יולי 2023

לחתימת החשבת והמנכ"ל

אגף שירות המטפל _רשות חסות הנוער שם המסגרת: **5 הוסטלים**

עמותת אותות מספר עמותה /ע.מ **580031722 סעיף תקציבי (חובה) 23.11.65.60**

סמלי מסגרת 1916 (בית דקל), 1948 (בית עלם), 2434 (אלראז), 1915 (נאות אביב), 885 (דרורים)

1916 => 100079580
1948 => 100079586
2434 => 100079663
1915 => 100079579
885 => 100079365

הסכם לפי מכרז 101/2014

עפ"י פרוטוקול מס' 47/2023 החלטה מס' 6

מהות ההתקשרות: הארכת התקשרות הוסטלים

תקופת ההתקשרות: התקשרות לשנה מיום 1/7/23 ועד יום 30/6/24

סכום חלף ערבות (לפחות 5% מסך ההתקשרות): 706,974 ש"ח תוקף מיום 1/7/23 עד יום 31/8/24 .

ציון איתנות פיננסית _____

יש לצרף את האסמכתאות הבאות: נא לסמן V

1. חוזה מקורי כולל חתימות __V___
2. צילום פרוטוקול ועדת מכרזים __V_____
3. אישור ניהול תקין לשנת __V_____
4. חלף ערבות או ערבות בנקאית מקורית וצילום ערבות _V_____
5. טופס נלווה לערבות או החלף _V_____
6. במקרה של סמל מסגרת חדש יש לצרף פרטי מוטב _____

משרד הרווחה והביטחון החברתי
מינהל סיוע לבתי משפט ותקון
זיו גרשוני
הממונה על המעונות
רשות חסות הנוער

שם איש קשר חרות שטרית מספר טלפון 02 5085844

שם מנהל היחידה זיו גרשוני חתימה _____

יש למלא את כל הפרטים הבאים לצערנו אי מלוי כל הפרטים וצרוף האסמכתאות, יעכב את אישור החוזה.

אישור החשבות:

רושם: _____ בודק: _____ מאשר: _____

8.8.23 9.8.23

עינת סרגוסטי

מאת: [redacted]
נשלח: יום שלישי 08 אוגוסט 2023 11:16
אל: עינת סרגוסטי; חרות שטרית
נושא: RE: אותות 5 הוסטלים
קבצים מצורפים: doc08758420230808111902.pdf

שלום,
מצ"ב עותק קריא

From: עינת סרגוסטי <EinatM@molsa.gov.il>
Sent: Tuesday, August 8, 2023 11:02 AM
To: חרות שטרית <HerutS@molsa.gov.il>
Cc: [redacted]
Subject: RE: אותות 5 הוסטלים

הי ,

החוזה שכירות אינו קריא כלל... ואיננו יכולים לראות את תקופת השכירות

עינת סרגוסטי
ראשת ענף (התקשרויות/רכש/פיקוח תקציבי)
חשב חשבות המשרד
משרד הרווחה והביטחון החברתי

טל. 02-6752556 | פקס. 02-5085583
www.molsa.gov.il | EinatM@molsa.gov.il

חוסן חברתי לישראל

From: חרות שטרית <HerutS@molsa.gov.il>
Sent: Monday, August 7, 2023 10:10 PM
To: עינת סרגוסטי <EinatM@molsa.gov.il>
Cc [redacted]
Subject: RE: אותות 5 הוסטלים

הי עינת

1. אכן, אחד ההוסטלים נסגר במהלך שנת 2022, ולכן הוא לא כלול במצבת המכרזים להתקשורת זו.

2. לא, מסגרת זו איננה פעילה. היא למעשה ההוסטל שנסגר [redacted]

3. חוזה השכירות לאלראד נשלח יחד עם ההסכם. את העותק ששלחו לי מהמפעיל- שלחתי אלייך. למקרה שיש איזו בעיה עם ההסכם ששלחו, אני מכתבת כאן את שולמית מעמותת אותות.

בברכה,
חרות

From: עינת סרגוסטי <EinatM@molsa.gov.il>
Sent: Monday, August 7, 2023 12:02 PM
To: חרות שטרית <HerutS@molsa.gov.il>
Subject: אותות 5 הוסטלים

חרות שלום,

וועדת המכרזים אישרה הארכת התקשרות – מימוש אופציה שנה עשירית.
לספק אותות 5 הוסטלים , להלן המסגרות

1916 בית דקל
1948 בית עלם
2434 אלראד
1915 נאות אביב
885 דרורים

1. וועדת המכרזים אישרה עד כה לספק זה 6 הוסטלים , האם יש סיבה שבמימוש אופציה שנה עשירית אושר רק ל-5 הוסטלים?
2. האם מסגרת 1741 פעילה ?
3. חוזה שכירות – להשלים חוזה שכירות לאלראד

בברכה,

עינת סרגוסטי
ראשת ענף (התקשרויות/רכש/פיקוח תקציבי)
חשב חשבות המשרד
משרד הרווחה והביטחון החברתי

טל. 02-6752556 | פקס. 02-5085583
www.molsa.gov.il | EinatM@molsa.gov.il

חוסן חברתי לישראל

מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

פרוטוקול 47/2023

החלטה מס' 06

פרוטוקול מישיבת וועדת המכרזים המשרדית לרכישות טובין ושירותים
שהתקיימה בירושלים ביום ב' 15.05.2023

חברים:
גב' רותם אפודי, יו"ר ועדת המכרזים
גב' צופיה דידי, ס' חשבת המשרד
עו"ד ישי אילן , המשנה ליועצת המשפטית
מרכזת הוועדה: גב' רונית אדלר

בקשה מס' 267 - חסות הנוער

הנושא על סדר היום:
הארכת התקשרות לענב (580253995) וקרן אוהל מאיר (580253029) עמותת אותות (580031722) להפעלת 16 הוסטלים למתבגרים/ות במצוקה קשה ברחבי הארץ, מכוח מכרז פומבי מס' 101/2014 - **מימוש זכות ברירה לשנה העשירית.**

החלטת הוועדה: הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות לפי תקנה 3ג(א) לתקנות חוק חובת המכרזים.

היקף ההתקשרות:
היקף ההתקשרות מיום 01.07.2023 עד ליום 30.06.2024 בסכום של 42,986,280 ₪ על פי הפירוט בנספח א' המצ"ב

התשלום יהיה בהתאם לביצוע בפועל ועד למספר המושמים כפי שמפורטים בטבלה (נספח א').

תקנה תקציבית: 23.11.65.60 - מותנה בקיום תקציב בפועל ובהתאם להוראת שעה בדבר פעילות מדי שנה
לא תתבצע התקשרות עם הספק כל עוד לא נחתם חוזה ו/או כתב הזמנה חתום כדין.
הערות ונימוקים להחלטה:
עמותת ענב, קרן אוהל מאיר ועמותת אותות זכו במכרז פומבי 101/2014 להפעלת הוסטלים למתבגרים בסיכון גבוה ובמצוקה קשה.

המציעים החלו את מתן השירות ביום 01.07.2014 לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות, שנה בכל פעם.

הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות עם הגופים המפורטים מעלה, לצורך המשך הפעלת ההוסטלים מכוח מכרז פומבי 101/2014, במסגרת מימוש האופציה לשנה עשירית, החל מ 01.07.2023 ועד ליום 30.06.2024.

התקשרות זו הינה **למימוש זכות ברירה לשנה העשירית** של המשרד הכלולה בחוזה שנכרת בעקבות מכרז וטעונה אישור ועדת המכרזים.

לאור האמור לעיל, וועדת המכרזים מאשרת הארכת עם עמותת ענב, קרן אוהל מאיר ועמותת אותות זכו במכרז פומבי 101/2014 להפעלת הוסטלים למתבגרים בסיכון גבוה ובמצוקה קשה עד ליום 30.06.2024 או עד לסיום הליכי המכרז החדש (מ.פ.107), המוקדם מביניהם.

לעניין החלטת הממשלה מס' 1116 – יש לפרסם הסכם / הזמנה, היות ומדובר בהתקשרות למתן השירות והתקבל נספח השכמה של הספקים.

מ"מ סמנכ"לית בכירה
ראש מינהל סיוע לבתי משפט ותקון
גב' נסלי ליאון - יו"ר הוועדה

גב' צופיה דידי – ס' חשבת המשרד

עו"ד תהילה פוגל

אגף רכש, מכרזים והתקשרויות | MICHRAZIM@molsa.gov.il
www.molsa.gov.il
אתר ממשל זמין - www.gov.il
רח' ירמיהו 39, ירושלים | טל. 02-5085508 | פקס. 02-5085942

דניאל זבריקו

מאת: ענת כהן אחדות
נשלח: יום שני 24 אפריל 2023 16:48
אל: חרות שטרית; זיו גרשוני
נושא: הארכת התקשרות להפעלת ההוסטלים- החל מיום RE: 1/7/23

נספח ו'

מאשרת הארכת התקשרות עם הוסטלים חסות הנוער בסך של 42,986,280 לפי פרוט:

הוסטלים בהפעלת עמותת ענ"ב

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בית קשת	1548	263	22	4,046,328
2	בית אשל	1904	262	16	2,839,488
3	בית השחף	6894	262	14	2,484,552
4	אלפאנר שפרעם	2586	263	16	2,942,784
5	בית אושרית	6892	262	14	2,484,552
6	גלי ים	6895	262	14	2,484,552
7	דולפין	1942	262	16	2,839,488
8	הוסטל טבריה	1900	263	16	2,942,784
9	נוה גת	1903	262	16	2,839,488

25,904,016

הוסטלים בהפעלת עמותת אותות

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בית דקל	1916	262	16	2,839,488
2	בית עלם	1948	262	16	2,839,488
3	אלראד	2434	263	14	2,574,936
4	נאות אביב	1915	263	16	2,942,784
5	דרורים	885	263	16	2,942,784

14,139,480

הוסטל בהפעלת עמותת קרן אוהל מאיר

16	בית יחדיו ניגונים	2406	263	16	**2,942,784**

נספח א'

משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוסן חברתי לישראל

24 באפריל 2023

אל: ועדת המכרזים המשרדית

הנדון: **בקשת הארכת התקשרות עבור 15 הוסטלים**

א. במסגרת מכרז 101/2014 נבחרו זוכים להפעלת הוסטלים בחסות הנוער (בהתאם לפירוט שלהלן).
הזכיה היתה החל מיום 1/7/14 למשך חמש שנים (עד יום 30/6/19) כאשר קיימת אופציה להארכה בחמש שנים נוספות. שנה בכל פעם.
במסגרת פרוטוקול מס' 37/2022 אושרה התקשרות עבור השנה התשיעית (עד יום 30/6/23).
כעת אנו מבקשים להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת, דהיינו השנה העשירית. מיום 1/7/23 ועד יום 30/6/24
היקף ההתקשרות המבוקש- 42,986,280 ש"ח לפי הפירוט:

הוסטלי מכרז 101-2014

	תעריף כולל סלים	סלים	שכ"ד	תעריף חודשי למושם כולל שכ"ד	תעריף שנתי למושם כולל שכ"ד
תעריף 262	12,632.00	1,117.00	1,040.00	14,789.00	177,468.00
תעריף 263	13,170.00	1,117.00	1,040.00	15,327.00	183,924.00

הוסטלים בהפעלת עמותת ענ"ב

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בית קשת	1548	263	22	4,046,328
2	בית אשל	1904	262	16	2,839,488
3	בית השחף	6894	262	14	2,484,552
4	אלפאנר שפרעם	2586	263	16	2,942,784
5	בית אושרית	6892	262	14	2,484,552
6	גלי ים	6895	262	14	2,484,552
7	דולפין	1942	262	16	2,839,488
8	הוסטל טבריה	1900	263	16	2,942,784
9	נוה גת	1903	262	16	2,839,488

25,904,016

הוסטלים בהפעלת עמותת אותות

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בית דקל	1916	262	16	2,839,488
2	בית עלם	1948	262	16	2,839,488
3	אלראד	2434	263	14	2,574,936
4	נאות אביב	1915	263	16	2,942,784
5	דרורים	885	263	16	2,942,784

14,139,480

הוסטל בהפעלת עמותת קרן אוהל מאיר

16	בית יחדיו ניגונים	2406	263	16	2,942,784

42,986,280

נבקש את אישורכם להארכה הנ"ל.

בברכה,

זיו גרשוני
הממונה על המעונות
רשות חסות הנוער

משרד הרווחה והשירותים החברתיים
מינהל סיוע לבתי המשפט ותקון
זיו גרשוני
הממונה על המעונות
רשות חסות הנוער

משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוסן חברתי לישראל

מכרז מס' 101/2014
כ"ו סיון תשפ"ג
15 יוני 2023

לכבוד
עמותת אותות (580031722)
רח' יד חרוצים 13, תלפיות
ירושלים - 91533

הנדון: מכרז פומבי מס' 101/2014 - הפעלת הוסטלים למתבגרים/ות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה

בהתאם לסעיף 3 "תקופת ההסכם", ההתקשרות אשר נחתם על ידכם במסגרת ההתקשרות הראשונה לזכייתכם, ועדת המכרזים בישיבתה מיום **15.05.2023** פרוט' **47/2023** החלטה **מס' 06**, אישרה לכם הארכת התקשרות למימוש אופציה **לשנה העשירית**.

עבור מתן השרות ישולם עפ"י תעריף כדלקמן:

סמל תעריף	תעריף כולל סלים	סלים	שכ"ד	תעריף חודשי למושם כולל שכ"ד	תעריף שנתי למושם כולל שכ"ד
תעריף 262	12,632	1,117	1040	14,789	177,468
תעריף 263	13,170	1,117	1040	15,327	183,924

עבור ההוסטלים שלהלן בהתאם לפירוט שלהלן:

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל חסות	תעריף	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בית דקל	1916	262		16	2,839,488
2	בית עלם	1948	262		16	2,839,488
3	אלראד	2434	263		14	2,574,936
4	נאות אביב	1915	263		16	2,942,784
5	דרורים	885	326		16	2,942,784

תוקף הארכת התקשרות הוא מ- 01.07.2023 עד 30.06.2024.

היקף הארכת התקשרות לתקופה הנ"ל יהא סך של 14,139,480 ₪.

היקף ההתקשרות השנתי יהא כהסכם מסגרת והביצוע יהא מותנה בכיסוי תקציבי מתאים ובאישור הזמנות ע"י החשבות עפ"י תעריף של ועדת התעריפים המשרדית.

את טופס הארכת התקשרות חתום ואימות חתימה, (את ההסכם יש לצלם כל דף בנפרד, דהיינו, אין לצלם את ההסכם משני צדי הדף) נא להעביר בהקדם למשרד הרווחה והשירותים החברתיים, רשות חסות הנוער, לידי גב' חרות שטרית, רח' ירמיחו 39, ירושלים ת.ד. 1260 ירושלים 91012.

אגף רכש, מכרזים והתקשרויות
רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים | טלפון: 02-5085508 | פקס: 02-5085942
www.gov.il | אתר ממשל זמין - michrazim@molsa.gov.il | www.molsa.gov.il

מכרז מס' 101/2014

בטרם חתימת טופס הארכת התקשרות, תתבקש ערבות ביצוע בהתאם להיקף ההתקשרות. (סך הערבות הינו 5% מההיקף, תוקף הערבות חודשיים לאחר תום ההתקשרות, דהיינו, תוספת של חודשיים מעבר לתקופת ההתקשרות שאושרה).

את ההסכמים יש להגיש בצירוף פוליסת ביטוח (בנוסח שאושר מלכתחילה בהתקשרות הראשונה), התואמת את תקופת ההתקשרות הנדרשת".

יתר תנאי החוזה יישארו בתוקף ויחייבו את הצדדים.

לאור האמור לעיל תחילת ההתקשרות מ- **1.07.2023** עד **30.06.2024** עפ"י החלטת הוועדה פרוטי מס' **47/2023** החלטה **06** מיום **15.05.2023**

את ההסכמים יש להגיש בצירוף פוליסת ביטוח (בנוסח שאושר מלכתחילה בהתקשרות הראשונה), התואמת את תקופת ההתקשרות הנדרשת".

בכבוד רב,
אגף רכש, מכרזים
והתקשרויות

העתק: גזברות ראשית
שרות ממונה: חסות הנוער
מינהל ומשק: מנהל אגף, מנהל תחום מוסדות, ראש תחום מכרזים להתקשרויות ורכש
תיק המכרז 101/2014

חתימת הספק: שם : עמותת אותות עוסק מורשה: 580031722

עמותת אותות - דלת לחיים חדשים (ע"ר)
שם נותן השרות

חתימה וחותמת

עמותת אותות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)

אגף רכש, מכרזים והתקשרויות
רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה, ירושלים | טלפון: 02-5085508 | פקס: 02-5085942
www.gov.il - אתר ממשל זמין | michrazim@molsa.gov.il | www.molsa.gov.il

מכרז מס' 101/2014

נספח הצהרה בדבר הסכמה לפרסום הסכם ההתקשרות

אני הח"מ תמר אלון ת.ז. [redacted] מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן הצהרה זו בשם עמותת אותות שהוא המציע (להלן – "המציע") המבקש להתקשר עם המשרד במסגרת מכרז פומבי מס' 101/2014 - הפעלת הוסטלים למתבגרים/ות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה (להלן – "המכרז").

אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת הצהרה זו בשם המציע.

ידוע לי כי, ככל שאבחר כזוכה במסגרת המכרז, ההסכם שייחתם עמי יפורסם במלואו באתר חופש המידע המרכזי שכתובתו www.foi.gov.il, וזאת בתוך חודש ימים מיום חתימתו בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1116 מיום 29.12.2013 שעניינה פרסום היתרים ומסמכי התקשרות בין רשויות המדינה לגופים פרטיים (להלן – "החלטת הממשלה"), כאמור בסעיף [סעיף במכרז] למכרז.
(יש לסמן X במקום המתאים)

☒ הנני מסכים לפרסם את ההסכם החתום על ידי במלואו.

☐ הנני מבקש שלא לפרסם את החלקים הבאים בהסכם, בשל היותם סוד מסחרי או מקצועי, בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה, וזאת מהנימוקים הבאים (חובה לנמק ולפרט):

מס'	סעיף בהסכם	החלקים אשר המציע מבקש שיישארו חסויים	נימוק הבקשה (מתוקף איזה חוק / אסמכתא)
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

* ניתן להוסיף שורות, ככל הנדרש, כל זמן שכל שורה כוללת את כל העמודות דלעיל.

ידוע לי כי ההחלטה הסופית באשר לחסיון המידע המפורט לעיל תהיה נתונה אך ורק למשרד וכי המשרד יהיה רשאי, על-פי שיקול-דעתו הבלעדי, לדחות את התנגדותי לפרסום החלקים בהסכם שפורטו על ידי לעיל, בין היתר, אם מצא כי לא מתקיים חריג בדין לפרסום ההתקשרות או אם השתכנע כי בנסיבות העניין משקלו של האינטרס הציבורי בגילוי המידע עולה על עוצמת הנזק צפויה לי כתוצאה מפרסום המידע.

ידוע לי במידה והמשרד ידחה את התנגדותי לפרסום החלקים בהסכם שפורטו על ידי לעיל, הנני רשאי לעתור כנגד ההחלטה בתוך 21 ימים כאמור בסעיף 4(ז) להחלטת הממשלה. זהו שמי, להלן חתימתי, ותוכן הצהרתי דלעיל אמת.

16/7/23	תמר אלון	
תאריך	שם החותם	חתימה/חותמת

עמותת אותות
רלת לחיים חדשים (ע"ר)

2434

אותות

דלת לחיים חדשים

19/7/2023

(FAX)

03/07/2022 12:02

885

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום 1/6/2022

בין: [redacted]

להלן: המושכרים

מצד אחד

לבין עמותת אותות – דלת לחיים חדשים (ע"ר)מס' עמותה 580031722
מרח' לד חרוצים 18 ת.ד. 53580 ירושלים 91533
להלן השוכר

מצד שני

הואיל: והמשכירים מצהירים כי הם בעלי הזכויות בנכס ברח' [redacted] בנס ציונה חלקה מס' [redacted] תש [redacted] מספר נכס בעיריי[redacted]
דירה בת 6 חדרים – יחידה גפרדת 40 מטר + שירותים הנמצאת בקומת מרתף עליון.
להלן "הנכס" ו/או "המושכר".

