

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי
מינהל הדיור הממשלתי – מחוז ירושלים

הסכם שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

ממשלת ישראל
בשם מדינת ישראל
באמצעות מינהל נכסי הדיור הממשלתי
(להלן: "הדיור הממשלתי")

ובין:

מדינת ישראל - משרד הרווחה והביטחון החברתי
(להלן: "המשרד")

מצד אחד

לבין:

_____ ח.פ.ע.ר. _____
מרחוב _____
טל': _____; פקס: _____
באמצעות מורשי החתימה מטעמה:
1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____
(להלן: "בר הרשות ו/או _____")

מצד שני

והואיל

והדיור הממשלתי הינו בעל זכויות בנכס, כהגדרתו להלן;

והואיל

והמשרד פרסם מכרז מס' 2097/2024 להפעלת הוסטלים למתבגרים/ות בסיכון ובמצוקה, במבנים ממשלתיים בירושלים כמפורט במפרט המכרז על נספחיו המצ"ב כנספח להסכם זה;

והואיל

ובר הרשות הציע לספק למשרד שירותים להפעלת המסגרת כמפורט במפרט המכרז;

והואיל

ובר הרשות זכה במכרז והתקשרות עמו בתוקף, בכפוף להתחייבויותיו למלא אחר כל תנאי מהסכם זה. החלטת וועדת המכרזים המשרדית מיום _____ מצ"ב ומסומן נספח א';

והואיל

והנכס, כהגדרתו להלן, מוחזק עובר לחתימת הסכם זה ע"י בר הרשות ללא הסכם מול הדיור הממשלתי;

והואיל

ובר הרשות משתמש ומחזיק בנכס ומעוניין להסדיר את השימוש בנכס בהתאם לתקופה ולתנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל

והדיור הממשלתי והמשרד מעוניינים להרשות לבר הרשות להשתמש בנכס, לתקופה ובתנאים המפורטים להלן;

והואיל

וועדת המכרזים לענייני הדיור הממשלתי אישרה ההתקשרות נשוא חוזה זה בפטור ממכרז פומבי על פי תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993;

והואיל

וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט להלן בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסכם זה תשמנה אך ורק לשם נוחות קריאת ההסכם ולא לשם פרשנותו.
- 1.3. תנאי הסכם שימוש זה משקפים את המוסכם ואת המותנה בין הצדדים במלואם ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים, טיוטות והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה. כל שינוי של הסכם זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.
- 1.4. לגבי "הנכס", כמוגדר להלן, מצורפים להסכם זה הנספחים המפורטים להלן:
 - נספח א' – החלטת ועדת המכרזים המשרדית מיום _____.
 - נספח ב' – ביטוחים.
 - נספח ג' – נסח מקרקעין.
 - נספח ד' – אישור נגישות.
 - נספח ה' – אישור מורשי חתימה ופרוטוקול חברה/עמותה מאומתים כדיון.

2. הגדרות

- 2.1. "הנכס" – אשר כתובתו ברחוב אפרים 7 בשטח כולל של כ-578 מ"ר ברוטו במבנה בן קומה אחת ומבנה נוסף בן שתי קומות (להלן: "המבנה") בישוב ירושלים, והרשום בלשכת רישום המקרקעין כגוש 30015, חלקה 57 וחלקה 58 (לעיל ולהלן: "הנכס").

נסח מקרקעין של הנכס מצ"ב ומסומן כנספח ג' להסכם זה.
- 2.2. "המדד" – מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולחקר כלכלי מדי חודש ולרבות אותו מדד אשר יתפרסם ע"י כל מוסד ממשלתי אחר, וכל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו ואם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
- 2.3. "המדד הבסיסי" – המדד שפורסם ביום _____ בגין חודש _____ שנת _____.
- 2.4. "ריבית" – שיעור הריבית שנקבע מדי פעם ע"י החשב הכללי במשרד האוצר והידוע כריבית החשב הכללי.
- 2.5. "הרשות המקומית" – הרשות המקומית אשר בתחום שיפוטה מצוי הנכס.

