

## הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, 2025

בין

**עיריית:** מע'אר  
 מרחוב: לילק  
 מיקוד: 2012800  
 (להלן: "המשכיר")

לבין

**סלקום ישראל בע"מ ח.צ. 5-193012-51**

רחוב הגביש 10  
 א.ת. פולג, ת.ד. 4060  
 נתניה, 4214001  
 (להלן: "השוכר")

**מבוא:**

**הואיל** והמשכיר הוא / הבעלים הבלעדיים של כל הזכויות במושכר המצוי בנכס המקרקעין, הידוע כשטח בנוי (גוש 155 חלקה 1) במע'אר (להלן: "הבניין");

**והואיל** והשוכר מעוניין לשכור חדר (להלן: "החדר"), מעבר לכבלים וחלקים שונים על גג הבניין הכל כמפורט בתרשים המצורף **כנספת א'** להסכם זה (להלן: "המושכר");

**והואיל** והשוכר מעוניין לשכור את המושכר האמור לצורך שימוש בחדר להתקנת והפעלת ציוד ולהעמדת תורן(ים) ו/או אנטנה(ות) ו/או אנטנה(ות) על גבי תורן קיים ו/או חומרים או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של מתקני תקשורת לגישה אלחוטית ואמצעי תקשורת נלווים, על-פי המפורט בתרשים נספח א' להסכם זה (להלן: "המתקן" או "מטרת השכירות", לפי העניין).

### לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלקמן:

#### העסקה

1. תנאי העסקה בהסכם זה יהיו כמפורט להלן:

1.1. המשכיר מסכים בזאת להשכיר את המושכר לשוכר והשוכר מסכים בזאת לשכור את המושכר מהמשכיר בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה:

שטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר בגג בנין המועצה הישן ברחוב באב אלקהוה במע'אר במקרקעין הידועים כשטח בנוי (גוש 155 חלקה 1) להצבת ארונות תקשורת של השוכרת ושל החברות פלאפון ו - PHI זכות שימוש בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר בגג להקמת תורן עליו ימוקמו אנטנות של השוכרת ושל החברות פלאפון ו - PHI

, תמורת דמי שכירות חודשיים שווי ערך בש"ח לסך של 1750 ש"ח (במילים: אלף שבע מאות וחמישים שקלים חדשים לא כולל מע"מ) מכל חברה ובסה"כ 5250 ₪ לא כולל מע"מ, וממועד זה ואילך יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס, לצורך חישוב הפרשי ההצמדה, הינו המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות (להלן: "דמי השכירות").

1.2. דמי השכירות ישולמו בתקופת השכירות, ביום העסקים הראשון לכל רבעון קלנדארי מראש (להלן: "התשלום הרבעוני") בצירוף מע"מ, כנגד מסירת חשבונית מס כדין או השוכר ישלם את המע"מ החל על דמי השכירות ישירות לשלטונות המע"מ על דרך של חשבונית עצמית. [מחק את

המיותר] [יש לשנות סעיף 1.3 בהתאם]. למרות האמור, דמי השכירות בגין התקופה שמ"מועד תחילת תקופת השכירות", כהגדרתו בסעיף 4 להלן, ועד מועד התשלום הרבעוני הראשון, ישולמו בתשלום חד-פעמי, בסמוך לאחר מועד תחילת תקופת השכירות.

- 1.3 המשכיר מצהיר, כי הינו רשות עירונית כמשמעו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975.
- 1.4 המשכיר מסכים, כי השוכר יפנה לקבלת אישורי ניהול ספרים ושיעור הניכוי במקור ישירות בממשק הממוחשב מול נציבות מס הכנסה. יחד עם זאת, לבקשת השוכר ימציא המשכיר לשוכר אישורים אלו בטרם ביצוע תשלומים וכתנאי לביצועם. בהעדר אישור או פטור כאמור, ינכה השוכר מתשלומיו למשכיר מס במקור בשיעור על פי דין.
- 1.5 יובהר, כי דמי השכירות הנקובים בסעיף זה, כוללים את מלוא התשלומים, בגין השימוש במושכר, והשוכר לא יחויב בכל תשלום נוסף בגינם, למעט תשלום בגין צריכת החשמל, כמפורט בסעיף 2.4 להלן.

