר והבאים מטעמו על-פי ההסכם, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, שביתות וחשבתות וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את המשכיר בגין אחריותם למעשי ו/או למחדלי השוכר והבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילה נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

גבול האחריות של לפחות: \$ ..... לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית.

3. ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות השוכר כלפי כל עובדיו המועסקים על ידו בגין פגיעה גופנית או מחלה שיגרמו למי מהם תוך כדי ועקב העסקתם במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות של 5,000,000 \$ (חמישה מליון דולר) לתובע, לאירוע ובמצטבר למשך תקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח כאמור מורחב לשפות את המשכיר ואת חברת הניהול היה ונטען לעניין קרות תאונת עבודה כלשהי כי הם נושאים בחובות מעביד כלשהם כלפי מי מעובדיו. הביטוח

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתירי ידע בע"מ

המשכיר

כולל ויתור על זכות תחלוף לטובת המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם, ובלבד שהויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

4. ביטוח הפסד הכנסות המבטח נזק תוצאתי במקרה אבדן או נזק למבנה הבניין ו/או למבנה המושכר ו/או לתכולת המושכר ו/או עקב הריסתם של הנ"ל, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 1 לעיל, וזאת לתקופת שיפוי בת 12 חודשים לפחות.

הביטוח כולל תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות תחלוף כלפי המשכיר, חברת הניהול והבאים מטעמם של הנ"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים בבניין (אשר בביטוח האבדן התוצאתי של בעלי הזכויות האחרים בבניין נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר), ובלבד שהאמור לעיל בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

הביטוחים דלעיל כוללים ותנאי מפורש לפיו הם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול וכי אנו מוותרים על כל דרישה או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול. כמו כן, אנו מתחייבים כי הביטוחים דלעיל לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המשכיר, 60 יום מראש. כמו כן, הננו מאשרים כי השוכר לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח וההשתתפות העצמית בגין הביטוחים כאמור לעיל.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(תפקיד החותם)

\_\_\_\_\_  
(שם החותם)

\_\_\_\_\_  
(חותמת המבטח)

\_\_\_\_\_  
(חתימת המבטח)

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

\_\_\_\_\_  
השוכר

עתידי ידע בע"מ

\_\_\_\_\_  
המשכיר



## נספח ד'1

אישור עריכת ביטוח עבודות השוכר

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד  
פרסיס בילדינג בע"מ  
רחוב בן יהודה 9  
תל-אביב,

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם מיום ..... (להלן: "ההסכם") בינכם לבין .....  
..... (להלן: "השוכר") לשכירת נכס  
..... (להלן בהתאמה: "המושכר" ו"הבניין")

הננו מתכבדים לאשר בזאת כי החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ ערכה חברתנו ביטוח עבודות קבלניות בשם השוכר, קבלנים וקבלני משנה, המשכיר וחברת הניהול המבטח את העבודות המבוצעות על ידי השוכר ו/או מטעמו כמפורט להלן, כאשר היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור אינו נופל מהכיסוי הניתן על פי נוסח הפוליסה הידוע כ"ביטי 2005" הנהוג במועד תחילת תקופת הביטוח או נוסח מקביל לו:

1. פרק 1 - ביטוח כל הסיכונים המבטח אבדן או נזק הנגרם לעבודות השוכר, במלוא ערכן, וכן אבדן או נזק הנגרם לציוד המשמש לביצוע העבודות כאמור. פרק זה כולל סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי המשכיר ו/או חברת הניהול והבאים מטעמם של הנ"ל וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים בבניין אשר בביטוחיהם של בעלי הזכויות האחרים בבניין נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על תחלוף כלפי השוכר, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.  
הפרק כולל הרחבה בדבר רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך, בגבול אחריות שאינו נופל מסך \$ 50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב).

2. פרק 2 - ביטוח אחריות כלפי צד ג' בגבול אחריות כמפורט להלן. הפרק כאמור כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.

גבול אחריות: \$..... לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח.

הפרק כאמור לא יכלול כל הגבלה לעניין הנושאים הבאים:

א. תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי בגין עובדי קבלנים וקבלני משנה העובדים באתר העבודות.

ב. נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.

מובילאי טכנולוגיות ראיה בע"מ

  
השוכר

עתיר ידע בע"מ

  
המשכר

ג. חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך \$ 250,000 לאירוע.

3. פרק 3 - ביטוח אחריות מעבידים בגין חבות כלפי כל המועסקים בביצוע העבודות בגבול אחריות של \$ 5,000,000 (חמישה מליון דולר) לתובע, לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית. ביטוח זה אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכן בדבר העסקת נוער.

הביטוח דלעיל כולל תנאי מפורש על פיו הינו קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול, ואנו מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול. כמו כן אנו מתחייבים כי הביטוח הנייל לא יצומצם ולא יבוטל במשך תקופת ביצוע עבודות השוכר, אלא אם תימסר הודעה כתובה בדואר רשום לידי המשכיר, 60 יום מראש. כמו כן, הננו מאשרים כי השוכר לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח וההשתתפות העצמית בגין הביטוח כאמור לעיל.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

_____ (תפקיד החותם)	_____ (שם החותם)	_____ (חותמת המבטח)	_____ (חותמת המבטח)
------------------------	---------------------	------------------------	------------------------

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

  
השוכר

עתירי ידע בע"מ

  
המשכיר

נספח הנוסח הערבות הבנקאית שתימסר על ידי השוכר

לכבוד  
עתיירי ידע בע"מ  
רחוב בן יהודה 9  
תל-אביב,

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת השוכר - \_\_\_\_\_ (להלן: "המבקש") אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ שקלים חדשים (שקלים חדשים) (להלן: "סכום הקרן") בצרוף הפרשי שער לשער היציג של דולר ארה"ב (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.
2. (א) אנו מתחייבים לשלם לכם את סכום הערבות או כל חלק ממנה לפי דרישתכם הראשונה מפעם לפעם בכתב וזאת מיד עם קבלת דרישתכם על ידינו.  
(ב) אנו נשלם לידיכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישתכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.
3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:
  - (א) סכום הקרן יוצמד לשער היציג של דולר ארה"ב המתפרסם על ידי בנק ישראל או על ידי כל גוף מוסמך אחר אשר יחליף אותו (להלן: "השער");
  - (ב) השער הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה השער האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן: "השער הקובע");
  - (ג) השער הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה שער הדולר אשר פורסם ביום \_\_\_\_\_ ואשר היה \_\_\_\_\_ ש"ח ל-1 דולר (להלן: "השער הבסיסי");
  - (ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה השער הקובע על השער הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן בשער הקובע והתוצאה תחולק בשער הבסיסי;
  - (ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.

מובילאי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתיירי ידע בע"מ

המשיכר

4. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל ותוארך על פי בקשתכם לתקופות בנות 12 חודשים כל אחת, על פי מכתב מעת סמנכ"ל כספים מטעמכם, שיימסר לידינו לפני תום תוקף הערבות.

חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי יזע בע"מ

המשכיר

נספח ו'

**מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ (להלן "החברה")**

ח.פ. 51-2700436

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון החברה מיום 31 בינואר 2008

נוכחים: מניין חוקי של חברי הדירקטוריון.

יושב הראש הנבחר: מר \_\_\_\_\_

על סדר היום: אישור וחתימת הסכם שכירות עם חברת עתירי ידע בע"מ בקשר עם השכרת שטחים הידועים כגוש 30243, חלקה 115 בהר חוצבים - ירושלים.

**הוחלט פה אחד:**

- לאשר ולחתום על הסכם שכירות עם חברת עתירי ידע בע"מ בקשר עם השכרת שטחים הידועים כגוש 30243, חלקה 115 בהר חוצבים - ירושלים.
- להסמיך את מר \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ לחתום בשם החברה על ההסכם האמור ואו כל מסמך הקשור להסכם זה, לרבות יפוי כוח, שטר, בקשה וכל מסמך שהוא ולעשות כל פעולה הדרושה לצורך קיום ההסכם האמור.
- חתימתו של מר \_\_\_\_\_ בצירוף חותמת החברה תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

**אישור עו"ד**

אני הח"מ מר חגי רינשפון, עו"ד בעל רשיון מספר \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי חברת מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ קיימת ופועלת וכי לפי החלטה שהתקבלה כדין הוסמך מר \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, שהזדהה בפני על-ידי ת.ז. \_\_\_\_\_ שמשפרה מופיע לעיל ושחתימתו המאומתת על-ידי, מופיעה לעיל כיו"ר הנבחר, לחתום בשם החברה על ההסכם, יפוי כוח, שטר, בקשה וכל מסמך שהוא ולעשות כל פעולה הדרושה לביצוע ההחלטות האמורות לעיל.

חתימתו של מר \_\_\_\_\_ הנ"ל בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

תאריך: 31.1.2008

חגי רינשפון, עו"ד

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השגור

עתירי ידע בע"מ

המשמר



משרד התעשייה והמסחר  
מרכז השקעות

ירושלים, א' בניסן תשס"ג  
03/04/2003  
מספר תיק: 21006  
מספר תוכנית: 347  
מספר בקשה: 65350  
מספר תאגיד: 512769266

לכבוד  
פרסיס בילדינג בע"מ  
המרפא 7,  
ירושלים 91237

ג.ג.א

כתב אישור לתכנית במסלול מעוקב

- מנהלת מרכז השקעות ונה בבקשתכם מיום 16/06/1999 לאישור תכנית השקעות על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן החוק) להקמה של בניין תעשייתי להשכרה בתר חוצבים בירושלים (אז"פ א') בהשקעה בסך 17,472,000 ש"ח (17,472,000 IS). שטח הבניין בתכנית המבוקשת: 4,400 מ"ר.
- המנחה החליטה (החלטה מספר 1586 - (ב) 16- מיום 03/03/2003) לאשר תכנית השקעות ברכוש קבוע על-פי החוק.  
נושא התכנית המאושרת: הקמת של בניין תעשייתי להשכרה בהר חוצבים בירושלים (אז"פ א'), בשטח של 4,400 מ"ר.
- הפרויקט יוקם במגרש מספר 9, ששטחו 2,925 מ"ר, ובהתאם לתביע מפרט מספר 3,760 א' בכפוף לאמור בכתב אישור זה כנספח ובמפרט הטכני ובהתאם לפרט השקעות המצורפים בזאת ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו, ובכפוף לטבלת המחירים לבניית מבנים להשכרה לתעשייה של מרכז השקעות.  
היקף ההשקעה בתכנית המאושרת: 17,472,000 ש"ח (17,472,000 \$)
- מאושר בזאת כי הקרקע נשוא כתב האישור הרשה למפעל במסגרת התכנית המאושרת כמשמעותה בחוק ובתקנות חובת המכרזים.  
בהתאם להחלטת ועדת שרים לעניני כלכלה רל/66 ב' מיום 3.4.85 יהיו סעיפי התכנית המאושרת צמודים כדלקמן:  
- השקעות במבנים - למדד מחירי הבניה (מדד בסיס: מדד 1999-05 8684.2 (נקודות).  
- השקעות בנייד מקומי ועליות מקומיות - למדד מחירים לצרכן (מדד בסיס: מדד 1999-05 709,9721 (נקודות).  
- השקעות בנייד מייבא - לשער הדולר של ארה"ב (שער בסיס: 4.2 ש"ח = \$ 1).
- ההצמדה לא תחול על השקעות שבוצעו בין ואריך ביצוע השקעות לבין מדדי הבסיס ולעיל.  
מילוי התנאים תבאים והוראות החוק יהיו הנאי הכרחי ומקדום לקבלת ההטבות שמקנה כתב אישור זה:  
30% לפחות מההשקעות ברכוש קבוע ימומנו בהון מניות (רגילות) נפרע נוסף.  
ההקצאה והפרעון של ההון ייעשו במקביל לביצוע השוטף של ההשקעות במסגרת התוכנית המאושרת.