3. תנאי לתוקפו של ההסכם

- 3.1. הסכם זה יכנס לתוקפו, על כל תנאיו, בכפוף להתקשרות חוזית בתוקף של בר הרשות עם המשרד ואישורה של התקשרות חוזית זו על ידי הגורמים המוסמכים באותו המשרד (להלן: "ההתקשרות") ואישורה של התקשרות חוזית זו על ידי דירקטוריון בר רשות על פי ההוראות הקבועות בחוק
- 3.2. יודגש, כי ככל שהמשרד יורה על הפסקת ההתקשרות עם בר הרשות, (להלן: "ההודעה בדבר הפסקת השימוש"), מכל סיבה שהיא, אזי תסתיים תקופת השימוש כהגדרתה בסעיף 6 להלן ובר הרשות יפנה את הנכס בהתאם למועדים האמורים בסעיף 6 להלן, בכפוף לאמור בסעיף 20 להלן.

4. הצהרות בר הרשות

בר הרשות מצהיר כדלקמן:

- 4.1. כי ידוע לו והוא נותן הסכמתו לכך שהסכם זה יכנס לתוקפו, על כל תנאיו, וימשיך להיות בתוקף או לחילופין יגיע לסיומו, בהתקיים התנאים האמורים בסעיף 3 לעיל.
- 4.2. כי ראה ובדק את הנכס, המבנה והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מדיוור הממשלתי וכי הוא מבקש להשתמש בנכס במצבו כפי שהוא ("As Is") מבלי שמוטלת על דיוור הממשלתי כל אחריות ו/או חבות לגבי מצב הנכס.
- 4.3. כי בדק היטב את מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס על מערכותיו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה מאת דיוור הממשלתי בכל הנוגע למצבו הפיזי ו/או התחזוקתי של הנכס ו/או בנוגע להכשרתו לשימוש.
- 4.4. כי בדק ברשות המקומית ובכל גורם מוסמך רלוונטי אחר את כל הנתונים והדרישות לצורך הכשרת הנכס לצרכיו וקבלת אישור הרשויות הנדרש עפ"י כל דין.
- 4.5. בר הרשות מצהיר ומאשר, כי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לייעוד הנכס ושימושיו. מובהר, כי על דיוור הממשלתי אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בנוגע לייעוד הנכס ו/או לשימושים המותרים בו על פי כל דין.
- 4.6. כי בדק את מצבו המשפטי והתכנוני של הנכס והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי הדיוור הממשלתי בקשר לכך וכי נוכח בדיקותיו דלעיל, מצא את נכס מתאים לצרכיו ומטרותיו.
- 4.7. כי יעשה שימוש בנכס בהתאם למטרה המוסכמת והמוצהרת בסעיף 5 להלן בלבד.
- 4.8. בר הרשות מצהיר, כי אין ולא יהיה לו במסגרת הסכם זה כל זכות קניינית בנכס, לרבות אך לא רק זכות שכירות, וכי הינו משתמש זמני בנכס כבר רשות גרידא.

5. מטרת השימוש בנכס

בר הרשות ישתמש בנכס לשם הפעלת הוסטל למתבגרים/ות בסיכון גבוה ובמצוקה קשה, במבנה ממשלתי בירושלים (להלן: "השימוש בנכס") ולא ישתמש ולא יתיר שימוש בנכס, או בחלק ממנו, לכל מטרה אחרת.

6. תקופת השימוש

- 6.1. תקופת השימוש בנכס הינה למשך שנתיים שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____, עם תחנות יציאה אחת לתחנת היציאה שנקבעה. למשרד בלבד הזכות לממש את תחנות היציאה בהתראה בכתב בת 60 ימים מראש (להלן: "תקופת השימוש").
- 6.2. למשרד בלבד מוקנית בזאת אופציה, להאריך את תקופת השימוש בתקופה נוספת בת 3 שנים, או חלק מהן בכל פעם, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת האופציה"). על תקופת השימוש בהתאם לתקופת האופציה יחולו הוראות הסכם זה בשינויים המחוייבים.
- 6.3. הדיוור הממשלתי יהיה זכאי להביא את השימוש בנכס ע"פ הסכם זה לכלל סיום עוד בטרם תום תקופת השימוש, בכל שלב ובכל זמן שהוא במהלך תקופת השימוש וזאת מבלי הצורך לנמק החלטתו בעניין לבר הרשות בהתראה של 12 חודשים מראש. עם הפסקת מתן הרשות להמשיך ולהשתמש בנכס לבר הרשות, אם בכתב ואם בע"פ (להלן: "ההודעה בדבר הפסקת

השימוש"), יפנה בר הרשות את הנכס מכל אדם ו/או חפץ וישיב את הנכס לידי הדיור הממשלתי.