### התחייבויות הצדדים

2. המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת כלפי השוכר כדלקמן:
  - 2.1 המשכיר הינו / הבעלים הבלעדיים כמפורט, בין היתר, במכתב ההרשאה המצורף כנספח להסכם זה של כל/חלק הזכויות במושכר ורשאי להתחייב בהסכם זה. בנוסף, אין מבחינת המשכיר כל מניעה חוקית ו/או אחרת להתקשרות בהסכם זה ולהשכרת המושכר לשוכר, לשם שימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות. על המושכר לא מוטלים כל שעבודים ו/או עיקולים, המושכר אינו כפוף לזכויות צד שלישי כלשהן. סעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם, אשר הפרתו תזכה את השוכר בזכות לביטול ההסכם, מבלי לגרוע מיתר הסעדים העומדים לו על פי דין.
  - 2.2 המשכיר יקנה לשוכר זכות שאינה בלעדית לכניסה למושכר וליציאה ממנו, במשך שבעה (7) ימים בשבוע, עשרים וארבע (24) שעות ביממה, וכן דרך גישה, לצורך העברתם, התקנתם ותחזוקתם של קווי חשמל, כבלים, מוליכים, סיבים אופטיים, צינורות וציוד אחר למושכר ובין חלקיו.
  - 2.3 השוכר יהיה רשאי להגיש בקשות לאישורים, להיתרים ולהסכמות אחרות העשויים להידרש על-ידי רשויות ארציות או מקומיות כלשהן. המשכיר מסכים לשתף פעולה עם השוכר בהליכי קבלת אישורים כאמור, ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך הגשת בקשות לרשות ו/או לועדה המקומית לתכנון ולבניה המתאימה לצורך רישוי נאות של המושכר כנדרש בהתאם לשימוש שמייעד לו השוכר. בנוסף, המשכיר מצהיר ומתחייב שלא להגיש התנגדות כלשהי, בין בכתב ובין בעל-פה, ושלא להתנגד באופן אחר להליכי הרישוי של המתקן במושכר.
  - 2.4 המשכיר יעמיד לרשות השוכר חשמל בהספק של 3x63 אמפר וישתף פעולה עם השוכר בהשגת הספקה של שירותי חשמל ומים למושכר בהתאם לנדרש על ידי השוכר להפעלת המתקן. המשכיר יחתום על מסמכים, אם יידרשו על-ידי בזק וחברת החשמל. במקרה שבזק או חברת החשמל לא תוכלנה לעשות שימוש בדרך הגישה האמורה, מסכים בזאת המשכיר לספק לשוכר או להן דרך גישה חלופית, שלא על חשבון השוכר. [בבדיקה] מוסכם, כי השוכר יהיה רשאי לחבר את המתקן לגנרטור או למקור חשמל זמני אחר עד לחיבור המתקן לרשת החשמל.
  - 2.5 המשכיר ידאג לכך שהתקנת מתקנים או ציוד תקשורת כלשהם, כגון: תרנים, אנטנות וכיוצ"ב והפעלתם, בכל חלק אחר של הבניין בו נמצא המושכר, לרבות גג הבניין, יבוצעו לאחר תאום עם השוכר מראש ובהסכמתו, על-מנת למנוע הפרעה לשימוש שעושה השוכר במושכר. האמור לא יחול על טלפונים ומכשירי קשר לשימוש האישי של דיירי הבניין.
  - 2.6 השוכר יהיה רשאי להקים במושכר את המתקן ולבצע במושכר את השינויים ו/או השיפורים ו/או ההתאמות (להלן: "שינויים") כמפורט בנספח א' להסכם זה ויהיה רשאי לבצע שינויים ושיפורים נוספים כפי שידרשו מעת לעת לשם הפעלת המתקן בהתאם למטרת השכירות. מוסכם בין הצדדים, כי שינויים ו/או התאמות שיבקש המשכיר מהשוכר לעשות במושכר ו/או בנכס/בדירה/בבניין- להתאים לפי העניין, יעשו על חשבון השוכר.

2.7. המשכיר מתחייב לתחזק את המבנה עליו ממוקם המושכר ולשמרו במצב תפעולי ושימיש, וכן לבטחו על חשבונו, ולשם כך לרכוש ולשמור בתוקפה פוליסת ביטוח מתאימה במשך כל תקופת ההסכם.

2.8. המשכיר מצהיר כי לא יתן אישור לאנשים שאינם השוכר, עובדיו ו/או מי מטעמו, לגעת, לטפל או לחבל במתקן על כל חלקיו. כל טיפול במתקן ו/או בציוד השוכר יעשה אך ורק ברשות השוכר. במקרה והמשכיר ו/או צד ג' כלשהו יבצעו עבודות על גג הבניין ו/או בסמוך לאנטנות שהציב השוכר על הגג, יודיע המשכיר לשוכר מבעוד מועד על מועד ביצוע העבודות וזאת על מנת שניתן יהיה לדאוג לבטיחות המתקן.

