

**הסכם למתן רשות שימוש במקרקעין במבנה "זמארין"**

שנערך ונחתם במועצה המקומית זכרון יעקב ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_ בשנת 2023

**ב ין :** עמותת "זמארין" - עמותה לתרבות, פנאי ותיירות בזכרון יעקב

ח"פ 580286847

מר' השירה 5 זכרון יעקב ת.ד 335  
 באמצעות מורשי חתימה החתומים מטה  
 (להלן: "זמארין" או "המשכירה")

**ל ב ין :**

\_\_\_\_\_  
 ת"ז/ח"פ \_\_\_\_\_  
 כתובת: \_\_\_\_\_  
 טל. \_\_\_\_\_  
 (להלן: "המפעיל" או "השוכר")

**הואיל:** וזמארין היא בעלת הזכויות במקרקעין המצויים ברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_ במועצה המקומית זכרון יעקב (להלן: "המועצה") והידועים כתת חלקה \_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_; **והואיל:** והמפעיל מעוניין לשכור את אולם במבנה מזמארין; **והואיל:** וזמארין מסכימה להתיר למפעיל להשתמש במבנה או חלק ממנו לשם הפעלת \_\_\_\_\_ (להלן: "הפעילות"); **והואיל:** והמפעיל מעוניין לעשות שימוש במתחם שבמבנה לתקופה ולתנאים כמפורט בהסכם זה להלן.

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. כללי**

- 1.1 המבוא לחוזה זה, על כל נספחיו וההצהרות הכלולות בו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים הינן לצורך נוחות הקריאה בלבד ואין לעשות בהן שימוש לפרשנות החוזה.

**2. מטרת השימוש**

- 2.1 המבנה או החלק מהמבנה אשר יועמד לרשות המפעיל הינו: \_\_\_\_\_  
 (להלן: "המושכר")
- 2.2 המפעיל ישתמש במבנה למטרת הפעילות: \_\_\_\_\_ והוא אינו רשאי לעשות במבנה או בסביבתו או בתכולתו, לרבות במחוברים אליו שימוש למטרה אחרת כלשהי.

2.3 המפעיל אינו רשאי להעביר את זכות השימוש במבנה, בתמורה או ללא תמורה, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב מזמארין.

2.4 המפעיל מאשר כי בדק את המושכר ומצא אותו מתאים לשימושו והוא מנוע מלטעון טענה בדבר חוסר התאמת המושכר לפעילותו ושימושו.

### 3. תקופת השימוש

3.1 זמארין מתירה למפעיל להשתמש במבנה בימי \_\_\_\_\_ בשעות \_\_\_\_\_ בתקופה שבין \_\_\_\_\_ לבין \_\_\_\_\_ בתנאים האמורים להלן בחוזה זה (להלן: "**תקופת השימוש**").

3.2 במהלך תקופת השימוש המפעיל יהיה רשאי להשתמש במבנה בימים ובשעות המפורטות בסעיף 3.1 לעיל, או בכל מועד אחר שיתואם בין הצדדים **מראש ובכתב** (כגון עקב חופשות, חגים וכדומה).

3.3 במידה והמפעיל יבקש להאריך את תקופת השימוש, עליו לבקש את הסכמת זמארין בכתב לפחות 30 ימים מראש. זמארין אינה מתחייבת להאריך את תקופת השימוש. תנאי ההסכם במקרה של הארכת תקופת השימוש יסוכמו בין הצדדים בנפרד.

3.4 המפעיל מתחייב להשתמש במושכר בהתאם לתקופת השימוש המפורטת בסעיף 3.1 לעיל. עבור כל שעה או חלק ממנה בה יחרוג המפעיל מתקופת השימוש, ישלם המפעיל סך של \_\_\_\_\_ ₪.

### 4. תשלום דמי שימוש

4.1 עבור השימוש במושכר ישלם השוכר לזמארין תשלום חודשי בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (להלן: "**דמי השכירות**").

4.2 דמי השכירות ישולמו לא יאוחר מיום ה-1 לכל חודש.