והואיל: והצדדים מצהירים בזה כי ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ב 1968 דהיינו 20.8.1968 לא היה הדייר זכאי להחזיק במושכר ו/או בכל חלק ממנו, וכי המושכר נתפנה מכל דייר וזכאי להחזיק בו וכי השוכר לא שילם למשביר דמי מפתח, או כל תמורה אחרת עבור השכמתו להשכיר לו את המושכר וכי על כן הוחנה והוסכם כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 לא יחול על השכירות הנדונה ועל יחסי הצדדים לפי הסכם זה.

אי לכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו.

2. המשכירים משכירים בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהנשכירים את המושכר בתנאים האמורים בהסכם זה להלן.

3. מטרת השכירות היא הפעלת הוסטל למתבגרות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה.

4. א. השכירות היא לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.22 עד 31.5.2023 (להלן "תקופת השכירות").
   ב. לשוכר זכות להאריך תקופת השכירות המקורית למשך שלוש תקופות שכירות נוספות, בת 12 חודשים כדלקמן:
   -לתקופה החל מיום 1.6.23 עד 31.5.24 (להלן "תקופת השכירות הנוספת הראשונה")
   -לתקופה החל מיום 1.6.24 עד 31.5.25 (להלן "תקופת השכירות הנוספת שנייה")
   -לתקופה החל מיום 1.6.25 עד 31.5.26 (להלן "תקופת השכירות הנוספת השלישית")
   ג. לשוכר אופציה לסיים את תקופת השכירות לפני סיומה בתנאי שהודיע על כך למשכירה במכתב רשום 90 יום לפני כן.
   ד. דמי השכירות המוסכמים ישולמו כל חודש מראש לפי הפירוט הבא:
   לתקופת השכירות ולשנת האופציה הראשונה אם תתממש, סך של 14,500 ₪ לחודש.
   לשנת האופציה השנייה אם תתממש, סך של 15,225 ₪ לחודש.
   לשנת האופציה השלישית, במידה ותתממש, סך של 15,986 ₪ לחודש.

4. א. השוכר מצהיר כי ביקר במושכר, בדקו ומצאו מתאים למטרותיו והינו מוותר בזה על כל טענות ברירה שהן.
   ב. השוכר מתחייב לא להעביר את החזקה בנכס לאחר בין בתמורה ובין ללא תמורה.

5. מוסכם ומוצהר בזה כי השוכר יהיה רשאי לבצע במושכר שינויים הדרושים להתאמת המבנה לצרכיו, עם הודעה מראש, ובהסכמת המשכיר הכל על השבון השוכר ואין למשכירים חובה לפצותו בכלל.

6. א. השוכר מתחייב לשמור על הסדר והניקיון במושכר ובסביבתו, להשתמש במושכר שימוש זהיר וסביר.
   ב. המשכירים ו/או שליחיו רשאים יהיו לבקר במושכר על מנת לוודא כי השוכר ממלא אחר הוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לאפשר זאת.
   ג. כל צד יפצה את משנהו על כל תשלום ששילם ואשר חל על הצד השני.

7. א. השוכר ישלם את ההוצאות השוטפות לרבות השבונות השמל, מים, ארנונה כללית וגז של המושכר. מס רכוש ממשלתי, במידה שיוטל - יחול על המשכיר.
   ב. עם תום תקופת השכירות תושב החזקה למשכיר ללא צורך בצביעת הבית ע"י השוכר.

8. השוכר מתחייב לבטח כל צד שלישי, ואת הציוד בחברת ביטוח מוכרת, למעט ביטוח רעידת אדמה וכל פגעי טבע אחרים, אשר חלים על המשכיר.

9. השוכר מתחייב לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה בו למשכיר בשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר במצב טוב ותקין כפי שקבלו, פרט לבלאי ופחת עקב שימוש סביר, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת האופציה.

10.א. הפרת תנאי מתנאי הסכם זה או עיכוב בביצועו על ידי אחד הצדדים תזכה את הצד האחד להבוע פיצויים ודמי נזק, מבלי לפגוע בזכותו לתבוע כל סעד אחר או נוסף לרבות בצוע בעין.

ב. לא החזיר השוכר למשכירים את החזקה בנכס במועד יהיה עליו לשלם למשכיר דמי שימוש ראויים בשווה ערך בשקלים ל-$.150 לכל יום מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לנקוט באמצעים משפטיים להחזרת המושכר.

11. הימנעות או ויתור מצד המשכיר בשימוש בזכויותיו על פי הסכם זה לא יתפרשו כויתור או כחודאה ולא יחוו מניעה בעדו מלמצות את מלוא זכויותיו בכל עת.

12. הצדדים מסכימים כי בתי המשפט ולשכת ההוצאלייפ המוסמכים לדון בכל סכסוך הקשור להסכם זה יהיו בתי המשפט בירושלים.

13. כל הודעה שנשלחה לצד בדואר רשום עפ"י כתובתו הרשומה במבוא להסכם זה תחשב מסירה לנמען תוך 72 שעות מתאריך המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמותת אותות
דלת להיים חדשים (ע"ר)

עמותת אותות
דלת להיים חדשים (ע"ר)

[redacted]
המשכירים

הסכם שכירות נס ציונה לחטב

הסכם שכירות

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 15 אפריל 2022

בין: [redacted]

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין: עמותת אחנות דלת לתיים חדשים (ע"ר) 580051722
מרחי יד הרוצים 18
תלפיות, ירושלים

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית ביחד עם [redacted] ל בית המצוי ברח[redacted]ב-בהרצליה פיתוח ותידוע גם כגוש [redacted] חלקה [redacted] (להלן: "המושכר");

והואיל: וברצון השוכר לשכור את המושכר וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בכפוף לתניות הסכם זה, ובתנאי מפורש כי השכירות לא תחיה מוגנת, לא ישולמו בגינה דמי מפתח ובתנאי מפורש כי על המושכר ועל השכירות לא יחולו חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 לרבות בין התיקונים והשינויים שיהיו בו, ובמידה ויחיו על פי הסכם זה ולא השובר ולא המחזיקים מטעמו האו מי מטעמם יהיו דיירים מוגנים במושכר;

והואיל: והצדדים חפצים להסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים והתחייבויותיהם ההדדיות בכל הקשור לשכירות המושכר בהסכם זה;

לפיכך הוצהר הוגנה והוסכם בין הצדדים כדלקמו:

1. **מבוא ונספחים**

המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. <u>מצב המושכר</u>

השוכר מצהיר בזה כי בדק את נתוני המושכר ומצבו, ומצאו נוחים לצרכיו וכי אין ולא תהיינה לו כל טענות בגין אי התאמת המושכר לצרכיו ו/או בגין פגם ו/או מום כלשהו, למעט פגם נסתר ו/או פגם שאינו ניתן לגילוי בבדיקה סבירה, כל זאת בכפוף להצהרת המשכיר כי לא ידוע לו על ליקויים במושכר. הצדדים יערכו פרוטוקול מסירה במועד מסירת החזקה. אין באמור כדי לגרוע מליקויים או פגמים אשר יתגלו ו/או יבואו לידי ביטוי לאחר מסירת החזקה מכוח עצם השימוש ו/או השהייה במושכר. המשכיר מתחייב למסור המושכר לשוכר כשהוא נקי ופטי מכל חפץ אשר השוכר אינו מעוניין בו.

3. <u>מטרת השכירות</u>

מטרת השכירות הינה למגורים לחוסטל לנערים בלבד, ושימוש שלא למטרה זו יהווה הפרה יסודית של ההסכם. המושכר ישמש אך ורק למגוריו של השוכר אשר ישתמש ויחזיק במושכר למטרה של מגורים.

4. <u>תקופת השכירות</u>

המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את המושכר לתקופה של חמש שנים, מיום 1/7/2022 ועד ליום 30/6/2027 (להלן: "תקופת השכירות").

5. <u>אי חלות חוק הגנת הדייר</u>

השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי:

א. חוקי הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 לא יחולו על המושכר ו/או על השכירות נשוא הסכם זה.

ב. לא שילם, לא ישלם ולא יתחייב לשלם השוכר ו/או מי מטעמו והמשכיר לא קבל ולא יתחייב לקבל בגין המושכר דמי מפתח ו/או סכום כלשהו למעט דמי השכירות כמפורט בהסכם זה.

ג. לא יחולו לגבי המושכר ו/או לגבי הסכם זה הוראות חוקי הגנת הדייר הקיימים או העתידים ו/או בפי שישונו ו/או יתוקנו מזמן לזמן ו/או כל חוקים תקנות וצווים או הוראות המעמיקים או שיעניקו לשוכר זכויות שאינן נתונות להם על פי הסכם זה או המגבילים או שיגבילו את זכויות המשכיר לדרוש פינוי המושכר, השלאת דמי השכירות או שימוש בזכויותיו על פי הסכם זה.

6. דמי השכירות

א. עבור השנה הראשונה של השכירות, דהיינו מיום 1.7.2022 ועד ליום 30.6.2023, השוכר ישלם למשכיר בגין שכירות המושכר, דמי שכירות בסך 276,000 ₪ (במילים: מאתיים שבעים וששת אלף שקלים חדשים ₪), שהם סך של 23,000 ₪ (עשרים ושלושת אלף ₪) לחודש. התשלום בסך 276,000 ₪ ישולם בהמחאה לפקודת המשכיר עד 14 ימים טרם הכניסת למושכר. (להלן - "דמי השכירות").

עבור השנה השנייה של השכירות, דהיינו מיום 1.7.2023 ועד ליום 30.6.2024, השוכר ישלם למשכיר, בגין שכירות המושכר, דמי שכירות בסך 276,000 ₪ (במילים: מאתיים שבעים וששה אלף ₪), שהם סך של 23,000 ₪ (עשרים ושלושת אלף ₪) לחודש, כאשר מחצית מדמי השכירות, בסך של 138,000 ₪ (מאה שלושים ושמונה אלף ₪) ישולם עד ליום 1.7.2023 והמחצית השנייה, בסך של 138,000 ₪ (מאה שלושים ושמונה אלף ₪) תשולם עד ליום 1.1.2024. שני התשלומים ישולמו בהמחאה לפקודת המשכיר.