2.9. בכל עת במשך תקופת ההסכם, יהיה השוכר רשאי להניח תשתית תת קרקעית בשטחי המשכיר ולחבר את המתקן באמצעות התשתית לרשת הסיבים האופטיים התת קרקעיים של השוכר (להלן: "החיבור"). תוואי החיבור הסופי יעשה ויתואם עם המשכיר לקראת ביצוע מנקודה קרובה של תוואי הסיבים של השוכר ועד למתקן, בהתאם לצרכים ההנדסיים של השוכר וככל הניתן לאורך דרכים קיימות. יובהר, כי דמי השכירות כוללים את התשלום עבור הזכות לבצע ולהשתמש בחיבור כאמור, במשך כל תקופת ההסכם.

2.10. המשכיר ימסור את המושכר לרשות השוכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות.

3. השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כלפי המשכיר כדלקמן:

3.1. השוכר יתחזק את המושכר במצב טוב ותקין במשך כל תקופת השכירות וישיב את המושכר במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר.

3.2. בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, אם תמומש, ישא השוכר בתשלום עבור צריכת החשמל של המתקן (בהתאם לתעריפי חברת החשמל) ובתשלום מס ארנונה בגין השימוש בחדר, ככל שיחול. מובהר, כי דמי השכירות כוללים תשלום ועד בית ו/או דמי ניהול והשוכר לא יחוב בכל תשלום נוסף בגין ניהול הבניין ו/או אחזקתו.

3.3. השוכר מתחייב לבטח את הרכוש שיובא על ידו למושכר, בערך כינון כנגד הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" של אש, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה, סופה, שטפון, נזקי מים, התנגשות, פריצה, ונזקים בזדון (להלן: "הסיכונים המקובלים"). כמו כן יבטח השוכר את אחריותו החוקית כלפי צד שלישי בגבול אחריות של \$1,000,000 לאירוע וסה"כ לכל האירועים בתקופת הביטוח. המשכיר יבטח את הרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ואת האחריות הקשורה בבעלות ו/או בהחזקת הרכוש כאמור. השוכר והמשכיר יגרמו לכך כי במסגרת ביטוחי הרכוש אשר יערכו הצדדים כאמור יוותרו מבטחיו של כל צד על זכות התחלוף כנגד הצד השני, למעט בגין נזק הנגרם בכוונת זדון.

### תקופת ההסכם

4. תקופת השכירות תהא בת חמש שנים (5) חסר יום ותחל ביום קבלת היתר בניה למתקן (או פטור הימנו), או במועד תחילת ביצוע העבודות במושכר, [מחק את המיותר] (לעיל ולהלן: "תקופת השכירות" ו"מועד תחילת תקופת השכירות" בהתאמה). בנוסף, מוקנית לשוכר אופציה להאריך את הסכם השכירות בתקופת שכירות נוספת באותם תנאים בת חמש (5) שנים (לעיל ולהלן: "תקופת השכירות הנוספת") וזאת בכפוף לקבלת אישור שר הפנים. במהלך תקופת השכירות יפנה המשכיר לשר הפנים על מנת לקבל את האישור האמור. התקבל אישור שר הפנים, תוארך תקופת השכירות באופן אוטומטי, אלא אם ימסור השוכר למשכיר הודעה בכתב שאין בכוונתו להאריך את הסכם השכירות וזאת שישים (60) יום, לכל הפחות, קודם למועד סיום תקופת השכירות.

5. מבלי לגרוע מזכות השוכר על פי כל דין, השוכר יהיה רשאי לסיים הסכם זה, על-ידי מתן הודעה למשכיר ששים (60) יום מראש ובכתב, באחד מהמקרים המנויים בסעיפים 5.1-5.2 להלן. נמסרה הודעת סיום כאמור, יסתיים ההסכם ותקופת השכירות על-פיו ולא תהיינה לצדדים התחייבויות נוספות זה כלפי זה למעט סיום ההתחשבות בקשר לתקופת השכירות כאמור להלן. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בגין תקופת ההודעה המוקדמת כאמור, אולם, אם שילם השוכר למשכיר מראש סכום נוסף כלשהו על חשבון דמי השכירות, ישיב המשכיר סכום זה לשוכר מיד בתום תקופת ההודעה

הסכם גג פרטי עירייה

המוקדמת. על אף האמור לעיל מוסכם כי במקרה של ביטול ההסכם בטרם מועד תחילת תקופת השכירות, לא ישולמו דמי שכירות ו/או תשלומים אחרים בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

5.1 במקרה של דחייה של בקשה כלשהי, כהגדרתה בסעיף 2.3 לעיל, או במקרה שאישור, היתר, רשיון או הסכמה כלשהם שניתנו לשוכר בוטלו, פקעו, הסתיימו או שהופסקו באופן אחר על-ידי רשות ממשלתית, מקומית או רשות אחרת; או במקרה ולא יעלה בידי השוכר להגיש בקשה כאמור לעיל או לקבל כל אישור אחר הנחוץ להפעלת המתקן; או במקרה של התמשכות הליכי הרישוי; או במקרה וניתן צו של רשות מוסמכת המונע את המשך השימוש במושכר.

