

הסכם הרשאה

(בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין : **הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל**
קריית הטכניון, חיפה 32000
מצד אחד
להלן: "הטכניון"
ובין : _____ - ת.ז. _____
כתובת _____
מצד שני
להלן: "השוכר"

מ ב ו א

הואיל ובקריית הטכניון הוקם מתחם הידוע כ"כפר המשתלמים" ובו 216 דירות (להלן: "המתחם");
והואיל והשוכר הינו חבר סגל צעיר בטכניון אשר שב לישראל מחו"ל;
והואיל והטכניון מעוניין לסייע לחברי סגל צעירים אשר חזרו לארץ להתאקלם ולהתארגן בארץ בכלל ובטכניון בפרט, ובכלל זה להעמיד לרשותם דירה למגורים במתחם;
והואיל והטכניון מעוניין לסייע לשוכר להתאקלם, בכך שיעמיד לרשותו, כנגד תשלום, דירה בת _____ חדרים, המצויה במתחם וכן מחסן הצמוד לו, המצוי בקומת הקרקע של הבנין (להלן: "המושכר"), בהתאם לתנאי חוזה זה;
והואיל ובמושכר נמצא ציוד וריהוט לפי הרשימה המפורטת **בנספח א'** להסכם המהווה חלק בלתי נפרד הימנו;
והואיל והמושכר פנוי מכל אדם ולא חלים עליו ו/או בקשר אליו ו/או על יחסי ההרשאה, חוקי הגנת הדייר והתקנות על פיהם;
והואיל והשוכר מעוניין לקבל זכות הרשאה במושכר מאת הטכניון בהתאם לתנאי הסכם זה;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הטכניון מעניק בזאת זכות הרשאה לשוכר והשוכר מקבל בזאת מאת הטכניון את המושכר, הכל בכפוף לתנאי הסכם זה.
3. **אי חלות חוקי הגנת הדייר :**
השוכר מצהיר בזה שלא נתן ולא יתן דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, כן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה נמצא המושכר בחזקתו של הטכניון וכי אין דייר הזכאי לחזקה במושכר, ועל כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או על יחסי ההרשאה, חוקי הגנת הדייר וזאת בהתאם לאמור בחוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב-1972 ו/או בתקנות על פיו.
4. **מטרות ההרשאה ותקופת ההרשאה :**
 - 4.1. ההרשאה להשתמש במושכר על פי הסכם זה, היא למגורים בלבד של השוכר והשוכר או מי מטעמו, אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת. יובהר, כי פעילות מסחרית ו/או פעילות פוליטית ו/או כנסים, התקהלות, אסיפות, הפגנות, חלוקת כרוזים ו/או כל חומר אחר, אסורה בתכלית האסור בבנין.

4.2. תקופת ההרשאה תימשך _____ חודשים בלבד, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן - "תקופת ההרשאה").

4.3. בתום תקופת ההרשאה מתחייב בזה השוכר לפנות המושכר ולהעמידו לרשות הטכניון כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר ובאותו מצב כפי שקבלו.

4.4. כל אחד מן הצדדים יהיה רשאי לסיים את תקופת ההרשאה טרם מועדה על ידי הודעה על כך בכתב לצד השני לפחות 90 ימים מראש.

5. תשלום דמי ההרשאה :

5.1. דמי ההרשאה יהיו בסך של _____ ₪ לחודש, צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו כאשר עליית המדד המצטברת תגיע לשיעור של 1% (אחוז אחד), אך בכל מקרה עדכון דמי השכירות בהתאם לעליית המדד לא יתבצע יותר מפעמיים בשנה.

5.2. דמי ההרשאה ישולמו מראש מדי חודש בחודשו, באמצעות הוראת קבע, ב- 10 לכל חודש קלנדרי.

על אף האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי אם ייכנס למושכר בין ה- 1 עד ה- 15 בחודש, ישלם השוכר דמי הרשאה מלאים לאותו חודש, ואם ייכנס למושכר בין ה- 16 עד 31 בחודש ישלם השוכר מחצית דמי ההרשאה לאותו חודש. בהתאמה - אם יפנה השוכר את המושכר בין ה- 1 עד ה- 15 בחודש, ישלם מחצית מדמי ההרשאה לאותו חודש, ואם יפנה את המעונות בין ה- 16 עד ה- 31 בחודש ישלם דמי הרשאה מלאים לאותו חודש.

5.3. בתום תקופת ההרשאה ו/או בכל הארכה שלה ו/או במועד עזיבת המושכר יערכו הטכניון והשוכר התחשבנות לגבי חובותיו של השוכר לטכניון, ורק לאחר שהשוכר יקבל אישור בכתב כי שולמו על-ידו כל החובות לטכניון, הוא ישוחרר מאחריות לחוזה זה.

