

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב: _____, ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

ב ין:

1. _____, ת"ז מס' _____

2. _____, ת"ז מס' _____

שניהם מ _____
(להלן - המשכיר);

מצד אחד;

לבין:

1. _____, ת"ז מס' _____

2. _____, ת"ז מס' _____

מצד שני;

לצורך הסכם זה:

כתובתם עד תחילת השכירות: _____,

והחל מתחילת השכירות במושכר
(להלן, ביחד ולחוד - השוכר);

הואיל והמשכיר הינו חבר קיבוץ ניר דוד (להלן - הקיבוץ) או יורשו ובעל זכויות והמחזיק בדירה מס': _____ במגרש מס': _____ הנמצאת בקיבוץ ניר דוד (להלן - המושכר).

והואיל והואיל ובקיבוץ קיים נוהל השכרות דירות בתחום הקיבוץ, לפיו המשכיר והשוכר, שזהותו טעונה את הסכמת הקיבוץ, נדרשים לחתום על נספח המפרט את ההוראות אשר יחולו בנוגע להשכרת המושכר כלפי הקיבוץ, ולצרף את הנספח הנ"ל להסכם שכירות זה כנספח א' להסכם זה (להלן – נספח הקיבוץ);

והואיל ונתקיימו לגבי המושכר התנאים הקבועים בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן - החוק), על מנת שלא יחולו הוראות החוק על השכירות לפי הסכם זה;

והואיל ובכפוף לאישור השוכר על ידי הקיבוץ השוכר מבקש לשכור את המושכר מהמשכיר במצבו הקיים ("as is"), והמשכיר מוכן להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות רגילה, בלא שמשולמים דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת שאינה דמי שכירות, לתקופה ולתנאים המפורטים להלן, ובתנאי שלא יחולו על שכירות זו הוראות החוק או כל דין קיים או שיהא בעתיד הקובע הגבלה לגבי זכויות המשכיר.

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

דין המבוא והנספחים

1. (א) המבוא להסכם זה ונספחיו המפורטים להלן - הם חלק בלתי נפרד הימנו.

(ב) להסכם זה יצורפו הנספחים המפורטים להלן –

(1) נספח 1 - נספח הקיבוץ.

(2) נספח 2 – רשימת המטלטלין.

(3) נספח 3 – נוסח הערבות הבנקאית.

(4) נספח 4 – כתב ערבות והתחייבות לשיפוי.

(5) נספח 5 - נוסח שטר החוב.

השכירות ותקופתה

2. (א) הסכם שכירות זה הוא הסכם על תנאי, אשר ישתכלל לידי הסכם מחייב רק לאחר שהקיבוץ יאשר את זהות השוכר בכתב ויקבל לידי את נספח הקיבוץ שהוא חתום כדין על ידי הצדדים להסכם זה.
- (ב) בכפוף לאישור הקיבוץ את זהות השוכר והמצאה של נספח הקיבוץ לקיבוץ שהוא חתום על ידי הצדדים להסכם זה, המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר, והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה מוגבלת של _____ חודשים, שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן - **תקופת השכירות**).
- (ג) מובהר כי הקיבוץ יהיה רשאי להגביל את תקופת השכירות לתקופה קצרה יותר מתקופת השכירות הנקובה לעיל ובמקרה כאמור תקופת השכירות תעודכן בהתאמה לפי קביעת הקיבוץ. בכל מקרה, תקופת השכירות לא תוארך, אלא בהסכמת הקיבוץ וחתימתו על מסמך כתוב המסדיר זאת וחתימת הצדדים על תוספת להסכם שכירות זו בהתאמה.
- (ד) מוסכם כי הסכם זה הוא הסכם לטובת צד שלישי – הקיבוץ, כאשר הקיבוץ יהיה רשאי אך לא חייב לאכוף את הוראות הסכם זה ו/או הוראות נספח הקיבוץ כלפי מי מהצדדים, לרבות בכל הנוגע לקיום אורחות החיים ולביצוע תשלומים שוטפים לקיבוץ, לתאגידיו ולמוסדותיו (תשלומים שהם פועל יוצא מהמגורים בקיבוץ); ככל והשוכר הפר אחת מהתחייבויותיו כאמור, הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש את סיום ההתקשרות עם השוכר בהסכם השכירות ופינוי השוכר מהמושכר וממקרקעי הקיבוץ, ובלבד שניתנה לשוכר התראה בת 14 ימים מראש ובכתב והוא לא תיקן את ההפרה בפרק הזמן שניתן לו.

דמי השכירות ומועדי תשלום

3. (א) השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות חודשים בסך של _____ ₪ לחודש.
- (ב) השוכר ישלם את דמי השכירות אחת ל _____ ביום הראשון לכל _____ לצורך כך השוכר מוסר בזה ל- **(קיבוץ/משכיר)** _____ שיקים מעותדים בגין כל תקופת השכירות.
- (ג) מובהר, כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן – **המדד**), כך שבמקרה שבמועד המיועד לתשלום כל דמי שכירות, יהיה המדד הידוע במועד התשלום כאמור גבוה ממדד הידוע במועד חתימת הסכם זה (להלן – **מדד הבסיס**), יתווספו לאותו תשלום הפרשי הצמדה למדד (להלן - **הפרשי ההצמדה**) באופן שסכום התשלום יגדל באותו שיעור ביחס למדד הבסיס, ובלבד שלא יילקחו בחשבון בחישוב הפרשי ההצמדה, שיעורי שינוי שליליים שחלו במדד, אם וככל שחלו, במהלך התקופה שבגינה מחושבים הפרשי ההצמדה. הפרשי ההצמדה יחושבו אחת לכל 12 חודשים וישלמו בנוסף לדמי השכירות כמפורט בס"ק (ב) לעיל.
- (ד) מובהר כי אם המשכיר דרש או קיבל תשלום דמי שכירות בחסר, לא ייחשב הדבר כוויתור על זכותו לקבלת מלוא דמי השכירות לפי כל האמור לעיל או על כל זכות אחרת לפי ההסכם ו/או לפי דין.

4. השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות במלואם עבור כל תקופת השכירות בין אם יכנסו לגור במושכר לאחר תחילת תקופת השכירות בין אם יצאו מהמושכר או ינטשו אותו מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת, ובין אם לא יעשו שימוש מלא או חלקי במושכר ו/או לא יפיקו הנאה מלאה או חלקית ממנו בכל צורה ואופן, וכן גם מקרה בו יבוטל ההסכם כתוצאה מהפרת התחייבויות השוכר, לפי האמור בהסכם זה.

מטרת השכירות והשימוש במושכר

5. השוכר ישתמש במושכר למטרת מגורים **בלבד**.

למען הסר ספק, מובהר רשות השימוש בדירה ניתנת למגורי השוכר ובני משפחתו בלבד, ולאחר שזהותם אושרה על ידי מוסדות הקיבוץ; לא יתאפשר שימוש אחר בדירה שאינו למגורים (לא לנופש או להשכרה קצרת טווח ובכלל זה, air b&b, "סאבלט", חילופי דירות לסופ"ש, לתקופת הקיץ, לחגים וכיוצ"ב) ו/או לצורך הפעלת עסק מכל מין וסוג שהוא.

הצהרות השוכר

6. השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב כדלהלן –

(א) כי ראה את המושכר, ואת המקרקעין (במצבם היום) ראה ובדק אותם ואת סביבתם, לרבות את תכנית המושכר, התב"ע החלה לגביהם, וכן בדק את המצב המשפטי, הפיזי והתכנוני שלהם אצל כל הגורמים המוסמכים והרלוונטיים, לרבות מנהל מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, המועצה האזורית, הועדה לתכנון ובניה, מוסדות הקיבוץ ואצל כל גורם אחר, עיין בכל נספחי הסכם זה ובכל מסמך רלבנטי נוסף ובדק כל מידע אשר נראה לו רלבנטי לצורך התקשרותו בהסכם זה והוא מכיר ויודע את כל הפרטים המתייחסים אליהם ומאשר כי מצא את המושכר, מתאים לצרכיו ולמטרותיו מכל בחינה שהיא והוא מוותר על כל טענת אי התאמה, פגם ועל כל טענה אחרת בקשר לכך.

(ב) השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו כי לא שולמו או נתקבלו בקשר למושכר או ליחסי השכירות הנוצרים על פי הסכם זה במישרין או בעקיפין דמי מפתח כלשהם. כל תיקון ו/או שינוי או תוספת או השקעה אשר יבוצעו במושכר, אם יבוצעו, ע"י השוכר או מי מטעמו לא יהווה ולא יחשב כתשלום דמי מפתח וכי לא יחולו על הסכם זה ועל השכירות על פיו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, או כל חוק אחר שיבוא במקום החוק הנ"ל ו/או המגביל את זכות השכירות של המשכיר לפי הסכם זה.

