

רורברג קבלנות והשקעות
(1963) בע"מ

**תוספת XII לחוזה שכירות מיום 24.3.2011
(הארכת תקופת שכירות ועדכון תנאי שכירות)**

שנערכה ונחתמה בתל אביב יפו, ביום 28 בחודש מאי 2019

- ב י ן -

**רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ
(להלן – היזם)**

מצד אחד

- ל ב י ן -

**ביו הרווסט בע"מ
(להלן – השוכר)**

מצד שני

- הואיל** ובין הצדדים מתקיימים יחסי שכירות בקשר עם נכס בבניין הידוע כ"מרכז רורברג למדעי" בפארק ת.מ.ר ברחובות, הכל – מכח חוזה שכירות שנחתם בין היזם לבין השוכר (בשמו הקודם, היי-נוטרה ביוסיינס בע"מ), ביום 24.3.2011, על נספחיו (להלן – **החוזה העיקרי**), ומכח תוספות לחוזה העיקרי מיום 10.7.12; ומיום 16.10.12; ומיום 30.10.12; ומיום 13.5.13; ומיום 30.5.13; ומיום 25.12.13; ומיום 31.12.15; ומיום 11.4.16; ומיום 24.7.17; ומיום 18.10.17; ומיום 7.3.19 (החוזה העיקרי יחד עם כל התוספות הנייל יחדיו, להלן – **החוזה שבתוקף**).
- והואיל** ותקופת השכירות לפי החוזה שבתוקף הינה עד ליום 30.4.2019, ומוסכם בין הצדדים על הארכתה כאמור בתוספת זו, בתוקף רטרואקטיבי מיום 1.5.2019;
- והואיל** והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות ביניהם, הכל – בהתאם לתנאי תוספת זו;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק יסודי ובלתי נפרד ממנה.
2. תקופת השכירות של הנכס מוארכת בזה בשלוש שנים נוספות, בתוקף רטרואקטיבי מיום 1.5.2019 ועד ליום 30.4.2022 (להלן – **תקופת השכירות המוארכת**).
3. דמי השכירות בגין תקופת השכירות המוארכת ואילך נקבעים בזה לסכומים כדלקמן:
 - 3.1 בגין השנה הראשונה של תקופת השכירות המוארכת, דהיינו מיום 1.5.2019 ועד ליום 30.4.2020 – סך של 61,300 ₪ [הערה: מחושב לפי 67.5 ₪ למ"ר בגין 655 + 67.5 ₪ למ"ר לפי 185 מ"ר + 50 ₪ למ"ר בגין 26 מ"ר מחסן + 600 ₪ לחניה בגין 3 חניות מקורות + 500 ₪ לחניה בגין 3 חניות לא מקורות] צמוד למדד + מע"מ.
 - 3.2 בגין השנה השנייה של תקופת השכירות המוארכת, דהיינו מיום 1.5.2020 ועד ליום 30.4.2021 – סך של 62,148 ₪ [הערה: מחושב לפי 68.25 ₪ למ"ר בגין 655 מ"ר + 68.5 ₪ למ"ר בגין 185 מ"ר + 52 ₪ למ"ר בגין 26 מ"ר מחסן + 625 ₪ לחניה בגין 3 חניות מקורות + 510 ₪ לחניה בגין 3 חניות לא מקורות] צמוד למדד + מע"מ.
 - 3.3 בגין השנה השלישית של תקופת השכירות המוארכת, דהיינו מיום 1.5.2021 ועד ליום 30.4.2022 – סך של 62,814 ₪ [הערה: מחושב לפי 69 ₪ למ"ר בגין 655 מ"ר + 69 ₪ למ"ר בגין 185 מ"ר + 54 ₪ למ"ר בגין 26 מ"ר מחסן + 625 ₪ לחניה בגין 3 חניות מקורות + 525 ₪ לחניה בגין 3 חניות לא מקורות] צמוד למדד + מע"מ.

ZR

רורברג קבלנות והשקעות
(1963) בע"מ

3.4 "צמוד למדד" לצורך תוספת זו משמעו כי אם ביום התשלום בפועל יהיה המדד הידוע (להלן – המדד החדש) גבוה מהמדד הידוע בעת עריכת תוספת זו, דהיינו מזדמין מרץ 2019 שפורסם ביום 15.4.2019 (להלן – המדד הבסיסי) יגדל הסכום לתשלום באותו יחס שבין המדד החדש למדד הבסיסי.