6.4. בר הרשות יהיה זכאי להביא את השימוש עפ"י הסכם זה לכלל סיום עוד בטרם תום תקופת השימוש, בכפוף למתן הודעה מוקדמת מראש ובכתב לדיור הממשלתי 12 חודשים בטרם המועד המבוקש לסיום תקופת השימוש, ובכפוף להסכם מול המשרד.

במקרה של הפרה יסודית של ההסכם מצד בר הרשות או במקרה של ביצוע עבירה על ידו או על ידי אחד ממנהליו או נושאי המשרה שבו – יהיה הדיור ממשלתי רשאי לבטל הסכם זה ללא התראה מוקדמת.

6.5. בתום תקופת השימוש ו/או תקופת האופציה, יוחזר הנכס לידי הדיור שהוא ריק ופנוי מכל אדם ו/או חפץ. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף 10 וסעיף 18 להלן.

7. נגישות

7.1. בר הרשות יבצע התאמות נגישות לאדם עם מוגבלות, כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 (להלן: "**החוק**"), בהתאם לכל חוק ו/או תקנה ו/או דין קיימים או עתידיים וידאג לאחזקתן התקינה של התאמות אלה בכל תקופת השימוש.

7.2. כל עלויות התאמת הנגישות יחולו על בר הרשות בלבד.

7.3. בר הרשות יעביר לידי הדיור הממשלתי, בתוך 15 יום ממועד חתימת ההסכם, חוות דעת מורשה מתו"ס לענין נגישות הנכס בנוסח המצורף **כנספת ד'** להסכם זה.

8. מיסים ותשלומים

8.1. מוסכם על הצדדים במפורש, כי בר הרשות יישא לבדו בתשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות, הארנונות, דמי רישוי ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים והממשלתיים ואחרים, שוטפים או חד פעמיים קיימים או עתידיים, אשר יוטלו בגין השימוש, ההחזקה, ההפעלה וביצוע עבודות בנכס, במישרין או בעקיפין, לרבות, אגרה, דמי היתר ושימוש חורג, היטלי פיתוח וכל היטל וגם/או תשלום חובה מכל סוג שהוא ככל שיוטלו בגין השימוש בנכס ולרבות אלה שדרישת התשלום לגביהם הופנתה כלפי דיור הממשלתי, וזאת במשך כל תקופת השימוש.

8.2. בר הרשות יישא בתשלום כל האגרות והתשלומים בגין אחזקתו השוטפת של הנכס והשימוש בו לרבות אך לא רק תשלומים בגין, צריכת מים, גז, חשמל וטלפון בנכס.

8.3. מס רכוש, ככל שיחול, יחול על הדיור הממשלתי.

8.4. בר הרשות יודיע לרשות המקומית, לתאגיד המים העירוני, לחב' הגז, החשמל ולבזק כי הינו מחזיק בנכס ויגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו מהרשויות ו/או מהגופים כאמור עבור מיסים ו/או צריכה כמפורט בס"ק 8.1 לעיל, יחויבו על שמו וישולמו על ידו ישירות לרשויות ו/או לגופים כאמור ובמועד. בר הרשות ימציא לדיור הממשלתי אישורים מהעירייה, חב' הגז, החשמל ומבזק המעידים כי קיבלו את הודעותיו בתוך 21 ימים ממועד מתן ההודעה.

8.5. בתום תקופת השימוש יודיע בר הרשות לרשויות ו/או לגופים כאמור בס"ק 8.4 לעיל על סיום השימוש וינתק בהתאם להוראות הרשויות ו/או הגופים כאמור את הקשר לגבי המונה עם חברת החשמל ותאגיד המים, כדי לאפשר קשר חדש עם כל מי שיבוא במקומו בנכס. בר הרשות ימציא לדיור ממשלתי אישורים מהרשויות ו/או מהגופים כאמור המעידים כי הם קיבלו את הודעותיו והמאשרים כי סילק את כל התשלומים ו/או החובות המגיעים ממנו לאותם רשויות ו/או גופים בגין הנכס.

8.6. בתום תקופת השימוש או מיד עם דרישת דיור הממשלתי, ימציא בר הרשות לדיור ממשלתי את כל הקבלות והאישורים לפיהם שולמו כל התשלומים החלים על בר הרשות לכל רשות ולכל אדם או גוף כמתחייב מהסכם זה ועד לאותו יום.

