

הסכם שכירות בלתי מוגנת להפעלת מעון יום

אשר נחתם ביום _____ בחודש _____ בשנה 2021 בנשר

בין: עיריית נשר

מדרך השלום 20, נשר

מצד אחד

(להלן: "המשכיר" או "העירייה")

לבין:

_____ ת.ז./ח.פ.

מרח' _____

מצד שני

(להלן: "השוכר")

הואיל ובעלות העירייה מבנה בשטח של כ _____ מ"ר הנמצא בכתובת _____ והידוע כחלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המושכר");

והואיל והעירייה פרסמה מכרז להשכרתו של המושכר;

והואיל והשוכר זכה במכרז להשכרת המושכר;

אי לכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה, לזמן ובתנאים, המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. מטרת השכירות

המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר לצרכי מעון יום לפעוטות בגילאים 0-3, והכל בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות הסכם זה.

3. הצהרת השוכר

- א. השוכר מצהיר בזה כי בדק את המושכר וסביבתו היטב והוא משכיר אותו במצבו AS-IS ומוותר על כל טענת אי התאמה ו/או פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר בנוגע למושכר.
- ב. השוכר מצהיר כי בכוונתו לפעול כשבידו האישורים והרישיונות הדרושים עפ"י כל דין להפעלת מעון יום/פעוטון/משפחתון.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 4.1 מוסכם בין הצדדים כי הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכר על-פי הסכם זה, השוכר מצהיר כי הוא אינו, ולא יהיה, דייר מוגן וכן לא יהא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.
- 4.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת, כי לא שילם וכי אינו עתיד 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 לשוכר כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.
- 4.3 בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. תקופת השכירות לשכירות בלתי מוגנת

- 5.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם, החל מיום 15.8.21 (להלן: "מועד המסירה") ועד ליום 15.8.22 (להלן: "תקופת השכירות"), הכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 5.2 לשוכר תהא אפשרות להאריך את תקופת השכירות עד ארבע שנים נוספות (להלן: "תקופות האופציה") ובלבד שהשוכר עמד בכל תנאי ההסכם ושהמושכר אינו דרוש לעירייה ותקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 5 שנים בסך הכל. למען הסר ספק, דמי השכירות לתקופת האופציה יעמדו על סך השווה לדמי השכירות הנקובים בסעיף 6 להלן בתוספת הפרשי הצמדה למדד וכן תוספת של 5% בכל שנה.
- 5.3 בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת האופציה השוכר, מתחייב להחזיר את החזקה במושכר לידי המשכיר כשהמושכר במצב תקין ומסויד.
- 5.4 השבת הנכס לעירייה תבוצע אך ורק כנגד אישור בכתב מטעם גורם מוסמך בעיריית נשר.
- 5.5 המשכירה תהיה רשאית להודיע בהודעה מוקדמת בת 30 יום על הפסקת השכירות הבלתי מוגנת והשוכר/ת מתחייב/ת לפנות את המושכר עפ"י הדרישה.

6. דמי השכירות

- 6.1 השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך _____ (_____) (להלן: "דמי השכירות") לחדש. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר, כל חודש מראש, ב- 1 לכל חודש.
- 6.2 להקלת הגבייה תשלום דמי השכירות יבוצע במסירה של - 12 שיקים מראש, כ"א ע"ס _____, ל-1 לכל חודש.
- 6.3 במקרה של פיגור בתשלום דמי השכירות ו/או במידה ושיק כלשהו אשר ניתן על-ידי השוכר למשכיר לא יכובד במועדו, אזי חייב השוכר לשלם למשכיר, בנוסף לדמי השכירות ומבלי לגרוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר בהתאם לדין ולהסכם זה, ריבית בשיעור המרבי הנהוג בבנק לאומי לחשבונות חח"ד החורגים מתקרת אשראי מאושרת.

6.4 אי שימוש מצידו של השוכר במושכר, במהלך תקופת השכירות כולה או בחלק ממנה, לא יגרעו מחובתו של השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות במלואה.

