



4. טופס נלווה להסכמים

מס' הסכם: _____

אגף / שירות: כנס אלס פריד

מס' ישות (ע.ר. / ח.פ. / ע.מ.): 51253713

סמל מסגרת: 12126

שם מסגרת: ח/באים

סעיף תקציבי: 23-10-39-73

סעיף תקציבי: 23-10-39-73
מכרז מס': 140/2020 פרוטוקול מס': 15/2024 החלטה מס': 4

מהות ההתקשרות: הפאטר מסתיר סמל"י ו"י"א ספא"י (פ' הוסס"ב) + החמ"ב

תקופת ההתקשרות: מיום: 01/04/24 עד יום: 31/03/26

סך מכסות: 36 כ"ח ה'חוב' סכום תעריף: $1082 + 17,867$ ש"ח

אומדן שנתי: 8,185,968 אומדן לכל התקופה: 16,371,936

אומדן שנות: $12/20 \approx 19$ מניסות + 12 מניסות
החמה למסגרת כה"פ 24 מניסות
חברים עובדים בביטא/חלף ערבות/מחמק את המיותר: 818 בתוקף עד: $30/06/26$

ציון איתנות פיננסית: _____ תוקף ציון: ____/____/____

תוקף ביטוח: 30/11/24 קבוצת תשלום: ש. חלמה יורה סביטא

פרטת חשבון בנק:

פרט חשבון בנק: _____ מס' סניף: _____ מס' חשבון: _____

ଜନନ

יש לצרף את האסמכתאות הבאות:

- יש לצרף את האסמכתאות הבאות:
- הסכם / הארכת הסכם (מקור + 2 העתקים)
 - פרוטוקול וועדת מכרזים + אישור חשב כללי (במידה ונדרש)
 - ערבות בנקאית / חלף ערבות - מקור
 - טופס נלווה לערבות / חלף ערבות וביטוח
 - נספח ביטוחי - בתוקף.

X
מבנה חיסב
מחשב

שם איש קשר: לחנא טלפון: [redacted]

שם מנהל היחידה: אילן גורן חתימה: _____

יש למלא את כל הפרטים. אז מילוי כל הפרטים / או אי צירוף אסמכתאות

למילוי ע"י החשבות:

קוד הקצאת בנק במרכבה :

קוד הקצאת בנק במו 254 :
 מאשר : 3425 : בודק : 3425 : כמות : 3425

רושם: 31.9.94 בודק: 3.4.24

אוקטובר 2015

משרד ראשי ירושלים רח' קפלן 2 קרית בן - גוריון ת.ד. 915 מיקוד 91008
 טל. 02-6752548 פקס 02-5619427
 אתרנו באינטרנט: WWW.MOLSA.GOV.IL
 מממשל זמין: www.gov.il

ממשלת ישראל: www.gov.il

עינת סרגוסטי

מאת: סלעית שחר הוכמן
נשלח: יום חמישי 28 מרץ 2024 14:55
אל: מרגלית שושן; מלי אורגד
עותק: עינת סרגוסטי
נושא: ענבלים - RE: 12176 12120

היי מרגלית ועינת,
ההוסטל אותו אנחנו מרחיבים הוא בית ענבל סמל מסגרת 12120
בברכה,
סלעית

סלעית שחר הוכמן

מנהלת תחום פ"א טיפול בנפגעים מינית- בגירים
אגף בכיר משפחות ילדים ונוער בקהילה
משרד הרווחה והביטחון החברתי

טל. 02-5085232 | פקס. 02-5085127
www.molsa.gov.il | SalhitH@molsa.gov.il

חוסן חברתי לישראל



From: <MargalitS@molsa.gov.il> מרגלית שושן
Sent: Thursday, March 28, 2024 2:50 PM
To: <SalhitH@molsa.gov.il> סלעית שחר הוכמן; <MaliO@molsa.gov.il> מלי אורגד
Cc: <EinatM@molsa.gov.il> עינת סרגוסטי
Subject: FW: 12176 12120 - ענבלים

היי לכן אנא ענו לעינת מהחשבות
תודה

מרגלית שושן

מרכזת (התקשרויות, רכש ופיקוח תקציבי)
אגף בכיר משפחות ילדים ונוער בקהילה
משרד הרווחה והביטחון החברתי

טל. 02-5085635 | פקס. 02-5085956
www.molsa.gov.il | MargalitS@molsa.gov.il

חוסן חברתי לישראל



From: <EinatM@molsa.gov.il> עינת סרגוסטי
Sent: Thursday, March 28, 2024 2:47 PM
To: <MargalitS@molsa.gov.il> מרגלית שושן
Subject: ענבלים - 12176 12120

הי מרגלית,

הועבר אלי הארכה + הרחבה



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

החלטה מס' 04

פרוטוקול 15/2024

פרוטוקול משיבת וועדת המכרזים המשרדית לרכישות טובין ושירותים
שהתקיימה בירושלים ביום ד' 24.01.2024

הארכה והרחבת התקשרות
מימוש זכות ברירה לשנה הרביעית והחמישית במסגרת המכרז.
אגף למשפחות ילדים ונוער בקהילה
ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ
ח.פ. 512537713
מכרז פומבי 140/2020 – הפעלת מסגרות פנימייתיות טיפוליות
(הוסטל חירום קצר מועד ומסגרת ארוכת טווח) לנשים נפגעות
תקיפה מינית באזור ת"א והמרכז.

נושא לסדר היום
יחידה מגישה + מינהל
שם הספק:
מס' ספק
מס' מכרז + כותרת

חברים:

יו"ר הוועדה	גב' אורה אברג'ל
נציג הלשכה המשפטית	עו"ד נטאלי בן ארי
נציגת חשבונות המשרד	גב' הילית גלבר
מרכזת הוועדה	גב' רונית אדלר

בקשה מס' 1601

החלטה	הוועדה מחליטה לאשר הארכה והרחבת התקשרות במסגרת מימוש זכות ברירה לשנתיים (הרביעית – והחמישית)
תח"מ	ג' (א) לתקנות חובת המכרזים
היקף כספי מאושר שי"ח כולל מע"מ ככל שחל	הארכה בסך של 10,914.624 ₪ לפי הפירוט הבא: 17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד X 12 חוסים X 24 חודשים X 2 הוסטלים הרחבה בסך של 5,457,312 ₪ לפי הפירוט הבא: 17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד X 12 חוסים X 24 חודשים התעריף עשוי להתעדכן מעת לעת על פי החלטת ועדת התעריפים במשרדנו.
משך ההתקשרות המבוקש	שנתיים, מיום 01.04.2024 ועד ליום 31.03.2026
דיון ונימוקי ההחלטה	בהתאם למסמכי המכרז, הוועדה מאשרת מימוש זכות הברירה לשנתיים (הרביעית והחמישית).
מס' תקנה תקציבית	23.10.39.73
דיון ונימוקי ההחלטה: המציע החל את מתן השירות ביום 01.04.2021 לתקופה של שלוש שנים עם אופציה להארכה בשנתיים נוספות, שנה או חלק ממנה בכל פעם. ההתקשרות הנוכחית בתוקף עד ליום 31.03.2024. בהתאם לסעיף 3.2 להסכם התקשרות, הוועדה מאשרת מימוש זכות ברירה לשנתיים נוספות (הרביעית והחמישית), במסגרת התנאים הכלולים בחוזה שנכרת בעקבות פטור ממכרז מס' 140/2020 ובעקבות המלצת הגורם. ביום 15.11.2022 פרוטוקול 72/2022 החלטה מס' 05 אישרה וועדת המכרזים הרחבת התקשרות עבור השמה של עוד 12 מכסות נוספות מיום 01.05.2023 ועד ליום 31.03.2024 בסך של 2,421,540 ₪.	



