

לב מבשרת – הסכם שכירות - עדכון 19.10.2020

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש _____ שנת 2020
מועד תחילת השכירות ומסירת החזקה בנכס הינם כמפורט בנספח א' להסכם זה

ב י ן

1. ריאליטי קרן השקעות 4, שותפות מוגבלת מ"ס 540287240
מרחוב ראול ולנברג 18 תל אביב
2. ברזאני אמרלד נכסים בע"מ 515977841
מרחוב קרית המדע 11 ירושלים

שיקראו להלן לשם הקיצור - המשכיר;

מצד אחד

ל ב י ן

_____ ת.ז. _____ כתובת עד כניסה למושכר
_____ ת.ז. _____ כתובת עד כניסה למושכר
וממועד תחילת השכירות במושכר

שניהם יחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
שיקראו להלן ולשם הקיצור – השוכר;

מצד שני

והואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה במתחם דירות הנמצא ברחוב היסמין במבשרת ציון הידוע כמתחם מרכז הקליטה והרשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש 30324 1-3, 5-12, 14-18, 20, 21, 23-25, 27-41, 47-85, 87-91, 95-107 (להלן: "המקרקעין");

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור בשכירות בלתי מוגנת דיור הנמצאת ברחוב כאמור בנספח א' והידועה והרשומה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה המשכנת כגוש 30325 חלקה כאמור בנספח א' תת חלקה כאמור בנספח א' (יחידת דיור שלעיל יקראו להלן - "המושכר") ללא כל הצמדה ו/או תוספת ובכלל זה ללא חניה צמודה או מחסן צמוד;

והואיל: והשוכר ראה את המושכר הקשור בו ובחן היטב את המושכר והוא מוכן לשכרו מהמשכיר לתקופת השכירות ולמטרת מגורים והכל כפוף לתנאי הסכם זה;

והואיל: והשוכר מצהיר כי ידוע לו יעוד השימוש בדירה הינו למגורים בלבד;

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכיר בשכירות בלתי מוגנת ועל פי התנאים וההוראות המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל: והוסכם בין הצדדים כי לא יחולו על המושכר, על השוכר ועל השכירות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 (להלן- "חוק הגנת הדייר") ו/או דיני הגבלת דמי שכירות או כל חוק אחר שיבוא במקומם או בנוסף להם והמקנה הגנה כלשהי לדיירים ו/או הגבלת גובה דמי השכירות, והשוכר מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות לדיירות מוגנת או לטענת הגנת הדייר ו/או להגבלת דמי שכירות;

והואיל: והשוכר מצהיר כי לבד מדמי השכירות לפי הסכם זה, לא שילם ולא ישלם למשכיר ו/או למישהו הקשור אליו או הפועל בשמו וגם/או מטעמו, ו/או לכל צד שלישי אחר דמי מפתח או תשלומים שהם חלף דמי מפתח או סכומים אחרים כלשהם ומכל סוג שהוא ובכל צורה ואופן שהם בין במזומן ובין בכל אופן אחר;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1.1 המבוא להסכם זה על הצהרות הצדדים הכלולות בו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות הסעיפים הינם לנוחיות בלבד.
- 1.2 הצדדים מאשרים בזאת את נכונות כל האמור במבוא להסכם זה.
- 1.3 כל התחייבויות השוכר בהסכם זה ביחס למושכר יחולו בשינויים המחוייבים על חלקו היחסי של המושכר ברכוש המשותף, לרבות ניקיון, שמירה מפני נזקים וכיוצ"ב ולעניין התחייבויות ואחריות השוכר, יראו את חלקו היחסי (הבלתי מסוים) של הרכוש המשותף כחלק מהמושכר.

2. השכירות ואי תחולת דיני הגנת הדייר

- 2.1 השוכר מצהיר ומאשר בזה במפורש שידוע לו כי הוא, המושכר והשכירות לפי הסכם זה, אינם מוגנים ולא יהיו מוגנים לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 (שיקרא להלן בסעיף זה: "החוק") או לפי כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או בנוסף לו, וכי הוראות החוק אינן חלות ולא יחולו על השוכר וגם/או על המושכר וגם/או על השכירות לפי הסכם זה וזאת גם מהטעמים המפורטים בסעיף 2 זה, כולם או מקצתם או כל אחד מהם.
- 2.2 השוכר מאשר בזאת, שהוא אינו ולא יהיה דייר מוגן, לפי הוראות החוק ולא על פי כל דין אחר, ולא יחולו על השכירות ועל היחסים שבין הצדדים חוק הגנת הדייר שהנם בתוקף כיום ו/או שיהיו בתוקף בכל עת ביחס לשכירות, למושכר וליחסים שבין הצדדים.
- 2.3 השוכר מצהיר כי לא שילם ולא ישלם דמי מפתח. הצהרותיו ואישוריו של השוכר בעניין זה הם בלתי חוזרים ובהסתמך עליהם, אף אם המשכיר יסכים לכך, או שהשוכר יבצע במושכר, השקעות כלשהן בהתאמה לצרכיו ו/או השקעות כלשהן במושכר ובקשור אליו, אלה לא ייחשבו לעולם כדמי מפתח או כהשתתפות בדמי מפתח ולא ישנו את זכויותיו של השוכר כשוכר זכות שכירות בלתי מוגנת, לתקופה קצובה ובדמי שכירות מוסכמים כמפורט בהסכם זה, ומבלי שתהיה לשוכר ו/או למי מטעמו זכות לכל החזר ו/או תמורה ו/או דמי מפתח בעת פינוי המושכר ובסיום תקופת השכירות.
- 2.4 השוכר מצהיר כי הוא יודע שהשכירות היא לתקופה קצובה וארעית ועם תום תקופת השכירות לא תהיה לו כל זכות במושכר.

