

המועצה המקומית חריש

קול קורא מס' 312/22

לאיתור דירה בתנאי שכירות בלתי מוגנת לדירת קלט לעולים חדשים

המועצה המקומית חריש (להלן: "המועצה") מתכבדת לפנות בזאת לבעלי דירות בחריש, בדרישה לקבלת זכות שימוש בדירת מגורים בתנאי שכירות חופשית שחוק הגנת הדייר אינו חל עליה, וזאת בתמורה לתשלום דמי שכירות חודשיים קבועים ורצופים במועדים ובתנאים המפורטים בזאת.

מטרת השכירות- הדירה אשר תושכר למועצה כאמור בשכירות בלתי מוגנת, תשמש את המועצה למטרת דירת קלט לעולים חדשים. יצוין כי הרכב הדיירים במושכר יתחלפו במהלך תקופת השכירות.

תקופת השכירות- תקופת השכירות תהיה למשך 12 חודשים מיום החתימה על הסכם השכירות, בתוספת אופציית הארכה בתנאים שווים לתקופות נוספות ועד לסך כולל של 36 חודשים.

נתוני הדירה המבוקשת -

- א. דירה המצויה בבניין חדש בתחומי המועצה ושאינה "דירת גן" או "דירת גג" ("פנטהאוס").
- ב. דירה בת 3 חדרים לפחות (2 חדרי שינה וחדר אורחים (סלון) מרכזי) ומרפסת שמש.
- ג. הדירה תהיה בבניין מאוכלס ומתוחזק באופן שוטף וראוי למגורים.
- ד. הדירה תהיה ממוזגת בכל חלקיה במכשירי מיזוג פרטניים לכל חדר או מזגן מרכזי.
- ה. ריהוט או ריהוט חלקי - לא חובה אך יהווה יתרון.

על המציעים לציין את גובה דמי השכירות החודשיים הנדרשים וכן את גובה ההוצאות השוטפות הנוספות, לרבות דמי אחזקת הרכוש המשותף "וועד הבית" (ככל ויש).

מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו-

- א. העתק הודעה זו כשהיא חתומה ומלאה כנדרש.
- ב. הצעה שבה יהיו שינויים או תיקונים במלל ו/או בחישוב, המועצה תהיה רשאית לפסול את ההצעה ללא כל הודעה על כך.
- ג. העתק חיוב ארנונה אחרון לדירה המוצעת כשהיא רשומה על שם המציע.
- ד. צילומי תעודת זהות של כל בעלי הנכס.
- ה. אישור ניהול חשבון הבנק אליו יועברו דמי השכירות החודשיים.

מובהר כי לא תתאפשר הגשת הצעות לקריאה זו ע"י מתווכים, מורשים או שאינם מורשים, ובכל מקרה לא תשלם המועצה כל תשלום בגין דמי תיווך או עמלות או כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות החודשיים.

אופן בחירת ההצעה ע"י המועצה – מובהר כי אין מדובר בהליך מכרזי והמועצה שומרת על זכותה לבחור בדירה שתיראה לה הראויה והסבירה ביותר, באיזון בין דמי השכירות החודשית לנתוני הדירה וצרכי המועצה למטרותיה.

פרטי הנכס והצעה

כתובת הדירה: רח' _____ מס' _____, כניסה: _____, קומה: _____ דירה מס' _____

גוש: _____, חלקה: _____, מגרש: _____

פרטי בעלי הדירה: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

גודל הדירה: _____ חדרים מתוכם _____ חדרי שינה.

שטח הדירה: _____ מ"ר (כפי המופיע בטופס חיוב הארנונה - לא כולל שטחים משותפים)

דמי השכירות החודשית המוצעת (בצירוף מיסי וועד הבית) ₪ _____
(במילים: _____)

המציע שהצעתו תוכרז כזוכה יגיע למשרדי המועצה בתוך זמן מיידי ולא יאוחר מ-3 ימים מיום קבלת ההודעה, לחתימות על הסכם שכירות בלתי מוגנת בנוסח מקובל שיועבר ע"י המועצה על בסיס הוראות הודעה זו וכל דין.

את ההצעות יש להעביר לכתובת הדוא"ל: Alona@harish.muni.il

וזאת, עד ליום 8.5.2022 שעה 12:00 לא תתקבלנה הצעות במועד מאוחר יותר

שאלות והבהרות יש להעביר בכתב בלבד לכתובת המייל להלן, לגב' אלונה גבר-קרקליס. מענה לשאלות והבהרות שלא יעשו בכתב לא יחשבו.

