

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בפסגות ביום ____ לחודש _____ תשפ"א
ביום ____ לחודש _____ 2020

ב ין :
המועצה האזורית "מטה בנימין"
באמצעות ראש המועצה והגזבר
המורשים לחתום בשמה
ולחייבה בחתימתם
(להלן – "המשכירה")

מצד אחד

ל ב ין :
קופת חולים _____
מר/מ' _____
באמצעות ה"ה _____
מר _____
המוסמכים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם
(להלן – "השוכרת")

מצד שני

הואיל : והמשכירה מחזיקה ב 2 מבנים ברחוב חורב בישוב פסגות (מבנה אחד בגודל 90 מ"ר ומבנה שני בגודל 45 מ"ר (להלן: "המושכר");

והואיל : וברצון המשכירה להשכיר את המושכר לשוכרת;

והואיל : והצדדים מצהירים כי ישאו בהתחייבויות החלות עליהם עפ"י הסכם זה;

והואיל : והמשכירה מצהירה כי היא רשאית עפ"י כל דין להשכיר את המבנה לשוכרת, לצורך מטרת השכירות, כאמור בהסכם זה, ובתנאי שהשכירות לא תהיה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972, והיא מסכימה להשכיר את המושכר לשוכרת בכפוף לכך שלא תחול עפ"י הסכם השכירות הגנת חוק הגנת הדייר;

והואיל : והשוכרת מצהירה כי ידוע לה שהמשכירה מוכנה להשכיר את המושכר אך ורק בתנאי שהשכירות לא תהיה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר, והשוכרת מסכימה לכך;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים להסכם זה כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובסיס להסכם.

2. **אי-תחולת הגנת הדייר**

(א) השוכרת מצהירה בזאת, כי ידוע לה כי לאור האמור בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב – 1972, לא יחול על המושכר או על הסכם זה חוק הגנת הדייר ותקנותיו או כל חוק אחר ותקנותיו שיבואו במקומו.

(ב) השוכרת מצהירה כי היא מוותרת ו/או מנועה מלטעון כל טענה בקשר להיותה דיירת מוגנת שתעמוד בניגוד להצהרה הנ"ל בכל הליך משפטי או אחר.

(ג) השוכרת מצהירה בזאת, כי היא לא שילמה ולא התחייבה לשלם כל דמי מפתח או תמורה אחרת עבור זכות השכירות עפ"י הסכם זה, למעט דמי שכירות, אשר חלקם שולם מראש ע"י דמי השכירות, כאמור בהסכם זה.

(ד) ידוע לשוכרת כי הסכם זה אינו יוצר ולא יצור כל יחסי שכירות בין הצדדים המוגנים ע"י החוק ו/או מקנים זכות כלשהי לקבלת דמי מפתח לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב).

3. **הצהרות והסכמות הצדדים**

(א) השוכרת מצהירה בזאת כי בדקה את המושכר ומצאה אותו מתאים למטרתה וכי היא מוותרת על כל טענה של אי-התאמה למטרת השכירות ו/או פגם עפ"י כל דין, למעט פגמים נסתרים במושכר, באם קיימים כאלה, וכי היא מקבלת אותו במצבו כפי שהוא ביום חתימת הסכם זה.

(ב) המשכירה משכירה בזאת לשוכרת והשוכרת שוכרת מאת המשכירה את המושכר לתקופה קצובה ובתנאים, כמפורט בהסכם זה להלן.

4. **מטרת השכירות**

(א) השוכרת תשתמש במושכר למטרת הפעלת מרפאה ~~1~~מרכז לאם ולילד (טיפת חלב) בלבד.

(ב) השוכרת מתחייבת להפעיל את המרפאה ~~1~~המרכז לאם ולילד (טיפת החלב), בתוך חודש מיום חתימת הסכם זה. המרפאה ~~1~~המרכז לאם ולילד תחנת טיפת החלב יופעל בכל תקופת השכירות.

ג) השכירות היא לשוכרת בלבד. השוכרת מתחייבת שלא להעביר הסכם זה או איזושהי רשות או טובת הנאה הנובעות הימנו לאחר, וכמו"כ, לא להשכיר לאחר את המושכר הנ"ל או חלק הימנו ולא לשתף מישהו במושכר ולא למסור או להרשות לאחר שימוש במושכר הנ"ל או חלק הימנו, אלא אם כן ניתנה לכך הסכמת המשכירה מראש ובכתב, למעט צד ג' כלשהו שלשוכרת שליטה בו, והמשכירה לא תסרב כאמור, אלא מטעמים סבירים, ובכל מקרה המושכר ישמש למטרות הפעלת מרפאה ~~1-מרכז~~ לאם ולילד (תחנת טיפת חלב) בלבד.

