

שנערך ונחתם ביום 18 לחודש 2 שנת 2025

בין

עיריית נס ציונה

מרח' הבנים 1, נס ציונה

(להלן: "העירייה ו/או המשכירה")

מצד אחד;

לבין

חוק שירות ת.ז. 3377/73

מרח' צמח 7/5, 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 25.6.1967 נחתם חוזה שכירות בין העירייה לבין ה"ה [שם] (להלן: "החנות") וזאת על פי התשריט ההיסטורי של המבנה (אשר סומנה כמחצית מיחידה מס' 13 בהיתר הבניה המקורי של המבנה) (להלן: "החנות"), כמפורט בהסכם השכירות המהווה חלק בלתי נפרד מנספח זה (להלן: "הסכם השכירות"). **מצ"ב כנספח א';**

והואיל: וה"ה [שם] פירקו את השותפות ביניהם במספר חנויות שהוחזקו על ידיהם במשותף במבנה כך שהחנות דגן היתה באותו מועד בחזקתו של [שם] בלבד, ועל פי המסמכים שמצויים בעירייה ועל פי הצהרותיהם של [שם] (להלן: "החנות")

השוכר) הוסכם, כי יועברו זכויותיו של [שם] בחנות לידי השוכר;

והואיל: ובמסגרת הליך משפטי בבית משפט השלום בפתח תקווה - ת"א 1227-05-2 - 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 (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 כדייר מוגן בחנות, בשטח שנקבע במפת המדידה כפי שמופיעה בהסדר הפשרה שנחתם בין הצדדים, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 5.2 השוכר מתחייב בזאת לשלם לעירייה דמי שכירות בסך של 1,119.72 ₪ (אלף מאה ותשעה עשר שקלים חדשים ושבעים ושניים אגורות) לשנה.
- 5.3 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.
- 5.4 תנאי התשלום ושאר הוראות הסכם השכירות, לרבות הוראות בגין אחריות, ימשיכו לחול בשינויים המחויבים.
- 5.5 השוכר מצהיר כי אין לו טענות לזכויות נוספות/אחרות כלשהן ביחס לחלקים אחרים/נוספים בשוק (למעט בקשר לחנות 8 בשוק שלגביה נחתם עימו נספח במקביל לנספח זה), וכי אין למי מטעמו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה בהקשר לחנות נשוא חוזה זה.

חתימות:

מ. שמואל בוקסר - ראש העיר:

ד"ר לרב - גזבר העירייה:

ד"ר שרון (השוכר):

ח ו ז ה ש כ י ר ו ת

1967 25 לחודש אלול

שנעשה ונחתם בנס-ציונה ביום

ב י ו : המועצה המקומית נס-ציונה (שיקראו להלן "המועצה")

מצד אחד

ו ב י ו : (שיקרא/שיקראו להלן "השוכר") ואשר אחריהם בקשר לחוזה זה הנה סולידרית

מצד שני

3637

והקרקע הידועה בתור חלקות בגוש בנס-ציונה (שיקרא להלן "המגרש") הנה בעלות דשות הפתוחה,

והואיל

והמועצה הקימה על המגרש מבנה שימש למרכז השוק בנס-ציונה, מבנה מחולק ל-18 דוכנים/חנויות, כ"א מסומן עם אחד המספרים השוטפים מ-1 ועד 15.

והואיל

וברבון השוכר לשכור מאת המועצה את הדוכן/החנויות מס' 12 (שתקרא להלן "החנויות") וברצון המועצה להשכיר לשוכר את החנות,

והואיל

אי-לכך, תותנה 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, החל מיום 4.4.67, ונמשך כיום 31.3.68.

3.

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

4.

מטרת השכירות היא בניהול עסק של מאכלים ודגים ואסור לשוכר להשתמש בחנות או להרשות לאחר להשתמש בחנות לכל מטרה אחרת מכלי לקבל מראש ובכתב את הסכמת המועצה.

5.

דמי השכירות יהיו, לחודש והשוכר מתחייב בזה לשלם את דמי השכירות במסרדי המועצה למפרע בכל לחודש.

6.

להבטחת תשלום דמי השכירות במועדם ובמלואם מוטל בזה השוכר למועצה להסדיר חוב התומים על ידו לפקודת המועצה ואשר כמותם וזמן פרעונם כסכומי דמי השכירות הנ"ל ומועדי תשלומם. המועצה רשאית לנהוג בשטרות הנ"ל ככל מחזיק בשטר חוב.

7.

מסירת 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.

8.

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 לעסוק בעצמו באופן מעשי בניהול עסקו ואסור לו להכניס שותף או מנהל עסקים במקומו ולצרכי בניהול העסק.

9.

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 יתהווה בו במשך תקופת השכירות וזאת מיד לאחר התהוותם או הגרסתם 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 ההוצאות ישמש הוכחה מכרעת ויחידה על הסכום שהשוכר חייב למועצה על חשבון התקונים.

10.

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

כ"כ מתחייב בזה השוכר לשלם במועדם את התשלומים ע"ת חשכל לחברת החשמל וזאת באופן יחסי ולפי שערון חברת החשמל המשותף לו ולחברות מס' 15 מס' 14 מס' 13 ומס' 11-10.

10. השוכר מתחייב לא לעשות ולא להרשות לאחר לעשות במטח 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 להסיר 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 המוסמך או פקידיו בדבר סניטציה, אסור לשוכר להעמיד מחוץ לשטח המושכר לו כל ארגזים או מגשים או להציג את מחורותיו 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 כלית שתנתן לכך מטעם המועצה.

12. חלקי הבניין המשותפים לכל שוכרי הבניין 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 ביוחד עם השוכרים האחרים בכל ההוצאות הנדונות, 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 הוראות 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 שהחזות הזה מתבטל או יבוטל, חייב השוכר להחזיר למועצה את המושכר במצב שלם, נקי ומסודר ואם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות עליו יהיה לשלם למועצה את דמי השכירות עבור תקופת השכירות לפי חוזה זה.

16. כל התנאים וההתחייבויות של השופה לפי חוזה זה הנה תנאים והתחייבויות יסודיים ובמקרה והשוכר לא ימלא אחר תנאים או התחייבויות בחוזה זה או בחלק מהם, מתבטל השכירות מאליה לחלוטין עם הפרת החוזה ועל השוכר לפנות מיד את המושכר ולמסרו למועצה והמועצה תהיה רשאית להכניס מיד למושכר ולהחזיק בו ולנאוג כדרך בעלים וזאת נוסף לזכויות המועצה לדרוש מהשוכר נזיקין, אפסדים ופצויות.

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

.17

הנדדים מוותרים בזה זליז על הצורך בכסלות התראות
נוטריוניות בקשר לחוזה זה.

.18

כתובות הנדדים לצורכי חוזה זה הן :

.19

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

ולראיה נאו שני הנדדים על החתום :

השוכר :

המועצה :

