

נספח לחוזה שכירות מוגנת מיום 10.7.1970

שנערך ונחתם ביום 17 לחודש 2 שנת 2025

בין

עיריית נס ציונה

מרח' הבנים 1, נס ציונה

(להלן: "העירייה /או המשכירה")

מצד אחד;

לבין

ת.ז. [REDACTED]

מרח' [REDACTED], נס ציונה

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל: והעירייה הינה רשות מקומית כמשמעותה בפקודת העיריות (נוסח חדש) והינה הבעלים בשלמות של המקרקעין הידועים כחלקה 715 גוש 3637, המצויים ברח' סוקולוב 15 בנס ציונה, ושל המבנה המצוי בהם (להלן: "המקרקעין" ולהלן: "המבנה").

והואיל: וביום 10.7.1970 נחתם חוזה שכירות בין העירייה לבין [REDACTED] (להלן: "המנוח"), שהינו אביו המנוח של השוכר, לפיו שכר המנוח את חנות מס' 8 על פי התשריט ההיסטורי של המבנה (אשר סומנה כיחידה מס' 10 בהיתר הבניה המקורי של המבנה) (להלן: "החנות"), כמפורט בהסכם השכירות המהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה (להלן: "הסכם השכירות"). מצ"ב כנספח א';

והואיל: ובמסגרת הליך משפטי בבית משפט השלום בפתח תקווה - ת"א 227-05-22 - התברר לעומקו הסכסוך שבין העירייה לבין השוכר בקשר עם החנות והצדדים ניהלו ביניהם מו"מ לצורך סיום הסכסוך מחוץ לכותלי בית המשפט;

והואיל: והצדדים הגיעו ביניהם להבנות בדבר הסדרת השכירות המוגנת של השוכר בחנות, תוך פינוי שטחים נוספים שמוחזקים על ידי השוכר ושאינם מהווים חלק משטח החנות ותוך תשלום חובות עבר (להלן: "הסדר הפשרה"). מצ"ב כנספח ב'.

לפיכך הוצהר והוסכם כדלקמן:

1. המבוא לנספח זה והנספחים לו הם חלק בלתי נפרד הימנו ויקראו כאחד עם יתר סעיפי ההסכם.
2. מטרת השכירות היא לנהל עסק למכירת ירקות בהתאם ובכפוף לאישור העירייה ואסור לשוכר להשתמש בחנות או להרשות לאחר להשתמש בחנות לכל מטרה אחרת מבלי לקבל אישור מראש ובכתב מהעירייה.
3. השוכר ינהל את עסקו על פי הרישיון שניתן לו מטעם העירייה ואסור לו באופן מוחלט להעביר לאחר את הזכויות המוקנות לו על-פי הרישיון הנ"ל.
4. השוכר מתחייב בזאת לעסוק בעצמו באופן מעשי בניהול עסקו, ואסור לו להכניס שותף או מנהל עסקים במקומו לצורכי ניהול העסק.

5. בכפוף לאמור לעיל ובכפוף לקיום כל חובותיו של השוכר על פי הסדר הפשרה:

- 5.1 מוסדות זכויותיו של השוכר כדייה מוגן בחנות, בשטח שנקבע במפת המדידה כפי שמופיעה בהסדר הפשרה שנחתם בין הצדדים, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.2 יוסדרו זכויותיו של השוכר כדייר מוגן בחנות, בשטח שנקבע במפת המדידה כפי שמופיעה בהסדר הפשרה שנחתם בין הצדדים, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.3 השוכר מתחייב בזאת לשלם לעירייה דמי שכירות בסך של 1,119.72 ₪ (אלף מאה ותשעה עשר שקלים חדשים ושבעים ושניים אגורות) לשנה.
- 5.4 דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר לעירייה ב-10 לכל רבעון קלנדרי ו/או שנה מראש. ויתעדכנו מעת לעת בהתאם לשיעור העלאת דמי שכירות בבתי עסק מוגנים, אשר מתפרסם בקובץ התקנות.
- 5.5 תנאי התשלום ושאר הוראות הסכם השכירות, לרבות הוראות בגין אחריות, ימשיכו לחול בשינויים המחויבים.
- 5.6 השוכר מצהיר כי אין לו טענות לזכויות נוספות/אחרות כלשהן ביחס לחלקים אחרים/נוספים בשוק (למעט בקשר לחנות 12 בשוק שלגביה נחתם עימו נספח במקביל לנספח זה), וכי אין למי מטעמו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בהקשר לחנות נשוא הסכם השכירות ונספח זה.