3. מטרת השכירות והתחייבויות השוכר

- 3.1 השוכר שוכר את המושכר והמשכיר משכיר את המושכר למטרת מגורים ולמטרה זו בלבד. השוכר מתחייב לא להשתמש במושכר לכל מטרה אחרת זולת מגורים לו ולבני משפחתו הגרעינית. השוכר מצהיר כי אין ולא יחזיק בכל התקופה הרלוונטית להסכם זה בעל חיים במושכר למעט כלב או חתול או צב.
- 3.2 הפרת סעיף זה על סעיפיו הקטנים מהווה הפרה יסודית של ההסכם אשר תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות חובותיו לתשלום דמי שכירות וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדת למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

4. התאמת המושכר לצרכי השוכר

- 4.1 הסכם השכירות נעשה לאחר שהשוכר ביקר בפועל במושכר והוא מצהיר כי בדק את המושכר, ייעודו, ואת סביבתו ואת אפשרויות השימוש בו למטרות מגורים בלבד, ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בגין אי התאמה ו/או פגם, בכל הנוגע למושכר או לחלק ממנו והוא מוותר על כל טענה בקשר לאי התאמה לרבות אי התאמה כמשמעותה בחוק השכירות והשאלה תשל"א - 1971. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא ראה ובדק את הבניין והמושכר ומצאם מתאימים למטרותיו וצרכיו וכי הוא שוכר את המושכר במצבו כמות שהוא (as-is) והדירה צבועה וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או מי מטעמה בכל הקשור ו/או הנובע ו/או הכרוך לאי התאמה בין המצב הקיים בדירה לבין המפורט ו/או האמור ו/או המסומן בתשריטים ו/או במפרט הטכני המופיע באתר האינטרנט.
- 4.2 השוכר מצהיר כי ידוע לו שהתשריט והמפרט המופיעים באתר האינטרנט הינם להמחשה בלבד ואין בו כדי לקבוע כיצד יראה פנים המושכר וזאת אף אם יש במפרט הטכני ו/או בתשריט מלל ו/או סימונים כאלה ואחרים אשר יש בהם, לכאורה, לתאר את פנים המושכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר, כי התשריט אינו מתייחס בהכרח למערכות העוברות במושכר, למרחבים המוגנים אם מצויים בו, לקורות, פירים, עמודים, מדרגות, מעברי מילוט, פתחים וכיוצ"ב פרטים. עוד מובהר כי אף אם יש בתשריט התייחסות

לפרטים כאמור, יכול ויבוצעו בפרטים כאמור שינויים על ידי המשכיר על פי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשכיר בקשר לכל הפרטים המופיעים בתשריט או חסרים בו ו/או לכל שינוי בין המושכר לתשריט.

4.3. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר הוא חלק ממתחם בן מאות יחידות דיור המיועדות להשכרה ואין ולא תהיה לו כל טענה בקשר לכך.

4.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המשכיר אינו אחראי לתשתיות צדדי ג' כגון חב' הגיחון, בזק, פינני האשפה ניקיון השכונה והתאורה וכי אלה מצויים באחריות הרשות המקומית וספקי שירותים שונים. המשכיר אינו עושה כל מצג בקשר לטיבם של שירותים אלה וליקויים באספקתם לא יהוו עילה לטענה כלשהי של השוכר כנגד המשכיר.

5. תקופת השכירות

5.1. המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר לתקופה ומועדים כאמור בנספח א' (להלן: "תקופת השכירות").

6. דמי השכירות

6.1. תמורת השכירות מתחייב בזה השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות כאמור בנספח א' (להלן: "הסך הנ"ל" ו/או "דמי השכירות החודשים") וזאת עבור כל חודש של תקופת השכירות.

6.2. דמי השכירות ישולמו במעמד חתימת הסכם זה מראש עבור החודש הראשון והאחרון של תקופת השכירות, בנוסף לכך יפקיד השוכר בידי המשכיר שיקים מעותדים במספר חודשי השכירות (פחות שני החודשים אשר בגינם שולם שכר דירה בעת החתימה – הראשון והאחרון). השיקים יהיו עוקבים לראשון לחודש של חודשי השכירות הנוותרים.

6.3. כל התשלומים שעל השוכר לשלם למשכיר עפ"י הסכם זה, ישולמו ע"י השוכר למשכיר, בכתובת המשכיר או בכל כתובת אחרת, כפי שהמשכיר יורה לשוכר בכתב, או בדרך של העברה בנקאית או כרטיס אשראי באופן עליו יורה המשכיר בכתב מעת לעת.