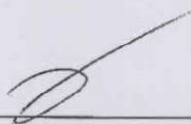
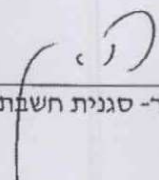
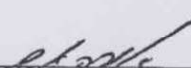


מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

כעת מבקש הגורם המקצועי הארכה הרחבת התקשרות עבור 12 מושמות נוספות בשנתיים נוספות. לאור האמור, וועדת המכרזים מאשרת הרחבת התקשרות בהתאם לסעיף 5.3 למפרט המכרז: למשרד שמורה האופציה להרחיב את ההתקשרות המשווער לפי שיקול דעתו הבלעדי בעד 100% מהיקף ההתקשרות, בהתאם לצרכי אוכלוסיית היעד נשוא מכרז זה בכפוף לשיקולים תקציביים ולאישור ועדת המכרזים. הוועדה מנחה את הגורם המקצועי להתניע מכרז חדש בתום השנה הרביעית. תנאים מחייבים להחלטת הוועדה 1. הוועדה מנחה לבחון האם ההתקשרות מתאימה לביצוע על ידי עסקים קטנים ובינוניים, מבלי לפגוע בתוצרים המבוקשים. כמו כן, יש לבחון האם היקף ההתקשרות עלול להוות חסם להשתתפות עסקים קטנים ובינוניים והאם ניתן לפצל את ההתקשרות לפי מוצרים/שירותים/אזורים גאוגרפיים. 2. היקף ההתקשרות יהא כהסכם מסגרת והביצוע מותנה בכיסוי תקציבי מתאים ובאישור הזמנות ע"י מורשי החתימה של המשרד. 3. מותנה בקיום תקציב בפועל ובהתאם להוראת שעה בדבר פעילות מדי שנה. 4. לא תתבצע התקשרות עם הספק כל עוד לא נחתם חוזה ו/או כתב הזמנה חתום כדין. 5. לעניין החלטת הממשלה מס' 1116 – הוועדה מורה כי יש לפרסם הסכם / הזמנה זה.
--

רקע להחלטות קודמות:

תאריך	שם הוועדה (מכרזים/פטור משרדית/פטור חשכ"ל)	סוג החלטה	תח"מ	תוקף: תאריך התחלה	תוקף: תאריך סיום	תקופות ברירה מאושרות	סכום מאושר כולל מע"מ ככל שחל
24.11.2020	מכרזים	אישור זכיה במכרז		01.04.2021	31.03.2024	שלוש שנים	2,321,137 ₪ 2 X מסגרות
15.11.2022	מכרזים	הרחבה	ג3(א)	01.05.2023	31.03.2024		2,421,540 ₪

 עו"ד נטאלי בן ארי
 גבי הילית גלבר - סגנית חשבת המשרד
 גבי אורה אברגיל - יו"ר הוועדה





מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 140/2020

1/2/2024

לכבוד
ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ
רח' שמשון רבינוביץ 7
ראשון לציון

הנדון: מכרז פומבי מספר 140/2020 - הפעלת מסגרות פנימייתיות טיפוליות (הוסטל חירום קצר מועד ומסגרת ארוכת טווח) לנשים נפגעות תקיפה מינית באזור ת"א והמרכז
סימוכין: מס' ע.מ. 512537713
מס' פרסום המכרז במנוף 651293

ועדת המכרזים בישיבתה ביום 24.1.2024 פרוט' 15/2024 החלטה 04, אישרה את הארכת התקשרות עמכם במסגרת מימוש אופציה לשנתיים נוספות רביעית וחמישית, רצו"ב מועבר אליכם טופס הארכה התקשרות לחתימה.

התמורה עבור מתן השירות תשולם סך של תעריף:
הארכת בסך של 10,914,624 ₪ לפי הפירוט הבא:
17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד X 12 חוסים X 24 חודשים X 2 הוסטלים

הרחבה בסך של 5,457,312 ₪ לפי הפירוט הבא:
17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד X 12 חוסים X 24 חודשים

תוקף הארכה התקשרות הוא מ-1.4.2024 עד 31.03.2026
היקף הארכה התקשרות לתקופה הנ"ל סך של כ- 16,371,936 ₪.

ההתקשרות עבור מתן השרות, תהא כהסכם מסגרת והביצוע יהא מותנה בכיסוי תקציבי מתאים ובאישור הזמנות ע"י החשבות עפ"י תעריף של ועדת התעריפים המשרדית.

את טופס הרחבת התקשרות חתום ואימות חתימת, (את ההסכם יש לצלם כל דף בנפרד, דחינו, אין לצלם את ההסכם משני צדי הדף), יש להעביר בהקדם למשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, אגף מינהל שירותים אישיים וחברתיים, לידי גב' מלי אורגד רח' ירמיהו 39, ירושלים ת.ד. 1260 ירושלים 91012.

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

בכבוד רב,
אגף רכש, מכרזים
והתקשרויות

העתק: גזברות ראשית

שרות ממונה: מינהל שירותים אישיים וחברתיים
אגף מקצועי: מנהל אגף, מנהל שרות, תקציב
ראש תחום מכרזים להתקשרויות ורכש
תיק המכרז 140/2020

אגף רכש, מכרזים והתקשרויות

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



20



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 140/2020

תקציר הסכם התקשרות

לחלו תקציר הסכם התקשרות בנושא: הפעלת מסגרות פנימייתיות טיפוליות (הוסטל חירום קצר מועד ומסגרת ארוכת טווח) לנשים נפגעות תקיפה מינית באזור ת"א והמרכז

סוג החלק שמכוחו מבוצעת התקשרות: מכרז פומבי מס' 140/2020

הגורם המאשר את ההתקשרות: ועדת המכרזים המשרדית

מועד ומס' פרוטוקול החלטת: פרוטוקול מס' 15/2024 החלטה מס' 04 מיום 24.1.2024

המועד האחרון לחגשת הצעות: 13.08.2020

"מדד תבסיס" – זהו המדד הידוע בתום 18 חודש מיום תבסיס ומשמש בסיס לחשואה בינו ובין המדד הקובע, לצורך חישוב שיעור החתאמה – המדד הידוע ביום: 13.08.2020 .

מספר מנ"ף: 651293

חצדדים להתקשרות: משרד העבודה והשירותים החברתיים ו ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ
ע.ר. 512537713 (הספק)

פירוט אומדן היקף כספי של ההתקשרות:

חתמורה עבור מתן השירות תשולם סך של תעריף:

הארכה בסך של 10,914,624 ₪ לפי הפירוט הבא:

17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד 12 X חוסים 24 X חודשים 2 X חוסטלים

הרחבה בסך של 5,457,312 ₪ לפי הפירוט הבא:

17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד 12 X חוסים 24 X חודשים

תקפות ההתקשרות: מ-01.04.2024 עד 31.03.2026

תמצית נושא ההתקשרות: הפעלת מסגרות פנימייתיות טיפוליות (הוסטל חירום קצר מועד ומסגרת ארוכת טווח) לנשים נפגעות תקיפה מינית באזור ת"א מרכז לחלו: "המשרד"

לידיעתכם כי בהתאם להחלטת ממשלה 1116 מיום 29.12.2013 בנושא פרסום היתרים ומסמכי התקשרות בין רשויות המדינה לגופים פרטיים ועל פי החלטת ועדת המכרזים המשרדית, באחריות משרד העבודה, רווחה והשירותים החברתיים באמצעות היחידה המקצועית לפרסם את הסכם ההתקשרות שייחתם עם המציע בנוסחו המלא והסופי בתוך חודש ימים מיום החתימה על ההסכם, כולל הזנת תקציר התקשרות בנוסח זה, לאתר המרכזי לחופש המידע שכתובתו (WWW.FOI.GOV.IL).

הפרסום יחול גם על כל תוספת או תיקון של ההתקשרות שנעשו לאחר פרסום ההתקשרות.

לתשומת הלב

אגף רכש, מכרזים והתקשרויות

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



20



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 140/2020

נספח הצהרת בדבר הסכמה לפרסום חסכם התקשרות

אני הח"מ אבישי פריזדה ת.ז. [REDACTED] מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן הצהרה זו בשם ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ שהוא המציע (להלן - "המציע") המבקש להתקשר עם המשרד במסגרת מכרז מס' 140/2020 - הפעלת מסגרות פנימייתיות טיפוליות (הוסטל חירום קצר מועד ומסגרת ארוכת טווח) לנשים נפגעות תקיפה מינית באזור ת"א והמרכז (להלן - "המכרז").

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

ידוע לי כי ככל שאבחר כזוכה במסגרת המכרז, ההסכם שיחתם 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 שישארו 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.

ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ
512537713
חתימה/חותמת

אבישי פריזדה
שם החותם

04/02/2024
תאריך

2c



10734579
1075843

משרד הרווחה
והביטחון החברתי



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 140/2020

הארכת התקשרות

תאריך 1.2.2024

תוספת לחוזה מספר _____ מתאריך _____ שנחתם

בין

משרד הרווחה והשירותים החברתיים, כתובת: רח' קפלן 2 ירושלים מיקוד 91008.

