

הסכם רשות / תשלום דמי שימוש

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____

בין

ההסתדרות הציונית העולמית

חטיבת ההתיישבות

החטיבה לאיכלוס

(להלן: "המיישבת")

לבין

שם האגודה: _____

ח.פ. _____

כתובת: _____

(להלן "האגודה")

דירות מס' _____

הסכם רשות/תשלום דמי שימוש

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____

בין

ההסתדרות הציונית העולמית

חטיבת ההתיישבות – החטיבה לאיכלוס

(להלן: "המיישבת")

מצד אחד:

לבין

שם האגודה: _____

ח.פ. _____

כתובת: _____

(להלן: "האגודה")

מצד שני:

הואיל

והמיישבת הנה בעלת זכויות, ומחזיקה במבנים הנמצאים בישובים שונים, בטיפול של המיישבת.

והואיל

והאגודה מעוניינת לנהל עבור ובתאום עם המיישבת יחידות דיור שמספרן _____ הנמצאות בישוב _____ (להלן: "הנכס") והמיישבת הסכימה לכך עפ"י תנאי הסכם זה.

והואיל

והאגודה מצהירה ומאשרת כי היא יודעת ומסכימה כי היא ו/או הדיירים שיגורו בפועל בכל אחת מיחידות המגורים, לא יהיו מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר - (נוסח משולב) - 1972 על כל תיקוניהו והיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים (להלן "חוקי הגנת הדייר"), ולא יחולו על זכויות האגודה ו/או הדיירים לפי הסכם זה והאגודה ו/או הדיירים אינם ולא יהיו דיירים מוגנים ו/או זכאים לאיזו שהיא זכות על פיהם.

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו הם חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. א. מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי הסכם זה בא להוסיף ולא לגרוע מכל מסמך משפטי או אחר שנחתם ו/או ייחתם ע"י האגודה כלפי המיישבת (להלן: "מסמך אחר").
ב. נתגלתה סתירה בין הסכם זה ל "מסמך אחר" או שהאמור בהסכם זה אינו מתיישב עם האמור במסמך האחר, יגברו תנאי הסכם זה בכל הנוגע לאמור בו, אלא אם תקבע המיישבת אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי.
ג. אין באמור בהסכם זה כדי לפגוע בזכויות כלשהן המוקנות למיישבת בישוב הנ"ל, בקרקע, ברכוש כלשהוא או בזכויות כספיות כלשהן המוזכרות ו/או נובעות מ"מסמך אחר".
 3. מוסכם ומוצהר בזאת כי אם מסיבה לא תעמוד האגודה בהתחייבויותיה כלפי המיישבת לפי הסכם זה או לפי כל מסמך אחר יהיה עליה לפנות את הנכס כעבור 45 יום לאחר קבלת התראה בכתב מהמיישבת.
 4. א. תקופת השימוש ברישיון בנכס היא ל- 12 חודשים החל מיום חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת הרישיון הבסיסית").
ב. בכפוף להוראות הסכם זה, הרי עם תום תקופת הרישיון הבסיסית יוארך הסכם זה, אוטומטית בכל פעם לתקופה נוספת של 12 חודשים (להלן: "התקופה הנוספת") אלא אם כן יודיע צד אחד למשנהו, בכתב, 45 יום לפני תום תקופת הרישיון הבסיסית, או לפני תום כל התקופה הנוספת, על סירובו להאריך את תקופת הרישיון לתקופה נוספת, ובלבד כי תקופת הרישיון הבסיסית ותקופת הרישיון הנוספת לא תעלינה ביחד על 5 (חמש) שנים. (תקופת הרישיון הבסיסית ותקופת הרישיון הנוספת ביחד יקראו להלן: "תקופת הרישיון").
 5. האגודה מאשרת כי היא יודעתם שהיא אינה מוגנת על ידי חוקי הגנת הדייר מאחר וביום כ"ו באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968) (להלן: "תשכ"ח") וכי לא היו דיירים הזכאים להחזיק בנכס, והנכס לא הושכר בדמי מפתח ו/או מאחר והנכס נתפנה אחרי תשכ"ח מכל דייר הזכאי להחזיק בו והוא לא הושכר בדמי מפתח ו/או מאחר והנכס נמצא בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר תשכ"ח. האגודה מצהירה כי ידוע לה כי בהתאם לחוקי הגנת הדייר אין ה"א" או הדיירים שיגורו בפועל ביחידת הדיור כי הם דיירים מוגנים ואין להם כל זכות בנכס פרט לזכות מגורים עפ"י הוראות הסכם זה. האגודה מצהירה כי לא נתנה ולא התחייבה ליתן, ישירות או בעקיפין, כל דמי מפתח עבור הנכס ואין לה או לדיירים כל זכות לגביו.
 6. א. האגודה מתחייבת בזה לשלם למיישבת דמי שימוש עבור הנכס ים המפורטים בנספח א' לחוזה זה סך של _____ ש"ח (_____) לחודש, אשר ישולמו ע"י האגודה מראש לכל חודש ולא יאוחר מ- 20 לחודש לפי הלוח הגרגוריאני (להלן: "דמי השימוש").
ב. ידוע ומוסכם על האגודה כי דמי השימוש יגבו בגין יחידות דיור בהם מתגוררים דיירים בפועל או יחידות דיור שהאגודה בקשה מחטיבת האכלוס לשפצן לצורך קליטת משפחות נוספות בישוב (גביה בגין יחידות הדיור המשופצות תתבצע במשך שישה חודשים מגמר ביצוע השיפוץ גם אם יחידת הדיור לא אוכלסה בפועל).
1. לצורך ביצוע התשלומים עפ"י הסכם זה האגודה תחתום על הוראת קבע לבנק לטובת החטיבה (הוראה לחייב חשבון לפי הנוסח המצ"ב כנספח א' להסכם זה).
 2. המיישבת תהא רשאית לגבות את דמי השימוש גם באמצעות המחאות ו/או שוברי תשלום שימסרו לאגודה ע"י המיישבת והסכום לתשלום יעודכן מידי פעם, עפ"י סעיפים ג'-ד' להלן.