בר הרשות ישלם מלוא המיסים עד וכולל יום פינוי הנכס בפועל או עד תום תקופת השימוש, המאוחר מביניהם.

8.7. במקרה שמכל סיבה שהיא, ישלם דיור הממשלתי תשלום כלשהו אשר לפי הוראות ההסכם חל על בר הרשות – יהיה על בר הרשות להחזיר לדיור ממשלתי כל סכום שישולם על ידו כאמור, מיד לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית ממועד ביצוע התשלום על ידי הדיור הממשלתי ועד למועד אשר בו שילם בר הרשות את התשלום בפועל.

ביצוע התשלומים החלים על בר הרשות כמפורט לעיל, הינו תנאי יסודי בהסכם אשר הפרתו תיחשב הפרה יסודית.

9. אחזקת הנכס

9.1. בר הרשות ישתמש בנכס באופן זהיר וסביר, יתחזק את הנכס, הציוד והמתקנים שבנכס, לרבות מערכות ו/או מתקנים המשרתים את הנכס והנמצאים מחוץ לו במצב טוב ותיקן, ישמור על ניקיון הנכס וימנע כל נזק ו/או קלקול לנכס ו/או לכל חלק ממנו ו/או למערכות המשרתות את הנכס.

9.2. בר הרשות יתקן ועל חשבונו כל נזק, פגם או קלקול שייגרמו לנכס ו/או לבניין ו/או למערכות המשרתות את הנכס, על ידו ו/או ע"י הפועלים מכוחו (לרבות המוזמנים על ידיו) ו/או כל אדם אחר.

9.3. לא החזיק בר הרשות את הנכס, הציוד, המתקנים והמערכות המשרתות את הנכס במצב תקין כאמור, ו/או לא תיקן את הטעון תיקון בנכס ו/או החזיר בתום תקופת השימוש את הנכס במצב שאינו תקין, רשאי דיור הממשלתי, אך לא חייב, לבצע כל תיקון ולעשות כל פעולה כפי שיראה לו לנכון לצורך התיקון, על חשבונו בר הרשות. תיקן דיור הממשלתי קלקול ו/או פגם כאמור, יישא בר הרשות בכל ההוצאות בהם עמד דיור הממשלתי לצורך כך (לרבות הוצאות התקורה של דיור הממשלתי). אישור בכתב של דיור הממשלתי בדבר ההוצאות בהם נשא ישמש ראיה מכרעת וסופית לעניין זה.

בר הרשות ישלם לדיור ממשלתי את כל התשלומים כאמור מיד עם דרישתו הראשונה של דיור הממשלתי בצירוף ריבית שתחושב ממועד ביצוע התיקון או הוצאת הכספים ע"י דיור הממשלתי, לפי העניין, ועד להחזרתם לדיור ממשלתי בפועל.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו לא יעמוד בר הרשות בהתחייבויותיו דלעיל יעמדו לדיור ממשלתי כל התרופות המוענקות לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין וכן הוא יהיה רשאי לקזז כל סכום אשר זכאי בר הרשות לקבל מאחת מרשויות המדינה והכל לפי בחירתו הבלעדית של דיור הממשלתי.

9.4. בר הרשות יאפשר לדיור ממשלתי ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס לנכס לשם בדיקתו ו/או לביצוע תיקונים בו ו/או להראותו לקונים ו/או למשתמשים פוטנציאליים, והכל בלבד שניתנה על כך התראה מצד דיור הממשלתי זמן סביר מראש.

10. שינויים בנכס

10.1. בר הרשות לא יבצע כל שינוי פנימי ו/או חיצוני בנכס, לא יוסיף עליו כל תוספת לרבות אנטנה מכל סוג, לא יהרוס כל חלק בנכס ו/או במערכות המשרתות אותו, ולא ירשה או יתיר כל תיקון ו/או שינוי ו/או תוספת ו/או שיפוץ ו/או הריסה, ללא הסכמת דיור הממשלתי, שתינתן מראש ובכתב. הדיור הממשלתי רשאי להסכים או לסרב לבקשה, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי שיצטרך לנמק את החלטתו. הדיור הממשלתי זכאי למנוע ביצוע כל מעשה שהוא בניגוד להוראות סעיף זה, וכן להרוס כל שינוי, תוספת, שיפוץ ותיקון שיעשו בניגוד לסעיף זה, והכל על חשבונו של בר הרשות.