עתידי ירון בע"מ  
ח.פ. 512769266

קבלת קהל בימים א-ה בין 9.00-14.00

רח' דוד המלך 8, ירושלים 94101, טל 02-6220468, 6220425, 02-6220374  
נקטיביליה 02-623152, 0250442, 02-6231468  
<http://www.tamas.gov.il>

תדווחו למרכז החשקעות בכתב ובאופן מיידי על כל שינוי במצב התאגיד, בביצוע תכנית החשקעות או בתוצאות העסקיות, אשר יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על ביצוע של התכנית המאושרת על פי כתב אישור זה, או על המשך פעילותו של התאגיד, לרבות כותח לסגור את המפעל קו ייצור ואו למטר עובדים וכד'.

תדווחו למרכז החשקעות על-גבי טופס דווח תקופתי, באמצעות חברת ענבל, דווח שוטף בפרקי זמן של אחת לשנה קלנדרית ב- 31/12, אודות התקדמות ביצוע התכנית המאושרת, על תנאיה ולסענפיה ואודות החקצאה והפרעון של הון המניות הנדרש. אי-דווח כאמור, יהווה הפרה של תנאי כתב האישור.

תנהלו הנחלות חשבוניות נפרדת לתכנית נשוא כתב האישור בשיטת החשבוטאות הכפולה בכל הנוגע להשקעה בבניין ים ולהשכרת/ים.

רשמנו לפנינו את החוליבותכם מיום 03.04.2003 לשמור על דיני חקנין הרוחני, כפי שינהגו מעות לעת במדינת ישראל, אם תורשעו בפסק דין חלוט וסופי בהפצה של דיני חקנין הרוחני, או נחיה רשאים לבטל כל הטבה שקבלתם ממרכז החשקעות, לרבות מענק, הלוואה, הטבה במס ואז כל זינון כספי אחר, אז חלק מההטבה כאמור, ולדרוש החזרם באירוף ריבת ותפרשי הצמדה כחוק.

יחסי מסחר בין החברה לבין תאגידים בהם החברה או בעליה הם בעלי ענין, יחזו על בסיס מחירי ותנאי שוק תוך ייחוס טאות של הוצאות

6. ביצוע החשקעות בהתאם לתוכנית המאושרת יזכה אתכם במענק חוק בשיעור של 20% ובמענק הון בשיעור של 4% מהחשקעות ברכיש קבוע.

7. מענקים ישולמו לחברתכם רק על היקף השטחים שיושכרו למפעלים מאושרים, לאחר הצגת חוזי השכירות ובכפוף לבדיקות ואישור מרכז החשקעות.

8. היקף השטחים הנדרשים לחברת פרטיס טכנולוגיות יבדק על ידי שמאי מטעם מרכז החשקעות.

9. תשלום המענק מותנה במילוי תנאי האישור והיה כפוף להוראות החוק לנוהלי מרכז החשקעות כפי שיקבע מעת לעת, והוא יבוצע בשלבים ובשיעורים כדלקמן:  
20% מהמענק - לאחר שתקבלו את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל ואח כל החיתורים מתרשויות הסטטוטוריות, כולל ביצוע תשלום אגרת בניה והשלמת חיסודות. 30% מהמענק - (50% במאטבר) - לאחר כיסוי הגג או יציקתו. 40% מהמענק - (90% במצטבר) - לאחר סיום שלב הקמת המעטפת ויציקת חו צפה.  
10% מהמענק - עם קבלת טופס 4 המופנת לחברת החשמל ואיכלוס הבניינים ע"י המפעלים תעשייתיים שהם במעמד מפעל מאושר.

10. החטבות במס בגין ביצוע התכנית המאושרת הינתנה לפי סעיף 47 לחוק לעידוד חשקעות חון.

11. הכנסות הנובעות מהמפעל המאושר בא"י, תהיינה פטורות ממס חברות במשך השנתיים הראשונות להפעלת התוכנית ותוכנה בחטבות במס חברות במשך חמש שנים נוספות בהתאם להוראות הפרק השביעי לחוק לעידוד חשקעות חון.

עו"ד יעקב גענין  
ח.פ. 512789766

קבלת קהל: בימים א-ה בין 9.00-14.00

רח' זיו המיך 8, דרושלים 94101, טל 6220468, 6220425, 02 6220374  
פקסימיליה 6250442, 6220152, 02-6231468  
<http://www.tamas.gov.il>

מס 001 א.ו



משרד התעשייה והמסחר

מרכז ההשקעות

90% לפחות משטח הבניין בתכנית המאושרת נשוא כתב אישור זה יושכרו לראשונה למפעלים תעשייתיים שהם מפעלים מאושרים על פי החוק, וזאת לתקופה של 7 שנים לפחות. יתרת שטח הבניינים האמורים תושכר למפעלים שתחום עיסוקם תעשייה או מלאכה.

מפעל מאושר לצורך זה הוא מפעל תעשייתי, אשר בתכניתו כוללה שכירות בניין כאמור ואשר טרם חלפו שמונה שנים מיום אישור התכנית שלו.

תדווחו למרכז ההשקעות בכתב ובאופן מיידי על כל שינוי במצב התאגיד, בביצוע תכנית ההשקעות או בתוצאות העסקיות, אשר יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על ביצוע של התכנית המאושרת על פי כתב אישור זה, או על המשך פעילותו של התאגיד, לרבות כוונת לסגור את המפעל קו ייצור ואו לנטר עובדים וכד.

תדווחו למרכז ההשקעות על-גבי טופס דוח תקופתי באמצעות חברת ענבל, דווח שוטף בפרקי זמן של אחת לשנה קלנדרית ב- 31/12, אודות התקדמות ביצוע התכנית המאושרת, על תנאיה ולסעיפיה ואודות התקצאה והפרעון של הון המניות הנדרש. אי-דווח כאמור, יהווה הפרה של תנאי כתב האישור.

תנהלו הנהלת חשבונות נפרדת לתכנית נשוא כתב האישור בשיטת החשבונאות הכפולה בכל הנוגע להשקעה בבניין עם ולהשכרתו.

רשמנו לכנינו את התחיליבוותכם מיום 03.04.2003 לשמור על דיני הקניין הרוחני, כפי שינהגו מעת לעת במדינת ישראל, אם תורשעו בפסק דין חלוט וסופי בהפרה של דיני הקניין הרוחני, או נחיה רשאים לבטל כל הטבה שקבלתם ממרכז ההשקעות, לרבות מענק, הלוואה, הטבה במס וזאו כל יתרון כספי אחר, או חלק מההטבה כאמור, ולדרוש החזרם בצירוף ריבית ותפרשי הצמדה כחוק.

יחסי מסחר בין החברה לבין תאגידים בהם החברה או בעליה הם בעלי ענין, יחיו על בסיס מחירי ותנאי שוק תון ייחוס טאות של הוצאות

6. ביצוע ההשקעות בהתאם לתוכנית המאושרת יזכה אתכם במענק חוק בשיעור של 20%, ובמענק הון בשיעור של 4% מההשקעות ברכיש קבוע.

7. מענקים ישולמו לחברתכם רק על היקף השטחים שיושכרו למפעלים מאושרים, לאחר הצגת דו"ח השכירות ובכפוף לבדיקת ואישור מרכז ההשקעות.

8. היקף השטחים הנדרשים לחברת פרסיס טכנולוגיות יבדק על ידי שמאי מטעם מרכז ההשקעות.

9. תשלום המענק מותנה במילוי תנאי האישור ויהיה כפוף להוראות החוק לנוהלי מרכז ההשקעות כפי שיקבע מעת לעת, והוא יבוצע בשלבים ובשיעורים בדלקמן:  
20% מהמענק - לאחר שתקבלו את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל ואת כל החיתומים מארשויות הסטטוטוריות, כולל ביצוע תשלום אגרת בניה והשלמת חיסודות. 30% מהמענק - (50% במאטבר) - לאחר כיסוי הגג או יציקתו. 40% מהמענק - (90% במצטבר) - לאחר סיום שלב הקמת המעטפת ויציקת חו צפה.  
10% מהמענק - עם קבלת טופס 4 המופנת לחברת החשמל ואיכלוס הבניינים ע"י המפעלים תעשייתיים שהם במעמד מפעל מאושר.

10. החטבות במס בגין ביצוע התכנית המאושרת תינתנה לפי סעיף 47 לחוק לעידוד השקעות חון.

11. הכנסות הנובעות מהמפעל המאושר בא"י, תהיינה פטורות ממס חברות במשך השנתיים הראשונות להפעלת התוכנית ותזכונה בחטבות במס חברות במשך חמש שנים נוספות בהתאם להוראות הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות חון.

עוזר יועץ כלכלי  
51276976  
פ.ח.

קבלת קהל: בימים א-ה בין 9.00-14.00

רח' זרד המכך 8, תרשלים 94101, טל 6220425, 6220448, 02 6220374  
פקסימיכיה 6250442, 6220132, 02-6231468  
<http://www.tamas.gov.il>


מס 001 14






משרד התעשייה והמסחר  
מרכז ההשקעות

12. קבלת ההטבות מותנית במילוי תנאי האישור והנהיגה כפופה להוראות החוק ולנהלי מרכז ההשקעות, כפי שייקבע מעת לעת.
13. מועד ביצוע התכנית המאושרת יהיה עד ליום 03.04.2005 אם בתום המועד יוכח למרכז ההשקעות ביצוע השקעות בסעיפי פיתוח קרקע, מבנים וציוד בשיעור של 40% לפחות מהיקף התכנית המאושרת המעודכנת בערכים ריאליים, מרכז ההשקעות ישקול הארכת מועד הביצוע בשנה נוספת.
14. כתב זה אינו מהווה תמלוצה או אישור לקבלת חלואה או הטבת הגלומה בה ממקור ממשלתי כלשהו, או לתנאי חלואה או הטבת כלשהם.
15. רצוייב הוספה לכתב האישור ופרוט התוכנית המאושרת המהווים חלק בלתי נפרד מכתב האישור.