לבין

ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ כתובת: שמשון רבינוביץ 7 ראשון לציון
שם נותן השרות

הרשום בישראל כ: ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ מספר ע.מ. 512537713
חברה/עמותה/איגוד שיתופי מס' עמותה/מס' תיק במס הכנסה

פרוטוקול מס' 15/2024 חלטת מס' 04 מתאריך 24.1.2024

1. פרטי החוזה הקיים
נושא ההתקשרות: 140/2020 - הפעלת מסגרות פנימייתיות טיפוליות (חוסטל חירום קצר מועד ומסגרת ארוכת טווח) לנשים נפגעות תקיפה מינית באזור ת"א והמרכז

2. פרטי השינוי הנדרש
תיאור השינוי: בהמשך לחוזה הקודם הארכת התקשרות במסגרת מימוש זכות ברירה לשנתיים נוספות מ-1.4.2024 ועד 31.3.2026
התמורה עבור מתן השירות תשולם סך של תעריף:
הארכה בסך של 10,914,624 ₪ לפי הפירוט הבא:
17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד X 12 חוסים X 24 חודשים X 2 חוסטלים

הרחבה בסך של 5,457,312 ₪ לפי הפירוט הבא:
17,867 ₪ תעריף + 1,082 ₪ שכ"ד X 12 חוסים X 24 חודשים

ההתקשרות עבור מתן השרות, תהא כחסכם מסגרת וחביצוע יהא מותנה בכיסוי תקציבי מתאים ובאישור הזמנות ע"י החשבות עפ"י תעריף של ועדת התעריפים המשרדית.

3. החוזה החדש

תוקף ההסכם החדש מ-1.4.2024 ועד 31.3.2026

סכום החוזה החדש: 16,371,936 ₪



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

20



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

מכרז מס' 140/2020

4. יתר תנאי החוזה יישארו בתוקף ויחייבו את הצדדים.
5. לאור האמור לעיל תחילת ההתקשרות מ-1.4.2024 עד 31.03.2026 עפ"י החלטת הוועדה פרוט' מס' 15/2024 החלטה 04 מיום 24.1.2024
6. את ההסכמים יש להגיש בצירוף פוליסת ביטוח (בנוסף שאושר מלכתחילה בהתקשרות הראשונה), התואמת את תקופת ההתקשרות הנדרשת."

ולראיה באו הצדדים על החתום

עובדים (א.מ.ע.) בע"מ
ח.פ. 512537713
חתימה וחותמת

עובדים (א.מ.ע.) בע"מ
ח.פ. 512537713
שם נותן השרות

אלי עמר, עו"ד
מ.ר. 79644

אימות חתימה
אלי עמר, עו"ד
מ.ר. 79644

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח מאשר בזאת כי הגוף _____
רשום בישראל על פי דין כ- _____ וכי הי"ה _____ שחתמו
על ההסכם בפני מוסמכים לחתום על ההסכם בשם הגוף.

אלי עמר, עו"ד
מ.ר. 79644
עו"ד/רו"ח

4/2/24
תאריך

משרד הרווחה והביטחון החברתי
עו"ד/רו"ח
חשב המסגרת חשבת

3.4.24
תאריך

לשימוש המשרד
משרד הרווחה והביטחון החברתי
המנהל הכללי
המנהל הכללי
סמנכ"לית בכירה
ראש מנהל שירותים חברתיים ואישיים
מנהל האגף



20

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בראשל"צ ביום 11 בחודש פברואר שנת 2021

בין:

מרח' האורן 7, באר יעקב
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

ענבלים (א.מ.ע) בע"מ ח.פ. 512537713
ת.ד. 2467, ראשון לציון
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל:

והמשכיר הנו בעל זכויות החכירה והחזקה הייחודית והמחזיק בפועל בשני בתי מגורים עצמאיים, דו-משפחתיים, בני 3 קומות כל אחד, שכוללים בכל אחד מהם קומת מרתף, קומת כניסה וקומה עליונה, ברח' היסמין מספר 5 וברח' היסמין מספר 7 בבאר-יעקב, גוש 3832 חלקה 195 מגרשים 1 ו-2, (להלן 2 הבתים: "המושכר");

והואיל:

והמשכיר מצהיר כי לא מוטלת עליו כל מניעה להשכיר את המושכר;

והואיל:

והשוכר מצהיר שיש לו היכולות הכלכליות לעמוד בתשלומי השכירות החודשיים כפי שנקבעו בהסכם זה להלן, ובכל יתר תנאי הסכם זה ככתבם וכלשונם;

והואיל:

והמשכיר מעוניין להשכיר את המושכר והשוכר מעוניין לשכור את המושכר, הכל בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו. הכותרות בהסכם זה לא ישמשו לפרשנותו ונקבעו לנוחות הקריאה בלבד.

2. השכרת המושכר

2.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכר את המושכר, והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר במצבו כפי שהוא במועד חתימת הצדדים על חוזה זה (AS IS).

מסמך זכויות של המשכיר בהתייחס למושכר, על שני בתיו, רצ"ב כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2.2 השוכר מצהיר כי הוא ביקר במושכר, ראה את מצבו הפיזי ובחן אותו בקפידה וכן בדק את אפשרויות השימוש בו למטרותיו, בדק את סביבת המושכר, דרכי הגישה למושכר, וכי מצא אותו במצב שמתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות, וכן בדק את מצבו התכנוני שמאפשר לו לקיים את מטרת השכירות במושכר, והוא מוותר בזאת ויתור סופי ומוחלט על כל טענה, מכאן

וסוג שהוא, לרבות ברירת מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה, וכן וויתור בעניין זכותו לטעון כל טענה בקשר לאי התאמה.

2.3 השוכר מתחייב ומצהיר בזאת כי לא יאכלס במושכר אנשים הידועים כבעלי התמכרות לסמים ו/או התמכרות לאלכוהול ו/או שמהווים מטרד לדיירי הנכסים הסמוכים. באם יתברר כי מי מהדיירים מכור לסמים ו/או לאלכוהול יפעל השוכר לאלתר להוצאתו מהמושכר, ולא יאוחר מ-7 ימים מיום הגילוי.

2.4 במועד מסירת החזקה, יערכו הצדדים קריאת מוני מים וחשמל וכיוצ"ב.

הצדדים לא יערכו ביניהם פרוטוקול מסירה בעת מסירת החזקה במושכר לידי השוכר היות שבמושכר מצויים ליקויים רבים המוכרים וידועים לשוכר, או שהיתה לו האפשרות וחזמן לבדוק ו/או לבחון אותם, בין אם בעצמו ובין אם באמצעות מומחה מטעמו, לרבות למערכות המושכר (על שני בתיו), לתשתיותיו, לאיטום שבו ולבעיות רטיבות, בגינם המשכיר ניהל, מנהל וינהל תביעות משפטיות כנגד השוכרים הקודמים במושכר.

2.5 באחריותו הבלעדית של המשכיר לתקן ו/או להשמיש ו/או לשפץ ו/או לבצע כל פעולה אחרת נדרשת על מנת להתאים את המושכר למגורים נאותים עבורו ו/או עבור מי שמטעמו, ובין היתר לפרק את המקלחות המאולתרות במושכר, ולטפל בכל נזקי הרטיבות והאיטום. על השוכר להשיב בתום תקופת השכירות (או תקופת האופציה, אם תמומש) את המושכר חזרה לידי המשכיר כשהוא ראוי למגורים.

3. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

3.1 מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים, כי השכירות לפי הסכם זה הינה לתקופה מוגבלת כמוגדר בהסכם, כי המשכיר הינו הבעלים ובעל זכויות החזקה הבלעדיים במושכר, אשר בנייתו, על שני בתיו, הסתיימה לאחר ה- 20 באוגוסט 1968 כ"ז באב תשכ"ח, ובמועד זה לא היה דייר כלשהו זכאי להחזיק במושכר, ואין כיום דייר הזכאי להחזיק במושכר.

3.2 מוצהר בזה במפורש כי השוכר אינו משלם בקשר לשכירות הסכם זה דמי מפתח כמשמעותם בחוק הגנת הדייר או תשלומים הוניים כלשהם. כמו כן, מוסכם, כי כל תשלום ששילם ו/או ישלם השוכר בגין השכירות יהוו דמי שכירות בלבד.

3.3 השכירות לפי הסכם זה אינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או כל חוק אחר, קיים או עתידי, הבא להגן על דיירות, ולא תחול על השכירות כל הגבלה שבדין, קיים או עתידי, הבא להגן על דיירים, והשוכר לא יהיה זכאי, עבור הפינוי, לכל תשלום ו/או זכות הנובעים מחיקוקים, בין קיימים ובין עתידיים שעניינם הגנת הדייר.

4. מטרת השכירות והשימוש בו

השוכר יעשה במושכר שימוש למטרת מגורים של השוכר ומגורי מי מטעמו, בהתאם למטרת השכירות, ובכלל זה הפעלת מסגרת מגורים לנשים נפגעות טראומה מינית במסגרת טיפולית של משרד הבריאות ו/או משרד הרווחה, והכל על פי דין, רישיון ו/או היתר נדרשים.