עבור השנה השלישית של השכירות, דהיינו מיום 1.7.2024 ועד ליום 30.6.2025, השוכר ישלם למשכיר, בגין שכירות המושכר, דמי שכירות בסך 282,900 ₪ (במילים: מאתיים שמונים ושתיים אלף ותשע מאות ₪), שהם סך של 23,575 ₪ (עשרים ושלושת אלף חמש מאות שבעים וחמש ₪) לחודש, כאשר מחצית מדמי השכירות, בסך של 141,450 ₪ (מאה ארבעים ואחת אלף וארבע מאות וחמישים ₪) ישולם עד ליום 1.7.2024 והמחצית השנייה, בסך של 141,450 ₪ (מאה ארבעים ואחת אלף וארבע מאות וחמישים ₪) תשולם עד ליום 1.1.2025. שני התשלומים ישולמו בהמחאה לפקודת המשכיר.

עבור השנה הרביעית של השכירות, דהיינו מיום 1.7.2025 ועד ליום 30.6.2026, השוכר ישלם למשכיר, בגין שכירות המושכר, דמי שכירות בסך 282,900 ₪ (במילים: מאתיים שמונים ושתיים אלף ותשע מאות ₪), שהם סך של 23,575 ₪ (עשרים ושלושת אלף חמש מאות שבעים וחמש ₪) לחודש, כאשר מחצית מדמי השכירות, בסך של 141,450 ₪ (מאה ארבעים ואחת אלף וארבע מאות וחמישים ₪) ישולם עד ליום 1.7.2025 והמחצית השנייה, בסך של 141,450 ₪ (מאה ארבעים ואחת אלף וארבע מאות וחמישים ₪) תשולם עד ליום 1.1.2026. שני התשלומים ישולמו בהמחאה לפקודת המשכיר.

עבור השנה החמישית של השכירות, דהיינו מיום 1.7.2026 ועד ליום 30.6.2027, השוכר ישלם למשכיר, בגין שכירות המושכר, דמי שכירות בסך 291,387 ₪ (במילים: מאתיים תשעים ואחת אלף ושלוש מאות שמונים וארבע ₪), שהם סך של 24,282 ₪ (עשרים וארבעה אלף מאתיים ושמונים ושתיים ₪) לחודש, כאשר מחצית מדמי השכירות, בסך של 145,692 ₪ (מאה ארבעים וחמש אלף ושש מאות ותשעים ושניים ₪) ישולם עד ליום 1.7.2026 והמחצית השנייה, בסך של 145,692 ₪ (מאה ארבעים וחמש אלף ושש מאות ותשעים ושניים ₪) תשולם עד ליום 1.1.2027. שני התשלומים ישולמו בהמחאה לפקודת המשכיר.

ב. איחור מעבר ל- 7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים המנוקבים בחשבון זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של החוזה המקנה למשכיר הזכות לבטל החוזה ולדרוש

את פינוי השוכר מן הדירה באופן מיידי ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.

ג. מוסכם בין הצדדים כי השוכר לא יהיה זכאי בשום מקרה להפחות את דמי השכירות או לקזוז ו/או לנכות מהם כל סכום שהוא, שלטענתו מגיע לו מהמשכיר, בלא שקיבל לכך את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

ד. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית למשכיר עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין, איחור בתשלום דמי שכירות ו/או בכל תשלום אחר ו/או תשלום חלק מדמי שכירות ו/או חלק מתשלום אחר אותם יהיה השוכר חייב על פי חוזה זה, יישאו הצמדה מלאה למדד בתוספת ריבית פיגורים חודשית בשיעור 0.5 % אחוז.

ה. על אף האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי להביא את החוזה לכדי לסיום, בהתראה של 90 ימים מראש, ובלבד שסיבת סיום ההתקשרות בחוזה הינה הפסקת הסבסוד ו/או הפעילות לשוכר ממשרד הרווחה, ו/או אי זכייה במכרז השוכר ימציא על כך לידי המשכיר אסמכתא מתאימה.

סעיף זה מהווה סעיף עיקרי ויסודי בחוזה.

7. <u>מיסים אגרות ותשלומי חובה אחרים</u>

א. במשך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר את תשלומי הארנונה, השמל מים וגז בקשר למושכר החלים בעת ואם יוטלו - אשר יחולו בעתיד בקשר למושכר, ואשר מטיבם חלים על מחזיק בנכס במעמד של שוכר, למעט תשלומי חובה ו/או מיסים המוטלים ו/או יוטלו על פי דין על הבעלים.

ב. בתום תקופת השכירות יעביר השוכר לבקשת המשכיר את כל האישורים בגין התשלומים על פי סע' זה, וזאת להוכחת ביצוע מלוא התשלומים החלים על השוכר כאמור לעיל.

ג. במידה והמשכיר יחויב על ידי רשות כלשהיא בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם הנובעים ו/או עקב מעשי השוכר ו/או מהדליו הקשורים למושכר, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו הכל על פי דרישה ראשונה של המשכיר.

ד. השוכר מתחייב לדאוג לכך כי שמו יירשם כמחזיק במושכר בעיריית הרצליה, חברת המים, חברת הגז וחברת החשמל וזאת על מנת שבמשך תקופת השכירות ו/או האופציות החשבונות יונפקו על ידי חרשויות על שם השוכר בתיר מחזיק של המושכר. בתום תק' השכירות השוכר והמשכיר ידאגו להחזרת המצב לקדמותו. במידה ועיריית הרצליה ו/או רשויות אחרות ימנעו רישומו של השוכר כמחזיק בגין משך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לשלם את החשבונות אשר יגיעו על שמו של המשכיר. במקרה זה המשכיר יעביר את החשבון מבעוד מועד לשוכר.

סעיף זה מהווה סעיף עיקרי ויסודי בהסכם.

8. <u>שמירת המושכר</u>

א. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על קיומם של ליקויים במושכר.

ב. על השוכר לשמור על השקט והניקיון במושכר וכן להשתמש במושכר באופן שלא יגרום כל נזק לשכנים האחרים ולמלא אחר תוראות כל דין לרבות חוקי עזר עירוניים בכל הכרוך בשימוש במושכר.

ג. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן נאות וסביר ולשקוד על שמירת המושכר והמערכתו התקינה ולתקן בעצמו ועל חשבונו כל פגם, קלקול או נזק שיגרם למושכר בשל מעשיו ו/או מחדליו למעט קלקול או נזק הנובע מבלאי סביר.

ד. השוכר מתחייב לתקן כל נזק ו/או קלקול כאמור בס"ק ב' לעיל תוך 7 ימים מיום קרות הנזק ו/או הקלקול או מיום שנתגלה הנזק ו/או הקלקול שאינם בחדר בלאי כתוצאה משימוש סביר, במועד המוקדם בין השניים.

ה. במידה והנזק ו/או הקלקול נובע מבלאי סביר או מתקלה שאינה בתחום שליטתו של השוכר ו/או המחזיק, יתקן אותו המשכיר לא יאוחר מ-7 ימים מיום קבלת הודעה מטעם השוכר. היה הנזק או הקלקול מן הסוג שמטיבו לא ניתן להמתין לתיקונו תקופה זו יתקנו המשכיר מיד עם קבלת הודעה על כך.

ו. במידה והשוכר לא יתקן את הנזק ו/או הקלקול שנגרמו למושכר ו/או לאביזריו ו/או לפריטיו כאמור בס"ק ג' לעיל תוך הזמן הנקוב בס"ק ד' לעיל יהיה המשכיר רשאי לבצע את התיקונים על חשבון השוכר והשוכר יהיו חייב להשיב למשכיר את מלוא ההוצאות שהוצאו בקשר לתיקונים לעיל מיד עם דרישת.

ז. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שיגרם למושכר ו/או למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו בגין כל פעולה ו/או מעשה ו/או מחדל שנעשו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מי מאורחיו ו/או בני משפחתו ו/או כל אדם אחר בקשר לשכירות ו/או לשימוש במושכר.

ח. השוכר יהיה אחראי לפצות על חשבונו צד שלישי כלשהוא על כל חנוקים שהוא גרם לצד ג' בקשר לשימוש במושכר בין אם נגרם הנזק במושכר או בין מחוצה לו ולהחזיר למשכיר כל סכום שישלם המשכיר בקשר לנזקים כאמור אם וכאל שהוא ישלם בפועל.

ט. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי ו/או שיפוץ במושכר ולא להוציא ולהעביר שום דבר מוחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב. כמו כן מתחייב השוכר שלא להתקין כל אינסטלציה תשמלית ו/או שקעים ו/או מפסקים ו/או אינסטלציה לטלפונים אלא לאחר קבלת הסכמת המשכיר בכתב.

י. כל שינוי שיעשה השוכר ללא הסכמת המשכיר בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה ע"י השוכר ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין, הרי כל תוספת או שינוי שיעשו במושכר יחשבו כרכושו של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאות שהוציא. המשכיר יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לסלק מהמושכר כל שינוי או תוספות כאלו על חשבונו של השוכר ולהחזיר את המצב לקדמותו כפי שהיה בעת שהשוכר קבל בו הזקה במושכר לפי הנאי הסכם זה.

יא. השוכר מתחייב לשמור על המושכר וכל מתקניו, ואביזריו, במצב שמיש, ראוי וטוב, בדיוק כפי שקבלו ביום כניסתו למושכר, למעט בלאי סביר. כמו כן מתחייב השוכר לשמור על פנים המושכר, דלתות, ארונות, חלונות, תריסים, במצב טוב ותקין, לא לקלקל או להשחית את הקירות או מחיצות המושכר או חלקים אחרים של המושכר.

יב. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר את המושכר כשהוא נקי ומסודר כשכל אביזריו תקינים ובמצב הדומה למצבו בעת מסירת החזקה בו לידי השוכר למעט בלאי סביר.

9. <u>איסור העברת זכויות</u>

השוכר והמתווך ו/או מי מטעמו מתחייבים כי במהלך תקופת השכירות לא יעבירו ו/או ימחו זכות כלשהיא במושכר או בכל חלק ממנו וכן לא יעבירו ו/או ישכירו את המושכר ו/או כל חלק ממנו למישהו אחר בשכירות משנה, אלא בהסכמה מראש ובכתב מאת המשכיר למעט תיחידה הנפרדת הצמודה למגרש המחניה אותה יהיה רשאי השוכר להשכיר לצד ג' למגורים בלבד בשכירות משנה ובכפוף להסכם זה כאשר השוכר בהסכם זה יהיה אחראי כלפי המשכיר לכל נזק שיגרם למשכיר על ידי צד ג'.