6.4. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות ולקיים את יתר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, עבור כל תקופת השכירות במלואן גם אם יפסיק מכל סיבה שהיא שאינה נעוצה במשכיר להשתמש במושכר ו/או יפנה את המושכר, לפני תום תקופת השכירות.

6.5. הפרת סעיף זה על סעיפיו הקטנים ו/או חלק מהם מהווה הפרה יסודית של ההסכם אשר תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם מבלי שהדבר יגרע מחובותיו והתחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, לרבות חובותיו לתשלום דמי שכירות וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדת למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

7. החזקת המושכר והשימוש בו

7.1. השוכר מתחייב לשמור על שקט וניקיון ולהימנע מלגרור כל מטרד או הפרעה או אי נוחות בלתי סבירה לכל אדם, בין במחדל ובין במעשה במושכר, בבית המשותף ובסביבתם.

7.2. השוכר מתחייב לנהוג בכל המערכות במושכר, ולרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, במערכות החשמל, הגז, המים, הביוב, ובכל מתקניהם, ומכשיריהם ובכל הנלווה אליהם במשנה זהירות ואך ורק על פי התקנות הנהוגות בעניינים אלה. ידוע לשוכר כי כל נגיעה או שימוש במערכות אלה ובדומיהן שלא על-פי ההוראות והתקנות כאמור הם בחזקת סכנה.

7.3. ככל שיש במושכר מזגן ו/או מזגנים מתחייב השוכר לעשות בהם שימוש זהיר. השוכר ישא באחריות מלאה לכל שבר ו/או אובדן של המזגן ו/או חלקיו.

7.4. השוכר מתחייב להשתמש במושכר שימוש סביר קפדני וזהיר, אך ורק למטרות השכירות האמורות בהסכם זה. כן מתחייב השוכר להחזיק את המושכר וסביבתו, מתקניו וכל המצוי בו במצב טוב, נקי ותקין במשך כל תקופת השכירות, והכל על חשבונו הוא והכל למעט בלאי הנובע משימוש סביר ורגיל במושכר ובמתקניו.

- 7.5. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק ופגם שאינם תוצאת בלאי סביר שייגרם באחריותו למושכר ו/או לבית המשותף בתקופת השכירות מיד עם היווצרם.
- 7.6. לא ביצע השוכר תיקון כאמור בסעיף 7.5 דלעיל יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב לבצעו על חשבון השוכר. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר לתקן במושכר כל תיקון כנ"ל ולהחזיר תוך 7 ימים את ההוצאות שנשא בהן לצורך התיקון, עפ"י קבלות שיוצגו בפניו.
- 7.7. השוכר יעדכן את המשכיר בכתב בדבר ליקויים שהתגלו במושכר, ככל שיתגלו וכן יאפשר לו או לנציגים מטעמו להיכנס לדירה במועדים סבירים ובתאום מראש על מנת לבדוק את הליקויים ולתקנם כאמור.
- 7.8. המשכיר יתקן כל נזק או קלקול שנגרמו, אם יגרמו, עקב בלאי סביר של הדירה לרבות מערכות מים, חשמל וביוב ומזגן וזאת בתוך זמן סביר והשוכר יאפשר תיקון כאמור במועדים סבירים ובתאום מראש עימו.
- 7.9. למען הסר ספק, מוסכם כי בשום מקרה המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק לרכוש כגון ציוד, ריהוט וכו' שיגרם אם יגרם, והשוכר יהיה מנוע מלטעון כל טענה בקשר לכך. המשכיר לא יהיה חייב בפיצוי ו/או שיפוי ו/או בתשלום כלשהו בגין טרחה ו/או אי נוחות ו/או שימוש והנאה חלקיים בדירה ו/או נזקים ישירים ועקיפים אחרים.
- 7.10. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לנציגיו לבצע תוך תיאום עם השוכר את כל העבודות או סידורים טכניים או אחרים לרבות תיקונים כגון הנחת צינורות, חוטים, כבלים וכיו"ב הנדרשים עבור המושכר ו/או יחידה אחרת בבניין, ו/או הבניין ו/או הרכוש המשותף.
- 7.11. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לנציג המשכיר ו/או ב"כ להיכנס למושכר ולבקר בו בתיאום מראש וזאת גם ביחד עם פועלים, לבדוק את מצבו, ואת שימוש השוכר במושכר בהתאם להוראת הסכם זה, ועל פי דרישתו הראשונה של המשכיר לעשות את התיקונים הדרושים בהתאם להסכם זה, לרבות הריסת ו/או סילוק כל המתקנים, תוספות בניה ו/או שינויי בניה אחרים שבוצעו במושכר ללא אישור מראש בכתב מאת המשכיר ו/או שלא בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 7.12. ידוע לשוכר כי המשכיר אינו אחראי לכל נזק ו/או מטרד שייגרם לו, במידה וייגרם, ע"י מי משכניו ו/או מי מטעמו, והוא מצהיר ומסכים לכך כי בחתימתו על הסכם זה הוא מוותר מראש על כל זכות טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מן המשכיר בגין נזק ו/או מטרד שייגרם לו כאמור, אם יגרם.
- 7.13. השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה מכל מין וסוג אשר יגרמו למשכיר במישרין ו/או בעקיפין בגין שימושו של השוכר במושכר שלא על פי דין ו/או חריגה ו/או סטייה מהוראות כל דין.