מובהר בזאת, כי האחריות לפעול על פי דין, רישיון ו/או היתר נדרשים, אם נדרשים, ולהשיג את כל האישורים לכך מאת כל רשות מוסמכת, מוטלת על השוכר בלבד, כאשר אין באי הוצאתם של אלה

כדי לפגוע בהתחייבויותיו של השוכר כלפי המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לרבות תשלום דמי השכירות.

השוכר מתחייב להתקין שלט מואר, גלוי לעין, על פי החוק, תחת השם "דרור" בניסוח כזה או אחר, בהסכמה ובתיאום בין הצדדים.

5. תקופת השכירות

5.

5.1 תקופת השכירות הינה ל- 60 חודשים, החל מיום 1 במרס 2021 ועד ליום 28 בפברואר 2026 (להלן: "**תקופת השכירות**"). מובהר, כי השוכר לא יוכל לרשום הערת אזהרה במנהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המשכונות ו/או לשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה.

5.2 מוסכם ומובהר בזאת כי השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות למשך כל תקופת השכירות גם אם לא ישתמש במושכר בפועל ו/או יחזיר את החזקה בו למשכיר לפני תום תקופת השכירות.

5.3 היה ומשרד הרווחה ו/או משרד הבריאות יבטלו את זכות השוכר להמשיך בעיסוקו, וזאת על פי דרישה במכתב משפטי רשמי, שיועבר לידי המשכיר, אזי עם הודעה מראש ובכתב בדואר רשום של 180 יום יבוטל הסכם השכירות.

5.4 לשוכר ניתנת בזה אופציה לשכור את המושכר לתקופת שכירות נוספת בת 60 חודשים בתנאים ובתמורה כאמור בהסכם זה (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**"), וזאת החל מתאריך 1.3.2026. השוכר ייתן הודעה למשכיר של 120 יום לפני תום תקופת השכירות על רצונו לממש את תקופת האופציה.

5.5 השוכר יהא רשאי להיכנס למושכר, על שני הבתים שכלולים בו, ולקבל חזקה בו לצורך לשם ביצוע עבודות תיקון והתאמה במושכר מייד לאחר חתימת הסכם זה, וזאת בתנאים המצטברים הבאים:

א. כל העבודות יהיו באחריותו הבלעדית של השוכר, והוא פוטר בזאת את המשכיר מכל אחריות לכל נזק מכל סוג שהוא, לרבות בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, בין אם נזק ישיר ובין אם נזק עקיף.

ב. כל העבודות יתבצעו על חשבונו של השוכר בלבד.

ג. העבודות יהיה על פי קבוע והאמור בהסכם זה, ולא יחרגו מכך.

ד. השוכר מתחייב לדאוג לקיומן של פוליסות לביצוע עבודות מתאימות שלפיהן המשכיר יהיה מבוטח נוסף בהן, כאשר הן תכלולנה סעיף אחריות צולבת.

6. דמי שכירות

6.

6.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 35,000 ₪ (שלושים וחמישה אלף שקלים חדשים) בגין כל חודש מתקופת השכירות.

6.2 דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה יהיו בסך של 41,700 ₪ לכל חודש.

6.3 ככל שיחול על המשכיר חיוב במס הכנסה העולה על 10% מס בגין דמי שכירות למגורים, יחול הפרש המס במלואו על השוכר והוא יישא במלוא הפרש המס כפי שתידרש המשכירה לשלם לרשויות המס. אם יחול חיוב במע"מ על תשלום דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר שחל על המשכיר על פי הסכם זה, אזי הוא יחול על השוכר וישולם על-ידו.

6.4 במהלך שנת השכירות הראשונה ישולמו דמי השכירות בגין כל 4 חודשים מתקופת השכירות מראש, כאשר במהלך 4 השנים הנוספות דמי השכירות ישולמו מדי חודש בחודש. דמי השכירות בעבור 4 החודשים הראשונים של תקופת השכירות, היינו עבור תאריכים 1.3.2021 ועד לתאריך 30.6.2021 סך של 140,000 ₪ ישולמו עד ולא יאוחר מיום 14.2.21 בהעברה בנקאית לחשבון הבנק של המשכיר. יתר התשלומים לכל 5 שנות השכירות יועברו לידי המשכיר באופן הבא: באמצעות שיקים שימסרו לידי המשכיר עד ליום 16.2.2021 - שיק לתאריך 10.7.2021 סך של 140,000 ₪, שיק לתאריך 10.11.2021 סך של 140,000 ₪, כאשר תשלומים אלו הם בגין יתרת שנת הסיום הראשונה.

עוד 48 שיקים חודשיים בסך של 35,000 ₪ כל אחד זמן פרעון החל מתאריך 10.3.22 ואילך חודש בחודשו שוטף, עבור תשלומים חודשיים של דמי השכירות בגין 4 שנות השכירות שנתרו. 6.5 מוסכם כי הפקדת התשלומים בידי משכיר לא תחשב כתשלום דמי השכירות, וכל תשלום יחשב כנפרע רק לאחר התשלום בפועל.

6.6 בהסכמת המשכיר יהיה רשאי השוכר להמיר את התשלום באמצעות שיקים לתשלום באמצעות הוראת קבע בנקאית.

6.7 היה והשוכר מימש את תקופת האופציה הנתונה בידו על פי סעיף 5.3 לעיל, ישולמו דמי השכירות בגין תקופת השכירות הנוספת, בהתאם לסך הקבוע בסעיף 6.1 לעיל ובמועדים המצויינים בסעיף 6.3 כאמור לעיל.

שכירות משנה

7.

7.1 המשכיר מצהיר, מסכים ומתחייב בזה, כי לשוכר נתונה הזכות להשכיר את המושכר בשכירות משנה לכל הבאים מטעמו, המתגוררים במושכר בהתאם למטרת השכירות כאמור לעיל, וכי אין לו כל התנגדות להשכרת המושכר בשכירות משנה ע"י השוכר לאותם מתגוררים במושכר שבהתאם למטרת השכירות, בתנאי שמלוא דמי השכירות החודשיים על פי הסכם זה ישולמו למשכיר על ידי השוכר בלבד ולא על ידי שוכרי המשנה, ויהיו באחריותו הבלעדית של השוכר כלפי המשכיר. כמו כן מוסכם כי התחייבות השוכר לשלם את דמי השכירות החודשיים אינה תלויה בקבלת תשלום משוכרי המשנה ו/או מכל גוף אחר.

למען הסר ספק, כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה יחולו גם במקרה של שכירות משנה כאמור על השוכר, ויהיו באחריותו הבלעדית.

7.2 המשכיר מצהיר ומתחייב כי דמי השכירות שישולמו לשוכר בעבור שכירות המשנה, ישולמו לשוכר ולו בלבד, ולמשכיר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לדמי השכירות.

בטחונות

8.

8.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר וגביית הפיצויים שיגיעו למשכיר אם יפר השוכר הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר שטר חוב אחד בסך של 300,000 ₪ בחתימת השוכר ושני ערבים ושטר נוסף בסכום נקוב של 200,000 ₪ אף הוא חתום בחתימת השוכר ושני ערבים (להלן: "השטרות"). הערבים הנ"ל יהיו ערבים גם למלוא התחייבויות השוכר על פי חוזה זה. סכום כל אחד מהשטרות יהא צמוד למדד המחירים לצרכן (כללי) מיום המצאת השטר ועד למדד האחרון שיהא ידוע ביום הפירעון או חילוט השטר הנ"ל, במידה ויתבצעו. המשכיר ישיב לשוכר את

שטרי החוב לאחר תום תקופת השכירות ולאחר פינוי המושכר בפועל לאחר שהמשכיר ווידא כי השוכר עמד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה. גביית הערבות ו/או העירבון ו/או שטר חוב לא תפגע בזכות המשכיר לנקוט נגד השוכר כל הליך משפטי נוסף לפי שיקול דעתו, כולל תביעה לפיצויים נוספים ותביעות פינוי וסילוק יד. מובן, כי בטרם נקיטת כל פעולה ו/או עשיית שימוש בבטחונות תימסר הודעה מוקדמת לשוכר כמתחייב בדיון.

8.2 נוסח שטר החוב מצ"ב כנספח ב'.

8.3 להבטחת התחייבויות השוכר להסכם זה יערבו :

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

(להלן: "הערבים")

8.4 ערבותם של הערבים, ביחד ולחוד, היא לכל תנאי הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תחול ערבותם של הערבים, ביחד ולחוד, גם על:

8.4.1 דמי שכירות, כולל בגין פיגורים ע"פ סעיף 11 לחוזה זה.

