

## תנאי שימוש בחללים משותפים

### 1. הוראות כלליות:

1.1. מהות ההתקשרות: ידוע למשתמש כי קבוצת מנרב בע"מ, מספר חברה 520034505 ("החברה") הינה הבעלים של מתחם המשרדים המכונה מתחם "סיטי-טק", הממוקם ברחוב הבושם 3 אשדוד במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 11-14 בגוש 2452 ("המתחם"). המשתמש מסכים כי התקשרות זו אינה יוצרת לטובת המשתמש שום זכות בעלות ו/או חכירה ו/או זכות לרישום הערה (לרבות הערת אזהרה) ו/או כל זכות אחרת בנוגע לשימוש במתחם חלל העבודה כמפורט באישור הזמנת מתחם חלל העבודה. כמו כן, הוראות חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 לא יחולו על מסמך זה.

#### 1.2. אי תחולת חוק הגנת הדייר:

1.2.1. הצדדים מצהירים בזאת כי השימוש במתחם חלל העבודה והמשתמש לא מוגנים לפי הוראות חוק הגנת הדייר, תשל"ב-1972 ולא לפי הוראות כל חוק אחר קיים ו/או חוק נוסף ו/או חוק מחליף שייחקק בעתיד ("חוק הגנת הדייר"), וכי בגין השימוש על-פי התקשרות זו לא שילם ולא התבקש המשתמש לשלם לחברה דמי מפתח, בין במישרין ובין בעקיפין, ואין הוא דייר מוגן עפ"י חוק הגנת הדייר.

1.2.2. ביצוע עבודות ושיפוצים - ידוע למשתמש כי אינו רשאי לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שיפורים ושכלולים במתחם חלל העבודה ובשטחים המשותפים או השטחים הציבוריים ("העבודות"). ככל ולמרות זאת, יעשה המשתמש עבודות במתחם חלל העבודה כאמור, לא תיחשבה עבודת אלה, בשום אופן, כתשלום דמי מפתח והמשתמש לא ייחשב כדייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר. גם אם המשתמש יותירם במתחם חלל העבודה בהתאם להוראות הסכם זה, הם לא ולא יהיו שינויים יסודיים או בגדר דמי מפתח והוראות חוק הגנת הדייר לא יחולו על הסכם זה. כמו כן, במקרה כאמור המשתמש ייחשב כמפר באופן יסודי את הוראות מסמך זה ויחוייב לפי דרישה ראשונה של החברה להחזיר את המצב לקדמותו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים או נוספים שיוקנו לה מכוח הוראות הדין ו/או מסמך זה.

לעניין זה - "השטחים המשותפים" ו/או "השטחים והציבוריים": שטחים המיועדים לשימוש של המשתמש במשותף עם משתמשים אחרים, הכוללים, בין היתר, חדרי שירותים, מקלט ו/או ממ"ק (לשימוש בשעת חירום בלבד) וחדרי מדרגות ו/או שטחים מחוץ לבניין ו/או כל השטחים במבנה שאינם מוגדרים כמתחם חלל העבודה או כשטחים בלעדיים של משתמשים אחרים והמיועדים לכל באי המתחם.

1.3. יחסי עובד מעביד: לא יהיה בין המשתמש ו/או מי מטעמו לבין החברה ו/או מי מטעמה שום יחסים של עובד ומעביד ו/או שותפות ו/או שליחות, וכי השימוש במתחם חלל העבודה תבוצע על אחריות המשתמש בלבד, וכל העובדים אשר יועסקו על ידו (ככל שיועסקו) בעסק שיופעל על ידו במתחם חלל העבודה, לא יהיו כפופים לחברה ולא יהיו בפיקוח ובהשגחת החברה.

#### 1.4. הצהרות והתחייבויות המשתמש:

1.4.1. המשתמש מצהיר ומתחייב כי ראה ובדק את מתחם חלל העבודה ומצא אותו באופן מוחלט מתאים לצרכיו ולמטרותיו, לרבות שעות וימי הפעילות בהם פועל המתחם והוא מוותר בזה על כל דרישה ו/או טענה, מכל מין וסוג בקשר לכך.

1.4.2. המשתמש מצהיר ומתחייב כי לא הסתמך על כל מצג ו/או עובדה ו/או הצהרה שהוצגו ו/או הובאו לידיעתו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה, למעט כמפורט במסמך זה.

1.4.3. המשתמש מצהיר ומתחייב כי קרא מסמך זה והבין היטב את הוראותיו ומשמעותיותו, והחליט מרצונו החופשי כי המסמך מקובל ומוסכם עליו וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה כלפי החברה בקשר להוראות המסמך או לכל דבר הקשור למסמך ו/או הנובע הימנו, והוא חותם על מסמך זה מרצונו והחופשי ובהסכמה מלאה.

1.4.4. המשתמש מצהיר ומתחייב כי אין כל מניעה חוזית ו/או כלכלית ו/או משפטית ו/או על פי דין ו/או אחרת להתקשרות המשתמש עם החברה במסמך זה.

1.4.5. המשתמש מצהיר כי הינו בעל רישיון עסק ו/או כל היתר ו/או אישור ו/או כל רישיון אחר תקף הדרושים על-פי כל דין (ככל שדרושים על-פי דין), לשם ניהול עסקו במתחם חלל העבודה.