- ג. ידוע לאגודה והיא מסכימה לכך שעדכון דמי השימוש נקבעים על ידי ועדת מחירים של משרד הבינוי והשיכון וכי המיישבת תמסור הודעה לאגודה אם יבוצע עדכון.
- ד. למרות האמור בסעיף 6 א' לעיל מוסכם כי האגודה תחויב בתשלום דמי שימוש רק מיום שתקבל את החזקה בפועל בנכס או מתאריך ההודעה של המיישבת לאגודה כי הנכס עומד לרשותה לפי המוקדם יותר.
- ה. דמי השימוש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההצמדה תחושב כך שביום כל תשלום של דמי שימוש יתווספו לסכום הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל, הפרשי הצמדה בהתאם למדד הידוע ביום _____.
- ו. מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור בפסקה ד' לעיל רשאית המיישבת להעלות את דמי השימוש אחת לשנה ובלבד ששיעור ההעלאה בכל שנה מתקופת הרישיון לא יעלה על 5%.
- ז. אם פגרה האגודה בתשלום כלשהו של דמי השימוש, תחול על תשלום זה, בנוסף להצמדה האמורה, ריבית פיגורים בשיעור הריבית המרבית שתהיה נהוגה באותה עת לגבי פיגורים על הלוואות צמודות אצל החשב הכללי במשרד האוצר בממשלת ישראל (להלן: "ריבית הפיגורים") מתאריך חלותו של התשלום ועד מועד התשלום בפועל.
7. האגודה מצהיר ה בזה כי בדק ה את הנכס ומצא ה אותו תקין וראוי לשימוש ם של הדיירים ולמטרותיהם והם מוותרים בזה על כל ברירה וטענת אי התאמה או טענה אחרת כל שהיא העומדת לה או לדיירים לפי כל דין.
8. האגודה מתחייבת בזה :
- א. לשמור ולהחזיק את הנכס במצב טוב, תקין ולדאוג לניקיונו ולהשתמש בנכס באופן שלא יגרום למטרד ו/או אי נעימות לשכני הדיירים ולשאר התושבים בישוב.
- "התיקון" - תיקונים החלים על המחזיק בנכס לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) - 1972
- ב. לא למכור ו/או לא להעביר, ו/או לא למסור רשות, ו/או לא להשכיר ו/או, לא להחכיר ו/או ולא להעביר בכל צורה שהיא את הנכס או חלק ממנו למישהו אחר ללא הסכמת המיישבת מראש ובכתב מוסכם כי מתן זכות שימוש ומגורים למתיישבים החברים באגודה ו/או מועמדים לאגודה אינה כלולה בסעיף זה וכן לא לשעבד בכל צורה שהיא את הנכס או כל חלק ממנו ללא הסכמת המיישבת מראש ובכתב.
- ג. לוודא כי הדיירים מתגוררים בנכס בעצמם בקביעות במשך כל תקופת הרישיון הם ומשפחתם.
- ד. לא לעשות ולא להרשות לדיירים לבצע כל שינוי ו/או תוספות ו/או שיפורים ו/או השבחות (להלן: "התוספות") בנכס ללא הסכמת המיישבת מראש ובכתב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה וביתר הוראות הסכם זה, המיישבת לא תהא חייבת לאגודה כל סכום שהוא עבור תוספות שנעשו בין בהסכמת המיישבת ובין שלא בהסכמתה, ואסור יהיה לאגודה ו/או לדיירים להרסם, אלא אם נדרשו לעשות כן על ידי המיישבת.
- למען הסר ספק מצהירים בזה האגודה כי הויתור הנ"ל כולל ויתור על כל זכות שיש להם ו/או שתעמוד לה לפי הסעיפים 21-23 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, במקרה והאגודה ו/או הדיירים ביצעו השקיעו בנכס לא יחשבו השקעות אלה כתשלום דמי מפתח והאגודה ו/או הדיירים לא יחשבו כדיירים מוגנים בהתאם לחוק.
- ה. בכל מקרה שיהיה על האגודה להחזיר את החזקה בנכס למיישבת לפי הוראות הסכם זה, אזי היא תחזיר את הנכס כשהוא פנוי לחלוטין מכל אדם וחפץ ובמצב טוב ותקין כפי שקבלה מהמיישבת, בהתחשב בבלאי רגיל.
- ו. לשאת ולשלם על חשבונה ו/או על חשבון הדיירים, במשך כל תקופת הרישיון בנכס, את כל המיסים, ההיטלים, הארנונות, האגרות וכל תשלומי חובת אחרים, מכל סוג שהוא, החלים או

