

1741 - 10079486 ✓

1916 - 10079580 ✓

1948 - 10079586 ✓

2434 - 10079663 ✓

1915 - 10079579 ✓

885 - 10079365 ✓

לחתימת החשבת והמנכ"ל

אגף שירות המטפל_רשות חסות הנוער שם המסגרת: 6 הוסטלים

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

סמל מסגרת 1741 (בן גלים), 1916 (בית דקל), 1948 (בית עלם), 2434 (אלראד),
1915 (נאות אביב), 885 (נאות הדר)

הסכם לפי מכרז 101/2014 שכולל שני תתי הסכמים:

א. עפ"י פרוטוקול מספר 37/2022 החלטה מס' 31 – מימוש אופציה עבור 6 הוסטלים

ב. עפ"י פרוטוקול מס' 44/2022- שינוי מהותי בהוסטל נאות הדר. 885

מהות ההתקשרות: הפעלת שישה הוסטלים וכן שינוי מהותי באחד ההוסטלים

תקופת ההתקשרות: התקשרות לשנה מיום 1/7/22 ועד יום 30/6/23

סכום חלף ערבות (לפחות 5% מסך ההתקשרות): 821,769 ש"ח תוקף מיום 1/7/22 עד יום 31/8/23.

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 _____

שם איש קשר חרות שטרית מספר טלפון 5085844 02

שם מנהל היחידה זיו גרשוני חתימה _____

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

אישור החשבות:

רושם: _____ בודק: _____ מאשר: _____

4.9.20

4.9.22

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



מדינת ישראל
משרד הרווחה והביטחון החברתי

החלטה מס' 31

פרוטוקול מס' 37/2022

פרוטוקול משיבת וועדת המכרזים המשרדית לרכישות טובין ושירותים

שהתקיימה בירושלים ביום ד' 08.06.2022

חברים:

גב' נטלי לאון, יו"ר ועדת המכרזים
רו"ח יעל אדלמן, סגנית חשב המשרד
עו"ד תהילה פוגל נציגת היועצת המשפטית

מרכזת הוועדה: גב' רונית אדלר

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 התשיעית

החלטת הוועדה: הוועדה מאשרת את הארכת ההתקשרות לפי תקנה ג3 (א) לתקנות חוק חובת המכרזים.

היקף ההתקשרות:

היקף ההתקשרות מיום 01.07.2022 עד ליום 30.06.2023 בסכום של 43,016,192 ₪ 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 הוסטלים מכוח מכרז פומבי 101/2014, במסגרת מימוש האופציה לשנה תשיעית, החל מ 01.07.2022 ועד ליום 30.06.2023.

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

לענין החלטת הממשלה מס' 1116 - יש לפרסם הסכם / הזמנה, היות ומדובר בהתקשרות למתן השירות והתקבל נספח הסכמה של הספקים.

עו"ד תהילה פוגל

רו"ח יעל אדלמן, סגנית חשב המשרד

גב' נטלי לאון - יו"ר הוועדה



משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוגן חברתי לישראל

17 במאי 2022

אל יעדת הנכרזים המשרדית

הנדון: בקשת הארכת התקשרות עבור 16 הוסטלים+בקשה לשינוי מהותי

א. במסגרת מרז 101/2014 נבחרו זוכים להפעלת 16 הוסטלים (בהתאם לפירוט שלהלן) הזכיה הייתה החל מיום 1/7/14 למשך חמש שנים (עד יום 30/6/19) כאשר קיימת אופציה להארכה בחמש שנים נוספות, שנה בכל פעם.

המסגרת פרטוקול מס' 18/2021 אושרה התקשרות עבור השנה השמינית (עד יום 30/6/22) נעת אנו מבקשים להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת, דהיינו השנה התשיעית, מיום 1/7/22 ועד יום 30/6/23.

היקף ההתקשרות המבוקש - 43,016,192 ש"ח לפי הפירוט

תעריף כולל סלים	שכ"ד	תעריף חודשי למושם כולל שכ"ד	תעריף שנתי למושם כולל שכ"ד
262 ונעריף	13,208.00	1,008.18	14,216.18
263 תעריף	13,745.00	1,008.18	14,753.18
			170,594.16
			177,038.16

הוסטלים בהפעלת עמותת ענ"ב

ח"ס	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בית קשת	1548	263	16	2,832,611
2	בית אשל *	1904	262	16	2,729,507
3	בית השחקן	6894	262	14	2,388,318
4	אלפאנו שפרעם	2586	263	16	2,832,611
5	בית אושריו	6892	262	14	2,388,318
6	גילי ים **	5895	262	14	2,388,318
7	דולפין	1942	262	16	2,729,507
8	הוסטל טבריה *	1900	263	16	2,832,611
9	נה גת *	1903	262	16	2,729,507

* בכפוף לתיקון הליקויים שנמסרו למפעיל עד יום 30.9.22

** בכפוף לתיקון הליקויים שנמסרו למפעיל עד יום 31.12.22

23,851,306

מינהל סיוע לבתי המשפט וחקון | www.molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il
הנהלת המינהל

שירות מבחן לנוער | שירות מבחן למבוגרים | רשות חסות הנוער | שירות חקירות ילדים וחקירות מיוחדות | יחידות הסיוע לביהמ"ש לענייני משפחה ובתי הדין הרבניים | שירות לטיפול בהתמכרויות | שירות נוער, צעירות וצעירים | שירות שיקום נוער
רח' ירמיהו 39 מגדלי הבירה, ירושלים | טל. 02-5085811

משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוטן וברוך לישראל



הוסטלים בהפעלת עמותת אותות

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בן גלים ✓	1741	263	16	2,832,611
2	בית דקל ✓	1916	262	16	2,729,507
3	בית עלם ✓	1948	262	16	2,729,507
4	אלראד ✓	2434	263	14	2,478,534
5	נאות אביב *	1915	263	16	2,832,611
6	נאות הדר** ✓	885	262	16	2,729,507

* בכפוף לתיקון הליקויים שנמסרו
למפעיל עד יום 30.9.22

** בכפוף לתיקון הליקויים שנמסרו
למפעיל עד יום 31.8.22

16,332,275

הוסטל בהפעלת עמותת קרן אוהל מאיר

16	בית יחדיי נוגנים	2406	263	16	2,832,611
----	------------------	------	-----	----	-----------

43,016,192

מינהל סיוע לבתי המשפט ותקון | www.molsa.gov.il | אתר ממשל ומין - www.gov.il
הנהלת המינהל

שירות מבחן לנוער | שירות מבחן למבוגרים | רשות חסות הנוער | שירות חקירות ילדים וחקירות
מיוחדות | יחידות הסיוע לביהמ"ש לענייני משפחה ובתי הדין הרבניים | שירות לטיפול בהתמכרויות
| שירות נוער, צעירות וצעירים | שירות שיקום נוער
רח' ירמיהו 39 מגדלי הבירה, ירושלים | טל. 02-5085811



משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים
תוסן חברתי לישראל



ב. עקב צרכים העולים מן השטח. אנו מבקשים להסב את הוסטל "נאות הדר" להוסטל כוללי (כיום הוא שילוב)