היה וניתנה הסכמת הדיור הממשלתי ובכתב, לביצוע שינויים כאמור בנכס, כי אז כל שיפוץ ו/או שינוי, פנימי ו/או חיצוני, המחייב קבלת היתר בניה כחוק – ייעשה רק לאחר הוצאת כלל ההיתרים הנדרשים ותיאום ביצוע העבודות כאמור ומועדיהן עם דיור הממשלתי. הוצאת ההיתרים כאמור וכן ביצוע השיפוץ ו/או השינוי – תהיה באחריות בר הרשות וכל תשלום הנובע מכך יחול על בר הרשות ועליו בלבד, זולת אם נקבע בין הצדדים אחרת ובכתב.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל הוספה או שינוי בנכס יחשבו לרכושו של הדיור הממשלתי, אלא אם ידרוש הדיור הממשלתי מאת בר הרשות לסלקם ובמקרה כזה על בר הרשות לעשות זאת על חשבונו הוא ולהחזיר הנכס למצבו כפי שהיה במועד השלמת העבודות.

היה ובר הרשות לא יעשה כן, לפי דרישת הדיור הממשלתי, יהיה הדיור הממשלתי רשאי לעשות כאמור על חשבון בר הרשות.

10.3. הפרת סעיף זה תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

10.4. בר הרשות מוותר על זכותו, במידה ותהיה לו, לדרוש מהדיור הממשלתי תשלום עבור שינוי כלשהו או התאמה שתעשה בנכס, השקעות, מוניטין, שכלולים או כל דבר אחר מכל עילה שהיא.

10.5. מובהר בזה, כי לדיור הממשלתי תהא הזכות להציב על הנכס כל אנטנה ו/או מתקן בהתאם לצרכיו וללא קבלת הסכמת בר הרשות.

11. שלטים

בר הרשות לא רשאי לתלות שלטים ו/או מודעות ו/או להתקין כתובות מכל מין וסוג שהוא בכל חלק שהוא של הנכס ו/או הבניין, אלא אם ניתנה הסכמת הדיור הממשלתי מראש ובכתב ובתנאי שיישא בכל תשלום ואגרה וכן ישיג כל רישיון, הסכמה או היתר הכרוכים בכך.

בר הרשות יסיר כל שילוט מהנכס ו/או מהבניין עם תום תקופת השימוש.

12. רישוי ורישיונות

12.1. באחריותו הבלעדית של בר הרשות להשיג את כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות לשם אכלוס הנכס והפעלתו בהתאם למטרת השימוש, ויישא בכל תשלום הכרוך בכך.

12.2. בר הרשות מצהיר, כי הוא בקיא בעסקו ובתנאים הנדרשים לצורך קבלת כל רישיון ו/או אישור ו/או היתר לצורך הפעלת הנכס בהתאם למטרת השימוש, כי ניתנה לו ההזדמנות לבדוק וכי בדק בפועל את התאמת הנכס לצרכיו ולמטרת השימוש ואת האפשרות לקבל את כל הרישיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים להפעלת הנכס על פי מטרת השימוש, ומצא את הנכס מתאים למטרת השימוש.

12.3. בר הרשות ידאג, במשך כל תקופת השימוש, לחידוש הרישיונות וההיתרים כנדרש.

12.4. אין באי קבלת הרישיונות ו/או ההיתרים ו/או מי מהם כדי לשחרר את בר רשות מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות תשלום כל התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה.

12.5. בר הרשות ימלא אחר כל החוקים, התקנות, הצווים וחוקי העזר החלים ו/או שיחולו במשך תקופת השימוש על הנכס, על השימוש בו, על העסק אשר הוא מנהל בנכס, ועל הפעולות שתתבצענה בו, ויקיים כל הוראה שברישיונות ו/או בהיתרים שיקבל לצורך כך.

13. מפגעים ומטרדים

בר הרשות לא יעשה ולא ירשה שיעשו בנכס או בקשר אליו כל דבר שהוא אשר עלול להוות מפגע או מטרד או לגרום נזק או אי נוחות לדיור הממשלתי או למחזיקים אחרים בבניין ובסביבתו או למשתמשים אחרים או למבקרים בבניין ו/או לצד ג' כלשהו וכן מתחייב בר הרשות למלא אחר ההוראות המקובלות בבניין ואם יקבעו נהלים לשימוש הסביר בשטחים הציבוריים בבנין מתחייב בר הרשות למלא אחר נהלים אלה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישמור בר הרשות על ניקיון הנכס וסביבתו, ולא יעמיד מחוץ לנכס, לרבות בחדר המדרגות בחצרים ובחדרי הכניסה, פסולת ו/או ארגזים ו/או כל כלי אריזה ו/או סחורות ו/או חפצים כלשהם, אלא אם ובמקום שנקבע לכך.

