

חוזה שימוש

שנערך ונחתם באור יהודה ביום ____ לחודש אוגוסט 2024

בין: החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ ח.פ. 516031424

מרח' יוני נתניהו 4, אור יהודה

(להלן: "החברה") מצד אחד;

לבין:

ח.פ. / ע.מ. / ע.ר.

מרח'

(להלן: "המשתמשת") מצד שני;

הואיל והחברה הוסמכה על ידי עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה") לתכנן, לבנות ולנהל את ממגרש 501 בתמ"ל 1005 בשכונת "בית בפארק" (להלן: "מעונות היום") המצוי בבעלות העירייה;

והואיל והחברה מעוניינת לאפשר זכות שימוש בשתי כיתות בקומה הראשונה (להלן: "הנכס") למטרות הבאות: חינוך (פורמאלי/בלתי פורמאלי) והעשרה (להלן: "מטרת השימוש");

והואיל והמשתמשת מעוניינת לעשות שימוש בנכס בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה;

והואיל וברצון הצדדים לעגן במסמך זה את הסכמותיהם בקשר לניהול השימוש והיחסים

המשפטיים ביניהם בחוזה זה;

אי לכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן;

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה;

2. הצהרות הצדדים

הצדדים מצהירים כי הסכם זה בא במקום כל הסכמה ו/או חוזה קודמים לו וכן כל שינוי בחוזה זה שיעשה על ידי הצדדים יהיה בר תוקף, רק אם ייערך במסמך בכתב שיהיה חתום על ידי כל הצדדים לחוזה זה.

3. הצהרות החברה

החברה מצהירה כי:

3.1. הנכס מיועד לשמש כמוסד חינוכי ומהווה חלק ממבנה בו מתנהלים מעונות יום לגיל הרך;

3.2. תתחזק באופן שוטף את המבנה, חצרו ומתקניו הצמודים.

4. הצהרות המשתמשת

4.1. המשתמשת מצהירה כי היא מתנהלת כדין כעוסק מורשה ומחזיקה באישורים תקפים בדבר ניהול ספרים וניכוי מס במקור.

4.2. המשתמשת מצהירה כי הנכס מתאים לצרכיה ולא תהיה לה כל טענה בנושא זה כלפי החברה.

4.3. המשתמשת מצהירה כי תעשה שימוש בנכס למטרת השימוש המותרת על פי דין בלבד. אולם, היה ומטרת השימוש תהיה שונה מן המותר על פי דין והחברה הסכימה לכך, אזי יהיה על החברה לקבל מהוועדה המקומית היתר מתאים לשימוש החורג כנדרש על פי דין.

4.4. המשתמשת מצהירה כי תפעל להשגת היתרים ורישיונות הנדרשים עפ"י כל דין, לשם הפעלת הנכס למטרה המאושרת.

- 4.5. המשתמשת מתחייבת לשמור על המושכר וסביבתו נקיים, מסודרים ותקינים.
- 4.6. המשתמשת מצהירה כי תפעל להעברת החשבונות השוטפים (חשמל, מים וביוב, גז, ארנונה, תקשורת וכיוצ"ב) על שמה החל מיום חתימת חוזה זה, במידת האפשר. וככל שהדבר אינו אפשרי, תהיה מחויבת לשאת בתשלום יחסי בהתאם להערכת צריכה קבועה מדי חודש בחודשו.
- 4.7. המשתמשת תאפשר לחברה או למי מטעמה להיכנס לנכס, בתיאום מראש עם נציג המשתמשת, וזאת לצורך בדיקת מצב הנכס או לבדיקת קיום תנאי החוזה או לצורך תחזוקתו.
- 4.8. המשתמשת מתחייבת לא לעשות דבר העלול לגרום להפרעה, נזק או מטרד לגורם כלשהו, בכפוף לזכותה לעשות שימוש סביר במושכר בהתאם לחוזה זה ובשים לב לשימוש הנוסף המתקיים במבנה.

5. תקופת השימוש

- 5.1. תקופת השימוש על פי הסכם זה, תהיה למשך 12 חודשים, החל מיום _____ ועד _____ ליום _____ כולל בשעות: _____ (להלן: "תקופת השימוש").
- 5.2. בכפוף לקיום מלוא התחייבויותיה של המשתמשת וכן בהסכמתה של החברה תהיה רשאית החברה לשקול את הארכת תקופת השימוש לפרק זמן נוסף של 12 חודשים בתנאי חוזה זה (להלן: "תקופת האופציה הראשונה").
- 5.3. ככל שתמומש תקופת האופציה הראשונה, אזי החברה תהיה רשאית להאריך למשתמשת את תקופת האופציה הראשונה ב-12 חודשים נוספים, בכפוף לקיום מלוא התחייבויות המשתמשת (להלן: "תקופת האופציה השנייה").
- 5.4. דמי השימוש בתקופות האופציה יהיו כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