ד) השוכרת מתחייבת להשיג בעצמה ועל חשבונה ועל אחריותה את כל האישורים והרישיונות הדרושים לניהול מרפאה ~~1-מרכז~~ לאם ולילד (תחנת טיפת חלב) כחוק במושכר והיא מתחייבת להפעיל את המרפאה ~~1-המרכז~~ לאם ולילד (תחנת טיפת החלב), במושכר לפי דרישות הרשויות המוסמכות.

ה) המשכירה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לשם קבלת אישורים ורישיונות כאמור, ובלבד שכתוצאה מחתימות אלו לא תוטל על המשכירה אחריות או חיוב כספי או חיוב אחר כלשהו.

התנאים שבסעיף זה הינם מעיקרי הסכם זה ויורדים לשורשו.

5. תקופת השכירות

א) השכירות עפ"י הסכם זה תקפה ל - 5 שנים תחל ביום _____ ותסתיים ביום _____ (להלן – "תקופת השכירות").

א1) למועצה בלבד עומדת הזכות להאריך תוקפו של הסכם זה בהודעה לזוכה עד 30 (שלושים) יום לפני תום תקופת ההסכם, על רצונה להאריך הסכם זה. הודיעה המועצה כאמור, יוארך תוקפו של הסכם זה לתקופה של 5 שנים נוספות, והוראות הסכם זה תחולנה על תקופת ההסכם הנוספת. באופן שתקופת ההסכם הכוללת לא תעלה על עשר שנים מתאריך תחילתה.

ב) במהלך תקופת השכירות ועל אף האמור בס' 5 (א) לעיל, רשאית המשכירה לדרוש באופן חד-צדדי את הפסקת השכירות וביטול הסכם זה מכל וכל, והשוכרת לא תסרב לכך, ולא תראה בכך הפרת ההסכם. הודעה על כך תימסר לשוכרת לפחות שישה חודשים לפני מועד הפינוי הנדרש ולא יהא בכך משום הפרת הסכם זה.

המשכירה לא תהא חייבת להחזיר לשוכרת כל חלק משכר הדירה ששולם בגין כל תקופת השכירות.

ג) השוכרת מתחייבת בזאת לפנות את המושכר ו/או למוסרו לידי המשכירה במצב טוב כפי שקיבלה אותו, למעט בלאי סביר ו/או הנובע משימוש סביר בתום תקופת השכירות או בכל מועד קודם לכן, באם השכירות הני"ל תפקע או תתבטל לפני כן לאור התנאות הסכם זה.

6. דמי שכירות

- א) בתמורה להשכרת המושכר, תשלם השוכרת למשכירה סך של _____ ש"ח (במילים _____ ש"ח) לחודש עבור 2 המבנים. כדמי שכירות (להלן – "דמי השכירות"). מוסכם כי בעת חתימה על החוזה גודל המבנים הינו 90 מ"ר + 45 מ"ר.
- ב) דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמדד שפורסם לאחרונה לפני חתימת הסכם זה ועד למדד שיפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל.
- ג) תשלום דמי השכירות ישולם בראשית כל רבעון ישירות לחשבון המועצה האזורית מטה בנימין.

7. מיסוי ותשלומים שונים

- א) מס רכוש עפ"י חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א – 1961, או כל חוק שיבוא במקומו וכן היטל השבחה, אם יחול, יחול על המשכירה וישולם על ידה.
- ב) מיסי עיריה (ארנונה), מס עסקים, אגרת שמירה, מס שלטים, אגרות אשפה ו/או מיסי ועד בקשר לשימוש במושכר, וכן תשלומי חשמל, מים וטלפון יחולו על השוכרת וישולמו על ידה, החל ממועד תחילת השכירות נשוא הסכם זה.
- ד) השוכרת תציג למשכירה את הקבלות בגין התשלומים השונים בכל עת לפי בקשת המשכירה.