  
בכבוד רב,  
שמואל מורדכי  
מנהל מרכז ההשקעות

העתיקים:  
סגן החשב הכללי, משרד האוצר  
נציבות מס חכנסח, משרד האוצר  
עוזר השר לאזורי פיתוח, תמ"ם  
עובד חברה לכיסוח בע"מ  
מיופה כח החברה - י. פרנק  
מרכז ההשקעות  
פנימי: 10

  
שמעון יודע בע"מ  
512769286

קבלת קרלו כימים אי-הלי בע 14.00-9.00

ררי יוד המוכך 8, קרשלים 94101, 50, 6220468, 6220425, 02-6220374  
פכטימיכיית 6250442, 6220152, 02-6231468  
<http://www.tamas.gov.il>

00000000

03/04/2003

**זוה פירוט השקעות לתכנית**

משרד התעשייה והמסחר  
מרכז ההשקעות



מספר תאגיד: 512769266  
תאריך: 03/04/2003  
שם: בנין תעשייתי להשכרה  
מעמד תכנית: תקפה  
סיווג עדיפות: א/א"פ א'

שם תאגיד: פרסיס בילדינג בע"מ  
כתב אישור מס': 21006 - 347  
נושא התכנית: בנין תעשייתי להשכרה  
מסלול: מענקים  
מועד כתיבה: 03/04/2003  
אתרים בתכנית: ירושלים עתירי ידע וטכנולו

אתר: I 3501 ירושלים עתירי ידע וטכנולו סיווג עדיפות: א'  
קו ייצור: 99 כללי

מספר שקעה	שם שקעה השקעה	סוג שקעה	מספר מחזיק /מ"ב	ארץ יצור	קוד אישור	סוג זכאות למענה	תאריך אישור	שיעורי מענק		סה"כ השקעה בש"ח
								חלק	תוצ	
			0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	294,000
	פיתוח קרקע במוז		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	5,359,200
2	מעסמת 4400 מ"ר		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	4,334,400
3	תבון תת קרקע 4300 מ"ר		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	2,587,200
4	מגרעות חשמל		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	2,032,800
5	מיוזג אוויר		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	1,848,000
6	עבודות גמר הי-טק		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	277,200
7	אינטלציה סניטרית		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	369,600
8	מערכות כיבוי אש		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	369,600
9	תוספת ציוד אבן		0		מאושר	זכאי	03/04/2003	20	4	369,600
<b>סה"כ השקעה מאושרת לשיעור ראשי: 17,472,000 ש"ח</b>										

סה"כ השקעה מאושרת: 17,472,000 ש"ח

עתירי ידע בע"מ  
512769266

עמוד 1 מתוך 1 עמודים

קבלת קהל: בימים א-ה בין 9.00-14.00

רח' דוד חמלך 8, ירושלים 94101, טל. 02-6220468, 02-6220425, 02-6220374  
מקסימיליאנה 42, 02-6250442, 02-6220152, 02-6231468  
<http://www.tam.s.gov.il>

00

P.4/7

To: 972995696804

972 3 5177704

18-DEC-2007 13:39 From: RUNNER-LEVY-LTD



משרד התעשייה והמסחר  
מרכז השקעות

נספח לכרזת אישור

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מכתב אישור.
2. הוראות הנספח יחולו בנוסף להוראותיו של החוק לעידוד השקעות חוץ התשי"ט-1959 (להלן: החוק).
3. מילוי מלוא התנאים בכתב אישור, לרבות וזתנאים הכלולים בנספח זה חיינו תנאי לקבלת הטבות לפי החוק.
4. התוכנית המאושרת על פי כתב אישור, מתייחסת להשקעות בבניה פתוח בציד ובמכונות חדשים בלבד, אלא אם נאמר אחרת בכתב אישור.
5. ציוד משומש מיובא, שאושר על-ידי מנחלת מרכז ההשקעות וכלול בכתב אישור, חייב להיבדק ע"י שמאי מטעם מרכז ההשקעות, לפני שישולמו המענקים כלשהם מתקציב המדינה.
6. קבלת הטבות על-פי החוק, מותנית בניחול תקין של ספרי חשבונות נאותים, בשיטת החשבוטאות הפולח.
7. בהתאם לחוק, עיסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבוטות) (תיקון מס' 2) התשי"ן - 1990, על בעל כתב אישור להמציא לבנק שבאמצעותו מוטבצעות התוכנית בחילת כל שנת מס, אישור על ניהול פנקסי חשבוטות ורשומות לפי חוק עיסקאות גופים ציבוריים, מאת פקיד מורשה(כהגדרתו בחוק).
8. לא ישולמו מענקים אם יתגבר, כי התאגיד הינו בעל חוב למשרד התעשייה והמסחר, מענקים ישולמו רק לאחר שהתאגיד בעל כתב אישור ימציא אישור של חשב משרד התעשייה והמסחר המעיד כי החוב סולק ואו הוסדר.
9. שינוי בהרכב בעלי התאגיד שבבעלותו מפעל מאושר, לרבות הנפקה ציבורית מצטברת מעל 49% בבורסה ולרבות הנפקה פרטית בכל שיעור שהוא, בתקופת ביצוע תוכנית מאושרת ועד לסיום תקופת ההטבות טעון אישור מראש ובכתב של מרכז ההשקעות.
10. חברה המנפקה בבורסה מניות ואו אגרות-חוב הניתנות להמרה למניות, עד לשיעור של 49% מהבעלות בחברה (כולל הנפקות קודמות וכולל מימוש אגרות-חוב ואו אופציות, עד לדילול מלא) תהיה פטורה מקבלת אישור מוקדם של מרכז ההשקעות. פטור זה לא יחול על מכירת מניות המוחזקות על-ידי בעלי שליטה כמשמעותו בסעיף 3(ט)(1) ג' לפקודת מס-הכנסה.
- על חברה המבצעת הנפקה ציבורית בתנאים המיל, לדווח על-כך למרכז החשקעות, לא יאוחר מתום ששים יום ממועד ההנפקה. בדו"ח יפורטו:
  - הבורסה בה כוצעה ההנפקה.
  - פרטים על מבה הבעלות ארב ההנפקה ולאחריה, כולל ציון משקיעו חוץ.
11. כל שינוי בתוכנית מאושרת וכתנאיה בוחס למפורט בבקשה לקבלת מפעל מאושר ובכתב אישור, כגון: תוספת או גרעה של ציד, ערכון התייקרויות, שינוי בסעיפי החשקעה, שינוי במוצר או שינוי במיקום החשקעה, מחייב קבלת אישור מראש ובכתב ממרכז ההשקעות. כל בקשה לשינוי, תעשה על-גבי טופס מתאים ובהתאם להוראות המתפרסמות ע"י מרכז ההשקעות מעת לעת.
12. מפעל מאושר במסלול תלופי יגיש למרכז ההשקעות דוח ביצוע תקופתו אודות התקדמות ביצוע תוכנית מאושרת, על הטאיה, סעיפיה, ואודות רהקצאה והפירעון של חון התאגיד, כגודש הדות יונש על גבי טופס מתאים וייעשה בפרקי זמן של אחת לשנה ב-31/12. הדוח, כאמור יוגש לענבל חברה לביטוח בע"מ. מפעל מאושר במסלול המענקים ידווח על הביצוע באמצעות הבנק שבו מבוצעת התוכנית.

קבלת קהל: בימים א-ה בין 9.00-14.00

רח' רוח המלך 8, ירושלים 94101, טל. 6220468, 6220425, 02-6220374

פקסימיליה: 6250442, 6220152, 02-6231468

www.tamas.gov.il

512769206

עתידי רוע בע"מ

512769206



משרד התעשייה והמסחר  
מרכז החשקעות

כל המפורט להלן הוא בבחינת נתוני מינימום אלא אם צוין אחרת בכתב האישור. היזם רשאי לבצע, על חשבונו, מיפרס כרמה גבוהה יותר.

שטח הבנין כמפורט בכתב האישור.

הבנין במבנה מינימלי של 5 מ"ר. קומות נוספות בגובה מינימלי של 3.30 מ"ר.

ביטוס בהתאם לתכנון היזם, בכל שיטה שיבחר.

רצפת בטון מזויין בעובי מינימלי של 12 ס"מ, מוחלקת בהליקופטר, ללא ציפוי נגד שחיקת המצע מתחת לרצפת הבטון בעובי מינימלי של 30 ס"מ.

תקרות בנייים לפי תכנון היזם לעומס חופשי מינימלי של 600 ק"ג/מ"ר.

קירות חוץ- מאלומיניום טרומיים מבטון (כולל בידוד טרמי), בעובי של 15 ס"מ, או פנלי חרשתיים מפח כפול מוערפל וצבע הכולל בידוד מפוליאוריטן יצוק כדוגמת "מבנד" או שווה ערך, או בניה מבלוקי בטון בעובי מינימלי של 20 ס"מ.

גמר חיצוני של קירות חוץ- אבן נסורה או קרמיקה או גרנוליט או צבע בתנור מבוצע במפעל הייצור ולפנלים מפח נלבד), או קירות מסך מאלומיניום. כירושלים בלבד- ציפוי אבן.

גמר פנימי של קירות חוץ- צבע על גבי אלמנטים טרומיים מבטון או טיח וצבע על קירות בלוקים, או צבע בתנור מבצוע במפעל הייצור (לפנלים מפח בלבד).

חלונות- מאלומיניום בכמות מינימלית של 15% משטח המעטפת.

גג קל - קונסטרוקציה מפלדה צבוע ולפחות 2 שרבות צבע יסוד ו-2 שכבות צבע סופי). כיסוי פח מעורגל וצבוע בתנור בעובי מינימלי של 0.55 מ"מ, כדוגמת "אגן", "איסכורית" או שווה ערך, בידוד ממזדוני צמר סלעים או זכוכית. או קנלסות מבטון טרומי צבועות בצד החיצוני והפנימי.

שערים- במבנה תעשייה סטנדרטי לפי התכנון המונקצינולי. לפחות שער אחד לגל 200-400 מ"ר משטח הרצפה.

ממ"ק, ממ"ד - עפ"י דרישות פיקוד העירי.  
תברואה - צגרת סניטרית למשרדים ולשרותים  
חשמל- מאור וכוח למשרדים.  
מחיצות פנים - בכל שיטה שיבחר היזם, כולל טיח וצבע על מחיצות בלוקים או צבע על מחיצות גבס.

Handwritten mark

עתידי ידוע בע"מ  
ח.פ. 512760266

קבלת קהל: בימים א-ה' בין 9.00-14.00

רח' דוד המלך 8, ירושלים 94101, טל. 6220468, 6220425, 02-6220374  
פקטימייליה 6250442, 6220152, 02-6231468  
http://www.tam.s.gov.il

מסמך 00.001

לכבוד \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

ת.ז.ח"פ מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר")

הנדון: המחאת דמי שכירות - \_\_\_\_\_ (להלן: "המושכר")  
שנמצא במקרקעין הידועים כגוש 30234 חלקה 115 מגרש מס' 6 לפי תכנית מפורטת  
3760 או התכנית הנ"ל כפי שתתוקן באישור מוסדות התכנון המוסמכים, תיק מינהל  
מקרקעי ישראל מס' 10490463 א בהר חוצבים, ירושלים (להלן: "הנכס")

אני מודיע לכם בזה כי שעבדתי את הנכס הנדון וכל זכויותי בו, כולל דמי שכירות, לבנק ירושלים  
בע"מ (להלן: "הבנק").

והשכרתי לכם את המושכר לתקופה של \_\_\_\_\_ החל מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_  
/ בתוספת אופציה (להלן: "תקופת השכירות") לפי הסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_  
(להלן: "הסכם השכירות") תמורת דמי שכירות כהגדרתם בהסכם  
השכירות (להלן: "דמי השכירות");

והואיל וקיבלתי ו/או אקבל אשראי מהבנק;

אשר על כן אנוכי מודיע בזה על המחאה מוחלטת של דמי השכירות לזכות הבנק ואנוכי מורה לכם  
בזה בהוראה בלתי חוזרת - שכן זכויותיו של הבנק תלויות בה - להעביר ולשלם ישירות לבנק במשך  
כל תקופת השכירות את דמי השכירות החודשיים במועד, וזאת מבלי שיהא צורך בהנמקות או  
הוכחות כלשהן מצד הבנק / באמצעות הפקדה בחשבון מס' 500109087 בבנק ירושלים בע"מ, סניף  
ירושלים (050).

חתימת הממחה: פרסיס בילדינג בע"מ

תאריך: \_\_\_\_\_

- אל: 1. בנק ירושלים בע"מ (הבנק)
- 2. פרסיס בילדינג בע"מ (הממחה)

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ מאשרים כי קבלנו את ההוראה הבלתי חוזרת דלעיל וכי  
נפעל על פיה, אנו מאשרים כי אנו שוכרי הנכס לתקופה הנ"ל וכי אנו נהיה חייבים את דמי  
השכירות הנ"ל מדי חודש בחודשו. התחייבותנו זו תעמוד בתקפה לתקופת השכירות, וניתנת  
בתמורה להסכמת הבנק כי במקרה של מימוש זכויותיו במושכר ייעשה המימוש בכפוף לזכויות  
השכירות שלנו.

