

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_

מר/מ' \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_ פקס: \_\_\_\_\_

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד:

1. לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

(כולם, ביחד וכל אחד מהם לחוד, ובערבות הדדית ביניהם, להלן: "השוכר")

מצד שני:

**והואיל** והמשכיר זכאי להירשם כבעל זכות החכירה והמחזיק הבלעדי ובעל הזכויות להשכיר דירת מגורים בת 2 חדרים, הידועה כדירה מס' \_\_\_\_\_, המצויה בקומה \_\_\_\_\_ של הבניין ה \_\_\_\_\_, בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר ברוטו (ללא חניה ומחסן) (להלן: "המושכר" או "הדירה");

**והואיל** והשוכר הופנה למשכיר, על ידי עיריית תל אביב (להלן: "העירייה"), בהתאם להסכם שנחתם בין משכיר לבין העירייה (להלן: "הסכם המשכיר עם העירייה"), וזאת לאחר שהשוכר עמד בקריטריונים הקבועים בהסכם המשכיר עם העירייה;

**והואיל** ועל המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר והמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו על פי חוק הגנת הדייר;

**והואיל** וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר לתקופה ולמטרה כמוגדר להלן בהתאם לתנאי הסכם זה וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה זו ובתנאים הקבועים בהסכם זה;

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הכותרות בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לפרשן אחרת.

2. אי חלות חוקי הגנת הדייר

2.1 השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר כ"ו באב תשכ"ח, 20 באוגוסט 1968, ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות **חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972** ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו (להלן: "החוק"), ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות הסכם שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח החוק ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות ולהוראות הסכם זה.

2.2 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם ובהתאם לתנאי הסכם זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי הסכם זה אינם ואין לראותם ואף לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח באופן כלשהו וכן על כל טענה כאילו היה או הינו דייר מוגן במושכר.

2.3 השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעל השכירות נשוא הסכם זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לחוק, אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י החוק, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה.

2.4 השוכר מצהיר כי ידוע לו שאסור לו לערוך כל שינוי או שיפוץ במושכר ללא קבלת אישור מראש ובכתב של המשכיר ושל חברת הניהול, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב כי כל השקעותיו במושכר ו/או שיפוצים שיערוך במושכר, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות עפ"י החוק ולא יהוו שינויים או שכלולים יסודיים בגדר החוק. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא בגין שינויים או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן אחר.

### 3. הצהרות והתחייבויות השוכר

3.1 השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא בדק ומכיר היטב את המושכר, שטחו, מאפייניו, מצבו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו ויעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי ומצאם תקינים ומתאימים לצרכיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ליקוי ו/או אי התאמה (למעט ליקוי או אי התאמה נסתרים בעניינים המצויים באחריות המשכיר כמפורט בסעיף 7.3 להלן).

3.2 השוכר שוכר את המושכר במצבו הנוכחי AS IS והמשכיר לא יידרש לבצע כל עבודת התאמה ו/או שיפוץ במושכר.

3.3 השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא עומד בקריטריונים שקבעה העירייה וכי ידוע לו כי רק על סמך עמידתו בכל הקריטריונים שקבעה העירייה כאמור, הוא זכאי להתקשר בהסכם זה. כמו כן, השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שזכאותו לשכירות המושכר מותנית בכך שימלא אחר הוראות הסכם זה וכי במידה ויפר את הוראות ההסכם בהפרה יסודית תפקע זכאותו והמשכיר יהיה רשאי לפעול בהתאם להוראות הסכם זה.

### 4. מטרת השכירות

4.1 השכרת המושכר על פי הסכם זה הינה למטרת מגורי השוכר וילדיו בלבד. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה הנ"ל ולא לכל למטרה אחרת כלשהי. שימוש אחר במושכר למטרה שונה מן המטרה כאמור בהסכם זה, למשך כל תקופה שהיא ו/או אי שימוש בדירה, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים בשנת שכירות, מבלי שניתנה הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר יחשבו להפרה יסודית של הסכם זה מצד השוכר.

4.2 למען הסר ספק מודגש בזאת כי השוכר לא מורשה ואינו יכול לעשות במושכר כל שימוש אחר במושכר לרבות צרכים עסקיים, מסחריים או אחרים שאינם מגורים בלבד, מכל מין וסוג שהוא, ומוסכם שהשכירות היא למגוריו של השוכר וילדיו בלבד, אישית.

### 5. תקופת השכירות

5.1 תקופת השכירות הינה למשך תקופה של 36 חודשים (3 שנים) החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ בלבד (להלן: "תקופת השכירות").

5.2 לשוכר תהא זכות ברירה (אופציה) להארכה כמפורט בסעיף 5.3 להלן, ובכל מקרה מובהר סדך כל תקופת השכירות של השוכר לא תעלה על 5 שנים.

