

המועצה המקומית חריש

קול קורא

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 המקומית ושאינה "דירת גן" או "דירת גג" ("פנטהאוס").
- ב. דירה בגודל 100 מ"ר בת 4 חדרים לפחות (3 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, כולל מע"מ בשיעור 17% וכן את גובה ההוצאות השוטפות הנוספות, לרבות דמי אחזקת הרכוש המשותף "וועד הבית".

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

כתובת הדירה: רח' _____ מס' _____ דירה מס' _____
 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 מייד וכל יאחר 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 במעטפה סגורה לידי הגב' אלונה גבר-קרקליס - לתיאום בטלפון: 052-4817155
 בנוסף ניתן לסרוק את ההצעה ולהעבירה לכתובת הדוא"ל: Alona@harish.muni.il
וזאת, עד ליום 22.11.2020 בשעה 10:00 לא תתקבלנה הצעות במועד מאוחר יותר

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

 חתימה

 חתימה

 חתימה

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחריש ביום ____ בחודש _____ שנת 2020

בין:

1. _____, ת.ז. _____.
2. _____, ת.ז. _____.

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד;

לבין:

המועצה המקומית חריש

מרח' גפן 78, חריש

(להלן: "השוכר")

מצד שני ;

הואיל: והמשכיר הינו בעל הזכויות של דירה מצויה ברחוב _____ בחריש, שמספרה _____, 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 תשמשנה לפרשנות ההסכם.
2. **אי תחולת חוקי הגנת הדייר**
הצדדים מסכימים ומצהירים כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, על כל תיקוניה שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה דומים אחרים להגנה על דיירים (להלן: "דיני הגנת הדייר") אינם יחולו על השכירות הנכונה.



עיר חדשה. התחלה חדשה.

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.

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 השוכר מצהיר כי אין כל מניעה חוקית, הסכמית או אחרת, המונעת ממנו 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 ושאינם נראים לעין.
- 3.3 השוכרת שהינה רשות מקומית מקדמת פרויקט לקליטת עולים חדשים (להלן: "הפרויקט"). במסגרת הפרויקט, ישוכנו עולים חדשים בשכירות משנה לתקופה שלא תעלה על 21 ימים (3 שבועות) וכל זאת במטרה לסייע לקליטתם במדינה.

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 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לשוכר, והשוכר יקבלו את החזקה במושכר ביום _____ (להלן: "מועד מסירת החזקה"). במועד מסירת החזקה יימסר המושכר לשוכר במצבו ביום חתימת הסכם זה, בכפוף לבלאי סביר, בלא שהמשכיר יידרש לביצוע כל עבודה במושכר. כמו כן, במועד מסירת החזקה יכינו הצדדים פרוטוקול בדבר מצב החשבונות והמונים בדירה (חשמל, ארנונה, ועד בית). 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 שהשוכר יפנה 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 השוכר ישלם דמי שכירות למשכיר בעבור תקופת השכירות בסך של _____ ₪ (במילים): _____ (שם) בעבור כל חודש שכירות בתקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות").



5.2. במועד חתימת הסכם זה וכתנאי למסירת החזקה בדירה לידי המועצה, ימסור השוכר למשכיר המחאה בנקאית לפקודתו, על-סך דמי השכירות ל-4 חודשים מראש.

5.3. 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).

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

5.5. היה ולא ישלם השוכר את דמי השכירות, לאחר קבלת הודעת המשכיר כאמור, יישא התשלום ריבית קבועה ומוסכמת בסך 200 ₪ לכל יום איחור וזאת החל מהיום השמיני לאיחור כאמור.

6. מטרת השכירות

השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרת מגורי עולים חדשים ולא לשנות את מטרת השימוש במושכר או באיזה חלק ממנו, בכל דרך שהיא ללא הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.

7. הצהרות והתחייבויות השוכר

7.1. השוכר או הדיירים במושכר מתחייבים שלא להעביר את זכויותיו או התחייבויותיו או איזה מהן עפ"י הסכם זה לאחר, לא להעביר את השכירות עפ"י ההסכם לאחר ולא להרשות לאחר להשתמש במושכר או באיזה חלק ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

7.2. 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.

7.3. 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 – השוכר לא ילין בדירה שוהים בלתי חוקיים ו/או זרים כהגדרה זו בחוק מקרקעי ישראל ולא תועבר הדירה לחזקת חברה או תאגיד.

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

7.5. השוכר מתחייב שלא לבצע במושכר עבודות בניה כלשהן לרבות שינויים, שיפוצים, או תיקונים שיגרמו ו/או שיביאו לשינויו של המושכר ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

7.6. כמו כן, מתחייב השוכר 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 השוכר יהיו רשאי לתלות תמונות, מראות, ארונות ומדפים.

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

7.8. מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לפעול כנגד כל שינוי או תיקון שיעשו שלא בהסכמתו, הרי בכל מקרה - כל שינוי, תיקון או תוספת כנ"ל, שיעשו במושכר, יחשבו לרכוש המשכיר, והשוכר

לא יהיה רשאי לדרוש מהמשכיר בעת פינוי המושכר כל תשלום ע"ח התיקונים, שינויים ותוספות מהסוג הנ"ל שעשה במושכר.

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

7.10. השוכר 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.

7.11. השוכר מצהיר כי הוא יודע שדירת המגורים הינה חדשה ועל כן עלולים להיות בה ליקויים אשר מחויב הקבלן לתקן, השוכר לא יעלה 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. השוכר מתחייב 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. השוכר מתחייב שלא להפריע לחיים השגרתיים של הדיירים בבניין, לשמור על ניקיון הדירה וסביבתה ולא לגרום לרעש שאינו סביר. השוכר מצהיר כי הוא יודע שכל שיגיעו תלונות מהשכנים בדבר רעש לא סביר, או לכלוך או התנהגות שאינה הולמת יהיה רשאי המשכיר להודיע על סיום החוזה באופן מיידי, במקרה כאמור יפנה השוכר את המושכר בתוך 14 יום ממועד שליחת ההודעה בכתב לשוכר.