חתימת השוכר: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

בנק ירושלים בע"מ

אנתנו מסכימים

עוזי ידע בע"מ  
ח.פ. 512769266

נספח א' 1  
נספח שינויים להסכם

בטי

כתוספת להסכם ועל אף כל האמור והקבוע בו, מסכימים הצדדים בזאת כדלקמן:

1. מקומות חניה:

- א. מוסכם בזאת על הצדדים כי המשכיר משכיר בזאת לשוכר את קומת המרתף 3- (מינוס שלוש) עד לחלקה העליון, הכל כפי שמופיע וכמסומן בתשריט המצ"ב שכנספח ג' להסכם זה.
- ב. המשכיר מתחייב להעמיד לשוכר אפשרות לשכור 44 מקומות חניה תקינים נוספים על האמור לעיל, כל עוד נשאר השוכר במושכר (באגף C). חלוקת החניות על פי סעיף קטן זה תהיה כדלקמן: 22 מקומות חניה במכפילי חניה אשר ימוקמו בקומת המרתף 3- 1 - 11 מקומות חניה בקומות אחרות על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר ובכלל זה מוסכם על השוכר כי יתכן כי הן תהיינה ממוקמות בבניין "בן-טק".
- ג. היה והשוכר ישכור שטחים נוספים על המושכר המתואר בהסכם זה, בבניין B, אזי, יעמיד המשכיר לידי השוכר אפשרות לשכור את מספר נוסף של חניות ביחס השווה למספר החניות התקניות שהושכרו בחניון 3- ששכר השוכר על פי הסכם זה באגף C כמפורט לעיל (קרי, 66 חניות תקניות בחניון 3-), מקצה הירידה למרתף 3- ועד הכניסה למרתף 2-, כמתואר בתשריט המצ"ב כנספח ג' להסכם. מוסכם כי רק במקרה זה, לא תחול האופציה המתוארת בסעיף 1 ב' לעיל (קרי, ללא האופציה להשכרת 44 מקומות חניה).
- ד. במידה והשוכר ישכור את כל אגף B ללא יוצא מן הכלל, יהיה זכאי השוכר לשכור את כל מקומות החניה שבקומת המרתף 2-, קרי - במצב זה יהיו ברשות השוכר כל מקומות החניה בקומות המרתף 2- ובקומת המרתף 3- ואלו בלבד.
- ה. על אף הקבוע בסעיף 1 ב' 1 - ד' בנספח זה לעיל ומבלי לפגוע באמור בסעיף ג' לעיל, במקרה בו ישכיר השוכר שטחים חלקיים באגף B ובמידה וקיבל השוכר חזקה בשטחים אלה, אזי יהיה זכאי השוכר לקבל רק 22 מכפילי חניה בקומה 3- בלבד, היה ומכפילי חניה אלה הותקנו לפני ששכר השוכר את כל אגף B כאמור בסעיף ד' בנספח זה לעיל.
- ו. מובהר בזאת כי החניות התפעוליות והמחסנים בקומות החניה השונות, אינן חלק מהמושכר ואינם נכללים בו כלל ועיקר וכי אלה ישארו בחזקתו הבלעדית של המשכיר.
- ז. מובהר בזאת כי כל תוספת חניה כאמור בסעיף זה, הינה בתוספת תשלום כקבוע בסעיף 10 א' להסכם.

מובילאיי טכנולוגיות ואיה בע"מ

השוכר

עתירי ידע בע"מ

המשכיר

- א. דמי שכירות בגין המושכר במצב מעטפת: במשך תקופת השכירות היסודית מתחייב השוכר לשלם למשכיר בגין המושכר דמי שכירות חודשיים בסך של \$11.5 (אחד עשר וחצי דולר ארה"ב) למ"ר (ברוטו) של שטח המושכר, כמפורט בנספח א' להסכם, וכן \$90 (תשעים דולר ארה"ב) לכל זכות חניה (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").
- ב. בתחילת התקופה המוארכת, יוגדלו דמי השכירות ב-10% (עשרה אחוזים) ביחס לדמי השכירות במועד תום התקופה הקודמת (להלן: "דמי השכירות המותאמים"). דמי השכירות הבסיסיים ודמי השכירות המותאמים יכוננו להלן לשם הקיצור: "דמי השכירות".
- ג. דמי השכירות וכל שאר התשלומים הנקובים בסכומים דולרים בהסכם זה יתורגמו וישולמו בשקלים חדשים, על פי שער הדולר היציג הידוע במועד התשלום הקבוע לביצוע כל תשלום ותשלום על פי הוראות הסכם זה.
- ד. **שכירות בגין התאמות המושכר** – מבלי לפגוע באמור בסעיף 10 להסכם ובתוספת לו, מוסכם בזאת כי השוכר יגיש לאישורו הבלעדי של המשכיר, תוכנית לביצוע עבודות התאמת פנים של המושכר (להלן: "תוכניות הפנים המאושרות"). מוסכם בזאת כי השוכר ישא בסך של 25% והמשכיר ישא בסך של 75% מסך ההשקעה בפועל בביצוע עבודות ההתאמה האמורות על פי תוכניות הפנים המאושרות ובכל מקרה לא ישא המשכיר בסך העולה על \$300 דולר ארה"ב למ"ר ברוטו ובכך מובהר בזאת כי בכל סכום מעל לסכום זה – ישא בו השוכר. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי המשכיר ישא אך ורק בהוצאות ביצוע אשר הוצאו באופן ישיר לצורך ביצוע עבודות ההתאמה ולצורך תשלום לקבלנים המבצעים.
- ה. בתוספת לאמור בסעיף 10 להסכם, מוסכם בזאת כי לאחר מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות על ידי השוכר, יעלו או ירדו מחירי השוק מעל ל-15% ממחיר דמי השכירות המשולמים בפועל למשכיר, כי אז יהיה כל צד רשאי לבקש מהצד שני עדכון דמי השכירות וזאת על ידי פניה משותפת לשמאי מוסכם מראש אשר יכריע ויקבע את מחיר שכר הדירה החודשי המגיע למשכיר בגין המושכר.
- ו. כתוספת לדמי השכירות הנקובים בסעיף 10 להסכם, מוסכם בזאת כי במשך תקופת השכירות הקבועה בהסכם מתחייב השוכר לשלם למשכיר תוספת של \$1 דולר ארה"ב לכל מ"ר לחודש שכירות על כל \$100 דולר ארה"ב למ"ר ברוטו השקעה שבוצעה בפועל בעבודות התאמת המושכר לצורכי השוכר, ולדוגמא השקעה בסך \$275 למ"ר של המשכיר ישולמו בגין השקעה זו סך של \$2.75 למ"ר לחודש.
- ז. מכיוון שלא ניתן במועד חתימת ההסכם לקבוע סופית את דמי השכירות הסופיים על פי הסכם זה, מוסכם בין הצדדים לצרכי מקדמות ובטחונות יעמדו דמי השכירות החודשיים על סך משוער של \$75,000 לא כולל דמי ניהול ומע"מ.

3. מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות:

- א. בסיפת סעיף 10 ב' להסכם יתווסף: "במידה ומחירי השוק יעלו או ירדו לדעת אחד הצדדים מעל ל-15% יהיה רשאי כל צד להסכם לבקש עדכון של דמי השכירות. מוסכם בין הצדדים כי דמי השכירות בגין המושכר יקבעו על-ידי שמאי מוסכם אשר ייקבע את דמי השכירות החודשיים המגיעים למשכיר בגין המושכר".

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתירי ידע בע"מ

המשכיר

ב. לסעיף 10 להסכם יתווסף סעיף ד', לפיו יכתב: "היה והשוכר החליט שלא לממש את תקופת האופציה שניתנה לו בהסכם, יהיה על השוכר להשיב למשכיר סך של 36% מסכום ההשקעה הכולל שהשקיע המשכיר במושכר אשר לא יפחת מסכום מינימום של \$500,000" בתוספת מע"מ.

4. דמי ניהול:

א. מוסכם על הצדדים כי השוכר ישא בתשלום דמי הניהול של המושכר בהתאם לכל עלויות של המשכיר מכל מין וסוג שהוא שהוצאו בקשר עם האחזקה השוטפת של המושכר, לרבות ביצוע כל הטיפולים והתיקונים הנדרשים על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, ובתוספת רווח של 12.5%.

ב. המשכיר יציג מפעם לפעם לשוכר, את ההוצאות שהוצאו בקשר עם האמור בסעיף 4 א' לעיל בנספח זה.

5. מושכר המשנה:

א. על אף האמור בכל מקום אחר, מוסכם בין הצדדים כי שטח של כ- 611 מ"ר לערך בקומה 1 במושכר, כמתואר בנספח א' להסכם, יותאם לצורכי השוכר (להלן: "מושכר המשנה"). מוסכם בזאת כי כל צד ישא בסך של 50% מעלות עבודות ההתאמה הנדרשות והמאושרות כקבוע בהסכם, אך מוסכם כי המשכיר לא ישא יותר מ-\$200 דולר ארה"ב למ"ר ברוטו. מושכר המשנה יושכר לצד ג' למשך שנתיים (24 חודשים קלנדרים) ממועד האיכלוס כקבוע בסעיף 6 א' להסכם (להלן: "תקופת שכירות המשנה").

ב. אחריות השכרת מושכר המשנה תחול על המשכיר והכנסות דמי השכירות של מושכר המשנה אשר יושכרו לצד שלישי, ישולמו למשכיר. בתקופת שכירות על פי סעיף זה, לא ישא השוכר בתשלום ארנונה.

ג. במשך תקופת שכירות המשנה, ישלם השוכר למשכיר סך של \$2 דולר ארה"ב למ"ר לחודש שכירות, בין אם הושכר מושכר המשנה לצד שלישי כלשהו ובין אם לאו.

ד. בנוסף לאמור בסעיף 5 ב' לעיל ורק במידה ומושכר המשנה יהיה ריק, ישא השוכר בסך נוסף של \$0.5 דולר ארה"ב למ"ר לחודש שכירות בגין השקעת המשכיר בעבודות התאמת מושכר המשנה.

ה. במקרה בו השוכר החליט לשכור את מושכר המשנה לפני המועד בו קיבל החזקה בשטחי המושכר כאמור בסעיף 6 להסכם, אזי ישלם השוכר למשכיר סך של \$11 דולר ארה"ב בגין מושכר המשנה. מובהר בזאת למען הסר כל ספק כי לאחר תקופת שכירות המשנה (קרי, לאחר שנתיים), ישלם השוכר למשכיר על מושכר המשנה כקבוע בסעיף 10 להסכם וכמוגדר כדמי השכירות הבסיסיים בהסכם (קרי, \$11.5 דולר ארה"ב בתקופת השכירות היסודית), בתוספת כקבוע בסעיף 2 ג', ד' לעיל בכל הקשור לדמי השכירות בגין עבודות ביצוע לצורך התאמות המושכר לשוכר.

ו. בתום השנתיים כאמור בסעיף ה לעיל, יימסר לשוכר מושכר המשנה על פי התכנון והביצוע של השוכר ובמצבו כמות שהוא באותה עת - as is, למעט בלאי סביר.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתידי ידע בע"מ

המשכיר



6. אופן תשלום דמי השכירות:

- א. על אף הקבוע בסעיף 11 להסכם, מוסכם בזאת כי עם חתימת ההסכם ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך של רבעון ראשון בשנת השכירות הראשונה. לאחר מכן, ישלם השוכר סך של שלושת הרבעונים הנוספים של השנה הראשונה ישירות לקבלנים המבצעים את עבודות ההתאמה כמפורט בהסכם. מוסכם ומובהר בזאת כי התשלומים אשר ישולמו לקבלנים המבצעים את עבודות ההתאמה, כפופים לאישורו המוקדם של המשכיר לפני ביצוע התשלומים בפועל. המשכיר ימציא לשוכר חשבונית מס כדין בגין תשלום שכר הדירה כנגד ביצוע התשלומים ששולמו לקבלנים המבצעים את עבודות ההתאמה.
- ב. החל משנת השכירות השנייה ישולמו דמי השכירות כל רבעון מראש.