המשמעות הכספית של השינוי להתקשרות הקרובה עד 30.6.23

177.038 ₪ - 170.594 ₪ = 6.444 ₪ תוספת למושם לשנה

6.444 ₪ ש"ח 16 מושמים בהוסטל = 103,104 ₪ לשנה

המשמעות הכספית של השינוי עד תום תקופת המכרז 30.6.24

103,104 ₪ * 2 שנים = 206,208 ₪ ש"ח

סך העלות של בקשת ההארכה בתוספת בקשת השינוי - 43,016,192 ₪ + 103,104 ₪ = 43,119,296 ₪

ובקש את אישורכם להארכה ולשינוי כנ"ל

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

בברכה

זיו גרשוני

הממונה על המעונות

רשות חסות הנוער

משרד הרווחה והשירותים החברתיים
אגף תקון
עוזר כיהן אחדות
תקציבאית

מינהל סיוע לבתי המשפט ותקון | www.molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il
הנהלת המינהל

שירות מבחן לנוער | שירות מבחן למבוגרים | רשות חסות הנוער | שירות חקירות ילדים וחקירות
מיוחדות | יחידות הסיוע לביהמ"ש לענייני משפחה ובתי הדין הרבניים | שירות לטיפול בהתמכרות
| שירות נוער, צעירות וצעירים | שירות שיקום נוער

רח' ירמיהו 39 מגדלי הבירה, ירושלים | טל. 02-5085811





מכרז מס' 101/2014

נספח הצהרה בדבר הסכמה לפרסום הסכם ההתקשרות

אני הח"מ מ.א. ח.א.א. ת.ז. 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 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.

ח.א.א. ח.א.א.
חתימה/חותמת

מ.א. ח.א.א.
שם-החותם

17.7.2022
תאריך

עמותת אותות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)



אגף רכש, מכרזים והתקשרויות

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



מכרז מס' 101/2014

נספח הצהרה בדבר הסכמה לפרסום הסכם ההתקשרות

אני הח"מ משה יעקובי ת.ז. 510101010 מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן הצהרה זו בשם עמותת אותות שהוא תמציע (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 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 חתימת, ותוכן הצהרתי דלעיל אמת.

משה יעקובי
חתימה/חותמת

משה יעקובי
שם-החותם

16/8/2022
תאריך

עמותת אותות
דלת להיים חדשים (ע"ר)



**משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים**
חוסן חברתי לישראל



מכרז מס' 101/2014

י"ט אב תשפ"ב
16 אוגוסט 2022

לכבוד
עמותת אורות (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 8.6.2022 פרוט' מס' 37/2022 החליטה **מס' 31**, אישרה לכם הארכת התקשרות למימוש אופציה **לשנה תשיעית**.

עבור מתן השרות ישולם עפ"י תעריף כדלקמן:

סמל תעריף	תעריף כולל סלים	שכ"ד	תעריף חודשי למושם כולל שכ"ד	תעריף שנתי למושם כולל שכ"ד
תעריף 262	13,208	1,008.18	14,216.18	170,594.16
תעריף 263	13,745	1,008.18	14,753.18	177,038.16

עבור ההוסטלים שלהלן בהתאם לפירוט שלהלן:

מס'	שם המסגרת	סמל מסגרת	סמל תעריף חסות	מכסה לפי הסכם	עלות לשנה
1	בן גלים	1741	263	16	2,832,611
2	בית דקל	1916	262	16	2,729,507
3	בית עלם	1948	262	16	2,729,507
4	אלראד	2434	263	14	2,478,534
5	נאות אביב*	1915	263	16	2,832,611
6	נאות הדר**	885	262	16	2,729,507



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

[איוול רבין]

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום 1/6/2022

בין: אדור רבי ת.ז. [redacted] ורחל רבי ת.ז. [redacted] שכתובתם [redacted]
להלן: המשכירים מצד אחד

לבין: עמותת אורות - דלת לחיים חדשים (ע"ר) מס' עמותה 580031722
מרח' יד הרוצים 18 ת.ד. 53380 ירושלים 91533
להלן: השוכר מצד שני

הואיל: והמשכירים מצהירים כי הם בעלי הזכויות בנכס ברח' חורד 9/2 בנס ציונה
חלקה מס' 186 גוש 3845 מספר נכס בעירייה 6018602000
דירה בת 6 חדרים + יחידה נפרדת 40 מטר + שירותים הנמצאת בקומת
מרתף עליון.
להלן "הנכס" ו/או "המושכר".

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 כל
חלק ממנו, וכי המושכר נתפנה מכל דייר וזכאי להחזיק בו וכי השוכר לא שילם
למשכיר דמי מפתח, או כל תמורה אחרת עבור השכמתו להשכיר לו את
המושכר וכי על כן חותנה והוסכם כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב
1972 לא יחול על השכירות הנדונה ועל יחסי הצדדים לפי הסכם זה.

כך
א

8. תשוכר מתחייב לבטוח 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 כשהמושכר 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 האחר לתבוע פיצויים ודמי נזק, מבלי לפגוע בזכותו לתבוע כל סעד אחר או נוסף לרבות בצווע 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 ההוצאה לפועל 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 אמות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)

עמותת אמות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)

ר. ק. י. (ר. ק. י.)
המשכירים

הסכם שכירות נס ציונה להטב

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם באשקלון ביום 20 בחודש דצמבר, שנת 2021

בין: יוליה איליניץ, ת.ז. [REDACTED]

אצל עו"ד [REDACTED]

מרח' [REDACTED]

מצד אחד;

(להלן: "המשכיר")

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

מרח' יד חרוצים 18, ירושלים

מצד שני;

(להלן: "השוכר")

הואיל והמשכיר הינו בעליו של בית פרטי עם גינה ברחו [REDACTED] הידוע כחלקה 153 בגוש 1936 (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 ההדדיות 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 מוס 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 **כל שימוש אחר במושכר, כולו או חלקו, שלא כדיור מוגן לנוער נאסר בזה לחלוטין ואסור מכל וכל**. הפרת הוראת סעיף זה תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם, ותקנה למשכיר את הזכות לבטלו לאלתר.

תקופת השכירות

- 4.1. המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר לתקופה של 60 חודשים החל מיום 20/12/2021 ועד ליום 19/12/2022 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 ההסכם 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 זכייה במכרז, או יורה לשוכר שלא להפעיל את ההוסטל במושכר, תהיה לשוכר זכות לסיים את תקופת השכירות, וזאת בהודעה מראש למשכיר של 60 יום.

דמי השכירות

- 5.1. דמי השכירות לכל חודש עבור השימוש במושכר הינם 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 השניה יבוצע התשלום ב- 12 המחאות חודשיות רצופות ושוות אשר תמסרנה למשכיר בראשית כל שנה.
- ככל שלא יימסרו כל השיקים וכן 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 שבעה ימים יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, וגם יקנה 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 החרیגה הנהוגה בבנק לאומי בחשבונות שקליים.