- 5.3 השוכר יהיה רשאי בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת הארכת השכירות הראשונה, לפי העניין (להלן: "הודעת המימוש" ו-"המועד האחרון למתן הודעת מימוש האופציה") להודיע למשכיר על רצונו להאריך את תקופת השכירות של 3 השנים כאמור, בשנה אחת בכל פעם (לעיל ולהלן: "תקופת האופציה") ולא יותר מפעמיים סה"כ (דהיינו: מקסימום 5 שנות שכירות).
- 5.4 השוכר ימציא למשכיר לא יאוחר מתום 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד הודעת המימוש את כל המסמכים כדלקמן: (1) טופס הרשאה לחיוב חשבון לטובת המשכיר חתום על ידי השוכר ועל ידי הבנק בו מתנהל חשבון השוכר (במידת הצורך) עבור תקופת האופציה הרלבנטית; (2) אישור חברת הביטוח בדבר הארכת תוקפן של פוליסות ביטוחי השוכר למשך כל תקופת האופציה הרלבנטית, כאמור בסעיף 9(א) להלן; (3) אישור חברת הניהול כי הומצא לה טופס הרשאה לחיוב חשבון לטובת חברת הניהול חתום על ידי השוכר ועל ידי הבנק בו מתנהל חשבון השוכר (במידת הצורך) עבור תקופת האופציה הרלבנטית ומופקד בידי חברת הניהול מלוא הפקדון הדרוש על פי הסכם הניהול.
- 5.5 לא הודיע השוכר על רצונו לממש את האופציה עד למועד האחרון למתן הודעת מימוש האופציה, תסתיים תקופת השכירות במועד הנקוב בסעיף 5.1 לעיל, או באם הוארכה תקופת האופציה פעם אחת בלבד ולא ניתנה הודעת מימוש נוספת אזי בתום תקופת מועד השכירות בתקופת האופציה הראשונה, לפי העניין.
- 5.6 יודגש כי בכל מקרה, בתום שתי תקופות האופציה, דהיינו מקסימום 5 שנות שכירות, לא תעמוד לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת ותקופת השכירות תסתיים.
- 5.7 מובהר, כי על אף האמור בסעיף 5.2 לעיל, המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר תוך 60 יום ממועד קבלת הודעת המימוש, כי הוא אינו מסכים להאריך את תקופת השכירות ו/או את תקופת האופציה (לפי העניין) בתקופה נוספת וזאת בהתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים:
- 5.7.1 במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הראשונה (לפי העניין) הפר השוכר את הסכם השכירות.
- 5.7.2 לא הומצא למשכיר לא יאוחר מתום 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד הודעת המימוש, אישור חברת הביטוח בדבר הארכת תוקפן של פוליסות ביטוחי השוכר כאמור בסעיף 9 להלן, למשך כל תקופת האופציה הרלבנטית.
- 5.7.3 לא הומצאה לידי המשכיר לא יאוחר מתום 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד מתן הודעת המימוש, הרשאה לחיוב חשבון השוכר בתוקף לתקופת האופציה הרלבנטית כאמור בסעיף 5.3 שלעיל.
- 5.7.4 לא התקבל אישור חברת הניהול לא יאוחר מתום 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד מתן הודעת המימוש כי הומצא לה טופס הרשאה לחיוב חשבון לטובת חברת הניהול חתום על ידי השוכר ועל ידי הבנק בו מתנהל חשבון השוכר (במידת הצורך) עבור תקופת האופציה הרלבנטית וכי מופקד בידי חברת הניהול מלוא הפקדון הדרוש על פי הסכם הניהול.
- 5.8 הוראות הסכם זה תחולנה גם במשך כל אחת מתקופות האופציה, אם מומשו בהתאם להוראותיו, למעט באותם סעיפים הקובעים מפורשות אחרת.
- 5.9 **סיום מוקדם של תקופת השכירות**

5.9.1 לאחר שחלפה לפחות שנת שכירות אחת, תינתן לשוכר זכות, להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם, במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין, בתנאי שמסר למשכיר הודעה בכתב לפחות 90 (תשעים) ימים מראש על רצונו להביא הסכם זה לידי סיום מוקדם (להלן: "הודעת סיום מוקדם"). מובהר כי מרגע שניתנה הודעת סיום מוקדם על ידי השוכר, לא יהיה השוכר רשאי לחזור בו ממנה.

זכות זוהי, כמפורט בסעיף זה לעיל, ניתנת בזאת גם למשכיר ובלבד שהתקבלה החלטה אצל העירייה שלא להמשיך את פרויקט דיור להשכרה במחיר מוזל.

5.9.2 במקביל להודעה בכתב למשכיר, מתחייב השוכר לשלוח הודעה בכתב לעירייה על הודעתו למשכיר בדבר סיום מוקדם של הסכם השכירות.

5.9.3 במהלך התקופה שממועד הודעת הסיום המוקדם, יהיו רשאים המשכיר ו/או העירייה, להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם השוכר במספר ביקורים בהתאם לצורך, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעירייה להציג את המושכר כאמור לעיל ולשם כך אף להיכנס למושכר. וזאת מבלי לגרוע מזכותם של המשכיר ו/או העירייה לבצע ביקורים במושכר על מנת לעמוד על קיום הוראות הסכם זה ו/או לכל מטרה אחרת.

5.9.4 ככל ויפסיק השוכר את שימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין, ללא מתן הודעת סיום מוקדם, תמשכנה לחול על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי הסכם זה, עד למועד תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין, לרבות תשלום דמי שכירות ודמי ניהול וזאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי הדין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.

5.9.5 התחייבויות השוכר על פי סעיף זה, על כל תתי סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בהסכם זה, שהפרתן, או הפרת איזו מהן, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

5.10 במקרה ומסיבות התלויות בשוכר, יבקש השוכר לקצר את תקופת השכירות ו/או את תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין), כאמור בסעיף 5.8 לעיל, מתחייב השוכר לקבל לכך את אישורה מראש ובכתב של העירייה, כדי שניתן יהיה להחליף את השוכר בשוכר אחר, העומד גם הוא בקריטריונים שקבעה העירייה ואשר יחתום עם המשכיר על הסכם שכירות בנוסח הסכם זה וימציא לידי המשכיר את כל הבטוחות והאישורים הדרושים הימנו כתנאי להשכרת המושכר.

5.11 עם תום תקופת השכירות ו/או תקופה האופציה הרלבנטית ו/או עם ביטולו של הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ במצב תקין לרבות התקנות המחוברות דרך קבע שביצע בדירה השוכר למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר, וכשהמושכר צבוע בגוון שהיה צבוע במועד מסירתו לשוכר, ובמצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת הסכם זה, והכל מבלי לגרוע מהאיסור החל על השוכר לערוך שינויים כלשהם במושכר, כמפורט בסעיף 8.8 להלן.

## 6. דמי השכירות ותשלומם

6.1 דמי השכירות החודשיים שישלם השוכר למשכיר בתקופת השכירות יעמדו על סך של **5,478 ש"ח** (במילים: חמשת אלפים ארבע מאות שבעים ושמונה) כולל מע"מ כדין (לעיל ולהלן: "דמי השכירות").