7. מועד תחילת השכירות:

- א. מועד תחילת השכירות הינו חמישה וחצי חודשים מיום מסירת כלל שטח המושכר לביצוע עבודות ההתאמה הראשוניות (לא יאוחר מיום ה- 15.4.2008) ובלבד שעד מועד זה ימציא המשכיר לשוכר אישור על קבלת טופס 4 למעטפת ואישור אכלוס של כיבוי אש ירושלים (להלן: "**האישורים**") ו"**מועד תחילת השכירות**" בהתאמה) ולא יאוחר מיום ה- 1.10.2008 והכל בכפוף לשאר הוראות ההסכם לעניין זה. מובהר בזאת כי במידה והשוכר יעשה שימוש בנכס טרם קבלת האישורים כאמור ישלם השוכר דמי שכירות חודשיים.
- ב. בתום 60 יום מיום חתימת הסכם זה, יגיש השוכר לאישורו הבלעדי של המשכיר תוכניות לתכנון עבודות ההתאמה של המושכר (להלן: "**תוכניות עבודות ההתאמה**"). בנוסף, בתום 100 ימים מיום חתימת הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר אישור כיבוי אש על תוכניות עבודות ההתאמה (להלן: "**אישור כיבוי האש מטעם השוכר**").
- ג. האחריות על המצאת האישורים האמורים בסעיף 7 א' לעיל בנספח זה, הינה על המשכיר ובתנאי כי: א) אישור כיבוי האש מטעם השוכר ימסר למשכיר בתוך 100 ימים מיום חתימת ההסכם; ב) וכן בתנאי שעבודות ההתאמה לגביהן ניתן אישור כיבוי האש מטעם השוכר, יסתיימו בתוך 4 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לידי השוכר. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת, כי באם תבצר מניעה לקבלת טופס 4 מטעמים שאינם קשורים למשכיר /או שאינם באחריותו, אלא הקשורים לאחריות השוכר, כי אז יראו הצדדים במועד נתן המשכיר לשוכר הודעה בדבר האמור, כמועד תחילת השכירות לכל דבר ועניין כאמור בסעיף 6 להסכם.
- ד. לאחר שקיבל השוכר לידי את החזקה המלאה על כל המושכר, יהיה חייב השוכר להשלים את עבודות ההתאמה במושכר בתוך חמישה וחצי (5 1/2) חודשים בלבד מיום מסירתו המלאה של המושכר לידי.

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

השוכר

עתיר יודע בע"מ

המשכיר

ה. לאחר קבלת האישורים האמורים בסעיף אי לעיל, ולאחר ביצוע העבודות האמורות בסעיף 7 די' לנספח זה לעיל, יאכלס השוכר את המושכר במלואו בהינף אחד ובמקשה אחת.

ו. איחור במסירת החזקה ו/או באי קבלת אישור אכלוס על יד המשכיר מכיבוי אש ירושלים ו/או איחור בביצוע השלמת המעטפת באופן שעייכב את אכלוס המושכר על ידי השוכר, יגרור עניין זה פיצוי של חודש שכירות שלם בגין כל חודש איחור שלם.

### 8. השכרת שטחים נוספים באגף B:

א. במידה ויחפוץ המשכיר להשכיר שטחים באגף B, מתחייב המשכיר להשכיר את שטחים באגף B באופן שגודלם של משכירים אלה לא יעלה על מפלס קומה אחת באגף B.

ב. בנוסף, מתחייב המשכיר שלא להשכיר את קומה 5 לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ואילו את קומה 4 לתקופה שלא תעלה על 4 שנים ואילו את קומות 2-3 לתקופה שלא תעלה על 5 שנים וזאת מיום מסירת החזקה במושכר לשוכר באגף C.

ג. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי אין באמור בסעיפים אלא משום פגיעה בזכותו של המשכיר להשכיר שטחים על פי שיקול דעתו הבלעדי באגף A.

ד. לשוכר תהיה זכות סירוב ראשונה על כל הצעה להשכרת שטחים באגף B אך ורק במקרים בהן הסתיימו הסכמי השכירות עם שוכרי השטחים באגף B בתום תקופת השכירות הראשונה בלבד. מובהר בזאת כי מלבד מקרה זה, לא תהיה לשוכר כל זכות סירוב מכל מין וסוג שהוא.

ה. מוסכם בזאת בין הצדדים כי שטחי השכירות באגף B אשר יושכרו לשוכר, כאמור בסעיף זה יושכרו לשוכר במצבם כמות שהם AS IS ובתנאי השכירות כאמור בהסכם (כפי שהושכר לשוכר באגף C).

ו. השוכר ישלם שכר דירה בגין עובדות ההתאמה שהושקעו על ידי המשכיר במושכר שבאגף B בסך של \$1 דולר ארה"ב לכל מ"ר ברוטו לחודש על כל \$100 דולר ארה"ב השקעה למ"ר ברוטו ובלבד שעבודות ההתאמה על פי סעיף זה תהיה עד לסך של \$450 דולר ארה"ב למ"ר ברוטו.

ז. במידה בו שכר השוכר את קומה 5 מאת המשכיר ועל אף האמור בכל מקום אחר, ישלם השוכר למשכיר במזומן עם תחילת השכרת קומה זו, סך של 25% מההשקעה שהשקיע המשכיר בעבודות ההתאמה שבוצעו עבור השוכר שעזב את המושכר בקומה זו. אופן שאר תשלום דמי השכירות בגין דמי ההתאמה יהיה על פי האמור בסעיף בהסכם.

ח. הוראות סעיף זה לא יחולו על קומה 7 באגף B.

ט. במידה וירצה השוכר להשכיר שטחים באגף B על פי סעיף זה, יציג המשכיר לשוכר את כל המידע הרלוונטי, לרבות כל הקשור לחוזי השכירות וביצוע עבודות ההתאמה הרלוונטים לאותו מושכר.

מובילאיי טכנולוגיות דאיה בע"מ

השוכר

עתידי בע"מ

המשכיר

9. שילוט:

השוכר יהיה רשאי להתקין שלט אחד בלבד בנושא את "לוגו" החברה במיקום, ובמפרט עפ"י הוראות המשכיר, על השוכר יחולו כל הוראות החוק והדין בדבר התקנת שלט זה והוא מתחייב לעמוד בהן. באגף C לא יותקן שלט אחר כלשהוא.

10. קיר זכוכית:

מוסכם בין הצדדים כי המשכיר יישא בעלות מחיצת הזכוכית המפרידה בקומה 6 בין אגף B והמבואה הראשית ללובי קומתי במקום בניית מחיצות גבס.

11. שטחי השכרה:

מוסכם בין הצדדים כי במידה והשוכר לא יקבל אישורו של יועץ הבטיחות ושירותי כיבוי אש לביצוע דלת הפרדה מבוקרת במסדרון שבין חדר המדרגות ובין הממ"ק כאמור בנספח א' להסכם (תשריטי המושכר) יעמדו בפניו האפשריות הבאות:

- א. השכרת חדר המדרגות והממ"ק בקומות 2-6 עד לדלת הגרעין במעמד של ברשות בלעדי ובתוספת חודשית לדמי השכירות של \$6 למ"ר בגין כל מ"ר מעל לשטח המופיע בתשריט.
- ב. אי הכללת שטחים אלו בחלק הבלעדי של השוכר ונשיאה יחסית בדמי השכירות עפ"י העקרונות של שטחים ציבוריים.

12. שונות:

מובהר בזאת כי כל האמור והקבוע בנספח זה יגבר על כל הוראות ההסכם גופו ובמקרה של סתירה, יגברו הוראות נספח זה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:**

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

\_\_\_\_\_  
השוכר

עתירי ידע בע"מ

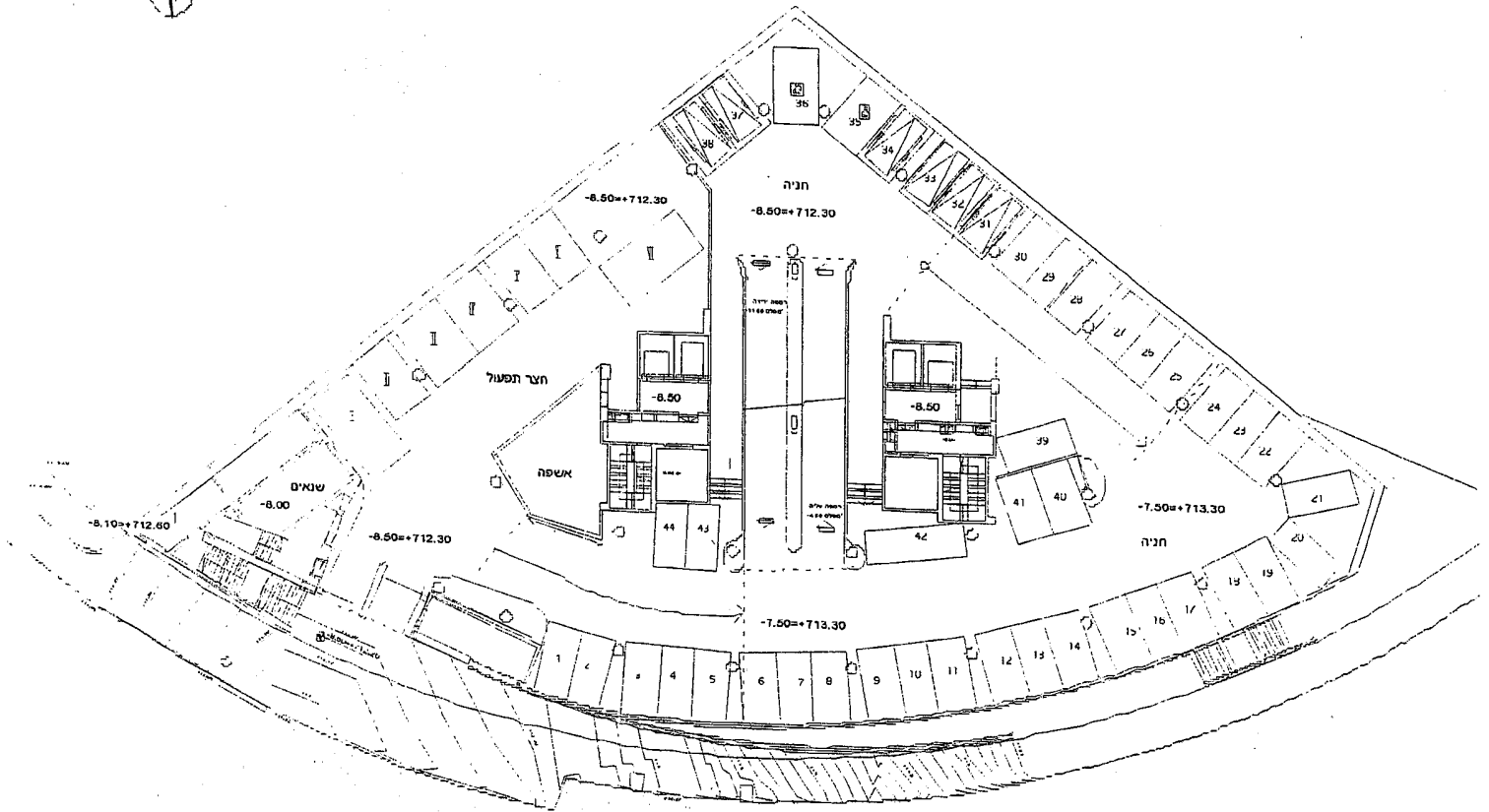
\_\_\_\_\_  
המשכיר

מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ

\_\_\_\_\_  
השוכר

עתירי ידע בע"מ

\_\_\_\_\_  
המשכיר

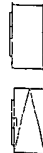


## קומת חניון / מרתף 2

עתירי ליע בע"מ  
ח.פ. 512769266



6 עמדות



אפשרות למכפיל חניה אופקי

אפשרות למכפיל חניה אלכסוני

נדכון מכפילי חניה 2.12.07

תאריך: 30.1.07

פרסיס בילדינג בע"מ הר חוצבים ירושליים  
אבנר לוי קבלנות ויזמות

אדריכלים  
architects

גיל-עד  
גיל-עד

בית קורקס, משכית 27 הרצליה ת.ד. 12259

טל': 09-9573303 פקס: 09-9573202

e-mail: studio@giladarc.org

פרסיס

הר חוצבים ירושלים.