6. השוכר מצהיר בזה כי ראה את המושכר, בדק אותו, ומצאו תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו והנו מוותר בזה על טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלשהן, ביחס לטיב המושכר או מצבו. השוכר יוכל להצביע על הסתייגויותיו לגבי פגמים בדירה תוך שבוע ימים בלבד מיום קבלת מפתח המושכר.

7. חיובי השוכר :

השוכר מסכים ומתחייב :

7.1. להחזיק את המושכר ואת הציוד והריהוט שבו כמפורט בנספח א' במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום כל נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ולא יגרום נזק לבנין כולו ו/או לדיר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.

7.2. לא למסור או להעביר או להשכיר את המושכר או חלק ממנו או את זכותו במושכר או כל חלק ממנה לתקופת ההרשאה או לחלק ממנה למישהו אחר וכן לא להרשות למישהו אחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה ובין בהעדרה.

7.3. לא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו לרבות קירותיו החיצוניים שינוי כלשהו ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו; וכן לא להוסיף תוספת כלשהי ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מכשיר כלשהו. אולם, ביצע השוכר שינוי כלשהו במושכר ו/או הוסיף תוספת כלשהי, יהיו השינויים ו/או התוספות הנ"ל שייכים לטכניון ולא תהא לשוכר זכות בהם.

7.4. דרש הטכניון את החזרת המצב לקדמותו, יהיה חייב השוכר לבצע עבודות אלה עד תום תקופת ההרשאה, אחרת יהיה רשאי הטכניון לבצע את עבודות החזרת המצב לקדמותו על חשבון השוכר.

בתוך כך יובהר, כי השוכר לא יהיה רשאי לבצע קידוחים בחיפויי הקרמיקה ולא יהיה רשאי לשנות צבע/גוון הקירות במושכר.

- 7.5. לשוכר אין ולא תהיה זכות לשימוש בצד החיצוני של קירות הבניין ו/או תקרתו, והטכניון יהיה זכאי גם בתקופת ההרשאה להשתמש בקירות ובתקרה לצורך חיבורם למבנה או מבנים אחרים וכן להקים קומות נוספות מעל לבנין או בנינים שונים לצדדיו.
- 7.6. למען הסר ספק מובהר כי הטכניון יהיה רשאי לעשות כל עבודות שינוי, תוספת, שיפוץ הריסה, פתוח או בניה בסמוך לבנין ו/או בבניין, לרבות תוספות בניה (להלן – "עבודות בניה"). השוכר יהיה מנוע מלהתנגד לביצוע עבודות בניה וכן מוסכם, מוצהר ומותנה כי השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי, שיפוי או הטבה מן הטכניון במקרה וכתוצאה מביצוע עבודות הבניה יגרמו לו הפסדים ו/או נזקים.
- 7.7. לשוכר אין ולא תהיה זכות כל שהיא בגג הבניין, בחצרו, בשטחי חניה ו/או בכל חלק אחר בבנין ו/או בסביבתו ו/או בחצרי הטכניון זולת ההרשאה שהטכניון מעניק, אם וככל שהוא מעניק, מעת לעת לאחרים.
- 7.8. לשלם כל תשלום בהתאם להסכם זה ביום תשלומו.
- 7.9. להרשות לטכניון או למי מטעמו להיכנס למושכר בכל שעה סבירה כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי הסכם זה ו/או לבדוק את מצב המושכר ו/או להוציא לפועל תיקונים בו ו/או לדרוש מהשוכר הכנסת תיקונים בו כן יהא רשאי הטכניון להיכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים - אך שום דבר בסעיף זה לא ייחשב כמטיל על הטכניון חובה כלשהי לבצע איזה שהם תיקונים בתוך המושכר.
- 7.10. לשמור על ניקיון המושכר ולהשתמש במושכר באופן זהיר וסביר ולמנוע כל נזק או קלקול בו ובכל פעם שייגרם איזה נזק או קלקול במושכר או בכל חלק הקשור בו, להודיע לטכניון על הקלקול ו/או הנזק באופן מיידי.
- הטכניון יהיה רשאי, בלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לקזז מהסכומים המגיעים לשוכר מהטכניון את עלויות התיקונים ו/או לגבות את הסכומים הנ"ל באמצעות הוראת הקבע המועברת לטכניון, ככל שאלה לא נובעים מבלאי סביר.
- 7.11. השוכר מסכים בזה כי הטכניון יהיה רשאי - אך לא מחוייב - במקרה של אי קיום הוראות סעיף 7.9 על ידי השוכר ולאחר שניתנה לשוכר התראה של שבועיים לתיקון הפגמים לעשות במקום השוכר ותוך תיאום מראש בפרק זמן סביר כל תיקונים או פעולות אחרות שהשוכר חייב לעשותם לפי הסכם זה ולקזז מהסכומים המגיעים לשוכר את ההוצאות שנגרמו לו מאת השוכר, מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של הטכניון בהסכם זה.
- 7.12. לקיים ולמלא את כל ההוראות הכלולות באיזה שהם חוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים והוראות של כל שלטון או רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השימוש במושכר.
- אם יגרום השוכר נזק לדיירים האחרים או לבנין, או יפר דין כלשהו כאמור לעיל, כי אז כל ההוצאות, לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ואחרות, שייגרמו לטכניון יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב לשלמן לטכניון תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של הטכניון. נתבע הטכניון לדין על מעשים אלו של השוכר, יהיה השוכר ו/או הערבים חייבים לשפותו.
- 7.13. להשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד או אי נעימות לשוכרים אחרים בבנין או המבקרים בו, וכן לא להפריע לשאר דיירי הבניין ולסטודנטים שבטכניון בדרך כלשהי. השוכר יהיה אחראי להתנהגות אורחיו ומבקרו וידאג כי אורחיו ומבקרו יתנהגו כראוי וימנעו לעשות דבר העלול להפריע לנוחות השוכרים האחרים ו/או הסטודנטים או להפריע את השקט והסדר בבנין. בתוך כך מובהר לשוכר, כי אסור להכין גריל (מנגל/בר-ב-קיו) במרפסת המושכר.
- 7.14. לפנות את המושכר ולהחזירו לטכניון מיד בתום תקופת ההרשאה ו/או בתום כל תקופת הארכה - אם תמומש - ו/או בכל מקרה אחר שתפקע זכותו של השוכר להחזיק במושכר כשהוא במצב טוב, נקי, ריק וראוי לשימוש כמצבו ביום מסירתו להוציא בלאי סביר.