דמי השכירות בגין המושכר כאמור לעיל, יהיו צמודים למדד היסודי באופן שבכל מקרה בו יעלה המדד החדש על המדד היסודי יועלו דמי השכירות בהתאם לשיעור עליית המדד כאמור. פחת המדד החדש מהמדד היסודי לא יחול שינוי בדמי השכירות. מובהר ומוסכם

כי בכל מקרה לא יפחת תשלום דמי השכירות מהתשלום דמי השכירות ששולמו בגין החודש שקדם לו, אפילו אם ירד המדד בתקופה זו.

"המדד היסודי" - משמעו המדד הידוע במועד החתימה על הסכם זה.

"המדד החדש" - משמעו המדד האחרון שיפורסם לפני מועד התשלום בפועל.

בהסכם זה "המדד" - מדד הידוע כיום בשם "מדד המחירים לצרכן" המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומחקר כלכלי (להלן: "הלשכה לסטטיסטיקה"), אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם הוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר יקבע היחס בינו לבין המדד המוחלף על ידי הלשכה לסטטיסטיקה.

6.2 ההתחשבות מול השוכר תבצע אחת לשנה לגבי השנה שחלפה והשוכר מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה בגין השנה שחלפה, ככל שיחולו, לא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד בו נתקבלה אצלו דרישה לתשלום בכתב מאת המשכיר בגין הפרשי ההצמדה הנ"ל. למען הסר ספק, יצוין כי ההצמדה למדד של דמי השכירות כאמור תבצע מדי חודש בחודשו.

6.3 דמי השכירות החודשיים ישולמו ע"י השוכר מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש שכירות עבור חודש מראש. להקלת גביית דמי השכירות ימציא השוכר למשכיר במעמד חתימת הסכם זה טופס הרשאה לחיוב חשבון לטובת המשכיר בבנק בו מתנהל החשבון של השוכר על גובה דמי השכירות (הוראת קבע), אשר יהיה בתוקף למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין).

6.4 על אף האמור בסעיף 6.3, השוכר יהיה רשאי להמציא למשכיר במעמד החתימה על ההסכם במקום טופס הרשאה לחיוב חשבון (הוראת קבע) או 12 המחאות (שקים), כל אחד מהם על גובה דמי השכירות.

6.5 מוסכם על הצדדים כי איחור בתשלום ו/או בפירעון תשלום כלשהו, החל על השוכר על פי הסכם זה, אשר לא שולם בתוך 14 ימים ממועד פניית המשכיר בכתב אל השוכר, לרבות תשלום דמי השכירות ו/או תשלום דמי ניהול ו/או תשלומים בגין אחזקת המושכר, יחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י השוכר אשר תקנה למשכיר את כל הסעדים על פי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות הזכות לדרוש ו/או לתבוע פינויו של השוכר מהמושכר מיד לאחר המועד האחרון לתיקון ההפרה כאמור בסעיף זה.

6.6 למען הסר ספק מודגש בזאת שרק פירעון בפועל של תשלומים בהם חב השוכר על פי הסכם זה, ייחשב כביצוע תשלום על פי הסכם זה.

6.7 השוכר יהא חייב לשלם את דמי השכירות, דמי הניהול וכן את שאר התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם זה במלואם, אף אם לא השתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה הרלבנטית ו/או בחלק מהן (למעט במקרה בו בטרם סיום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין), התפנה השוכר מהמושכר, בהתאם להוראות הסכם זה, ובקשתו לקיצור תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין) אושרה על ידי העירייה והמשכיר.

למען הסר ספק, לא תהא לשוכר הזכות לקזז ו/או לנכות ו/או לחלט, תשלומים כלשהם אשר יגיעו לשוכר, ככל ויגיעו, מדמי השכירות המגיעים למשכיר על פי הסכם זה.

## 7. אחריות, מיסים ותשלומים

7.1 המשכיר ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמו, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או למבקריו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' אחר לרבות שוכרי ו/או מחזיקי דירות אחרים בבניין, אשר

ייגרמו בתחום המושכר ו/או עקב השימוש במושכר, במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית או החזקת השוכר בדירה, לפי הארוכה מביניהם.

7.2 על השוכר, ועליו בלבד, תחול האחריות לכל נזק לרבות נזק גוף ו/או רכוש ו/או הוצאה ו/או הפסד רווחים כלשהו שייגרם לו ו/או למשכיר ו/או לצד שלישי כלשהו בתחום הדירה המושכרת ולכל רכוש שהוא שייגרם עקב שימוש השוכר במושכר ו/או התנהגות השוכר ו/או באי ביתו.

7.3 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי הוא האחראי הבלעדי לנזקי צד ג' במושכר, עם וככל שיתרחשו במושכר, והוא מתחייב לשפות את המשכיר בכל סכום, אם וככל שזה יאלץ לשלם כספים כלשהם לצד ג' במקום השוכר.

7.4 באחריות המשכיר בלבד לתקן על חשבונו כל הליקוי הנובע מתשתית לקויה ו/או כתוצאה מבלאי סביר במושכר, בעוד שהשוכר יהיה אחראי, במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין), לתקן על חשבונו כל ליקוי אחר במושכר.

7.5 אם יגרם למושכר נזק אשר השוכר אחראי לו, בהתאם לאמור בסעיף 7.3 לעיל, והוא לא יפעל לתקנו ו/או לא יענה לדרישה בכתב שישלח אליו המשכיר לתקנו תוך 14 ימים מיום קבלת דרישת המשכיר, ובמקרה של נזק אשר קיימת דחיפות לתקנו במייד, אם לא תוקן על ידי השוכר תוך 48 שעות, יהא המשכיר רשאי לתקן את הנזק על חשבון השוכר באותו אופן ובאמצעות אותם בעלי מלאכה כפי שימצא לנכון. קבלה/ות חתומה/ות בידי מבצעו התיקונים תשמש הוכחה לערך הנזק שנגרם.

7.6 המיסים הממשלתיים ו/או התשלומים הנוגעים למושכר והחלים על בעלים של נכס, כדוגמת היטלי פיתוח או מיסי רכוש ממשלתיים, ככל ויחולו על המושכר, בגין תקופת השכירות, לא יחולו על השוכר.