פברואר 2008



עתידי ידע בע"מ  
ח.פ. 512769200

## מעטפת הבנין

1. רמת הגימור - השטח המושכר לדייר הינו ברמת מעטפת בתחום המושכר

(1) כללי

- עומס שימושי מותר בחניון הינו 250 ק"ג מ"ר
- באזור הפריקה וטעינה מותרת עומס שימושי של 1250 ק"ג מ"ר
- עומס שימושי מותר בשטחים עיקריים 500 ק"ג מ"ר
- תקרות בשטחים מושכרים מבוססת על לוחדים המונחים ע"ג קורות

(2) לובי ראשי

- ריצוף שיש טבעי
- חיפוי בשיש מסותת
- תקרה אקוסטית
- דלפק קבלה ראשי
- תאורה, גילוי אש, וכריזה עפ"י תקנות

(3) הלובי הקומתי כולל בין היתר

- ריצוף שיש טבעי
- חיפוי בשיש מסותת
- תקרה אקוסטית
- תאורה גילוי אש, וכריזה עפ"י תקנות
- בכל מפלס 4 מעליות נוסעים, 2 חדרי מדרגות מילוט, ארונות חשמל, תקשורת ומיזוג אויר.

(4) חניון - גמר מלא

- עמודים צבועים בגמר סופרקיל
- תקרות החניון בגמר פוליסיד
- רצפת בטון מוחלקת
- מערכות כיבוי מלאה על כל השטחים
- אירור החניון יבוצע באמצעות מפוחים
- תאורה חניה מלאה
- כניסות לרכב אל מרתפי החנייה -

## למערכות תברואה וספרינקלרים

### א. ביוב וניקוז

- צנרת הביוב, התייעול והניקוז החיצונית תהיה צנרת P.V.C עבה דרג 6.
- בצוע תאי ניקוז ומשקע יהיה זהה לתאי ביוב פרט לתחתית משקעים נוספת של 30 ס"מ ואי בצוע עבוד הקרקעית.

### ב. צנרת מים, כבוי-אש וספרינקלרים

- כל הצנרת תהיה מגולבנת סקדיול 40 לפי ASTM 120 עד קוטר 6" בבנין. כל החיבורים יהיו ע"י מחברים מהירים "ויקטאוליק".
- צנרת חיצונית תהיה צנרת שחורה סקדיול 40, עובי דופן 1/4" עם צפוי בטון פנימי ו-ASP חיצוני חרושתית. חיבורים יבוצעו ע"י ספחים כנ"ל ושימוש באלקטרודות מיוחדות וצפוי במשחה בטומין לצורך השלמת הריתוך.
- צנרת מתזים תהיה צנרת מגולבנת סקדיול 10 עם חיבורי קוויק-אפ בלבד. עד קוטר 1 - 1/2" תהיה הצנרת סקדיול 40 מגולבן.

### ג. צנרת דלוחין שופכין / מי גשם

- כל צנרת השפכים בבנין תהיה צנרת HDPE לפי ת"י 499, DIN 8075. חיבור הצנרת יעשה ע"י הלחמת פנים ו/או מופות חשמליות.

### ד. מערכת כבוי-אש

#### (1) מערכת מתזי מים

- מערכת ספרינקלרים תותקן בכל שטחי הבניין (לא כולל שטחי השוכר): ח. מכונות, פרוזדורים, חדרים, מחסנים, אולמות וכדומה. המערכת תבוצע לפי המפרטים, התכניות, תקן NFPA - 13 ו-NFPA - 20.
- כל הציוד, החומרים ואביזרים יתאימו ל-NFPA - 13.
- במחסנים וחדרי מכונות יהיו המתזים מסוג UPRIGHT.
- דרגת הסיכון לחשוב מע' ספרינקלרים היא LIGHT HAZARD בכל הבניין פרט למטבחים, מחסנים וחדרי מכונות שם תהיה דרגת הסיכון OH-1.
- המתקן הציבורי לכיבוי אש יכלול מאגר מים וחדר משאבות מרכזי, קווים אנכיים בגרעינים להספקת מים לספרינקלרים והידרנטים בקומות (הקווים יסתיימו בכניסה לקומות). בחניונים, בלובי הראשי ובמבואות הקומתיים יותקנו ספרינקלרים וארונות עם הידרנטים.

**(2) פריטי ציוד כבוי-אש**

- ☒ תוף כבוי - גליל מתכת עליו כרוך צינור לחץ מגומי משוריין באורך 25 מ', עם מסלנת טיפוס "שטורץ". לגליל המתכת תנועה אופקית סביב ציר אנכי בנוסף לתנועה הסיבובית לשחרור צינור הגומי. חיבור ההזנה לתוף יהיה חיבור גמיש ולפניו יותקן שסתום סגירה כדורי.
- ☒ ברז שריפה "2 - ברז זווית עם חצי מצמדת "שטורץ" נושא תו תקן.
- ☒ עמדת כיבוי - תוף כבוי וברז שריפה, בתוספת שני מטפי אבקה יבשה 6 ק"ג, צינור מאריג ניילון בקוטר "2 ובאורך 20 מ' כולל מצמדות "שטורץ" ("2 מחד, ומותאם למסלנת מאידך), מסלנת נוספת. הכל בארון פח צבוע 90X130X30 ס"מ.
- ☒ כל הפריטים תואמים לתקנים הישראליים, לדרישות הג"א ורשויות הכיבוי.
- ☒ ברזי שריפה חיצוניים - ברזים מאושרים ע"י מכון התקנים ורשויות הכבוי, בשני דגמים טיפוסיים: ברז בודד בקוטר "3, וברז משולב "3"X3"X4", כל מוצא יצויד במצמדת "שטורץ" מתאימה.

**(3) משאבות כבוי**

- ☒ משאבות בעלות 2900 סבל"ד מתאימות לדרישות NFPA-20 - מאושרות UL\FM בספיקות כמתואר ברשימות הציוד.



## מפרט טכני מיוחד לעבודות חשמל ומתח נמוך.

### א. תאור הפרויקט:

- מרתף חנייה תחתון (3-) ובו חנייה, חדרי מונים ח"ח, חדר מפ"ז ראשי מ"ג, חדר מסר של בזק, חדר חשמל תחתון.
- מרתף חנייה ביניים (2-) ובו חנייה, תחנת טרנספורמציה ח"ח, חדר אב הבית.
- מרתף חנייה עליון (1-) ובו חניה, שטח להשכרה.
- קומת כניסה ובה לובי כניסה ראשי ושטחים להשכרה.
- קומה גלריה (+4) ובה שטחים להשכרה
- חמש קומות משרדים להשכרה.
- קומת גג (+28) ובה שטחים להשכרה, תחנת טרנספורמציה, חדר חשמל, חדר חשמל חרום, ציוד מ"א, גנרטור.
- קומת גג עליון (+32) ובה חדרי מכונות, מעלית וציוד מ"א.

### ב. מתקנים ציבוריים ומשותפים.

- חשמל- אספקת החשמל מחברת חשמל תכלול חיבור במתח גבוה למתקן הציבורי, מניית צריכת החשמל תבוצע באמצעות מוני חשמל
- המתקן החשמל הציבורי- כולל חדרי טרנספורמציה, חדרי מיתוג, לוחות ראשיים של הבניין, גנרטור, חניון, מתקנים ציבוריים קומתיים ותאורת חוץ.
- תותקן תחנת טרנספורמציה ובה שני שנאים אשר תמוקם על הגג. תחנה זאת תזון ע"י כבל מתח גבוה ממפ"ז ראשי הנמצא במפלס 3- ליד ת"ט חברת חשמל. ת"ט זאת תזין את לוח חשמל ציבורי ראשי.
- בחדר חשמל על הגג ימוקם לוח חשמל ראשי ציבורי. לוח זה יגובה ע"י גנרטור חירום שימצא על הגג.
- בחדר מיוחד על הגג ימצא לוח חרום של הבניין אשר יוזן ישירות מהגנרטור והינו מיועד לספק ציוד חרום בבנין.
- גנרטור – יותקן גנרטור חירום לבנין לטובת נושאים בטיחותיים ועפ"י התקנות ציבורי לצרכים חיוניים בלבד (בטיחות), וישמש בין היתר לאספקת חשמל ותאורה בחניונים, בלובי כניסה הראשי ובלוביים הקומתיים. למעליות וכד'

ג. תאורת חרום:

- בפתחי היציאה והמילוט בכל קומה יותקנו גופי תאורה דו-תכליתיים, עם שילוט וסימון הכוללים מטען, מצברים וממסר העברה, מבוססים על שימוש בנורות LED.
- בשטחים הפתוחים והפרוזדורים, חדרי מדרגות, חדרי חשמל ומכונות וכו' יותקנו גם גופים דו-תכליתיים כנ"ל לתאורת התמצאות.
- כל הציוד יתאים לתקן הישראלי.

ד. טלפונים:

- בבניין יבוצע חדר מרכזי עבור הטלפונים. ממנו יונחו תשתיות לקומות ולשטחי הדיירים העתידיים.