התחייבויות השוכר

- 6.1. השוכר מתחייב להימנע 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 בחזקת המושכר ו/או בשימוש בו ו/או בהפקת 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 להימנע מלרשום את השכירות על פי הסכם זה במשרדי מרשם המקרקעין ו/או מלשעבד אותה. הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה 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. הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה 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 ביצוע תיקון לשביעות רצון המשכיר ויישא בהוצאות התיקון. בכל תיקון אחר ישא המשכיר בתוך זמן סביר, וככל שהליקוי אינו מאפשר שימוש סביר במושכר- באופן מיידי. לא יתקן ליקוי באחריות המשכיר תוך זמן סביר, יהיה השוכר רשאי לתקן ולקזז את עלותו מדמי השכירות.

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

השוכר מאשר, כי נאסר עליו במפורש ביצוע כל שינוי במושכר ובמחבורים 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 הדין לצורך עריכת השינוי ו/או השיפוץ, ולשלם את כל המסים, ההיטלים והתשלומים הכרוכים בכך. המשכיר רשאי לדרוש מהשוכר להשיב את מצב המושכר לקדמותו כפי 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 חשבון, שאם לא כן תהיה זו הפרה יסודית של ההסכם.

6.7. כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או כל השקעה שישקיע השוכר במבנה המושכר, בין בהרשאה ובין תוך הפרת 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 יגרום הפרעה ו/או אי נוחות ו/או מטריד לכל צד שלישי. הפרת סעיף זה תיחשב כהפרה 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 להתיר למשכיר ו/או למי מטעמו לבקר במושכר בזמן סביר ובהיקף סביר ובשים לב למטרות השכירות, ובחודשיים 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 לבר רשותו ו/או לרכושו בקשר למושכר ו/או לשימוש במושכר שמקורו בשוכר עצמו או במי מטעמו. השוכר מוותר בזה על כל תביעה כאמור נגד המשכיר. למען הסר ספק, אין בכך כדי לשחרר את המשכיר מאחריותו כבעל נזק שמקורו במבנה או באחריותו כבעל נזק, לרבות נזקים בגינם ביצע ביטוח מבנה כמפורט בהסכם זה.

6.11. השוכר מתחייב להימנע מלהחליף את מפתח דלת הכניסה למושכר, וידוע 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 להוות עבירה פלילית לרבות פגיעה בפרטיותם של קטינים ולפיכך לא יעשה כל שימוש במפתח ללא רשות מפורשת בכתב ומראש מהשוכר.

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 החלים על בעלים של הנכס, ושחובת תשלומם לא חלה על השוכר.

7.2. על השוכר יחול תשלומם של כל האגרות, התשלומים וההוצאות 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. הוצאות השקיית הגינה.

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

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

בטחונות

8.1. להבטחת קיום מלוא חוביו 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 ימצא 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 גביית הסך האמור בסעיף 4.2 לעיל, וזאת בכפוף למשלוח התראה בכתב 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 לקבלת 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 הקבועה בסעיף 4.1 ו/או 4.2 לעיל.

ב. עם מסירת הודעה בכתב לפחות 14 ימים מראש, מאת המשכיר לשוכר, כי הוא הפר סעיפים יסודיים להסכם זה כמצוין בסעיף 10.1 להלן וכי בשל כך ביטל המשכיר את ההסכם.

9.2. בהתקיים נסיבות כאמור בסעיף 9.1(ב) לעיל, יהא השוכר חייב לפנות את המושכר מכל אדם ו/או חפץ וכן להשיב למשכיר את החזקה במושכר, הכל תוך ארבעה עשר ימים ממועד משלוח ההודעה.

9.3. השוכר מתחייב, כי עם תום תקופת השכירות הוא יחזיר את החזקה במושכר למשכיר כשהמושכר במצבו כפי שקיבל אותו, בהתאם לפרוטוקול המסירה ולמעט בלאי סביר ו/או שינויים שנערכו בהסכמת המשכיר כמפורט לעיל, ריק מכל אדם וחפץ, למעט הפריטים כמפורט בסעיף 2.3 דלעיל, כשהמושכר וגם הפריטים המפורטים בסעיף 2.3 הינם במצב כפי שהתקבלו בכפוף לבלאי סביר.

9.4. ביטוח

השוכר מתחייב לבצע ביטוח תכולה, צד ג' וחבות מעסיקים.

המשכיר מתחייב לבצע ביטוח מבנה ולכלול בפוליסת הביטוח את השוכר כמוטב נוסף.

9.5. השוכר מתחייב, כי אם בתום תקופת השכירות הוא לא יחזיר את החזקה במושכר למשכיר כאמור בסעיף 9.3 דלעיל, הוא ישלם למשכיר פיצוי מוסכם מראש בסך 750 ש"ח בגין כל יום איחור, העולה על 7 ימים, בקיום התחייבויותיו האמורות. הסכום כאמור בסעיף זה מוסכם ומוערך מראש ע"י הצדדים בעת חתימת הסכם זה כפיצוי נאות, וזאת מבלי שהמשכיר יצטרך להוכיח נזק. בחתימתם על הסכם זה מונועים הצדדים מעצמם כל טענה בקשר לגובה הסכומים כאמור מאחר ונתקבלו על דעת שניהם מתוך שיקול דעת זהיר.

9.6. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד ו/או תרופה ו/או לפתוח בהליכי פינוי השוכר מהמושכר.

הפרה יסודית ופיצוי מוסכם

10.1. סעיפים 3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.6, 6.8, 6.12, 6.13, 7.3, 8.1 ו-9.4 דלעיל יחשבו כיסודיים, והפרתם תחשב להפרה היורדת לשורשו של ההסכם.

10.2. במקרה של הפרה היורדת לשורשו של הסכם כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, תהא למשכיר הזכות להביא את השכירות לקצה ולדרוש את פינוי המושכר וחזרת החזקה בו לידיו וזאת לאחר מתן התראה בכתב לשוכר של 14 יום מראש. אין באמור לעיל כדי למנוע מהמשכיר לתבוע כל סעד אחר על פי הסכם זה או מכוח כל דין.

10.3. במקרה של הפרה היורדת לשורשו של הסכם כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, וכן במקרה כמפורט בסעיף 5 לעיל, תהא למשכיר הזכות לפיצוי מוסכם בסך **54,000 (חמישים וארבעה אלף ש"ח)**. המשכיר יהיה רשאי לחלט סכום זה מתוך הפיקדון כאמור בסעיף 8.1 לעיל שבידו ללא נקיטה בכל הליך משפטי, ולאחר שיאפשר לשוכר לתקן את ההפרה תוך 7 ימים ממתן הודעה בכתב. אין באמור לעיל כדי למנוע מהמשכיר לתבוע כל סעד אחר על פי הסכם זה או מכוח כל דין.

הוראות כלליות

11.1. הימנעות מנקיטת פעולה ו/או אי הפעלת זכות ו/או העדר תגובה ו/או מתן הארכה ו/או מתן הקלה לא יחשבו ולא יפורשו כוויתור ו/או כהסכם מכללל ו/או כהסכם חדש ו/או כעובדות היוצרות מניעות ו/או השתק כנגד אף אחד מהצדדים.

11.2. כל צד לא יהיה רשאי לבצע פעולה ו/או לפרוע סכומים שחובת ביצועם ו/או פירעונם חלה על הצד השני, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב מאת הצד השני. פרע צד סכום שחובת תשלומו חלה על הצד השני, יחזיר הצד השני לצד הפרוע את הסכום, לרבות קנסות, ריבית, הפרשי הצמדה והוצאות שנגרמו עקב אי ביצוע התשלום על ידי הצד השני, מיד עם דרישה, ולא יראו בעצם התשלום משום ויתור ו/או מניעות מצד או כלפי המשלם בפועל.

