

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בבאר יעקב ביום ____ בחודש _____, בשנת 2023

עיריית באר יעקב, ח.פ. 500225305 **בין:**

ע"י ראש העיר, מר ניסים גוזלן
גזברית העירייה, גב' מירי לוי, ר"ח
מרחוב ז'בוטינסקי 1, באר יעקב
(להלן: **העירייה/השוכרת**)

מצד אחד;

_____ , ת.ז. _____ **ל בין :**
מרח' _____

ע"י עוה"ד _____
מרחוב _____
טל': _____; פקס: _____
דוא"ל: _____
(להלן: **המשכיר**);

מצד שני;

- | | | |
|---|---------------|----------|
| <p>והמשכיר הוא בעל זכות החזקה והבעלות של נכס ברח' _____ בבאר יעקב, המצוי ע"ג מקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____, בהתאם לנסח רשם המקרקעין מצ"ב כנספח א' להסכם (להלן: "המושכר" או "הדירה");</p> | הואיל | 1 |
| <p>והמשכיר מצהיר, כי המושכר בעל היתר בניה כדון, ואין מניעה חוקית, חוזית ו/או אחרת להשכירו לעירייה ולעשות בו שימוש;</p> | והואיל | |
| <p>והעירייה פרסמה קול קורא, לשם איתור נכס בשירות המחלקה לשירותים חברתיים של העירייה עבור מרכז חוסן, במסגרתו נבחרה הצעת המשכיר כהצעה הזוכה;</p> | והואיל | |
| <p>וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לעירייה בשכירות בלתי מוגנת, וברצון העירייה לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה, לזמן ובתנאים, המפורטים בהסכם זה להלן;</p> | והואיל | |
| <p>וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה להלן;</p> | והואיל | |

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא וכותרות

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.

נספחי ההסכם:

- נספח א'** - נסח רשם המקרקעין ביחס למושכר;
- נספח ב'** - פרוטוקול מסירה המושכר;
- נספח ג'** - אישור קיום ביטוח למושכר;

2. השכירות

המשכיר משכיר בזה את המושכר לעירייה והעירייה שוכרת בזה את המושכר מן המשכיר לצורך הפעלת מרכז חוסן, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

3. מצב המושכר

העירייה מצהירה, כי ראתה, בחנה ובדקה את המושכר ומצאה אותו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיה, וזאת בהתאם לפרוטוקול מסירה שיבוצע במעמד הצדדים, רצ"ב כנספח ב' להסכם.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי העירייה על-פי הסכם זה, והעירייה היא לא, ולא תהיה דייר מוגן וכן לא תהיה זכאית לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.

4.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, העירייה מצהירה בזאת, כי לא שילמה וכי אינה עתידה לשלם למשכיר כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר, אם יעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים ו/או לעירייה כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.

4.3. בעת פינוי המושכר לא תהא העירייה זכאית לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. תקופת השכירות

5.1. המשכיר משכיר בזה לעירייה את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ או זכות צד ג', לתקופה של 36 חודשים החל ממועד מסירת החזקה במושכר ביום _____ (להלן: "מועד המסירה") ועד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. בהתאם לשיקול דעת העירייה, הסכם זה ניתן להארכה ב- 5 תקופות בנות שנה, כולן או חלקן, בהתאם להודעה בכתב שתוציא העירייה 60 יום לפני תום תקופת השכירות ו/או הארכה לפי העניין (להלן: "תקופת ההארכה"). בתקופת הארכה ימשיכו לחול כל תנאי חוזה זה ללא כל שינוי.

6. דמי השכירות

6.1. במהלך תקופת השכירות תשלם העירייה למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪, בצירוף מע"מ כדין (במילים: _____) (להלן: דמי השכירות).

6.2. המשכיר יעביר לעירייה אישור ניהול ספרים ואישור על פטור מניכוי מס במקור תקפים וערוכים על-פי דין. היה והאישורים הללו לא יועברו לעירייה, כאמור לעיל, ו/או במקרה ויועברו אישור על פטור חלקי מניכוי, תנכה העירייה את המס בהתאם להוראות כל דין מכל תשלום אותו עליה לשלם למשכיר.

