

## הסכם שכירות

שנערך ונחתם ב-: זכרון יעקב, ביום יד' לחודש תמוז שנת תשע"ח (27 יוני 2018).

בין: אריה גורדון, ת"ז - 053406385.  
רונית גורדון, ת"ז - 022434435.  
רח' הסוכה 57, נווה הברון, זכרון יעקב 30900.  
טל' בבית: 04-6397891; טל' נייד: 052-8403745.

### מצד אחד

אשר יקראו להלן "המשכירים"

לבין: אלי פינקל, ת"ז - 308533330; טל' נייד: 054-975-3334  
אסתר פינקל, ת"ז - 328622113; טל' נייד: 054-741-5626  
כתובת: נצרת עלית (עד ההגעה לדירה), הסוכה 57, זכרון יעקב 30900.

### מצד שני

אשר יקראו להלן "השוכרים"

והואיל: וברצון המשכירים, שהם המחזיקים ובעלי הזכויות של הדירה, כהגדרתה להלן, (להלן: "הדירה") להשכיר הדירה לשוכרים מבלי ש-חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 יחול על השכירות הנקשרת ומבלי שהשוכרים יהיו דיירים מוגנים במשמעות החוק הנ"ל ו/או כל חיקוק העשוי להקנות להם מעמד שכזה ולכן בכפוף ליתר תנאי הסכם זה כפי שיפורטו להלן:  
"הדירה", משמעה: יחידת מגורים בת 3 חדרי מגורים + מטבח + פינת אוכל + חדר אמבטיה ושירותים + רחבה פתוחה ומקורה חלקית, צמודה לביתם של המשכירים.  
הדירה כוללת תכולה, בהתייחס לרשימה שמצורפת כנספח להסכם זה.  
הדירה ממוקמת בבית פרטי השייך למשכירים ונמצא ברח' הסוכה 57, ב-זכרון יעקב.

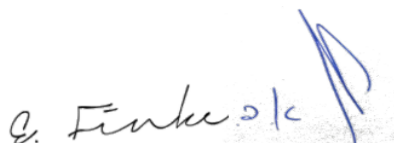
והואיל: והדירה נקיה מכל חוב, שעבוד או עיקול המונעים ו/או המגבילים את עריכת הסכם זה בין הצדדים.

והואיל: וברצון השוכרים לשכור מהמשכירים את הדירה, בשכירות שאינה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או כל חוקי הגנת הדייר האחרים, לתקופה, בתמורה ובתנאים המפורטים להלן בהסכם.

והואיל: והצדדים מסכימים כי ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ח - 1968, דהיינו ביום 20.8.68, לא היה דייר/ים הזכאי/ים להחזיק במושכר ו/או כי המושכר ניתפנה לאחר תאריך זה מכל דייר הזכאי להחזיק בו, וכי השוכרים לא שילמו ולא ישלמו למשכירים דמי-מפתח או כל תמורה אחרת (פרט לדמי השכירות) עבור הסכמתם להשכיר את הדירה, וכי על כן הותנה והוסכם כי על הסכם זה לא יחולו חוקי הגנת הדייר, וכי לא יהיו לשוכרים זכויות במושכר או לגביו, אלא כפי המוסכם מפורשות בהסכם זה.

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה והנספח להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים את הצדדים.
2. הצדדים מצהירים בזאת כי ידוע להם:
  - א. שביום תחילתו של הסכם זה לא חל על הנכס או על השוכרים חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) התשכ"ח - 1968 (20.8.68) וכן כי לא היה בדירה דייר הזכאי להחזיק בה, ואף כהיום אין דייר הזכאי להחזיק בה, וכי זכויות השוכרים בדירה הינן עפ"י הסכם זה בלבד.
  - ב. כן מוצהר בזאת שלא שולמו ולא ישולמו ע"י השוכרים למשכירים דמי-מפתח ו/או כל תשלום אחר, אלא דמי השכירות הנקובים בחוזה, וכפי המוסכם מפורשות בהסכם זה.
3. המשכירים משכירים בזאת לשוכרים את הדירה כמוגדר במבוא, לצורך ולמטרת מגורי השוכרים בלבד.



**4. תקופת השכירות :**

- א. הדירה הנ"ל מושכרת בזאת לשוכרים לתקופה של 12 חודשים פחות 15 ימים, בלבד, דהיינו : מיום : 15 יולי 2018 עד ליום : 30 יולי 2019 .
- ב. לשוכרים ניתנת בזאת האפשרות להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת בת 12 חודשים החל מיום 01/08/2019 ועד ליום 30/07/2020 (להלן : "תקופת אופציה") ובלבד שהשוכרים הודיעו למשכיר על רצונו לממש את 'תקופת אופציה', בהודעה מוקדמת בכתב, 45 ימים לפני תום תקופת השכירות.