11.3. המשכיר יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו במושכר ו/או להעבירן ובלבד שהדבר לא יפגע בזכויות השוכר.

מוסכם כי לא יחולו שינויים בהסכם זה, אלא בחתימת שני הצדדים, או לפי דין שלא ניתן להתנות עליו.

11.5. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה. כתובת השוכר הינה גם בכתובת המושכר. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום יראו אותה כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות ממועד שיגורה בדואר ישראל. הודעה שתימסר במסירה אישית יראו אותה כהודעה שנתקבלה מרגע התקבלה בפועל.

11.6. סמכות השיפוט הייחודית בקשר להסכם זה תהיה לבתי המשפט בעיר תל-אביב-יפו אך המשכיר יהא רשאי לתבוע את השוכר בכל בית משפט מוסמך.

ולראיה באו הצדדים על החתום לאחר שקראו את ההסכם והבינו את תוכנו:

עמותת אותות

דלת לחיים חדשים (ע"ר)

השוכר

המשכיר

אישור עורך דין

אני הח"מ, הלל ס' 170, עו"ד נושא רישיון מס' 20294, מ ירל"א, יועץ משפטי
אותות דלת לחיים חדשים (ע"ר) עמותה מס' 580031722 (להלן: "העמותה"), מאשר בזהוכי הסכם זה נחתם על ידי מורשאי
החתימה של העמותה באופן שחתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבים את העמותה לכל דבר ועניין.

דאם ס' 170
מס' 20294
בית הדפוס
02-6222290
02-6244745
02-6244745

חוזה - שכירות בלתי-מוגנת
(הארכה)

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום ... לחודש אפריל בשנת 2022

בין:

שמעון היאק. ת.ז. [REDACTED]

מרח' [REDACTED]

מצד אחד

להלן לשם הקצור - "המשכיר"

לבין: "אותות" דלות לחיים חדשים, עמותה רשומה מס. 580031722

ע"י אריאלה רבינוביץ, ת.ז. [REDACTED]

ותמר אלון, ת.ז. [REDACTED]

מרח' יד החצים 18, ירושלים ת.ד. 53380 ירושלים 9153302

מצד שני

להלן לשם הקצור - "השוכרת"

הואיל והמשכיר הינו בעל הזכויות והמחזיק הבלעדי של בית-מגורים בשטח של כ- 300 מ"ר הנמצא בדרך השדות 4, כפר שמריהו ושל שטח קרקע של 3.25 דונם, המורכב משני מבנים והכולל גינה מטופחת ובריכת-שחייה (כל אלה, יכונה להלן לשם הקצור - "המושכר" ו/או "הבית");

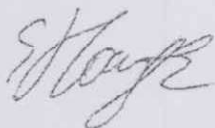
והואיל והמושכר הינו נכס, שלא חל על שכירותו חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972 (להלן "חוק הגנת-הדייר") ונתמלאו הדרישות הקבועות בו, באופן שעל שכירות המושכר לא יחולו דיני הגנת-הדייר;

והואיל ובין הצדדים קיים הסכם שכירות בלתי-מוגנת מיום 7.7.2020 (להלן: "הסכם השכירות") לגבי תקופת שכירות המסתיימת ביום 11.7.2022 (להלן: "תקופת השכירות הקודמת");

והואיל והשוכרת פנתה אל המשכיר בבקשה לשכור את המושכר לתקופה קצובה מספיק בת שנים-עשר (12) חודשים, הכל בשכירות חופשית בלתי מוגנת והמשכיר מסכים לכך - אולם הכל בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בחוזה הארכה זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו וזים לכל דבר ועניין כדין החוזה גופו.
2. הצדדים מאריכים בזאת את תקופת השכירות הקודמת לתקופת שכירות מספיק בת 12 חודשים (שנים עשר חודשים), שתחל ביום 12.7.2022 ותסתיים ביום 11.7.2023 (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").
3. הצדדים קובעים ומסכימים בזאת כי, בכפוף לקבוע בסעיף 4 להלן, - כל המונחים, ההגדרות, ההצהרות, ההסכמות, ההתניות, הבטחונות, הערבויות וכל ההוראות מכל סוג ומין שהוא שב-



החלף

"הסכם השכירות" הנ"ל בהתייחס לתקופת השכירות הקודמת - יחולו גם על "תקופת השכירות הנוספת" על פי חוזה הארכה זה, הכל באופן שהסכם השכירות לרבות הבטחות ו/או הערבויות - יחייבו את הצדדים גם לגבי תקופת השכירות הנוספת על פי חוזה הארכה זה - אך זאת בכפוף לשינויים הקבועים בסעיף 4 שלהלן. על כל סעיף המשנה שלו ובכפוף לשינויים המחויבים לפי העניין

תיקונים במושכר

4.

א. הצדדים מסכימים וקובעים בזאת כי כל התיקונים מכל סוג ומין שהוא שידרש ו/או יתבקש ביצועם במושכר, לרבות אלה הנבעים מבלאי סביל/או כתוצאה משימוש סביר ו/או אלה הנבעים מכל סיבה אחרת - יחולו על השוכרת ועליה בלבד. השוכרת מתחייבת לבצע כל תיקון כאמור על אחריותה ועל חשבונה, באמצעות בעלי מקצוע מיומנים בתחום המתאים לתיקון הנדרש וזאת מייד כשיתעורר הצורך בכך ו/או מייד עם קבלת דרישה מהמשכיר לעשות כן.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4(א) לעיל - מוסכם ומודגש בזאת כי כל התיקונים מכל סוג שהוא הקבועים ו/או המוזכרים בהסכם השכירות ו/או על פי כל דין כתיקונים שחלים על המשכיר - יחולו על השוכרת, לרבות תיקונים כאמור המוזכרים בסעיפים 5(ג), 15(ב) ו-15(ה) להסכם השכירות וביניהם טיפול ו/או בצווע תיקונים במערכות הבסיסיות של המושכר כגון חשמל, מים, ביוג, בורות ספיגה, צנרת ומזגנים.

ג. האמור בסעיף 4(א) ו-4(ב) לעיל יחול החל מיום חתימת חוזה הארכה זה ואילך - דהיינו גם בהתייחס ליתרת תקופת השכירות על פי הסכם השכירות וגם בהתייחס לתקופת השכירות הנוספת על פי חוזה הארכה זה.

ד. האמור בסעיף 4(א) עד וכולל 4(ג) לעיל, הינו בנוסף על התיקונים ו/או התחזוקה השוטפת החלים על השוכרת מכח סעיף 15(ב) להסכם השכירות ו/או מכח כל סעיף אחר להסכם השכירות, שימשיכו לחול, כמו יתר תנאי הסכם השכירות שלא שונו בחוזה הארכה זה, גם על תקופת השכירות הנוספת.