## 2. מתחם חלל העבודה:

### 2.1. מטרת השימוש:

2.1.1. המשתמש יעשה שימוש במתחם חלל העבודה המצוי בקומה 1 בבניין A במתחם ("מתחם חלל העבודה") במצבו AS IS נכון למועד החתימה על מסמך זה לצרכים משרדיים בלבד ("מטרת השימוש") וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך. כמו כן, השימוש במתחם חלל העבודה יהיה בכפוף לתפוסת המשתמשים המקסימאלית במתחם חלל העבודה בהתאם לרשימה הבאה: משרד לאדם יחיד; משרד לעד (כולל) שלושה (3) אנשים; משרד לעד (כולל) ארבעה (4) אנשים; משרד לעד (כולל) עשרה (10) אנשים.

2.1.2. כל שינוי ו/או הרחבה ("השינוי") של מטרת השימוש כפופים לקבלת הסכמה מראש ובכתב מהחברה, אשר תהא רשאית שלא להסכים לביצוע השינוי כאמור מכל סיבה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, והמשתמש יהא מנוע מלטעון ולא תהא לו כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בגין סירוב החברה.

2.1.3. יובהר כי חל איסור על מתן שירותים אשר מעצם טבעם ניתנים לקהל הרחב על בסיס יומי ו/או על שימוש משרדי בעל אופי "קמעונאי" או "רפואי", או שימוש אחר הכרוך בביקורים תכופים.

2.2. זמינות מתחם חלל העבודה: אם מסיבה כלשהי החברה לא תוכל לספק את שירותי השימוש במתחם חלל העבודה בהתאם למועדים שסוכמו בין הצדדים, לא תהיה למשתמש כלפי החברה כל זכות וכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בקשר עם ביטולו או פקיעתו של השימוש במתחם חלל העבודה, לרבות טענות ו/או תביעות בגין הפסד רווחים ו/או מוניטין ו/או פיצויים, והוא מוותר בזה במפורש ומונע מעצמו כל זכות וכל תביעה או טענה כאמור. עם זאת, המשתמש יוכל לדחות את מועד תחילת השימוש במתחם חלל העבודה או לבטל את התקשרות זו. במקרה של ביטול התקשרות זו, המשתמש יצטרך לשלם את דמי השימוש עד למועד זה בלבד וכן עבור כל שירות נוסף שבו עשה שימוש (ככל ועשה).

2.3. פעילות עסקית: המשתמש לא רשאי לנהל עסק המתחרה בעסק של החברה המספק שירות זה.

2.4. אירוח: המשתמש מתחייב להישמע להוראות החברה ו/או מי מטעמה ובהתאם לתקנון המתחם במהלך תקופת השימוש במתחם העבודה באופן שלא תיגרס כל הפרעה ו/או מטרד ו/או נזק למשתמשים האחרים של החברה ו/או למתחם חלל העבודה ו/או למתחם ו/או לעובדי המתחם ו/או לכל צד ג' אחר. הוא, עובדיו, אורחיו ומי מטעמו יתנהגו אל עובדי החברה ו/או לכל אדם הנמצא בשטח המתחם בכבוד ובדרך ארץ, ובכלל זה ימנעו מהטרדתם, ויכוח עימם, הרמת קול, פגיעה ברכושם, פגיעה בגופם והעלבתם, בין בעל-פה ובין בהתנהגות.

### 2.5. אחריות לנזקים:

2.5.1. המשתמש מתחייב לעשות שימוש במתחם חלל העבודה בצורה זהירה וסבירה ולגרום לכך כי במשך כל תקופת השימוש ימצא מתחם חלל העבודה וכל המתקנים המצויים בו במצב תקין ולהימנע מגרימת

נזק ו/או קלקול למתחם חלל העבודה, למבנה ו/או למתקן ממתקניו, וכן מהשחתתו ו/או לכלוכו של כל חלק מחלקי מתחם חלל העבודה והמתחם.

2.5.2. המשתמש יישא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק גופני ו/או רכושי ו/או לכל אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו למתחם חלל העבודה ו/או לחברה ו/או לכל הפועל בשמה ו/או מטעמה ו/או לעובדי המשתמש ו/או לכל צד ג' בקשר עם השימוש במתחם חלל העבודה על-ידי המשתמש ו/או בקשר לעסקי המשתמש. החברה לא תישא בכל אחריות ו/או חבות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד ו/או הוצאה כאמור.

2.5.3. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשתמש יתקן באופן מיידי על חשבונו כל נזק שנגרם למתחם חלל העבודה או למתחם, אשר המשתמש נושא באחריות לו בהתאם למפורט לעיל. לחילופין, החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בתשלום החד פעמי לצורך תיקון הנזק שנגרם. במקרה שבו עלות תיקון הנזק תעלה יותר מגובה התשלום החד פעמי, המשתמש ידאג להעביר לחברה את יתרת התשלום הנדרשת לצורך תיקון הנזק.