6. דמי השימוש ותשלומים נוספים

- 6.1. המשתמשת תשלם לחברה במהלך תקופת השימוש, דמי שימוש חודשיים בסך _____ ₪ (אלף שקלים חדשים) (להלן: "דמי השימוש").
- 6.2. לדמי השימוש החודשיים בתקופות האופציה הראשונה יתווספו 5% ביחס לדמי השימוש הנקובים בסעיף 6.1, כאשר בתקופה האופציה השנייה יתווספו 10% ביחס לדמי השימוש הנקובים בסעיף 6.1.
- 6.3. דמי השימוש ישולמו למשכירה מדי חודש בחודשו עד ליום ה-10 לכל חודש, באמצעות מסירה מראש, במעמד חתימת חוזה זה, של 12 המחאות.
- 6.4. החל ממועד המסירה, המשתמשת תשלם את תשלומי הארנונה, מים, חשמל, טלפון, גז וכן כל תשלום מכל סוג הנובע מן השימוש בנכס. החשבונות בספקי השירות שלעיל, יהיו רשומים על שם המשתמשת בלבד, במידת האפשר. ככל שהדבר לא יתאפשר תיבדק אפשרות של הצגת מונה או חיוב חודשי קבוע על בסיס הערכת צריכה.
- 6.5. היה והמשתמשת לא תשלם את דמי השימוש במועדם ואף לא הסדירה את התשלום לאחר שחלפו 7 ימים מן המועד בו היה עליה לשלם, אזי החברה תהיה רשאית להודיע לה על ביטולו של חוזה זה לאלתר ולדרוש את פינויו.

7. תחזוקת הנכס

- 7.1. באחריות המשתמשת לדאוג לתחזוקה השוטפת של המושכר, לרבות מתקניו וחצרו, ולתקן על חשבונה כל תקלה או קלקול או נזק (להלן: "ליקוי") שייגרם למושכר עקב שימוש סביר בו, מיד עם גילוי ו/או יאחר מ-10 ימי עסקים.
- 7.2. באחריות המשתמשת לדאוג לניקיון השוטף של הנכס.

7.3. המשתמשת מחויבת לשמור על הציוד הקיים בכיתות במשך כל תקופת השימוש ולהשיב ללא נזקים, למעט בלאי סביר.

7.4. היה ומדובר בליקוי המצוי תחת אחריותו של הקבלן בהתחשב בכך שמדובר במבנה שבנייתו חדשה, אזי באחריות המשתמשת להודיע לקבלן על הליקוי ולדאוג להשלמת תיקונו באופן מלא.

8. שינויים והתאמות בנכס וסביבתו

8.1. המשתמשת לא תהיה רשאית לבצע שיפוצים והתאמות בנכס וסביבתו, אלא אם קיבלה אישור לכך מראש ובכתב מאת מנכ"לית החברה.

8.2. בכלל זה, יודגש כי המשתמשת אינה רשאית לבצע כל תוספות למבנה הקיים, לדוגמה: לקדוח בקירות המבנה, לקרות שטחים פתוחים, להציב בו או על קירותיו מתקנים כבדים או חומרים מסוכנים, לבצע שינויים במערכות הקבועות המשרתות את הנכס (חשמל, מים, מיזוג, כיבוי אש ועוד), לרבות שינויים פנימיים, לבצע שינויים בקירות הפנימיים של הנכס וכיוצ"ב.

8.3. בכל מקרה, המשתמשת מתחייבת להחזיר לקדמותה כל התאמה שביצעה, ככל שאושר לה הדבר כאמור, לשביעות רצון החברה, וזאת בתום תקופת השימוש והיא לא תהיה זכאית בשום אופן להחזר או שיפוי על השקעות שביצעה בו, מכל גורם שהוא.

9. סיום השימוש

9.1. עם תום תקופת השימוש או תקופות האופציה, ככל שימומשו, תפנה המשתמשת את המושכר לרבות מטלטליו ותחזיר אותו לחברה כשהוא נקי ופנוי מכל חפץ ואדם.

9.2. מוסכם כי במקרה ולא יהא ניתן לעשות שימוש בנכס עקב כוח עליון, שריפה (למעט שריפה הנובעת ממעשה או מחדל של המשתמשת), רעידת אדמה, מלחמה וכיוצ"ב, תסתיים תקופת השימוש במועד בו לא ניתן יהיה יותר לעשות שימוש בנכס, מבלי שלמי מהצדדים תעמוד טענה כלשהי כלפי משנהו.

9.3. למען הסר ספק, יודגש כי היה והמשתמשת לא תוכל להמשיך לעשות שימוש בנכס מסיבה הנובעת ממעשה רשלני או מחדל שלה או של מי מטעמה, תחויב בדמי שימוש עד לתום תקופת השימוש או האופציה, אם מומשה.

9.4. המשתמשת מתחייבת למסור את הנכס לחברה בתום תקופת השימוש כשהוא נקי מכל חוב ולהציג לה קבלות בדבר תשלום כל יתרות החוב עד למועד סיום השימוש.