7.7 כל התשלומים ו/או האגרות ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה, המוטלים ו/או הנדרשים ע"י ו/או מטעם כל גוף ו/או רשות ממלכתיים ו/או ממשלתיים ו/או עירוניים, הנוגעים לאחזקת המושכר ו/או אשר יחולו על השימוש במושכר ו/או על המחזיק בו, בין אם קיימים ביום חתימת הסכם זה ובין כאלה שיוטלו בעתיד לרבות ארנונה עירונית, דמי ניהול, חשמל, מים, גז וטלפון ממועד תחילת תקופת השכירות ובמשך כל תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה הרלבנטית, ככל שתמומש, עד לתום התקופה בה יהא השוכר זכאי להחזיק במושכר עפ"י הסכם זה והנובע ממנו ו/או עפ"י כל דין ו/או עד לפינוי של המושכר בפועל, הכל לפי המאוחר, יחולו על השוכר בלבד.

7.7.1 היות והבניין בו מצוי המושכר ינוהל ע"י חברת ניהול אשר תספק שירותי תחזוקה וניהול לשטחים המשותפים בבניין, מתחייב השוכר לחתום על הסכם הניהול עם חברת הניהול ולשאת במלוא התשלומים לחברת הניהול החלים לגבי המושכר. יודגש כי דמי ועד הבית ו/או דמי הניהול החודשיים יהיו בסך של **350 ש"ח בצירוף מע"מ כדין**, כשסך זה יוצמד למדד בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל לעניין הצמדת דמי השכירות ובשינויים המחויבים (לעיל ולהלן): **"דמי הניהול"**. מוסכם כי גובה דמי הועד/דמי הניהול כולל מע"מ, לאחר ההצמדה, ככל שתהיה, לא יעלה על 10% מגובה דמי השכירות לדירה.

7.7.2 כמו כן ידוע לשוכר כי במסגרת הסכם הניהול יידרש להפקיד פקדון כספי להבטחת תשלום דמי ניהול, כפי שייקבע בהסכם הניהול אשר יחול על הבניין, ובכל מקרה בגובה שלא יעלה על 2 חודשי דמי ניהול.

7.7.3 דמי ועד הבית או דמי הניהול ישולמו ע"י השוכר לחברת הניהול מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש שכירות עבור חודש מראש, באמצעות הרשאה לחיוב חשבון שתימסר לחברת הניהול במעמד חתימת הסכם זה. לעניין זה יובהר כי הפיקדון הכספי הקבוע בסעיף 7.7.2 שלעיל, לא יהווה תשלום מראש

של דמי בניהול ואלה ישמשו לביטחון בלבד אשר יושבו לשוכר לאחר תום תקופת השכירות ו/או האופציה לפי המאוחר.

7.7.4 השוכר מצהיר ומאשר כי קרא את הסכם הניהול ותנאיו ידועים לו היטב והוא מתחייב לחתום על הסכם הניהול בנוסח שהתקבל אצלו ללא כל תנאי וכן לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים על פי הסכם הניהול כאמור, בכפוף לאמור בסעיפים 7.6.1 לעיל ו- 7.7.5 להלן.

7.7.5 למען הסר ספק, מובהר כי שירותי ספא ובריכה לא כלולים בשירותי דמי הניהול המסופקים למושכר.

7.8 גם לאחר שתסתיים תקופת השכירות או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי עניין, יהיה השוכר חייב בגין התשלומים האמורים בסעיף 7.7 לעיל, באם החיוב נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין), וזאת גם אם החיוב או הדרישה לתשלום הגיעו לאחר תום תקופת השכירות או תום תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין).

7.9 השוכר ישלם את התשלומים האמורים בסעיף זה עד ולא יאוחר מהמועד האחרון הקבוע לפירעונם.

7.10 השוכר מתחייב להודיע לעירייה, לתאגיד המים, לחברת הגז ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק, וימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור תוך 7 יום מיום תחילת תקופת השכירות.

7.11 השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין, ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י הסכם שכירות זה.

7.12 נשא צד אחד בהוצאות ו/או במסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלומים מוטלת עפ"י הסכם זה ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין על הצד שכנגד, יהא זכאי הצד המשלם להחזרת המגיע לו מיד עם דרישתו בכתב, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961, מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם, והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם, ובלבד שקודם למועד ביצוע התשלום התריע לצד שכנגד בכתב על כך שהוא נדרש לשלם את התשלום הנ"ל והצד שכנגד לא פרע את התשלום הנ"ל בתוך 21 ימים ממועד הדרישה. על אף האמור לעיל, ידוע לשוכר כי הוא אינו רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מדמי השכירות.

7.13 השוכר מתחייב בזאת בתניה יסודית לשלם את כל המיסים וההוצאות החלים על מחזיקי מקרקעין ו/או על משתמשים במקרקעין ו/או האמורים בהסכם זה, לרבות ארנונה, מים, חשמל, גז, דמי ניהול, וכיו"ב במועדם. כן מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות שתיגרמנה כתוצאה מאי תשלום כלשהו במועדו, ובכלל זה יישא השוכר גם בדמי פיגורים ובדמי ניתוק וחיבור מחדש וכל הוצאה אחרת.

## 8. אחזקת המושכר

8.1 השוכר מתחייב לשמור ולדאוג לשלמות ותקינות המושכר, פריטיו, אביזריו ומערכותיו, ולהחזירו למשכיר בתום התקופה בה יהיה זכאי להחזיק בו עפ"י ההסכם, כשהמושכר