8. התחייבות הצדדים

- א) השוכרת מתחייבת באופן זהיר והוגן לשמור על ניקיונו ומצבו התקין של המושכר, לתקן על חשבונה את כל הנזקים ו/או הקלקולים ו/או הפגמים שייגרמו למושכר ו/או שיתהוו בו, לרבות בלאי עקב שימוש סביר ולמעט פגמים וקלקולים יסודיים המתהווים במושכר שלא כתוצאה משימושה של השוכרת ו/או מסיבות שלשוכרת אין כל נגיעה או שליטה עליהן.

ב) מובהר בזאת כי השוכרת תהיה אחראית לאחזקת המושכר ואביזריו ותשא בכל העלויות של תיקוני האחזקה השוטפים או בכל קלקול או נזק שיגרם למושכר ו/או תשתיותיו בשל מעשה או מחדל של השוכרת.

ג) השוכרת מתחייבת לא לבצע שינויים ותוספות במושכר הנוגעים במבנה (קונסטרוקציה) של המושכר והנוגעים לחזית המושכר, למעט הצבת שלט הנושא את שם השוכרת, אלא אם כן תקבל הסכמת המשכירה לכך בכתב ומראש.

9. ביטוח אחריות

א) השוכרת תבטח על חשבונה ועל אחריותה את תכולת המושכר וכן תדאג לביטוח נזקי צד שלישי בביטוח מפני כל הסיכונים המקובלים.

ב) לפי בקשת המשכירה, תציג לפני השוכרת את המסמכים והפוליסות הקשורים להתחייבויות.

10. פינוי המושכר

בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה של ביטול ו/או סיום השכירות לפני כן, בהתאם להוראות הסכם זה, חייבת השוכרת לפנות את המושכר ולהחזירו לידי המשכירה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ זר וללא כל השהייה או מניעה, וזאת במצב טוב, סדיר ותקין ובכפיפות לבלאי סביר עקב שימוש סביר ורגיל. השוכרת חייבת לשלם את כל התשלומים החלים על המושכר והנובעים מתקופת השכירות כמוסכם עפ"י הסכם זה, וחייבת להמציא למשכירה את כל האישורים והקבלות המאשרים זאת, כאמור בהסכם.

11. מוצהר כי אם מי מהצדדים לא ישתמש בזכויותיו הנובעות מהסכם זה או כל חלק מהן או ישתהה בשימוש בזכות, לא ייחשב הדבר לזכות שלו על זכויותיו לפי הסכם זה, ולא ישמש מניעה לתביעה על ידו, אלא אם כן נעשה ויתור זה במפורש ובכתב.

12. המשכירה תהיה רשאית להעביר זכויותיה במושכר לאחר או לאחרים או לגוף משפטי אחר כלשהו, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכרת עפ"י הסכם זה. המשכירה רשאית להוסיף בניה נוספת העבודה תיעשה ככל האפשר בתיאום עם השוכרת.

13. השוכרת תאפשר למשכירה לבקר ולבדוק את המושכר וכן תאפשר למשכירה להציג את המושכר בפני שוכרים או רוכשים פוטנציאליים בכל עת בשעות העבודה המקובלות, בכפוף למתן הודעה טלפונית על כך שתימסר 24 שעות קודם למועד הביקור.

14. פרט לאמור בהסכם זה, לא תהיינה לשוכרת כל זכות ו/או תביעה בקשר למבנה, בנייתו ו/או הסיוע שניתן בקשר לכך.

15. **תרופות ובטחונות**

הפרת כל אחת מהוראות ס' 3, 5, 6, 8 להסכם זה או חלק מהן, תיחשב הפרה יסודית של הסכם זה.

16. **כללי**

(א) כל שינוי בתנאי הסכם זה טעון מסמך חתום בכתב ע"י שני הצדדים.

(ב) כל הודעה מאחד הצדדים למשנהו, תשלח בדואר רשום עפ"י הכתובות המפורטות במבוא להסכם ותיחשב כאילו נתקבלה כעבור 5 ימי עסקים מיום השלחה בדואר רשום.

(ג) הצדדים מסכימים בזאת, כי אם חילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר להסכם זה, יובאו להכרעת בית-משפט. יהיה זה בימ"ש המתאים בירושלים ולבתי-משפט בירושלים, ולהם בלבד תהא הסמכות לדון בכל הקשור להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה ש ו כ ר ת

ה מ ש כ י ר ה