הפר בר הרשות הוראה זו, יהיה הדיור הממשלתי רשאי לסלק את החפצים כאמור על חשבון בר הרשות.

14. אחריות בר הרשות לנזקים

14.1. בר הרשות אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לנכס ו/או לדיוור ממשלתי ו/או לכל צד שלישי שיימצא בנכס ו/או לרכושו והנובעים ממעשי בר הרשות ו/או ממחדליו, לרבות מעשי ו/או מחדלי עובדיו, אנשים מטעמו ו/או עקב ניהול עסקיו/פעילותו בנכס.

14.2. הדיוור הממשלתי לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק לרכוש מכל סוג שהוא אשר ייגרם לבר הרשות ו/או למבקריו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא בנכס או הנמצא בדרכו לנכס או ממנו.

14.3. בר הרשות נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את הדיוור הממשלתי כנגד כל דמי נזק שהוא עלול להתחייב לשלמם או שיאלץ לשלמם עקב נזק מעין זה וכנגד כל הוצאה שהדיוור הממשלתי יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ, מיד ובתוך 14 יום ממועד קבלת דרישה מאת הדיוור הממשלתי.

15. חסבת זכות השימוש של בר הרשות

15.1. בר הרשות לא יסב או יעביר או ימסור או ימכור או ישכיר או יחכיר את הנכס ו/או כל חלק ממנו ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, בתמורה או שלא בתמורה, לאחר או לאחרים, בכל אופן שהוא, וכן לא ירשה ולא יאפשר לאחר להשתמש בנכס או בכל חלק ממנו בין בתמורה ובין בלי תמורה ובין אם זכות השימוש ו/או ההנאה מוגדרים ובין אם לאו וכן לא ישתף מישהו בהחזקת הנכס או בשימושו או בכל הנאה ממנו.

15.2. בר הרשות מצהיר, כי ויתר על כל זכות להעביר ו/או להסב זכויות כאמור בסעיף דלעיל.

15.3. הפרת הוראות סעיף זה תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

16. המחאת זכות הדיוור הממשלתי בנכס

הדיוור הממשלתי יהיה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בנכס, כולל זכויות הדיוור הממשלתי על פי הסכם זה, בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או גוף שהוא, ללא צורך בהסכמת בר הרשות.

17. ביטוח ואחריות**17.1. אחריות הצדדים בנויקן**

17.1.1. למען הסר ספק, מוסכם על הצדדים מפורשות, כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים חוץ מיחסים מתוקף הסכם זה; הדיוור הממשלתי כמקנה הרשות ובר הרשות.

17.1.2. בר הרשות בלבד, יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם לרבות לדיוור הממשלתי ולמי מטעמו, לציבור ולקהל המבקרים בנכס ולמשתמשיו ואשר ינבעו משימוש בנכס או מכל פעולה אחרת של בר הרשות, לרבות ניהול עסק ע"י בר הרשות בנכס.

17.1.3. בר הרשות לבדו אחראי לכל נזק שייגרם בנכס ולנכס, ולכל נזק שייגרם בנכס או עקב השימוש בו לכל נכס אחר ולכל רכוש, לרבות השייכים לצד שלישי כלשהו וכן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם לכל אדם בנכס ובסביבתו, הנובע מהנכס ועקב השימוש בו.

17.1.4. בר הרשות מתחייב לפצות ו/או לשפות את הדיוור הממשלתי, מיד עם דרישה, בגין כל חבות ו/או אובדן ו/או נזק ו/או הפסד שיגרמו לדיוור ממשלתי ו/או שהדיוור הממשלתי יחוב בהם בפסק דין ושהאחריות ו/או החבות בגינם מוטלת על בר הרשות כאמור בסעיפים 17.1.2 ו-17.1.3 לעיל ולרבות בגין הוצאות ניהול הליכים משפטיים ושכ"ט

עו"ד, ובלבד שהדיוור הממשלתי הודיע לבר הרשות 21 יום מראש ובכתב על הגשת התובענה.