**5. דמי השכירות :**

- א. דמי השכירות החודשיים (כולל הכתוב בס"ק 8ב'), למשך תקופת השכירות, יהיו בס"ך השווה ל-: 3,900 ₪ (שלושת אלפים ותשע מאות ש"ח בלבד). (להלן : "דמי השכירות החודשיים").
- ב. אופן התשלום של דמי השכירות וס"כ הכלול בסעיף 8 (ב') יעשה באופן הבא : 1,800 ₪ (אלף שמונה מאות ש"ח בלבד) מתוכם ישולמו למשכירים במעמד חתימת "ההסכם", היתרה בשיקים דחויים ל- 01 (היום הראשון) של כל חודש ע"ס 3,900 ₪ (שלושת אלפים ותשע מאות ש"ח בלבד) [ליתרת חודשי השכירות המצוינים בס"ק 4 (א)].

6. השוכרים מצהירים כי ראו ובדקו את הדירה ותכולתה ומצאו אותה מתאימה לשימושיהם בגדר מטרת השכירות, והינם מוותרים על כל טענה מחמת אי-התאמה או טענה באשר לטיב הדירה ו/או למידת ההנאה אשר הם מבקשים להפיק ממנה.

7. בכפוף לנאמר בסעיף 3 שלעיל, השוכרים מתחייבים שלא למסור ולא להעביר למאן דהוא בכל דרך שהיא, את זכות השימוש בדירה כולה או חלקה, וכן לא להעביר בכל דרך שהיא, את זכויותיה בחלק ממנה למשך כל תקופת השכירות ו/או מקצתה, וכן לא להרשות למישהו אחר זולתם להשתמש בדירה או בחלק ממנה, ו/או בתכולתה (כולל הריהוט שבה) בכל צורה שהיא וכן לא לשתף מישהו אחר באחזקת הדירה או בשימוש בה או בהפקת הנאה ממנה בין בתמורה ובין שלא בתמורה. כל פעולה או מחלל שיעשה בניגוד להתחייבויות השוכרים כמפורט לעיל, יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם היורדת לשורשו. בלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם על המשכיר כי אם חו"ח יידרשו השוכרים להעסיק עובד סיעודי, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה ו/או האמור לעיל.

8. על השוכרים יחולו תשלומי האגרות, התשלומים וההוצאות שלהלן (בלבד!) הקשורות באחזקת הדירה ותכולתה – בגין כל תקופת השכירות כנאמר בס"ק 4 (א') :

- א. דמי צריכת החשמל ל"חברת החשמל לישראל" בע"מ, בהתאם לקריאת מונה החשמל המותקן בדירה. הקריאות והתשלום בהתאם – על סמך קריאות מזדמנות ומתואמות לנוחיות השוכרים, לפחות פעם ברבעון (אחת ל-3 חודשים). בהתייחס לתעריף של חברת החשמל. קריאת חשמל נוכחית, בעת כניסת השוכרים לדירה היא : \_\_\_\_\_.
- ב. לגבי העלויות : ארנונה, מים וביוב הוסכם על תשלום חודשי קבוע של : 450 (ארבע מאות וחמישים) ש"ח בלבד. כלולים בתשלום דמי השכירות ש-בס"ק 5 (א').
- ג. תשלום לחברת הגז "סופרגז" (בחדרה טל' מס' : 04-6322679) בגין שימוש בגז בישול מתוך בלוני הגז, האישיים של הדירה, שיש להזמין מהחברה לכשיתרוקן אחד מהם. התשלום עבור כל מיכל באופן אישי, בהתייחס לעלויות בעת ההזמנה.
- ד. אינטרנט, קו טלפון נייד ואמצעי לצפייה בטלוויזיה – על חשבון השוכרים ובאחריותם. אף כשתסתיים תקופת השכירות, יראו השוכרים כמי שחייב בגין התשלומים הנקובים בפסקאות א-ג הנ"ל, אם החיוב בתשלום נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות, ובכפוף להצגת חשבונות ו/או קבלות מתאימות, והחיוב הגיע או נדרש לאחר תום תקופת השכירות ובלבד שהשוכרים לא יישאו בכל חיוב ו/או הוצאה שאינה מתייחסת כולה או מקצתה לתקופת השכירות.

9. על המשכירים יחולו תשלומים של המסים ותשלומי החובה הממשלתיים החלים על בעל הנכס.