חתימות:

_____ : _____

_____ : _____

_____ : _____

ח ו ז ה ש כ י ר ו ת

10.7.70

שנעשה ונחתם בנס-ציונה ביום

כ י ן : המועצה המקומית נס-ציונה (שיקראו להלן "המועצה")

מצד אחד

ו כ י ן : [Redacted Name] (שיקרא/שיקראו להלן "השוכר")
ואשר אחריהם בקשר לחוזה זה הנה סולידרית

מצד שני

הואיל והקרקע הידועה בתור חלקות 3637 בגוש B בנס-ציונה (שיקרא להלן "המגושה") הנה בבעלות רשות הפתוחה,

והמועצה הקימה על המגרש מבנה שימש למרכז השוק בנס-ציונה, מבנה מחולק ל 18 דוכנים/חנויות, כ"א מסומן עם אחד המספרים השוטפים כ- 1 ועד 18.

והואיל וברצון השוכר לשכור מאת המועצה את הדוכן/החנויה מס' 8 (שתקרא להלן "החנויה") וברצון המועצה להשכיר לשוכר את החנויה,

אי-לכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

דברי ההקדמה לחוזה זה הם חלק בלתי נפרד ממנו. 1.

המועצה משכירה בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המועצה את החנות. 2.

תקופת השכירות היא מפ 10/7/71, החל מיום 1.8.70 וגמר ביום 31.7.71. 3.

הוסכם במפורש בין הצדדים לחוזה זה כי חוקי הגנת הדייר (בפנים חדשים) אינם חלים על המושכר. 4.

מטרת השכירות היא בניהול עסק של יקפה/קפה ואסור לשוכר להשתמש בחנות או להרשות לאחר להשתמש בחנות לכל מטרה אחרת מבלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת המועצה. 5.

דמי השכירות יהיו 225 ל"ל לחודש והשוכר מתחייב בזה לשלם את דמי השכירות במסרדי המועצה למפרע בכל 1 לחודש. 6.

להבטחת תשלום דמי השכירות במועדם ובמלואם מוסר בזה השוכר למועצה שטרי חוב חתומים על ידו לפקודת המועצה ואשר סכומם וזמן פרעונם כסכומי דמי השכירות הנ"ל ומועדי תשלומם. המועצה רשאית לנהוג בשטרות הנ"ל ככל מחזיק בשטר חוב. מטרת וקבלת השטרות הנ"ל לא תחשב כסילוק דמי השכירות ובמקרה של אי-פרעון אחד או אחדים של השטרות הנ"ל, רשאית המועצה לתבוע את תשלום שטר/שטרות הנדון/הנדונים ו/או אי פנוי המושכר. 7.

השוכר ינהל את עסקו על פי הרשיון שניתן לו מטעם המועצה ואסור לו באופן מוחלט להעביר לאחר את הזכויות המוקנות לו עפ"י הרשיון הנ"ל. השוכר מתחייב בזה לעטוף בעצמו באופן טעשי בניהול עסקו ואסור לו להכניס שותף או מנהל עסקים במקומו ולצרכי בניהול העסק. 8.

השוכר מתחייב במשך כל הזמן שהשוכר יהיה מוחזק על ידו להחזיק אותו כולל את האינסטלציה החשמלית והסניטרית שבו במצב טוב ומתוקן ולתקן על חשבונו את הנזקים או הקלקולים שיגרמו למושכר או יתגווה בו במשך תקופת השכירות וזאת מיד לאחר התהוותם או הגרמם או להתחיל בתקונים ולסיים 3 ימים לאחר קבלת דרישה מאת המועצה לבצעם. אם ימנע השוכר לעשות כן רשאית המועצה לבצע את התקונים על חשבונו ואסור מהנדס המועצה על החוצאות ישמש הוכחת מכתב ויחידה על הסכום שהשוכר חייב למועצה על חשבוו התמונים.

9. השוכר מתחייב לשלם את המסים המקומיים והממשלתיים על ידי מחזיק ברכוש כמועדם וכן מס עסקים מקומיים וכל מס אחר שיוטל עליו כחוק.

כ"כ מתחייב כזה השוכר לשלם כמועדם את התשלומים ע"ת חשמל לחברת החשמל וזאת באופן יחסי ולפי שיעון חברת החשמל המשותף לו ולחברות מס' _____ מס' _____ ומס' _____.

10. השוכר מתחייב לא לעשות ולא להרשות לאחר לעשות במשך תקופת השכירות איזה שינויים או תוספות במושכר או בחלק ממנו מבלי לקבל לכך מראש את הסכמת המועצה בכתב, בתנאי שאם השוכר יעשה בהסכמת המועצה תקונים או שינויים במושכר לא יהיה השוכר רשאי לפרקם או להוציאם ללא הסכמת המועצה בכתב.