17.1.5. הדיוור הממשלתי יהיה פטור מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בכל הנוגע לקיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי בר הרשות בנכס.

במידה שהדיוור הממשלתי ייתבע כאמור לעיל מתחייב בזאת בר הרשות לפצותו ו/או לשפותו מיד עם דרישה ראשונה בגין כל הוצאה וכל סכום שיאלץ לשאת בהם.

הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי מילוי התחייבות של בר הרשות על פי הסכם זה, או מהפרת התחייבות של בר הרשות על פי הסכם זה, לרבות שכ"ט עו"ד וכל הוצאה אחרת הכרוכה באמור לעיל. פיגור של למעלה מ-30 ימים בהחזר הוצאה כאמור יגרור אחריו תשלום ריבית.

17.1.6. למען הסר ספק מודגש בזאת, כי הדיוור הממשלתי לא יישא בכל אחריות לכל נזק שהוא לגוף ו/או לרכוש של בר הרשות, מבקריו, מוזמניו ו/או כל מי שבא לנכס מכל סיבה שהיא; בין אם הנזק נגרם בנכס או מחוצה לו. בר הרשות לבדו יהיה אחראי לפצות ניזוקים כאמור. בר הרשות ישפה את דיוור הממשלתי בגין כל סכום שיחויב לשלם כפיצוי או ששילם בגין נזקים כאמור לעיל, לרבות כל הוצאה שהייתה לדיוור הממשלתי עקב תביעות או דרישות של כל ניזוק כאמור. חשבונות הדיוור הממשלתי, כשהם מאומתים על-ידי רואה חשבון, יהוו ראיה מכרעת על סכום השיפוי לו זכאי הדיוור הממשלתי.

17.1.7. כל אחד מהצדדים לא יישא בכל אחריות שהיא בגין אובדן או נזק או כל הוצאה כספית שייגרמו בקשר עם עניין שבאחריותו של השני, וכל צד מתחייב כלפי משנהו לפצותו או לשפות את משנהו בגין כל הוצאה או פיצוי שהשני ייתבע לשלם ואשר מקורם באובדן או בנזק אשר בתחום אחריותו של הראשון.

17.1.8. בכל מקום בסעיף זה בו נקבעת האחריות של צד אחד לפצות או לשפות את משנהו בגין תשלום או הוצאה כלשהם, יכללו בהוצאות אלה שכר טרחת עו"ד ומומחה והוצאות משפט והצורך להתגונן נגד תביעה כלשהי וכן תשלום פיצוי עקב פסק דין סופי שאין עליו ערעור.

בכל מקום בסעיף 17.1 זה שבו מופיעים הביטויים "בר הרשות" ו-"הדיוור הממשלתי" פירושים: "לרבות עובדיו ושלוחיו ו/או מי מטעמו".

17.2. ביטוח

17.2.1. מוסכם כי הוראות הביטוח אשר יחולו על בר הרשות יהיו כמפורט בנספחי הביטוח ב', ב'1, ב'2 המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד.

18. בטחונות

להבטחת ביצוע כל התחייבויות בר הרשות על פי הסכם זה, פיצוי הדיוור הממשלתי על נזקיו ושיפוי בגין הוצאותיו אם לא יעמוד בר הרשות בהתחייבויותיו על פי ההסכם, ועל אף האמור בכל דין, מאשר בר הרשות לדיוור הממשלתי, ביצוע של הליך קיזוז בהתאם לסמכותו מכח חוק יסודות התקציב והכל לפי בחירתו הבלעדית של הדיוור הממשלתי, לרבות בכל מקרה שלפי שיקול דעתו המוחלט הפר בר הרשות אחת או יותר מהתחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

19. פינוי הנכס

19.1. עם תום תקופת השימוש, או עם ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, יפנה בר הרשות את הנכס מכל אדם וחפץ וימסרו לידי הדיוור הממשלתי כשהוא במצבו, לכל דבר ועניין, כבמועד בו קיבל בר הרשות את החזקה בנכס, ולמעט בלאי סביר (להלן: "מועד פינוי הנכס").

19.2. במעמד פינוי הנכס יערך פרוטוקול מסירה בו יצוין מצב הנכס בעת מסירתו.