4. דמי השכירות כאמור לעיל ישולמו מראש, במועדים כדלקמן:

4.1 התשלום הראשון, בגין תקופת השכירות שעד לתום הרבעון הקלנדרי הנוכחי ישולמו בסמוך לאחר חתימת תוספת זו.

4.2 בגין יתרת תקופת השכירות (דהיינו החל מיום 1.7.2019) ישולמו דמי השכירות כאמור בגין כל חודש קלנדרי מראש, ויחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים מן העניין, הוראות ס"ק 12.4 ו- 12.5 לחוזה העיקרי.

5. חרף האמור בסעיף 2 לעיל, מוסכם, במפורש, כי השוכר יהא רשאי לקצר את תקופת השכירות המוארכת ולסיימה בתום השנה הראשונה של תקופת השכירות המוארכת, דהיינו ביום 30.4.2020, או בתום השנה השנייה של תקופת השכירות המוארכת, דהיינו ביום 30.4.2021, וזאת – בכפוף לקיום התנאים המצטברים הבאים:

(א) השוכר ימסור ליוזם 120 ימים לפחות לפני הרלוונטי מבין שני המועדים הנ"ל הודעה בכתב בדבר סיום השכירות ביום 30.4.2020 או ביום 30.4.2021, לפי העניין (להלן – הודעת הקיצור).

(ב) השוכר ישלם ליוזם, תוך 30 ימים מיום מסירת הודעת הקיצור, פיצויים בגין קיצורה של תקופת השכירות המוארכת, כדלקמן:

(1) אם סיום תקופת השכירות נקבע כאמור ליום 30.4.2020 – סך של 20,000 ₪ צמוד למדד + מע"מ.

(2) אם סיום תקופת השכירות נקבע כאמור ליום 30.4.2021 – סך של 18,000 ₪ צמוד למדד + מע"מ.

נתקיימו התנאים כאמור תיפסק השכירות במועד הנקוב בהודעת הקיצור. למען הסר ספק, מובהר לעניין זה, כי השוכר יהיה פטור במקרה כזה מתשלום דמי השכירות לפי סעיף 3 לעיל בגין התקופה שלאחר סיומה המוקדם של תקופת השכירות, והיוזם ישיב לשוכר את אותם שקים דחויים אם קיבל מהשוכר לפי סעיף 4.2 לעיל בגין התקופה שלאחר סיומה המוקדם של תקופת השכירות.

6. הבטחונות בהן מחויב השוכר להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי החוזה שבתוקף ישמשו גם להבטחת התחייבויות השוכר על פי תוספת זו.

עם זאת מוסכם שהשוכר יהא רשאי להפקיד בידי היוזם במקום איזה מהערבויות הבנקאיות שהוא מחויב בהן לפי החוזה שבתוקף, פקדון בסכום המעודכן של אותה ערבות בנקאית נכון ליום ההפקדה (להלן – הפקדון).

מימש השוכר את זכותו להפקיד בידי היוזם פקדון כאמור במקום ערבות בנקאית, יהא רשאי היוזם להפקיד כספי הפקדון לחשבונו ולעשות בכספי הפקדון שימוש במסגרת ניהול עסקיו. היוזם יחזיר לשוכר את סכום הפקדון (או את יתרתו אם קיזז מסכום הפקדון סכומים המגיעים לו מהשוכר) בערכים נומינליים, וזאת בהתמלא התנאים כאמור בס"ק 18.3 לחוזה העיקרי.

עוד מוסכם לעניין זה, כי חלף הערבות הבנקאית לפי סעיף 6.2 (א) לתוספת X לחוזה העיקרי שנמסרה ליוזם אך שתוקפה לא הוארך כמתחייב, ימציא השוכר ליוזם פקדון כספי בסך של 48,450 ₪, וזאת – לא יאוחר מיום 8.6.19.

הוראות סעיף 18 לחוזה העיקרי לעניין הערבות הבנקאית יחולו, בשינויים המחויבים מהעניין ומהאמור בתוספת זו, גם על הפקדון.

ER

בין-הרווסט בע"מ

רורברג קבלמת והשקעות
1963 בע"מ

7. תוספת זו תפורש לכל דבר ועניין כאילו היא חלק מהחוזה שבתוקף, ולמעט השינויים המחויבים מן האמור בתוספת זו, יחולו על הצדדים לתוספת זו הוראות החוזה שבתוקף, גם בתקופת השכירות המוארכת

לראייה באו הצדדים על החתום בתאריך הנקוב לעיל: **בין-הרווסט בע"מ**



השוכר

רורברג קבלנות והשקעות

(1963) בע"מ

היזם

מ29180111