8. שינויים במושכר

- 8.1. השוכר מתחייב שלא לבצע, בעצמו ו/או באמצעות אחרים של שינוי במושכר ובכלל זה שלא לבצע, כל עבודת בניה, ולא לעשות כל שינוי, תיקון הוספה, השבחה או שיפוץ במושכר ובמתקניו, ולא להוסיף תוספת כלשהי עליהם לרבות שינויים בחלוקה ובהרכב המושכר ו/או הצמוד והקשור אליו ובמתקניו, וזאת ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר. חרף האמור לעיל מוסכם כי ככל שלמושכר צמודה גינה כי אז השוכר יהא רשאי לבצע עבודות גינון כגון שתילת עצים, צמחים דשא וכיוצא"ב וכן להתקין גדר ארעית תקנית ואחידה בגבול החלקה.
- 8.2. אין באמור בסעיף 8.1 מונע מהשוכר לתלות תמונות, מדפים ובלבד שבתום תקופת השכירות יפעל השוכר לפי הוראות סעיף 11.1.
- 8.3. המשכיר יהא רשאי להתנות את הסכמתו בכל תנאי שיחפוץ לרבות התחייבות השוכר להשיב המצב לקדמותו על חשבונו והעמדת בטחונות לשם הבטחת קיום התחייבות זו.
- 8.4. בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר את המושכר למצבו כפי שהיה בעת קבלת החזקה בו, אלא אם כן יורה המשכיר בכתב לשוכר להשאיר את השינויים שבוצעו במושכר, אם בוצעו, או כל חלק מהם, כפי שהם, ואלו יהיו שייכים למשכיר ללא כל תמורה, מבלי שהשוכר יהא רשאי לדרוש ולקבל כל תשלום עבורם.
- 8.5. לא החזיר השוכר את המושכר למצבו כפי שהיה בעת שקיבל את החזקה וזאת למרות שהיה חייב לעשות כן עפ"י סעיף זה, תהא למשכיר הזכות להשאיר את השינויים שבוצעו במושכר ללא כל תמורה, או להשיב את המצב לקדמותו במלואו או באורח חלקי, לפי שיקול דעתו, ולחייב את השוכר בהוצאותיו בתוספת 20% תקורה.

8.6. הפרת סעיף זה על סעיפיו הקטנים ו/או כל חלק מהם מהווה הפרה יסודית של ההסכם אשר תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם מבלי שהדבר יגרע מחובות השוכר על פי ההסכם, לרבות חובותיו לתשלום דמי שכירות וכל יתר התשלומים שעליה לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדת למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

9. שחרור המשכיר מאחריות

9.1. השוכר מתחייב לפצות וגם/או לשפות (לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד) את המשכיר בגין כל סכום שהוא יחויב בו אם יידרש לשלמו על ידי צד ג' כלשהו ו/או על ידי השוכר ו/או אורחיו, ו/או שליחיו ו/או מוזמניו, בקשר לנזקים - בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש - שיגרמו להם (אם יגרמו) בקשר עם השימוש במושכר.

9.2. השוכר ישא באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו למשכיר ו/או לצד ג' בשל מעשה ו/או מחדל מכל סוג שהוא שיעשו על ידו ו/או על ידי הבאים מכוחו ו/או על ידי מוזמניו ו/או אורחיו ולכל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר בשל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדו, אזרחית או פלילית, שיגרמו למושכר ו/או למשכיר ו/או לצד ג' כלשהו כתוצאה משמוש במושכר ואחזקת השוכר במושכר, והשוכר מתחייב לשפות ו/או לפצות את המשכיר בגין כל סכום שיתבע מהמשכיר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהוצאות כלשהן ושכר טרחת עורך דין וזאת עם בקשתו הראשונה של המשכיר.

9.3. התחייבויותיו הנ"ל של השוכר אינן גורעות מחובותיו על פי הוראות ההסכם והוראות כל חוק ו/או דין.

10. מיסים ותשלומי חובה

10.1. כל התשלומים הבאים יחולו על השוכר וישולמו על ידו במועדים על פי דין, והכל עד לתום תקופת השכירות ו/או עד לתאריך בו יפנה השוכר את המושכר כדין ויחזיר אותו בפועל לידי המשכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, הכל לפי התאריך המאוחר יותר.

10.1.1. ארנונה, ו/או אגרות, ו/או מיסים ו/או היטלים, ו/או תשלום חובה, ו/או כל תשלום או הוצאה החלים מטיבם על המושכר ו/או על דיירים ו/או על מחזיקים עפ"י נוהג או כל דין.

10.1.2. תשלום כל ההוצאות השוטפות ותשלומים בגין אחזקת המושכר והשימוש בו, לרבות כל התשלומים לחברת המים, ביוב, חשמל, גז, טלפון וכיוצ"ב.

10.1.3. במידה ויוטלו קנסות או תשלום הוצאות ו/או ריבית והצמדה על המשכיר עקב מעשי השוכר ו/או מחדליו, והמשכיר ישלםם יהיה המשכיר זכאי לשיפוי מאת השוכר בתוספת 20%.