2.5.4. המשתמש יודיע לחברה בכתב כשיגרם נזק או קלקול למתחם חלל העבודה ו/או לציוד, או בכל חלק הקשור בהם, וזאת מיד עם התגלותם. במידה ומקור הנזק ו/או הקלקול כאמור הוא במעשה ו/או במחדל של המשתמש, המשתמש יתקנם באופן מיידי בהתאם ובצמוד להנחיות החברה או יפצה את החברה בגין הפגם או הנזק, הכול על-פי החלטת החברה. במקרה והמשתמש לא ימלא אחר הוראות סעיף זה, תהיה החברה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד אחר, לתבוע מהמשתמש את המחיר או את ההוצאות שנגרמו לחברה כתוצאה מהנזק ו/או לעשות שימוש בתשלום החד פעמי שנמסר על-ידי המשתמש לפי מסמך זה, לפי שיקול דעת החברה. חשבון הוצאות החברה ישמש ראיה לנכונות ההוצאות.

2.6. התקנות IT: חל איסור על המשתמש להתקין כל חיבורי כבלים, IT או טלקום ללא הסכמת החברה, אשר רשאית לסרב באופן מוחלט לפי שיקול דעתה הבלעדי. כתנאי לקבלת הסכמה, על המשתמש לאפשר לחברה לפקח על כל התקנות ולוודא שמתקנים כאלה אינם מפריעים לשימוש משתמשים אחרים במתחם.

2.7. כניסה למתחם חלל העבודה: החברה תהא רשאית להיכנס למתחם חלל העבודה בעצמה ו/או על-ידי מי מטעמה וכן להכניס אנשי מקצוע מטעמה, בכל זמן סביר, ככל הניתן ובהתאם לנסיבות לאחר תיאום מראש עם המשתמש, על מנת, בין היתר, לעמוד על מצב מתחם חלל העבודה ו/או כדי לבצע בו פעולות ותיקונים כנזכר לעיל ו/או לצורך ביקורות תקופתיות ו/או להציגו למשתמשים פוטנציאליים אחרים. אין באמור בסעיף זה כדי להטיל על החברה חובה לבצע כל פעולה שהיא, או אחריות כלשהי בגינה.

2.8. שילוט: המשתמש לא ידביק ו/או יתקין שלטים ו/או מודעות ו/או יחלק עלונים במתחם חלל העבודה ו/או במתחם ולא יעשה שימוש כלשהו בשם החברה ו/או בשם המתחם ו/או בלוגו המתחם ו/או בלוגו השייך לחברה ו/או בסימנים המסחריים הרשומים לטובת החברה, פרט לשימוש בכתובת המתחם בכדי לציין את מיקום מתחם חלל העבודה במהלך תקופת התקשרות זו, אלא אם קיבל אישור מוקדם ובכתב מאת החברה.

### 3. תשלומים:

3.1. דמי השימוש: החברה תגבה מהמשתמש דמי שימוש כמפורט בפרטי ההזמנה ("דמי השימוש").

3.2. דמי השירותים הנלווים: ככל שבמהלך תקופת השימוש, המשתמש ירכוש מהחברה שירותים נלווים במתחם, כגון: שימוש בחדרי ישיבות, שירותי ניקיון של מתחם חלל העבודה, הדפסות ושירותים נוספים שיתווספו מעת לעת, הרי שבנוסף לתשלום דמי השימוש, מתחייב בזה המשתמש לשלם את התשלומים

עבור רכישת השירותים הנלווים, בהתאם למחירון החברה כפי שיהיה מעת לעת ("דמי השירותים הנלווים").

3.3. תשלום חד פעמי: החברה תגבה מהמשתמש תשלום חד פעמי באמצעות פיקדון אשראי אשר ייועד לשימוש במקרה שבו יהיה צורך להשיב את מצב מתחם חלל העבודה לקדמותו, והמשתמש לא יפעל להשבת המצב לקדמותו ("התשלום החד פעמי"). החזרת התשלום החד פעמי (כולה או חלקה) תעשה באמצעות פיקדון האשראי כאמור. החברה תנכה כל סכום חוב שעדיין קיים לפני החזרת היתרה.

3.4. מיסים ותשלומי חובה: המשתמש מתחייב לשלם במועד את התשלומים, כדלקמן:

3.4.1. כל המיסים, מיסי שימוש, מיסים על מכירה וכל מס אחר שהמשתמש נדרש לשלם לרשויות הממשלתיות (ועל-פי בקשת החברה, המשתמש מתחייב לספק לחברה ראיות לתשלום כזה).

3.4.2. כל מיסים ששולמו על-ידי החברה לרשויות הממשלתיות הקשורים למגורי המשתמש, אם ישנם, כולל אך לא מוגבל למס על הכנסות, מס על שכירות, מיסים על רכוש, תשלומים אחרים ומיסים או דמי מס אחרים.

3.5. התשלומים:

3.5.1. התשלומים הנקובים בסעיף 3 זה ישולמו על-ידי המשתמש באמצעות סליקת אשראי מיידית. על אף האמור בסעיף זה לעיל, מוסכם בזה כי החברה תהיה רשאית להודיע למשתמש, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, על מעבר לגביית דמי השימוש ו/או התמורה באמצעות מערכת אחרת. בחתימתו על מסמך זה המשתמש מצהיר ומאשר לשינוי אופן הגביה כאמור בכל עת.