בשום מקרה לא יחשב השוכר כדייר מוגן ולא יהא זכאי לתשלום דמי מפתח או תשלום אחר בפנותו את המושכר והוא יהיה חייב לפנות את המושכר במועד הפינני ולהחזירו לידי המשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל כמפורט בהסכם זה.

(ג) השוכר יפעל וימלא אחר כללי ההתנהגות ואורחות החיים הנהוגים בקיבוץ, כפי שנקבעו ו/או שיקבעו ע"י הקיבוץ מפעם לפעם וכפי שמוצאים את ביטויים, בין היתר, בהחלטות מוסדות הקיבוץ ובכלל זה, כללי החניה, כללי רחצה באסי, הנחיות בעניין החזקת חיות מחמד, כללי אירוח אורחים לתקופות קצרות בקיבוץ וכיוצ"ב, ויחתום על כל טופס, מסמך, כתב התחייבות שיידרש בעניין על ידי הקיבוץ.

(ד) השוכר מצהיר כי הוא קרא ומכיר את אורחות החיים הנהוגים בקיבוץ המפורטים ב"אוגדן אורחות חיים" העומד לעיונו במזכירות הקיבוץ (להלן – **אורחות החיים**).

(ה) השוכר מתחייב לדאוג כי אורחות החיים יקוימו, ככתבן וכלשונן, גם ע"י ילדיו ו/או קרוביו ו/או אורחיו שיתארחו בדירה ו/או בקיבוץ.

(ו) השוכר יהיה רשאי לארח בדירה קרובי משפחה ואורחים במספר ולפרק זמן סביר בלבד כנהוג בקיבוץ, וזאת כל עוד יקוימו לגביהם אורחות החיים ויתר הכללים הקבועים בנוהל אורחות החיים. השוכר מתחייב שלא לארח בדירה ו/או בקיבוץ קרובי משפחה ואורחים במספר ולפרק זמן מעבר לסביר מבלי שיקבל הסכמת הקיבוץ לכך בכתב ומראש.

(ז) השוכר מתחייב למלא אחר הוראות הרשויות המוסמכות של הקיבוץ ובעלי התפקידים המרכזיים בו.

7. (א) השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר עבודות שיפוצים, שינויים ובנייה, מכל מין וסוג, ו/או כל פעולה שיש בה משום חיבור של קבע של מטלטלין למושכר, שינוי מצב הבנייה ו/או האינסטלציה ו/או תוספת, מכל מין וסוג (להלן - **עבודות הבניה**), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המשכיר והקיבוץ מראש ובכתב, ובתנאי שכל עבודות הבניה תבוצענה בפיקוח אנשים מקצועיים בתחום הבניה, לפי היתרים ורישיונות בנייה שיתקבלו כדין;

המשכיר ו/או הקיבוץ יהיו רשאים לסרב ליתן הסכמה לביצוע עבודות הבניה ע"י השוכר, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתם הבלעדי וללא שיהא חייב לנמק את סירובם.

(ב) כל עבודות הבניה שתבוצענה במושכר, אם וככל שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר והקיבוץ, כאמור לעיל, תבוצענה על חשבון השוכר בלבד, והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהמשכיר ו/או מהקיבוץ כל תמורה או פיצוי אחר בגינם.

(ח) השוכר יהא חייב להשיב את מצב המושכר לקדמותו, על חשבונו ואחריותו הבלעדית, בעת פינוי המושכר.

(ט) למרות האמור לעיל בס"ק (ח) – המשכיר יהא זכאי להורות לשוכר להשאיר במושכר שיפורים, שינויים ושכלולים שהם בגדר מחוברים למושכר (להלן - **תוספות**); ובמקרה כאמור התוספות יהיו רכושו של המשכיר, והשוכר או כל אחר מטעמו לא יהיו רשאים להוציא מהמושכר בעת פינויו ע"י השוכר, מכל סיבה שהיא, כל תוספות; השוכר לא יהא רשאי לתבוע כל תמורה או פיצוי בגין עבודות הבניה והתוספות, אם ועד כמה שיבצע כאלה.

8. השוכר מתחייב -

(א) להשתמש במושכר, בצורה זהירה וסבירה, ויקפיד לשמור על ניקיון ותקינות המושכר וסביבתו וכל המתקנים הקשורים בו.

(ב) להשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד, הטרדה, הפרעה או אי נעימות לאנשים ולרכוש הסמוכים למושכר ו/או העוברים סמוך למושכר.

(ג) לא להשתמש בגג ו/או בקירות החיצוניים של הדירה ו/או באיזה חלק אחר של הדירה כולל החצר, לחניה, להתקנת מזגן, אנטנות למיניהן ו/או כל מתקן אחר שהוא, ללא קבלת אישור מראש ובכתב של המשכיר והקיבוץ;

(ד) לא לתלות, לא להעמיד, לא להציג ו/או לא לסמן כל שלטים או סימנים על גדר או שער או קירות המושכר או בכל חלק אחר של המושכר;

השוכר יהיה רשאי לתלות מספר תמונות בתוך המושכר, באופן סביר, ובלבד שבתום תקופת השכירות יתוקנו "חורי התמונות" ו/או "חורים", פגמים אחרים, ונזקים נילווים ויושב המצב לקדמותו.

- (ה) השוכר לא יציב מבנה (הגם שמדובר במבנה יביל) כלשהו בחצר המושכר ;
- ככל והשוכר פעל בניגוד לאמור בסעיף זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר ו/או הקיבוץ, המשכיר ו/או הקיבוץ יהיה רשאים לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו, באופן מידי, על חשבון השוכר.
- (ו) לקיים ולמלא את כל האמור בתוכניות בנין ערים, חוקי עזר, תקנות, צווים והוראות של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר והשימוש בו.
- (ז) לשמור על מצב הגינה של המושכר כמות שהוא נכון למועד חתימת הסכם זה תוך ביצוע טיפולים שוטפים בה במשך כל תקופת השכירות.
- (ח) להשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד, הטרדה, אי נוחות או אי נעימות לאנשים אחרים הנמצאים בקרבתו ו/או הגרים בשכנות לו ו/או המבקרים בו.
- (ט) לאפשר למשכיר ו/או לקיבוץ, לבקר במושכר, וזאת בכפוף לתיאום מוקדם עם השוכר. השוכר לא ימנע ו/או יקשה על ביקורים כאמור אלא מנימוקים סבירים ובכל מקרה יאפשר כשני ביקורים שבועיים.

תחזוקה ותיקונים

9. (א) השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר, על כל חלקיו, ועל תקינותו ולתחזקו בתחזוקה שוטפת, כדרך שאדם נוהג בביתו, וכן לתקן מיד על חשבונו, באמצעות אנשי מקצוע מהימנים ומיומנים, כל קלקול, פגם או נזק במושכר במשך תקופת השכירות, שנגרם כתוצאה מהשימוש במושכר (להלן - **נזק**) ו/או לשלם למשכיר עבור כל נזק שאינו ניתן לתיקון ו/או שלא תוקן לשביעות רצון המשכיר.
- (ב) השוכר מתחייב להודיע למשכיר, על כל נזק, במועד מוקדם, לפי העניין, ובמקרים של נזק הדורש תיקון דחוף - מייד עם קרות הנזק. נזק במערכות הדירה שאינו באחריות השוכר לתקנו, כאמור לעיל, המשכיר יתקן את הנזק כאמור לפי שיקול דעתו ; בכל מקרה אחר בו האחריות לתיקון חלה על השוכר והמשכיר יתקן את הנזק במקום השוכר מתחייב השוכר לשלם למשכיר מיד עפ"י דרישה ראשונה את הוצאותיו בקשר עם תיקון הנזק.
- (ג) השוכר מצהיר כי ידועה לו חשיבות ההודעה המידית למשכיר בדבר כל נזק במושכר, שכן אי מסירת הודעה כאמור עלולה לגרום להחרפת הנזק.
- (ד) מובהר כי השוכר לא יהא זכאי לקזז מדמי השכירות כל סכום שנשא בו בקשר עם תיקון כל נזק או קלקול במושכר.

תשלומים נוספים

10. (א) המשכיר יישא וישלם את כל התשלומים שיחולו על המושכר ועל השימוש בו משך כל תקופת השכירות.
- (ב) המשכיר ישלם לקיבוץ את כל המסים, ההיטלים ותשלומי החובה החלים על המושכר, על החזקתו ועל השימוש בו, ואת כל ההוצאות המוניציפאליות והקהילתיות והתשלומים הקשורים בארנונה, בחינוך, ובאספקת המים, החשמל, הגז, הטלפון למושכר חיבור לטלוויזיה רב ערוצית ואינטרנט, בהתאם לקריאת המונים המותקנים במושכר ו/או בקיבוץ ולפי התעריפים המקובלים בקיבוץ ; רישומי הקיבוץ יהיו ראיה חלוטה לנכונות החשבוניות ; בלי לגרוע מכל סעד שיהיה לקיבוץ כלפי השוכר, הקיבוץ יהיה רשאי להפסיק את מתן השירותים הנזכרים לעיל, כולם או מקצתם, במקרה שהשוכר לא יעמוד בתנאי התשלום

בגין שירותים אלה וזאת, לאחר שניתנה לשוכר התראה בת 14 ימים לתיקון ההפרה.