אישור ההצעה והצהרת המציעים

אנו הח"מ, _____ ו- _____ בעלי הנכס

שפרטיו לעיל, מאשרים כי הבנו את הוראות הודעה זו וכי הצעתנו ניתנה לאחר שנשקלו מלוא הנתונים אשר נדרשו לנו וכי הצעתנו זו תחייב אותנו לכל דבר ועניין.

פרטי המציע/ים

1. שם מלא: _____, ת.ז. _____

טלפון: _____, דוא"ל: _____

2. שם מלא: _____, ת.ז. _____

טלפון: _____, דוא"ל: _____

_____ חתימה

_____ תאריך

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחריש ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

בין:

1. _____, ת.ז. _____.

2. _____, ת.ז. _____.

מען: _____

טלפון: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "המשכיר/ים")

מצד אחד;

המועצה המקומית חריש

מרחי גפן 78, חריש

(להלן: "השוכרת")

לבין:

מצד שני ;

הואיל:

והמשכיר הינו בעל הזכויות של דירה מצויה ברחוב _____ מס' _____, כניסה _____, קומה _____ דירה _____, 4 חדרים **לפחות** בחלוקה של: 3 חדרי שינה וחדר אורחים (סלון) וכוללת חניה, מרפסת שמש ומחסן (להלן: "המושכר"), הגיש הצעתו במסגרת קול קורא לקבלת הצעות מחיר והצעתו הוכרזה כהצעה הנבחרת;

והואיל:

וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר לתקופה ובתנאים כמפורט להלן כדירת קלט לעולים חדשים, אשר תושכר לעולים חדשים (להלן: "דיירי משנה"), והמשכיר מסכים להשכיר את המושכר לשוכר כמפורט בהסכם זה להלן וזאת בשכירות שאינה מוגנת עפ"י חוקי הגנת הדייר;

והואיל:

וברצון הצדדים להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות בקשר לתנאי השכירות ביניהם כאמור בהסכם זה ובכתב;

והואיל:

ולמועצה מונה חשב מלווה אשר חתימתו על הסכם זה לצד חתימת מורשי החתימה במועצה, מהווה תנאי לתחילת תוקפו של הסכם זה, והמועצה מאשר כי אושר סעיף תקציבי או תב"ר להוצאה זו עבור כל שנת השכירות הראשונה, וכי התקבלה החלטת מועצה כדין על ביצוע התקשרות זו.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן -

1. **מבוא**

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות הקריאה בלבד ולא תשמנה לפרשנות ההסכם.

2. **אי תחולת חוקי הגנת הדייר**

הצדדים מסכימים ומצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, על כל תיקונוו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה דומים אחרים להגנה על דיירים (להלן: "דיני הגנת הדייר"), לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכר על פי הסכם זה. השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן או זכאי לאיזו שהיא זכות על פי דיני הגנת הדייר, ומוצהר בזאת על ידי השוכר כי לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח למשכיר בכל צורה שהיא.

חתימת המציע: _____

קול קורא מס' 312/22 לשכירות דירת קלט לעולים חדשים

3. הצהרות הצדדים

- 3.1 המשכיר מצהיר כי הוא בעל הזכות הבלעדית והמלאה להשכיר את המושכר וכי אין כל מניעה חוקית, הסכמית או אחרת, המונעת ממנו להשכיר את המושכר ולמסור את החזקה בו לשוכר ו/או למלא אחר הוראות הסכם זה.
- 3.2 השוכרת מצהירה כי אין כל מניעה חוקית, הסכמית או אחרת, המונעת ממנה לשכור את המושכר ולקבל את החזקה בו ו/או למלא אחר הוראות הסכם זה. כן מצהיר השוכר כי בדק המושכר ומצא אותו מתאים למטרותיו והוא מוותר על כל טענות אי-התאמה או פגם על פי כל דין והוא מקבל לידי את המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) ואין לו כל טענות בקשר עם מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני, זאת למעט פגמים מוסתרים ושאנם נראים לעין.
- 3.3 השוכרת שהינה רשות מקומית מקדמת פרויקט לקליטת עולים חדשים (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, ישוכנו עולים חדשים בשכירות משנה, בהסכם שכירות משנה מול השוכרת.
- 3.4 במקרה של אי פינוי המושכר של דיירי המשנה במועד שייקבע בין השוכרת לדיירי המשנה בהסכם שכירות משנה, המשכיר מסמיך ומייפה את כוחה של השוכרת לפעול בכל דרך לפי שיקול דעתה, לרבות פניה לערכאה משפטית בבקשה ו/או תביעה מתאימה בעניין.