4.3 עלות דמי השכירות כוללת: תשלומי חשמל, ארנונה, מים, שירותי אב בית ומנקה.

4.4 ככל והמפעיל מעוניין לקיים פעילות בערב שבת או שבת או ערב חג או חג המפעיל יפנה למנהלת התפעול של זמארין ויקבל הצעת תשלום מותאמת.

4.5 דמי השימוש ישולמו מראש לכל חודש שימוש. בעד התשלום תונפק למפעיל קבלה.

4.6 במועד חתימת הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכירה 12 המחאות בגובה דמי השכירות ל-1 לכל חודש ו/או לחילופין, בהסכמת המשכירה ולשיקול דעתה הבלעדי, באמצעות העברה בנקאית לחשבון שמספרו \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ בבנק \_\_\_\_\_.

### 5. השימוש במבנה

5.1 השימוש במבנה ייעשה בהתאם לכל הוראות הדין. ככל שהשימוש/הפעלת החוג כרוכים בקבלת היתר, רשיון, תעודה וכד' – מצהיר המפעיל כי אלה קיימים ברשותו ומתחייב כי יהיו בתוקפם במהלך כל תקופת השימוש, ולדרישת זמארין, יגיש המפעיל העתק מהם. המפעיל ישלם את כל תשלומי החובה והמסים הכרוכים בפעילות או החלים עליה. המפעיל מתחייב כי הפעילות לא תפריע לתפקוד השוטף של המבנה לרבות פעילויות אחרות המתקיימות בו במקביל.

- 5.2 השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש במושכר לצרכים פוליטיים, צרכי תעמולה או כל שימוש אחר שיש בו בכדי לפגוע ברגשות הציבור.
- 5.3 הסכם זה מתייחס למושכר בלבד כמפורט בסעיף 2.1 לעיל והמפעיל לא רשאי לעשות שימוש לפעילותו מחוץ למושכר אלא אם קיבל את אישור זמארין מראש ובכתב.
- 5.4 המפעיל מתחייב לעשות במבנה, בסביבתו, בתכולתו ובמחוברים אליו שימוש סביר הוגן וזהיר, לא לגרום לנזק או קלקול, ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות הדרושים.
- 5.5 היה ויגרם כל נזק ו/או קלקול למבנה ו/או לסביבתו ו/או לתכולתו ו/או למחוברים אליו בתקופת השימוש, כתוצאה משימוש בלתי סביר שיבוצע ע"י המפעיל ו/או מי מטעמו, תהיה זמארין רשאית לבצע תיקון הנזק ו/או הקלקול והמפעיל יישא בהוצאות התיקון, בתוך 7 ימים, מיום דרישתה הראשונה בכתב של זמארין.
- 5.6 המפעיל מתחייב לשמור על המבנה וסביבתו נקי מפסולת ואשפה, במשך כל תקופת השימוש. בגמר כל שימוש יסלק המפעיל מהמבנה את כל החפצים שהביא לצורך הפעילות.
- 5.7 המפעיל לא יעשה שימוש בחומרי אומנות, ידביק דבר על הקירות או ישתמש בשום חומר בעל היכולת לגרום ללכלוך או נזק אלא אם קיבל את אישור זמארין בראש ובכתב.
- 5.8 המפעיל לא יבצע במבנה או בסביבתו או כל חלק ממנו שינויים כלשהם, ולא יוציא ממנו מתקנים ו/או אביזרים ללא אישור זמארין מראש ובכתב.
- 5.9 הפעלת החוג/פעילות הינה באחריותו הבלעדית של המפעיל. במידה וההשתתפות בחוג/פעילות כרוכה בתשלום, אחראי המפעיל לגביית התשלום מאת המשתתפים ולהנפקת קבלות/חשבוניות כדין.
- 5.10 המפעיל לא ידליק אש במושכר.
- 5.11 מובהר כי משחקי כדור והפעלת מתנפחים אסורה במושכר.
- 5.12 המפעיל לא יעשה שימוש בציוד הקיים במושכר אלא אם קיבל את אישור זמארין מראש.
- 5.13 פרסום החוג/הפעילות ייעשה לאחר קבלת אישור זמארין מראש ובכתב.
- 5.14 להסרת ספק, זמארין ומי מטעמה יהיו רשאים להיכנס למבנה לרבות במהלך הפעילות בו.
- 5.15 בסיום כל שימוש מתחייב המפעיל לדאוג לפינוי כל פסולת, קישוטים, בלונים וכיו"ב אל מתקני פינוי האשפה המוצבים במבנה ולהחזיר על ציוד אחר למקומו כפי שקיבל אותו.
- 5.16 המפעיל מתחייב לעמוד במגבלת מספר האנשים המורשים לשהות במבנה ונאסר עליו לחרוג ממגבלה זו. כל חריגה תהיה באחריותו הבלעדית של המזמין והוא ישא בכל נזק/תביעה/קנס שעלולים לנבוע כתוצאה מחריגה זו.