3.5.2. מובהר, כי בשום מקרה תשלום באמצעות מערכת סליקת אשראי או בדרך אחרת, לא ייחשבו כתשלום, אלא עם פירעונם במלואם ובמועד של התשלום הרלוונטי. כמו כן, המשתמש יהא חייב בתשלום התמורה לחברה, וכל החיובים האחרים החלים עליו על-פי מסמך זה, עד תום תקופת השימוש ללא כל תנאי, בין אם עשה שימוש במתחם חלל העבודה ובין אם לאו.

3.5.3. כל החשבוניות ישלחו אל המשתמש בצורה דיגיטלית באמצעות הדואר האלקטרוני שהוזן במעמד הזמנת מתחם חלל העבודה.

3.6. איחור בתשלום:

3.6.1. מוסכם על-ידי הצדדים כי ככל ואיזה מהתשלומים המפורטים לעיל לא יפרעו במועד ("הסכום שבפיגור"), יהיה המשתמש חייב לשלם לחברה, בנוסף לסכום שבפיגור, הפרשי הצמדה, כאשר המדד היסודי יהיה המועד המיועד לתשלום הסכום שבפיגור והמדד החדש יהיה מועד תשלום הסכום שבפיגור בפועל ("החוב המשווער"). החוב המשווער יישא ריבית בשיעור הנהוג על משיכות יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבונות חח"ד בבנק לאומי לישראל בע"מ.

3.6.2. כל תשלום ששולם על-ידי המשתמש לחברה בגין חוב שבפיגור יפוצל וייזקף באופן יחסי כנגד מרכיבי החוב שבפיגור דהיינו, מרכיב הריבית היומית, מרכיב הריבית השנתית, מרכיב הפרשי הצמדה ומרכיב הסכום שבפיגור.

3.6.3. אם בתשלום האמור לא יהיה בכדי לכסות את מלוא חוב המשתמש לחברה ביום התשלום בפועל, יחולו לגבי יתרת הסכום שבפיגור שלא סולקה כאמור לעיל, הוראות המפורטות בתחילת סעיף זה.

3.7. מס ערך מוסף: בנוסף לכל תשלום שעל המשתמש לשלם לחברה, המשתמש ישלם במועד ביצוע כל תשלום שעליו לשלם לחברה על פי מסמך זה מס ערך מוסף בשיעור כפי שיחול במועד התשלום על-פי הדין, וכן ישלם כל מס שיבוא במקומו ו/או כל מס אחר שיוטל על-פי הדין על תשלום כלשהו כאמור. החברה תמציא למשתמש חשבונית מס כדין בגין התשלום כאמור.

3.8. קיצוץ: מובהר בזאת, והמשתמש מסכים לכך, כי החברה תהא רשאית לקזז את כל הסכומים שהמשתמש יהיה חייב בתשלומם לחברה, וזאת מכל תשלום שהחברה תהיה חייבת לשלם למשתמש, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת, כי המשתמש מוותר בזאת על כל זכויות קיצוץ ו/או עיכובן מכל מין וסוג שהוא ולא יהא רשאי לקזז מהסכומים המגיעים ממנו לחברה כל סכום שלטענתו מגיע לו מאת החברה.

#### 4. סיום ההתקשרות:

##### 4.1. סיום ההתקשרות:

4.1.1. המשתמש יפנה את מתחם חלל העבודה בתום תקופת ההתקשרות, או עם ביטול התקשרות זו מכל סיבה שהיא, לפי הוראות התקשרות זו ו/או כל דין, ויחזירו לחברה כשהוא ריק ופנוי מכל חפץ השייך לו אך עם הציוד כפי שקיבל ובמצב כפי שקיבל אותו מהחברה, וראוי לשימוש מייד, למעט בלאי סביר. המשתמש יחזיר את מתחם חלל העבודה לחברה יחד עם כלל המפתחות לפתחיו. ככל והמשתמש ישאיר רכוש כלשהו במתחם חלל העבודה ו/או במתחם שאינו חלק מהציוד (כהגדרת מונח זה), החברה תהא רשאית להיפטר ממנו על חשבון המשתמש בכל דרך שתבחר ללא אחריות כלשהי כלפי המשתמש ו/או למכור את הרכוש ולעשות שימוש בהכנסות שיתקבלו ממכירת הרכוש.

4.1.2. באם המשתמש לא יפנה את מתחם חלל העבודה כאמור לעיל, ישלם המשתמש לחברה פיצוי קבוע ומוערך מראש ("הפיצוי") עבור כל יום איחור בפינוי מתחם חלל העבודה, בסך השווה ל- 150% מדמי השימוש. הצדדים מעריכים סכום זה הערכה שקולה וזהירה כסכום הנזק שייגרם לחברה במקרה של פיגור בפינוי מתחם חלל העבודה על-ידי המשתמש.

4.1.3. המשתמש ישלם לחברה את סכום הפיצוי בתוספת הפרשי הצמדה לא יאוחר מיום אחד מתאריך דרישתה הראשונה. אין בתשלום הפיצוי כדי להוות היתר או הסכמה לאיחור בפינוי או כדי לפגוע או לגרוע מכל זכות, סעד או תרופה העומדים לחברה לפי הסכם זה או לפי דין, לרבות זכותה לפעול לפינוי מתחם חלל העבודה.

4.1.4. להסרת ספק, חיובו של המשתמש כמפורט בפסקה זו יחול גם לאחר תום תקופת השימוש במתחם חלל העבודה, ועד הפינוי בפועל של מתחם חלל העבודה.