10. א. על השוכרים תחול החובה לשאת בהוצאות ותשלום כל אותם תיקונים פנימיים וחיצוניים בדירה, שיהיה צורך לערכם מפעם לפעם, מחמת מעשי השוכרים ו/או תיקונים הנובעים מאורח אחזקת הדירה על ידם, ו/או משמוש שוטף שלהם בדירה, למעט קלקולים הנובעים מבלאי סביר שחובת תיקונם יחולו על המשכיר.
- ב. המשכירים יישאו בהוצאות תיקון צנרת ובלאי סביר הקשור למבנה הדירה.
- ג. נתגלה צורך בתיקון פנימי כל שהוא, שתיקונו חל על השוכרים כאמור בס"ק 10 (א), יהיו השוכרים חייבים לבצעו על חשבונם לשיעור רצון המשכירים.
- לא ביצעו השוכרים את התיקון הנדרש, יהיו המשכירים רשאים לבצעו, לאחר שיוודעו על כך לשוכרים שבוע ימים מראש וההוצאות שהוציאו על ידם יחולו על השוכרים, שיהיו חייבים להחזירם למשכירים מיידי לכשידרשו לעשות כן, בכפוף להצגת חשבונות ו/או קבלות מתאימות.
- לא עשו כן, יחשבו הוצאות אלה לחוב נושא ריבית, בשיעור של הריבית החריגה הנהוגה בבנק דיסקונט בע"מ, מיום דרישת התשלום ע"י המשכירים ועד לתשלום בפועל ע"י השוכרים.