8.4.2 תשלום עבור ביצוע תיקונים במושכר שהשוכר חייב בהם עפ"י חוזה זה.

8.4.3 פיצויים קבועים ומוסכמים מראש לפי סעיף 12 לחוזה זה.

8.4.4 כל תשלום אשר השוכר חייב לשלם למשכיר או לגופים המפורטים בהסכם זה וכן כל הוצאות ודמי נזק אשר יגרמו למשכיר כתוצאה מהפרת חוזה זה ע"י השוכר.

9. שיפוט הנכס והתאמה

9.1 למען הספר ספק, ומבלי למעט מכל הוראה אחרת בהסכם זה, השוכר מצהיר כי ערך סיוור במושכר ומצאו מתאים לצרכיו ומטרותיו, וכי לא תהינה לו טענות כלשהן בגין אי התאמה ו/או כל טענה אחרת כלפי המשכיר בקשר למושכר.

9.2 השוכר יהיה רשאי, לאחר שמסר אודות כל שינוי למשכיר וקיבל לשם כך את הסכמת המשכיר מראש ובכתב, לבצע שינויים ושיפוצים פנימיים ו/או התאמות במושכר שאינם דורשים היתר בניה ושאינן בהם כדי לפגוע בקונסטרוקציה של המבנה על מנת להבטיח התאמתו למטרת השכירות לטווח ארוך, לשביעות רצון משרד הרווחה. אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בהוראות סעיף 2.5 לעיל לפיהם השוכר נדרש להשמיש את המושכר למגורים ולשימוש בו. בתום תקופת השכירות, אם ידרוש זאת המשכיר, לפי שיקול דעתו

הבלעדי, יחזיר השוכר את המושכר לקדמותו, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ של השוכר.

9.3 כל שיפוץ והתאמה שיעשה, לאחר קבלת אישור בכתב ומראש מאת המשכיר, כאמור לעיל, יעשה על חשבון השוכר בלבד, ובאחריות השוכר בלבד, וככל שנדרש בפיקוח מהנדס, וייחשב רכוש המשכיר עם סיומו של הסכם זה, כאשר השוכר לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל כל תשלום בגין אלה.

10. מיסים ותשלומים נוספים

10.1 השוכר יישא בתקופת השכירות ו/או בתקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, במסים החלים על שוכר בגין שימוש במושכר, לרבות חשבונות חשמל, מים, ארנונה, גז ולמעט מיסים ותשלומים שיוטלו, אם יוטלו, על המשכיר מכוח בעלותו במושכר, לרבות מס רכוש ממשלתי או כל מס אחר המוטל על בעלי נכסים. עם דרישת המשכיר לקבלת אישורי תשלומי חשמל, מיסים ומים, ימציא השוכר קבלות תוך 7 ימים מיום שנדרש לכך. במעמד מסירת החזקה במושכר, יציג המשכיר בפני השוכר אסמכתאות לתשלום כלל התשלומים ו/או המסים בגין המושכר. כמו כן, באחריות השוכר להעביר על שמו את חשבונות המים, הארנונה והחשמל, כאשר המשכיר יסייע לו בכך ככל שיידרש (אם יידרש).

10.2 אם יוטלו קנסות ו/או חיובים כספיים אחרים על מי מהצדדים עקב מעשי הצד האחר לרבות בגין מעשים שקדמו למועד חתימת הסכם שכירות זה והצד האחר בחר שלא לשלם, יהא הצד האחד זכאי לשיפוי מאת הצד האחר.

יובהר כי השוכר לא יהא רשאי לקזז מאת התשלומים שהוא ישלם למשכיר, לרבות מדמי השכירות, כל תשלום, כאשר השוכר מוותר בזאת על זכות הקיזוז.

10.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המשכיר כי במידה ויתגלו חריגות בנייה במושכר ובגין יתחייב השוכר בתשלום כלשהו על פי הרשות מוסמכת לכך בדין בלבד ו/או היה וימנע השימוש במושכר מן השוכר מטעמים אלה ואלה בלבד, היינו חריגות בניה, על פי רשות מוסמכת לכך בדין ישפה המשכיר את השוכר בגין כל תשלום ו/או הוצאה בה ישא השוכר בגין חריגת הבנייה, ואם יאלץ השוכר עקב חריגות בניה אלה, ועקב כך בלבד, לפנות את המושכר על פי דרישה של רשות מוסמכת לכך בדין בלבד, כאמור, והוא יפנה אותו בפועל, יחזיר לשוכר את דמי השכירות ששולמו לו על ידי השוכר בגין התקופה שנותרה מן המועד בו נוצרה מניעה והנכס פונה כאמור ועד לתום תקופת השכירות.

11. אחריות לנזקים, שינויים במושכר, בדיקתו ואחזקתו

11.1 השוכר מתחייב להחזיר את המושכר למשכיר במצב שאינו נופל מהמצב בו קיבלו השוכר לידיו, כשהוא ראוי למגורים, כאמור לעיל, ובכל מקרה כאשר הוא צבוע ומסויד, בכפוף לבלאי סביר.

11.2 השוכר מתחייב לדאוג לכל התחזוקה השוטפת במהלך כך תקופת השכירות לרבות אחזקתם של מזגנים, דודי שמש, תשתיות וכל תחזוקה נדרשת במושכר, בחצר ובסביבתם, אשר נדרשת להחזקת המושכר, קרי, שני הבתים על כל הצמוד אליהם, בכל מהלך תקופת השכירות ותקופת האופציה.

11.3 השוכר יתקן על חשבונו, כל ליקוי ו/או פגם ו/או קלקול, אשר יתהוו במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת (באם תמומש) במושכר, או באיזה מחלקו, בכל מתקניו ו/או מערכותיו, לרבות עבודות אחזקה, ללא יוצא מן הכלל.

11.4 | השוכר יהיה אחראי במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, בין אם ישירים ובין אם עקיפים, שייגרמו למשכיר ו/או לשוכרת או לכל צד שלישי, והנובעים הן משימוש שוטף במושכר, והן משימוש במושכר שלא עפ"י תנאי חוזה זה ו/או שלא למטרת השכירות, על ידי השוכר ו/או מוזמניו ו/או על ידי מי מטעמו לרבות דיירי המשנה. השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, בגין כל נזק או הוצאה כאמור שייגרמו למשכיר או שיתבעו מהמשכיר על-ידי צד שלישי.

השוכר פוטר בזה את המשכיר מכל אחריות לנזק כזה, בין אם ישיר ובין אם עקיף.

11.5 | השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן שלא יהווה עוולה אזרחית ו/או עבירה על כל חיקוק בר תוקף, וכן לשמור על הסדר והניקיון במושכר ובסביבתו ולהימנע מכל הפרעה ו/או מטרד לשכנים, והוא מתחייב לפצות את המשכיר בכל הוצאה שהמשכיר יאלץ להוציא עקב הפרת התנאים הנ"ל או כל אחד מהם.

ידוע לשוכר כי המושכר נמצא בשכונת מגורים והוא מתחייב לשמור על שקט ועל ניקיון בהתאם למקובל ולהימנע, מכל רעש ו/או הפרעה בלתי סבירים ליתר הדיירים בשכונה בה נמצא המושכר.

11.6 | במידה והמושכר או איזה מחלקיו יהיה מוזנח וללא תחזוקה שוטפת באופן סביר, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע על חשבונו ולפי שיקול דעתו את כל התיקונים הנדרשים, והשוכר מתחייב להשיב למשכיר כל סכום שיאלץ המשכיר להוציא לצורך ביצוע תיקונים אלו, הן במהלך תקופת השכירות והן בעת מימוש האופציה, בכפוף למתן התראה בכתב בת 14 ימים מראש לתיקון ו/או הסרת המחדלים.

ביטוחים

12.1 | השוכר מתחייב לבטח את מבנה המושכר ואת הפעילות בו, לכל תקופת השכירות ו/או כל תקופת שכירות מוארכת (אופציה) ו/או עד לפינוי המושכר בפועל, לפי המאוחר, לרבות הדיירים במושכר, ביטוח עובדי השוכר, לקוחותיו ומבקריהו, ולרבות ביטוח צד ג' (לרבות ובמיוחד בביטוח המשקף את אופי ופעילותו במושכר) כנגד כל נזקי רכוש וגוף ובסכומים ריאליים כמקובל.

יודגש, כי המבוטח בפוליסות הביטוח אשר תערכנה בהתאם להסכם זה, יהיה השוכר, ולעניין ביטוח המבנה ו/או דמי השכירות המוטב יהיה המשכיר בלבד, כאשר דמי הביטוח ישולמו במלואם ובמועדם על-ידי השוכר.