7.9. השוכר מצהיר כי הוא יודע שהמשכיר לא יעשה שיפוצים ו/או תיקונים ו/או השבחה של הנכס והוא מקבל אותו במצבו AS IS.

7.10. השוכר מתחייב לשמור על המושכר שמירה כמקובל ולתקן על חשבונו לשביעות רצון המשכיר, כל פגם, קלקול, או ליקוי במושכר, שייגרמו כתוצאה משימוש של השוכר או מטעמו, או להחליפו בחדש, אם תיקונו אינו אפשרי, וזאת מייד עם התגלה הפגם או הקלקול, והוא מתחייב להחזיר לידי המשכיר את המושכר כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהושכר, פרט לבלאי סביר. השוכר מצהיר ומאשר שקיבל את המושכר נקי ומסודר, הוא מתחייב 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 השוכר ו/או מי מטעמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו ועל חשבונו.

8. מיסים ותשלומים

8.1. השוכר ישלם 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, ככל שחל.

8.2. תוך 10 ימים מיום תחילת תקופת השכירות, השוכר יודיעו בכתב למועצה המקומית חריש ולשאר הגופים הנוגעים לעניין, על שכירתו את המושכר, מהמועד הרשום בסעיף 4.2 לעיל, וידאג לכך שכל חשבונות המים ו/או החשמל ו/או המועצה ו/או הגז ו/או כל חשבון אחר המתייחס לתשלום ו/או מס החלים על השוכר יועברו על שמו ויומצאו לשוכר. בתום תקופת השכירות או תום תקופת האופציה יודיעו השוכר בכתב למועצה המקומית חריש ולשאר הגופים הנוגעים לעניין בדבר סיום תקופת השכירות, לאחר שיקבל אישור מהמשכיר על תום תקופת השכירות, ככל שיש בכך הצורך.



8.3. השוכר מתחייב 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.

8.4. באם השוכר לא יסלק חשבון כלשהו מהחשבונות האמורים בסעיף זה ובמועד, הרי מבלי לפגוע בחובותיו של השוכר, יהיה המשכיר זכאי לסלק חשבונות אלה והשוכר יהיו חייב 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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשכיר יהא רשאי לפרוע את חשבונות כאמור באמצעות שקי הערבון.

8.5. אף משהסתיים חוזה השכירות, יראו בשוכר כמי שחייב 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 שיגרמו 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 בפס"ד חלוט כי המשכיר אחראי לנזק שנגרם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

9.2. למעט נזק שנגרם על ידי המשכיר, השוכר לבדו יהא אחראי כלפי המשכיר וכלפי כל צד ג' בגין כל נזקי גוף ו/או רכוש שיגרמו במושכר או בקשר אליו בתקופת השכירות כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר או מי מטעמו ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר ו/או החזקתו ומתחייב לפצות ולשפות את המשכיר באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו בקשר לכך.

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

השוכר יהיה האחריות לתשלום פרמיות הביטוח וההשתתפות העצמית בנזקים חלה על השוכר עצמו בלבד, 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 יפנה השוכר את המושכר מכל אדם וחפץ השייכים לו ויחזיר את המושכר למשכיר כשהוא במצב טוב ותקין, בכפוף לבלאי סביר וכאשר כל המערכות במושכר פועלות ותקינות יובהר כי המושכר נמסר כשהוא חדש.

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 השוכר, יחשבו לרכוש המשכיר עם הפינוי, בין אם הפינוי נעשה בתום תקופת השכירות ובין אם הפינוי נעשה בתוך תקופה זו, והשוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגינם.

בכל מקרה של פיגור בפינוי המושכר לאחר תום תקופת ההסכם, מתחייב השוכר לשלם למשכיר סכום של 300 ש"ח עבור כל יום של פיגור בפינוי המושכר, כפיצויים קבועים מראש 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.

10.2. 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 ישלם 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.

10.4. מוסכם בזה כי הפרה או אי קיום איזה מהוראות סעיפים (על סעיפי המשנה שלהם) 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.1, 10.2, 10.3 ו-11 לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

הפר השוכר תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם זה, כי אז יהיה המשכיר רשאי לראות הסכם זה כבטל עקב ההפרה, ואם הודיע המשכיר לשוכר על ביטול ההסכם עקב ההפרה היסודית כאמור, השוכר מתחייב בזה לפנות מיד, ולא יאוחר מתום 10 ימי עסקים, את המושכר המשכיר יהיה רשאי להיכנס למושכר ולתפוס את החזקה בו, ולהוציא את השוכר וחפציו מן המושכר כדי לממש זכותו בו, כל עלויות הפינוי, אחסנת החפצים, החלפת המנעול וכיוצא ב"ב יחולו על השוכר בלבד. וכל זאת מבלי לפגוע ביתר הזכויות הסעדים והתרופות המוענקות למשכיר עקב ההפרה, ומבלי לפגוע בזכותו לדרוש את הוצאותיו ונזקיו כמפורט בהסכם זה.

10.5 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 לשוכר 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 לעשות 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 השוכר על פי הסכם זה לא תיפגענה, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.

11.4 השוכר מוותר בזאת על כל זכות קיזוז ו/או עיכבון אם וככל שיעמדו לו כלפי המשכיר. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, לא יהיה השוכר 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:

חשב מלווה	השוכר	המשכיר
-----------	-------	--------