6.3. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו פעם בשנה בכל תום 12 חודשים ממועד חתימת החוזה. מדד הבסיס יהא תאריך חתימת החוזה והעדכון יחושב בהתאם להפרש שבין מדד הבסיס למדד האחרון הידוע ביום העדכון. ככל שיווצר הפרש שלילי, לא תפחת התמורה מתחת להצעת הקבלן בקול קורא (לא ינוכו סכומים מהתמורה בשל מדד שלילי).

מובהר, כי המשכיר לא יהא זכאי לכל תשלום נוסף ו/או עדכון דמי השכירות מעבר למפורט בהסכם זה, וכי על העירייה לא תחולנה כל הוצאות נוספות בגין ו/או כתוצאה מהסכם זה לרבות ביצוע התחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, למעט הוצאה לה התחייבה העירייה בהסכם זה באופן מפורש.

6.4. המשכיר מצהיר ומאשר, כי התמורה ותנאי התשלום, כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מניחים את דעתו ומהווים תמורה הוגנת בגין מילוי כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה, וכי לא תשמע ממנו כל דרישה או תביעה כספית או אחרת עקב אי ידיעה של תנאי מתנאי ההסכם.

6.5. דמי השכירות ישולמו למשכיר אחת לרבעון כנגד הגשת חשבונית מס כחוק.

7. מיסים ותשלומים אחרים

7.1. במשך כל תקופת השכירות תשלם העירייה, במועד הקבוע לכך על פי דין, בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליה על פי הסכם זה, את כל התשלומים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים, החלים ו/או שיחולו על העירייה ו/או על המושכר בקשר עם החזקה ו/או השימוש במושכר לרבות ומבלי לגרוע, בגין אספקת מים, חשמל, ארנונה עירונית, ועד בית, תשלומים לחברת ניהול ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

העירייה מתחייבת להודיע בכתב תוך 3 ימים ממועד קבלת החזקה במושכר לכל הגופים ו/או הרשויות המתאימות על מועד קבלת החזקה על ידה במושכר וכן להעביר את החיוב בגין חשבונות המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או ארנונה ו/או טל"כ ו/או כל חשבון אחר החל על המושכר, על שמה עד לתום לתקופת השכירות ולהמציא למשכיר אישור בכתב על כך תוך 10 ימים ממועד מסירת החזקה במושכר.

העירייה מתחייבת להמציא למשכיר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת סבירה אחרת לפי בקשת המשכיר, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים, החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

7.2. לא שילמה העירייה תשלום, החל עליה על-פי הסכם זה, יהא רשאי המשכיר, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיו, לשלם במקום העירייה את התשלום, והעירייה תהיה חייבת להחזיר את התשלום למשכיר.

8. השימוש במושכר

8.1. העירייה מתחייבת להפיק את כל האישורים וההיתרים הנדרשים לשם השימוש במושכר, לרבות אישור לשימוש חורג, ככל שיידרש, על חשבונה ועל אחריותה. כל הוצאה מכל מין וסוג שהוא, אשר תידרש כדי להכשיר את המושכר לצורך התקשרות זו, ולרבות כל התאמה הנדרשת ע"פ דין, תחול על העירייה ועל חשבונה.

8.2. העירייה מתחייבת לשמור על ניקיונו של המושכר וסביבתו, להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, באופן זהיר וסביר ובאופן שלא יגרום לכל מטרד, ריח, זוהמה, עשן או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש שאינו הולם אזור מגורים שקט הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה.

8.3. העירייה תהא אחראית במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למשכיר ו/או לשוכר או לכל צד שלישי, והנובעים מהשימוש במושכר על ידי השוכר, מוזמניו ו/או על ידי מי מטעמו. העירייה מתחייבת לפצות ולשפות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק או הוצאה כאמור שיגרמו למשכיר או שיתבעו מהמשכיר על-ידי צד שלישי.