4. תקופת השכירות

- 4.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר לתקופה של 12 חודשים, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- 4.2 טרם תקופת השכירות תוך מתן זמן סביר לתיקון, המשכיר ונציג המועצה יבצעו רשימת בלאי שהמשכיר יידרש לביצוע כל עבודה במושכר. כמו כן, במועד מסירת החזקה במושכר יכינו הצדדים פרוטוקול בדבר מצב החשבונות והמונים בדירה (חשמל, ארנונה, ועד בית). תוקף ההסכם מסירת החזקה תבוצע בכפוף לקיום התחייבויות השוכר כלפי המשכיר שעד לאותו מועד. הרשום בפרוטוקול יהיה עדות למצבה של הדירה במועד מסירתה.
- 4.3 בכפוף לקיום מלא ומדויק של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה והדין ובכפוף למתן הודעה בכתב כאמור להלן, מוקנית בזאת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות של 12 חודשים ולא יותר מ-36 חודשים, החל מתום תקופת השכירות, בתנאים זהים לתקופת השכירות, למעט דמי השכירות אשר יועלו ערב תחילת תקופת האופציה ובמהלך תקופת האופציה, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר (להלן: "האופציה") עד לגובה של כ-5% מדמי השכירות.
- 4.4 תנאי למימוש האופציה יהיה עמידה בתנאי ההסכם ובאותם התנאים בגובה דמי השכירות שיקבעו בין הצדדים לתקופת האופציה.
- 4.5 מימוש האופציה על ידי השוכר יהא במתן הודעה בכתב של השוכר למשכיר על רצונם לממש את האופציה עד 45 יום לפני תום תקופת השכירות.
- 4.6 ככל שהשוכרת תפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות או תקופת האופציה מכל סיבה שהיא, יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות כאמור בהסכם זה בגין כל תקופת השכירות או יתרתה או תקופת האופציה שמומשה או יתרתה. הפרת הסעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. דמי השכירות

- 5.1 השוכרת תשלם דמי שכירות למשכיר בעבור תקופת השכירות בסך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪) בעבור כל חודש שכירות בתקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות"). דמי ניהול (ועד הבית) בסך של _____ ₪ (במילים): _____ ₪.
- 5.2 מוסכם על ידי הצדדים כי תשלומי דמי השכירות יבוצעו מידי 4 חודשים ביום ה-1 לחודש, באמצעות המחאה או העברה בנקאית לחשבון שפרטיו יימסרו ע"י המשכיר, בגין 4 החודשים הבאים (תשלום מראש).

5.3. מוסכם בזאת כי אי תשלום סכום מן הסכומים כאמור יהווה הפרה יסודית של ההסכם והמשכיר יהיה רשאי לסיים הסכם זה באופן מיידי ולדרוש את פינוי השוכרת מן המושכר, והכל מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד אחר, אך זאת, בכפוף לכך שהמשכיר שלח לשוכרת הודעה בכתב בדבר אי התשלום כאמור והשוכר לא שילם את הסכומים בתוך 7 יום ממועד קבלת ההודעה.

6. מטרת השכירות

השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר אך ורק למטרת **מגורי עולים חדשים** (דירת קלט) ולא לשנות את מטרת השימוש במושכר או באיזה חלק ממנו, בכל דרך שהיא ללא הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.

7. הצהרות והתחייבויות השוכרת

7.1. אין בהעמדת הדירה לרשות הדיירים בשכירות המשנה משום העברת זכויות או הסבת הסכם, ללא כל אבחנה לזהות דיירי המשנה או מהות קליטתם, ובלבד שהדירה תשמש למטרת מגוריהם של אלה ובכפוף להוראות הסכם זה.

7.2. על האמור לעיל, מובהר בזאת כי דיירי המשנה אשר יגורו בדירה הינם אזרחי ישראל ו/או תושבי ישראל ו/או זכאים לקבל מעמד חוקי במדינת ישראל – השוכרת לא תלין בדירה שוהים בלתי חוקיים ו/או זרים כהגדרה זו בחוק מקרקעי ישראל ולא תועבר הדירה לחזקת חברה או תאגיד.