## **6. הפסקת השימוש במבנה**

- 6.1 מובהר בזאת שייתכן ובמהלך תקופת השימוש במבנה תבצע זמארין שיפוץ ו/או עבודות בניה בעצמה או באמצעות צד שלישי. ככל שעקב המקרה כאמור יידרש שהמפעיל יפסיק

את פעולתו במבנה, הוא מתחייב לעשות כן ולא תהיה לו כל טענה בנוגע לכך, וכל זאת בכפוף לכך זמארין תעביר למפעיל הודעה על תחילת העבודות חודש ימים מראש.

6.2 המפעיל יהיה רשאי להפסיק את פעולתו במבנה בכפוף למתן הודעה בת חודש ימים מראש ובכתב.

6.3 עם הפסקת השימוש במבנה, וכל עוד לא חודש, לא יהיה המפעיל חייב בתשלום דמי השימוש כאמור בהסכם.

## 7. אחריות

- 7.1 כל אחד מהצדדים ישא באחריות כמוטל עליו עפ"י דין.
- 7.2 המפעיל מתחייב לשאת בכל אחריות בגין נזק לגוף ו/או רכוש שיגרם לכל אדם כתוצאה מהפעילות אותה מעביר המפעיל במושכר וכי זמארין ו/או המועצה לא תהא אחראית בשום צורה לכל נזק שיגרם עקב פעילות המפעיל במושכר.
- 7.3 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מתחייב המפעיל לשפות את זמארין ו/או המועצה בגין כל אחריות שתוטל בגין פעילות המפעיל במושכר בתוספת עלות הוצאות הטיפול של זמארין או המועצה.
- 7.4 מובהר כי סעיפי האחריות כוללים נזק שיגרם לכל צד ג' שינכח במקום מטעם המפעיל.

## 8. ביטוח

- 8.1 להבטחת אחריותו של המפעיל כאמור לעיל ועל פי כל דין ומבלי לגרוע מהתחייבותו וחובותיו, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההסכם וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאימים להבטחת אחריות כאמור לפי שיקול דעתו (להלן: "דרישות ביטוח").
- 8.2 המפעיל יחזיק בפוליסות ביטוח בתוקף במשך כל זמן חלותו של הסכם זה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמזמין.
- 8.3 היה ולדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם, מתחייב המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המזמין ו/או הפועלים מטעמו לעניין ביטוחי רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את המזמין ו/או הפועלים מטעמו לעניין ביטוחי חבויות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 8.4 ביטוחי המפעיל יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המזמין וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי המזמין. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי המפעיל לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי המזמין, 30 יום מראש.