10. <u>פינוי המושכר</u>

א. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או האופציה, או בכל מקרה בו תבוא השכירות לקיצה לפי תוראות חוזה זה, ולהחזירו למשכיר באותו מצב בו הוא קיבל אותו (פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר).

ב. פינוי המושכר ע"י השוכר לפני תום המועד התוקף בהתאם לחוזה, תחייב את השוכר להמשיך ולשלם את מלוא דמי השכירות עד לתום התקופה וכן למלא את כל יתר חיוביו הכספיים בהתאם להסכם זה. במקר זה, השוכר יחזה רשאי למצוא שוכר חלופי שיכנס למעלו ובלבד שהשוכר החדש יאושר מראש על ידי המשכיר וימלא אחר כל התחייבים של השוכר הנוכחי.

11. <u>הפרות ושעדים</u>

א. מבלי לפגוע בכל סעד ותרופה אחרים המוקנים למשכיר מכח חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1971 ו/או מכח כל דין אחר וסעדים אחרים הקבועים בחוזה, מוסכם על הצדדים כי היה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד הקבוע עפ"י חוזה זה, יהיו השוכר חייב בתשלום פיצוי מוסכם למשכיר בשיעור של 1500 ש"ח (אלף חמש מאות שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור בפינוי המושכר וזאת בנוסף לדמי שכירות ראויים כנובת דמי השכירות לפי הסכם זה ובנוסף לכל סעד אחר המגיע למשכיר על פי דין. הצדדים מצהירים בזה כי הסכום הנ"ל הוא בבחינת פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, לאחר ששני הצדדים העריכו את הנזקים הממשמאלים שיגרמו למשכיר כתוצאה מפיגור בפינוי המושכר על ידי השוכר. אין בקביעת האמור לעיל בכדי לפגוע בזכויותיו של המשכיר לכל סעד אחר לפי כל דין ולפי החוזה, כולל זכותו לתבוע דמי נזקים בסכום גבוה יותר. השוכר

יהיה מנוע מלהלוק על גובה הפיצוי המוסכם הקבוע לעיל. איחור של עד 7 ימים בהחזרת החזוקה לא תחשב כהפרה.

ב. אין באמור בסעיף זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהי שבא לפנות את המושכר במועד ובכל מקרה אי פינוי המושכר במועד יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לגרוע מכללות האמור לעיל יהיה רשאי המשכיר לנקוט נגד השוכר בכל האמצעים החוקיים לפינוי של השוכר מהמושכר לרבות תביעת כל הנזקים שנגרמו למשכיר כתוצאה מאי פינוי המושכר במועד.

12. בטוחות

השוכר יפקיד באמנות בידי המשכיר שטר חוב בסך של 46,000 ₪ לשיפוי כדי כל נזק שיגרם למושכר ו/או מתקניו שלא בשל בלאי סביר וכן שיקים לטובת עירייה הרצלית, חברת חשמל, ומי הרצליה זאת לצורך הבטחת התשלומים לידי הרשויות בתקופת השכירות.

13. המחאת זכויות המשכיר

המשכיר רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו במושכר לאחרים ולעשות דיספוזיציה אחרת במושכר מבלי שהדבר יפגע בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה ולשוכר לא יהיו כל טענות בקשר עם המחאת זכויות זו ו/או כל דיספוזיציה כאמור לעיל.

14. כניסת המשכיר למושכר

למשכיר שמורה הזכות להיכנס למושכר באופן שביד, בתאום מראש עם השוכר, בכדי לעמוד על מצב המושכר ו/או לבצע בו תיקונים שיהיו דרושים לדעת המשכיר. כמו כן, יהיה המשכיר רשאי לבקר במושכר בתיאום מראש עם השוכר על מנת למצוא שוכר חדש ו/או רוכש למושכר, והשוכר מתחייב לאפשר הצגת המושכר לצורך השכרתו ו/או מכירתו. בכל הקשור להצגת המושכר לשוכרים פוטנציאליים או רוכשים ביקורים בנכס יתקיימו רק בשלושה חודשים האחרונים לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה.

15. ויתור ואי מימוש זכויות

ויתור צד למשנהו על התחייבות כל שהיא על פי הסכם זה יעשה בכתב בלבד. חימנעות צד למשנהו ממימוש זכות כלשהי המעומדת לזכותו על פי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תפורש כנכונות לויתור אלא אם נעשה כאמור בכתב.

16. <u>ביטוח</u>

א. השוכר יחיה אחראי לכל נזק גוף, לתכולה ולרכוש השוכר ובני משפחתו, אורחיו ומוזמניו, ולכל צד שלישי אחר.

ב. המשכיר מתחייב לבטח את המושכר, על חשבונו בביטוח מבנה (כולל נגד נזק אשר יגרם כתוצאה משוש, רעידת אדמה או הצפה).

ג. השוכר מתחייב לבטח, על חשבונו בביטוח אחריות צד שלישי, וביטוח תכולה (אם רצונו בכך) בסכומים ריאליים החל מיום תחילת תקופת השכירות. לעניין זה. פוליסת הביטוח תעשה בחברת ביטוח ישראלית, בעלת רישיון לפעול בישראל, על פי החוק הישראלי.

17. <u>כללי</u>

כתובות הצדדים לחוזה זה הינן כמצוין בהסכם זה. כל הודעה שתשלח על ידי צד כלשהו לכתובתו כמפורט במותרת, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה מקץ 72 שעות אם נשלחת בדואר רשום, ועם מסירתה אם נמסרה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמותת אחוות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)

[redacted]

השוכר

המשכיר

1948

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנחתם בירושלים ביום _____ בחודש נובמבר שנת 2019

בין [redacted]

[redacted]

[redacted]

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין: אותות - דלת לחיים חדשים (ע"ר) 580031722

באמצעותה נציגיה המוסמכים

מרח' יד תרוצים 18 ירושלים

ת.ד. 53380

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה של דירה ברח' [redacted] דירה בת כ 20 חדרים המתפרשת על גבי 3 קומות והידועה כגוש [redacted] חלקה [redacted] (להלן: "הדירה"/"הנכס").

והואיל: והשוכר שכר בעבר את הדירה מהמשכיר, ובין הצדדים התגלע סכסוך והצדדים מסכימים כי בהסכם זה יש כדי לסיים את כל המחלוקות ביניהם בנוגע לתקופת שכירות קודמת ולכל טענה או דרישה שיש לכל צד כנגד משנהו בקשר עם כל עניין שמקורו בתקופה מוקדמת למועד החתימה על הסכם זה.

והואיל: והדירה לקראת תחילת השכירות תהיה ריקה ופנויה מכל דייר וברצון השוכר לשכור מאת המשכיר בשכירות בלתי מוגנת, את המושכר (כל הנ"ל יקרא להלן: "המושכר"), ואילו המשכיר מצידו, מסכים להשכיר לו בשכירות כזו את המושכר על צידו, הכל בתנאים בצורת ובאופן, אשר יפורטו בתיזה זה להלן.

עמותת אותות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)

השוכר

[redacted]

המשכיר

והואיל: והמשכיר מצהיר בזה כי טרם למועד תחילת השכירות, בנכס יבוצעו עבודות שיפוץ ובנייה, בהתאם לתוכנית שיפוץ הנכס המסומנת כנספח א לחסכם זה. וכן נובוש העשבים בחצרות המושכר. המשכיר מתחייב כי העבודות יסתיימו עד ליום תחילת השכירות באופן שלא יגרום לעיכוב באכלוס המושכר על ידי השוכר. המשכיר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שלא יוכל לבצע עבודות נוספות בתקופת השכירות עצמה, בשים לב לשימוש המשכיר בנכס, ועל כן הוא יבצע את כל העבודות עד לתחילת השכירות כאמור.

והואיל: והמשכיר נתן הסכמתו לשוכר להוסיף גרם מדרגות אשר יחבר את כל קומות הנכס וכן פירוק מחיצה בין המטבח לחדר המגורים בקטע בין העמוד הקיים לקיר החוץ וכן פירוק מחיצות גבס בקומה העליונה, והשוכר הסכים לשאת בעלויות הקשורות בהתאמות אלו. המשכיר מאשר לשוכר להתקין מדרגות פנים המחברות את קומת הקרקע לקומה הראשונה במסגרת עבודות שיפוץ הנכס טרם כניסת השוכר לנכס. משכיר ובאותו לוח זמנים השוכר מתחייב לשאת בכלל העלויות לצורך התקנת המדרגות ביו היתר לחוי"ד מהנדס באשר למיקום המדרגות יהכל בכפוף להסכמת המשכיר על מיקום המדרגות באופן שיתאים לצרכי השוכר ויהיה מקובל עליו

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה וכן כל נספח מנספחיו מהווים חלק מחוזה.

2. א. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפיפות ובמותאם להוראות חוזה זה וכנגד קבלתה בפועל של התמורה כפי שתפורט לחלן, שוכר בזאת השוכר את המושכר מאת המשכיר והמשכיר מצידו משכיר בזאת את הדירה לשוכר מיום 15.1.2020 למשך תקופה של 120 חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות אשר תחולק ל 5 תקופות שכירות בת שנתיים כל אחת.

תקופת השכירות: החל מיום 15.01.2020

[redacted]

המשכיר

השוכר

השוכר

15.1.2020 – 14.1.2022. (להלן "התקופה הראשונה")

15.1.2022 - 14.1.2024 (להלן "התקופה השנייה")

15.1.2024 - 14.1.2026 (להלן "התקופה השלישית")

15.1.2026 - 14.1.2028 (להלן "התקופה הרביעית")

15.1.2028 - 15.1.2030 (להלן "התקופה החמישית")

על אף האמור, יהיו הצדדים רשאים להקדים את תאריך תחילת השכירות, ככל שעבודות הבינוי יסתיימו במועד מוקדם יותר, וזאת בהסכמה חדדית של לפחות 14 יום מראש.