5.2 במקרה שתוצאות מבדקי קידוח קרקעיים או מבדקי פיזור תדרי רדיו כפי שתערכנה בכל זמן שהוא תהיינה בלתי משביעות רצון, או במקרה של שינוי בצרכי הרדיו של השוכר או במקרה שהשוכר, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, יהיה מנוע מעשיית שימוש במושכר למטרות להן הוא מיועד; או שצד ג' יעשה שימוש באזור הסמוך למתקן באופן המפריע לשוכר עשיית שימוש במתקן למטרות להן הוא מיועד.

מוסכם, כי עד למועד תחילת תקופת השכירות, יהיה השוכר רשאי לסיים הסכם זה בשל הסיבות המנויות לעיל, ללא מתן הודעה מוקדמת.

6. המשכיר יהיה רשאי לסיים הסכם זה, על ידי מתן הודעה לשוכר ששים (60) יום מראש ובכתב, במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות המגיעים למשכיר על פי הסכם זה ובלבד שהשוכר לא תיקן ההפרה כאמור בתקופת ההודעה המוקדמת.

## שונות

7. השוכר ישא בהוצאות הכרוכות בהליכי רישוי המתקן במושכר ובכל ההוצאות הכרוכות בשיפורים שיעשו על ידו לצורך הכשרת המושכר לשימוש למטרותיו. על אף האמור, המשכיר ישא בתשלום היטלי השבחה, אגרות היטלי פיתוח, ככל שיידרשו, על-ידי העיריה ו/או הועדה המקומית בקשר עם המושכר ו/או המתקן. מובהר, כי התמורה עליה הסכימו הצדדים נקבעה בשים לב לאמור לעיל.

8. במקרה שבמועד כלשהו בתקופת ההסכם יחליט המשכיר למכור, להשכיר או להעביר בדרך אחרת לצד שלישי כלשהו את המקרקעין, כולם או מקצתם, הכוללים את המושכר ששכר השוכר לפי הסכם זה ו/או את דרך הגישה למושכר כאמור, תהיה העברה או עסקה מכל סוג כאמור כפופה להסכם זה ולזכויות השוכר לפיו. המשכיר מתחייב כי בכל הסכם העברה כאמור, אם יהיה, ייכלל סעיף המבטיח את זכויות השוכר על-פי הסכם זה. להסרת ספק מובהר, כי המשכיר לא יהיה רשאי להמחות את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, מבלי שקיבל את הסכמת השוכר לכך מראש ובכתב.

9. השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו וחובותיו בהתאם להסכם זה ולהמחות את השכירות לגופים קשורים כלשהם של השוכר, כגון חברות בנות, חברות בשליטה דומה או לגורמים קשורים אחרים, מבלי לקבל את הסכמתו מראש של המשכיר. השוכר רשאי להשכיר את המושכר בשכירות-משנה ו/או להתיר לצדדים שלישיים נוספים להתמקם עמו במושכר / בנכס.

10. חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב – 1972, לא יחול על הסכם שכירות זה ודמי השכירות המשולמים עבור המושכר לא יהיו ואינם כפופים להוראותיו ולא יחשבו כדמי מפתח.

11. הסכם זה כולל את כל ההסכמות, ההבטחות וההבנות שבין המשכיר לבין השוכר, וכל הסכמות, הבטחות או הבנות שבעל-פה שהיו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה הינן מבוטלות והן לא תחייבנה את הצדדים. כל תוספת או שינוי בהסכם זה יעשו בכתב ויחתמו על-ידי הצדדים, וכל צד יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בקשר לשינוי או תוספת כאמור שיעשו שלא כאמור.

12. הסכם זה וקיומו על-ידי הצדדים ייקבע, יפורש ויוסדר על-פי חוקי מדינת ישראל. לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב, ולהם בלבד, תהא סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך בקשר להסכם זה.

13. כל ההודעות בהתאם להסכם זה תעשינה בכתב ותשלחנה לפי כתובות המשכיר או השוכר כמפורט במבוא להסכם זה או לכל כתובת אחרת עליה יודיע צד למשנהו בכתב כאמור. הודעה שנשלחה כאמור

תחשב כנמסרה עם קבלתה בידי הנמען, או שלושה ימים לאחר שיגורה מבית דואר בישראל, לפי המוקדם.

**לראיה, באו הצדדים על החתום :**

<hr/> <p><b>המשכיר</b>          [במקרה של התאגדות יש להוסיף:]          ע"י מורשי החתימה מטעמו:</p> <p>_____ .1</p> <p>_____ .2</p>	<hr/> <p><b>השוכר</b></p>
--	---------------------------