- על כל אביזריו ומערכותיו תקינים ונקיים ומוכנים לשימוש מיידי על ידי המשכיר ו/או שוכר אחר מטעם המשכיר ו/או העירייה, למעט בלאי טבעי וסביר.
- 8.2 ידוע לשוכר כי עם תחילת תקופת השכירות ובמועד קבלת הדירה יבוצע "פרוטוקול מסירה" במהלכו יתועד מצב המושכר. השוכר מתחייב להחזיר את המושכר במצב כפי שקיבל אותו, מסויד ונקי למעט בלאי סביר, כאשר התייעוד במסגרת הפרוטוקול הראשון יהווה את נקודת הייחוס למצבו של המושכר.
- 8.3 השוכר מצהיר כי הוא קיבל לקריאה את חוברת נהלי תחזוקה ותפעול מערכות הדירה, והוא מסכים לכך כי עם תחילת תקופת השכירות ובמועד קבלת הדירה יחתום על החוברת ויפעל בהתאם להוראות המפורטות שם.
- 8.4 השוכר מתחייב להודיע באופן מיידי לחברת הניהול של הבניין ולמשכיר על כל ליקוי ו/או תקלה אשר תתגלה בתשתיות ו/או במתקנים ו/או במערכות של הדירה, ולנקוט באמצעים העומדים לרשותו על-מנת לצמצם נזקים ככל הניתן עד לתיקון הליקוי ו/או התקלה.
- 8.5 מוצהר ומוסכם בזאת כי בתקופת השכירות וכן בכל מועד בו יחזיק השוכר במושכר, מתחייב השוכר להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול במושכר.
- 8.6 השוכר יהיה אחראי לאבדן, פגיעה או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שייגרמו במושכר כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר.
- 8.7 השוכר בלבד יהיה אחראי לתכולה שהביא עמו למושכר.
- 8.8 השוכר מתחייב בזאת שלא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו לרבות קירותיו החיצוניים, שינויים ו/או תוספות כלשהם ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר וחברת הניהול של הבניין, מראש ובכתב ובתנאים שימצאו לנכון לקבוע. כל שינוי כאמור שנתקבל לגביו אישור המשכיר וחברת הניהול ייעשה ע"י השוכר ועל חשבונו בלבד. בתום תקופת השכירות ו/או בתום תקופת האופציה הרלוואנטית (לפי העניין), יהיה על השוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם אלא אם הסכים המשכיר אחרת בכתב וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר וללא כל תשלום מצד המשכיר לשוכר.
- 8.9 השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל ההוראות החוקים, חוקי העזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השימוש במושכר ו/או פעילות במושכר.
- 8.10 השוכר מתחייב בזאת להימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק לבניין ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים. כמו כן, השוכר מתחייב לפעול בזהירות ולמנוע גרימת כל נזק למתקנים ו/או לשטחים המשותפים בפרויקט, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ובאחריותו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או מבקריו ובאחריותם, כל זאת מבלי לגרוע מכל הוראה מהוראות ההסכם.
- 8.11 המשכיר ו/או הבעלים, כהגדרתו בסעיף 9 להלן, זכאים להיכנס למושכר בכל עת ובכל שעה משעות העבודה המקובלות ובלבד שתאמו עם השוכר 48 שעות מראש, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או בפני אנשי מקצוע מטעמם. על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל ויידרש המשכיר לתקן באופן דחוף נזק או קלקול, רשאי המשכיר להיכנס לדירה לצורך ביצוע התיקון לאחר תאום עם השוכר, ומבלי להמתין 48 שעות.



8.12 ידוע לשוכר כי נציג העירייה, האמונה על בחירת ואישור השוכרים שיהיו זכאים לשכור דירה בפרויקט, יהיה רשאי לבצע בכל עת ביקורת פתע במושכר וזאת בנוסף לזכותה של העירייה לערוך ביקורות שוטפות בדירה בתיאום של 48 שעות מראש עם המשכיר ומבלי להודיע לשוכר, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או כנגד העירייה בעניין זה.

8.13 מוסכם על השוכר כי המשכיר יודיע לעירייה בכתב מיד ובהקדם האפשרי, על כל סיום צפוי (והוא רשאי להודיע גם על הפרה צפויה), של הסכם זה לאחר חתימתו, בכדי שעירייה תוכל לפעול מבעוד מועד בכדי לאתר ולבחור מועמד מתאים לשכור את הדירה נשוא הסכם זה, שיחליף את השוכר במושכר. יובהר כי אין בהודעה כאמור לעירייה משום ויתור מצד המשכיר לקבל הודעה האמור בהסכם זה.

8.14 ידוע לשוכר כי המושכר הינו דירת מגורים חדשה שזה עתה בנייתה הסתיימה על כל המשתמע מכך לרבות כי הקבלן המבצע ו/או המשכירה יהיו רשאים להיכנס לדירה ולבצע בה תיקונים ו/או השבחות ו/או תוספות ו/או החלפות ציוד. השוכר מתחייב להודיע למשכיר מיד על כל נזק ו/או ליקוי ו/או פגם בדירה מכל מן וסוג שהוא. במקרה כאמור, מתחייב השוכר להודיע למשכיר אודות הפגם הטעון תיקון, אם יהיה כזה, על מנת לאפשר לו ו/או לבאי כוחו ו/או למי מטעמו לבצע את התיקון הדרוש. אין באמור בסעיף זה משום מתן הרשאה לשוכר לבצע תיקונים כנ"ל ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

8.15 המשכיר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון של ליקויים במושכר ובמתקניו הקבועים שאינם קלי ערך, אשר נגרמו שלא כתוצאה מזדון, או משימוש בלתי סביר של השוכר ובלבד שהשוכר יפעל בהתאם להוראות חוזה השכירות ולהוראות המקובלות לאחזקת המושכר, כפי שיימסרו לו, על ידי המשכיר עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה. לא תיקן המשכיר ליקוי שהינו אחראי לתיקונו, כאמור לעיל, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, בהתאם לאופי הליקוי, למעט תיקון קל ערך שהמשכיר לא חייב בתיקונו, ואם היה פגם שתיקונו דחוף – יתקן המשכיר את הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים (3) מיום שקיבל דרישה כאמור; לעניין זה, "פגם שתיקונו דחוף" – פגם שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר, כל זאת לאחר שניתנה למשכיר הודעה בכתב כאמור לעיל, אזי יהא השוכר רשאי לבצע תיקון כזה והוצאות התיקון יהיו על המשכיר וישולמו על ידי המשכיר לשוכר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של השוכר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

8.16 האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תניה יסודית וזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר בהתאם לכל דין.

## 9. ביטוח

השוכר מתחייב לערוך על חשבונו, ולהחזיק בתוקף בפוליסת ביטוח מורשית כדן, במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית (לפי העניין) את הביטוחים המפורטים להלן:

9.1 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכר על פי דין בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש של אדם או גוף כלשהו (כולל המשכיר), במושכר ו/או בסביבתו בגבול אחריות של 500,000 ₪. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר ו/או את העירייה בגין אחריות אשר עלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו ייחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

9.2 ביטוח השוכר כאמור בסעיף 9.1 (להלן ביחד: "הביטוח") יכלול את התנאים הבאים:

9.2.1 תנאי מפורש לפיו הינו קודם לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ו/או העירייה והמבטח מוותר על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי המשכיר ו/או העירייה.