(ג) המשכיר ימסור לקיבוץ הרשאות חתומות לחיוב חשבון או כל בטוחה אחרת שיקבע הקיבוץ לשם הבטחת ביצוע התשלומים השוטפים החלים עליו.

(ד) כל פיגור בתשלום דמי השירותים או בכל תשלום אחר המגיע לקיבוץ ו/או למי מתאגידיו מהשוכר, נוסף להפרשי הצמדה, יישא ריבית חודשית בשיעור 4% לחודש, וזאת מהמועד שנקבע לתשלום ועד מועד תשלומו. המנגנון הנ"ל נקבע בזה כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, לאחר הערכה שקולה בתום לב, של הנזקים שעלולים להיגרם לקיבוץ עקב האיחור בתשלומים.

(ה) טיפול רפואי - השוכר לא יקבל שירותים רפואיים כלשהם במרפאת הקיבוץ, אלא אם הוא מבוטח בביטוח בריאות עפ"י חוק ביטוח בריאות ממלכתי, חבר בקופת חולים כללית, הסדיר את התשלום עבור השירותים הרפואיים האמורים והעביר את תיקו הרפואי למרפאת הקיבוץ, שאז יהיה רשאי לקבל טיפולים שגרתיים הניתנים במרפאה שבקיבוץ כחלק משירותי הבריאות של קופת חולים בה חברים חברי הקיבוץ; מובהר, כי השוכר ישא בעלותם הריאלית של כל תשלום בגין תרופה ו/או טיפול רפואי ו/או טיפל שיקומי מסוג כלשהו, שיינתנו לו, ושאינם מכוסים ו/או שלא יכוסו בעתיד, ע"י קופ"ח הכללית ו/או ע"י "סל הבריאות" הקבוע עפ"י חוק ביטוח בריאות ממלכתי, וישלם עלות זו ישירות לידי נותן השירות הרפואי האמור; השוכר יתחייב לשפות ו/או לפצות את הקיבוץ בגין כל הוצאה, הפסד ו/או נזק שייגרמו לקיבוץ בגין השירות הרפואי שיינתן לו תוך כדי ועקב שהותו בקיבוץ הנובעת מהסכם זה.

אחלופין – תיקוף הקיבוץ ורק במקרים מיוחדים (דוגמה: רק פגיעה שאין אפשרות פארץ)

10. (א) השוכר יישא וישלם את כל התשלומים שיחולו על המושכר ועל השימוש בו משך כל תקופת השכירות.

(ב) השוכר ישלם לקיבוץ את כל המסים, ההיטלים ותשלומי החובה החלים על המושכר, על החזקתו ועל השימוש בו, ואת כל ההוצאות המוניציפאליות והקהילתיות והתשלומים הקשורים בארנונה, בחינוך, ובאספקת המים, החשמל, הגז, הטלפון למושכר חיבור לטלוויזיה רב ערוצית ואינטרנט, בהתאם לקריאת המונים המותקנים במושכר ו/או בקיבוץ ולפי התעריפים המקובלים בקיבוץ; רישומי הקיבוץ יהוו ראיה חלוטה לנכונות החשבונות; בלי לגרוע מכל סעד שיהיה לקיבוץ כלפי השוכר, הקיבוץ יהיה רשאי להפסיק את מתן השירותים הנזכרים לעיל, כולם או מקצתם, במקרה שהשוכר לא יעמוד בתנאי התשלום בגין שירותים אלה וזאת, לאחר שניתנה לשוכר התראה בת 14 ימים לתיקון ההפרה.

(ג) השוכר ימסור לקיבוץ הרשאות חתומות לחיוב חשבון או כל בטוחה אחרת שיקבע הקיבוץ לשם הבטחת ביצוע התשלומים השוטפים החלים עליו כפועל יוצא ממגוריו בקיבוץ.

(ד) כל פיגור בתשלום דמי השירותים או בכל תשלום אחר המגיע לקיבוץ ו/או למי מתאגידיו מהשוכר, נוסף להפרשי הצמדה, יישא ריבית חודשית בשיעור 4% לחודש, וזאת מהמועד שנקבע לתשלום ועד מועד תשלומו. המנגנון הנ"ל נקבע בזה כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, לאחר הערכה שקולה בתום לב, של הנזקים שעלולים להיגרם לקיבוץ עקב האיחור בתשלומים.

אחריות לנזקים וביטוחים

11. (א) השוכר לבדו יישא בכל אחריות לכל הנזקים העלולים להיגרם לכל אדם, כולל צד שלישי, לגוף ו/או לרכוש, הן במעשה והן במחדל של השוכר ו/או כל מי הבא מכוחו, עקב כל פעילות שהיא במושכר במשך תקופת השכירות ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר על ידו - והשוכר יהיה חייב לשפות את המשכיר בגין כל תביעה ודרישה שתוגש נגדו עקב כך ועל כל הוצאה שתיגרם למשכיר במישרין או בעקיפין עקב כך.

(ב) בלי לגרוע מהאמור לעיל - השוכר יהא אחראי לבדו לכל נזק ו/או תקלה ו/או אבדן, מכל מין וסוג, העלולים להיגרם למושכר או לפרטי המטלטלין שבו המפורטים בנספח 2 להסכם זה, מכל סיבה שהיא, למעט נזקים מסוג של פחת רגיל מחמת שימוש סביר במושכר ובכפוף לאמור בסעיף 10 לעיל.

(ג) המשכיר יבטח על חשבונו בביטוחים המפורטים להלן :

(1) ביטוח מבנה והרכוש אותו הוא מחזיק במושכר ו/או מחוצה לו השייך לשוכר, בערכו הריאלי;

(2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא כתוצאה מפעילות השוכר במושכר על-פי ההסכם, בגבול אחריות הולם לנזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש ו/או ההחזקה במושכר.

להלן – תיקוף הקיבוץ ורק במקרים מיוחדים (דוגמה: רק פגיעה שאין אפשרות פיצוי)

(3) השוכר יבטח על חשבונו בביטוחים המפורטים להלן :

(1) ביטוח מבנה והרכוש אותו הוא מחזיק במושכר ו/או מחוצה לו השייך לשוכר, בערכו הריאלי;

(2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על-פי דין בגין פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא כתוצאה מפעילות השוכר במושכר על-פי ההסכם, בגבול אחריות הולם לנזקים שעלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש ו/או ההחזקה במושכר.

(4) (1) השוכר לבדו יהא אחראי באופן מוחלט לכל נזק ו/או תקלה מכל מין וסוג ו/או אובדן העלולים להיגרם למטלטלין אשר במושכר, מסיבה כלשהי, לרבות עקב פריצה, גניבה, שריפה, הצפה וכו'.

(2) המשכיר ו/או הקיבוץ לא יהיו אחראיים לכל נזק, תהא סיבתו אשר תהא, שייגרם לתכולת המושכר של השוכר, לרבות נזקים הנובעים כתוצאה מהמושכר או מהשימוש בו. השוכר פוטר את המשכיר ואת הקיבוץ מכל אחריות כאמור.

(5) קיומם של ביטוחים כאמור לעיל אינו מצמצם את האחריות המוטלת על השוכר לפי האמור לעיל, ואינו גורע מהתחייבותיו לפי ההסכם.

פינוי המושכר והחזרתו למשכיר

12. (א) השוכר מתחייב להחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות במצבו כפי שקיבל אותו, בכפוף לביצוע כל התחייבותיו בהסכם זה ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה.

(ב) המושכר יוחזר למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר, כשהוא במצב טוב ותקין, לרבות תיקון כל פגם נזק או קילקול שנוצר במושכר כתוצאה משימוש השוכר במושכר, ואשר באחריות השוכר לתקנו; בנוסף, השוכר יחזיר את המושכר למשכיר כשהוא נקי, מסוייד על ידי בעל מקצוע מיומן, וניתן לשימוש וקירותיו ללא "חורים" ו/או סימני לכלוך.

המועד לסיום ביצוע כל האמור לעיל הוא תום תקופת השכירות ומועד פינוי המושכר כאמור בהסכם זה.

(ג) הפר השוכר את התחייבויותיו על פי האמור לעיל, יהא המשכיר רשאי לבצע את כל אשר היה על השוכר לבצע, ועל השוכר יהא להחזיר למשכיר את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לכך.