6.5 לדמי השכירות יתווסף מע"מ כדין.

7. מסים ותשלומים אחרים

7.1 בנוסף לדמי השכירות ובמשך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר, במועד הקבוע לכך על פי דין, בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליו 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 השוכר ו/או על המושכר בקשר עם החזקה ו/או השימוש במושכר לרבות ומבלי לגרוע, בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, גז ככל שקיים, ארנונה עירונית ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

7.2 השוכר מתחייב להמציא למשכיר עם תום תקופת השכירות, או ביטול ההסכם, או בכל עת סבירה אחרת לפי דרישתו הראשונה של המשכיר, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים, החלים עליו על-פי דין.

7.3 השוכר מתחייב לשלם במועדם את כל התשלומים המוטלים עליו עפ"י דין. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי שבכל מקרה של פיגור בתשלום, ישלם השוכר את כל הקנסות, ריביות הפיגורים וההצמדות אשר יוטלו עליו ו/או על המשכיר בגין הפיגור וישפה את המשכיר בגין כל נזק שייגרם לו עקב פיגור בתשלום.

8. השימוש במושכר

8.1 השוכר מתחייב 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 בלתי סביר.

8.2 השוכר יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא (לרבות, נזק לגוף ו/או לרכוש), שיגרמו למשכיר ו/או לכל צד שלישי, והנובעים משימוש ו/או מעשה ו/או מחדל במושכר או בסביבתו, לרבות מוזמניו של השוכר ו/או על ידי מי מטעמו. השוכר משחרר בזה את המשכיר מכל חובות על פי כל דין ו/או הסכם בקשר לכל נזק שכזה והוא מתחייב לשפותו ולפצותו בכל סכום תביעה, חיוב, הוצאה, נזק או הפסד שיחויב לשלם למאן שהוא בקשר לכל נזק שייגרם לו ו/או בגין כל נזק שיטען לו, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

8.3 השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם המשכיר, כדי לבדוק את מצב המושכר.

8.4 השוכר מתחייב למלא אחר כל החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר, השימוש בו והפעולות המתבצעות בו.

9. ביטוחים

9.1 השוכר ימציא לעירייה העתק מפוליסת ביטוח בעבור המבנה, תכולתו, העובדים בו, הילדים, המבקרים בגן בגין כל נזק ברכוש ו/או בנפש שעלול להיגרם עקב הפעלת הגן/המעון.

9.2 העירייה לא תישא באחריות כלשהיא על כל מעשה או מחדל של השוכר ו/או עובדיהם ו/או שולחיהם ו/או משתמשי הגן/המקום.

9.3 השוכר אחראי באופן בלעדי לקיים חובותיו עפ"י דין ועפ"י הסכם זה.

9.4 השוכר אחראי לפצות את העירייה בגין כל תשלום שהיא תחויב בו כתוצאה ממחדל או מעשה של השוכר.

9.5 השוכר מתחייב לבטח בסכום הולם את המבנה ואת הפעילות וימציא למשכיר, לפני תחילת הפעילות, עותק מפוליסת ביטוח בה מצוין המשכיר כמוטב.

9.6 הביטוח יכסה את המבנה, תכולתו, העובדים, הילדים, המבקרים וצד ג' בגין כל נזק או הפסד העלול להיגרם עקב הפעלת המעון/פעוטון.

10. תיקונים במושכר

השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל נזק, ליקוי, בלאי או קלקול שנגרמו למושכר, מיד עם גילויים.

השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, ולהודיע על ביצוע תיקונים כאמור למשכיר, של כל נזק, ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות למעט נזק, ליקוי או קלקול הנובעים מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר.

המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר כתוצאה מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר, תוך זמן סביר מהיום שיוודע לו השוכר על ליקוי או קלקול כאמור, בכתב.

לא ביצע צד להסכם תיקון שהיה חייב בביצועו על פי הסכם זה, רשאי הצד שכנגד (אך לא חייב), 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. במקרה שכזה, ישיב הצד החייב בביצוע התיקון לצד שכנגד כל סכום סביר שהוצא ו/או יוצא על ידו לביצוע התיקון כשהוא נושא ריבית בשיעור של ריבית חריגה הנהוגה, באותו מועד, בבנק הפועלים, בחשבונות חח"ד.

