

החברה הכלכלית לקדומים בע"מ

חוזה שכירות לתושב

שנערך ונחתם בקדומים ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין: החברה הכלכלית לקדומים בע"מ

או מועצה מקומית קדומים (להלן המשכירה)

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מצד שני

שניהם ביחד וכל אחד לחוד (להלן השוכרים)

הואיל ובניני בר אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ או עמידר החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ, העמידו בתחומי המועצה המקומית קדומים מבנים לצורך מגורים (להלן המיישבת):

והואיל ובין המשכירה ובין המיישבת נחתמו חוזים לפיהם העמידה המיישבת את המבנים למשכירה לצורך השכרה:

והואיל והמשכירה מוכנה להשכיר לשוכרים מגורון/קרוואן מס. _____ (להלן - "הנכס") בשכירות שאינה שכירות מוגנת:

והואיל והשוכרים מוכנים לשכור הנכס בשכירות שאינה מוגנת.

הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי-נפרד הימנו ובכל מקום בטקסט שלהלן, שיכונה חוזה זה, כולל הדיבור או ההפניה גם את הנספח המפורט להלן.

2. (א) המשכירה משכירה לשוכרים את הנכס לתקופה של שנה אחת החל מיום _____

ועד ליום _____ (להלן - "תקופת השכירות").

(ב) חוזה זה יתחדש באופן אוטומטי לתקופת שכירות נוספת של שנה אחת, אלא אם כן מסר צד למשנהו הודעה מראש ובכתב של לפחות 60 יום לפני תום תקופת השכירות על רצונו להביא את ההסכם לקצו.

3. הצדדים מסכימים שעל השכירות לא יחול חוק הגנת הדייר (נוסח משולב התשל"ב-1972) או כל חוק שיבוא במקומו וכי השוכרים לא שילמו למשכירה, בין במישרין בין בעקיפין סכום כלשהו כדמי מפתח או כל תמורה אחרת עבור הסכמת המשכירה להשכיר הנכס לשוכרים.

4. הנכס ישמש את השוכרים למגורים בלבד.
5. השוכרים מאשרים כי בחנו את הנכס וכי מצאו אותו מתאים למטרת ההתקשרות והם מוותרים על כל טענה אחרת כלשהיא.
6. השוכרים מצהירים כי ידוע להם כי הנכס שייך למיישבת וכי למיישבת ולמשכירה זכות לפנות את השוכרים באם יפרו הוראות החוזה כולם או חלקם.
7. (א) השוכרים מתחייבים לתקן מייד, על חשבונם כל פגם ו/או קלקול שיגרם לנכס ו/או לכל מתקן אחר הקשור, בצורה כלשהיא לנכס, לרבות פגמים ו/או קלקולים הנובעים משימוש טבעי ו/או אחר, ויבצעו בכל תקופת חלותו של חוזה זה, עבודות בדק ואחזקה שוטפות כמתחייב מסוג הנכס וממצבו.
- (ב) השוכרים יאפשרו בכל תקופת חלותו של הסכם זה, לנציגי המשכירה והמיישבת ו/או לבעלי מקצוע מטעמם להיכנס לשטח הקרקע ולנכס בין כדי לבדוק ביצועו של חוזה זה, בין לצורך בקרת ביצוע חוזה זה, ביצוע טיפולים ו/או תיקונים ו/או ביצוע פעולות בדק שוטפות בנכס, מבלי שהדבר יחייב את המיישבת או את המשכירה לבצע כל תיקון כאמור, ובין לכל מטרה אחרת.
- (ג) סעיף זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה.
8. השוכרים מתחייבים שלא להסב ו/או להעביר זכויותיהם וחובותיהם על פי חוזה זה לצד שלישי כל הוא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ולא יאפשרו לצד שלישי שימוש כל שהוא בנכס.
9. (א) השוכרים יהיו אחראים כלפי המשכירה והמיישבת לכל נזק או אבדן בין לגוף ובין לרכוש שיגרם לצד ג', עקב ואגב השימוש בנכס ו/או הנובע מהשימוש בהם.
- (ב) היה והמשכירה ו/או המיישבת יחויבו לשלם סכום כלשהו בגין נזק הנובע מהשימוש בנכס ו/או הנובע מכך, מתחייבים השוכרים לשפות את המשכירה או המיישבת מיד עם דרישה בגין כל נזק כאמור.
- (ג) השוכרים ירכשו במשך כל תקופת חלותו של הסכם זה, אצל חברת ביטוח הפועלת בישראל על פי היתר, פוליסה לביטוח נזקי רכוש ונזקי צד ג', אשר תבטיח כיסוי נאות מפני כל הנזקים הכרוכים והקשורים בשימוש בנכס, לרבות אש, פריצה, מים, נזקי מלחמה ופעולות איבה (להלן - "הפוליסה").
- (ד) השוכרים מתחייבים לשמור על השיחים והעצים שנשתלו ע"י המשכירה באזור הקראוון ובסמיכות לו. במידה ומתעוררת בעיה יש לפנות למוקד 107 שיעביר את הבקשה למחלקת הגינון.
- (ה) הפוליסה תכלול סעיף בדבר כימום הנזק על פיו, מכל תשלום שיתקבל, ישולם תחילה לתיקון הנזקים שאירעו לנכס, אם אירעו ולהשבת המצב לקדמותו.
- (ו) הפוליסה תכלול סעיף על פיו אין המבטחת יכולה ו/או רשאית לחזור בתביעת שיבוב כנגד המשכירה ו/או המיישבת בגין כל נזק שיכוסה על ידה, כאמור. וכן סעיף על פיו, הפוליסה לא תבוטל, אלא אם ניתנה הודעה במכתב רשום למשכירה 30 יום מראש, בדבר כוונת המבטחת לבטל את פוליסת הביטוח כאמור.

10. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בתום תקופת החוזה או בכל מועד אחר בו חייבים השוכרים לפנות את הנכס, ישיבו השוכרים את הנכס לידי המשכירה, שהוא פנוי מכל אדם וחפץ, במצב כפי שקיבלו את הנכס, למעט בלאי הנובע משימוש סביר.
11. השוכר מאשר כי בדק את הנכס וכי מצא אותו מתאים למטרת ההתקשרות והוא מוותר על כל טענה, בדבר אי-התאמה או טענה אחרת כלשהיא.
- 12.
- (א) לקראת תחילת תקופת השכירות ו/או במהלך תקופת השכירות זכאי השוכר לעשות במושכר כל תוספת ושינוי בהתאם לצרכיו, להתאמת המושכר לשימוש של השוכר, בתנאי מפורש, שהשוכר לא יהא זכאי לדרוש מהמשכיר כל השתתפות בהוצאות או החזר בגין ההשקעות שתעשנה על ידו במושכר, ויהיו חלק ממנו, וכי המשכיר ייתן הסכמתו לשינוי ולתוספת, מראש ובכתב.
- (ב) כדי להסיר ספק, המשכירה לא תבצע תיקונים או עבודה כלשהי במבנה והשוכר לבד הנו אחראי לבצע את כל העבודה הנדרשת על חשבונו לצורך שימוש במבנה.
- (ג) כל תוספות או שינוי וכן הצבת מבנים או סככות וכדומה, בצמוד או בסמוך למבנה, דורש אישור מוקדם של מחלקת הנדסה.
13. כל התיקונים, שינויים או תוספות הקשורים למושכר ונעשו ע"י השוכר, יעברו בגמר תקופת השכירות לרשות המשכירה ולבעלותה, מבלי שהשוכר יוכל לדרוש פיצויים או תשלום עבורם, בין שנעשו ברשות המשכיר ובין אם לא.
14. על אף האמור בהסכם זה, מוסכם בין הצדדים, כי אם המשכירה תידרש ע"י המשכנת לפנות את הנכס ולהשיבו לידי המשכנת, יפנו השוכרים את הנכס במועד שיקבע, וכי לא יהיו להם תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי המשכירה ו/או מי מעובדיה ו/או נבחריה ו/או נציגיה.
15. (א) בתמורה למתן זכות השכירות בנכס, מתחייבים השוכרים לשלם למשכירה כדמי שימוש שכירות (להלן "דמי שכירות") לחודש סך של:
- קדומים דרום: מגורן 500 ₪, קראון ישן- 1000 ₪, קראון משופץ - 1300 ₪, קראון חדש 1400 ₪
- הר חמד: קראון ישן 600 ₪, קרוואן משופץ 750 ₪, מבנה 700 ₪, בית קבע 1000 ₪
- נחלת אסתר: קראון ישן 600 ₪, קראון משופץ וחדש 1000 ₪
- קרוואן עם תוספת חדר 300 ₪ נוספים.
- (ב) למשכירה קיימת הזכות לעדכן את שיעור דמי השכירות מפעם לפעם, כפי שתמצא לנכון וללא תלות במועד פקיעת תוקפו של חוזה זה. זאת בתנאי שתודיע על כך לשוכר מראש ובכתב 60 (שישים) ימים אודות עדכון דמי השכירות.
- (ג) השוכר רשאי להודיע תוך 15 ימים מיום קבלת הודעת עדכון דמי השכירות על רצונו לסיים את החוזה ובמקרה כזה מועד סיום החוזה יהא מועד עדכון דמי השכירות שנקבע על ידי החברה כאמור בסעיף ב' לעיל.
- (ד) סיום תקופת השכירות עקב האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל לא יחשב להפרת הסכם ולא יחייב מי מהצדדים בפיצויי הפרה לצד שכנגד.