ה. השוכרת מצהירה בזאת כי ידוע לה שבגלל אופי השימוש במושכר כמעון לנעורות (בסיכון) בו נמצאים גם מדריכים ואנשי צוות אחרים, על כל הכרוך והנבע מכך ולאור הניסיון שצברו הצדדים במהלך תקופת השכירות - הסכים המשכיר לבקשת השוכרת להאריך את תקופת השכירות אך ורק בכפוף להסכמה על פי סעיפים 4(א), 4(ב) ו-4(ג) לעיל, כן הסכים המשכיר, בגין ועל סמך ההסכמה האמורה שלא להעלות את דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת.

ו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם השכירות להוראות סעיף 4 לעיל - יגבר סעיף 4 לחוזה הארכה זה, על כל סעיף המשנה שלו.

ז. מובהר כי אין באמור בסעיף 4 לעיל כדי לחייב את השוכרת להחליף את מערכות המושכר או אידה מהן, אלא יש לבצע בו כדי לחייבה רק לתחזקן ולבצע בהן תיקונים, במקרה הצורך, באופן שתהיינה ראויות לשימוש.

שינויים במושכר

5.

א. לצורך ההדגשה, מצהירה בזאת השוכרת שידוע לה והיא מסכימה לכך שלמשכיר תהיה הזכות, לקראת תם תקופת השכירות הנוספת, לדרוש ממנה להחזיר על



הסכם שכירות

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 15 אפריל 2022

בין:

אבי רוני ת.ז.
מרח'
הרצליה פיתוח
טל:

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

עמותת אותות דלת לחיים חדשים (ע"ר) 580031722
מרח' יד חרוצים 18
תלפיות, ירושלים

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל:

והמשכיר הינו בעל זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית ביחד עם גב' פנינה רוני ת.ז.
של בית המצוי ברח' קרן היסוד 29 ב' בהרצליה פיתוח והידוע גם כגוש 6667
חלקה 70 (להלן: "המושכר");

והואיל:

וברצון השוכר לשכור את המושכר וברצון המשכיר להשכיר את המושכר בכפוף לתניות
הסכם זה, ובתנאי מפורש כי השכירות לא תהיה מוגנת, לא ישולמו בגינה דמי מפתח
ובתנאי מפורש כי על המושכר ועל השכירות לא יחולו חוק חגנת הדייר (נוסח משולב)
תשל"ב - 1972 לרבות בין התיקונים והשינויים שיהיו בו, ובמידה ויחזו על פי הסכם זה
ולא השוכר ולא המחזיקים מטעמו ו/או מי מטעמם יחזו דיירים מוגנים במושכר;

והואיל:

והצדדים תפצים להסדיר ביניהם את יחסיהם המשפטיים והתחייבויותיהם תחדידות
בכל הקשור לשכירות המושכר בהסכם זה;

לפיכך הוצמד הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.7.6

2. מצב המושכר

השוכר מצהיר בזה כי בדק את נתוני המושכר ומצבו, ומצאו מתאים 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. הצדדיים 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 השחייה במושכר. המשכיר מתחייב למסור המושכר לשוכר כשהוא נקי ופנוי מכל חפץ אשר השוכר אינו מעוניין בו.

3. מטרת השכירות

מטרת השכירות הינה למגורים להוסטל 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. תקופת השכירות

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. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

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 התחייב 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 העתידיים ו/או כפי שישנו ו/או יתוקנו מזמן לזמן ו/או כל חוקים תקנות וצווים או הוראות המעניקים או שיעניקו לשוכר זכויות שאינן ניתנות להם על פי הסכם זה או המגבילים או שיגבילו את זכויות המשכיר לדרוש פינוי המושכר, העלאת דמי השכירות או שימוש בזכויותיו על פי הסכם זה.

6. דמי שכירות

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

עבור השנה השנייה של השכירות, דהיינו מיום 1.7.2023 ועד ליום 30.6.2024, השוכר ישלם למשכיר, בגין שכירת המושכר, דמי שכירות בסך 276,000 ₪ (במילים: מאתיים שבעים וששה אלף ₪), שהם סך של 23,000 ₪ (עשרים ושלושה 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 שכירת המושכר, דמי שכירות בסך 282,900 ₪ (במילים: מאתיים שמונים ושתיים אלף ותשע מאות ₪), שהם סך של 23,575 ₪ (עשרים ושלושה 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 שכירת המושכר, דמי שכירות בסך 282,900 ₪ (במילים: מאתיים שמונים ושתיים אלף ותשע מאות ₪), שהם סך של 23,575 ₪ (עשרים ושלושה 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 שכירת המושכר, דמי שכירות בסך 291,384 ₪ (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 הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם המקנה למשכיר הזכות לבטל ההסכם 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 להפחית את דמי השכירות או לקזזם 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 הוזה 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 ממשד הרווחה, ו/או אי זכייה במכרז והשוכר ימציא על כך לידי המשכיר אסמכתא מתאימה.

סעיף זה מהווה סעיף עיקרי ויסודי בחוזה.

7. מיסים אגרות ותשלומי חובה אחרים

א. במשך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר את תשלומי הארנונה, חשמל מים וגז בקשר למושכר החלים כעת 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 סעי' 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 מתדליו 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 החשבוניות יונפקו על ידי הרשויות על שם השוכר בתיר מחזיק של המושכר. בתום תקי השכירות השוכר והמשכיר ידאגו לחזרת המצב לקדמותו. במידה ועיריית הרצליה ו/או רשויות אחרות ימנעו רישומו של השוכר כמחזיק בגין משך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לשלם את החשבוניות אשר יגיעו על שמו של המשכיר. במקרה זה המשכיר יעביר את החשבון מבעוד מועד לשוכר.

סעיף זה מהווה סעיף עיקרי ויסודי בהסכם.

8. שמירת המושכר

- 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 הוראות כל דין לרבות חוקי עזר עירוניים בכל הכרוך בשימוש במושכר.
- ג. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן נאות וסביר ולשקוד על שמירת המושכר והחזקתו התקינה ולתקן בעצמו ועל חשבונו כל פגם, קלקול או נזק שייגרם למושכר בשל מעשיו ו/או מהדליו למעט קלקול או נזק חנובע 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 בגדר 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. חיה הנזק או הקלקול מן הסוג שמטיבו לא ניתן להמתין לתיקונו תקופה זו יתקנו המשכיר מייד עם קבלת הודעה על כך.
- ו. במידה והשוכר לא יתקן את הנזק ו/או הקלקול שנגרמו למושכר ו/או לאבזריו 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 החוצאות שהוצאו בקשר לתיקונים לעיל מיד עם דרישה.
- ז. השוכר יהיה אחראי לכל נזק שייגרם 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 הנזקים 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 וככל שהוא ישלם בפועל.
- ט. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי ו/או שיפוץ במושכר ולא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב. כמו כן מתחייב השוכר שלא להתקין כל אינסטלציה חשמלית 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, חרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה ע"י השוכר ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין, חרי כל תוספת או שינוי שיעשו במושכר יחשבו כרכוש של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה 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 חזקה במושכר לפי תנאי חסכם 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. איסור העברת זכויות

השוכר והמחזיק 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 היחידה הנפרדת הצמודה למגרש החניה 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. פינוי המושכר

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

ב. פינוי המושכר ע"י השוכר לפני תום המועד החוקי בהתאם לתווה, תחייב את השוכר להמשיך ולשלם את מלוא דמי השכירות עד לתום התקופה וכן למלא את כל יתר חיוביו הכספיים בהתאם להסכם זה. במקר דנן, השוכר יהיה רשאי למצוא שוכר חליפי שיכנס לנעליו ובלבד שהשוכר החדש יאושר מראש על ידי המשכיר וימלא אחר כל החיובים של השוכר הנוכחי.

11. הפרת וסעדים

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 וחשוכר לא יפנה את המושכר במועד הקבוע ע"פ תווה זה, יהיו השוכר חייב בתשלום פיצוי מוסכם למשכיר בשיעור של 1500 ₪ (אלף חמש מאות שקלים חדשים) בגין כל יום של איחור בפינוי המושכר וזאת בנוסף לדמי שכירות ראויים כגובה דמי השכירות לפי הסכם זה ובנוסף לכל סעד אחר המגיע למשכיר על פי דין. הצדדים מצהירים בזה כי הסכום הנ"ל הנו בבחינת פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, לאחר ששני הצדדים העריכו את הנזקים המינימאליים שיגרמו למשכיר כתוצאה מפיגור בפינוי המושכר על ידי השוכר. אין בקביעת האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותו של המשכיר לכל סעד אחר לפי כל דין ולפי החוזה, כולל זכותו לתבוע דמי נזקים בסכום גבוה יותר. השוכר

יהיה מנוע מלחלוק על גובה הפיצוי המוסכם הקבוע לעיל. איתור של עד 7 ימים בהחזרת החזקה לא תחשב כחפרה.

ב. אין באמור בסעיף זה כדי להקנות לשוכר זכות כלשהי שלא לפנות את המושכר במועד ובכל מקרה אי פינוי המושכר במועד יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לגרוע מכלליות 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 בגאמנות בידי המשכיר שטר חוב בסך של 46,000 ₪ לשיטוי כדי כל נזק שייגרם למושכר ו/או מתקניו שלא בשל בלאי סביר וכן שיקים לטובת עיריית הרצליה, חברת חשמל, ומי הרצליה וזאת לצורך הבטחת התשלומים לידי הרשויות בתקופת השכירות.

13. המחאות 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 המחאות זכויות זו ו/או כל דיספוזיציה כאמור לעיל.

14. כניסת המשכיר למושכר

למשכיר שמורה הזכות להיכנס למושכר באופן סביר, בתאום מראש עם השוכר, בכדי לעמוד על מצב המושכר ו/או לבצע בו תיקונים שיחיו דרושים לדעת המשכיר. כמו כן, יהיה המשכיר רשאי לבקר במושכר בתאום 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. הימנעות צד למשנהו ממימוש זכות כלשהי העומדת לזכותו על פי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא תפורש כנכונות לויתור אלא אם נעשה כאמור בכתב.

6. כ

16. ביטוח

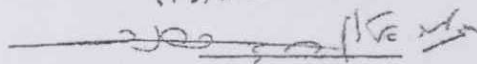
- א. השוכר יהיה אחראי לכל נזק גוף, לתכולה ולרכוש השוכר ובני משפחתו, אורחיו ומוזמניו, ולכל צד שלישי אחר.
- ב. המשכיר מתחייב לבטח את המושכר, על חשבונו בביטוח מבנה (כולל נזק אשר יגרם כתוצאה מאש, רעידת אדמה או הצפה).
- ג. השוכר מתחייב לבטח, על חשבונו בביטוח אחריות צד שלישי, וביטוח תכולה (אם רצונו בכך) בסכומים ריאליים החל מיום תחילת תקופת השכירות. לעניין זה. פוליסת הביטוח תעשה בחברת ביטוח ישראלית, בעלת רישיון לפעול בישראל, על פי החוק הישראלי.

17. כתובות והודעות

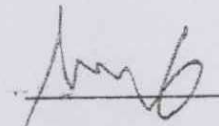
כתובות הצדדים לחוזה זה הינן כמצוין בהסכם זה. כל הודעה שתשלח על ידי צד כלשהו לכתובתו כמפורט בכותרת, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה מקץ 72 שעות אם נשלחה בדואר רשום, ועם מסירתה אם נמסרה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

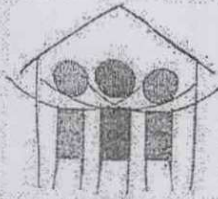
עמותת אורות
דלת לחיים חדשים (ע"ד)



ה ש ו כ ר



ה מ ש כ י ר



אֹתוֹת

דלת לחיים חדשים

בית-לילה | בית-זיו | נאות-אביב | בן-גלים | מקום-אחד
בית-חרוה | נאות-הדר | בית-דקל | אורנים | מנשר-טוב
בית-אריאל | אתנחתא | חברותא | בית-עלם | מדרגה
דירות | אל-ראד | דירת-מעבר | הבית-בנוב-חיים

ט"ו בחשוון תשפ"ב
21 באוקטובר 2021

א.א.א.

לכבוד
גב' אודה-ארינג'אר
ירושלים

המסד שכירות הבית בבית הנינה גוש 30611 חלקה 185.

הריני להודיע כי עמותת אותות החליטה להאריך את תקופת השכירות לדירה הנ"ל לפי הסכם השכירות שנחתם בינינו לתקופה נוספת של שנה, דהיינו מיום 1.10.2021 עד 30.9.2022.

תשלום שכר הדירה ישולם לפי 16,800 ₪ לחודש אשר ישולם מראש בשני תשלומים.

לעמותה יש הסכם עם משרד הרווחה, במידה וההסכם עם משרד הרווחה יופסק לפני תום תקופתו, לעמותה תהייה האופציה לסיים את הסכם השכירות לפני מועד סיומו וזאת בהודעה מראש של 60 יום.

למען הסר ספק ברצוני להדגיש כי העמותה אינה מבטחת את הדירה מפני פגיעות טבע כולל רעידות אדמה.

שאר התנאים ישארו בעינם כפי שנכתב בחוזה השכירות שנחתם בינינו.

אבקש לאשר תוכן מכתב זה.

תודה מראש על שיתוף הפעולה.

עמותת אותות
דלת לחיים חדשים (פ"ר)

בכבוד רב
תמר אלון
מנכ"לית העמותה

העתק: תיק

אודה-ארינג'אר

ח ת י מ ה

הריני מאשרת קבלת מכתבך ותו

3.11.21

ת א ר י ד

המסד שכירות אל ראד

הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום _____

בין: אזהאר נג'אר
דרכו ארה"ב
ירושלים
להלן המשכיר

מצד אחד

לבין: עמותת אותות – דלת לחיים חדשים ע"ר
מספר עמותה 580031722 מרח' יד חרוצים 18 ת.ד. 53380 ירושלים 91533
מצד שני
להלן השוכר

הואיל: והמשכירים מצהירים כי הם בעלי הזכויות בוילה בבית חנינה, חלקה 185
גוש 30611, ירושלים.

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

והואיל: והמשכיר רוצה להשכיר את הנכס לשוכר, והשוכר רוצה לשכור את הנכס
למגורים. המגורים יהיו עבור נערים במצוקה.