- 9.2.2 אי קיום תנאי הביטוח והתניותיו בתום לב על ידי השוכר לא תגרע מזכותו של המשכיר ו/או העירייה לקבלת שיפוי על פיו .
- 9.2.3 השוכר בלבד אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור הביטוח ולתשלום ההשתתפויות העצמיות החלות על פיו .
- 9.3 גבולות האחריות המתחייבים מן האמור בסעיף 9.1 לעיל הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על השוכר. השוכר מצהיר ומאשר כי הוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או העירייה ו/או מי מטעמם, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.
- 9.4 השוכר ימציא למשכיר בתוך 14 ימים ממועד חתימת הסכם זה ו/או 14 ימים קודם למועד תחילת האופציה (לפי העניין) אסמכתא בדבר עריכת ביטוחי השוכר כאמור לעיל כאשר המשכיר הינו מוטב בפוליסה יחד עם השוכר.
- 9.5 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר על-פי הסכם זה או על-פי דין, על המשכיר לערוך ולקיים, בין באמצעות המשכיר ובין באמצעות חברת הניהול, למשך תוקפו של ההסכם, את הביטוחים המפורטים בהמשך לסעיף זה אצל חברת ביטוח מורשית כדין :
- 9.5.1 **ביטוח מבנה הבניין** (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכותיו, במלוא ערך כינונם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שבתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה על בסיס נזק ראשון. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר אורחיו ומבקרי, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 9.5.2 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות למשכיר ו/או חברת הניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 9.6.1 לעיל עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 9.6.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 24 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף לטובת השוכר אורחיו ומבקרי, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- למשכיר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות, דמי ניהול ודמי חניה למשכיר ו/או חברת הניהול כאמור בסעיף 9.6.2 זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 9.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 9.6 המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול את השוכר, אורחיו ומבקרי מאחריות בגין נזק שהמשכיר ו/או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר ו/או חברת הניהול לערוך (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות ו/או ביטוח חסר ו/או הפרת תנאי הפוליסה), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

#### 10. איסור הסבת או העברת זכויות

- 10.1 השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק בעצמו ו/או לילדיו ולצורך מגורים בלבד כאמור לעיל ואיסור לשוכר להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו או בכל בחלק ממנו לאדם אחר, בין בתמורה או ללא תמורה, בין באופן קבוע ובין באופן ארעי.
- 10.2 השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא הסכם זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, או למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו, לאחר או לאחרים בתמורה או בלי תמורה, בכל דרך שהיא. כל העברה ו/או הסבה ו/או המחאה ו/או משכון ו/או שעבוד שהשוכר יעשה בניגוד לאמור לעיל, תהא בטלה ומבוטלת מעיקרה וחסרת כל תוקף ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10.3 במקרה בו יחזיק ו/או יתגורר במושכר אדם אחר, נוסף לשוכר ו/או במקום השוכר שלא על פי הוראות הסכם זה, הרי שמבלי לגרוע מזכאותו של המשכיר לכל סעד ו/או תרופה בגין הפרה יסודית של הסכם זה, מובהר כי המשכיר יפעל לפינוי המייד של השוכר והאדם הנוסף הנ"ל, בין השאר באמצעות תביעה לפינוי והשוכר מתחייב לשפות ולפצות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה שייגרמו למשכיר בשל כך מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר.

10.4 הרשות בידי המשכיר למשכן ו/או לשעבד הסכם זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שהמשכיר ימצא לנכון מפעם לפעם ולפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות ההסכם כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, אם יבוא. מובהר כי משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם להסכם זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

## 11. עילות פינוי

11.1 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב השוכר כמפר ההסכם בהפרה יסודית והמשכיר יהיה רשאי להפסיק באופן מייד את ההתקשרות והשכירות נשוא הסכם זה, ולדרוש את הפינוי המייד של המושכר על ידי השוכר:

11.1.1 אם השוכר יפגר בפירעון סכום כלשהו שיגיע למשכיר ו/או לוועד הבית ו/או לחברת הניהול ו/או לפי הוראות הסכם זה, וההפרה לא תוקנה תוך 14 יום ממועד פניית המשכיר בכתב אל השוכר, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

11.1.2 אם השוכר הפר הוראות סעיף 9 בעניין עריכת ביטוחי השוכר.

11.1.3 אם התברר כי הצהרות השוכר בסעיף 3.3 אינן אמת או שזכאותו הושגה במירמה או אם השוכר הפר הוראות סעיף 4 ו/או סעיף 10 ו/או 13.

11.1.4 אם השוכר ישתמש במושכר בניגוד להוראות הסכם זה ו/או יעניק לצד ג' כלשהו, זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי במושכר, או בכל חלק הימנו בניגוד להוראות הסכם זה.

11.1.5 בכל מקרה בו יפר השוכר הסכם זה הפרה לא יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 14 יום ממועד פניית המשכיר בכתב אל השוכר.

## 12. פינוי המושכר

12.1 מיד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין, ו/או הפסקת השכירות ו/או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא כדין, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו וכפי הקבוע בהסכם זה, הכל פרט לפחת ובלאי סבירים.

שינויים ותוספות שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, המחוברים למושכר באופן קבוע, ואשר המשכיר אישר מראש ובכתב את התקנתם, כאמור בסעיף 2.4 לעיל, יושארו במושכר, אלא אם כן המשכיר דרש לפנותם ולהשיב את מצב הדירה לקדמותה.

למען הסר ספק, מובהר כי כל המחוברים למושכר לרבות מזגנים, דוד, לוח חשמל ו/או כל מתקן אחר המחובר חיבור של קבע, הינם רכושו הבלעדי של המשכיר, גם אם הותקנו על ידי השוכר, וככזה יישארו במושכר עם פינויו.

