

הסכם רשות / תשלום דמי שימוש

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____

בין

ההסתדרות הציונית העולמית

החטיבה להתיישבות

החטיבה לאיכלוס

(להלן: "המיישבת")

לבין

שם _____ ת.ז. _____

שם _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן "המתיישבים")

שם הישוב _____ דירה/בית מס' _____

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

והואיל והמתיישבים מעוניינים להתגורר בדירה/בבית מספר _____ הנמצא בישוב _____ (להלן: "הנכס") ברשיון, כבני רשות של המיישבת והמיישבת הסכימה לכך עפ"י תנאי הסכם זה,

והואיל והמתיישבים מצהירים ומאשרים כי הם יודעים ומסכימים כי לא יהיו מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר - (נוסח משולב) - 1972 על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים (להלן "חוקי הגנת הדייר"), לא יחולו על זכויות המתיישבים לפי הסכם זה והמתיישבים 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 המתיישבים כלפי המיישבת (הלן: "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. א. מוסכם ומוצהר בזאת כי אם מסיבה כלשהי לא תאושר מועמדו של המתיישבים באגודה השיתופית המאגדת את המתיישבים (להלן - האגודה) ו/או אם לא יעמדו המתיישבים בהתחייבויותיהם כלפי המיישבת לפי הסכם זה או לפי כל מסמך אחר יהיה עליהם לפנות את הנכס כעבור 45 יום לאחר קבלת התראה בכתב מהמיישבת.

- ב. מוסכם ומוצהר בזאת כי הודעה בכתב מטעם המיישבת כי המתיישבים טרם התקבלו כחברים ו/או כמועמדים באגודה ו/או אם אין הם עומדים בתנאי התחייבותיהם כלפי המיישבת עפ"י "מסמך אחר", תהווה עילה לפינוים מהנכס ועליהם להחזירו לרשות המיישבת, כשהוא נקי מאדם וחפץ כאמור בסעיף 4 א' לעיל.
4. א. תקופת השימוש ברשיון בנכס היא ל- 12 חודשים החל מיום חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת הרשיון הבסיסית").
- ב. בכפוף להוראות הסכם זה, הרי עם תום תקופת הרשיון 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 הרשיון הבסיסית, או לפני תום כל התקופה הנוספת, על סרובו להאריך את תקופת הרשיון לתקופה נוספת, ובלבד כי תקופת הרשיון הבסיסית ותקופת הרשיון הנוספת לא תעלינה ביחד על 5 (חמש) שנים. (תקופת הרשיון הבסיסית ותקופת הרשיון הנוספת ביחד יקראו להלן: "תקופת הרשיון").
5. המתיישבים מאשרים כי הם יודעים שהם אינם מוגנים על ידי חוקי הגנת הדייר מאחר וביום כ"ו באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968) (להלן: "תשכ"ח") 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. המתיישבים מצהירים כי ידוע להם כי בהתאם לחוקי הגנת הדייר אין הם דיירים מוגנים ואין להם כל זכות בנכס פרט לזכות מגורים עפ"י הוראות הסכם זה. המתיישבים מצהירים כי לא נתנו ולא התחייבו ליתן, ישירות או בעקיפין, כל דמי מפתח עבור הנכס ואין להם כל זכות לגביו.
6. א. המתיישבים מתחייבים בזה לשלם למיישבת דמי שימוש עבור הנכס בסך של _____ ש"ח (_____) לחודש, אשר ישולמו ע"י המתיישבים מראש לכל חודש ולא יאוחר מ- 20 לחודש לפי הלוח הגרגוריאני (להלן: "דמי השימוש").
1. לצורך ביצוע התשלומים עפ"י הסכם זה המתיישבים יחתמו על הוראת קבע לבנק (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 למתיישבים ע"י המיישבת והסכום לתשלום יעודכן מידי פעם, עפ"י סעיפים ג'-ד' להלן:

- ב. למרות האמור בסעיף 5 א' לעיל מוסכם כי המתיישבים יחויבו בתשלום דמי שימוש רק מיום שיקבלו את החזקה בפועל בנכס או מתאריך ההודעה של המיישבת למתיישבים כי הנכס עומד לרשותם לפי המוקדם יותר.
- ג. ידוע למתיישבים והם מסכימים לכך שעדכון דמי השימוש נקבעים על ידי ועדת מחירים של משרד השיכון וכי המיישבת תמסור הודעה למתיישבים אם יבוצע עדכון.
- ד. דמי השימוש יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההצמדה תחושב כך שביום כל תשלום של דמי שימוש ייוספו לסכום הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל, הפרשי הצמדה בהתאם למדד הידוע ביום התשלום, כשהבסיס הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.
- ה. הנוסף לאמור בס"ק ג' לעיל מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור בפסקה ג' לעיל רשאית המיישבת להעלות את דמי השימוש אחת לשנה ובלבד ששיעור ההעלאה בכל שנה מתקופת הרשיון לא יעלה על 5%.
- ו. אם פגרו המתיישבים 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 בו חייבים המתיישבים לשלם את התשלום ועד מועד התשלום בפועל.
7. המתיישבים מצהירים בזה כי בדקו את הנכס ומצאו אותו תקין וראוי לשימושם ולמטרותיהם והם מוותרים בזה על כל ברירה וטענת אי התאמה או טענה אחרת כל שהיא העומדת להם לפי כל דין.
8. המתיישבים מתחייבים בזה :-
- א. לשמור ולהחזיק את הנכס במצב טוב, תקין ולדאוג לניקיונו ולהשתמש בנכס באופן שלא יגרום למטרד ו/או אי נעימות לשכניהם ולשאר התושבים בישוב.
- ב. לשאת בכל הוצאות תיקון כל נזק אשר ייגרם לנכס על ידי השוכר או כל חלק ממנו וכן לכל הצמוד לנכס ולכל אביזר בנכס במשך תקופת הרשיון.
- "התיקון" - תיקונים החלים על המחזיק בנכס לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) - 1972
- ג. לא למכור ו/או לא להעביר, ו/או לא למסור רשות, ו/או לא להשכירו /או, לא להחכיר ו/או ולא להעביר בכל צורה שהיא את הנכס או חלק ממנו למישהו אחר ללא הסכמת המיישבת מראש ובכתב