7.3. השוכרת מתחייבת להשתמש במושכר באופן זהיר וסביר ולשמור על ניקיונו וסביבתו, מבלי לגרוע מהאמור, השוכרת מתחייבת להחזיק את המושכר על כל מערכותיו, במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכיר ולבצע במושכר ובמערכותיו, על חשבונו ועל אחריותו.

7.4. השוכרת מתחייבת שלא לבצע במושכר עבודות בניה כלשהן לרבות שינויים, שיפוצים, או תיקונים שיגרמו ו/או שיביאו לשינוי של המושכר ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

7.5. כמו כן, מתחייבת השוכרת שלא לבצע כל שינוי במושכר, לרבות צביעת הקירות בצבעים אחרים (ללא הסכמת המשכיר) חורים בקירות ו/או בתקרות, ולא להוסיף לו כל מבנה, תוספת או שכלול או להסיר כל חלק הימנו ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. למרות האמור לעיל השוכרת תהיה רשאית לתלות תמונות, מראות, ארונות ומדפים.

7.6. עשתה השוכרת שינויים ללא הסכמת המשכיר אזי, כל הליך משפטי וכל הוצאה שתגרם כתוצאה מכך תחול על השוכרת בלבד, לרבות ההשלכות של ביצוע עבודות ללא היתר בניה על כל המשתמע מכך.

7.7. מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לפעול כנגד כל שינוי או תיקון שיעשו שלא בהסכמתו, הרי בכל מקרה - כל שינוי, תיקון או תוספת כ"ל, שיעשו במושכר, יחשבו לרכוש המשכיר, והשוכרת לא תהיה רשאית לדרוש מהמשכיר בעת פינוי המושכר כל תשלום ע"ח התיקונים, שינויים ותוספות מהסוג הנ"ל שעשה במושכר.

7.8. השוכרת מתחייבת לאפשר למשכיר בתקופת השכירות להיכנס למושכר בזמן סביר, תוך תיאום מראש, כדי להציג המושכר לצדדים שלישיים ו/או כדי לבדוק המושכר ועמידת השוכרת בתנאי הסכם זה.

7.9. השוכרת מתחייב לשלם את דמי השכירות במלואם ואת שאר התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, לרבות תשלומים ומיסים לפי סעיף 8 דלהלן, במשך כל תקופת השכירות, בין אם עשה שימוש במושכר ובין אם לאו, מכל סיבה שהיא.

7.10. ככל ומדובר בדירה חדשה שתקופת אחריות הקבלן חלה עליה (תקופת בדק), השוכרת מודעת שעלולים להיות בה ליקויים אשר מחויב הקבלן לתקן, בעניין זה השוכרת לא תעלה כל טענה

ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד המשכיר בגין אי נוחות ו/או נזקים עקיפים ו/או ישירים של ליקויי בניה ככל ואלה יתגלו ו/או בגין ביצוע עבודות על ידי הקבלן. השוכרת מתחייבת לאפשר לקבלן להיכנס לדירה בתיאום מראש ובשעות עבודה מקובלות על מנת לתקן את הליקויים המחויבים מכח חוק המכר דירות. סעיף זה הינו סעיף יסודי בחוזה זה.

7.8 השוכרת לרבות דיירי המשנה מתחייבים שלא להפריע לחיים השגרתיים של הדיירים בבנין, לשמור על ניקיון המושכר וסביבתה ולא לגרום לרעש שאינו סביר. השוכרת מצהירה כי ככל ויתקבלו תלונות מהשכנים בדבר רעש לא סביר, או לכלוך או התנהגות שאינה הולמת יהיה רשאי המשכיר להודיע על כך לשוכרת בכדי שזו תפעל לתיקון המחדל בתוך 7 ימים. לא תיקנה השוכרת את המחדל, רשאי המשכיר להביא לסיום ההתקשרות ובהתראה של 14 ימים.

7.9 במקרה של סיום ההתקשרות מצדו של המשכיר וככל ובמושכר מתגוררים דיירי משנה, תהא זו אחריותו על המשכיר לפעול לפנותם לרבות פניה לערכאה משפטית ועל המשכיר יחולו כל ההוצאות המשפטיות כאשר לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השוכרת בעניין זה.