11. שינויים והתאמות במושכר

השוכר יהיה רשאי לבצע על חשבונו התאמות במושכר ובלבד שקבל הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה בו ביצע השוכר שינוי ו/או שיפוץ במושכר ו/או הוסיף לו תוספת מבלי שקיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב יהיה המשכיר זכאי לדרוש מהשוכר (ומבלי לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים, לרבות פינוי השוכר) להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב לעשות כן, על חשבונו מיד עם קבלת דרישה כני"ל או לחלופין, על פי שיקול דעתו הבלעדית של המשכיר, להותיר את השינוי, ובתום תקופת השכירות, בין עקב סיום התקופה המלאה ובין עקב ביטול ההסכם, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של המשכיר ויראוהו כחלק מהמושכר, מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין. היה וביצע השוכר שינויים והתאמות במושכר ואפילו בהסכמת המשכיר בכתב ומראש, הרי שבתום תקופת השכירות יהיה השוכר חייב לפרק את השינויים וההתאמות כאמור ולהשיב את מצב המושכר לקדמותו במלואו, זולת אם הסכים המשכיר בכתב ומראש שהשוכר ישאיר את השינויים וההתאמות במושכר.

12. השכרת משנה והעברת זכויות

השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או לשעבד ו/או להמחות הסכם זה או כל חלק ממנו או כל זכות הנובעת ממנו לאחרים, וכן לא להשכיר לאחר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, ולא למסור את החזקה או להרשות שימוש במושכר או כל חלק ממנו לאחר, בצורה כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין בלי תמורה, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

13. רישיונות

הסכם זה ייכרת ויהיה בתוקף כל עוד בידי השוכר הרישיונות ו/או האישורים הדרושים עפ"י כל דין להפעלת מעון יום.

מוסכם בין הצדדים כי במידה ובתקופת השכירות הבלתי מוגנת, יבוטל / יושהה / יופקע הרישיון להפעלת מעון היום, יפוג לאלתר תוקפו של חוזה השכירות הבלתי מוגנת להשכרת המבנה והשוכר יפנה את המושכר תוך 7 ימים מבלי להפעילו לאחר פקיעת הרישיונות עפ"י דין.

14. העסקת עובדים ותשלום תנאים סוציאליים

השוכר מתחייב ועל אחריותו הבלעדית להעסיק במעון היום אך ורק עובדים שהם כשרים עפ"י כל דין למשך כל תקופת ההסכם, והדבר יהווה תנאי יסודי לקיומו של החוזה.

השוכר מתחייב על אחריותו בלבד להעסיק אך ורק עובדים ללא עבר פלילי בענייני מין ובעלי אישור העדר עבירות מין, ולנקוט בכל הליך חוקי על פי דין אם וכאשר יגיע אליו מידע פלילי על עובד.

המפעיל מתחייב, בתנאי מהותי ויסודי בחוזה זה, לכבד ולקיים כל דין בעניין חובותיו שלו ושל עובדיו כלפי מקבלי השירות.

השוכר מתחייב כתנאי מהותי ויסודי בחוזה זה, לקיים כל דין בעניין זכויותיהם הסוציאליות של העובדים אותם הוא מעסיק בהפעלת הפעוטון.

מוסכם בין הצדדים כי עניין העסקת עובדי המעון נמצא באחריותו הבלעדית של השוכר.

15. ביטול ההסכם

מבלי למעט ו/או לפגוע בכל זכות ו/או סעד של המשכיר בקשר להפרת תנאי מתנאי הסכם זה על ידי השוכר (לרבות תביעת נזקים, הפסדים והוצאות), רשאי המשכיר לבטל הסכם זה בגין הפרה יסודית של תנאי מתנאי הסכם על ידי השוכר, ובלבד שמסר על כך הודעה בכתב של 14 יום לשוכר וההפרה לא תוקנה תוך התקופה כאמור והוראות סעיף 13 להלן יחולו לאלתר, בשינויים המחויבים.

16. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות או אם ידרוש המשכיר את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 12 לעיל, תוך 14 ימים מיום קבלת הודעת המשכיר, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, ומלבד השינויים אותם בחר המשכיר להשאיר במושכר בהתאם להוראות סעיפים 9 לעיל, כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר.

לא פינה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ כאמור לעיל, רשאי המשכיר לפנות את המושכר בעצמו, על חשבון השוכר, ולצורך זאת להיכנס למושכר, ולפנות מתוכו כל דבר וחפץ וכן לנתק כל מחובר שעל השוכר מוטל לפנותו או לנתקו מהמושכר בעת הפינוי. המשכיר רשאי על פי שיקול דעתו המוחלט, להניח או לאחסן כל חפץ שהוצא או נותק כאמור מהמושכר בכל מקום ובתנאים שיבחר. כל ההוצאות הכרוכות בכניסה למושכר, פינוי וניתוק חפצים ממנו, הובלתם ואחסנתם יחולו על השוכר. המשכיר לא יהיה אחראי לנזק שייגרם לשוכר או לכל אדם אחר עקב כל עניין הנובע מפינוי המושכר על ידי המשכיר. עוד מובהר כי במקרה של אי פינוי המושכר במועד יחשב השוכר כ"פולש טרי" למושכר.

השוכר ישלם למשכיר, בגין כל יום של איחור בפינוי המושכר ומבלי לפגוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין, ישלם השוכר למשכיר דמי שימוש קבועים מראש בסך בשקלים השווה ל- 500 ₪ בגין כל יום איחור. מוסכם בין הצדדים, כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר בגין הנזקים הצפויים למשכיר עקב אי-פינוי המושכר במועד, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור דלעיל או עם שיעורו.

17. בטחונות

מוסכם כי להבטחת מלוא התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר - פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות, התחייבויות השוכר והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה - יפקיד השוכר בידי המשכיר ערבות בנקאית צמודה למדד (להלן: "הערבות") ע"ס השווה לשלשה חודשי שכירות.

הערבות הבנקאית תוחזר לשוכר, במידה ולא מומשה, בתום 30 ימים מהמועד שהשוכר פינה כדין את המושכר, בכפוף לכך שהשוכר מילא את מלוא חיוביו על פי ההסכם כלפי המשכיר, לרבות ומבלי לגרוע, לאחר שהמציא למשכיר קבלות ו/או אישורים עבור תשלום כל מס ו/או תשלום אחר המוטל עליו על פי ההסכם זה.

מתן הביטחונות על פי סעיף זה או הליכי גבייתם על ידי המשכיר לא יגבילו את המשכיר לנקוט בכל הליך או צעד נוסף או חילופי כדי להיפרע בגין כל נזק שיגרם לו עקב הפרת ההסכם, ולא ישחררו את השוכר מחובת פיצוי המשכיר בגין כל נזק כאמור.

18. ערבות

השוכר מתחייב במעמד החתימה על ההסכם זה לצרף לו ערבות בנקאית על סך השווה ל - 3 חודשי שכירות להבטחת הצעתו בנוסח המצורף להסכם זה ומסומן כנספח א' ;

19. שינוי תנאי ההסכם

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

20. תנאי יסוד

הפרת סעיפים 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 לעיל, תהווה הפרה יסודית של ההסכם זה.

21. גישור

בטרם נקיטת הליכים משפטיים ינסו הצדדים להגיע להסדר על דרך הגישור או הפשרה. סכסוך משפטי, ככל שיתגלע, ביחס לחוזה זה יתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים בעיר חיפה.

22. כתובת הצדדים

כתובות הצדדים לצורכי ההסכם זה הינן כמופיעות במבוא להסכם. לגבי השוכר, תהא גם כתובת המושכר, לאחר החתימה על ההסכם זה, ובמשך כל תקופת השכירות על פי ההסכם זה, כתובת נוספת.

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.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום _____

השוכר

העירייה