(ה) השוכרים ישלמו לחברה את דמי השכירות ב-1 לחודש.

(ו) להבטחת תשלום דמי השכירות, חותמים בזאת השוכרים על הוראת קבע לבנק לחיוב חשבונם בגין דמי השכירות.

(ז) לא שילם השוכר תשלום אחד במועדו, יהא בכך משום הפרה יסודית של החוזה, והמשכירה תהא רשאית להביא את החוזה לידי סיום.

(ח) אי-תשלום שכ"ד במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעור של 1% לחודש בתוספת של הפרשי הצמדה למדד.

16. שילמה המשכירה תשלום כלשהוא שתשלומו חל על השוכרים, יושב התשלום מיד עם דרישה, כשזה נושא הפרשי הצמדה למדד.

17. מוסכם בזאת בין הצדדים, שלבית המשפט בתל אביב סמכות ייחודית לכל דבר שנובע מחוזה זה. הדין שיחול על החוזה יהיה הדין הישראלי.

18. להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכרים על פי חוזה זה, יחתמו השוכרים על צ'ק ביטחון בסך 20,000 ש"ח. הציק יוחזר לשוכרים בתום תקופת השכירות, ולאחר שהוכח לשביעות רצון המשכירה, כי הנכס הוחזר במצבו ערב תקופת השכירות (למעט בלאי משימוש סביר), וכי כל התשלומים בגין הנכס, לרבות דמי שכירות, מים, שמירה וארנונה שולמו.

19. על אף כל האמור לעיל, במועד חתימת הסכם זה ישלמו השוכרים מראש לחברה את דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון של הנכס. תשלום זה יהווה "דמי רצינות" להבטחת קיומו של ההסכם על ידי השוכרים - ולא יוחזר לשוכרים בכל מקרה, אף אם הנכס לא נשכר ו/או לא שימש אותם בפועל.

20. הוצאות ביול החוזה יחולו על השוכרים.

21. כל הודעה שתישלח ע"י צד אחד למשנהו, יראוה כנמסרת לכתובתו של הצד הנשגר תוך 48 שעות מעת שליחתה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכרים

המשכירה