*E. Finkels*

11. השוכרים מתחייבים לשמור על הדירה, על תכולתה ועל סביבתה – ניקיונם ותקינותם, וכן לעשות בדירה, ברחבה הצמודה שלה ובתכולתה – שימוש הוגן וראוי, ולהחזירה למשכירים במצב בו קבלו את הדירה עובר להסכם השכירות: דירה צבועה, נקייה, ומפונה מכל חפץ השייך להם.
12. א. השוכרים מצהירים בזאת כי ידוע להם שחל איסור חמור לעשות כל שינוי ברחבה הצמודה, בדירה ו/או בתכולתם אם בדרך של בנייה או הריסה, למעט תיקונים כאמור בסעיף 10 לעיל.  
 ב. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי אם נעשה שינוי ו/או תיקון כל שהוא ברחבה, בדירה או בתכולתם, ללא הסכמת המשכירים בניגוד למוסכם בהסכם זה, לא יהיו השוכרים זכאים להשבת הוצאותיהם ו/או התיקון /ים יהיה/ו לרכוש המשכירים, ואולם רשאים המשכירים לדרוש השבת המצב לקדמותו ועל השוכרים יהיה לעשות כן ועל חשבונם, תוך שבוע ימים (7 ימים) משנדרשו ע"י המשכירים לכך, אחרת יהיו המשכירים רשאים להחזיר את המצב לקדמותו ולבצע את העבודה הנדרשת לכך על חשבונם.  
 השוכרים יהיו חייבים לשלם למשכירים את ס"ך עלות העבודה שנעשתה מיד לכשידרשו לכך.  
 לא עשתו כן, יחשבו הוצאות אלה לחוב נושא ריבית בשיעור הריבית החריגה הנהוגה בבנק דיסקונט בע"מ, מיום דרישת התשלום ע"י המשכירים ועד לתשלומם בפועל ע"י השוכרים.
13. המשכירים או באי כוחם יהיו רשאים לבקר בדירה בימי-חול ובשעות סבירות ולאחר תיאום מראש, על מנת לבדוק באיזה מידה נשמרות ומבוצעות הוראות הסכם זה, וכן כדי להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאליים של הדירה, והשוכרים יהיו חייבת לאפשר קיום הוראת סעיף זה.
14. עם תום תקופת השכירות, או מקום שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, מתחייבים השוכרים למסור למשכירים את הדירה, הרחבה וסביבתן כשהן ריקים לחלוטין מכל אדם או חפץ השייך להם ולא הוגדר במסגרת הסכם זה, במצב טוב, נקייה, צבועה ותקינה, כפי שקבלו את הדירה, ובחתימת הסכם זה מוסכם עליהם נתון זה של מצב הדירה ותכולתה.  
 כל פעולה או מחדל שייעשה בניגוד להתחייבויות השוכרים כמפורט בסעיף זה, ייחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה היורדת לשורשו.
15. במידה והשוכרים לא יפנו את הדירה כאמור בסעיף 14, עם תום תקופת השכירות או סיומה קודם זמנה (להלן: "מועד הפינוי"), ישלמו השוכרים למשכירים בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי, ס"ך השווה ל- : 250 ₪ (מאתיים וחמשים ש"ח). סכום המוערך מראש ומוסכם ע"י שני הצדדים בעת חתימת הסכם זה, כפיצוי נאות וקבוע בגין איחור בפינוי, וזאת מבלי שהמשכירים יצטרכו להוכיח נזק ו/או אובדן רווח צפוי מחמת אי-פינוי הדירה במועד הפינוי ובנוסף לכל נזק ממשי.
16. א. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכרים עפ"י הסכם זה כולל פינוי הדירה במועד הפינוי ובנוסף לאמור בסעיף 15 הנ"ל, יפקידו השוכרים בידי המשכירים שיק-ביטחון ע"ס השווה ל- : 25,000 ₪ (עשרים וחמשה אלף שקלים חדשים).  
 ב. שיק הביטחון הנ"ל יפרע ע"י המשכירים שלושים (30) ימים לאחר שיעלו בכתב את טענותיהם בפני השוכרים. במידה ולא יקוים תנאי מתנאי הסכם זה ו/או הופר הפרה יסודית ו/או כי לא פונתה הדירה במועד הפינוי, ולאחר שיחלפו עשרים ואחד (21) ימים מיום משלוח הודעה בכתב לשוכרים, וההפרה לא תוקנה תוך שבועה (7) ימים נוספים.  
 אולם לא יהיה בפירעון השיק הנ"ל כדי למנוע מהמשכירים לפתוח בהליכים משפטיים או נוספים לקבלת סעד ו/או פינוי ו/או סעד אחר נוסף כנגד השוכרים.  
 ג. בכפוף לקיום הוראות ס"ק 16 א' ו-ב' הנ"ל, השוכרים והעריבים לשיק הביטחון ולהסכם זה והחתומים בסופו, מוותרים על כל טענה בקשר לדרישת הצגת שיק הביטחון לפירעון ו/או בקשר לזכות המשכירים לגבות או לסחור בו וזאת מיום שיועבר לידי המשכירים עם החתימה על סכם זה.  
 ד. שיק הביטחון יוחזר לידי השוכרים בחלוף שישים (60) ימים מתום תקופת השכירות ולאחר קבלת הוכחת פירעון ו/או סילוק כל התשלומים החלים על השוכרים לפי הסכם זה, וכן ביצוע כל התיקונים החלים על השוכרים בהתאם להסכם זה.  
 ה. השוכרים יהיו אחראים לפיצוי ו/או לשפוי המשכירים בגין כל נזק שיגרם לדירה ו/או לתכולתה ו/או לרחבה הצמודה ו/או לצד ג' מחמת אחזקתה בידיהם.
17. א. מוסכם בין הצדדים כי מועדי התשלומים של דמי השכירות וכן הוראות סעיפים : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 16, ו-20 הינם תנאים יסודיים לעניין הסכם זה וכי הפרתם, במלואם או בחלקם, תזכה את המשכירים לבטל את ההסכם לאלתר וכן לתבוע הפיצוי המוסכם במלואו, בנוסף לכל פיצוי או נזק שיגרם למשכירים. איחור של עד שבועה (7) ימים בקיום הוראות ההסכם, למעט בביצוע התשלומים, בהתאם להוראות ההסכם, לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם.  
 ב. אין באמור לעיל לגרוע מזכותם של המשכירים לנקוט באמצעים העומדים להם עפ"י דין ו/או בכל סעד עפ"י דין.