13. המשכיר ו/או באי כוחו יהיו רשאים, בתום תקופת השכירות או עם ביטול ההסכם ו/או במקרה בו אין השוכר משלם במועד תשלום בו הוא חייב לפי הסכם זה, לרבות דמי שכירות ו/או אינו מקיים את חיוביו לפי ההסכם - לפעול לניתוק אספקת המים, החשמל הגז וקו הטלפון המחוברים למושכר, לאחר שנתנו לשוכר הודעה מוקדמת בת 14 ימים, והשוכר לא קיים חיוביו לביצוע תשלום כאמור.

הפרת ההסכם ופיצויים

14. (א) סעיפים 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ו- 16 - הם תנאים עיקריים בהסכם.

(ב) (1) אם הפר השוכר או לא קיים תנאי עיקרי כנ"ל, יהא זו זכותו של המשכיר לבטל הסכם זה על ידי מתן הודעה לשוכר; עם מסירת ההודעה יהיה הסכם שכירות זה בטל, ועל השוכר יהיה לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ, להפסיק כל שימוש במקום ולהחזיר החזקה למשכיר באופן מיידי, בהתאם להוראות הסכם זה.

(2) הפרת תנאי שאינו עיקרי כמוגדר לעיל, יזכה את המשכיר גם כן לבטל הסכם זה על ידי מתן הודעה לשוכר; מוסכם כי במקרה כאמור המשכיר לא יודיע על ביטול ההסכם אלא לאחר שנתן לשוכר התראה על הפרה, כאמור, אשר לא תוקנה על ידי השוכר תוך 14 ימים מיום מסירת ההודעה.

(ג) מוסכם כי בקרות אחד אחד או יותר מהאירועים המצוינים להלן ובמועדים המפורטים להלן, יהיה רשאי הקיבוץ להביא את תקופת השכירות לידי סיום מוקדם:

(1) הפרה של הוראה ו/או התחייבויות הנזכרת בנוהל הקיבוץ זה ו/או בתקנון הקיבוץ, לאחר שניתנה לשוכר הודעה מוקדמת בכתב, בת 14 יום, ובלבד שבמהלך התקופה הנקובה בהתראה לא הוסרה ההפרה ו/או בוצעה ההתחייבות לפי העניין;

(2) במקרה והמשכיר ו/או השוכר לא שילמו לקיבוץ את התשלומים הנזכרים בנוהל זה, לאחר מתן התראה מוקדמת בת 14 ימים, ובלבד שבמהלך התקופה הנקובה בהתראה לא פרע השוכר ו/או המשכיר את החוב לקיבוץ;

(3) אי קיום אורחות החיים הנהוגים בקיבוץ ע"י השוכר ו/או ילדיו ו/או מי מאורחיו;

(4) ככל ונפתחה נגד השוכר חקירה רשמית בעניין עבירה שיש עמה קלון;

(5) השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או ניתן נגדו צו לכינוס נכסים ו/או במקרה של פטירתו של השוכר חו"ח;

(6) השוכר נקלע חו"ח למצב בו הוא אינו מסוגל לתפקד בכוחות עצמו ללא סיוע של גורם חיצוני;

(ד) האמור לעיל הוא נוסף לכל זכות אחרת של המשכיר לדרוש ולקבל פיצוי כספי ולכל סעד אחר עפ"י הסכם זה ו/או לפי כל דין.

15. (א) בנוסף לכל סעד לו זכאי המשכיר לפי הסכם זה וכל דין - בכל מקרה בו לא יפנה השוכר או כל הבא מכוחו את המושכר, או כל חלק ממנו, או לא יחזיר את החזקה בו למשכיר בשלמות, ביום בו תבוא תקופת השכירות לידי סיום, או ביטול כדין, מכל סיבה שהיא, יהא חייב השוכר לשלם, כדלהלן –

(1) למשכיר - בעד כל יום אשר יחלוף מיום זה ואילך ועד החזרת החזקה הבלעדית במושכר בשלמותו את **שילוש דמי השכירות היומיים**, דהיינו:

בעד כל יום פיגור עשירית (1/10) של דמי השכירות החודשיים, כפי שיחולו על השוכר לפי הסכם זה ערב המועד הקבוע לפינוי המושכר, מחושב באופן האמור לעיל בהסכם זה.

(2) לקיבוץ – בגין כל יום של איחור בפינוי סך של 200 ₪, ללא הוכחת נזק;

(ב) הסכום הנ"ל נקבע בזה כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, לאחר הערכה שקולה בתום לב, של הנזקים ומניעת הרווח שעלולים להיגרם למשכיר עקב כך או חוסר היכולת של המשכיר להשתמש במושכר לצרכיו או לכל מטרה אחרת.

השוכר יהא מנוע מלטעון טענה כלשהי באשר לשיעור הפיצויים המוסכמים הללו, להפחתתם ו/או כל טענה אחרת בקשר לכך.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי אין בפיצויים המוסכמים הנקובים לעיל כדי לגרוע מכל סעד, תרופה או זכות העומדת למשכיר ו/או לקיבוץ לפי כל דין.

העברת זכויות

16. (א) מובהר כי הזכות הנמסרת לשוכר לפי הסכם זה היא אישית.

(ב) השוכר מתחייב לא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד במישרין או בעקיפין את זכויותיו על פי הסכם זה או כל חלק מהם בכל צורה ודרך שהיא לכל גורם שהוא, וכן לא להרשות לאחר להשתמש או להחזיק במושכר או כל חלק ממנו, כשוכר משנה או בכל דרך אחרת, במישרין או בעקיפין, בין אם השימוש, הרשות או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו, בין בתמורה ובין ללא תמורה.

(ג) השוכר מתחייב בזאת שלא לשתף אחר או אחרים בהחזקת ו/או בהפעלת ו/או בניהול המושכר, שלא להעניק לכל אדם או גוף אחר חזקה ו/או רשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין כבר רשות, בתמורה או שלא בתמורה, ובין בכל אופן אחר.

(ד) למען הסר ספק - הוראות סעיף 22 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 לא יחולו על השכירות לפי הסכם זה.

(ה) המשכיר יהיה רשאי להעביר, למכור, למשכן, לשעבד, להסב ו/או להחכיר את זכויותיו בדירה כולן או מקצתן על פי הסכם זה לפי ראיות עיניו, ובלבד שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו, והכל באופן שימצא לנכון, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט ובלי שיהיו לשוכר כל תביעות או טענות בקשר לכך.

ערבויות ובטוחות

17. להבטחת קיום כל חיובי השוכר לפי הסכם זה, לרבות פינוי המושכר, ימסור השוכר, במעמד חתימת הסכם זה, למשכיר, את כל הבטחונות המפורטים להלן:

(א) ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח המצורף **בנספח 3** להסכם זה על סך של _____ ₪ צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן – **ערבות בנקאית**), ובתוקף עד תום 45 יום מסיום השכירות. הערבות תושב לשוכר בתוך 45 יום מתום תקופת השכירות ובתנאי שהשוכר מילא כל התחייבויותיו על-פי ההסכם.

המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבות הבנקאית, בכל מקרה בו השוכר יהיה חייב לו כספים לפי הוראות הסכם זה, והשוכר לא שילם את הכספים כאמור למרות דרישה בכתב שנשלחה לשוכר לפחות 7 ימים מראש.

(ב) כתב ערבות והתחייבות לשיפוי לפי הנוסח המצ"ב **כנספח 4** להסכם זה (להלן - **כתב הערבות**) עליו יחתום הערב: _____, ת"ז מס' _____ (להלן - **הערב**).

(ג) שטר חוב (להלן - **השטר**) בסך השווה ל- _____ ₪, חתום על ידי השוכר והערב ובצירוף צילום תעודות הזהות של הערב. סכום השטר יהיה צמוד למדד לפי שיעור עליית המדד מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם זה ועד למדד האחרון שיפורסם לפני ביצוע תשלום בפועל לפי שטר החוב.

(1) השטר ייעשה בידי השוכר כעושה השטר, בנוסח המצ"ב **כנספח 5** להסכם זה;

(2) השטר יהיה עשוי לפקודת המשכיר, ללא מועד פרעון;

(3) על השטר יחתום ערב בערבות אוואל.

(4) השטר יימסר למשכיר במעמד חתימת ההסכם, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לשוכר, לפי הסכם זה;

(5) המשכיר יהא רשאי להגיש את השטר לביצוע בהליכי הוצאה לפועל, לאחר שמסרה לשוכר הודעה מוקדמת על כך, בת 15 ימים. הודעה כאמור תימסר ביד או תישלח בדואר "רשום", לפי בחירת המשכיר.

(6) השוכר מרשה את המשכיר, להשלים ולרשום בשטר כמועד הפירעון את המועד בו יגיש המשכיר את השטר לביצוע בהליכי הוצאה לפועל.