12.2 לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר בהתאם להסכם זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונים בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בשווי דמי השכירות החודשיים חלקי 10, לכל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש אותם העריכו הצדדים מראש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר לפי כל דין.

12.3 מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים במפורש, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להעניק לשוכר זכות ולהוסיף ולהחזיק במושכר (כנגד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי להוות וויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, פינוי ו/או סילוק יד של השוכר מהמושכר.

בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכל יתר הסעדים והתרופות המוקנים למשכיר על פי הסכם זה או לפי כל דין, בין אם בתום תקופת השכירות או עקב ביטול ההסכם, השוכר מסכים בזה מראש כי במקרה של אי פינוי המושכר במועד, מכל סיבה שהיא, ייחשב השוכר למחזיק שלא כדין ול"פולש טרי" ויהיה המשכיר זכאי, בעצמו ו/או על ידי שליחו ואף בלי הסכמת השוכר ומבלי לקבל כל צו משפט, להיכנס למושכר, לפנות ולאחסן על חשבונו של השוכר את מטלטלי וחפצי השוכר ולתפוס חזקה במושכר, ולא תשמע לשוכר ו/או מי מטעמו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בגין כך.

### 13. בטחונות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר

להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה, ערבויות ובטחונות כדלהלן:

13.1 **פקדון כספי במזומן או ערבות בנקאית אוטונומית** בסכום השווה ל - 3 (שלושה) חודשי שכירות (כולל מע"מ) לכל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין. במקרה בו יופקד על ידי השוכר פקדון כספי, הפקדון יופקד בידי המשכיר בפקדון נושא ריבית (פרי"י) וישמש להבטחת קיום התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם. השוכר יהיה רשאי לשלם למשכיר את הפיקדון הכספי בשלושה תשלומים שווים ורצופים בכל ראשון לחודש של כל אחד משלושת חודשי השכירות הראשונים לתקופת השכירות ו/או לתקופת האופציה הרלוואנטית, לפי העניין. במקרה בו תינתן ערבות בנקאית אוטונומית תוקפה יהיה ל- 60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין.

13.2 בנוסף יפקיד השוכר בידי המשכיר שטר חוב בגובה דמי שכירות ודמי ניהול בגין 3 חודשי שכירות - ללא תאריך פירעון, חתום על ידי כל יחיד השוכר כעושה/השטר וע"י שני ערבים המקובלים על המשכיר, שיערבו אף בשולי הסכם זה לקיום כל התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם.

13.3 המשכיר יוכל להיפרע מהפקדון או מהערבות הבנקאית ו/או משטר החוב, מכולם ו/או מחלקם, בשלמות ו/או בחלקים, להטבת נזקיו במקרה של הפרת התחייבות יסודית כלשהי מצד השוכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה של אי פינוי המושכר בסיום השכירות ו/או במקרה בו לא ישלם השוכר תשלום המוטל עליו על פי ההסכם, או כל הפרה אחרת שלא תוקנה על ידי השוכר ובלבד שנתן לשוכר התראה בכתב על כך לפחות 14 ימים מראש, וזאת בלא לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו עפ"י ההסכם וכל דין כנגד השוכר ו/או הערבים לו, לרבות פינוי השוכר מן המושכר וכל אמצעי העומד לרשותו לפי דין.

מוסכם כי לצורך הגשת שטר החוב לפירעון בהתאם לאמור לעיל, יהא המשכיר רשאי להשלים פרטים בשטר החוב, לרבות את תאריך הפירעון ולהגיש את שטר החוב לפירעון, וזאת בלא לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו כנגד השוכר עפ"י ההסכם ו/או כל דין.

13.4 בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו של הפקדון ו/או הערבות הבנקאית ו/או שטר החוב כאמור, ישלים השוכר מיידית ולפי דרישת המשכיר את הפקדון או את הערבות הבנקאית או את שטר החוב, לפי העניין, כך שיופקד בידי המשכיר בכל עת סכום השווה ל-שלושה חודשי שכירות.

13.5 עם סיום הסכם השכירות, פינוי המושכר והשבתו למשכיר בהתאם להוראות ההסכם ו תשלום מלוא התשלומים המוטלים על השוכר בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר המצאת כל האסמכתאות המעידות על ביצוע התשלומים הנ"ל ואסמכתאות בדבר העדר חובות בגין המושכר, ישיב המשכיר לידי השוכר את הערבות הבנקאית או את הפקדון על פירותיו (ככל ויהיו), לפי העניין, וכן את שטר החוב, לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מכן.

13.6 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין מתן הביטחונות על פי הסכם זה ו/או במימוש על ידי המשכיר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/או משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה או על פי כל דין.

13.7 כמו כן יפקיד השוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי המשכיר שיק לפקודת חברת חשמל, שיק לפקודת עיריית תל אביב יפו עבור ארנונה, שיק לפקודת תאגיד המים מי אביבים עבור מיסי מים ושיק לפקודת ועד בית / חברת הניהול. השיקים יהיו ללא סכום וללא מועד פרעון וישמשו בעת הצורך לתשלומי חובות לגופים הנ"ל. באם לא יהיו חובות לגופים אלה (ולאחר המצאת כל האסמכתאות המעידות על ביצוע התשלומים הנ"ל) בתום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה הרלבנטית, לפי העניין, יחזיר המשכיר את השיקים לשוכר וזאת לא יאוחר מ-30 ימים מיום קבלת האישורים והאסמכתאות אצל המשכיר.

#### 14. תרופות המשכיר בגין הפרות

14.1 מבלי לגרוע מהאמור בהמשך סעיף זה, מהוראות אחרות שלו ומתרופות ספציפיות המופיעות בהסכם זה, תחולנה על הפרת הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, והוראות חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973.

14.2 אם השוכר לא יתקן את הטעון תיקון במושכר, שנגרם על ידי השוכר שאינו בלאי סביר ו/או תשתית דירה שבאחריות המשכיר, ו/או לא יחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות/תקופת האופציה במצב תקין וכאמור בהסכם זה ו/או אם ייגרם נזק כלשהו למושכר בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה אשר לא תוקן על ידי השוכר, הרי שבנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה בהתאם להוראות הסכם זה, ו/או בהתאם לכל דין, יהיה המשכיר רשאי לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר, ובלבד שנתן על כך לשוכר הודעה מראש ובכתב של 30 יום קודם לכן.