12.2 | השוכר מתחייב לרכוש בעצמו ועל חשבונו כיסוי ביטוחי למבנה וצמודי מבנה בקשר למושכר (סכום הביטוח לא כולל קרקע). סכום הביטוח הינו עבור המושכר על שני 2 הבתים שבו, כאמור. סכום הביטוח ייקבע בפועל על ידי סוקר מטעם חברת הביטוח ובתנאי שהכיסוי הביטוחי למבנה ולצמודי מבנה לא יפחת מסך של 7,000,000 ₪ (שבעה מיליון שקלים חדשים) עבור המושכר (על שני בתיו).

12.3 | פוליסות הביטוח אשר תערכנה על-ידי השוכר בהתאם להסכם זה תכלולנה, בין היתר, הוראות כדלקמן: הפוליסות לא תבוטלנה מסיבה כלשהי לרבות אי תשלום פרמיות בטרם תימסר למשכירים על-ידי חברת הביטוח התראה בכתב 30 יום מראש אשר תפרט אילו תנאים מתנאי הפוליסה לא קוימו ותינתן שהות סבירה לקיימם; חברת הביטוח תוותר על זכות החזרה ו/או סוברוגציה ו/או שיבוב ו/או תחלוף כנגד המשכיר.

12.4 | השוכר מתחייב להמציא עותקים מלאים ונכונים מכל פוליסות הביטוח שיערכו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או את אישורי החברה המבטחת לידי המשכיר, בתוך 14 יום ממועד תחילת תקופת השכירות ו/או כל תחילת שנה קלנדרית בתוך תקופת השכירות המוארכת. אין באמור בסעיף זה ו/או בעריכת או קיום הביטוחים על-פיו בכדי לגרוע או לשחרר את השוכר

מהתחייבויותיו ו/או חיוביו כלפי המשכיר ו/או כל צד ג' אחר, על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין ו/או כדי למנוע בעד המשכיר לפעול להטבת נזיקהם ו/או לקבל כל סעד אחר העומד לרשותם לפי כל דין.

12.5 אי-מילוי התחייבויות השוכר על פי סעיפי הביטוח דלעיל, או איזה מהן, יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, אם ניתנה הודעה בכתב על הפרתם על ידי המשכיר וזו לא תוקנה בתוך 14 יום ממועד ההודעות.

12.6 לעניין ביטוח מבנה יעודכנו סכומי הביטוח מדי שנה בהתאם לשיעור עליית המדד, ובתנאי שלא יהיה סכום ביטוח מבנה בחסר, ולא יפחת מסכום ביטוח מבנה בסך של 7,000,000 ₪ עבור המושכר על שני הבתים.

13. הסבת זכויות

13.1 השוכר מתחייב שלא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד ו/או לשתף באיזה אופן אחר, את זכויותיו כולן או חלקן על-פי הסכם זה, ולא למסור את החזקה ו/או השימוש במושכר ו/או להשכיר את המושכר ו/או חלק ממנו בשכירות משנה ו/או אחרת ולא להרשות לכל מאן שהוא להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה, אלא אם קיבלו לכך הסכמה בכתב ומראש מהמשכיר, למעט מה שהותר במפורש לעיל.

13.2 מבלי לפגוע באמור לעיל, השוכר מצהיר ומאשר, כי הוא השוכר של המושכר, וכי לא קיים כל אחר ו/או כל צד שלישי ו/או גוף השוכר את המושכר יחד עם השוכר, וכי כל אדם אשר ימצא במושכר, תהייה זכויותיו תלויות בזכויות השוכר על-פי הסכם זה ולא תהיה לו כל זכות במושכר.

13.3 המשכיר יהיה רשאי לשעבד ו/או למסור ו/או למכור את זכויותיו במושכר, בין בכולו ובין אם באחד משני הבתים בלבד, או עפ"י הסכם זה, כולן או חלקן, ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא תיפגענה זכויות השוכר המפורטות בהסכם זה.

14. פינוי המושכר

14.1 בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספות, לפי העניין, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשהמושכר פנוי מכל חפץ השייך לשוכר ובמצב ראוי למגורים.

14.2 במועד המוקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 60 יום מיום הפינוי לאחר פינוי המושכר, ימציא השוכר למושכיר אישורים על תשלום מלא של כל החשבונות השוטפים ותשלומים אחרים החלים עליו מכח הסכם זה.

14.3 השוכר יאפשר למשכיר 120 יום לפחות בטרם יסתיים הסכם השכירות ותסתיים תקופת השכירות במושכר, תהייה הנסיבות אשר תהייה, להראות לשוכרים פוטנציאלים את המושכר לצורך השכרתו, וזאת בתיאום מראש עם השוכר.

הפרות ההסכם

15.1 אירועו של כל אחד מן המקרים הבאים ייחשב כהפרה יסודית של החוזה:

א. אם השוכר לא שילם במועדו איזשהו תשלום שהוא חייב בו לפי הוראות הסכם זה. איחור של עד 7 ימים בתשלום לא יהווה הפרה.

ב. אם השוכר ביצע עבודות בנייה כלשהן בניגוד להסכם זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שקיבל על כך התראה מאת המשכיר בכתב.

ג. אם מי מבין הצדדים הפר או לא מילא איזו מהתחייבויותיו לפי הסכם זה ולא תיקן אותה בתוך 30 יום שניתנה לא התראה לכך בכתב.

15.2 בהפרת ההסכם ע"י השוכר באירוע אחד מן המקרים המנויים בפסקה 15.1 לעיל, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, להודיע לשוכר על ביטול זכות השכירות שלו באופן מיידי, ובמקרה זה יהא על השוכר לפנות את המושכר תוך 30 יום מיום מתן הודעת ביטול ההסכם.

15.3 הפר השוכר הפרה יסודית את ההסכם, ו/או חזר בו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר סך של \$ 50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב) כפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק בגין הפרת הסכם. מוסכם בזה כי הסך של \$ 50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב), יהווה פיצוי מוסכם ומוערך מראש, במקרה של הפרה יסודית של החוזה, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד על-פי כל דין, ו/או על-פי תנאי חוזה זה לצד המקיים את החוזה. הצדדים מצהירים ומאשרים בזה, כי הפיצוי המוסכם האמור, הינו פיצוי ראוי, קבוע ומוסכם מראש, שנקבע על ידיהם ביחס סביר לנזק, שניתן לראותו מראש כנזק העלול להיגרם לצד המקיים כתוצאה מהפרה יסודית של החוזה.

15.4 מוסכם כי הפיצוי המוסכם לא יהווה תקרה לנזק שנגרם למשכיר.

15.5 בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיה השוכר חייב לפצות את המשכיר עבור כל הנזקים שייגרמו למשכיר עקב הפסקת השכירות, בכפוף למוסכם בסעיף 7.3 לעיל.

15.6 במקרה בו המשכיר ימנע מלמסור לשוכר את החזקה במושכר חזרה, ישלם המשכיר לשוכר סך של \$ 50,000 (חמישים אלף דולר ארה"ב) כפיצוי בגין הפרת הסכם, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד על-פי כל דין, ו/או על-פי תנאי הסכם זה למשכיר. הצדדים מצהירים ומאשרים בזה, כי הפיצוי המוסכם האמור, הינו פיצוי ראוי, קבוע ומוסכם מראש, שנקבע על ידיהם ביחס סביר לנזק, שניתן לראותו מראש כנזק העלול להיגרם לצד המקיים כתוצאה מהפרה יסודית של החוזה.

15.7 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע מהצד השני, כל סעד אחר לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 ובכלל זה סעד של אכיפת ההסכם ו/או ביטולו.

כללי 16.

16.1 המשכיר מצהיר כי הנכס עומד בדרישות החוק והרשות המקומית, נבנה מכוח היתר בניה כנדרש, ואוכלס לאחר קבלת טופס 4.

16.2 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר עם משלוח הודעה בכתב של 24 שעות קודם לכן.

- 16.3 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 16.4 שתיקה ו/או הימנעות של המשכיר בקשר להפרת סעיף מסעיפי חוזה זה על ידי השוכר, לא ייחשבו כוויתור מצידו ולא ימנעו ממנו לתבוע סעד או פיצוי בהתאם לתנאי החוזה, עקב הפרת החוזה, בכל מועד שהוא.
- 16.5 סמכות השיפוט הייחודית לגבי כל סכסוך הנובע מהסכם זה נמסרת בזאת לבית המשפט המוסמך בתל אביב.
- 16.6 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל, ובדואר רשום, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה ביום מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם השוכר:

בשם המשכיר:

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בראש"צ ביום 12 בחודש ינואר שנת 2024

בין:

מרח' _____
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

ענבלים (א.מ.ע) בע"מ ח.פ. 512537713

ת.ד. 2467, ראשון לציון
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר מצהיר כי הינו רשום כבעלים של קרקע פרטית עליה בנוי המושכר והינו בעל הזכות לחזקה ייחודית בו;

והואיל: והמשכיר מצהיר כי לא מוטלת עליו כל מניעה להשכיר את המושכר;

והואיל: והשוכר מצהיר שיש לו היכולות הכלכליות לעמוד בתשלומי השכירות החודשיים כפי שנקבעו בהסכם זה להלן;

והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר את המושכר והשוכר מעוניין לשכור את המושכר, הכל בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא

המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו. הכותרות בהסכם זה לא ישמשו לפרשנותו ונקבעו לנוחות הקריאה בלבד.