7.15. השוכר לא יהיה רשאי להעביר ריהוט ו/או ציוד ממושכר למושכר, אלא אם כן קיבל את הסכמת הטכניון לכך מראש ובכתב.

7.16. השוכר לא רשאי להחזיק במושכר ו/או בשטח המתחם בעלי חיים מכל סוג שהוא.

7.17. החזקת כלי נשק ו/או חומרי חבלה ו/או חומרים דליקים כגון: בנזין, נפט וכיו"ב - אסורים בתכלית האיסור.

7.18. העישון בשטחים הציבוריים של המתחם אסור בתכלית האיסור.

7.19. השוכר לא יהיה רשאי לקבוע או לתלות על דלת המושכר, מנעול אחר מזה הקיים. הטכניון יהיה רשאי לפרק או להסיר כל מנעול או סוגר אחר שנקבע או נתלה בניגוד לסעיף זה, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות פירוק המנעול.

8. מיסים ותשלומים :

8.1. כל המסים ותשלומי החובה הנוגעים למושכר והחלים על פי טיבם על בעלים של דירה - יחולו על הטכניון.

8.2. תשלום הארנונה כלול בדמי ההרשאה המשולמים לטכניון.

8.3. תשלום חשבון החשמל והמים יחולו על השוכר, וזאת לפי קריאת מונים. תשלום החשמל ישולם לטכניון או למי שיחלק חשמל לבנין מטעמו.

8.4. ידוע לשוכר, כי המושכר מחובר להוט והשוכר לא יחוייב בתשלום נוסף בגין חבילת הכבלים המסופקת למושכר (מחברת "הוט"). ידוע לשוכר, כי הטכניון יהיה רשאי להפסיק בכל עת את ההתקשרות עם חברת "הוט" ו/או לעבור לספק חלופי והשוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה עקב כך.

8.5. ידוע לשוכר, כי הוא רשאי להתחבר לרשת האינטרנט, על חשבון, באמצעות מרכז המחשבים בטכניון בלבד (ולא באמצעות ספק חיצוני), בהתאם לתעריפים שגובה מעת לעת הטכניון.

8.6. ידוע לשוכר כי הוא רשאי להתקין טלפון במושכר, על חשבון, באמצעות חברת הוט, המספקת שירותי טלפון, בתשלום, לבנין.

9. ביטוח המושכר :

השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהטכניון לא אחראי לתכולת המושכר וכי אחריות זו הינה אחריות בלעדית של השוכר. ידוע לשוכר, כי הוא רשאי לרכוש פוליסת ביטוח לתכולת המושכר.

10. פינוי המושכר :

10.1. יובהר, כי בכל מקרה של הפסקת עבודתו של השוכר בטכניון, מכל סיבה שהיא, יהיה עליו לפנות את המושכר בתוך 14 יום מיום הפסקת העבודה.

10.2. מיד בתום תקופת ההרשאה על פי הסכם זה מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסרו לרשות הטכניון כשהמושכר נקי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, למעט האמור בנספח א', ובמצב טוב ותקין, בדיוק כפי שקיבל אותו.