10.2. השוכר מתחייב להעביר את רישום שם המחזיק במושכר ברשות המקומית, בתאגיד המים המקומי בחברת החשמל ובחברת הגז על שמו וזאת לצורך תשלום חשבונות המיסים, הארנונה, המים, החשמל והגז.

10.3. לשם ביצוע האמור בסעיף 10.2 יפנה השוכר למועצה המקומית ו/או האזורית ו/או לעירייה, לתאגיד המים המקומי, לחברת החשמל ולחברת הגז ויעביר את שם המחזיק לצורכי תשלום החשבונות האמורים על שמו.

10.4. אם לא ימלא השוכר אחר התחייבותו זו יהא המשכיר רשאי לפנות בעצמו למועצה המקומית ו/או האזורית ו/או לעירייה, לתאגיד המים המקומי, לחברת החשמל ולחברת הגז על מנת להעביר את שם המחזיק במושכר ע"ש השוכר וחתומת הצדדים על הסכם זה מהווה כתב הוראות בלתי חוזרות המופנה למועצה ו/או לעירייה לתאגיד המים המקומי לחברת החשמל ולחברת הגז לפעול על פי האמור לעיל.

10.5. במועד תום תקופת השכירות לפי הסכם זה או אף קודם לכן לפי דרישת המשכיר, ימסור השוכר למשכיר העתקים מכל המסמכים והקבלות המוכיחות ביצוע כל התשלומים המפורטים בסעיף זה.

11. פנוי המושכר

11.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, כשהוא במצב טוב, תקין, נקי, צבוע על ידי איש מקצוע (לאחר תיקון חורים וכיוצ"ב) בצבע הקיים במועד חתימת הסכם זה וראוי לשימוש כפי שהיה בעת שקיבל אותו למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר. למטרות פרק זה "פינוי" פירושו בין היתר מסירת מפתחות הנכס למשכיר (כשהוא פנוי ונקי כאמור לעיל) וחתומת פרוטוקול פינוי המושכר אשר יערך על ידי המשכיר ו/או מי מטעמו בנכס לפי תיאום מראש.

11.2. מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד ו/או תרופה המוקנים לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י דין, תקופת השכירות תסתיים אף לפני המועד שנקבע לכך והמשכיר יהיה רשאי לבטל הסכם זה ולדרוש מהשוכר לפנות את המושכר לאלתר בהתקיים אחד או יותר מהמקרים הבאים:

- 11.2.1 . במקרה והשוכר לא ישלם את דמי השכירות ו/או לא ישלם במועדו כל סכום אשר תשלמו חל עליו בהתאם לתנאי הסכם זה ו/או הפר תנאי יסודי כלשהו של הסכם זה, ולא תיקן את ההפרה לאחר שניתנה לו ארכה בכתב של 7 ימים לעשות כן.
- 11.2.2 . אם השוכר יחדל להשתמש במושכר למטרה הנזכרת בהסכם זה, ו/או יעשה שימוש במושכר או בחלק ממנו למטרה שונה מהמוסכם.
- 11.2.3 . אם השוכר עשה מעשה פשיטת רגל.
- 11.2.4 . במקרה של ניהול פעילות פלילית או פעילות בלתי חוקית אחרת.
- 11.2.5 . ניתן נגד השוכר או נגד אחד מהערכים צו קבלת נכסים, זמני או קבוע, אשר לא בוטל תוך 15 (חמישה עשר) ימים או במקרה של ערב לא הומצא ערב חלופי לשביעות רצון המשכיר
- 11.2.6 . ככל שהשוכר הינו תאגיד ניתן נגדו צו פרוק, זמני או קבוע, אשר לא בוטל בתום 15 (חמישה עשר) ימים.
- 11.2.7 . נתמנה כונס נכסים או נאמן לנכסי השוכר כולם או מקצתם.
- 11.2.8 . פג תוקפה של איזו מהבטוחות שנתן השוכר והשוכר לא העמיד ערבות חלופית התואמת את הוראות ההסכם בתוך 14 יום.
- 11.3 . בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 11.2 לעיל, יהיה המשכיר זכאי לתבוע פינוי בעין של המושכר, ואולם השוכר יהיה חייב לשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר עד לתום תקופת השכירות ואת כל ההוצאות (לרבות שכ"ט עו"ד), ההפסדים והנזקים הישירים והעקיפים שנגרמו לו כתוצאה מאחד הדברים הנ"ל שהביאו לסיום השכירות.
- 11.4 . מבלי לפגוע מכל תרופה אחרת שיש למשכיר הרי שבתום תקופת השכירות בין במועדה ובין בהפסקתה בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, ייחשב השוכר כמחזיק במושכר שלא כדין וכמשיג גבול, ולמשכיר תעמודנה כל הזכויות והכוחות המוקנים לו בסימן ב' בפרק ג' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
- 11.5 . בנסיבות של אי פינוי כאמור יוכל המשכיר לקבל מביהמ"ש במעמד צד אחד צו האוסר על כניסת השוכר ו/או מי מטעמו למושכר וזאת ללא הפקדת ערבות ו/או פקדון כלשהו. כמו כן יהיה המשכיר רשאי להחליף את מפתחות דלת הכניסה למושכר ולמנוע את כניסת השוכר ו/או מי מטעמו למושכר ולהפסיק את אספקת המים, ו/או החשמל ו/או הגז ו/או יתר השירותים למושכר.
- 11.6 . המשכיר רשאי לקבל מביהמ"ש במעמד צד אחד צו האוסר על כניסת השוכר ו/או מי מטעמו למושכר וזאת ללא הפקדת ערבות ו/או פקדון כלשהו והשוכר יהיה מושתק מלטעון אחרת.
- 11.7 . במקרה והשוכר לא יקיים את התחייבויותיו לפנות את המושכר במועד עם תום תקופת השכירות או בהפסקתה לפי תנאי הסכם זה כי אז יהא השוכר חייב למשכיר, בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אחרת העומדים למשכיר ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ כל חוק ו/או דין, סך של - 500 ₪ (במילים : חמש מאות ₪) עבור כל יום של עיכוב בפינוי המושכר ו/או בהחזרתו וכל זאת כפיצוי קבוע ומוסכם מראש ללא כל צורך בהוכחת נזק מצד המשכיר.
- 11.8 . אין באמור בסעיף 11.7 כדי ליצור שכירות חדשה בין הצדדים והוא בא אלא כדי שלא יצא חוטא נשכר.