19.3. אם בעת פינוי הנכס והחזרתו לידי הדיור הממשלתי, לא יהא הוא במצב כאמור לעיל, יהא הדיור הממשלתי רשאי, אך לא חייב, לבצע את העבודות שתידרשנה בהתאם לפרוטוקול המסירה הני"ל, על מנת להביא את הנכס למצב בו היה על בר הרשות להחזירו לידי, ובר הרשות יחזיר לדיור הממשלתי מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות שהוציא למטרה זו בצירוף ריבית מחושבת מיום ההוצאה ועד להחזר בפועל, וכן יפצה את הדיור הממשלתי על כל נזק, הפסד ומניעת רווח שינבעו ממצב הנכס ו/או מהצורך להביאו למצב תקין.

במקרה בו הצדדים לא יערכו פרוטוקול מסירה כאמור, שלא מסיבות התלויות בדיור הממשלתי, יבוצעו העבודות האמורות לפי שיקול דעתו של הדיור הממשלתי.

19.4. לא פונה בר הרשות את הנכס במועד, הרי מבלי לפגוע בזכות הדיור הממשלתי לממש את זכותו לקבלת הנכס בכל דרך חוקית שימצא לנכון, יהא בר הרשות חייב לשלם לדיור הממשלתי כפיצוי מוסכם וקבוע מראש, עבור כל יום של פיגור בהחזרת הנכס, סכום של 1,000 ₪ כשסכום זה הינו צמוד למדד.

19.5. אין באמור בס"ק 19.4 לעיל כדי לשחרר את בר הרשות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או כדי להעניק לבר הרשות זכות להוסיף ולהחזיק בנכס ו/או כדי להוות הסכמה מצד הדיור הממשלתי להארכת תקופת השימוש ו/או כדי לפגוע בזכות הדיור הממשלתי לקבל כל תרופה וסעד אחרים; הדיור הממשלתי רשאי, מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לתבוע מאת בר הרשות את כל הסכומים, התשלומים, המיסים, ההתחייבויות, דמי שימוש ראויים, הוצאות, הפסדים וכל תשלום אחר בשל התקופה שבין מועד פינוי הנכס לבין מועד פינויו בפועל, וכל זאת מבלי לפגוע בחובת בר הרשות לפנות את הנכס.

20. הפרות

20.1. הפר בר הרשות הוראות הסכם זה, כולן או מקצתן, ולא תיקן את ההפרה תוך זמן סביר מקבלת התראה בכתב מאת הדיור הממשלתי ו/או הפר את ההסכם הפרה יסודית, זכאי הדיור הממשלתי לבטל את ההסכם ובר הרשות יהא חייב לפנות לאלתר את הנכס, מבלי שהדבר יפגע בכל זכות או סעד אחר המוקנים לדיור הממשלתי על פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין.

20.2. הוראות סעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22 ייחשבו הוראות יסודיות בהסכם זה.

20.3. אין בביטול ההסכם ופינוי בר הרשות מן הנכס עקב הפרתו את ההסכם, כדי לשחרר את בר הרשות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, ובר הרשות יישא בכל החובות והתשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה.

20.4. שום דבר האמור בהסכם זה לא ימצה את זכויות ותרופות הדיור הממשלתי בגין הפרת ההסכם על ידי בר הרשות, ואין בו כדי לפגוע בכל זכות ותרופה המוקנית לדיור הממשלתי על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

21. אי תחולת חוק הגנת הדייר

21.1. השימוש, בר הרשות והנכס אינם מוגנים על פי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), ולא על פי הוראות כל חוק אחר קיים או שייחקק בעתיד המגן על בר הרשות או על משתמש בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים ותיקונים, וכן התקנות ו/או הצווים שהותקנו או שיותקנו על פיהם אינם חלים ולא יחולו.

21.2. בר הרשות מצהיר, כי לא שילם ואינו עתיד לשלם לדיור הממשלתי כל סכום שהוא עבור הסכמתו להעמיד לשימוש את וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים שיעשו בנכס, ייעשו לצרכיו בלבד ואינם ולא יהיו שינויים יסודיים.

בר הרשות יהא מנוע מלטעון כי יש בהוצאות הכרוכות בעבודות אלה משום דמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כלשהן בנכס; כן יהא בר הרשות מנוע מלדרוש מהדיור הממשלתי השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים, בגין הוצאות אלה.

בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה ולדין, כך שחתימתם של הנ"ל, בצירוף חותמת החברה/העמותה, או שמה המודפס, מחייבת את החברה/העמותה, לכל דבר ועניין.

עו"ד,