- 8.5 עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים למזמין לא יהו אישור כלשהו מהמזמין על התאמת הביטוחים ולא יטילו על המזמין אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המפעיל על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
- 8.6 המפעיל לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
- 8.7 המפעיל לבדו אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המפעיל ו/או הפועלים מטעמו, לרבות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המפעיל אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
- 8.8 המפעיל מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת המזמין לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
- 8.9 הפר המפעיל את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המזמין, אחראי המפעיל לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי המזמין על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
- 8.10 המפעיל מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי חוזה זה. כן מתחייב המפעיל לשתף פעולה עם המזמין לשם שמירה ומימוש של זכויות המזמין על-פיהם.
- 8.11 המפעיל מתחייב לקיים בדייקנות את כל תנאי פוליסות הביטוח, לשלם את דמי הביטוח במועד, לדאוג לכך שהפוליסות תהיינה בתוקפן במשך כל תקופת ההסכם, ולדרישת המזמין לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
- 8.12 מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד, על פי דרישת העמותה, יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.
- 8.13 המפעיל מתחייב לגרום לכך כי הוראות סעיף זה יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, וקבלני המשנה שלו. כן מתחייב המפעיל לדאוג לכך כי בחוזה ההתקשרות שיערוך עם קבלנים וקבלני משנה בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות ביטוח המתאימות לסוג עיסוקם. המפעיל מתחייב להמציא למזמין לפני תחילת העבודות לפי הסכם זה את אישורי הביטוח של קבלני המשנה הפועלים מטעמו בביצוע הסכם זה.

## 9. יחסי הצדדים

- 9.1 התקשרות זו הינה התקשרות למתן רשות שימוש במקרקעין, ואין ולא הייתה כוונה שיווצרו בין הצדדים ו/או מי מטעמם יחסי עובד ומעביד.
- 9.2 המפעיל מתחייב למלא את כל חובותיו על פי כל דין ו/או הסכם כלפי עובדיו ו/או מי מטעמו (לרבות עובדים זמניים), לרבות דיני העבודה, הגיהות והבטיחות. כל התשלומים המחויבים על פי דין לרבות מס הכנסה, שכר עבודה, תשלום לביטוח לאומי וכל מס אחר או היטל או

מלווה, וכל תשלום סוציאלי אחר, תשלומי מסים וכל יתר ההוצאות בקשר עם הפעלת החוג/השימוש במבנה יחולו על המפעיל וישולמו על ידו, זמארין וכל גורם מטעמן לא יהיו אחראיות להם בכל צורה ואופן.

9.3 במידה וייקבע, על אף האמור לעיל, על ידי ערכאה מוסמכת כי בין המפעיל לבין זמארין מי מטעמן התקיימו יחסי עובד ומעביד, אזי מתחייב המפעיל לשפות אותן בגין כל סכום שתחויבנה לשלם עקב כך לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

## **10. הפרת חוזה**

10.1 הפר המפעיל תנאי מתנאי חוזה זה, תהיה זמארין רשאית לאחר מסירת הודעה בכתב למפעיל ולאחר שההפרה לא תוקנה במשך 10 ימים ממשלוח ההודעה, לבטל חוזה זה ולדרוש מהמפעיל להפסיק את השימוש במבנה, וזאת מבלי לפגוע בזכותה של זמארין לכל סעד או תרופה אחרים.

10.2 מובהר כי לאחר 3 מקרי חריגה כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, תהא זמארין רשאית להודיע על ביטול חוזה זה באופן מיידי וללא מתן התראה מראש.

## **11. בטוחות**

11.1 להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר שיק בנקאי/ערבות בנקאית בסך השווה ל-\_\_\_\_\_ חודשי שכירות להבטחת קיום התחייבויותיו בהסכם זה.

11.2 תוקף הבטוחה כמפורט בסעיף 11.1 לעיל יעמוד בתוקפו עד לתום 3 חודשים ממועד סיום ההתקשרות בין הצדדים בהתאם להסכם זה.

## **12. כללי**

12.1 כל הודעה לפי הסכם זה תינתן בכתב ותשלח בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כאמור בכותרת לחוזה זה. כל הודעה אשר תשלח כאמור לפי הכתובות דלעיל, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה כעבור 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בכל בית דואר או מיד עם מסירה אישית בכתובתו של הצד הנמען.

12.2 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
המפעיל

\_\_\_\_\_  
עמותת זמארין