- וכן לא לשעבד בכל צורה שהיא את הנכס או כל חלק ממנו ללא הסכמת המיישבת מראש ובכתב.
- ד. להתגורר בנכס בעצמם בקביעות במשך כל תקופת הרשיון הם ומשפחתם.
- ה. לא לעשות 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 למתיישבים כל סכום שהוא עבור תוספות שנעשו בין בהסכמת המיישבת ובין שלא בהסכמתה, ואסור יהיה למתיישבים להרסם, אלא אם נדרשו לעשות כן על ידי המיישבת.
- למען הסר ספק מצהירים בזה המתיישבים כי הויתור הנ"ל כולל ויתור על כל זכות שיש להם ו/או שתעמוד להם לפי הסעיפים 21-23 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, במקרה והמתיישבים ביצעו השקעה בנכס לא יחשבו ההשקעות אלה כתשלום דמי מפתח והמתיישבים לא יחשבו כדיירים מוגנים בהתאם לחוק.
- ו. בכל מקרה שיהיה על המתיישבים להחזיר את החזקה בנכס למיישבת לפי הוראות הסכם זה, אזי הם יחזירו את הנכס כשהוא פנוי לחלוטין מכל אדם וחפץ ובמצב טוב ותקין כפי שקבלו מהמיישבת בהתחשב בבלאי רגיל.
- ז. לשאת ולשלם על חשבונם במשך כל תקופת הרשיון 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 ימסרו המתיישבים את החזקה בנכס למיישבת בהתאם להוראות הסכם זה, אזי ישלמו המתיישבים למיישבת דמי שימוש בסך של 10% מדמי השימוש החודשיים האחרונים ששולמו או שהיו צריכים להשתלם בגין מועד המסירה וזאת בגין כל יום של אחר 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 לנכס על מנת לבדוק מצב הנכס.
11. המיישבת רשאית להעביר את זכויותיה על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, למי שייראה לה מבלי לקבל את הסכמת המתיישבים לכך.

12. א. המתיישבים יהיו אחראים בלעדית לכל פגיעה או נזק מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם לאדם וגם / או לרכוש, כתוצאה ממעשיהם או מחדליהם או ממעשיהם או מחדליהם של מוזמניו וכן כתוצאה מן או בקשר לכל ציוד, ריהוט, אביזר, כלי או חפץ הנמצאים בנכס.
- ב לפי דרישת המיישבת בכתב, יבטחו, המתיישבים את הנכס גם כנגד סיכונים בסכומים ובתנאים שתקבע המיישבת.
- ג. המתיישבים מצהירים בזאת שידוע להם 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 המתיישבים 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 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 המתיישבים גם בכל בית המשפט אחר בר-סמכא.

נספח א' להסכם שכירות

רשימת מצאי ביח"ד מספר _____ בישוב _____

פריט	קיים	תקין	לא תקין	הערות
ארון מטבח				
כלים סניטריים וברזים				
ארונות אמבטיה				
דוד שמש				
מזגנים				
גגון				
לוח חשמל				
חלונות				
תריסים				
ארונות מטבח				
ברזים				
אחר				

_____ תאריך _____ שם ומשפחה _____ חתימה

אנשי קשר בחטיבת האיכלוס

שם	תפקיד	מס' טלפון
מיכל בן דוד	מנהלת חטיבת אכלוס	02-6204596
מרק סגל	מהנדס חטיבת אכלוס	02-6204580
אפרים אהרוני	ממונה בכיר	02-6204550
ציפורה טויטו	ממונה גביית שכ"ד	02-6204595
איריס יצחקי	ממונה שיפוצים ומכירת יח"ד	02-6204596

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל

המיישבת _____ המתיישבים _____

אני _____ ת.ז. _____ תפקיד _____

שם

מאשר כי המתיישבים :

חתמו בפני הסכם זה

1. שם _____ ת.ז. _____

2. שם _____ ת.ז. _____