אי לכך הוסכם הוצאה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מההסכם עצמו.
2. המשכירים משכירים בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכירים את המושכר בתנאים
האמורים בהסכם זה להלן.
3. א. השכירות היא לתקופה של שנה דהיינו, מיום 1.10.19 עד 30.9.2020
(להלן "תקופת השכירות").
ב. לשוכר אופציה להאריך תקופת השכירות לשנתיים נוספות.
דהיינו מיום 1.10.20 עד 30.9.21 (להלן "תקופת האופציה הראשונה")
ומיום 1.10.21 עד 30.9.22 (להלן "תקופת האופציה השנייה")
ג. לשוכר אופציה לסיים את תקופת השכירות לפני סיומה בתנאי שהודיע על כך למשכיר
במכתב רשום 90 יום לפני כן.
ד. דמי השכירות המוסכמים יהיו סך של 16,000 ₪ שישולמו 6 חודשים מראש.
ו. כל ניכוי במקור לפי הכללים והתקנות העכשוויות העולה על 10% יתווסף לשכירות
כשעל השוכר להראות הוכחות על תשלומים למס הכנסה.

12. 20. 11.

4. א. לעמותה יש הסכם עם משרד הרווחה עד ליום 30.6.20 במידה וההסכם עם משרד הרווחה יופסק לפני תום תקופת השכירות, לעמותה תהיה האופציה לסיים את הסכם השכירות לפני מועד סיומו וזאת בהודעה מראש של 60 יום.
- ב. השוכר מצהיר כי ביקר במושכר, בדקו ומצאו מתאים למטרותיו והינו מוותר בזה על כל טענות ברירה שהן.
- ג. במעמד מסירת החזקה במושכר, יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה אשר יפרט את כלל הליקויים אשר מצאו הצדדים בדירה ופרוטוקול זה יהווה ראיה למצבה של הדירה במועד מסירתה. (נספח א' המצורף להסכם).
- ד. השוכר מתחייב לא להעביר את החזקה בנכס, או חלק ממנו לאחר בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- ה. יצוין שהשוכר הינו דייר במושכר החל מחודש אוקטובר 2012.
5. א. השוכר מתחייב לשמור על הסדר והניקיון במושכר ובסביבתו כולל הגינה, להשתמש במושכר שימוש זהיר וסביר.
- ב. המשכיר ו/או שליחיו רשאים יהיו לבקר במושכר בכל עת וזמן מתקבל על הדעת על מנת לוודא כי השוכר ממלא אחר הוראות הסכם זה, לאחר תיאום מראש והשוכר מתחייב לאפשר זאת.
- ג. כל צד יפצה את משנהו על כל תשלום ששילם ואשר חל על הצד השני.
6. א. השוכר מתחייב בזה להחזיק את הנכס במצב נקי ותקין, להשתמש בו שימוש זהיר וסביר, לשמור על שלמותם של כל האביזרים בנכס, לרבות האינסטלציה הסניטרית והחשמלית.
- ב. השוכר מתחייב בזה לא לעשות ולא להרשות כי יעשו שינויים או תוספות קונסטרוקטיביים או שינויים אחרים איזה שהם, וכן לא להקים שום מבנים ארעיים או של קבע בפנים או מחוץ לנכס, בלי רשות המשכיר בכתב ומראש ובתנאים שיוסכם עליהם.
- ג. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרמו או יתהוו בנכס ובאביזרים מיד לאחר הגרמם או התהוותם, למעט בלאי סביר ונזקים שיגרמו לתשתית הבניין. במידה והשוכר לא יתקן בעצמו את הנזק שנגרם או שהתהווה בנכס, אף לא כעבור 7 ימים לאחר שיקבל דרישה לכך מהמשכיר, יהיה המשכיר רשאי לבצע את התיקונים הדרושים על חשבון השוכר, עפ"י מחיר השוק והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר מיד עם הדרישה את כל ההוצאות שיוצא על פי הקבלות שיוגשו לו על ידי המשכיר.
7. השוכר מצהיר בזאת כי מטרת השכירות הינה למטרת הוסטל למתבגרים בסיכון גבוה ובמצוקה קשה והוא מתחייב בזאת לא להשתמש בנכס הנ"ל ו/או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת פרט לנ"ל, ללא אישור בכתב ומראש של המשכיר.
8. השוכר ישלם בזמן את ההוצאות השוטפות לרבות חשבונות חשמל, מים, ארנונה כללית וגז של המושכר. וירשום אותם על שמו, במוסדות הרלוונטיים. מס רכוש ממשלתי, וכל מס אחר אשר יוטל על בעלי בתים, במידה שיוטל - יחול על המשכיר, פרט לסיגים בסעיף 3. ב' (2).
9. השוכר מתחייב לבטח את העובדים, הדיירים ובאי הבית בביטוח צד שלישי, ואת הציוד בחברת ביטוח מוכרת, לרבות ביטוח מבנה למעט ביטוח מפני רעידות אדמה ופגעי טבע אשר חלים על המשכיר.

2.8 

12

10. השוכר מתחייב לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה בו למשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר במצב טוב ותקין כולל סיוע ובצע 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 האחר לתבוע פיצויים ודמי נזק, מבלי לפגוע בזכותו לתבוע כל סעד אחר או נוסף לרבות בצווע בעין.

ב. לא החזיר השוכר למשכיר את החזקה בנכס במועד יהיה עליו לשלם למשכיר דמי שימוש ראויים בשווה ערך בסך של 750 ₪ לכל יום מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לנקוט באמצעים משפטיים להחזרת המושכר.

11. להבטחת כל חיובי השוכר עפ"י חוזה זה יפקיד השוכר בידי המשכיר, שיק בטחון בחתימת ידו ע"ס בש"ח השווה ל-20,000 ₪ שיק הנ"ל לא יהיה ניתן להעברה אך המשכיר רשאי להציגו לפירעון ולגבות מתוכו כל סכום שיגיע לו מהשוכר עפ"י חוזה זה לאחר מתן הודעה מוקדמת בכתב על כך של 21 ימים לשוכר, על הפרת חיובי החוזה בלבד, תוך פירוט ההפרה והסכומים הנדרשים. בנוסף יפקיד השוכר בידי המשכיר 3 ציקים נוספים ע"ס 10,000 ₪ כל אחד לפקודת עיריית ירושלים, חברת החשמל וחברת הגז והמשכיר יוכל להשתמש בהם בכל מקרה שהשוכר לא ישלם את חובותיו לרשויות אלה.

צ"ק הביטון ו-3 צ"קים הנוספים יוחזרו לידי השוכר לאחר 60 יום מסיום תקופת השכירות וזאת בתנאי שאכן השוכר מילא את כל התחייבותיו עפ"י הסכם זה ולאחר שהציג בפני המשכיר את כל העתקי הקבלות לפיהן שולמו כל התשלומים החלים על הנכס עפ"י החוזה בגין תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת.

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

13. הצדדים מסכימים כי בתי המשפט ולשכת ההוצל"פ המוסמכים לדון בכל סכסוך הקשור להסכם זה יהיו בתי המשפט בירושלים.