2. המושכר

מבנה הידוע כגוש 4040, חלקה 25, מגרש 2 בגודל של כ- 1070 מ"ר, ברח' ז'בוטינסקי 39, באר יעקב, והכולל בית מרכזי, יחידת דיור בחצר, ומחסן בחצר. (להלן: "המושכר"), כאמור במסמך זכויות הרצ"ב כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

3. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972.

4. מטרת השכירות והשימוש בו

השוכר יעשה במושכר שימוש למטרת מגורים ולפעילויותיו של השוכר, ובכלל זה הפעלת מסגרת מגורים לנשים נפגעות טראומה מינית במסגרת טיפולית של משרד הבריאות ו/או משרד הרווחה

- 5.1 תקופת השכירות הינה ל- 60 חודשים, החל מיום 15 בפברואר 2021 ועד ליום 15 בפברואר 2026 (להלן: "**תקופת השכירות**"). מובהר, כי שוכר לא יוכל לרשום הערת אזהרה במנהל מקרקעי ישראל ו/או רשם המשכונות ו/או לשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה. מובהר בזאת כי מועד תחילת השכירות בפועל תהיה עם קבלת החזקה במושכר.
- 5.2 לשוכר ניתנת בזה אופציה לשכור את המושכר לתקופת שכירות נוספת בת 60 חודשים בתנאים ובתמורה כאמור בהסכם זה להלן (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**"). השוכר ייתן הודעה למשכיר של 60 יום לפני תום תקופת השכירות על רצונו לממש את תקופת האופציה. השוכרים ימסרו הודעה של 60 ימים בתום תקופת הסכם השכירות בדבר רצונן להארכת ההסכם בחמש שנים נוספות. כמו כן, במידה והשוכר יודיע למשכיר על תום תקופת השכירות במועד האמור ברישא של פסקה זו, יאפשר השוכר למשכיר להראות לשוכרים פוטנציאלים, את הדירה לצורך השכרתה, בתיאום מראש עם השוכר.
- 5.3 למרות האמור בסעיף 5.1 ובסעיף 5.2 לעיל ככל ויתקבל היתר בניה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה לבניה רוויה בשטח, יהיה רשאי המשכיר להודיע לשוכר 12 חודשים מראש על הצורך בפינוי המבנה.
- 5.4 למרות האמור בסעיף 5.1 ובסעיף 5.2 לעיל, השוכר יהיה רשאי לסיים הסכם זה במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת בכל זמן שהוא בהודעה מוקדמת של 180 ימים מראש למשכיר וזאת במקרה בו לא יוכל להפעיל את הפעילות עבור נשים נפגעות טראומה מינית. עם ביטול ההסכם כאמור ובלי לפגוע בזכותו של השוכר לכל סעד לא יהא השוכר חייב לשלם למשכיר כל סכום שהוא. ככל וסעיף זה ימומש יהיה אחראי השוכר להחזיר מצב המושכר לקדמותו כפי שנמסר במועד העברת החזקה בנכס.
- 5.5 השוכר יישא בדמי השכירות למשך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, באם תמומש, ועד למועד סיום הסכם זה, למעט במקרה בו יהיה השוכר מנוע מלהשתמש במושכר מטעמים אשר באחריות המשכיר.

6. דמי שכירות

- 6.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך בשי"ח השווה ל- 16,500 ₪ בגין כל חודש מתקופת השכירות והאופציה.
- 6.2 במהלך תקופת השכירות, ישולמו דמי השכירות בגין כל חודש מתקופת השכירות. דמי השכירות ישולמו, כך שמדי שנה יועברו לידי המשכיר 12 שיקים שווים משוכים ל- 10 לכל חודש קלנדרי לפקודת המשכיר. אשר ישולמו כדלקמן: במעמד קבלת החזקה בדירה יועברו למשכיר 12 צ'יקים מראש, כל שיק ל- 10 לחודש. **בכל תום** שנת שכירות יעביר השוכר למשכיר עבור שנת שכירות הבאה, 12 צ'יקים מראש כאשר כל ציק ל-10 לחודש.
- 6.3 מוסכם כי הפקדת התשלומים החודשיים בידי משכיר לא תחשבנה כתשלום דמי השכירות, וכל תשלום יחשב כנפרע רק לאחר התשלום בפועל.
- 6.4 בהסכמת המשכיר יהיה רשאי השוכר להמיר את התשלום באמצעות צ'קים לתשלום באמצעות הוראת קבע בנקאית.
- 6.5 היה ובוטל ו/או הופסק הסכם השכירות כדין מכל סיבה שהיא, מתחייב המשכיר להשיב לשוכר את דמי השכירות בגין תקופת השכירות שנותרה ממועד כניסת ביטול ההסכם לתוקף ועד לתום תקופת השכירות שנקבעה לעיל, וזאת תוך שבוע ימים ממועד קבלת דרישת השוכר.

6.6 היה והשוכר מימש את תקופת האופציה הנתונה בידו על פי סעיף 5.2 לעיל, ישולמו דמי השכירות בגין תקופת השכירות הנוספת, בהתאם לסך הקבוע בסעיף 6.1 לעיל ובמועדים המצוינים בסעיף 6.2 כאמור לעיל.

6.7 בוטל

7. שכירות משנה

7.1 המשכיר מצהיר, מסכים ומתחייב בזה, כי לשוכר נתונה הזכות להשכיר את המושכר בשכירות משנה לכל הבאים מטעמו, המתגוררים במושכר וכי אין לו כל התנגדות להשכרת המושכר בשכירות משנה ע"י השוכר, בתנאי שדמי השכירות החודשיים ישולמו על ידי המשכיר בלבד ולא על ידי שוכרי המשנה. כמו כן מוסכם כי התחייבות השוכר לשלם את דמי השכירות החודשיים אינם תלויים בקבלת תשלום משוכרי המשנה ו/או מכל גוף אחר.

7.2 המשכיר מצהיר ומתחייב כי דמי השכירות שישולמו לשוכר בעבור שכירות המשנה, ישולמו לשוכר ולו בלבד, ולמשכיר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר לדמי השכירות.

7.3 יובהר מפורשות כי האפשרות להעניק זכויות לשכירות משנה תינתן רק לשם קבלת סיוע בשכ"ד מטעם משרד השיכון, ככל ויידרש כזה.

8. בטחונות

8.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר וגביית הפיצויים שיגיעו למשכיר אם יפר השוכר הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר חודש שכירות במזומן או בהעברה בנקאית או בהמחאה בנקאית וכן שטר חוב בסכום של 96,000 ₪ בחתימת ערב (להלן: "השטר"). הערב הנ"ל יהיה ערב גם להתחייבויות השוכר על פי חוזה זה. סכום השטר יהא צמוד למדד המחירים לצרכן (כללי) מיום המצאת השטר ועד למדד האחרון שיהא ידוע ביום הפירעון או חילוט השטר הנ"ל, במידה ויתבצעו. המשכיר ישיב לשוכר את שטר החוב בתום תקופת השכירות ועם פינוי המושכר (או התקופה הנוספת בהתאמה) לאחר שוודא כי השוכר עמד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה. גביית הערבות ו/או העירבון ו/או שטר חוב לא תפגע בזכות המשכיר לנקוט נגד השוכר כל הליך משפטי נוסף לפי שיקול דעתו, כולל תביעה לפיצויים נוספים ותביעות פינוי וסילוק יד. מובן, כי בטרם נקיטת כל פעולה ו/או עשיית שימוש בבטחונות תימסר הודעה מוקדמת לשוכר כמתחייב בדיון.

8.2 מובהר כי החודש שכירות אשר נימסר לביטחון יקוּזז מהתשלום האחרון (התשלום ה- 60) בגמר השכירות ולאחר שעמד בכל התחייבויותיו ע"פ הסכם שכירות זה, ככל ויממש השוכר את האופציה על פי הסכם זה יוחזר/יקוּזז חודש השכירות הנ"ל מהתשלום ה- 120 בחוזה זה.