Q. Finkels

18. מקום שיבוטל הסכם זה קודם זמנו ע"י השוכרים, יהיו השוכרים חייבים בתשלום דמי השכירות, כדי שיעור התקופה הבלתי מנוצלת על-ידם עד לסיומה של תקופת השכירות: 15 יולי 2018 עד ליום: 30 יולי 2019. הוראה זו לא תחול, בתנאי שיעלה בידי המשכירים להשכיר את הדירה לשוכרים אחרים להנחת דעתם ובשיעור דמי השכירות הנקובים בחוזה זה, לכל הפחות.
19. א. אי הגבה או הימנעות מנקיטת פעולה כל שהיא ו/או הפעלת זכות כל שהיא, לא יחשבו כויתור ו/או הסכם מכללא, ו/או עובדה היוצרת מניעות כנגד המשכירים ו/או השתק.  
 ב. כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כך, לא יהיה להם תוקף מחייב כלפי הצדדים, אך ורק בחתימת שני הצדדים.  
 ג. כל סכום שישולם ע"י צד אחד להסכם זה, וסכום זה חל על משנהו, יוחזר לצד המשלם מיד עם דרישה ראשונה כמפורט בגוף ההסכם, ולא יראו בעצם התשלום משום ויתור ו/או מניעות כלפי המשלם בפועל. כל צד ייתן לצד השני אישור בכתב על קבלת כל תשלום במעמד קבלת התשלום.  
 ד. אסור לצדדים לקזז סכום כל שהוא מדמי השכירות שישולמו ע"י השוכרים, אלא בהסכמה בכתב של שני הצדדים.  
 ה. כתובות הצדדים והערבים הינן כמפורט במבוא ובסוף הסכם זה, אלא אם תינתן הודעה אחרת בדואר רשום, וכל הודעה שתישלח ע"י צד אחד למשנהו תיחשב כאילו נתקבלה תוך שבעים ושתיים (72) שעות מעת משלוחה בדואר רשום מבית דואר בישראל.
20. על השוכרים חלה החובה לשמור על יחסי-שכנות טובים עם יתר השכנים הגרים בסביבת הדירה. יש עליהם להימנע מביצוע אירועים המפרים את השקט והאיזון החברתי שבין השכנים, בהתייחס לחוק ולנורמות המקובלות.
21. השוכרים ימנעו מעישון בחלל הדירה. השוכרים ימנעו מהכנסת בעלי חיים כל שהם לדירה.
22. השוכרים ישתמשו בנייר טואלט בלבד בשירותים. חל איסור על שימוש/זריקת מגבונים או כל נייר/דבר אחר לשירותים.
23. הסכם זה מבטל כל הסכם אחר, שנחתם בין הצדדים עד היום.
24. בכל מקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות חוק השכירות והשאיילה תשל"א 1971 תיקון מס' 1, 2017 (להלן: "חוק השכירות"), אזי יחולו הוראות חוק השכירות.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

  
 השוכרים

  
 המשכירים

זכרון יעקב, ביום יד' לחודש תמוז שנת תשע"ח (27 יוני 2018).

## נספח

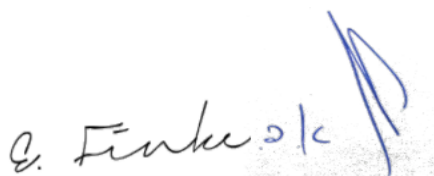
רשימת תכולת הדירה  
(דף זה הינו חלק בלתי נפרד מהסכם השכירות של:  
דירת אריה ורונית גורדון – ברח' הסוכה 57 בזכרון יעקב)

הדירה (שנדונה בהסכם זה) מכילה את התכולה שלהלן:

מס"ד	תיאור מדויק של הפריט המהווה חלק מתכולת הדירה.	מיקומו של הפריט בדירה	הערות
1.	מזגן "טורנאדו" 1.5 כ"ס	חדר צפון מזרחי (סלון).	כולל שלט-רחוק (X1)
2.	מזגן "טורנאדו" 1.5 כ"ס	חדר צפון מערבי (שינה).	
3.	ארונית שירות + שיש/כיור + מראה	חדר אמבטיה.	
4.	דוד חשמל/שמש 120 ליטר	גג הבית.	
5.	ארונות עליונים ותחתונים + כיור	מטבח.	

חלות הסכם השכירות חלה גם על פרטי התכולה שברשימה הנ"ל והינם חלק בלתי נפרד מ"הדירה" המושכרת והנדונה בהסכם זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:



השוכרים

המשכירים

זכרון יעקב, ביום יד' לחודש תמוז שנת תשע"ח (27 יוני 2018).

## כתב ערבות

אני הח"מ :

מס"ד	שם פרטי ושם משפחה	מס' תעודת זהות	כתובת מגורים	מקום עבודה וכתובתה	טלפון
1.	יחיאל רייט	326848181	נחל שמשון 17/3 בית שמש	עצמאי	בבית : 02-991-4742 בעבודה : נייד : 058-445-0672
2.					בבית : בעבודה : נייד :
3					בבית : בעבודה : נייד :

ערב בזה, באופן בלתי מסויג, לקיום כל התחייבויות השוכרים עפ"י הסכם השכירות שלעיל.  
אני מאשר/ת כי קראתי את כל סעיפי ההסכם והנני מסכים/ה לתוכנם.  
התחייבות זו הינה בלתי-חוזרת וידוע לי שבהתבסס עליה הסכימו המשכירים להשכיר את הדירה לשוכרת.

מס"ד	תאריך	מס' תעודת זהות	חתימת הערב
1.	29/06/2018	326848181	<i>Yechiel Reit</i>
2.			
3.			