חיוב השוכר בעלויות אלו יהא על פי אסמכתאות מתאימות לרבות חשבונות מס כדין שיוצגו ע"י המשכיר.

14.3 בכל מקרה של ביטול הסכם זה, מחמת הפרתו היסודית על ידי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לכל תרופה נוספת העומדת לו בדין בשל ההפרה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור - סעד של פיצויים, צו מניעה וצו עשה.

#### 15. שונות

15.1 מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים וכן אושר ע"י העירייה בכתב.

15.2 למען הסר ספק לא תהא לשוכר כל זכות לקזז ו/או לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיעו, לשוכר מהמשכיר, מדמי השכירות המגיעים למשכיר עפ"י הסכם זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה.

15.3 כל ויתור, הנחה, דחיה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד להסכם זה, לא ייחשבו ויתור של אותו צד על זכות כאמור ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

15.4 סמכות השיפוט הייחודית בקשר להסכם זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבתי המשפט בעיר תל-אביב-יפו.

15.5 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא לו וכל מכתב שיישלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות דלעיל בדואר רשום יחשב כנמסר 72 שעות מעת משלוחו. כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה תהיה במושכר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

השוכר

---

המשכיר

## השוכר

### כתב ערבות אישית

אנו הח"מ :

1. ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

2. ת.ז. \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

(להלן ביחד וכל אחד לחוד: "הערבים")

ערבים בזאת אישית בערבות מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מותנית לקיום כל התחייבויותיו של השוכר, ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ (יחד ולחוד, להלן: "השוכר"), כמפורט בהסכם השכירות מיום \_\_\_\_\_ עם המשכיר, (להלן: "הסכם השכירות" ו- "המשכיר", בהתאמה), במלואן ובמועדן.

אנו מאשרים כי קראנו בעיון את הוראות הסכם השכירות על נספחיו.

אנו מתחייבים להודיע למשכיר מיד עם שינוי כתובתנו כמפורט לעיל.

הננו מוותרים בזאת על דרישה מוקדמת כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967 או על מיצוי הליכים כנגד השוכר.

יובהר כי התחייבותנו זו הינה ביחד ולחוד.

ערבותנו זו תעמוד במלוא תוקפה, בין אם כתב ערבות זה ייחתם על ידי ערב אחד או יותר.

ערבותנו זו אינה ניתנת לביטול ותהיה בתוקף עד למועד בו יקיים השוכר את כל התחייבויותיו כלפי המשכיר על פי הסכם השכירות על נספחיו.

#### **ולראיה באנו על החתום:**

שם ושם משפחה: \_\_\_\_\_

שם ושם משפחה: \_\_\_\_\_

ת.ז.: \_\_\_\_\_

ת.ז.: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

## שטר חוב

שנערך ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

1. כבטוחה לקיום התחייבויות \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ר- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (יחד ולחוד "השוכר"), \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, ח.פ. \_\_\_\_\_ ("המשכירה"), כמפורט בהסכם שכירות שנחתם בין השוכר והמשכירה ביום \_\_\_\_\_ ("הסכם השכירות"), מתחייב השוכר לשלם למשכירה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, סך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_) ובצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בהתאם לשיעור עליית המדד בין המדד שפורסם לאחרונה לפני ביצוע תשלום בפועל על פי שטר זה לבין המדד הידוע ביום חתימת הסכם השכירות.
2. למען הסר ספק, מוסכם ומובהר בזאת כי ככל שהשוכר לא יעמוד במי מהתחייבויותיו האמורות בהסכם השכירות, המשכירה ו/או מי מטעמה יהיו רשאים לנקוט כל הליך לביצועו, אכיפתו ו/או גבייתו של שטר חוב זה, בכל דרך שהיא, לרבות באמצעות לשכת הוצאה לפועל ו/או בתביעה בבית משפט, והכל מבלי שהמשכירה תהיה חייבת לפנות תחילה לשוכר כתנאי מוקדם לכך.
3. השוכר מסכים ונותן למשכירה הרשאה בלתי חוזרת, שאינה ניתנת לביטול על ידיו, להשלים ולרשום בשטר החוב את תאריך תשלום הסך הנקוב לעיל.
4. השוכר מאשר בזאת כי קרא את הוראות שטר חוב זה בדקדקנות, כי הן נהירות לו וכי אין לו כל טענה נגד הוראות השטר, כולן ו/או חלקן, והוא מוותר בזה על כל טענה מכל מין וסוג שהיא נגד המשכירה ו/או מי מטעמה בכל דבר ועניין הנוגעים לשטר חוב זה.
5. השוכר מוותר בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר לפי פקודת השטרות, וכן פוטר את מחזיק השטר מכל חובת הצגה, הודעת חילול וכל חובה אחרת בקשר לשטר זה, לפי כל דין.
6. שטר זה ניתן להעברה ו/או להסבה לבעלי זכויות החכירה בדירה.

### **ולראיה באתי/באנו על החתום :**

שם ושם משפחה: _____	שם ושם משפחה: _____
ת.ז.: _____	ת.ז.: _____
חתימה: _____	חתימה: _____

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ערבים בזאת, יחד ולחוד, כלפי המשכירה באופן מלא ובלתי חוזר לעמידת השוכר במלוא התחייבויותיו ע"פ שטר חוב זה. הרינו מצהירים ומתחייבים בזאת כי המשכירה לא תהיה חייבת לדרוש תחילה מן השוכר את עמידתו בהתחייבויותיו ע"פ שטר חוב זה כתנאי לדרושה כלפי הח"מ לפי ערבות זו, ותהיה רשאית לפנות ולדרוש את עמידת השוכר בהתחייבויותיו ע"פ שטר חוב זה ישירות מהח"מ.

### **ולראיה באתי/באנו על החתום :**

שם ושם משפחה: _____	שם ושם משפחה: _____
ת.ז.: _____	ת.ז.: _____
חתימה: _____	חתימה: _____