8.3 שטר חוב מצ"ב כנספח א'.

8.4 להבטחת התחייבויות השוכר להסכם זה יערוב :

8.5 ערבותו של הערב/ה היא לכל תנאי הסכם זה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תחול ערבותו של הערב גם על:

8.5.1 דמי שכירות, כולל בגין פיגורים ע"פ סעיף 11 לחוזה זה.

8.5.2 תשלום עבור ביצוע תיקונים במושכר שהשוכר חייב בהם עפ"י חוזה זה.

8.5.3 פיצויים קבועים ומוסכמים מראש לפי סעיף 12 לחוזה זה.

8.5.4 כל תשלום אשר השוכר חייב לשלם למשכיר או לגופים המפורטים בהסכם זה וכן כל הוצאות ודמי נזק אשר יגרמו למשכיר כתוצאה מהפרת חוזה זה ע"י השוכר.

9. שיפוף הנכס והתאמה

9.1 השוכר מצהיר כי ערך סיור במושכר ומצאו מתאים לצרכיו ומטרתו וכי לא תהינה לו טענות בגין אי התאמה ו/או כל טענה אחרת כלפי המשכיר בקשר למושכר.

9.2 השוכר יהיה רשאי, בהסכמת המשכיר לבצע שינויים ושיפוצים פנימיים במושכר על מנת להבטיח התאמתו למטרת השכירות לטווח ארוך, לשביעות רצון משרד הרווחה.

9.3 כל שיפוף והתאמה שיעשה, יעשה על חשבון השוכר בלבד, וייחשב רכוש המשכיר עם סיומו של הסכם זה.

10. מסים ותשלומים נוספים

10.1 השוכר ישא בתקופת השכירות ו/או בתקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, במסים החלים על שוכר בגין שימוש במושכר, לרבות חשבונות חשמל, מים, ארנונה, גז וועד בית ולמעט מסים ותשלומים שיוטלו, אם יוטלו, על המשכיר מכח בעלותו במושכר, לרבות ~~מס הרכוש~~ או כל מס אחר המוטל על בעלי נכסים. במעמד מסירת החזקה במושכר, יציג המשכיר בפני השוכר אסמכתאות לתשלום כלל התשלומים ו/או המסים בגין המושכר. כמו כן מתחייב המשכיר לסייע לשוכר להעביר על שמו ברשויות את חשבונות המים, הארנונה והחשמל מובהר כי ככל ויחול שימוש חורג ו/או היטלי השבחה בגין אופי השימוש של השוכר במושכר יחול החיוב הנ"ל על השוכר בלבד.

10.2 אם יוטלו קנסות ו/או חיובים כספיים אחרים על השוכר עקב מעשי המשכיר לרבות בגין מעשים שקדמו למועד חתימת הסכם שכירות זה והשוכר יבחר לשלםם וזאת רק לאחר שהודיע למשכיר על דרישת התשלום וחלפו שבועיים והמשכיר לא פעל לשלםם, יהא השוכר זכאי לשיפוי מאת המשכיר, ויהא זכאי לקזז סכומים אלה מכל תשלום שעליו לשלם למשכיר. אם יוטלו קנסות ו/או חיובים כספיים אחרים על המשכיר עקב מעשי השוכר והמשכיר ישלםם, יהא המשכיר זכאי לשיפוי מאת השוכר ובכפוף לכך שהמשכיר הודיע לשוכר בהזדמנות הראשונה על קנסות ו/או חיובים כספיים.

10.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המשכיר כי במידה ויתגלו חריגות בנייה במושכר ובגין יתחייב השוכר בתשלום כלשהו ו/או היה וימנע השימוש במושכר מן השוכר מטעמים שאינם תלויים בו ו/או מטעמים אשר באחריות המשכיר, לרבות ליקויים בגינם התריע השוכר טרם קבלת החזקה במושכר, לרבות אם בגינם ייאלץ השוכר לפנות את המושכר במהלך או לפני תום איזו מתקופות השכירות על-פי הסכם זה, ישפה המשכיר את השוכר בגין כל תשלום ו/או הוצאה בה ישא השוכר בגין ליקויים כאמור, יחזיר לשוכר את דמי השכירות ששולמו לו על ידי השוכר בגין התקופה שנותרה מן המועד בו נוצרה מניעה כאמור ועד לתום תקופת השכירות, כשהם צמודים למדד. הובהר ולמען הסר ספק- בין הצדדים כי במידה וייגרם נזק כלשהו בין במישרים בין בעקיפין בין ברכוש בין בגוף בכל חלקי המושכר על כל חדריו ו/או חלקיו לכל מבקר/שוהה בנכס אין כל אחריות למשכיר. כמו כן, אך ורק במקרה בו ייאלץ השוכר לפנות חלק מהמושכר בשל האמור בסעיף זה ינוכה משכר הדירה סך של 1000 ₪ בלבד.

11. אחריות לנזקים, שינויים במושכר, בדיקתו ואחזקתו

11.1 במועד מסירת החזקה יערכו הצדדים פרוטוקול בדבר מצב המושכר והשוכר מתחייב להחזירו למשכיר במצב שאינו נופל מהמצב בו קיבלו, ובכל מקרה כאשר הוא צבוע ומסוייד, בכפוף לבלאי סביר. למען הסר ספק, המשכיר מצהיר בזאת כי מערכת המיזוג ו/או דוד השמש הקיימים במושכר הינם תקינים וכי האחריות לתקינותם החל ממועד מסירת החזקה במושכר חלה על השוכר בלבד, אלא אם המשכיר ו/או מי מטעמו פעל ברשלנות ו/או במחדל ו/או הזיק למוצר המדובר במתכוון ו/או ברשלנות ו/או במחדל.

11.2 מוסכם בזה כי השוכר יהא רשאי, בתיאום ובאישורו של המשכיר, לבצע התאמות שונות ו/או לערוך שינויים בחלוקה הפנימית של המושכר, בכפוף לכך שההתאמות ו/או השינויים אינם מצריכים הגשת בקשה להיתר בניה ו/או אישור גורמי העיריה ו/או התכנון ואינם בפוגעים בטיב ואיכות המושכר. בתום תקופת השכירות תוחזר הדירה כשהיא ריקה מכל חפץ של השוכר ו/או שינוי ואו התאמה שעשה.

11.3 השוכר יתקן על חשבונו, כל ליקוי ו/או פגם ו/או קלקול, אשר יתהוו במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת (באם תמומש) לרבות עבודות אחזקה כולל סתימה במקלחות ובבויבוס (למעט שורשים אשר יכנסו למערכת ויהוו הגורם לסתימה ויטופלו ע"י ועל חשבון המשכיר), אך למעט תיקוני נזקים לתשתיות אשר יגרמו ע"י המשכיר או צד ג' מטעמו, מובהר כי חוזה זה אינו צמוד למדד חרף תקופת השכירות הארוכה האמורה בו וזאת לאור התחייבות השוכר לתקן ולהיות אחראי על תיקון כל ליקוי במושכר למעט סתימות בצנרת הנובעת משורשים, שברים ואו נזקים בתשתיות שנובעות מצד ג' מטעמו של המשכיר, שפגע בהם, השוכר כמובן רשאי לעשות ביטוח צנרת ו/או נזקים לתשתיות על חשבונו.

12. פינוי המושכר

12.1 בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין, או עם ביטולו של ההסכם מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשהמושכר פנוי מכל חפץ השייך לשוכר ובמצב כפי שקיבלו מאת המשכיר.

12.2 במועד המוקדם האפשרי ולא יאוחר מ- 60 יום מיום הפינוי לאחר פינוי המושכר, ימציא: השוכר למשכיר אישורים על תשלום מלא של כל החשבונות השוטפים ותשלומים אחרים החלים עליו מכח הסכם זה.

13. כללי

- 13.1 המשכיר מצהיר כי הנכס ראוי לשימוש למגורים, עומד בדרישות החוק והרשות המקומית, נבנה מכוח היתר בניה כנדרש, ואוכלס לאחר קבלת אישורי אכלוס ככל שנדרשו ע"י רשות סטטורית. המשכיר ימציא לשוכר תצהיר בנושא ככל ויידרש.
- 13.2 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר בכל עת סבירה תוך תאום מראש.
- 13.3 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 13.4 סמכות השיפוט הייחודית לגבי כל סכסוך הנובע מהסכם זה נמסרת בזאת לבית המשפט המוסמך בראשון לציון.
- 13.5 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה כאמור במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כאילו נמסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם השוכר:

בשם המשכיר:

ענבלים (א.מ.ע.) בע"מ

ח.פ. 512537713