9.5. מוסכם כי בקרות המקרים הבאים תהיה החברה זכאית לסיים חוזה זה לאלתר מבלי שהדבר ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם;

9.5.1. המשתמשת אינה מחזיקה באישור ניהול תקין כדין עקב ליקויים חמורים שנתגלו בהתנהלותה;

9.5.2. כנגד המשתמשת נפתחו הליכי פירוק / כינוס נכסים / הקפאת הליכים;

9.5.3. המשתמשת נקלעה לחדלות פירעון;

9.5.4. המשתמשת עשתה בנכס שימוש הנוגד את מטרת השימוש או שימוש בלתי חוקי;

9.5.5. המשתמשת לא פרעה את תשלומי דמי השימוש כסדרם חרף חלוף 7 ימים ממועד קבלת התראה בכתב מאת החברה;

9.5.6. המשתמשת הפרה חוזה זה באופן יסודי או בלתי יסודי ולא שעתה לדרישת תיקון בכתב שנמסרה תוך פרק הזמן שהיה נקוב בה.

10. אחריות וביטוח

- 10.1. המשתמשת אחראית לכל נזק מכל סוג שהוא, שייגרם לעובדיה ו/או שלוחיה ו/או לצד שלישי ו/או לכל באי הנכס או לרכושם במסגרת תקופת השימוש של המשתמשת בנכס ואשר האחריות בגינם מוטלת, דרך הכלל, על המחזיק המקרקעין.
- 10.2. כמו כן, המשתמשת תהיה האחראית הבלעדית לכל מפגע, הפרת חוק, עבירה פלילית או מינהלית שייגרמו על ידי מי מטעמה עקב השימוש בנכס.
- 10.3. המשתמשת תהיה אחראית באופן מלא על תכולת הנכס ותחזיק ברשותה פוליסת ביטוח תכולה בגבולות האחריות המתאימים על פי אישור יועצי הביטוח שלה.
- 10.4. יודגש כי החברה תבטח את המבנה בלבד בגבולות האחריות המתאימים בהתאם לאישור יועצי הביטוח שלה.

11. הפרה

- 11.1. המשתמשת מסכימה כי אם תפר חוזה זה, כולו או קצתו, ולא תתקן את ההפרה תוך 7 ימי עסקים מיום שקיבלה התראה בכתב לתיקון ההפרה, או אם תפר את החוזה הפרה יסודית, תהיה החברה זכאית לבטל את החוזה והמשתמשת תהיה חייבת לפנות לאלתר את הנכס או במועד אחר שתקבע החברה, מבלי שהדבר יפגע בכל סעד אחר לפי הסכם זה ולפי הדין.

12. הפרה יסודית

- 12.1. מוסכם כי מועדי התשלום וסכומם מהווים תנאי עיקרי ויסודי בחוזה זה ואי תשלום כלשהו מן התשלומים במלואם ובמועד, כמפורט בסעיף 6.5 לעיל, יהווה הפרה יסודית, המזכה את החברה בסיומו של הסכם זה לאלתר.

13. הסבת או המחאת זכויות

- 13.1. מוסכם כי המשתמשת לא תהיה רשאית, בשום מקרה, להסב או להמחות את זכותה לגורם כלשהו אחר, ולא תשתף אחר בהרשאה זו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא תשנה את האחזקות בה, אלא אם נתנה המשתמשת הסכמתה המפורשת לכך בכתב.
- 13.2. החברה תהיה רשאית בכל עת, למנות מי מטעמה לפעול בשמה על פי הסכם זה ולבצע כל פעולה שתהיה רשאית לעשות בעצמה או להיות זכאית לכל זכות שיש לה.

14. בטוחות

- 14.1. לשם הבטחת התחייבויות המשתמשת על פי הסכם זה, תופקד על ידה ערבות בנקאית אוטונומית בתוקף עד יום 1.12.2025, שתימסר לידי החברה במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית בסך של 20,000 ₪ ובנוסף המצ"ב.
- 14.2. מסירת ערבות בנקאית כאמור הנה תנאי לחתימת הסכם זה.

15. כללי

- 15.1. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה יהיו כאמור במבוא להסכם. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה לייעודה עם תום 72 שעות מעת שיגורה ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.
- 15.2. הצדדים מצהירים כי קראו חוזה זה בעיון וחתמו עליו מרצונם החופשי והטוב בהבינם את תוכנו.
- 15.3. החותמים מטה מצהירים כי הם מורשי חתימה מטעם המשתמשת וכל חתימה מטעם תחייב את המשתמשת.
- 15.4. הצדדים יהיו רשאים לפעול בעצמם או באמצעות ב"כ.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתמשת

החברה

_____ **בנק:**

_____ **סניף:**

_____ **מיקוד:**

_____ **תאריך:**

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: ערבות אוטונומית מס'

1. על-פי בקשת _____ (להלן - **המבקשים**) בנוגע לשימוש בכיתת לימוד במגרש 501 תמ"ל 1005 באור יהודה, אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **20,000** ₪.

1. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לסך הנ"ל, עם דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

2. אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, כשכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **1.12.2025** ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי יום **1.12.2025** לא תענה.

לאחר יום **1.12.2025** ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל אופן שהוא.

בכבוד רב,