3. א. דמי השכירות החודשיים בעבור תקופת השכירות הראשונה (24 החודשים ממועד תחילת השכירות הנקוב בסעיף שלעיל) יעמדו על 18,000 ש"ח. דמי השכירות ישולמו בתשלום אחד בעבור 12 החודשים הראשונים לפי החלוקה הבאה- 30,000 ₪ בתוך 7 ימים מחתימת חוזה זה, 100,000 ₪ עד ליום 15.12.2019 והיתרה במעמד מסירת החזקה במושכר, לפקי[redacted] והיתרה ב 12 תשלומים חודשיים עוקבים החל מאותו מועד.

ב. בתקופה השנייה יוגדלו דמי השכירות ב 5% נוספים ובתוספת הצמדה למדד מיום חתימת הסכם ועד לתום התקופה הראשונה.

החל מתקופת השכירות השלישית ועד לתום תקופת השכירות הכוללת יועלו דמי השכירות השנתיים ב 5% נוספים לכל תקופה ובתוספת הצמדה בגין התקופה שחלפה.

ג. נוסף על דמי השכירות תשלם השוכרת סך של 70,000 ₪ (שבעים אלף ₪) בתשלום חד פעמי לסילוק כל טענות המשכיר אשר קדמו לחתימת הסכם זה, ומבלי להודות בחבות כלשהי, אשר ישולם בתוך 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

עמותת [illegible]
[illegible]

השוכר

[redacted]

המשכיר

ד. החל משנת השכירות השנייה ובתחילת כל שנת שכירות יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 שיקים מעותדים כ"א ל-15 לכל חודש בגין שכ"ד עבור שנת שכירות, לפי שכה"ד העדכני לשנה זו.

מוסכם כי במקרה של החזרת שיק כלשהו ע"י הבנק, מטעמים הנעוצים בשוכר, יודיע המשכיר לשוכר על כך והשוכר יהיה חייב לשלם את סכום השיק ועלות החזרתו הוך 7 ימי עבודה ואם לא יעשה כן יהווה אי-התשלום הפרה יסודית.

4. א. כתנאי עיקרי וכיסוד לחוזה זה, מוסכם בזאת כי השכירות הינה "שכירות בלתי-מוגנת" והשוכר מצהיר, כי לא שילם ולא התחייב לשלם "דמי מפתח" כלשהם ו/או תמורה אחרת מסוג זה בעבור קבלת החזקה בדירה וקבלת הזכויות על פי חוזה זה והוא מתחייב לא לתבוע ולא לקבל "דמי מפתח" כל שהם בעת פינוי הדירה.

ב. השוכר מסכים במפורש לכך שהוא אינו, ואף לא ייחשב בכל זמן שהוא, "דייר מוגן" והוא יפנה את הדירה וימסור את החזקה בה לידי המשכיר לא יאוחר מאשר מועד סיום השכירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הרי שום שיפוצים, תיקונים, שכלולים והתקנות בדירה אם יבוצעו במועד כל שהוא, בין אם יבוצעו בהסכמת המשכיר ובין אם לאו, לא ייחשבו בשום פנים ואופן כדמי מפתח כל שהם ו/או כעילה לשנוי השכירות הזו ממצב של שכירות ו/או דיירות בלתי מוגנת אף לא יהיה בהם כדי ליצור עילה לחיוב כל שהוא של המשכיר כלפי השוכר.

5. א. השוכר שוכר את הדירה למטרת ניהול חוסטל בו יתגוררו בני נוער ובגירים עד גיל 21 המופעלים באמצעות השוכר , ועד 18 ילדים לכל היותר וללא בעלי חיים וכן אנשי צוות, והוא מצהיר בזאת, כי ידוע לו והוא הסכים לכך, שמטרת השכירות הינה מעיקריו של חוזה זה ואין הוא רשאי לשנות ו/או להוסיף עליהם אלא בהסכמה מפורשת בכתב של המשכיר.

[redacted]

השוכר

המשכיר

השוכר

מצהיר השוכר כי יעשה כל שביכולתו ויפעל לטפל ולשמור על הנכס כמתחייב משוכר סביר , וכי לא יגורו בנכס יותר מ 18 חוסים .

השוכר מצהיר כי עלייה במספר החוסים מעבר ל -18 חוסים , תחייבו בהודעה מתאימה למשכיר והצדדים ידונו בהתאמת שכר הדירה , בכל שלא יגיעו להסכמה יהא רשאי המשכיר להודיע לשוכר על פינוי המושכר בתוך 90 ימים.

ב. זכות סיום תקופת השכירות בטרם עת ניתנת לשוכר רק בכפוף לאי זכיה במכרז להפעלת החוסטל ו/או להוראת כתובה אשר תוצג למשכיר ממשרד הרווחה ו/או כל צו שיפוטי או מנהלי חלוטשל כל רשות שהיא, לרבות כזו הקשורה בעיסוק המשכיר וכזו הקשורה במצב המבני של המושכר כגון צו הריסה, איסור שימוש וכיוצא באלה. ב במקרה זה יתן השוכר הודעה מוקדמת בכתב בת 90 יום, אלא אם מדובר בהוראה תוקית שמקורה בהפרות תוק שביצע המשכיר, כגון עבירות בניה. שאז יהלה רשאי השוכר לבטל את החוזה בהודעה של 30 ימים לפחות. בכל מקרה של ביטול חתוזה מטעמים כמפורט בסעיף זה, ישיב המשכיר לשוכר, בתוך 7 ימים מפינוי המושכר, את יתרת החמתאות ו/או הכספים ששולמו לו בגין תקופת השכירות אשר לא נוצלה על ידי השוכר לאחר בחינת הנכס ואישור כי כלל התחייבויות השוכר החלות על השוכר על פי הסכם זה מולאו במלואן.

מובהר בזה כי זכות הביטול האמורה לעיל אינה חלה בשנת השכירות הראשונה וכי השוכר יישא בכל מקרה במלוא דמי השכירות לשנה הראשונה אשר שולמו מראש.

6. השוכר מאשר בזאת כי לפחות 7 ימים טרם מעמד קבלת החזקה לידיו ייערך פרוטוקול מסירה מקיף לאחר בדיקה ובחינת הדירה על כל סביבותיה וכי הוא שוכר את הדירה במצבה כפי שהוא עובר לחתימת חוזה זה , כפוף ללוקויים שיפורטו בפרוטוקול המסירה , ואין לו טענות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום למעט פגם או מום נסתרים. במידה ומצא השוכר פגמים ו\או מומים, יעביר השוכר למשכיר רשימה

[redacted]

השוכר

המשכיר

מפורטת במעמד החתימה והמשכיר יפעל לתיקונם של ליקויים אלו בתוך זמן סביר שלא יעלה על 14 יום, אלא אם מדובר בתקלת חירום המחייבת טיפול מיידי ללא דיחוי, על חשבונו הבלעדי ובאופן שלא יעכב את תחילת תקופת השכירות.

7. א. השוכר מתחייב בזאת, כחלק מעקרי חוזה זה, כי מרגע קבלת החזקה במושכר לא יבצע בדירה כל פעולות שהן מסוג של פעולות בניה אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לא לבנות בה דבר ולא להרוס בה דבר לא לחוסיף ולא לגרוע דבר אפילו יהא בכך משום שיכלול ו/או שיפור הקיים

ב. אם מסיבה כל שהיא יבוצעו על ידי השוכר פעולות כאמור בסעיף א' לעיל, כי אז תחשב כל תוספת בניה כרכושו של המשכיר, אשר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט לדרוש השארת תוצאות אותה פעולת בניה על כנן, מבלי שיחדבר יקנה לשוכר זכות כל שהיא או, לדרוש הסרתן המידיית והשבת המצב לזה שהיה קודם לאותן פעולות הכל מטעמו, על חשבונו ובאחריותו של השוכר.

8. השוכר מתחייב לא להעביר ולא למסור בכל צורה ואופן בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ולכל מטרה שהיא, לכל אדם גוף או רשות את זכויותיו במושכר, כולן או מקצתן וכל חלק בהן ואף לא להרשות ולא לשתף בשום צורה ואופן כל אדם גוף או רשות בלקיחת חלק בזכויות החזקה והשימוש במושכר ובכל זכות שהיא ישירה או עקיפה הנובעת מזכויותיו על פי חוזה זה.

9. א. נוסף לדמי השכירות עצמם מתחייב השוכר לשאת במשך כל תקופות השכירות בכל התשלומים הכרוכים בשימוש בדירה והמוטלים על שוכר שהוא בגדר מחזיק.

ב. כל התשלומים לרבות מיסים עירייה , השבונות : ארנונה , מים , גז , השמל כאמור לעיל החלים ו/או שיחולו בקשר עם השכירות ישולמו ע"י השוכר במלואם ובמועדם ולכל המאוחר בתוך 7 ימים למן היום בו יוצג בפניו חשבונו. יגיעו חשבונות התשלום

[redacted]

השוכר

המשכיר

לידי השוכר במישרין, הוא מתחייב לפרוע אותם במלואם ובמועדם כאמור ולמסור את הקבלות לידי המשכיר לפי דרישת המשכיר.

השוכר מתחייב להעביר את החשבונות על שמו כמחזיק בתוך 30 יום ממועד החתימה על הסכם זה.

ג. מוסכם בזאת כי השוכר יבטח את פעילותו בנכס, וכן יבטח את המבנה והתכולה לכל תקופת השכירות . עוד מוסכם כי שם המשכיר יתווסף כמבוטח נוסף בכפוף לסעיף אחריות צולבת וכי פרק צד שלישי יורחב לכלול כיסוי לרכוש שבהחזקת והשגחת המבוטח.

10. כחלק מעקרי הוזה זה מתחייב השוכר :-

א. להשתמש בדירה באופן זהיר וסביר ולהמנע מכל גרם נזק, אבדן או חוסר בלשהו במושכר ובכל אביזר מאביזריו והוא אף מתחייב להמנע מכל גרם נזק ו/או מיטרד כל שהוא מכל מין ומכל סוג לשכנים ולבניין.