ה. מערכות מתח נמוך:

- גילוי אש -תהיה רכזת גילוי האש של הבניין. הגלאים בשטחי הדיירים יחוברו לרכזת של הבניין בכל עת על פי הנחיות יועץ הבטיחות (גלאים בשטחי הדיירים במסגרת מפרט הפנים). הרכזת המשרתת את הדיירים תחובר לבקרת המבנה הנשלטת על ידי הנהלת הבניין.
- במקביל פיר תקשורת מרכזי כולל אפשרות להתחבר ל"בזק" ואו למערכת נס"ר ושירותי תקשורת נוספים.
- תשתית למערכת גילוי אש ועשן וכריזה החל מהמרכזייה אשר תמוקם בחדר בקרה בקומת קרקע ו/או מקום אחר שיקבע, כולל צנרת ורטיקלית, ארגזים, צינורות וסולמות, כולל חוטי משיכה
- תשתית למערכת כבלי פיקוד למעליות, החל מחדר בקרה בקומת הקרקע, ועד חדרי המכונות, כולל צנרת ורטיקלית, סולמות, כולל חוטי משיכה
- תשתית למערכת הטלפונים טלויזה בטחון, פריצה החל מכניסה לבנין, צנרת ורטיקלית, ארגזים, צינורות וסולמות כולל חוטי משיכה

## מפרט טכני מיוחד לעבודות מיזוג אויר ואורור.

א. כללי

- ☒ יחידות קרור מים, משאבות, יחידות טיפול אויר צח, צנרת שלדיות, תעלות שלדיות, אורור חניון וכל הנדרש לבנין כמתואר בתכניות.
- ☒ מיזוג אויר- יורכבו על הגג מתקני קירור מרכזיים בצילרים כולל יחידות אויר צח, מיזוג מרכזי לקירור וחימום באמצעות צילרים על גג הבניין והזרמת מים קרים בצנרת אנכית בפירים עד לכניסה לקומות - מערכת 2 צינורות לאפשרות קירור 24 שעות וכל השנה.
- ☒ חימום באמצעות גופי חימום חשמליים ביחידות FC (בשטחי הדיירים ולא כלול). המתקן הציבורי יכלול אספקת אויר צח לכל הבניין ומערכות אורור לשירותים וחניון.
- ☒ המתקן מתוכנן להספק של 1 טון קירור ל 18 מ"ר בממוצע.
- ☒ מעגל הזרימה יכלול 2 משאבות לכל צילר המותקנות בתוך הציילר ומסופקות יחד איתו.
- ☒ במצב לילה יעבדו: צילר אחד עם משאבת המעגל שלו, וכל אגף.
- ☒ יציאת הצנרת הקומתית תעשה בכל פיר בקומה מעל. כל יציאה תפוצל ליציאה רגילה ויציאה לצנרת 24 שעות. היציאה הרגילה תכלול לכל צרכן שסתום ניתוק, מסנן, שסתום חשמלי ON-OFF ושסתום ויסות. יציאת 24 שעות תכלול שסתום ניתוק, מסנן ושסתום ויסות. בחזרה יותקן שסתום ניתוק.
- ☒ אויר צח מטופל מסופק לבנין ע"י יחידה על גג המבנה.
- ☒ פליטה משירותים נפלטת לגג בפירים עם מפוחים.
- ☒ בכל קומה יהיה חיבור לאספקת אויר צח מטופל בכל יציאה לקומה יותקן מדף אש ממונע.
- ☒ כל המערכת המרכזית של הבניין יח' קירור מים, משאבות, יחידות אויר צח, מפוחי פליטה, שחרור עשן ומפוחי אורור וחניון יופקדו ע"י מערכת בקרה ממוחשבת מושלמת.
- ☒ אורור חניונים יבוצע לפי 8 החלפות אויר בשעה. המערכת כוללת מפוחי פליטה ומפוחים להכנסת אויר לחניון.
- ☒ האורור יפעל לפי משטרי לוח זמנים, בקרת CO ובמצב חרום.
- ☒ מדפי אש יותקנו בקומה בכל מחיצת אש ובכל חדירה בפיר. כל מדפי האש יהיו ממונעים ובמערכת הבקרה תתקבל אינדיקציה למצב המדף.
- ☒ צנרת המים תבוצע בשיטת טבעת (REVERSE RETURN).
- ☒ צנרת ניקוז תהיה פלסטית קשיחה ותבוצע עד ההכנות האנכיות הקיימות.

- יח. מזוג חדרי מכוונות מעליות, בחדרי שנאים וחדרי חשמל ראשיים כלול במערכת המרכזית.
- אוורור חדר משאבות במרתף, כלול במערכת המרכזית.
- פתיחת שסתום הניתוק מעבר לשעות העבודה הרגילות תעשה ע"י הנהלת הבית.

## מפרט טכני מיוחד לעבודות מעליות.

א. כללי-מעליות נוסעים בגרעינים-סה"כ 4 מעליות

13 (מעלית מס' 1).	מספר נוסעים
21 (מעלית מס' 2).	
1000 ק"ג (מעלית מס' 1).	עומס
1600 ק"ג (מעלית מס' 2).	
2.0 מ"ש.	מהירות נסיעה



## עתירי ידע בע"מ

5.2.2008

מ.ל.ב.  
ט.ל.ח.  
סה"כ: 2 עמודים

לכבוד  
מובילאיי טכנולוגיות ראייה בע"מ  
רח' הרטום 12  
הר חוצבים  
ירושלים

שלום רב,

הנדון: הסכם שכירות מיום 31.1.2008 בקשר עם גוש 30243, חלקה 115, הר חוצבים, ירושלים  
(להלן: "הסכם השכירות")

הואיל: וחתמתם עמנו על ההסכם המתואר בנדון;

והואיל: והנכם עתידים לחתום עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") על הסכם לביצוע עבודות כאמור וכמפורט בהסכם השכירות;

### הרנו להודיעכם כדלקמן;

א. במידה ותחתמו על הסכם מחייב עם החברה לשם קיום כל העבודות הנדרשות על פי חוזה השכירות, במידה ותעמדו בכל תנאי הסכם השכירות ורק במידה ולא תגיעו לכלל הסכמה עם החברה בכל הקשור למחירי ביצוע עבודות הבניה בהם התחייבתם בהסכם השכירות – כי אז הננו מאשרים לכם בזאת, להיכנס בנעלנו בכל הקשור למחירי עלות הביצוע בלבד, בהסכם הביצוע אותו חתמנו אנו עם החברה ולהשתמש בזכות זו על מנת להטיב עבורכם את מחירי ביצוע העבודות בלבד.

ב. על אף האמור לעיל מובהרים בזאת התנאים היסודיים הבאים – אי מילוי אחד מהתנאים שלהלן, יבטל את הרשאתנו כאמור בסעיף א' לעיל:

1. תחתמו על הסכם מחייב עם החברה;
2. תעמדו בכל תנאי הסכם השכירות אשר חתמתם עימנו. מובהר בזאת כי במידה ולא תעמדו בתנאי חוזה השכירות ו/או יבטל חוזה השכירות מכל סיבה שהיא, יתבטל האמור בסעיף א' לעיל;
3. תודיעו לנו מראש ובכתב כי הינכם עתידים להשתמש בהרשאתנו זו;
4. בכל מקרה לא תגרום הרשאתנו לעיל לפגיעה ו/או גריעת זכויותנו על פי הסכם השכירות עימכם ו/או על פי הסכם ההתקשרות שלנו עם החברה ו/או שלא תגרום לפגיעה בפרוייקט נשוא ההסכמים לעיל.

אביב

עתירי ידע בע"מ

5. הרשאתנו בסעיף א' אינה נתנה למחאה ואו להסבה ואו אינה תזכה כל צד ג' כלשהו.
- ג. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת, כי אנו רשאים לבטל הרשאתנו זו בכל עת, מכל סיבה שהיא ומבלי שתהיה לנו החובה לנמק ביטולנו זה.
- ד. מבלי לגרוע באמור לעיל, במידה והחברה תסרב לראות בכם כמי שנכנסו בנעלנו כאמור לעיל – כי אז נזמין אנו את השירות עבורכם ללא כל דרישת תשלום או רווח יזמי בגין האמור. במקרה זה, ביום תשלום החשבונות לחברה, תשלמו אתם לנו את התשלום בגין העבודות האמורות, על כל מרכיביו, לדוגמא מע"מ.
- ה. מובהר בזאת כי לא תהיה לנו כל אחריות על טיב העבודות ואו כל אחריות אחרת בעניין זה.

בנוכח רב,  
עתירי ידע בע"מ



משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה  
מרכז ההשקעות

ירושלים, ג' בסיוון תשס"ז  
20/05/2007  
מספר תיק: 21006  
מספר תכנית: 347  
מספר בקשה: 82489  
מספר תאגיד: 512769266

לכבוד  
פרסיס בילדינג בע"מ  
המרפא 7,  
ירושלים 91237

א.ג.ג

הנדון: הארכת מועד ביצוע

עדכון מספר 4 לכתב אישור מיום 03/04/2003

1. בקשתכם מיום 20/05/2007 לאשר הארכת מועד ביצוע במסגרת תכניתכם שאושרה על פי כתב האישור הנ"ל על תוספותיו, נבחנה במרכז ההשקעות.
2. בתוקף סמכותי על פי החלטת מנהלה מספר 1676 - (א) - 3 ניתן בזאת אישור להארכת מועד ביצוע.
- המועד לביצוע התכנית יהיה עד ליום 03/04/2008.
- מועד ביצוע זה הוא סופי, לאחר תום מועד זה עליכם להגיש דו"ח ביצוע סופי בגין תכניתכם המאושרת הנ"ל.
3. יתר פרטי כתב האישור על תנאיו ועל עדכוניו, בעינם עומדים.

מ.נ.צ.  
מנהלת תחום בחינת תכניות השקעה

העתקים:

- בנק לאומי לישראל בע"מ
- נציבות מס הכנסה, משרד האוצר
- ענבל חברה לביטוח בע"מ
- תעשיות עתירות ידע
- תיק החברה
- פנימי: 4

עתידי ידע בע"מ  
ח.פ. 512769266





משרד התעשייה והמסחר  
מרכז השקעות

ירושלים, א' בניסן תשס"ג  
03/04/2003  
מספר תיק: 21006  
מספר תוכנית: 347  
מספר בקשה: 65350  
מספר תאגיד: 512769266

לכבוד  
פרטיס בילדינג בע"מ  
המרפא 7,  
ירושלים 91237

א.ג.ג

כתב אישור לתכנית במסלול מענקים

1. מנהלת מרכז השקעות דנה בבקשתכם מיום 16/06/1999 לאישור תכנית השקעות על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן החוק) להקמה של בניין תעשייתי להשכרה בהר חוצבים בירושלים (אז"פ א') בהשקעה בסך 17,472,000 ש"ח (\$4,160,000). שטח הבניין בתכנית המבוקשת: 4,400 מ"ר.
2. המנהלה החליטה (החלטה מספר 1586- (ב) 16- מיום 03/03/2003) לאשר תכנית השקעות ברכוש קבוע על-פי החוק.  
נושא התכנית המאושרת: הקמה של בניין תעשייתי להשכרה בהר חוצבים בירושלים (אז"פ א'), בשטח של 4,400 מ"ר.  
הפרוייקט יוקם במגרש מספר 9, ששטחו 2,925 מ"ר, ובהתאם לתביע מפורט מספר 3,760 א'. בכפוף לאמור בכתב אישור זה בנספח ובמפרט הטכני ובהתאם לפרוט השקעות המצורפים בזאת ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו, ובכפוף לטבלת המחירים לבניית מבנים להשכרה לתעשייה של מרכז השקעות.  
היקף ההשקעה בתכנית המאושרת: 17,472,000 ש"ח (\$ 4,160,000).
3. מאושר בזאת כי הקרקע נשוא כתב האישור דרושה למפעל במסגרת התכנית המאושרת כמשמעותה בחוק ובתקנות חובת המכרזים.
4. בהתאם להחלטת ועדת שרים לעניני כלכלה כל/66 ב' מיום 3.4.85 יהיו סעיפי התכנית המאושרת צמודים כדלקמן:  
- השקעות במבנים - למדד מחירי הבניה (מדד בסיס: מדד 1999-05 8684.2 נקודות).  
- השקעות בציוד מקומי ועלויות מקומיות - למדד מחירים לצרכן (מדד בסיס: מדד 1999-05 709.9721 נקודות).  
- השקעות בציוד מיובא - לשער הדולר של ארה"ב (שער בסיס: 4.2 ש"ח = \$1).
5. ההצמדה לא תחול על השקעות שביצעו בין תאריך ביצוע ההשקעות לבין מדדי הבסיס דלעיל.  
מילוי התנאים הבאים והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי ומקדים לקבלת ההטבות שמקנה כתב אישור זה:  
30% לפחות מההשקעות ברכוש קבוע ימומנו בהון מניות (רגילות) נפרע נוסף.  
ההקצאה והפרעון של ההון ייעשו במקביל לביצוע השוטף של ההשקעות במסגרת התוכנית המאושרת.



**משרד התעשייה והמסחר  
מרכז ההשקעות**

90% לפחות משטח הבניין בתכנית המאושרת נשוא כתב אישור זה יושכרו לראשונה למפעלים תעשייתיים שהם מפעלים מאושרים על פי החוק, וזאת לתקופה של 7 שנים לפחות. יתרת שטח הבניינים האמורים תושכר למפעלים שתחום עיסוקם תעשייה או מלאכה.