המועצה תוכל להפיר כל שינוי או להרוס כל תוספת שעשה השוכר ללא הסכמתה ולהחזיר בעמדה את מצב המושכר כפי שהיה בזמן התחלת השכירות וזאת על חשבון השוכר. אם לא יעשה זאת השוכר בעצמו, כל תוספת או שינויים במושכר שיעשה השוכר בהסכמת המועצה יהיה רכוש המועצה. במקרה ותעשה המועצה כל עבודה שהיא לפי סעיף זה, ישלם השוכר למועצה את ההוצאות לפי חשבון שיוגש לו ע"י המועצה.

11. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב הגייני ולהשמע להוראות המפקח הסניטרי המוטמן או פקידיו בדבר סניטציה, אסור לשוכר להחזיר מחוץ לשטח שבאגף המושכר לו כל ארגזים או מגשים או להניח את סחורותיו ובכלל להניח כל חפץ שהוא.

השוכר מתחייב בזה לשמור על שעות פתיחת וסגירת החנות בהתאם להוראות כל חוק ו/או חוקי עזר של המועצה.

אסור באופן מוחלט לשוכר להתמצא בחנות בשעות שלפני פתיחת החנות או אחרי סגירת החנות, אלא על פי רשות מיוחדת או כללית שתתן לכך מטעם המועצה.

12. חלקי הבנין המשותפים לכל שוכרי הבנין ינוקו על ידם לפי הסדר שיקבע על ידי המועצה והשוכר מתחייב בזה להסכים להסדר זה.

המועצה תתקן ותנקם את בורות השופכין ובורות הרקב וכן האינסטלציה הסיניטרית שקשורה לחדרי החנויות והשוכר ישא ביחד עם השוכרים האחרים בכל ההוצאות הנדרשות, כל אחד באופן יחסי ובהתאם לקביעותיה של המועצה.

השוכר מתחייב לשלם את חלקו למועצה בכל חודש בסוף החודש לפי חשבון המועצה אשר ישמש ראיה יחידה לסכום ההוצאות. אי-השלום הוצאות אלה דינו לכל דבר כאי-תשלום דמי השכירות.

13. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב כזה שלא לגרום שום הפרעה או נזק ליתר השוכר של באותו בנין ולאפשר לשוכרים האחרים בבנין שמוש חופשי במושכרים שיחזקו על פי חוזים עם המועצה.

14. השוכר מתחייב למלא אחר חובות כל חוק, העזר של המועצה וכל התקנות והצווים שטלים או יחולו עליו בקשר לעסקו להחזקת המושכר במקרה וימצא השוכר חייב בהפרתם יהיה הוא בלבד אחראי עבור כל עונש שיוטל ועליו לפצות את המועצה על כל הפסד שיגרם לו כתוצאה מהפרה כזאת.

15. בתום תקופת השכירות או בכל מקרה אחר שהחזרה הנה מתבטל או יבוטל, חייב השוכר להחזיר למועצה את המושכר במצב שלם, נקי ומסודר ואם יבנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות עליו יהיה לשלם למועצה את דמי השכירות עבור תקופת השכירות לפי ארוזה זה.

16. כל הנגזרים וההתחייבויות של השופה לפי חוזה זה הנה הנגזרים וההתחייבויות יסודיים ובמקרה והשוכר לא ימלא אחר הנגזרים או ההתחייבויות בתוזה זה או בחלק מהם, תתבטל השכירות כאליה לחלוטין על חשבון החוזה ועל השוכר לפנות מיד את המושכר ולפטרן למועצה והמועצה תהיה רשאית להכניס מיד למושכר ולהחזיק בו ולנהוג כדרך שיראה לנכון לזכויות המועצה לרוש המושכר נזיקין, אפסדים

17. מוסכם בזה שהמועצה תהיה רשאית להשתמש בזכויותיה
הנומקנות מחוזה זה בכל עת שהרצה ולמרות הוראות כל
חוק לא יתחשבו כל מעשה או אי-מעשה על ידה כווייתור
מצדה על זכויותיה ולא להסכמה או להוראה בזכויות
השוכר.

18. הצדדים פוותרים בזה זליז על הצורך בכשלוח התראות
נוטריוניות בקשר לחוזה זה.

19. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הן :

המועצה : המועצה המקומית נס-ציונה
השוכר : סרכז השוק נס-ציונה

ולראיה נאו שני הצדדים על החתום :

השוכר :

ומועצה :