4.1.5. אם המשתמש לא יפנה את מתחם חלל העבודה בתום תקופת השימוש ו/או פקיעתו ו/או עם ביטולו של הסכם זה, הכול לפי המוקדם יותר, הוא יחשב כמשיג גבולה של החברה במתחם חלל העבודה ובכל חלק ממנו (כפולש טרי) החל מהמועד בו יהיה חייב בפינוי מתחם חלל העבודה כאמור ועד לפינויו בפועל. במקרה כאמור תהיה החברה רשאית וזכאית למנוע מהמשתמש או ממי מיחידו ו/או מכל אדם מטעמו להיכנס למתחם חלל העבודה ולעשות שימוש, במתחם חלל העבודה או בכל חלק ממנו. לצורך כך תהיה החברה זכאית ורשאית, בין היתר, להשתמש בכוח סביר, להחליף את מנעול מתחם חלל העבודה, לנתק ו/או להורות על ניתוק החשמל, המים, הטלפון, הגז, מיזוג, ולמנוע מהמשתמש גישה וכניסה למתחם חלל העבודה. למשתמש לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי החברה בקשר עם נזק או הפסד שנגרמו לו או לרכושו או למיטלטלין כלשהם במתחם חלל העבודה בקשר עם פעולת החברה כאמור.

4.1.6. פינה המשתמש ביוזמתו את מתחם חלל העבודה לפני תום תוקפה של התקשרות זו בהתאם לפרטי ההזמנה, יהיה המשתמש חייב בתשלום דמי השימוש וכל תשלום אחר, כדוגמת דמי השירותים הנלווים (ככל ונדרש) על פי מסמך זה עבור כל תקופת השימוש.

##### 4.2. ביטול ההתקשרות:

4.2.1. הצדדים מסכימים כי קיום של כל אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן ייחשבו להפרה יסודית של התקשרות זו ויקנה לחברה, בין היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר לפי מסמך זה ולפי כל דין, את הזכות לבטל את התקשרות זו באופן מיידי:

4.2.1.1. אי שימוש במתחם חלל העבודה כמפורט במסמך זה ובתקנון המתחם.

4.2.1.2. העברת זכויות המשתמש במתחם חלל העבודה לאחר.

4.2.1.3. אי תשלום כל סכום שהמשתמש חייב לשלם לחברה או תשלום שהמשתמש התחייב לשלם לפי מסמך זה.

4.2.1.4. יצירת מטרד העלול להפריע למשתמשים אחרים במתחם ו/או לחברה.

4.2.1.5. במידה ויימצא על-ידי החברה כי פעילות המשתמש מהווה פגיעה ו/או נזק בעסקי החברה, לרבות פגיעה במוניטין של החברה ו/או במקרה של מתן יחס ו/או שירות בלתי ראוי למי מעובדי החברה ו/או למי מאורחי המתחם ו/או כל הבא מטעמו של המשתמש ו/או כל צד ג' שהוא.

4.2.1.6. בכל מקרה שהמשתמש יפר הסכם זה הפרה יסודית ו/או יפר את הוראות תקנון המתחם ולא תיקן את ההפרה בתוך שעותיים (2 שעות) מקבלת הודעה בכתב מהחברה ו/או חברת הניהול על ההפרה.

4.2.1.7. אם המשתמש הפך לחדל פירעון או פושט רגל.

4.2.1.8. התנהגות המשתמש, או התנהגות של מישהו שנמצא במתחם מטעם המשתמש, אינה תואמת שימוש משרדי רגיל, והתנהגות זו נמשכת למרות שניתנה למשתמש הודעה, ו/או התנהגות זו חמורה דיה (לפי שיקול דעת החברה) כדי להצדיק סיום מיידי.

4.2.1.9. המשתמש ו/או מי מטעמו מפר את סעיף "ציות לחוק" להלן.

4.2.2. הודיעה החברה על ביטול התקשרות זו, יפנה המשתמש את מתחם חלל העבודה תוך שעותיים (2 שעות) מיום קבלת ההודעה. למען הסר ספק, דמי השימוש ישולמו על-ידי המשתמש עד וכולל יום הפינוי בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה בקשר עם פיצוי עקב פיגור בפינוי מתחם חלל העבודה, אם התרחש פיגור כאמור.

4.2.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א -1970, או כדי לפגוע בכל זכות או סעד העומדים לחברה על-פי מסמך זה או על פי כל דין.

## 5. שונות :

5.1. ציות לחוק : על המשתמש לציית לכל החוקים והתקנות הרלוונטיים בניהול עסקו במתחם חלל העבודה. המשתמש אינו רשאי לעשות דבר שעלול להפריע לשימוש החברה ו/או אחרים במתחם, לגרום מטרד או הפרעה, או לגרום נזק או הפסד לחברה (כולל נזק למוניטין). המשתמש מאשר כי כל הפרה של סעיף זה תהווה הפרה יסודית, שתאפשר לחברה לסיים את השימוש במתחם חלל העבודה ללא הודעה נוספת.

## 5.2. הגנת מידע :

5.2.1. כל צד להתקשרות זו יעמוד בכל החקיקה הרלוונטית בנושא הגנת נתונים. הבסיס שעל פיו נעבד את הנתונים האישיים של המשתמש מפורט במדיניות הפרטיות של החברה.