שונות

18. (א) אם צד לא ישלם במועד תשלום החל עליו לפי הסכם זה ולא יעשה כן לאחר התראה בכתב ובדואר רשום של 14 ימים - יהא הצד האחר רשאי לשלם תשלום, כאמור.

(ב) הצד החייב יחזיר לצד המשלם תשלום כאמור - מיד עם דרישה ראשונה.

(ג) לסכום שלא יוחזר תוך 7 ימים לאחר שנדרש כאמור, תיווסף ריבית בשיעור של 0.05% לכל יום (להלן - **ריבית**).

(ו) למען הסר ספק מובהר, כי גם במקרה בו מי מיחידי השוכר יעזוב את המושכר ויחדל מלהתגורר בו, מכל סיבה שהיא, הרי שברור שחיובי השוכר הן ביחד ולחוד, ושני יחידי השוכר יחדיו ימשיכו לחוב במלוא החיובים לפי הסכם זה במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה בהתאמה.

19. (א) לכל תשלום, לרבות דמי שכירות, אשר לא ישולם במועד הקבוע בהסכם, ואם לא נקבע לו מועד, תוך 7 ימים מהיום שתשלומו נדרש, יתווספו אליו ריבית כאמור, שתחושב על הסכום בש"ח, מהמועד שנקבע לתשלום.

(ב) אין באמור לעיל כדי למעט מחובת כל צד לבצע כל חיוב במועד ובדרך הקבועים בהסכם זה.

20. הזכות למשכיר בעצמו או באמצעות שליח וכן לנציג הקיבוץ לבקר במושכר במשך תקופת השכירות, ככל הניתן בתיאום מראש עם השוכר על מנת לראות ולוודא את קיום התחייבויות השוכר לבדוק את מצב המושכר, לדרוש תיקונים ולהראותו לאחרים.

21. חוסר תגובה, או השהייה מצד צד להסכם זה בקשר לאי קיום כל תנאי או התחייבות של הצד השני או אי הפעלת הזכויות והסעדים הנתונים לאותו צד על פי כל דין או ההסכם

לא ייחשבו כהשלמה, כהסכמה, כוויתור או כשינוי בהוראות הסכם זה ולא יפגעו בזכותו להפעיל זכויותיו בכל עת שלאחר מכן.

בלא לגרוע מהאמור לעיל, גביית דמי השכירות, כולם או חלקם, ששולמו בפיגור - אין בה לגרוע מהוראות סעיפים 15 - 16 לעיל.

22. למען הסר ספק מובהר כי הקיבוץ אינו חייב לספק שירותים נוספים לשוכר, לרבות שירותי גני ילדים, חדר אוכל, מכבסה וכיו"ב.

23. השוכר לא יהיה זכאי לקזז כל סכום שלטענתו המשכיר חייב לו מדמי השכירות ו/או התשלומים האחרים החלים עליו לפי הסכם זה.

24. הסתיימה תקופת השכירות לפי הסכם זה מכל סיבה שהיא, לא יהיו לשוכר דרישות כלשהן כלפי הקיבוץ. בעניין זה, לרבות תביעת השבה ו/או עשיית עושר ולא במשפט ו/או דרישה להחזיר לו את השקעתו ו/או המיטלטלין האמורים ו/או לשלם לו את שווי המיטלטלין ו/או את השיעור בו נשתבחה הדירה.

25. שינוי או תיקון של ההסכם טעונים מסמך בכתב, חתום בידי שני הצדדים, שאחרת לא יהיה לו תוקף.

הודעות

26. כל הודעה שתשוגר בדואר רשום מצד אחד אל משנהו לפי הכתובות המופיעות במבוא להסכם או לפי כתובת המושכר, במהלך תקופת השכירות, במקרה של הודעה לשוכר - תחשב כנתקבלה ע"י הצד האחר תוך 72 שעות מעת שיגורה; ובמסירתה ביד - בעת המסירה.

ולראייה באו הצדדים על החתום :

השוכר

המשכיר (חבר או יורשו)

נספח 1 - נספח הקיבוץ

קיבוץ ניר דוד

החלטת האסיפה הכללית של חברי קיבוץ ניר דוד ("הקיבוץ")

האסיפה הכללית של חברי הקיבוץ, מחליטה לקבל כהחלטה,
את כל האמור במסמך נושא כותרת:

"נוהל השכרות למגורים בתחום הקיבוץ"

בנוסח שחולק לחברים והוצג באסיפה הכללית ובקלפי

כל האמור במסמך זה בלשון זכר – אינו לשון נקבה במשמע ולא הפך.

רקע

1. בשנים האחרונות, עבר קיבוץ ניר דוד מהלכי שינוי והתחדשות אשר כללו, בין השאר, מהלכי שיוך דירות, התחדשות באורחות חיים, קליטת חברים חדשים לחברות בקיבוץ והקמת שכונת הרחבה קהילתית.
2. האוכלוסייה ביישוב מורכבת מחברים ותושבים אשר זכאים לזכויות קבע (חכירה מול רמ"י) בדירות ביישוב כאשר אחד מעקרונות היסוד שעל בסיסם הם נקלטו ליישוב (בין חברים ובין כתושבים) הוא שהם יתגוררו דרך קבע ביישוב (להלן - "בעלי הזכויות"), למעט אם נבצר מהם, בשל נסיבות אובייקטיביות המצדיקות את הפסקת מגוריהם בקיבוץ, לתקופה מוגבלת בזמן, כגון: יציאה לחופשה מיוחדת בהתאם להחלטות הקיבוץ בעניין, מתן תקופת ביניים לצורך הסדרת הורשת הזכויות בדירה בין יורשים עד לקבלת אחד מהם לחברות בקיבוץ, היעדרות בשל מצב רפואי או אישי, רילוקישן או שליחות מוגבלת בזמן.
3. מעבר לכך שחובת מגורי קבע ביישוב מעוגנת, בין היתר, בהסכמים שנחתמו עם בעלי הזכויות, בדיון, כמו-גם בתקנון הקיבוץ, הרי שבחובה זו היגיון רב שכן, רק באמצעות מגורי קבע ביישוב ניתן לשמור על אורחות החיים הנהוגים ביישוב ולקיים חיי קהילה פעילים, לקשור ולשמר קשרים אישיים עם יתר תושבי היישוב וליטול חלק בהוויית החיים ביישוב.
4. כמו כן, במסגרת ההסכמים שנחתמו בין הקיבוץ לבעלי הזכות, נקבעו הגבלות בדבר העברה ושיתוף של רשות השימוש בדירות המגורים שהוקצו לבעלי הזכויות; וזאת- מכיוון שהעברה או שיתוף של צדדים שלישיים ברשות השימוש בדירת מגורים ו/או בחלק ממנה, ללא הסכמת הקיבוץ, אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות היסוד האמורים לעיל וחושפים את הקיבוץ, חבריו ותושביו לאלה: פגיעה באורחות החיים הנהוגים בקיבוץ; פגיעה במרקם החברתי הקיים בקיבוץ; הפיכת דירות המגורים בקיבוץ לנכסי נדל"ן; הרחבת אוכלוסיית הקיבוץ מעבר לתקן המשפחות הקבוע לקיבוץ; הטלת עומס גבוה מהמתוכנן על מתקנים ותשתיות של הקיבוץ המשרתים את אוכלוסיית הקיבוץ ועל שירותי חובה הניתנים על ידי הקיבוץ ותאגידיו; אי עמידה בהוראות רמ"י ורשויות התכנון.
5. יחד עם זאת, בהתקיים נסיבות המצדיקות את הפסקת מגורי הקבע של בעלי הזכויות ביישוב כאמור - הקיבוץ יאפשר לבעלי הזכויות להינות מפירות דירת המגורים ולהעביר את זכות השימוש בדירת המגורים לצד שלישי, לתקופה מוגבלת בזמן, ובמתכונת אשר תשמר את אורחות החיים והמרקם החברתי ביישוב ותצמצם את החשיפה המתוארת לעיל.
6. לפיכך, תכלית החלטה זו, לקבוע נוהל השכרות למגורים בתחום הקיבוץ אשר יחייב את כל בעלי הזכויות בדירות מגורים ביישוב ועמידה בתנאיו תהווה תנאי למתן הסכמת הקיבוץ להשכרת דירת המגורים.