מפעל מאושר לצורך זה הוא מפעל תעשייתי, אשר בתכניתו כלולה שכירות בניין כאמור ואשר טרם חלפו שמונה שנים מיום אישור התכנית שלו.

תדווחו למרכז ההשקעות בכתב ובאופן מיידי על כל שינוי במצב התאגיד, בביצוע תכנית ההשקעות או בתוצאות העסקיות, אשר יש בו כדי להשפיע באופן מהותי על ביצוע של התכנית המאושרת על פי כתב אישור זה, או על המשך פעילותו של התאגיד, לרבות כוונה לסגור את המפעל קו ייצור ואו לפטר עובדים וכד'.

תדווחו למרכז ההשקעות על-גבי טופס דוח תקופתי, באמצעות חברת ענבל, דוח שוטף בפרקי זמן של אחת לשנה קלנדרית ב- 31/12, אודות התקדמות ביצוע התכנית המאושרת, על תנאיה ולסעיפיה ואודות התקצאה והפרעון של הון המניות הנדרש. אי-דוח כאמור, יהווה הפרה של תנאי כתב האישור.

תנהלו הנהלת חשבונות נפרדת לתכנית נשוא כתב האישור בשיטת החשבונאות הכפולה בכל הנוגע להשקעה בבניין ים ולהשכרתו/ים.

רשמנו לפנינו את התחייבותכם מיום 03.04.2003 לשמור על דיני הקניין הרוחני, כפי שינהגו מעת לעת במדינת ישראל. אם תורשעו בפסק דין חלוט וסופי בהפרה של דיני הקניין הרוחני, אנו נהיה רשאים לבטל כל הטבה שקבלתם ממרכז ההשקעות, לרבות מענק, הלוואה, הטבה במס ואז כל יתרון כספי אחר, או חלק מההטבה כאמור, ולדרוש החזרם בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק.

יחסי מסחר בין החברה לבין תאגידים בהם החברה או בעליה הם בעלי ענין, יהיו על בסיס מחירי ותנאי שוק תוך ייחוס נאות של הוצאות.

6. ביצוע ההשקעות בהתאם לתוכנית המאושרת יזכה אתכם במענק חוק בשיעור של 20%, ובמענק הון בשיעור של 4% מההשקעות ברכוש קבוע.

7. מענקים ישולמו לחברתכם רק על היקף השטחים שיושכרו למפעלים מאושרים, לאחר הצגת חוטי השכירות ובכפוף לבדיקת ואישור מרכז ההשקעות.

8. היקף השטחים הנדרשים לחברת פרסיס טכנולוגיות יבדק על ידי שמאי מטעם מרכז ההשקעות.

9. תשלום המענק מותנה במילוי תנאי האישור ויהיה כפוף להוראות החוק לנוהלי מרכז ההשקעות כפי שיקבע מעת לעת, והוא יבוצע בשלבים ובשיעורים כדלקמן:  
20% מהמענק - לאחר שתקבלו את הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל ואת כל ההיתרים מהרשויות הסטטוטוריות, כולל ביצוע תשלום אגרת בניה והשלמת היסודות. 30% מהמענק - (50% במצטבר) לאחר כיסוי הגג או יציקתו. 40% מהמענק - (90% במצטבר) - לאחר סיום שלב הקמת המעטפת ויציקת הרצפה.  
10% מהמענק - עם קבלת טופס 4 המופנה לחברת החשמל ואיכלוס הבניינים ע"י המפעלים תעשייתיים שהם במעמד מפעל מאושר".


10. ההטבות במס בגין ביצוע התכנית המאושרת תינתנה לפי סעיף 47 לחוק לעידוד השקעות הון.

11. הכנסות הנובעות מהמפעל המאושר באז"פ א', תהיינה פטורות ממס חברות במשך השנתיים הראשונות להפעלת התוכנית ותזכנה בהטבות במס חברות במשך חמש שנים נוספות בהתאם להוראות הפרק השביעי לחוק לעידוד השקעות הון.



**משרד התעשייה והמסחר  
מרכז ההשקעות**

- 12. קבלת ההטבות מותנית במילוי תנאי האישור ותהיה כפופה להוראות החוק ולנתלי מרכז ההשקעות, כפי שייקבע מעת לעת.
- 13. מועד ביצוע התכנית המאושרת יהיה עד ליום 03.04.2005 אם בתום המועד יוכח למרכז ההשקעות ביצוע השקעות בסעיפי פיתוח קרקע, מבנים וציוד בשיעור של 40% לפחות מהיקף התכנית המאושרת המעודכנת בערכים ריאליים, מרכז ההשקעות ישקול הארכת מועד הביצוע בשנה נוספת.
- 14. כתב זה אינו מהווה המלצה או אישור לקבלת הלוואה או הטבת הגלומה בה ממקור ממשלתי כלשהו, או לתנאי הלוואה או הטבת כלשהם.
- 15. רצ"ב הנספח לכתב האישור ופרוט התוכנית המאושרת המהווים חלק בלתי נפרד מכתב האישור.

  
 בכבוד רב,  
 שמואל מורדכי  
 מנהל מרכז ההשקעות

העתקים:  
 סגן החשב הכללי, משרד האוצר  
 נציבות מס הכנסה, משרד האוצר  
 עוזר השר לאזורי פיתוח, תמ"ס  
 ענבל חברה לביטוח בע"מ  
 מיופה כח החברה - י. פרנק  
 מרכז ההשקעות  
 פנימי: 10



משרד התעשייה והמסחר  
מרכז ההשקעות

דוח פירוט השקעות לתכנית

03/04/2003

מספר תאגיד: 512769266  
מיום: 03/04/2003  
ענף: בניין תעשייתי להשכרה  
מעמד תכנית: הקמה

שם תאגיד: פרסיס בילדינג בע"מ  
כתב אישור מס.: 21006 - 347  
נושא התכנית: בניין תעשייתי להשכרה  
משלול: מענקים  
מועד ביצוע: 03/04/2005

אתרים בתכנית: ירושלים עתירי ידע וטכנולו

פירוט ההשקעות לאתר

אתר: 1 3501 ירושלים עתירי ידע וטכנולו סיווג עדיפות: א'

קו ייצור: 99 כללי

סעיף ראשי: 6 מבנים

מספר סעיף	שם סעיף השקעה	סוג סעיף	מספר יחידות / מ"ר	ארץ יצור	מזד זכאות למענק	תאריך אישור	סה"כ השקעה בשי"ח	שיעורי מענק		
								חוק	הוצ	אתר
	פיתוח קרקע צמוד		0		מאושר	03/04/2003	294,000	20	4	
2	מעטפת 4400 מ"ר		0		מאושר	03/04/2003	5,359,200	20	4	
3	חניון תת קרקע 4300 מ"ר		0		מאושר	03/04/2003	4,334,400	20	4	
4	מערכות חשמל		0		מאושר	03/04/2003	2,587,200	20	4	
5	מיזוג אוויר		0		מאושר	03/04/2003	2,032,800	20	4	
6	עבודות גמר היי-טק		0		מאושר	03/04/2003	1,848,000	20	4	
7	אינסטלציה סניטרית		0		מאושר	03/04/2003	277,200	20	4	
8	מערכות כיבוי אש		0		מאושר	03/04/2003	369,600	20	4	
9	תוספת ציפוי אבן		0		מאושר	03/04/2003	369,600	20	4	
<b>סה"כ השקעה מאושרת לסעיף ראשי: 17,472,000 ש"ח</b>										

סה"כ השקעה מאושרת : 17,472,000 ש"ח

עמוד 1 מתוך 1 עמודים



משרד התעשייה והמסחר  
מרכז ההשקעות

נספח לכתב אישור

1. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מכתב אישור.
2. הוראות הנספח יחולו בנוסף להוראותיו של החוק לעידוד השקעות חון התשי"ט-1959 (להלן: החוק).
3. מילוי מלוא התנאים בכתב אישור, לרבות התנאים הכלולים בנספח זה הינו תנאי לקבלת הטבות לפי החוק.
4. התוכנית המאושרת על פי כתב אישור, מתייחסת להשקעות בבניה פתוח כציד ובמכונות חדישים בלבד, אלא אם נאמר אחרת בכתב אישור.
5. ציוד משומש מיובא, שאושר על-ידי מנהלת מרכז ההשקעות וכלול בכתב אישור, חייב להיבדק ע"י שמאי מטעם מרכז ההשקעות, לפני שישולמו מענקים כלשהם מתקציב המדינה.
6. קבלת הטבות על-פי החוק, מותנית בניהול תקין של ספרי חשבונות נאותים, בשיטת החשבונאות הככולה.
7. בהתאם לחוק, עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות) (תיקון מס' 2) התשי"ן - 1990, על בעל כתב אישור להמציא לבנק שבאמצעותו מתבצעת התוכנית בחילת כל שנת מס, אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, מאת פקיד מורשה(כהגדרתו בחוק).
8. לא ישולמו מענקים אם יתברר, כי התאגיד הינו בעל חוב למשרד התעשייה והמסחר. מענקים ישולמו רק לאחר שהתאגיד בעל כתב אישור ימציא אישור של חשב משרד התעשייה והמסחר המעיד כי החוב סולק ו/או הוסדר.
9. שינוי בהרכב בעלי התאגיד שבבעלותו מפעל מאושר, לרבות הנפקה ציבורית מצטברת מעל 49% בבורסה ולרבות הנפקה פרטית בכל שיעור שהוא, בתקופת ביצוע תוכנית מאושרת ועד לסיום תקופת ההטבות טעון אישור מראש ובכתב של מרכז ההשקעות.
10. חברה המנפיקה בבורסה מניות ו/או אגרות-חוב הניתנות להמרה למניות, עד לשיעור של 49% מהבעלות בחברה (כולל הנפקות קודמות וכולל מימוש אגרות-חוב ו/או אופציות, עד לדילול מלא) תהיה פטורה מקבלת אישור מוקדם של מרכז ההשקעות.  
פטור זה לא יחול על מכירת מניות המוחזקות על-ידי בעלי שליטה כמשמעותו בסעיף 3(ט)(1) ג' לפקודת מס-הכנסה.
- על חברה המבצעת הנפקה ציבורית בתנאים הנ"ל, לדווח על-כך למרכז ההשקעות, לא יאוחר מתום ששים יום ממועד ההנפקה. בדו"ח יפורטו:  
- הבורסה בה בוצעה ההנפקה.  
- פרטים על מבנה הבעלות ארב ההנפקה ולאחריה, כולל ציון משקיעי חוץ.
11. כל שינוי בתוכנית מאושרת ובתנאיה ביחס למפורט בבקשה לקבלת מפעל מאושר ובכתב אישור, כגון: תוספת או גריעה של ציוד, עדכון התייקרויות, שינוי בסעיפי ההשקעה, שינוי במוצר או שינוי במיקום ההשקעה, מחייב קבלת אישור מראש ובכתב ממרכז ההשקעות. כל בקשה לשינוי, תעשה על-גבי טופס מתאים ובהתאם להוראות המתפרסמות ע"י מרכז ההשקעות מעת לעת.
12. מפעל מאושר במסלול חלופי יגיש למרכז ההשקעות דוח ביצוע תקופתי אודות התקדמות ביצוע תוכנית מאושרת, על תנאיה, סעיפיה, ואודות ההקצאה והפירעון של חון התאגיד, כנדרש. הדוח יוגש על גבי טופס מתאים וייעשה בפרקי זמן של אחת לשנה ב-31/12. הדוח, כאמור יוגש לענבל חברה לביטוח בע"מ.  
מפעל מאושר במסלול המענקים ידווח על הביצוע באמצעות הבנק שבו מבוצעת התוכנית.