5.2.2. המשתמש מאשר ומסכים כי החברה עשויה לאסוף ולעבד נתונים אישיים בנוגע אליו ו/או לצוות שלו במהלך התקשרות זו. נתונים אישיים אלו יעובדו בהתאם למדיניות הפרטיות של החברה.

5.3. ביטוח : המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או אובדן תוצאתי כאמור בכפוף לכך שהמשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את החברה וכל הבאים מטעמה מאחריות לכל אבדן או נזק שיגרם לרכוש ו/או ציוד מכל מין וסוג שהוא, אשר הובא על ידי המשתמש ו/או על-ידי מי מטעמו למתחם חלל העבודה ו/או

לסביבתו ו/או אבדן תוצאתי מכל סוג, אולם האמור בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. החברה ממליצה למשתמש בחום לדאוג לביטוחים האמורים.

#### 5.4. העברת זכויות:

5.4.1. המשתמש לא יהיה רשאי להעביר, להסב, להשכיר או להמחות לאחר את כל הזכויות או ההתחייבויות המוטלות עליו לפי מסמך זה או כל חלק מהן, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין בדרך קבע ובין באופן זמני, בין באופן ישיר ובין באופן עקיף, אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש. לא יהיה תוקף לכל העברה, הסבה, שכירות, שכירות משנה או המחאה שנעשו ללא הסכמת החברה כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לא יהיה המשתמש רשאי להתיר לזולת שימוש במתחם חלל העבודה או בכל חלק ממנו.

5.4.2. החברה תהיה רשאית למכור ולהעביר את זכויותיה וחובותיה או כל חלק מהם על פי מסמך התקשרות זה לכל מי שתמצא לנכון, ותהיה זכאית לשעבד ו/או למשכן את המתחם בו מצוי מתחם חלל העבודה, כל זאת מבלי שתצטרך לקבל את הסכמות המשתמש לכך, ובתנאי שתישמרנה זכויות המשתמש על פי מסמך זה. למשתמש לא תהיה כל זכות להתערב בהעברה ו/או בשעבוד כאמור והוא יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיידרש ממנו לצורך כך באופן מיידי וללא כל דיחוי.

5.5. הדגן החל: הצדדים מסכימים כי בית המשפט המוסמך במחוז תל-אביב נבחר על ידם כמקום השיפוט הבלעדי לכל עניין הנובע מהתקשרות זו.

5.6. סטייה מתנאי מסמך זה: הסכמה מטעם החברה לסטייה מתנאי מסמך זה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמשה החברה בזכות שניתנה לה על-פי מסמך זה במקרה מסוים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של החברה.

5.7. פרטי יצירת קשר: כתובות הצדדים לצורכי מסמך זה הינן כאמור בפרטי ההזמנה ויראו כל הודעה אשר נשלחה על-ידי מי מהצדדים למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל (או כל כתובת אחרת שהודעה עליה תימסר, בכתב ומראש, לצד האחר), כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 (שלושה) ימי עסקים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום; ואם נשלחה באמצעות הפקס או בדואר אלקטרוני (בהתאם לכתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על-ידי המשתמש לחברה או באמצעות כתובת הדוא"ל של המשתמש) - בתום יום עסקים אחד ממועד שיגורה; ואם נמסרה ביד - במועד מסירתה.

## תקנון המתחם

### 1. הוראות כלליות:

- 1.1. תקנון זה מהווה מסמך נוסף לתנאי השימוש והוא בא בנוסף לו אך לא גורע ממנו. במקרה של סתירה ו/או דו משמעות בין הוראות תנאי השימוש לבין הוראות תקנון זה, תגברנה ההוראות המטיבות עם החברה.
- 1.2. המשתמש מתחייב לפעול על-פי הוראות תקנון זה ולקיים את מלוא התחייבויותיו למשך כל תקופת השימוש.
- 1.3. ידוע למשתמש כי תנאי התקנון עשויים להשתנות מעת לעת, והמשתמש לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה.