העירייה תאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם העירייה, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראותו לצדדים שלישיים.

9. תיקונים במושכר

9.1. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם שיתהווה במושכר אם נגרם כתוצאה מבלאי סביר. העירייה מתחייבת לתקן על חשבונה כל ליקוי או פגם אם נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל שלה, מייד עם גילויים ולהציג למשכיר קבלה או אסמכתא לתיקון.

לא ביצע מי מהצדדים תיקון שהיה חייב בביצועו על פי הסכם זה, רשאי הצד להסכם, מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לבצעו על חשבון הצד האחר, ובלבד שהודיע, בכתב, על דרישתו לביצוע התיקון האמור, והצד האחר לא ביצעו תוך המועד הנקוב בדרישה ובהתאם לקבלה ו/או אסמכתא על ההוצאה. העירייה רשאית לקזז את העלות התיקון מדמי השכירות.

10. שינויים והתאמות במושכר

10.1. העירייה תהא רשאית לבצע שינויים והתאמות במושכר לצורך עשיית שימוש בו למטרת ההתקשרות, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, הכול בהתאם לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, ובלבד שהמשכיר נתן הסכמתו ושההוצאות יחולו על חשבונה.

11. הסבת ההסכם

11.1. העירייה אינה רשאית למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה או לשעבד באיזה אופן אחר, את כל או איזה זכות מזכויותיה לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא הסכמתו בכתב ומראש של המשכיר. כמו כן, העירייה לא תהא רשאית להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה או אחרת או להרשות לכל אדם להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר.

למען הסר ספק, העירייה לא תהא רשאית לרשום ה"א בגין הסכם זה.

11.2. המשכיר לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, לרבות זכויות המשכיר לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא הסכמת העירייה בכתב ומראש.

12. ביטול ההסכם

12.1. מבלי למעט ו/או לפגוע בכל זכות ו/או סעד של הצדדים בקשר להפרת תנאי מתנאי הסכם זה על ידי הצד שכנגד (לרבות תביעת נזקים, הפסדים והוצאות), רשאי כל אחד מהצדדים, לבטל הסכם זה, ובלבד שמסר על כך הודעה בכתב של 90 יום לצד שכנגד.

13. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

13.1. העירייה מתחייבת לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר.

13.2. לא פינתה העירייה את המושכר כאמור, ומבלי לפגוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין, תשלם העירייה למשכיר דמי שימוש קבועים מראש בסך 400 שקלים בגין כל יום איחור. מוסכם בין הצדדים, כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר בגין הנזקים הצפויים למשכיר עקב אי-פינוי המושכר במועד, והעירייה מוותרת בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור דלעיל או עם שיעורו.

14. ביטוח

על המשכיר חלה החובה לבטח את המושכר בהתאם לתנאים המפורטים בנספח הביטוחי המצורף להסכם כנספח ג' להסכם.

15. שונות

15.1. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

15.2. הפרת סעיפים 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14 לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

15.3. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כמופיעות במבוא לחוזה. לגבי העירייה, תהא גם כתובת הדירה, לאחר החתימה על חוזה זה, ובמשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה, כתובת נוספת.

15.4. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו, לכתובות דלעיל תיראה כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום; כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו

באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים דלעיל, תיראה כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר המועד המוטבע על אסמכתת המשלוח שלה.

15.5. סמכות שיפוט ייחודית בקשר לכל עניין או מחלוקת שתנבע בקשר להסכם זה תתברר בבית המשפט השלום בראשון לציון או בבית המשפט בלוד בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

<p>המשיב ע"י:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>העירייה ע"י:</p> <p>_____</p> <p>ראש העירייה</p> <p>_____</p> <p>גזברית העירייה</p> <p>_____</p> <p>חותמת העירייה</p>
--	--

אישור יועמ"ש

אני הח"מ מאשר/ת בזאת כי קראתי את ההסכם שבנדון, ולאחר שבדקתי את תוכנו אני מאשר/ת לעירייה לחתום ולהתקשר בהסכם זה.