שיחולו על הנכס, למעט מיסים, היטלים, ואגרות ממשלתיות החלים על הבעלים ו/או החוכרים עפ"י חוק.

9. מבלי לפגוע בכל זכות ו/או תרופה העומדת למיישבת לפי הוראות הסכם זה ו/או לפי הוראותיו של כל דין, מוסכם בין הצדדים כי באם לא תמסור האגודה את החזקה בנכס למיישבת בהתאם להוראות הסכם זה, אזי תשלם האגודה למיישבת דמי שימוש בסך של 10% מדמי השימוש החודשיים אחרונים ששולמו או שהיו צריכים להשתלם בגין כל היחידה ממועד המסירה וזאת בגין כל יום של אחור מהיום בו היה צריך להחזיר את החזקה בנכס למיישבת ועד יום החזרת החזקה בנכס בפועל למיישבת.
10. המיישבת רשאית בעצמה או על ידי באי כוחה לרבות המוסמך על ידה להיכנס לכל אחד מהנכסים המפורטים בנספח א' לחוזה, על מנת לבדוק את מצב כל אחד מהנכסים.
11. המיישבת רשאית להעביר הסכם זה ו/או את זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, למי שייראה לה מבלי לקבל את הסכמת האגודה ו/או הדיירים לכך ובלבד שלא תפגענה זכויות האגודה.
12. א. האגודה תהיה אחראית בלעדית לכל פגיעה או נזק מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם לאדם וגם/או לרכוש, כתוצאה ממעשה או מחדל שלה או של הדיירים או ממעשיהם או מחדליהם של מוזמני הדיירים וכן כתוצאה מן/ או בקשר לכל ציוד, ריהוט, אביזר, כלי או חפץ הנמצאים בכל נכס.
- ב. לפי דרישת המיישבת בכתב, תבטח, האגודה את הנכס גם כנגד סיכונים בסכומים ובתנאים שתקבע המיישבת או תטיל את חובת הביטוח על כל דייר ודייר.
- ג. האגודה מצהירה בזאת שידוע לה כי המיישבת לא תבטח את תכולת הנכס.
13. כל שינוי בהסכם זה, או בכל אחד מתנאיו, יהיה אך ורק בכתב ובחתימת כל הצדדים להסכם זה.
14. א. מוסכם בין הצדדים כי אי תשלום דמי השימוש במלואם ובמועדם על ידי האגודה יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- ב. מוסכם בזאת כי הוראות סעיפים 4,6,8,12 יהיו תנאים עיקריים ויסודיים המקנים לצד הנפגע בהפרתם את הזכות לבטל הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לכל פיצוי ו/או סעד עפ"י חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1971.
15. הצדדים מסכימים שהודעה במכתב רשום, מאחד הצדדים למשנהו, תהווה הודעה מספקת בגין כל האמור בהסכם זה ותראה כאילו הגיעה לתעודתה תוך 3 ימים מיום השליחה.
16. כל הוראות חוק השכירות והשאילה תשל"א - 1971 לרבות האמור בפרקים א-ב' שבו לא יחולו על הסכם זה ועל היחסים בין הצדדים להסכם זה.
17. האגודה מתחייבת להחתים כל דייר לפני כניסתו ליחידת דיור על הסכם "גב אל גב" לעומת הסכם זה.
18. השיפוט בקשר לפירושו, ביצועו ו/או הפרתו של הסכם זה וגם/או כל הנובע ממנו יעשה עפ"י הדין של מדינת ישראל כפי שיהיה בתוקף מפעם לפעם וכל התדיינות בקשר אליו תהיה בפני בית המשפט המוסמך במחוז ירושלים אולם המיישבת תהיה רשאית לאחוז באמצעים נגד האגודה גם בכל בית המשפט אחר בר-סמכא.

לראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל

המיישבת _____ האגודה _____

אני _____ ת.ז. _____ תפקיד _____

שם

מאשר כי מורשי החתימה של האגודה המפורטים להלן חתמו בפני הסכם על הסכם זה

1. שם _____ ת.ז. _____

2. שם _____ ת.ז. _____