ב. הואיל והשוכר מקבל לחזקתו את הנכס כשהוא במצב מושלם ומשופץ מיסוד, כפוף לפרוטוקול המסירה, השוכר מתחייב לשמור על הנכס ולטפל בו באופן שוטף כשוכר סביר ולתקן על חשבונו וסמוך לאירוע המקרה, כל נזק אשר נגרם בדירה ובכל אביזר מאביזריה כתוצאה מרשלנותו או מזדון וכל נזק שאינו תוצאה של פחת או בלאי סביר וזאת תוך זמן סביר מאירועו של נזק כזה וכן הוא מתחייב להודיע על כל נזק, אבדן או חוסר כאמור באופן מידי למשכיר.

היה וייגרם בדירה נזק שאינו נובע מרשלנות או מזדון של השוכר מתחייב המשכיר לתקנו תוך 7 ימים מיום שהודע לו על הנזק ע"י השוכר. היה והנזק הינו נזק שתיקונו דחוף הוא יתוקן ע"י המשכיר –תוך 24 שעות לאחר מסירת הודעה ל ב"כ המשכיר ואם לא יתוקן כאמור יהיה השוכר רשאי לתקנו ע"ח המשכיר, ע"י בעלי מקצוע מטעמו ו/או הפעיל הביטוח כאמור לעיל.

[redacted]	
המשכיר	השוכר

ג. השוכר מתחייב כי נציג מטעמו יבדוק את הבית באופן שוטף ולפחות אחת לרבעון, יבדוק ויטפל בליקויים ונזקים שהינם באחריות השוכר, ויעדכן את המשכיר בכל עניין או תקלה הדורשת התערבותו או התייחסותו ויודיע על כל ליקוי במצב הפיזי של המבנה.

ד. אם לא יבצע השוכר או המשכיר לפי העניין באופן מיידי כל תיקון ו/או השלמה, יהיה המשכיר ו/או השוכר, לפי העניין, רשאים אך לא חייבים לבצע זאת בכל עת שהוא מטעמם והשוכר ו/או המשכיר, לפי העניין, מתחייבים לשפות את הצד השני על הוצאותיהם אלה בתוך 7 ימים למן דרישתם הראשונה וכל זאת נוסף ומבלי לגרוע מכל סעד נוסף או אחר העומד לזכות הצד השני על פי כל דין.

ה. אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכותם של הצדדים לקבל כל סעד נוסף או אחר לפי כל דין לרבות סעד של פנוי (סעיפים 7 ו-9 של חוק השכירות והשאילה תשל"א-1971, לא יחולו).

11. א. השוכר מתחייב לפנות את הדירה ולמסור בחזרה את החזקה בו לידי המשכיר כאשר הדירה ריקה ופנויה מכל אדם והפץ, במצב כפי שהיה עובר לחתימת חוזה זה, נקיה צבועה ומסויידת וללא כל פגם במבנה בכפוף לבלאי סביר. הנ"ל מיד עם בואו של חוזה זה לידי גמר ו/או ביטול.

ב. בעבור כל יום בו ישתה השוכר בדירה מעבר לאמור בס"ק א' לעיל הוא ישלם למשכיר סך של 500 ש"ח (חמש מאות ש"ח) כדמי שימוש ראויים וכפצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש נוסף על דמי השכירות החודשיים בגובה דמי השכירות אשר שולמו על ידו בחודש הקודם, ואולם אין בעצם התשלום הזה כדי לפטור את השוכר או לגרוע מחובתו לפנות את הדירה במועד לפי חוזה זה. הסכום האמור ישולם בשיקלים ויהיה צמוד מדד ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס.

[redacted]

המשכיר

השוכר

12. א. מוסכם בזאת, כי כל תיובי השוכר יחולו על השוכר במלואם בין אם הוא ישתמש בדירה ו/או בכל חלק ממנה ובין אם הוא לא יעשה כן, למשך כל תקופת השכירות וכל הפסקת שמוש בדירה ו/או פינוי הדירה ע"י השוכר לפני תום לתקופת השכירות לא ישחרר אותו מהתחיבויותיו עפ"י חוזה זה למעט האמור בסעיפים 5 ב' דלעיל.

ב. המשכיר ו/או מי מטעמו יהיו רשאים להכנס לדירה, בכל עת סבירה, תוך תיאום מראש, על מנת לוודא קיומן בפועל של כל הוראות חוזה זה. בשים לב לטיב השימוש בנכס, יהיה השוכר רשאי לדרוש מכל הנכנסים לדירה מטעם המשכיר כי יציגו אישור מכח חוק למניעת העסקה של עבריינים מין במוסדות מסוימים תשס"א-2001 טרם שתותר כניסתם למושכר.

[redacted]

השוכר

המשכיר

1916

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם באשקלון ביום 20 בחודש דצמבר , שנת 2021

בין: [redacted]

(להלן: "המשכיר") מצד אחד;

לבין אותות – דלת לחיים חדשים (ע"ר) עמותה מס' 580031722

מרח' יד הרוצים 18, ירושלים

(להלן: "השוכר") מצד שני;

הואיל והמשכיר הינו בעליו של בית פרטי עם גינה ברחוב [redacted] אשקלון, הידוע כחלק [redacted] בגוש [redacted] להלן: "המושכר");

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את המושכר בשכירות שאינה מוגנת, והמשכיר מעוניין להשכירו לשוכר בשכירות שאינה מוגנת;

והואיל וברצון הצדדים לקבוע את זכויותיהם וחובותיהם החדדיות בשכירות כאמור להלן.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

כללי

1.1. המבוא והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ודינם לכל דבר ועניין כדין ההסכם גופו.

1.2. כותרות סעיפי ההסכם נועדו לנוחות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורך פרשנות ההסכם.

1.3. הסכם זה מגלם וממצה את כל הסכמות הצדדים, ומעת חתימתו ואילך לא יהא תוקף לכל מצג, הבטחה, הסכמה או התחייבות שאינם נכללים בהסכם זה.

הצהרות הצדדים

2.1. השוכר מצהיר, כי לא שילם למשכיר דמי מפתח או סכומים אחרים מכל סוג עבור קבלת החזקה במושכר להוציא דמי השכירות המשתלמים על פי הסכם זה, והמשכיר מצהיר, כי הוא לא קבל מהשוכר דמי מפתח או סכומים אחרים מכל סוג עבור מסירת החזקה במושכר להוציא דמי השכירות המשתלמים על פי הסכם זה. השוכר מסכים, כי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 או כל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו המקנה הגנה לדיירים לא יחול על המושכר, על השוכר ועל השכירות, וכי בתום תקופת השכירות הוא יפנה את המושכר, יחזיר את החזקה בו לידי המשכיר ולא יהיה דייר מוגן במושכר.

2.2. המשכיר מצהיר כי במושכר אין מום או פגם נסתרים שלא גילה אודותם לשוכר. השוכר מצהיר, כי הוא מקבל את המושכר במצבו As Is לאחר שראה ובדק את המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולשימושו בגדר מטרת השכירות, והוא מוותר בזה על כל טענה מחמת אי התאמה או טענה באשר לטיב המושכר ו/או למידת ההנאה שהוא מבקש להפיק ממנו. למושכר ניתן טופס 4 וטופס 5.

2.3. המושכר יושכר לשוכר עם המחוברין המצויים בו במצבו AS IS.

מטרת השכירות

3. מטרת השכירות הינה להפעלת הוסטל שיקומי למגורים לנוער **בכל שימוש אחר במושכר, כולו או חלקו, שלא כדיור מוגן לנוער נאשר בזה לחלוטין ואסור מכל וכל.** הפרת הוראת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

תקופת השכירות

[redacted]

4.1. המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר לתקופה של 60 חודשים החל מיום 20/12/2021 ועד ליום 19/12/2026 שעה 13:00 (להלן: "תקופת השכירות").

4.2 אף צד לא יהא רשאי להביא הסכם זה, לידי גמר, לפני תום 60 חודשים מיום תחילת השכירות.

מוסכם בזאת – כי אם השוכר יבטל את הסכם השכירות, במהלך תקופת השכירות- יהא עליו לשלם למשכיר דמי שכירות עד תום התקופה.

על אף האמור, השוכר מבהיר כי הוא מפעיל את ההוסטל על פי מכרז של משרד הרווחה. ככל שמשרד הרווחה יורה על סיום ההסכם בינו לבין השוכר, לרבות בשל סיום/אי זכיה במכרז, או יורה לשוכר שלא להפעיל את ההוסטל במושכר, תהיה לשוכר זכות לסיים את תקופת השכירות, וזאת בהודעה מראש למשכיר של 60 יום.

5. דמי השכירות

5.1. דמי השכירות לכל חודש עבור השימוש במושכר היום בסך 18,000 ₪ (שמונה עשר אלף) ש"ח לחודש.

5.2 מע"מ אם יחול על השכירות – ישולם ע"י השוכר, למשכיר, עם כל תשלום ותשלום.

5.3 דמי השכירות יהיו צמודים למדד יוקר המחיה (להלן:- "המדד"), בהצמדה אחת לשנה, מהמדד ידוע בעת חתימת הסכם זה.

5.4 דמי השכירות ישולמו למשכיר מידי שנה, בשיקים מראש, בגין שנים עשר החודשים, ובצרוף הפרשי המדד, כמפורט לעיל ולהלן:-

בשנת השכירות הראשונה ישולמו דמי השכירות בשני תשלומים, עבור 6 חודשים כל אחד מראש החל מהשנה השנייה ובוצע התשלום ב- 12 המחאות חודשיות רצופות ושוות אשר תמסרנה למשכיר בראשית כל שנה.

ככל שלא יימסרו כל השיקים וכו שטר הבטחון ע"ס 54,000 ₪ כאמור להלן עד המועד המיועד לתחילת השכירות יהא המשכיר זכאי לבטל לאלתר הסכם זה.

5.6. כל פיגור בפירעון דמי השכירות העולה על שבעת ימים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, וגם יהווה למשכיר זכות להעמיד את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות לפי העניין לפירעון מיידי.

5.7. פיגור בפירעון דמי השכירות העולה על 7 ימים גם יזכה את המשכיר בריבית פיגורים בגובה ריבית החריגה הנהוגה [redacted] בחשבונות שקליים.