נוהל השכרות למגורים בתחום הקיבוץ

7. בהתקיים נסיבות המצדיקות את הפסקת מגורי הקבע של בעלי הזכויות בדירות המגורים ביישוב, בעל זכויות יהיה רשאי להשכיר את דירתו ביישוב לתקופת זמן מוגבלת ובלבד שקיים את כל תנאי נוהל זה וקיבל את הסכמת הקיבוץ לכך מראש ובכתב.
8. מובהר כי, בכל מקרה, לא תתאפשר השכרה של חלק מדירת מגורים וכי הסכמת הקיבוץ להשכרת דירת המגורים תינתן לתקופה מוגבלת, שלא תעלה על חודשים; הקיבוץ יהיה רשאי להאריך את התקופה הנ"ל, לאחר שהוצגו בפניו נסיבות אובייקטיביות המצדיקות את המשך הפסקת מגורי הקבע, באותה העת ובכפוף לכך שהשוכר מקיים את כל חיוביו בהתאם להסכם השכירות. מובהר כי לא ניתן יהיה להאריך את תקופת השכירות ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של הקיבוץ להארכת תקופת השכירות.
9. לצורך קבלת הסכמת הקיבוץ בעל הזכות בדירת המגורים יידרש לפעול, כדלקמן:

9.1. למסור לקיבוץ פרטים לגבי השוכר הפונטציאלי –

הקיבוץ יהיה רשאי לזמן את השוכר הפונטציאלי לראיון בפני מוסדות הקיבוץ, על מנת לבחון את התאמתו לאורחות החיים הנהוגים בקיבוץ; בלי לגרוע מהאמור, הקיבוץ יהיה רשאי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להפנות את השוכר הפונטציאלי לגורם אבחון מקצועי חיצוני, על חשבונו של השוכר, ולהתנות את הסכמתו לזהות השוכר הפונטציאלי בקבלת המלצת הגורם המאבחן.

9.2. להציג בפני מוסדות הקיבוץ המוסמכות הסכם שכירות מותנה (באישור הקיבוץ) אליו יצורף נספח א' לנוהל זה, כשהוא חתום על ידי בעל זכויות הקבע בדירת המגורים ועל ידי השוכר הפונטציאלי (להלן – "הסכם השכירות") ; במסגרת הנספח הנ"ל יפורטו ההוראות שיחולו לגבי השכרת דירת המגורים ובכלל זה, הוראות מפורשות כי הסכם השכירות הוא חוזה לטובת צד ג', הקיבוץ וחבריו, בכל הנוגע לקיום אורחות החיים וביצוע תשלומים שוטפים לקיבוץ, לתאגידיו ולמוסדותיו (תשלומים שהם פועל יוצא מהמגורים בקיבוץ) וכי, הקיבוץ רשאי לאכוף התחייבויות אלה ולדרוש מבעל זכויות הקבע בדירת המגורים לסיים את ההתקשרות עם השוכר ולפעול לפינויו מדירת המגורים וממקרקעי הקיבוץ; ובלבד שניתנה לשוכר התראה בת 14 ימים מראש ובכתב והוא לא תיקן את ההפרה בפרק הזמן שניתן לו.

מובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות הסכם השכירות לבין ההוראות הנזכרות בנספח א' לנוהל זה שיצורף להסכם השכירות יגברו ההוראות הנזכרות בנספח א' לנוהל זה; בלי לגרוע מהאמור, אין בהוראות הנזכרות בנספח א' לנוהל זה, כדי לגרוע מהאפשרות לקבוע הוראות נוספות בהסכם השכירות ובלבד, שהוראות אלה לא יגרעו או יסתירו את האמור בנוהל זה ואת הוראות נספח א'.

9.3. להציג בפני הקיבוץ כתב התחייבות חתום על ידו בנוסח המצורף כנספח ב' לנוהל זה; וזאת- על מנת לממש את זכויות הקיבוץ באופן יעיל והולם.

10. כפוף לקיום האמור בנוהל זה, ולאחר שהקיבוץ מצא כי אין מניעה לזהות השוכר ואישר את נוסח הסכם השכירות, יתן הקיבוץ את הסכמתו להשכרת דירת המגורים, לתקופה זמן מוגבלת.

נספח א' להסכם השכירות

הואיל: ובעל זכויות מגורי הקבע בדירה ביישוב ניר דוד, מעוניין להשכיר את דירתו, לתקופה זמן מוגבלת;

והואיל: וביישוב ניר דוד קיים נוהל השכרות למגורים בתחום הקיבוץ, לפיו בעל הזכויות בדירה והשוכר, שזהותו טעונה את הסכמת הקיבוץ, נדרשים לחתום על נספח זה המפרט את ההוראות אשר יחולו בנוגע להשכרת הדירה, ולצרף את הנספח הנ"ל להסכם השכירות שיחתם ביניהם;

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את הדירה בהתאם להוראות, התנאים והמגבלות הנזכרים בנספח שלהלן;

לפיכך, ועל אף האמור בהסכם השכירות יחולו ויגברו ההוראות שלהלן:

מטרת ותקופת השכירות

1. רשות השימוש בדירה ניתנת למגורי השוכר ובני משפחתו בלבד, ולאחר שזהותם אושרה על ידי מוסדות הקיבוץ; לא יתאפשר שימוש אחר בדירה שאינו למגורים (לא לנופש או להשכרה קצרת טווח ובכלל זה, air b&b, "סאבלט", חילופי דירות לסופ"ש, לתקופת הקיץ, לחגים וכיוצ"ב).
2. השוכר יהיה רשאי להתגורר בדירה לתקופה מוגבלת בזמן אשר תיקבע בהסכם השכירות ובלבד שתקופה זו לא תחרוג מהתקופה אותה אישר הקיבוץ. בכל מקרה, התקופה הנ"ל לא תתארך מאליה, והארכתה תותנה בהסכמת הקיבוץ וחתימתו על מסמך כתוב המסדיר זאת.
3. חוקי הגנת הדייר לא יחולו על זכות המגורים הנמסרת לשוכר בדירה ועל החזקתו של השוכר בדירה.

הוראות ביחס לשימוש בדירת המגורים

4. זכות המגורים הנמסרת לשוכר הינה זכות אישית, והוא אינו רשאי להעניק רשות שימוש בדירה ו/או בכל חלק ממנה ו/או לאפשר או להרשות שימוש בדירה לצד ג' כלשהו ו/או לשתף צד ג' כלשהו בשימוש בדירה או כל הנאה ממנה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
5. השוכר ישתמש בדירה, בצורה זהירה וסבירה, ויקפיד לשמור על ניקיון ותקינות הדירה וסביבתה וכל המתקנים הקשורים בה.
6. השוכר ישתמש בדירה באופן שלא יגרום למטרד, הטרדה, הפרעה או אי נעימות לאנשים ולרכוש הסמוכים לדירה ו/או העוברים סמוך לדירה.
7. השוכר לא יבצע כל שינוי במצבה הפיסי של הדירה, בתשתיות הדירה ובקונטור הדירה, אלא אם קיבל את הסכמת הקיבוץ בכתב ומראש, ובכלל זה:
 - (1) לא ישתמש בגג ו/או בקירות החיצוניים של הדירה ו/או באיזה חלק אחר של הדירה כולל החצר, לחניה, להתקנת אנטנות למיניהן ו/או כל מתקן אחר שהוא;
 - (2) השוכר לא יתלה, לא יעמיד, לא יציג ו/או לא יסמן כל שלטים או סימנים על גדר או שער או קירות הדירה או בכל חלק אחר של הדירה;
 - (3) השוכר לא יציב מבנה (הגם שמדובר במבנה יביל) כלשהו בחצר הדירה;
 - (4) ככל והשוכר פעל בניגוד לאמור בסעיף זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות הקיבוץ, הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו, באופן מיידי, על חשבון השוכר.

כללי התנהגות בקיבוץ

8. השוכר יפעל וימלא אחר כללי ההתנהגות ואורחות החיים הנהוגים בקיבוץ, כפי שנקבעו ו/או שיקבעו ע"י הקיבוץ מפעם לפעם וכפי שמוצאי את ביטויים, בין היתר, בהחלטות

מוסדות הקיבוץ ובכלל זה, כללי החניה, כללי רחצה באסי, הנחיות בעניין החזקת חיות מחמד, כללי אירוח אורחים לתקופות קצרות בקיבוץ וכיוצ"ב, ויחתום על כל טופס, מסמך, כתב התחייבות שיידרש בעניין על ידי הקיבוץ.

9. השוכר יצהיר כי הוא קרא ומכיר את אורחות החיים הנהוגים בקיבוץ המפורטים ב"אוגדן אורחות חיים" העומד לעיונו במזכירות הקיבוץ.
10. השוכר מתחייב לדאוג כי אורחות החיים יקוימו, ככתבן וכלשונן, גם ע"י ילדיו ו/או קרוביו ו/או אורחיו שיתארחו בדירה ו/או בקיבוץ.
11. השוכר יהיה רשאי לארח בדירה קרובי משפחה ואורחים במספר ולפרק זמן סביר בלבד כנהוג בקיבוץ, וזאת כל עוד יקוימו לגביהם אורחות החיים ויתר הכללים הקבועים בנוהל זה. השוכר יתחייב שלא לארח בדירה ו/או בקיבוץ קרובי משפחה ואורחים במספר ולפרק זמן מעבר לסביר מבלי שיקבל הסכמת הקיבוץ לכך בכתב ומראש.
12. השוכר מתחייב למלא אחר הוראות הרשויות המוסמכות של הקיבוץ ובעלי התפקידים המרכזיים בו.