5

היועץ המשפטי לעירייה

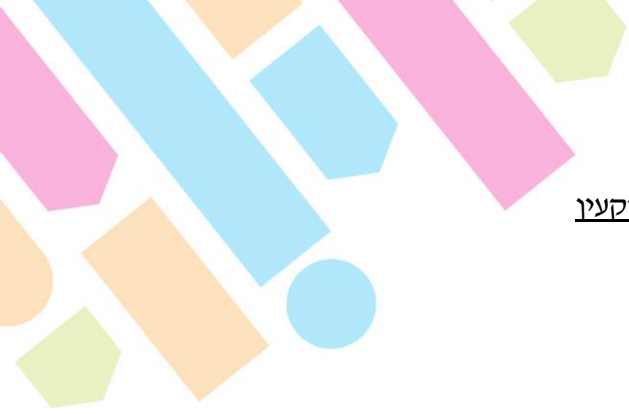
אישור תקציבי

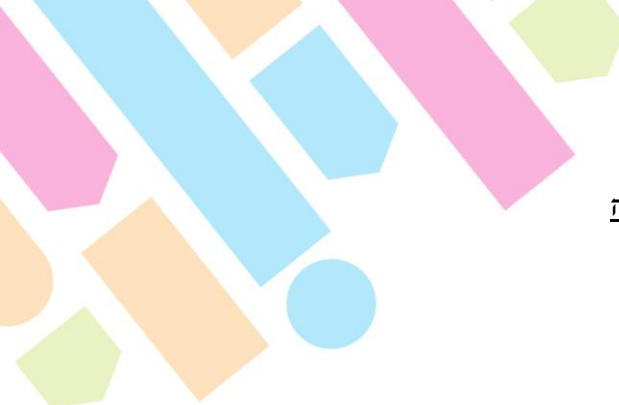
הרינו לאשר בזאת כי :

נתקיימו בהסכם זה כל התנאים וניתנו לגביו כל האישורים הדרושים לפי כל דין.

ההוצאה הכספית לביצועו של הסכם זה מתוקצבת מסעיף _____ בתקציב רגיל/מאושרת בתקציב בלתי רגיל מס' _____.

<p>_____</p> <p>גזבר העירייה</p>	<p>_____</p> <p>ראש העירייה</p>
----------------------------------	---------------------------------





הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים

אני הח"מ, מס' ת.ז. _____ בעל זכות החזקה ו/או הבעלות בנכס ברח' _____ בבאר יעקב, מצהיר, כי אין לי כל ניגוד עניינים בנוגע למתן שירותים בנושא: שכירות נכס לעירייה באר יעקב.

בין היתר, אני מצהיר כי אין לי ולקרובי משפחתי ו/או למשרדי ו/או לשותפי ו/או לעובדי ו/או כל גורם הפועל בשמי ומטעמי כל קשרי משפחה (אין עובד עירייה או נבחר ציבור בעיריית באר יעקב שהוא קרובי), עבודה, ייעוץ או מתן שירותים עם עובדי או נבחרי הציבור של העירייה ו/או עם צדדי ג', באופן שיכול להוות חשש לניגוד עניינים בינם ובין הנכס שאני מעמיד לשירות האגף לשירותים חברתיים של העירייה המקומית באר יעקב.

כן אני מתחייב, כי עם היוודע לי מצב של ניגוד עניינים או חשש למצב כזה, אדווח באופן מידי ליועצת המשפטית של העירייה, ולא אמשיך בהתקשרות עד לקבלת אישור ו/הנחיות מגורמי העירייה המוסמכים.

בחתימתי הנני מאשר, כי קראתי והבנתי את כל האמור בכתב התחייבות זה ואפעל בהתאם לאמור בו. לראיה באתי על החתום.

חתימת המשכיר

תאריך