התחייבויות השוכר

6.1. השוכר מתחייב לחימנע מלמסור ו/או מלהשכיר ו/או מלהעביר ו/או מלאפשר לאחר (לרבות תאגיד שלשוכר שליטה בו) שימוש במושכר, כולו או מקצתו או כל חלק ממנו, וכן להימנע מלהעביר בכל דרך שהיא את זכויותיו במושכר או בכל חלק ממנו, וכן לא לשתף אחר בהחזקת המושכר ו/או בשימוש בו ו/או בהפסת הנאה ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

6.2. השוכר מתחייב לחימנע מלרשום את השכירות על פי הסכם זה במשרדי מרשם המקרקעין ו/או מלשעבד אותה. חפרת סעיף זה תיחשב כחפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

6.3. השוכר מתחייב לרשום עצמו כשוכר הדירה במשרדי עיריית אשקלון לצורך חיובו בתשלומי ארנונה, במשרדי תאגיד המים לצורך חיובו בתשלום מים, וכן במשרדי חברת החשמל לצורך חיובו בתשלומים עבור צריכת החשמל במושכר. השוכר ימציא למשכיר אישור בכתב בדבר ביצוע הרישום בעירייה בתוך חמישה עשר (15) ימים ממועד תחילת השכירות. הרישום בחברת החשמל יתבצע לא יאוחר מ- 15 ימים ממועד המסירה. חפרת סעיף זה תיחשב כחפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

6.4. המושכר הינו בית שבנייתו הושלמה לאחרונה וכן טרם קבלת החזקה במושכר המשכיר ביצע את מלוא התיקונים המפורטים בנספח א' להסכם זה, באמצעות בעלי מקצוע ובאיכות טובה לשביעות רצון השוכר. בעת קבלת החזקה במושכר יערך פרוטוקול מסירה על ידי נציגי הצדדים, אשר יחייב את הצדדים בכל הנוגע למצב המושכר בעת מסירתו, למעט מום או פגם נסתרים.

השוכר ישמור על המושכר שמירת שוכר סביר, בשים לב למטרת השכירות, ויחזיר אותו במצב שקיבל אותו למעט בלאי סביר.

6.5. המשכיר יהיה אחראי לתקינות מערכות המושכר למיניהן, ובלבד שאי התקינות לא נגרמה בשל ו/או כתוצאה משימוש רשלני של השוכר ו/או מי מטעמו. אם אי התקינות תיגרם בשל ו/או כתוצאה משימוש רשלני של השוכר ו/או מי מטעמו יהיה השוכר חייב ביבצוע תיקון לשביעות רצון המשכיר ויישא בהוצאות התיקון. בכל תיקון אחר ישא המשכיר בתוך זמן סביר, וככל שהליקוי אינו מאפשר שימוש סבור במושכר- באופן מיידי. לא יתוקן ליקוי באחריות המשכיר תוך זמן סביר, יהיה השוכר רשאי לתקנו ולקזז את עלותו מדמי השכירות.

6.6. השוכר מתחייב להימנע מעריכת שינויים ו/או שיפוצים במושכר אלא אם יקבל, מראש ובכתב, הסכמה מאת המשכיר. חפרת סעיף זה תיחשב כחפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

השוכר מאשר, כי נאסר עליו במפורש ביצוע כל שינוי במושכר ובמהובריים לו חיבור של קבע מכל מין וסוג שהוא, ולרבות: שינויים בקירות, בתקרות וברצפה, התקנת נקודות טלוויזיה בכבלים ו/או לוויין ו/או טלפון ו/או אינטרנט ו/או חשמל ו/או גז ו/או מים, קידוחים וחורים בקירות ובקרמיקה מכל סוג שהוא, אלא אם קיבל הסכמת המשכיר מראש.

אם תינתן הסכמת המשכיר מראש ובכתב מתחייב השוכר לקבל כל היתר הדרוש על פי חוק לצורך עריכת השינוי ו/או השיפוץ, ולשלם את כל המסים, החיטלים והתשלומים הכרוכים בכך. המשכיר רשאי לדרוש מהשוכר להשיב את מצב המושכר לקדמותו בפי שהיה עובר להשכרת המושכר לשוכר, וזאת עם סיום תקופת השכירות, והשוכר יהא חייב לבצע את התיקונים כאמור תוך זמן סביר ממועד קבלת דרישה בכתב מאת המשכיר, ולהשיב את מצב המושכר לקדמותו על השבונו, שאם לא כן תהיה זו חפרה יסודית של ההסכם.

6.7. כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או כל השקעה שישקיע השוכר במבנה המושכר, בין בהרשאה ובין תוך חפרת ההסכם, יהיו לרכושו הבלעדי של המשכיר, והשוכר לא יהיה זכאי לכל תמורה שהיא או להשבת הוצאות כלשהן בגינם. השוכר מסכים, כי כל שינוי ו/או שיפוץ שיערוך במושכר, בין בהרשאה ובין שלא בהרשאה, לא ייחשב כתשלום דמי מפתח למשכיר, ולא יקנה לו זכויות של דייר מוגן במושכר או כל זכות אחרת.

6.8. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן סביר ובהתאם לכל דין, באופן שלא תיגרם הפרעה ו/או אי נוחות ו/או מטרד לכל צד שלישי. חפרת סעיף זה תיחשב כחפרה יסודית של ההסכם, וגם תקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

6.9. ידוע לשוכר, כי המושכר עשוי לעמוד למכירה בכל עת או להשכרה עם תום תקופת השכירות. לפיכך, השוכר מתחייב לרותיר למשכיר ו/או למי מטעמו לבקר במושכר בזמן סביר ובהיקף סביר ובשים לב למטרות השכירות, וברודשיים האחרונים לתקופת השכירות בלבד, ולאחר תיאום מראש, ולפחות פעמיים בשבוע, על מנת להציג את המושכר בפני רוכשים פוטנציאליים, או בפני שוכר אחר, או לצורך בדיקת קיום ביצוע הסכם זה.

6.10. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר מיד עם קבלת דרישה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או קנס ו/או תשלום אחר שיגרמו למשכיר עקב ו/או בקשר למעשי ו/או מחדלי השוכר, וכן לשפות אותו בגין תביעה שתוגש נגדו על ידי צד שלישי מחמת ו/או עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.

השוכר מסכים, כי המשכיר אינו אחראי על נזק שיגרם לו ו/או לבן רשותו ו/או לרכושו בקשר למושכר ו/או לשימוש במושכר שמקורו בשוכר עצמו או במי מטעמו. השוכר מוותר בזאת על כל תביעה כאמור נגד המשכיר. למען הסר ספק, אין בכך כדי לשחרר את המשכיר מאחריותו כבעל נכס לכל נזק שמקורו במבנה או באחריותו כבעל נכס, לרבות נזקים בגינם ביצע ביטוח מבנה כמפורט בהסכם זה.

6.11. השוכר מתחייב להימנע מלהחליף את מפתח דלת הכניסה למושכר, ידוע לו כי בידי ב"כ המשכיר יישאר מפתח כאמור. ב"כ המשכיר מתחייב לא לעשות כל שימוש במפתח לשם כניסה למושכר. בפרט מצהיר ב"כ המשכיר כי ידוע לו כי במושכר יתנהל הוסטל מוגן של משרד הרווחה כאשר כל כניסה בלתי מורשית למושכר עלולה לחוות עבירה פלילית לרבות פגיעה בפרטיותם של קטינים ולפיכך לא יעשה כל שימוש במפתח ללא רשות מפורשת בכתב ומראש מהשיכר.

6.12. השוכר מתחייב להימנע מלגדל בעלי חיים במושכר.

6.13. השוכר מתחייב לטפל בגינה שבמושכר כשוכר סביר.

מסים ותשלומים

7.1. על המשכיר יחול תשלומם של מסים ותשלומי חובה חרלים על בעלים של הנכס, ושחובת תשלומו לא חלה על השוכר.

7.2. על השוכר יחול תשלומם של כל האגרות, התשלומים והחוצאות בקשר לשימוש במושכר במשך כל תקופת השכירות לפי העניין, ובכלל זה גם :-

א. ארנונה כללית, אגרת מים וביוב.

ב. תשלום עבור צריכת חשמל וגז.

ג. חוצאות השקיית הגינה.

ד. חוצאות תקשורת מכל סוג (טלפון, טלוויזיה, אינטרנט וכדומה).

7.3. השוכר ישלם במועד את התשלומים לעיל בגין כל תקופת חשכירות לפי העניין, ויציג אישורים על כך למשכיר למי דרישה. כן יישא השוכר בכל תשלום בגין איחור בפירעון תשלום כלשהו החל עליו.

בטחונות

8.1. להבטחת קיום מלוא חיוביו על פי הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכיר, במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף של ההסכם, שטר חוב ע"ס 54,000 ₪, בתוקף עד ליום 31.12.2026 בכל מקרה שבו שטר החוב תעמוד לפני פקיעת תוקפה והשוכר לא ימציא למשכיר שטר חוב בתוקף מוארך – מוסכם בזה, והשוכר ממלא בזה את ידי המשכיר ו/או בא כוחו להציג את שטר החוב לפירעון מיידי ולגבות את מלוא סכומה לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים טרם פקיעת תוקפה.

8.2. המשכיר יהיה רשאי, והשוכר ממלא בזאת ידו באופן בלתי חוזר, לעשות שימוש בשטר החוב כאמור בסעיף 8.1 לעיל לשם כיסוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ו/או במקרה שהשוכר יפר את הסכם השכירות ו/או לא ימלא אחר התחייבות כספית או אחרת החלה עליו, ולרבות לשם גביות חסד האמור בסעיף 4.2 לעיל, וזאת בכפוף למשלוח התראה במתב לשוכר 7 ימים לפני מימושה.

8.3. לאחר פינוי המושכר, ולאחר קיום מלוא התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ישיב המשכיר את שטר החוב לשוכר. וזאת בתוך 30 ימים מיום שהוברר כי השוכר עמד בכל התחייבויותיו.

8.4. במתן שטר החוב כאמור לעיל אין כדי למנוע מהמשכיר לפתוח בהליכים משפטיים מכל סוג להבטת סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר נוסף, ככל שיש למשכיר עילה כלפי השוכר.

סיום השכירות

9.1. תקופת השכירות לפי העניין תגיע לסיומה בהתקיים אחת מנסיבות, כדלקמן:-

א. תום תקופת השכירות חקבועה בסעיף 4.1 ו/או 4.2 לעיל.