### 2. שימוש במתחם ו/או במתחם חלל העבודה:

- 2.1. גישה למתחם: המשתמשים במתחם יכולים לגשת למתחם במהלך השעות שאושרו במסגרת הזמנת מתחם חלל העבודה. כל חריגה מעבר לשעות האמורות דורשת הסדרת תשלום בהתאם ואישור מראש ובכתב מטעם החברה ו/או מי מטעמה. יובהר כי החברה תספק שימוש בחדרי ישיבות ובמתחם חלל העבודה בכפוף לזמינות ובכפוף הזמנה בלבד.
- 2.2. שילוט: אין להציב שום שלט על דלתות מתחמי חלל העבודה או בכל מקום אחר הנראה מחוץ למתחמי חלל העבודה. החברה שומרת לעצמה את הזכות לגבות מהמשתמש דמי שילוט ולקבוע את עיצובו, כדי לוודא שהוא תואם לעיצוב המתחם.
- 2.3. מפתחות ואבטחה: כל המפתחות או כרטיסי הכניסה, אשר החברה מספקת למשתמש, נשארים רכוש החברה בכל עת. אסור למשתמש להעתיק את המפתחות וכרטיסי הכניסה ו/או לאפשר לאחרים להשתמש בהם ללא הסכמת החברה מראש ובכתב. יש לדווח לחברה במקרה של אובדן, ועל המשתמש יהיה לשלם דמי תשלום להחלפת מפתחות או כרטיסים ולשינוי מנעולים, במידת הנדרש. ניתן לרכוש מפתחות או כרטיסי כניסה נוספים בתשלום חד פעמי.
- 2.4. התנהגות: על המשתמש ו/או מי מטעמו להתנהג בצורה מקצועית ומכבדת במתחם; ללבוש ביגוד מקצועי ומכובד תמיד; לא להפריע או להציק למשתמשים אחרים; לשמור על מתחם חלל העבודה במצב טוב לאורך כל תקופת ההתקשרות.
- 2.5. ציוד: אסור למשתמש לאחסן או להפעיל במתחם חלל העבודה או במתחם כל מחשב (מלבד מחשב אישי) או כל מכונה עסקית גדולה, ציוד להפקה, ציוד חימום, תנור, רדיו, ציוד סטריאו או כל ציוד הגברה מכני, ציוד צילומי ו/או וידאו, אמצעי אבטחה, מכונת שתייה אוטומטית או מכונה אוטומטית אחרת, מקרר, דודי מים או ציוד קפה. בנוסף, אסור למשתמש לעשות שימוש במתחם חלל העבודה ו/או במתחם שעולה לכדי בישול, טיגון וכו'. יובהר כי המתחם ככלל ומתחם חלל העבודה בפרט מיועד לשימוש משרדי בלבד.
- 2.6. כלי נשק: אין להכניס שום סוג של נשק למתחם. הפרת ס"ק זה תהווה הפרה יסודית של תנאי התקנון ויוביל לביטול ההזמנה של המשתמש באופן מיידי.
- 2.7. שימוש במתחם חשמלי: השימוש במתחם חשמלי יוגבל לתאורה רגילה, הפעלת מחשבים אישיים ומכשירים קטנים בלבד, אלא אם המשתמש קיבל אישור בכתב מהחברה מראש ובתשלום שנקבע בין הצדדים. אם דרוש למשתמש חיבור או חיווט מיוחד לצורכי חשמל, טלפון או כל צורך אחר, החיווט יבוצע על חשבון המשתמש ועל-ידי הצוות המוסמך מטעם החברה.
- 2.8. בעלי חיים: אסור להכניס בעלי חיים למתחם, למעט בעלי חיים שנועדו לסייע באופן רשמי (כגון כלבי נחיה). בעלי החיים יכנסו רק אם הם נשמרים תחת שליטה מלאה של המשתמש, לא מפריעים למשתמשים אחרים ולא משאירים עקבות במתחם.



- 2.9. אחסון סחורות: אסור להשתמש במתחם חלל העבודה לייצור או אחסון סחורות. אסור להשתמש או לאפשר שימוש בתחם לעסקי אלכוהול, סמים או טבק בכל צורה (לרבות ייצור, מכירה, מתנה וכדומה).
- 2.10. שימוש במנעולים נוספים: אסור להתקין מנעולים או בריחים נוספים על דלתות או חלונות במתחם חלל העבודה או לשנות את המנעולים הקיימים או לשנות את המנגנון של המנעולים הקיימים.
- 2.11. אחריות לרכוש: כל רכוש ששייך למשתמש ו/או לאורחי המשתמש ו/או לעובדי המשתמש יהיו באחריות המשתמש בלבד, והחברה לא תהא אחראית על נזקים או גניבה של רכוש זה.
- 2.12. עישון: עישון מכל סוג, כולל ניקוטין, סיגריות אלקטרוניות או כל צורת עישון אחרת, אסור במתחם חלל העבודה ו/או במתחם עצמו, למעט באזורים הייעודיים.
- 2.13. שימוש במרחב המשותף: המשתמש לא יוכל להשתמש במרחב המשותף לעבודה משותפת לפגישות או לאורחים בחינם. יש להזמין מתחם חלל עבודה ו/או חדרי ישיבות לצרכים אלו, בתשלום לפי מחירים שיקבעו על-ידי החברה.
- 2.14. סיום התקשרות עקב אלימות: לעובדי וללקוחות החברה הזכות לעבוד ולבצע את תפקידם בסביבה נקייה מכל איום או התנהגות פוגענית. החברה שומרת לעצמה את הזכות לסיים את ההתקשרות עם המשתמש במקרה של התנהגות כזו כלפי העובדים והלקוחות כאמור.
- 2.15. שינויים ותוספות: אסור להדביק מדבקות על החלונות, הקירות או כל חלק אחר במתחם חלל העבודה ו/או במתחם ולבצע שינויים או תוספות.
- 2.16. דואר: אין החברה אחראית על אובדן או נזק לדואר או לחבילות שנשלחו או התקבלו עבור המשתמש.
- 2.17. הטרדה: החברה דוגלת במדיניות אפס סובלנות כלפי הטרדה ואלימות במתחם. כל הפרה של כלל זה תהיה הפרה מהותית של הסכם ההתקשרות של המשתמש ועשויה להסתיים מיידית ללא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לעניין זה.