אם השוכר לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה הינו מתחייב בזה לשלם סך בש"ח השווה ל- 200 ₪ (מאתיים ₪) עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר כדמי פיצויים קבועים ומוסכמים מראש.

10.3. אין באמור בס"ק 10.1 לעיל כדי לפגוע בזכותו של הטכניון לקבל כל תרופה ו/או סעד אחרים.

11. בטחונות :

להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ימציא השוכר ערב, אשר יחתום במעמד חתימת הסכם זה על התחייבות לערוב ערבות מלאה ובלתי מסויגת לכל התחייבויותיו של השוכר לפי ההסכם הנ"ל ו/או כל הארכה שלו, ולשלם לטכניון כל סכום שהשוכר יהיה חייב בו מכח ההסכם הנוכחי מיד עם דרישתו של תשלום כזה על ידי הטכניון או בא-כוחו.

12. הפרת הסכם :

סעיפים 4, 5, 7, 8 הינם מעיקרי ההסכם והפרתם תהווה הפרה יסודית. ואולם, איחור בתשלום ייחשב כהפרה יסודית רק אם עלה על 15 יום.

13. שונות:

13.1. הימנעות הטכניון מנקיטת פעולה ו/או שימוש בזכות המוקנה לו בחוזה זה ו/או בדין, ו/או שימוש מצומצם בזכות, לא תחשב כהסכמה ו/או ויתור על זכויות אלה ו/או על המתחייב מתנאי חוזה זה.

13.2. כל שינוי, קיצור, תיקון הארכה או ביטול של חוזה זה יעשו מראש ובכתב ולעניין סעיף זה רואים את דרישת הכתב כמהותית. חוזה זה אינו ניתן לשינוי בהתנהגות.

13.3. השוכר לא יהיה רשאי לקזז מכל סכום שהוא חב לטכניון בגין דמי הרשאה ו/או תשלומים שהוא חב לטכניון בגין השימוש שהוא עושה במושכר ו/או שהוא חב מכוח חוזה זה, כל סכום שהטכניון חב לו לטענתו, אם וככל שהוא חב לו. למען הסר ספק מובהר כי אין בויתור כאמור על זכות הקיזוז כדי לגרוע מזכות השוכר לפנות לערכאות בתביעה לכל סעד כספי.

13.4. כל נזק ו/או תשלום ו/או הוצאה ו/או הפסד שיגיעו לטכניון לפי הסכם זה, ניתן יהיה לנכותו מכל תשלום שיגיע לשוכר מהטכניון, לרבות שכר עבודה, וכי בחתימתו על הסכם זה נותן בזה השוכר לטכניון הוראה בלתי חוזרת לעשות כן.

13.5. כתובות הצדדים הינן כמצוין לעיל. כל הודעה אשר תשלח בדואר רשום לכתובות הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מעת הישלחה.

18. לבתי המשפט וללשכות ההוצאה לפועל בעיר חיפה תהא הסמכות הבלעדית לדון בכל תביעה ו/או הליך הנובעים מחוזה זה ו/או נוגעים אליו.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

ה שוכר

ה ט כ נ י ו ן

ערבות

אני הח"מ : _____ - ת.ז. _____ כתובת _____

מאשר בזאת שקראתי את תנאי הסכם ההרשאה שבין הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל (להלן: "הטכניון") לבין _____ (להלן: "השוכר"), והנני ערב ערבות מלאה ובלתי מסויגת לכל התחייבויותיו של השוכר לפי ההסכם הנ"ל ו/או כל הארכה שלו, והנני מתחייב לשלם לטכניון כל סכום שהשוכר יהיה חייב בו מכוח ההסכם הנוכחי מיד עם דרישתו של תשלום כזה על ידי הטכניון או בא-כוחו.

למען הסר ספק אני מוותר בזאת על מעמדי כ"ערב יחיד" ו/או מוגן, כמשמעותם בחוק הערבות, ככל שקיים לי מעמד כזה.

ערבותי זו תחול על כל שינוי, ארכה של חוזה זה וכן כל פשרה או ויתור שיעשו בעקבותיו ואנו משחררים מראש את הטכניון מן החובה להודיע לי עליהם.

חתימה

נספח א'

רשימת ציוד-

ארונות-

ארונות מטבח עליונים ותחתונים.
ארון קיר בכל חדר שינה.
ארון קיר באזור מכונת הכביסה.
ארון מתחת לכיור האמבטיה.

ציוד-

כיריים ותנור אפיה – חשמליים.
מקרר.
מזגן מפוצל בכל חדר.
כיור/ברזים באמבטיה ובמטבח.
מחיצת הפרדה באמבטיה.
שולחן עבודה.