12. בטחונות

12.1 . במעמד חתימת ההסכם ולהבטחת מילוין המלא והמדויק של כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות להבטחת פינוי המושכר במועד, ולהבטחת תשלום כל נזק שייגרם למושכר ולמותקן בו, תשלום דמי שכירות ויתר התשלומים החלים על השוכר מכח הסכם זה, מתחייב השוכר להמציא למשכיר עם חתימת הסכם זה ולא יאוחר ממסירת מפתחות המושכר לשוכר וכתנאי לכניסתו למושכר (בהתאם לשק"ד המשכיר אשר יהא רשאי לוותר על תנאי זה) :

12.1.1 . ערבות צד ג' של שני ערבים תושבי הארץ, אשר יהיו ערבים אישית לכל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ואשר יחתמו על נוסח הערבות שבשולי הסכם זה.

12.1.2 . שיק בחתימת השוכר על סכום של 12,500 ₪, ערוך לפקודת המשכיר ללא מועד פירעון. בחתימתו על הסכם זה מסמיך השוכר את המשכיר למלא בשיק את מועד הפירעון וכל פרט חסר אחר, בכל עת, לשם גביית כל סכום שיגיע למשכיר על פי הסכם זה (להלן : "השיק"). בכל מקרה שהמשכיר

יממש את השיק, מתחייב השוכר להשלים, מיד לדרישת המשכיר, שיק חדש, באופן שבכל עת יהיה בידי המשכיר שיק תקף על סך 12,500 ₪ כאמור.

12.1.3. להבטחת תשלום כל חוב לתאגיד המים המקומי, חברת חשמל והרשות המקומית ו/או העירייה, יפקיד השוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי המשכיר, שלושה שיקים בלתי סחירים בחתימתו, ערוכים לפקודת הגופים הנ"ל, ללא סכום, ללא מועד פירעון, (להלן ביחד ולחוד - "השיקים"). בכל עת יהא רשאי המשכיר למלא בשיקים את סכומים, מועדי הפירעון וכל פרט חסר אחר, וישלם באמצעותם כל חוב של השוכר לגופים הנ"ל. אין במתן השיקים האמורים כדי למעט מחובת השוכר לשלם כל חוב לפי סעיף זה במלואו ובמועדו.

12.1.4. הערבים, השיק והשיקים יקראו לעיל ולהלן "הביטחונות".

12.2. הוכח להנחת דעתו של המשכיר כי השוכר לא פרע ו/או לא שילם אחד התשלומים שהתחייב בו על-פי הסכם זה, ו/או לא תוקן הטעון תיקון במושכר, ו/או לא נהגו על פי אחת ו/או יותר מהוראות הסכם זה, ולאחר שניתנה לשוכר ארכה של עשרה ימים לפרוע את התשלום ו/או לתקן הטעון תיקון, יהא המשכיר רשאי לממש איזה מהביטחונות לפי שיקול דעתו.

12.3. אין בקבלת הביטחונות כדי למנוע מן המשכיר נקיטה בכל צעד משפטי אחר שהוא למימוש זכויותיו במקרה והשוכר יפר התחייבויותיו על פי הסכם זה.

12.4. אין בהגבלת גובה השיק כדי לפטור את השוכר ו/או הערבים מתשלומים גבוהים יותר במידה וגובה החוב ו/או הנזק יהיו גבוהים יותר.

12.5. אי מתן בטחונות במועד יזכה את המשכיר בכל סעד על פי דין לרבות ביטול ההסכם ו/או אכיפתו.

12.6. עם תום תקופת השכירות, ולאחר מילוי כל התחייבויות השוכר להנחת דעת המשכיר יחזיר המשכיר לשוכר את הביטחונות הנזכרים לעיל.

13. העברת זכויות ושעבוד

13.1. השוכר מתחייב בהתחייבות יסודית שלא למסור את המושכר, להשכיר או להעביר את זכותו במושכר או בחלק ממנו, באופן ישיר ו/או עקיף, ולא להרשות למישהו אחר להשתמש בו או בחלק ממנו בין ברשות ו/או ברשיון ובין בדרך אחרת, לא לשתף אחר בהחזקת המושכר או בשימוש בו או בהנאה ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

13.2. השוכר מתחייב שלא להעביר, למשכן או לשעבד או להקנות לצד ג' את זכויותיו על פי הסכם זה בכל צורה ואופן שהם, ו/או להסב אותן כולן או מקצתן בכל דרך אחרת שהיא.