### 3. ניהול המתחם

- 3.1. ידוע למשתמש כי החברה תנהל, תתפעל ותתחזק את השטחים הציבוריים והמשותפים, ובכלל זה תספק את השירותים המפורטים להלן:
- 3.1.1. שירותי ניקיון ואחזקה לשטחים הציבוריים והמשותפים.
- 3.1.2. אחזקת מערכת החשמל בשטחים ציבוריים ומשותפים.
- 3.1.3. אחזקת מתקני מים וביוב בשטחים ציבוריים ומשותפים.
- 3.1.4. שירותי הניהול יינתנו בימים א'-ה' בין השעות 09:00-16:00 ובימים ו' וערבי חג בין השעות 09:00-13:00.
- 3.1.5. לא יינתנו שירותי ניהול בשבת, בחג וביום כיפור.
- 3.2. המשתמש מצהיר בזה כי ידוע לו שהחברה איננה מתחייבת לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במתחם ו/או מתחם חלל העבודה ואם תעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשתמש. עוד מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על התקשרות זו. ככל שהחברה תשכור חברת שמירה, הרי שהדבר הינו לפני משורת הדין, ללא שמוטלת על החברה חובה לעשות כן, ולא יהיה במתן שירותי השמירה או בכל מעשה או מחדל הקשורים בהם כדי להטיל על החברה אחריות לכל נזק או אובדן לרכוש המשתמש.
- 3.3. כיבוד: למשתמש תהיה גישה בשירות עצמי למטבח מאובזר עם מים, חלב וקפה וזאת לאורך שעות הפעילות במתחם ללא תוספת עלות.
- 3.4. אוכל ושתייה (כולל אלכוהול): אין לצרוך מזון ושתייה (כולל משקאות אלכוהוליים) המובאים מחוץ למתחם באזור בית הקפה או הישיבה חדרים בתוך מועדון העסקים.

- 3.5. **מיזוג אוויר** : ידוע למשתמש כי מערכות מיזוג האוויר במתחם תפעלנה בשעות הפעילות המקובלות - בין השעה 07:30 בבוקר ועד השעה 20:00 בערב ("**שעות הפעילות**"). המשתמש מצהיר ומאשר כי ידוע לו שככל ויפנה בבקשה לחברה להשתמש במערכות מיזוג האוויר מעבר לשעות הפעילות, שימוש כאמור יאושר על-ידי החברה מראש ובכתב. המשתמש יודיע לחברה בכתב על רצונו כאמור מוקדם ככל האפשר, אך בכל מקרה לא פחות מ- 24 שעות מראש. ידוע למשתמש מראש כי אין באמור לעיל כדי לחייב מראש בכל צורה שהיא את החברה לספק את השירות המבוקש מעבר לשעות הפעילות.
- 3.6. **כוח עליון** : לא תהיה לחברה כל אחריות כלפי המשתמש על פי מסמך זה אם נמנע מביצוע ההתחייבויות לפי התקשרות זו או במקרה של עיכוב בביצוע ההתחייבויות האמורות. ההתחייבות האמורה תושעה במהלך התקופה הנדרשת להסרת אירוע כוח עליון כאמור. אנו נודיע לך בהקדם האפשרי על הכוח אירוע עליון ונציע פתרונות חלופיים (ככל ורלוונטי).

#### 4. **אינטרנט ותקשורת:**

- 4.1. ניתן להשתמש בשירות האינטרנט שלנו למטרות חוקיות בלבד. המשתמש אחראי לשמירה על האבטחה הבסיסית והגנה מפני וירוסים של המערכות שלו כדי למנוע את השימוש בהם על-ידי אחרים באופן המפר את הסכם השירות.
- 4.2. **גישה לאינטרנט** : שירותי האינטרנט שלנו זמינים רק במיקומים של החברה והחיבור לרשת המתחם מותר רק במיקומים אלה. אין ליצור קישורים כלשהם בין רשת המתחם לכל רשת אחרת או כל רשת אחרת שירות טלקומוניקציה ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב.
- 4.3. **שינויים במדיניות** : החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את מדיניות זו בכל עת, עם או בלי הודעה מראש.
- 4.4. **הגבלת אחריות על שירותים של צד שלישי** : כחלק מהשירותים, החברה עשויה לספק שירותי אינטרנט לצד שלישי מטעמך ("**שירותי צד שלישי**"). החברה מתנעת מכל אחריות, לרבות כל אחריות מפורשת או משתמעת, בין אם בעל-פה ובין בכתב, עבור שירותי צד שלישי כאלה. המשתמש מאשר שלא נערך מצג על-ידי החברה ו/או מי מטעמה לגבי התאמת שירותי צד שלישי עבור השירותים המיועדים למשתמש.

#### 5. **שונות:**

- 5.1. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו כל אסמכתה ו/או כלי עזר לפרשנות תקנון זה.
- 5.2. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות תקנון זה, אלא אם נעשו בכתב יד ונחתמו על-ידי שני הצדדים. הסכמה של מי מהצדדים לסטייה מתנאי התקנון במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה כזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הניתנת לו לפי תקנון זה במקרה מסוים, אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה ו/או מבקרה אחר ואין להסיק מכך ויתור על זכות כלשהי.
- 5.3. הצדדים מסכימים כי בית המשפט המוסמך במחוז תל-אביב נבחר על ידם כמקום השיפוט הבלעדי לכל עניין הנובע ממסמך זה.