תשלומים

13. השוכר ישלם לקיבוץ את כל המסים, ההיטלים ותשלומי החובה החלים על הדירה, על אחזקתה ועל השימוש בה, ואת כל ההוצאות המוניציפאליות והקהילתיות והתשלומים הקשורים בארנונה, בחינוך, ובאספקת המים, החשמל, הגז, הטלפון לדירה חיבור לכבלים ואינטרנט, בהתאם לקריאת המונים המותקנים בדירה ולפי התעריפים המקובלים בקיבוץ; רישומי הקיבוץ יהיו ראיה חלוטה לנכונות החשבון; בלי לגרוע מכל סעד שיהיה לקיבוץ כלפי השוכר, הקיבוץ יהיה רשאי להפסיק את מתן השירותים הנזכרים לעיל, כולם או מקצתם, במקרה והשוכר לא יעמוד בתנאי התשלום בגין שירותים אלה וזאת, לאחר שניתנה לשוכר התראה בת 14 ימים לתיקון ההפרה.
14. השוכר ימסור לקיבוץ הרשאות חתומות לחיוב חשבון או כרטיס אשראי או כל בטוחה אחרת שיקבע הקיבוץ לשם הבטחת ביצוע התשלומים השוטפים החלים עליו כפועל יוצא ממגוריו בקיבוץ.
15. כל פיגור בתשלום דמי השירותים או בכל תשלום אחר המגיע לקיבוץ ו/או למי מתאגידיו מהשוכר, נוסף להפרשי הצמדה, יישא ריבית חודשית בשיעור 4% לחודש, וזאת מהמועד שנקבע לתשלום ועד מועד תשלומם. המנגנון הנ"ל נקבע בזה כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, לאחר הערכה שקולה בתום לב, של הנזקים שעלולים להיגרם לקיבוץ עקב האיחור בתשלומים.
16. מובהר כי, דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר ישירות לבעל הזכויות בדירה, ובכל מקרה לא יהיו תשלום מכל סוג שהוא עבור זכויות בדירה ולא יקנו לשוכר זכויות קנייניות ו/או זכויות אחרות בדירה, למעט הזכות להתגורר בדירה לתקופה, באופן ובתנאים המפורטים בנוהל זה.
17. טיפול רפואי - השוכר לא יקבל שירותים רפואיים כלשהם במרפאת הקיבוץ, אלא אם הוא מבוסס בביטוח בריאות עפ"י חוק ביטוח בריאות ממלכתי, חבר בקופת חולים כללית, הסדיר את התשלום עבור השירותים הרפואיים האמורים והעביר את תיקו הרפואי למרפאת הקיבוץ, שאז יהיה רשאי לקבל טיפולים שגרתיים הניתנים במרפאה שבקיבוץ כחלק משירותי הבריאות של קופת חולים בה חברים חברי הקיבוץ; מובהר, כי השוכר ישא בעלותם הריאלית של כל תשלום בגין תרופה ו/או טיפול רפואי ו/או טיפל שיקומי מסוג כלשהו, שיינתנו לו, ושאינם מכוסים ו/או שלא יכוסו בעתיד, ע"י קופ"ח הכללית ו/או ע"י "סל הבריאות" הקבוע עפ"י חוק ביטוח בריאות ממלכתי, וישלם עלות זו ישירות לידי נותן השירות הרפואי האמור; השוכר יתחייב לשפות ו/או לפצות את הקיבוץ בגין כל הוצאה, הפסד ו/או נזק שייגרמו לקיבוץ בגין השירות הרפואי שיינתן לו תוך כדי ועקב שהותו בקיבוץ הנובעת מהסכם זה.

פינוי הדירה

18. רשות המגורים אשר נמסרה לשוכר בדירה תגיע לסיומה, בקרות אחד או יותר מהאירועים המצוינים להלן ובמועדים המפורטים להלן:

- (1) בתום תקופת השכירות הקבועה בהסכם השכירות ו/או בתום התקופה אותה אישר הקיבוץ, לפי המוקדם מביניהם;
 - (2) הפרה של הוראה ו/או התחייבויות הנזכרת בנוהל זה ו/או בתקנון הקיבוץ, לאחר שניתנה לשוכר הודעה מוקדמת בכתב, בת 14 יום, ובלבד שבמהלך התקופה הנקובה בהתראה לא הוסרה ההפרה ו/או בוצעה ההתחייבות לפי העניין;
 - (3) במקרה והשוכר לא שילם לקיבוץ את התשלומים הנזכרים בנוהל זה, לאחר מתן התראה מוקדמת בת 14 ימים, ובלבד שבמהלך התקופה הנקובה בהתראה לא פרע השוכר את החוב לקיבוץ;
 - (4) אי קיום אורחות החיים הנהוגים בקיבוץ ע"י השוכר ו/או ילדיו ו/או מי מאורחיו;
 - (5) ככל ונפתחה נגד השוכר חקירה רשמית בעניין עבירה שיש עמה קלון;
 - (6) השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או ניתן נגדו צו לכינוס נכסים ו/או במקרה של פטירתו של השוכר חו"ח;
 - (7) השוכר נקלע חו"ח למצב בו הוא אינו מסוגל לתפקד בכוחות עצמו ללא סיוע של גורם חיצוני;
19. בקרות אחד מהאירועים הנזכרים לעיל, השוכר ובני משפחתו יפנו, תוך 30 ימים, את הדירה שנמסרה לרשותו מכל אדם וחפץ השייך להם וישיבו את החזקה בדירה לקיבוץ ו/או לבעל הזכויות בדירה, כשהיא נקיה ותקינה כפי שקיבל אותה השוכר, פרט לבלאי הנובע מחמת שימוש זהיר, סביר ונאות.
20. ההסכם הוא חוזה לטובת צד ג': הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי לאכוף את התחייבויות השוכר בכל הנוגע לקיום אורחות החיים ולביצוע תשלומים שוטפים לקיבוץ, לתאגידיו ולמוסדותיו (תשלומים שהם פועל יוצא מהמגורים בקיבוץ); ככל והשוכר הפר אחת מהתחייבויותיו כאמור, הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש את סיום ההתקשרות עם השוכר בהסכם השכירות ופינוי השוכר מדירת המגורים וממקרקעי הקיבוץ, ובלבד שניתנה לשוכר התראה בת 14 ימים מראש ובכתב והוא לא תיקן את ההפרה בפרק הזמן שניתן לו.
21. נפסקו מגורי השוכר בדירה מכל סיבה שהיא, לא יהיו לשוכר דרישות כלשהן כלפי הקיבוץ. בעניין זה, לרבות תביעת השבה ו/או עשיית עושר ולא במשפט ו/או דרישה להחזיר לו את השקעתו ו/או המיטלטלין האמורים ו/או לשלם לו את שווי המיטלטלין ו/או את השיעור בו נשתבחה הדירה.
22. לאחר התאריך שנקבע או שיקבע לפינוי הדירה (בין בתום תקופת השכירות רשות ובין בכל מועד אחר), יחשב השוכר, לכל צורך ועניין, כמתגורר שלא כדין בדירה.
23. בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה ואיחור בעזיבת תחומי הקבוץ, יהא המועד הקבוע לפינוי אשר יהא, ישלם השוכר לקיבוץ, כפיצוי קבוע מראש סך בש"ח השווה ל- 200 ₪, ללא הוכחת נזק; וזאת - מבלי לגרוע מכל סעד, תרופה או זכות העומדת לקיבוץ לפי כל דין.

כללי

24. השוכר יבטח על חשבונו את הדירה בביטוח סיכוני צד שלישי ויבטח המבנה והרכוש אותו הוא מחזיק בדירה ו/או מחוצה לה השייך לו, בערכו הריאלי; מבלי לגרוע מחובת השוכר להחזיק בפוליסות ביטוח כאמור לעיל, הקיבוץ לא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם, אם ייגרם לצד שלישי בדירה ו/או בסביבתה, והשוכר ישפה את הקיבוץ על כל דרישה, תביעה או טענה של צד שלישי בגין כל נזק שייגרם, אם ייגרם לצד שלישי בדירה או בסביבתה.
25. לקיבוץ (או למי מטעמו) ולבעל הזכויות בדירה תהא הזכות לבקר בדירה, בכל זמן סביר, ובתאום מראש.
26. השוכר לא יהיה רשאי לעסוק בעיסוק ו/או במשלח יד כלשהם בדירה ו/או בתחומי הקיבוץ, לא בתמורה ולא שלא בתמורה, אלא אם קיבל את אישור הקיבוץ לכך בכתב ומראש.
27. **מובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות הסכם השכירות לבין ההוראות הנזכרות בנספח זה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות, יגברו**

ההוראות הנזכרות בנספח זה; בלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בהוראות הנזכרות בנספח זה, כדי לגרוע מהאפשרות לקבוע בהסכם השכירות הוראות נוספות ובלבד, שהוראות אלה לא יגרעו או יסתירו את האמור ב"נוהל השכירות למגורים בתחום הקיבוץ" ואת הוראות נספח זה.