13.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים כי בכל מקרה בו השוכר יעביר את המושכר לאחר קבלת אישור מהמשכיר מראש ובכתב, הרי שכל סכום שיקבל השוכר מעבר לדמי השכירות שהוא חייב בהם למשכיר, ישולם למשכיר. בכל מקרה ימשיך השוכר להיות אחראי כלפי המשכיר לכל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.4. המשכיר רשאי להעביר ו/או לשעבד ו/או למשכן את הבעלות על המושכר או כל זכות אחרת שיש לו לפי הסכם זה לאחרים מבלי שיהיה צריך בהסכמה כלשהי מצד השוכר, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה.

14. תנאים יסודיים וקניזו

14.1. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, המועדים הנזכרים בהסכם זה הינם תנאים יסודיים ומהותיים של הסכם זה, וכי הפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשכ"א - 1970.

14.2. על אף האמור בכל דין לשוכר אין ולא תהא זכות קניזו ו/או עיכובן כלפי המשכיר. מבלי לפגוע באמור השוכר לא יהא רשאי לקזז ו/או לנכות ו/או להפחית סכום כלשהו מסכום דמי השכירות ו/או מתשלום כלשהו שהשוכר חב בתשלומו על פי הסכם זה, מכל עילה וסיבה שהיא, והוא מוותר בזאת במפורש ומראש

על כל זכות קיזוז ו/או ניכוי ו/או הפחתה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה שעומדת ו/או שתעמוד לו כנגד המשכיר, בין היתר בגין אי מילוי התחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, במידה וקמה לו זכות שכזו על פי כל דין.

14.3. השוכר לא יהא זכאי להתנות ביצוע כל תשלום או קיום התחייבויות על פי הסכם זה בביצוע או קיום תחילה של התחייבות כלשהי של המשכיר.

15. ביטוח

15.1. מבלי לגרוע מחבות השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי הדין מתחייב השוכר לערוך ולקיים במשך תקופת השכירות ביטוח תכולת המושכר וכל רכוש אחר המצוי בו ו/או המשרת את המושכר ו/או המובא למושכר ו/או לסביבתו ע"י או עבור השוכר במלוא ערכם, וכן כל שינוי, שיפור ותוספת למושכר שנעשו ו/או יעשו על ידי השוכר ו/או עבורו, בערך כינון, כאשר הכיסוי ע"פ הביטוח כאמור אינו נופל מהנדרש מפוליסה תקנית לביטוח דירת מגורים כאמור בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986 וכולל במפורש כיסוי גם מפני סיכונים כמפורט להלן: אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור כולל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר והבאים מטעמו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון (להלן: "ביטוח הרכוש").

15.2. על אף האמור בסעיף 15.115 לעיל, רשאי השוכר שלא לערוך ביטוח הרכוש לעיל כולו או מקצתו, אולם הפטור המפורט בסעיף 15.3 להלן יחול כאילו השוכר ערך את הביטוח האמור במלואו.

15.3. השוכר פוטר את המשכיר ו/או את מי מהבאים מטעמו, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי ביטוח הרכוש שהינו כמפורט בסעיף 15.1 לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או אלמלא ערך ביטוח בחסר ו/או אלמלא הפר את תנאי הפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.4. השוכר מתחייב לערוך ולקיים במשך כל תקופת השכירות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, המבטח את חבותו החוקית של השוכר בגין נזק לגוף ו/או לרכוש של כל אדם ו/או גוף (לרבות המשכיר ומי מטעמו) בגבול אחריות בסך 750,000 ₪ לאירוע וסה"כ לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח יורחב לכלול את המשכיר כמבוטח נוסף, בכפוף לסעיף אחריות צולבת. כמו כן הביטוח האמור יכלול תנאי מפורש לפיו הינו קודם לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר וכי מבטח השוכר מוותר על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבול האחריות שלעיל הינו בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או את מי מטעמו, בכל הקשור לגבול האחריות כאמור וידוע לו כי ככל שיחפוץ בכך הוא רשאי לרכוש ביטוח בסכום גבוה יותר.

16. שונות:

16.1. כל שינוי בתנאי הסכם זה, בין מפורש ובין מכללא יהיה בר תוקף אך ורק אם נערך בכתב ונחתם על ידי הצדדים.

16.2. תשלום כלשהו החל על השוכר בהתאם להסכם זה, לרבות תשלום דמי נזק, ולא נקבע לגביו מועד תשלום בהסכם זה, תשלומו יחול תוך 10 ימים מיום משלוח הודעה על כך בכתב מאת המשכיר.

16.3. הסכם זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים. כל הסכמה ו/או הבטחה ו/או מיצג ו/או הצעה, בין בכתב ובין בע"פ, שלא באו לידי ביטוי מפורש בהסכם זה, אם בכלל, בטלים ולא תהיה להם כל נפקות והואיל והצדדים הגיעו בתום המו"מ להסכמות המפורשות בהסכם כתוב זה ולהן בלבד.