14. 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 אודסה
דלת לחיים חדשים (ע"ר)
השוכר
12/10/17

המשכיר
Idihar Mayar

10/10/19

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנחתם בירושלים ביום _____ בחודש נובמבר שנת 2019

7
10/10/19

בין: בלמס ז'ק ת.ז. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

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

באמצעותה נציגיה המוסמכים

מרח' יד תרומים 18 ירושלים

ת.ד. 53380

(להלן: "השוכר")

מצד שני

והואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה של דירה ברח' הנרד 24ב', דירה בת כ 20 חדרים

המתפרשת על גבי 3 קומות והידועה כגוש 30437 חלקה 16 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.

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 ציודו, הכל

בתנאים בצורה ובאופן, אשר יפורטו בחוזה זה להלן.

עמדת אותות
דלת לחיים חדשים (ע"ר)

השוכר

המשכיר

והמשכיר מצהיר בזה כי טרם למועד תחילת השכירות, בנכס יבוצעו עבודות שיפוץ והואיל: ובנייה, בהתאם לתוכנית שיפוץ הנכס המסומנת כנספח א להסכם זה וכן ניכוש 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 בין היתר לחו"ד מהנדס באשר למיקום המדרגות והכל בכפוף להסכמת המשכיר על מיקום המדרגות באופן שיתאים לצרכי השוכר ויהיה מקובל עליו

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה וכן כל נספח מנספחיו מהווים חלק מהחוזה.
2. א. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפיפות ובמותאם לחוראות חוזה זה וכנגד קבלתה בפועל של התמורה כפי שתפורט להלן, 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 _____

עמותת אדמות
דלת לחדש השנים (ע"מ)

השוכר

המשכיר

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 חתומה 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, לפק' ז'ק בלמס, 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 ₪) כתשלום 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 נחמיה
ועדת לחיים חדשים (ע"ר)

השוכר

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 תוך 7 ימי עבודה ואם לא יעשה כן יהיה 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 הוסטל 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 לחוסף עליהם אלא בהסכמה מפורשת בכתב של המשכיר.

עמותת אורות
דלת לחיים חיים ואח

השוכר

המשכיר

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, ככל שלא יגיעו להסכמה יהא רשאי המשכיר להודיע לשוכר על פינוי המושכר בתוך 90 ימים.

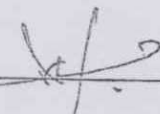
ב. זכות סיום תקופת השכירות בטרם עת ניתנת לשוכר רק בכפוף לאי זכיה במכרז להפעלת ההוסטל ו/או להוראה כתובה אשר תוצג למשכיר ממשד הרווחה ו/או כל צו שיפוטי או מנהלי חלוטשל כל רשות שהיא, לרבות כזו הקשורה בעיסוק המשכיר וכזו הקשורה במצב המבני של המושכר כגון צו הריסה, איסור שימוש וכיוצא באלה. ב במקרה זה יתן השוכר הודעה מוקדמת בכתב בת 90 יום, אלא אם מדובר בהוראה חוקית שמקורה בהפרות חוק שביצע המשכיר, כגון עבירות בניה, שאז יהיה רשאי השוכר לבטל את החוזה בהודעה של 30 ימים לפחות. בכל מקרה של ביטול החוזה מטעמים כמפורט בסעיף זה, ישיב המשכיר לשוכר, בתוך 7 ימים מפינוי המושכר, את יתרת ההמחאות 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 לליקויים 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



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 בנייה 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 בס"ק א' לעיל, כי אז תחשב כל תוספת בנייה כרכושו של המשכיר, אשר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט לדרוש השארת תוצאות אותה פעולת בנייה על כנו, מבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות כל שהיא או, לדרוש הסרתן המיידית 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, חשבוניות: ארנונה, מים, גז, חשמל 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 חשבוניות התשלום

החתימה האחרונה
מס' 10105
מס' 10105

השוכר

המשכיר

לידי השוכר במישרין, הוא מתחייב לפרוע אותם במלואם ובמועדס 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 חוזה זה מתחייב השוכר :-

א. להשתמש בדירה באופן זהיר וסביר ולהמנע מכל גרם נזק, אבדן או חוסר כלשהו 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"י המשכיר, ע"י בעלי מקצוע מטעמו ו/או הפעיל הביטוח כאמור לעיל.

עמותת אהבה
לילת לוחים וחיילים
השוכר

השוכר

המשכיר

המשכיר

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 שהיא מטעמים 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 והשאלה 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 וחפץ, 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 ישחה 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 מחבותו לפנות את הדירה במועד לפי חוזה זה. הסכום האמור ישולם בשקלים ויהיה צמוד מדד ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס.

השוכר

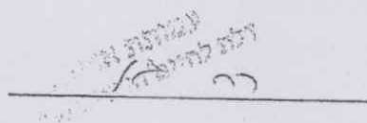
השוכר

המשכיר

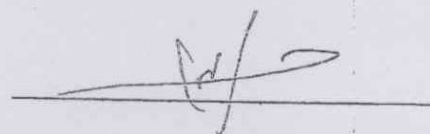
המשכיר

12. א. מוסכם בזאת, כי כל חיובי 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 מהתחייבותיו 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 מכת חוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים תשס"א-2001 טרם שתותר כניסתם למושכר.



השוכר



המשכיר

בטוחות

14. א. הבטוחות לקיום התחייבותיו של השוכר לפי חוזה זה יהיה באמצעות שטר חוב ע"ס 100,000 ש"ח אשר תופקד בידי המשכיר שערך החוזה. הבטוחה תהא בתוקף לכל תקופת השכירות.

ב. הבטוחות יוגשו לפרעון רק לאחר שהמשכיר ידרוש מאת השוכר את תשלום כל חובותיו בגין חוזה זה והשוכר לא נענה לדרישת המשכיר לשלם את הסכום הנקוב בתוך 14 ימים מתאריך הדרישה.

ג. מוסכם בין הצדדים כי הבטוחות יכסו הן את הנזקים והן את הריבית והפרשי הצמדה על הסכום מתאריך הדרישה ועד למועד הגשת הבטוחות לפרעון.

ד. בתום תקופת השכירות ולאחר הצגת פרעון כל התשלומים ולא יאוחר מ-60 יום מהמאוחר שבהם, יוחזרו הבטוחות לשוכר.

15. א. שנוי כל שהוא בתנאי החוזה הזה ו/או תוספת להם ו/או הארכת מועדים וכן תקופת שכירות כל שהיא יוכלו להיעשות אך ורק בכתב חתום ומפורש ע"י המשכיר. הארכת תקופת השכירות תעשה בכתב לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת השכירות האחרונה עפ"י החוזה.

ב. הצדדים לא יראו בשום צורה ואופן כמוותרים ו/או כמוחלים על זכות כל שהיא מזכויותיהם ועל כל חלק מהן, אלא אם כן ויתרו עליהן בכתב במפורש ולמען הסר ספק מודגש בזאת, כי עצם קבלת דמי השכירות ו/או דמי השימוש הראויים ע"י המשכיר אין בו כדי ויתור על סעד זה או אחר עומד למשכיר על פי כל דין.

16. המבוא להסכם, הנספחים לו וכן סעיפים 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 14 הם סעיפים יסודיים של החוזה וכל צד שיפר סעיף יסודי, ולא יתקן ההפרה לאחר התראה בכתב של 7 ימים, ישלם לצד הנפגע פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 120,000 ₪ (מאה

שומה וזאת
לעל להיות חתום

השוכר

המשכיר