ולראיה באנו על החתום היום _____;

השוכר

בעל הזכויות בדירה (חבר או יורשו)

**נספח ב'
כתב התחייבות בעל זכות קבע בדירת מגורים (חבר/יורש)**

אני, _____ ת.ז. _____, בעל זכות למגורי קבע בדירה בקיבוץ המסומנת בתשריט המצורף לכתב התחייבות זה, מאשר שקראתי בקפידה את נוהל השכרות למגורים בתחום הקיבוץ ונספחיו ("הנוהל"), תוכנו ידוע לי היטב, ואני מסכים לכל האמור בו ומתחייב לפעול לפיו.

אני מתחייב לפעול בהתאם להוראות, לתנאים ולמגבלות הנזכרים בנוהל, בהסכם השכירות ובנספח א' לנוהל; כמו כן, אני מתחייב לחתום יחד עם השוכר על הנספח האמור, לצרפו להסכם השכירות, ולא לכלול בהסכם השכירות הוראות הגורעות או עומדות בניגוד לנוהל ו/או לנספח א' לנוהל וכן, לתת לשוכר גילוי מלא בדבר אורחות החיים הנהוגים בקיבוץ ובדבר הנוהל הנ"ל.

ידוע לי, כי הסכמת הקיבוץ להעברת רשות השימוש בדירה לשוכר, לתקופה של [] חודשים, נעשית בהסתמך על התחייבותי במסמך זה ואני מתחייב לשתף פעולה עם הקיבוץ בכל אשר אדרש בקשר עם זכות המגורים שנמסרת לשוכר, לרבות סיום ההתקשרות עם השוכר ובמידת הצורך לפעול לפינוי השוכר מהדירה וממקרקעי הקיבוץ, בהתאם להוראות הנוהל ודרישת הקיבוץ בעניין.

ידוע לי, כי במקרה שהשוכר לא יפנה את הדירה בהתאם להוראות הנוהל, הקיבוץ יהיה זכאי, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, לפנות לבית המשפט ולדרוש לקבל סעד של פינוי מיידי של הדירה הן כסעד זמני והן כסעד קבוע ואני מתחייב לא להתנגד לכך ואהיה מנוע מלטעון כל טענה, מכל מין וסוג, כנגד דרישת הפינוי הנ"ל.

כמו כן, ככל והשוכר לא יישא בתשלומים הנזכרים בנוהל בקשר עם מגורי השוכר בדירה, אני מתחייב לשלם בשיעורים ובמועדים שיקבעו על ידי הקיבוץ, לאחר שניתנה לי הזדמנות לגבות מהשוכר את סכומים הנ"ל.

ידוע לי כי במידה ויתגלעו מחלוקות, יישוב המחלוקת יתבצע בהתאם לתקנון הקיבוץ ובלבד שקודם לכן יתקיים הליך גישור בין הצדדים.

אני מוותר על כל טענה, דרישה או תביעה, מכל מין וסוג, בקשר עם התחייבותי לקיבוץ כאמור.

ולראיה באתי על החתום, היום _____ ;

נספח 2 – רשימת המטלטלין

נספח 3 - נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

כתב ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן - **המבקש**) אנו החתומים מטה, ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (להלן - **שקלים חדשים**) (להלן - **סכום הקרן**) בצרוף הפרשי הצמדה אם יחולו (להלן - **סכום הערבות**), המגיע או העשוי להגיע לכם מאת המבקש להבטחת קיום התחייבויות המבקש על פי הסכם שכירות של נכס ב_____, וזאת בתנאים כפי שיפורטו להלן.
2. (א) אנו מתחייבים לשלם לכם את סכום הערבות או כל חלק ממנו לפי דרישתכם הראשונה, מפעם לפעם בכתב וזאת תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלת דרישתכם על ידינו.
(ב) אנו נשלם לידיכם את סכום הערבות כולו או חלקו, לרבות לשיעורין - הכל כאמור בדרישתכם - וזאת מבלי שתדרשו להוכיח ו/או לנמק ו/או לבסס את דרישתכם בכל צורה שהיא, מבלי שתחול עליכם כל חובה לדרוש תחילה מהמבקש את סכום הערבות כולו או מקצתו ו/או לנקוט בפעולה כלשהי כלפי המבקש ומבלי להתנות את התשלום האמור בכל תנאי שהוא.
3. סכום הערבות יחושב באופן הבא:
 - (א) סכום הקרן יוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (כולל פירות וירקות) או כל מדד אחר שיבוא במקומו אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי או על ידי כל גוף מוסמך אחר (להלן - **המדד**);
 - (ב) המדד הקובע לצורך חישוב סכום הערבות יהיה המדד האחרון הידוע ביום התשלום בפועל (להלן - **המדד הקובע**);
 - (ג) המדד הבסיסי לצורך חישוב סכום הערבות יהיה מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנת _____ שהוא _____ נקודות (להלן - **המדד הבסיסי**);
 - (ד) אם ביום התשלום בפועל יעלה המדד הקובע על המדד הבסיסי אזי יוכפל סכום הקרן במדד הקובע והתוצאה תחולק במדד הבסיסי;
 - (ה) בכל מקרה לא יפחת סכום הערבות מסכום הקרן.
4. התחייבותנו זאת אינה ניתנת להעברה אלא לגוף חלופי אשר אליו אתם רשאים להעביר התחייבויותיכם וזכויותיכם על פי הסכם השכירות.
5. התחייבותנו זאת הינה בלתי חוזרת ותעמוד בתוקפה עד ליום _____.
6. כתובתנו לצורך מסירת מכתב הדרישה הינה _____.

בנק _____ סניף _____

נספח 4 - כתב ערבות והתחייבות לשיפוי

אני הח"מ (ה"ערבי"): _____

שם	ת"ז	כתובת
----	-----	-------

ערב באופן מלא ומוחלט לקיום כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה ;

בנוסף, אני מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק שייגרם לו בגין כל התחייבות של השוכר כלפיו שלא קויימה לפי הסכם זה.

ולראייה באתי על החתום:

היום: _____
 חתימה

נספח 5

שטר חוב (לא סחיר)

נעשה ב _____, ביום _____ לחודש _____ שנת _____

אנו הח"מ:

1. שם עושה השטר: _____, ת"ז מס' _____; _____;
מען: _____ טלפון: _____;
חתימת עושה השטר: _____;

2. שם עושה השטר: _____, ת"ז מס' _____; _____;
מען: _____ טלפון: _____;
חתימת עושה השטר: _____;

(להלן ביחד ולחוד - **עושה השטר**);

מתחייבים בזה, ביחד ולחוד, לשלם נגד שטר זה ל _____

ביום _____ בחודש _____ בשנת _____ (להלן - **מועד הפרעון**);

סך _____ (במילים: _____ אלף) ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כפי שיפורסם ע"י הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן - **המדד**), לפי שיעור עליית המדד מהמדד שפורסם בגין חודש _____ שנת _____ ועד המדד האחרון שיהא ידוע בעת מועד הפרעון.

אני/מוותר/ים בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר לפי פקודת השטרות. אני/פוטרים את מחזיק השטר מכל חובת הצגה, הודעת חילול וכל חובה אחרת בקשר לשטר זה, לפי כל דין.

אני/מסכים/מים כי מחזיק השטר יהא זכאי להגיש שטר זה לגבי כל סכום, חלק ממנו ובחלקים, וכי לצורך כל דבר וענין בנוגע לשטר זה יהיה מקום השיפוט בתל אביב.

ערבות אוול

אני הח"מ ערב בזה כלפי _____ בערבות אוול לפרעון השטר ולתשלומו ע"י עושה השטר, וזאת בלא שעושה השטר יידרש תחילה לשלם את סכום השטר.

ערבות זו לא תיפגע על ידי מתן אורכה, הקלה, ויתור או הנחות כלשהן אשר יינתנו, אם יינתנו, לעושה השטר, לערבים או לחלק מהם או לכל מסב של שטר זה. אני מוותר, כאמור, על דרישת הנושה לפי סעיף 18(1) לחוק הערבות, תשכ"ז-1967.

אני מוותר בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר לפי פקודת השטרות. אני פוטר את מחזיק השטר מכל חובת הצגה, הודעת חילול וכל חובה אחרת בקשר לשטר זה, לפי כל דין.

שם הערב: _____; ת.ז. _____ חתימת הערב: _____;
מקום העבודה: _____ כתובת: _____ טלפון: _____;
מען: _____ טלפון: _____