7.10 השוכרת מתחייבת לשמור על המושכר כמקובל ולתקן על חשבונה לשביעות רצון המשכיר, כל פגם, קלקול, או ליקוי במושכר, שייגרמו כתוצאה משימושה של השוכרת או מטעמה או להחליפו בחדש, אם תיקונו אינו אפשרי, וזאת מייד עם התגלה הפגם או הקלקול. השוכרת מתחייבת להחזיר לידי המשכיר את המושכר כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהושכר, פרט לבלאי סביר. השוכרת מצהירה ומאשר שקיבל את המושכר נקי ומסודר, היא מתחייבת להחזיר את המושכר נקי צבוע באותם הצבעים שקיבל אותם ומסודר כפי שקבלו. סעיף זה ייכנס לתוקפו ביום מסירת וקבלת המפתח.

7.11 תיקונים אחזקה שוטפים, שאינם נובעים מבלאי סביר, יבוצעו על ידי השוכרת ו/או מי מטעמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמה ועל חשבונה.

8. מיסים ותשלומים

8.1 השוכרת תשלם במועד את כל המיסים החלים על המושכר ו/או על המחזיק במושכר, לרבות חשבון הארנונה, חשבון המים, החשמל, הגז, הטלפון, ככל שקיים, מיסי ועד בית (דמי ניהול) וכל המיסים ו/או תשלומים אחרים המוטלים על שוכר או מחזיק כל זאת עבור תקופת השכירות ובמועד התשלום החוקי.

8.2 השוכרת מתחייבת להציג בפני המשכיר מפעם לפעם על פי דרישתו של המשכיר את כל הקבלות ו/או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, וזאת תוך 7 יום מקבלת דרישתו בכתב כאמור.

8.3 באם השוכרת לא תסלק חשבון כלשהו מהחשבונות האמורים בסעיף זה ובמועד, הרי מבלי לפגוע בחובותיה של השוכרת, יהיה המשכיר זכאי לסלק חשבונות אלה והשוכרת תהיה חייבת להחזיר למשכיר את מלוא הכספים אשר שולמו על ידו לכיסוי איזה מהחשבונות כאמור, מיד לפי דרישתו של המשכיר וזאת מבלי לפגוע בסעדים אחרים העומדים לזכות המשכיר עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין.

8.4 אף משהסתיים חוזה השכירות, יראו בשוכרת כמי שחייבת בגין התשלומים האמורים לעיל, אם חיובם נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות ו/או האופציה ושתשלומם או חיובם נדרש ו/או הגיע לאחר תום תקופת השכירות / האופציה.

9. אחריות ושיפוי

9.1 המשכיר וכל מי שבא ו/או פועל מטעמו לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שייגרמו לשוכר למי מטעמו ו/או לרכושו, אף אם יקבע כי אלה נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של המשכיר מכוח היותו הבעלים של המושכר, אלא אם יקבע בפסי"ד חלוט כי המשכיר אחראי לנזק שנגרם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

9.2 למעט נזק שנגרם על ידי המשכיר, השוכרת לבדה תהא אחראית כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' בגין כל נזקי גוף ו/או רכוש שייגרמו במושכר או בקשר אליו בתקופת השכירות כתוצאה ממעשה

או מחדל של השוכר או מי מטעמו ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר ו/או החזקתו ומתחייבת לפצות ולשפות את המשכיר באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו בקשר לכך.

9.3 מבלי לגרוע מכל התחייבויותיו של השוכרת על פי הסכם זה, מבנה המושכר בלבד יבוטח על ידי המשכיר. השוכרת תבטח את המבנה בביטוח צד ג' וביטוח נגד שריפות.

9.4 על השוכרת תהיה האחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפות העצמית בנוזקים ולא על המשכיר או מי מטעמו.

10. פינוי המושכר, הפרות ותרופות

10.1 עם תום תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תמומש, או עם ביטול ההסכם על ידי המשכיר תפנה השוכרת את המושכר מכל אדם וחפץ השייכים לה ותחזיר את המושכר למשכיר כשהוא במצב טוב ותקין, בכפוף לבלאי סביר וכאשר כל המערכות במושכר פועלות ותקינות.

10.2 למען הסר ספק, מובהר כי כל חפץ ו/או ציוד ו/או אביזרים אשר אינם בגדר רכוש המשכיר על פי הסכם זה ואשר נותרו במושכר לאחר פינויו על ידי השוכרת, יחשבו לרכוש המשכיר עם הפינוי, בין אם הפינוי נעשה בתום תקופת השכירות ובין אם הפינוי נעשה בתוך תקופה זו, והשוכרת מוותרת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

10.3 בכל מקרה של פיגור בפינוי המושכר לאחר תום תקופת ההסכם, מתחייבת השוכרת לשלם למשכיר סכום של 200 ש"ח עבור כל יום של פיגור בפינוי המושכר, כפיצויים מוסכמים על הוצאותיו ונזקיו של המשכיר עקב אי פינוי המושכר במועד, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיו של המשכיר לנקוט בכל הליך משפטי אחר, כולל תביעת פינוי, ו/או לתבוע את מלוא נזקיו והוצאותיו אם יעלו על הסכום הנ"ל.