16.4. הפרטים האמורים באתר האינטרנט בקשר למושכר ו/או ההשכרה ו/או המשכיר הינם לצורכי התמצאות כלליים בלבד ואינם מהווים מצג מצידו של המשכיר. השוכר מוותר על כל טענה בגין אי התאמה ו/או פער בין האמור בהסכם זה על נספחיו לבין המופיע באתר האינטרנט.

16.5. כותרות השוליים הן לשם הנוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לפרשנות החוזה.

16.6. בכל מקרה שהמשכיר לא ישתמש מיד או בכלל בזכויותיו הנובעות מהסכם זה או עפ"י כל דין, כל השהייה או ארכה לא ייחשבו כוויתור או הסכמה או מניעה מצדו מלהשתמש בזכויותיו, והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו כולן או מקצתן בכל עת שימצא לנכון.

16.7. השוכר יאפשר למשכיר או למי מטעמו להראות המושכר לאחר/ים לרבות לצורך תיקונים, התאמות, מדידות, תכנון, שיווק ותיווך, תוך תאום טלפוני מראש.

16.8. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור בנקאי לרבות בקשר עם הסבת ו/או המחאת זכויות לקבלת דמי השכירות ובלבד שזכויותיו על פי הסכם זה לא תפגענה.

17. שיפוט

17.1. הדין המהותי שיחול על הסכם זה ועל כל יתר היחסים המשפטיים בין המשכיר לשוכר, אף מעבר לתקופת ההסכם יהא הדין הישראלי.

17.2. סמכות השיפוט הייחודית בכל מחלוקת בין הצדדים תהיה אך ורק לבתי המשפט בירושלים, ולהם בלבד.

18. כתובות

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמופיע במבוא להסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו עפ"י הכתובות המפורטות לעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 3 ימים מיום שנמסרה למשלוח במשרד הדואר (למעט אם היתה שביתה או האטה בדואר באותה עת). צד להסכם יהיה רשאי להודיע לצד השני על שינוי כתובת ובלבד שזו תהייה כתובת בישראל אליה ניתן לשלוח דואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך ובמקום הנזכר ראשונה לעיל;

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

כתב ערבות

אנו הח"מ:

שם _____ נושא ת.ז. _____ כתובת להמצאת מסמכים: _____
טלפון: _____

שם _____ נושא ת.ז. _____ כתובת להמצאת מסמכים: _____
טלפון: _____

שנינו יחד וכל אחד לחוד לאחר שקראנו את הסכם השכירות הבלתי מוגנת והבנו את תוכנו ומשמעותו, ערבים בזאת כולנו יחד וכל אחד לחוד, בערבות מוחלטת, עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת ושלא תהיה ניתנת לביטול מכל סיבה שהיא, למילוי מלא ומדוייק של כל ההתחייבויות השוכר לפי הסכם השכירות – כספיות ואחרות.

השוכר הוא :

נושא ת.ז. _____
נושאת ת.ז. _____

שניהם יחד וכ"א לחוד

(להלן: "החייב" או "השוכר")

אנו מסכימים בזאת כי סעיפים 5(ג), 8 ו-15 לחוק הערבות תשכ"ז - 1967 לא יחולו על ערבות זו, ומצהירים כי ידוע לנו שניתן לפעול כנגדנו לביצוע התחייבויותיו של החייב וזאת אף ללא פניה קודמת לחייב לרבות דרישה לקיום ההסכם ו/או פיצויים בגין הפרתו ו/או כל סעד אחר לו זכאי השוכר על פי ההסכם ו/או כל דין, גם בטרם דרש זאת מהחייב.

מוסכם כי במידה ומסיבה כלשהי חתם על כתב ערבות זה רק אחד הערבים, הרי אותו ערב שחתם על כתב הערבות יהיה חייב בעצמו במלוא ההתחייבויות על פי כתב ערבות זה, אף אם הערב האחר לא יתחייב ולא יחתום על כתב ערבות זה. **אין המשכיר יוצר מצג ו/או מתחייב כי להסכם יהיו שני ערבים.**

ידוע לנו כי יכול שהסכם השכירות יוארך ובמקרה כאמור תוארך גם הערבות שלנו ואנו מסכימים מראש לכל הארכה כאמור.

ערבות זו תחול ותהא תקפה גם במקרה שבו יפר השוכר את ההסכם ו/או יעזוב את המושכר ו/או ההסכם יבוטל והיא תחול על כל חוב ו/או חיוב ו/או התחייבות של השוכר כלפי המשכיר בקשר עם הסכם השכירות ו/או הפרתו ו/או ביטולו ו/או הארכתו כאמור לעיל.

כתב ערבות זה יחייב כל אחד מאתנו גם כלפי חליפי המשכיר.

כל מסמך ו/או התראה ו/או דרישה ו/או מכתב שישלחו אלינו לפי הכתובת האמורה לעיל יראו אותם כאילו הגיעו לייעדם תוך 5 ימי עבודה וזאת מבלי לגרוע מתוקפה של מסירה ידנית.

ע ר ב

ע ר ב

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת כי הערבים הנ"ל חתמו בפני על כתב ערבות זה.

ח ת י מ ה