10.4 בכל מקרה בו נמצאו במושכר ליקויים לאחר פינוי המושכר על ידי השוכר, מתחייב השוכר לתקן הליקויים, אשר הינם באחריותו על פי האמור בהסכם זה. במידה ועד תום 7 ימים ממועד פינוי המושכר לא יישלם השוכר תיקון הליקויים, יהא המשכיר רשאי לתקן הליקויים. מבלי לגרוע מהאמור, השוכר ישלם למשכיר עם דרישתו הראשונה של המשכיר את מחיר התיקונים על פי קביעת בעל מקצוע רלוונטי, בין אם בוצעו ובין אם לאו.

10.5 סעיף 10.3 לעיל אינו מתקיים בהתקיים האמור בסעיף 7.9.

10.6 מוסכם בזה כי הפרה או אי קיום איזה מהוראות סעיפים (על סעיפי המשנה שלהם) 3.1,4,6,5,6,7,8 לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

10.7 כל הפרה של ההסכם תזכה את הצד המקיים לקבל מהמפר את הנזקים שנגרמו לו וזאת מבלי לפגוע בזכות הצד המקיים לכל סעד ותרופה אחרים או נוספים עפ"י כל דין ועפ"י הסכם זה. מוסכם בזאת, כי במקרה של הפרה אשר לא תוקנה על ידי השוכר בתוך המועד הנקוב בהתראה שקיבל השוכר מהמשכיר, יהא המשכיר רשאי להודיע לשוכרת בכתב על סיום מיידי של תקופת השכירות.

11. שונות

11.1 הכתוב בהסכם זה ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים ואין להתחשב בכל משא ומתן שקדם לחתימתו ובכל הצהרות, מצגים, התחייבויות או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה וכל אלה בטלים ומבוטלים בזה.

כל הוראה בהסכם זה ו/או פעולה ו/או הפרה של השוכר תהווה הפרה ו/או פעולה ו/או מחדל של דיירי המשנה הגרים בדירה וכל פעולה ו/או מחדל ו/או מעשה שעשה כל אחד מדיירי המשנה הגרים בפועל בדירה תראה ותיוחס לשוכר כאילו הוא בעצמו ביצע את ההפרה ו/או המחדל ו/או המעשה.

11.2 שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תיחשב כויתור על איזה מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין או כויתור או כהסכמה לאיזה הפרה או אי קיום תנאי ההסכם ע"י הצד האחר או כנותנת דחייה או ארכה לבצע כל מעשה אשר על הצד האחר לעשותו או כשינוי, ביטול או תוספת של



איזה תנאי שהוא, אלא אם הויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול או התוספת נעשו במפורש ובכתב.

- 11.3 המשכיר רשאי למשכן ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או למכור ו/או להעביר את זכויותיו וחובותיו כולן או מקצתן על פי הסכם זה ו/או את זכויותיו במושכר ו/או בכל חלק ממנו, כולן או מקצתן, ובלבד שזכויות השוכרת על פי הסכם זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 11.4 השוכרת מוותרת בזאת על כל זכות קיזוז ו/או עיכבון אם וככל שיעמדו לו כלפי המשכיר. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, לא יהיה השוכרת רשאי לקזז ו/או לעכב ו/או לנכות מכל סיבה שהיא כל סכום מדמי השכירות אשר עליו לשלם למשכיר כאמור בהסכם זה ו/או מיתר התשלומים החלים עליו כאמור בהסכם זה.
- 11.5 כתובות הצדדים לעניין הסכם זה הינן כמפורט בצד שמם במבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח למי מהצדדים לפי כתובתו דלעיל, תיחשב כנתקבלה תוך 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בדואר רשום.
- 11.6 לצורך ביצוע חוזה זה, אישר הקשר מטעם השוכר יהיה הגב' אלונה גבר-קרקליס, מנהלת מח' עולים במועצה או מי שימלא תפקיד זה או כל אדם אחר שימונה להיות נציג המועצה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר