

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ה בחודש מאי שנת 2022

ב'ג:

רבקה חטב ת.ז. 067647867
מרח' מליצית 30 בתל אביב
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד:

לבן:

1. יניב סירי ת.ז. 011745015
 2. דניאל זהר ת.ז. 308153618
- מרח' מרח' ארלווזרוב 17 בתל אביב
דוא"ל: yanivserri@gmail.com טל. נייד: 054-200-0474
(להלן, שניהם ביחד וכל אחד לחוד: "השוכר")

מצד שני:

הואיל והמשכיר הינו זכאי להירושם כבעליים הבעלים הבלעדי והינו בעל מלא זכויות החזקה בדירות מגוריים מס' 64 בת 4 חדרים + ממ"ד, הנמצאת בקומה 6 בבניין המצו依 ברחוב ארלווזרוב 17, תל אביב הבניי על המקראקען היודיעים כגוש 6901 חלקה 76, לה צמודות מקום חניה מס' 3127 בקומת מרתף ומיחסן מס' 348 בקומת מרתף (להלן: "המושכר");

הואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר, לרבות הציוד המפורט בשולי הסכם זה (להלן: "התכולה"), המשכיר בשכירות בלתי מוגנת, וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, לתקופה, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

הואיל וברצון הצדדים להגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחוובותיהם ההדדיות, הכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה להלן;

לפייך הוצאה, הוותנה והווסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא**
המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2. כתורת**

	<p>2.1 כוורות הסעיפים בהסכם זה ניתנו לנוחות ההתמצאות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורך פרשנותו.</p>
3.	<p>השכרות</p> <p>3.1 המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר בשכירות בלתי מוגנת והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה להלן.</p>
4.	<p>הצהרות הצדדים</p> <p>השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב כי:</p> <p>4.1 לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהם והמשכיר לא קיבל ולא התחייב לקבל בכל צורה שהיא, כל דמי מפתח ו/או תשלום כלשהו בגין ו/או בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על פי הסכם זה.</p> <p>4.2 המושכר הינו חלק מבנה חדש ולכן הוראות חוק הגנת הדיר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 על כל תיקוני שהוא ושינויו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דירות, לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכר על פי הסכם זה והשוכר אינו ולא יהיה דיר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהייה זכות על פיהם, ומבייל פגוע בכלכליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות המשכיר לפנות את השוכר מהמושכר, לא במשך תקופת השכירות, אם תקום לו זכות כניסה בהתאם להוראות הסכם זה, ולא עם ו/או לאחר סיוםה, גם אם ישונה חוק הגנת הדיר ו/או כל חוק או תקנה אחרת, ועל השוכר יהיה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות על פי הסכם זה ו/או עם סיוםה בהתאם לתנאי הסכם זה, מבייל שהשוכר יהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהו מהמשכיר ו/או מצד ג' כלשהו תמורה ו/או עקב הפינוי.</p>
4.3	<p>הוא לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא עבור בקשה לשינויים, שיפוצים, תיקונים, תוספות, שיפורים, התקנות של קויי חשמל או אינסטלציה, מכל מין וסוג שהוא עבור המושכר אשר מקנה לו זכויות כלשהן כנגד המשכיר. במידה ושילם השוכר סכום כסף כלשהו, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא, או התחייב תשלוםיו כאמור לעיל, או יבצע השקעה כלשהו במושכר, לרבות בצד ובעתקנים, הוא יהיה מנوع מטעון כי יש בתשלום ו/או בהשקעה זו משום דמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדיר (נוסח משולב) תשן"ב - 1972, והשלם ו/או ההשקעה כאמור לעיל ייחשבו כמעשה של התנדבות מצדו של השוכר, אשר לא מקנה לו כל זכות מכל סוג שהוא כנגד המשכיר.</p>
4.4	<p>ראה, בדק ובחן את המושכר על כל תכולתו ומצא אותו במצב טוב, מתאים לצרכי, תקין וראוי לשימוש, והוא מוויתר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה וזה למעט פגם ו/או מום נסתיר עליו ידע המשכיר מראש ולא דיוק על כך לשוכר.</p>

ו.
ז.
ג.

- 4.5 השוכר מצהיר, כי בדק את המושכר ויקבל אותו במצבו הנוכחי (AS-IS), כי בדק את סביבתו של הבניין בו נמצא המושכר ואת מלאו נתוני המושכר ועין בכל נספחי החוזה ובכל מסמך רלבנטי נוסף ובדק כל מידע אשר נראה לו רלבנטי לצורך התקשרותו בחוזה זה ומצא את כל האמור כמתאים לדרישותיו ולצריכיו.
- 4.6 הצדדים מצהירים כי לא יהיה בכונת הצדדים ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוקי הגנת הדירות וכי תנאי זה הינו תנאי מוקדם בלבדו אין לקבלת הסכמת המשכير לחוזה זה.
- 4.7 השוכר מצהיר כי ידוע כי המושכר הינו דירה חדשה המצוי בפרויקט יוקרה, וכי עליו לטפל בדירה ובמערכותיה בהתאם להנחיות המשכיר /או חברת ניהול/ או הקבלן המבצע /או היזם /או מי מטעם.
- 4.8 השוכר מתחייב לשמור על שלמות המושכר, ניקיונו, תקיןותו, וכן לעשות במושכר ובכל חלקיו השטחים המשותפים, לרבות בבריכה ובחדר הכוורת בבניין שימוש הוגן ושקט באופן שלא יגרום מטרד ממשמעו על-פי כל דין או הפרעות /או אי נעימות אחרים בבניין.
- 4.9 למען הסר ספק מובהר ומוסכם, כי השוכר אינו רשאי לפנות לרשות המקומית בבקשתה לממן פטור/הנחה מתשלום ארנונה מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך בכתב וראש. המשכיר רשאי להתנות הסכמתו כאמור בכך שלא יהיה בהסכם כדי להטיל עליו מחויבויות כספיות /או כדי לגרוע מפטורים /או הנחותiar מארנונה להם זכאי המשכיר. כן מוסכם כי ככל מקרה לא יהיה רשאי השוכר לפנות לרשות המקומית בבקשתה לפטור מארנונה /או הנחה מתשלום ארנונה בגין להיות הנכס ריק, אשר יגרעו מזכאות המשכיר לפטור/הנחה מתשלום ארנונה. השוכר מתחייב לשפות /או לפצצת את המשכיר בגין הפרה של סעיף זה.

5. תקופת השכירות

- 5.1 תקופת השכירות על פי הסכם זה הינה ל- 24 חודשים, החל מיום 1.7.2022 ועד ליום 30.06.2024 בלבד (להלן: "תקופת השכירות הראשונית").
- 5.2 בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכר ע"פ חוזה זה במהלך תקופת השכירות הראשונית, במלואן ובמועדן, תהיה לשוכר האופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה במושכר בתקופה נוספת של 12 חודשים שתחילתה ביום 1.07.2024 וסיומה ביום 30.06.2025 (להלן: "תקופת השכירות השנייה"), וזאת בכפוף לכך שהתקבלה אצל המשכיר עד ולא יותר מ- 90 ימים טרם תום תקופת השכירות הראשונה הודעה בכתב מטעם השוכר, בלתי מסויימת ובלתי מותנית, בה ביקש השוכר להאריך את תקופת השכירות במושכר בתקופת השכירות השנייה ובכפוף לכך שהשוכר המציא: (1) 4 (ארבע) מהחותם דוחיות, כל אחת עבור 3 חודשים דמי השכירות בגין תקופת השכירות השנייה ; (2) בטוחות עדכניות לתקופת השכירות השנייה; (3) אישור על עריכת פוליסות הביטוח כמפורט בסעיף 12 להלן לתקופת השכירות השנייה. (תקופת



השכירות הראשונה ותקופת השכירות השנייה, כלל ותמונה, תיקראנה יחד להלן: "תקופת השכירות"). במידה ולא התקבלה הודעה להארכת תקופת השכירות הראשונה עד למועד הנקוב לשילוחה כאמור לעיל, תבוא תקופת השכירות על סיום בתום תקופת השכירות הראשונה אלא אם הסכימו הצדדים בכתב אחרת.

5.3 השוכר לא יהיה זכאי לקיצור תקופת השכירות ובכל מקרה יהיה חייב בתשלום דמי השכירות.

6. דמי השכירות

6.1 דמי השכירות החודשי בגין המושכר בתקופת השכירות הראשונה, יעדמו על סך של **25,500 ש"ח (במילים: עשרים וחמש אלף וחמש מאות שקלים חדשים)** אשר ישולמו בתשלומי רב уни, ע"ס 76,500 ש"ח, בהחמות והכל בהתאם להנחיות המשכיר. תשלום ראשון ישולם במעמד החתימה או עד ה-15.6.2022 לכל המאוחר. שאר התשלומים יבוצעו בראשון לכל שלושה חודשים.

6.2 דמי השכירות החודשי בגין המושכר בתקופת השכירות השנייה, ככל שתמומש, יעדמו על סך **26,500 ש"ח (במילים: עשרים וששה אלף וחמש מאות שקלים חדשים)** אשר ישולמו בתשלומי רב уни, ע"ס 79,500 ש"ח, והכל בהתאם להנחיות המשכיר. תשלום ראשון ישולם במעמד החתימה או עד ה-15.6.2024 לכל המאוחר. שאר התשלומים יבוצעו בראשון לכל שלושה חודשים.

6.3 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם במפורש, כי דמי השכירות אינם כוללים תשלום עבור ארנונה לעיריית תל אביב-יפו ו/או דמי ניהול ו/או תשלומים שוטפים, אשר יחולו וישולמו על ידי השוכר בלבד ו/או כל תשלום אחר כאמור בסעיף 7 להסכם זה להלן.

6.4 למען הסר ספק מובהר במפורש, כי השוכר ישלם את מלאו דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות וזאת בין אם יתגורר ו/או ישמש במושכר ובין אם לאו.

6.5 תשלום דמי השכירות או כל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם זה, במלואו ובמועדו, הינו תנאי עיקרי של הסכם זה, ובמקרה של אי פרעון תשלום כלשהו ביותר מ- 5 ימי עסקים מהמועד הקובע לביצועו, בכפוף לממתן הודעה בכתב לשוכר לתקן את ההפרה ייחסב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר ויקנה למשכיר את כל הסעדים על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות הזכות לتبوع פינוי בגין של השוכר מהמושכר מיד לאחר הפיגור בתשלום. מבלתי Lagerou מזכות המשכיר לتبوع פינוי המושכר וכל סعد אחר, הרי אם יאוחר השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות או כל תשלום אחר החל עליו על פי הסכם זה, ישא סכום זה ריבית פיגורים בשיעור הגבוה ביותר הנהוג בبنك לאומי לישראל בע"מ לגבי חשבונות חח"ד שקלים, החל מיום האיחור הראשון. איחור של עד 5 ימי עסקים לא ייחסב לפיגור.

6.6 מוסכם בין הצדדים, כי במידה ואיזה מן התשלומים על פי הסכם זה יהיה בשיק, הרי מסירת השיק לא תחשב כתשלום, ורק פירעונו בפועל של השיק במועד הקבוע לו בהסכם זה ייחשב כתשלום במועד של דמי השכירות או תשלום ממין אחר - הכל לפי העניין.

7. מיסים והוצאות

7.1 כל התשלומים הבאים יהולו וישולם על ידי שוכר עד כמה שהם מתייחסים לתקופה שמתחילה תקופת השכירות ועד לתאריך בו יפנה השוכר את המושכר ויחזר אותו בפועל לידי המשכיר:

7.1.1 7.1.1 מיסי עיריה (ארנונה), חברת ניהול, אגרות, היטלים, תשלום חובה וכל מסים ממשלתיים או עירוניים, החלים או שייחלו על שכורי דירות ו/או יהיו בגין שירותים שניתנו לשוכר או בגין לרבות כל מס או אגרה או היל שייחלו על שכר על פי הוראות כל דין.

7.1.2 7.1.2 תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות, ומבייל לגראן מכלליות האמור לעיל, شمال, גז, מים, אגרת ביוב, דמי מנוי, כבליים, אינטרנט, טלפון וכיו"ב תשלוםים.

7.2 השוכר מתחייב להתקשר לשירותים עם הרשותות לעניין התשלומים כאמור בסעיף 7.1 לעיל, ועם חתימת הסכם זה להעביר את חשבונות המים /או הטלפון /או החשמל /או העירייה /או הגז /או ועד הבית/חברת הנהול וכל חשבון אחר המתיחס לתשלום החל על המושכר לשם של השוכר. למען הסר ספק יובהר, כי אי התקשרות עם הרשותות /או הגוף הרלוונטיים כאמור והעברת החשבונות על פי סעיף זה תהווה הפרה יסודית להסכם השכירות. בתום תקופת השכירות ישיב השוכר את שמות החשבונות לשם של המשcir או לשם של מי שיורה לו המשcir.

8. מטרת השכירות

8.1 מטרת השכירות הינה למגוריו השוכר ובני משפחתו בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

8.2 השוכר מצהיר בזאת, כי המטרה לעיל הינה המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את המושכר הנ"ל, והוא מתחייב בזאת לא להשתמש במושכר הנ"ל ו/או באיזה חלק הימנו למטרה אחרת פרט לנ"ל.

9. הסבת זכויות

9.1 השוכר מתחייב לא למסור /או להעביר /או להמחות /או לתת במתנה /או לשעבד /או למשכן את כל או איזו זכות מזכויותיו לפי הסכם זה ולא למסור את החזקה /או השימוש במושכר /או להשכיר את המושכר /או כל חלק ממנו בשכירות משנה ו/או אחרת, ולא להרשות לכל מאן דהוא אחר להשתמש במושכר /או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בתמורה, אלא אם קיבל לכך הסכמה בכתב ומראש מהמשכיר.



- 9.2 מבלתי פגוע כאמור בס"ק 9.1, השוכר מצהיר ומאשר, כי הוא לבדו בעל זכות בשכירות של המושכר וכי לא קיים כל אדם /או גוף השוכר את המושכר יחד עם השוכר, וכי כל אדם אשר נמצא במושכר, לרבות דרך קבוע, תהינה זכויותיו תלויות בזכויות השוכר עפ"י הסכם זה ולא תהיה לו כל זכות במושכר.
- העברת המושכר או השכירות ע"י המשכיר**
- 10.1 המשכיר יהיה רשאי להעביר ו/או לשעבד את המושכר כולל זכויות המשכיר, לפי הסכם זה, בשלמותו או בחלוקתו, לאדם ו/או לגוף כלשהו, ללא צורך בהסכמה השוכר, ובתנאי שהשוכר לא יפגע בזכויותיו על פי הסכם זה.
- 10.2 השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם ידרש, בקשר להעברת ו/או שעבוד זכויותיו של המשכיר במושכר.
- התח"יבות השוכר**
- 11.1 להרשות למשכיר או לבא כוחו להכנס למושכר בכל זמן ועת המתאפשר על הדעת, לאחר תיאום של 96 שעות מראש עם השוכר, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראות את המושכר לאנשים או קבוצות פוטנציאליים ו/או להוציא לפועל תיקונים במושכר.
- 11.2 השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע ככל הניתן כל קלקל או נזק בו, ובכל פעם שייגרם אליו נזק או קלקל במושכר אשר נגרם על ידי השוכר ואשר חובה תיקונו החזאית לא חל המשכיר, ו/או בכל חלק הקשור בו, ואשר כל המפורט לעיל לא ניגרם עקב בלבד סביר ו/או שימוש שוטף, לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקל זהה. במקרה שהשוכר לא י מלא אחריו תנאי סעיף זה, יהיה המשכיר רשאי, מבלתי פגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לתבע מהשוכר, הון בתקופת השכירות והן לאחר מכן, את המחיר או המחיר המשוער של התיקונים או את ההוצאות המשוערות של תיקון כל נזק וזאת גם לפני שהמשכיר יצא לפועל את התיקונים או יתקן את הנזקים.
- 11.3 השוכר מתחייב לנוקות את הפילטרים של המזגן פעמי שנה לפחות.
- 11.4 השוכר מתחייב לקיים ולמלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, תקנות, צוים ותכניות בניין ערים, של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השימוש במושכר.
- 11.5 השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר ולהשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד ו/או אי נעימות לשכנים.
- 11.6 השוכר מתחייב שלא להכניס ולא לאפשר כניסה להיות בית מסוג כלשהו למושכר, אלא בקבלת אישור מראש של המשכיר.



11.7 מוסכם, כי הפרטים התכולה ימסרו לשוכר כשם תקינים ופועלים והשוכר מתחייב להסביר כשם תקינים ופועלים, בכפוף לבליי סביר עקב שימוש.

11.8 השוכר מתחייב להתקשר ישירות עם הרשותות המתאימות הכל בהתאם לסעיפים 7.1 ו- 7.2 כאמור לעיל.

12. **ביטוח**

12.1 השוכר מתחייב לבטח את תכולת המשוכר בפוליסת ביטוח מבנה תיקנית, להנחת דעת המשוכר הכללת גם CISI בגין ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 1 מל"ש למקורה ובסה"כ לכל תקופת הביטוח המכסה את אחריות השוכר בגין השימוש של השוכר במושכר לאורך כל תקופת השירותים. פוליסות הביטוח בפרק תכולת המושכר כאמור תיכלול סעיף שלפיו תוויתר חברת הביטוח על זכות שבוב כנגד המשוכר למעט כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת דzon פוליסות הביטוח יוצגו למושcir קודם למועד מסירת החזקה והמושcir יהיה זכאי לדרישת תיקון בהתאם למפורט בסעיף זה

השוכר מתחייב לחדש את פוליסות הביטוח מעת לעת ולהציג למושcir אישור על חידושן.

12.2 המשוכר יעורר ויקים על חשבונו במשך כל תקופת השכירות ביטוח מבנה המושכר במלוא ערכו לפי סעיף ערך כינון בפוליסה לביטוח דירה תיקנית בגין אחריותו של המשוכר /או של כל הבאים מטעמו בעליים ומושקרים ומנהלים של המושכר פרק המבנה שבפוליסה יכול סעיף מפורש בדבר ויתור על זכות שבוב (תחלוף) של המבטח /או של המשוכר כלפי השוכר /או הבאים מטעמו למעט כלפי אדם שגרם לנזק מתוך כוונת דzon.

13. **אחריות ושיפוט**

13.1 השוכר יהיה אחראי לשמירת המושכר, וכן יהיה אחראי כלפי כל אדם /או גופו /או רשות, לרבות המשוכר, לכל נזק, אבדן, הפסד, הוצאה או פגיעה כלשהם שייגרם לגוף /או לרכוש כתוצאה ממשעה /או מחדר של השוכר (להלן: "נזק") בשטח /או עקב השימוש במושכר, וכן לכל נזק שייגרם בקשר עם החזקה במושכר /או השימוש בו /או עקב מעשה או מחדר שיעשה השוכר /או מי מטעמו בשטח המושכר /או הבניין - כל אלה בין אם בוצעו על ידי השוכר ובין אם בוצעו על ידי מי מטעמו, /או כל אדם אחר מטעמו /או בהרשותו. מוסכם במפורש, כי על המשוכר תחול אחריות שהיא מכלמין סוג שהוא כלפי השוכר /או מי מטעמו - בשל כל נזק שייגרם, אם ייגרם, לשוכר /או לרכשו של השוכר ולכל מי שיימצא בהם מכל סיבה וכן בשל כל נזק לתכולת המושכר, ולגבי הכל, מבלתי Lagerou מכלויות האמור לעיל - גם נזק עקיף ונזק תוצאות, אשר נגרמו על ידי המשוכר /או מי מטעמו /או הפועלים בשם עקב /או בקשר /או בגין כל מעשה /או מחדר של המשוכר /או כל הבאים /או הפעלים מטעמו /או בשם .

13.2 מבלי לغارוע מזכויות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לפצות את המשכיר ו/או את מי מטעמו ו/או את חברת הנהול בגין כל נזק / או הוצאה / או הפסד אשר יגרמו למי מהם עקב מעשה או מחדר של השוכר ו/או מי מטעמו ו/או עקב אירוע או נזק שהשוכר אחראי בגיןו על פי הסכם זה, וכן בגין כל הוצאות המשפטיות הסבירות שהশוכר ו/או מי מטעמו נשאו בהן בקשר לתביעה ו/או בקשר עם התגוננות בתביעה כאמור עקב הנזק, והכל בכפוף לכך שהশוכר ו/או חברת הנהול הודיעו לשוכר על תביעה כאמור תוך זמן סביר מיום שנודע להם על קיומה, ובתנאיו שניתנה לשוכר הזרמנות להtagונן בפני התביעה האמורה, בין על ידי צירופו לצד שלישי בתביעה האמורה, בין על ידי שיתופו בהגנת המשכיר ו/או חברת הנהול מפני התביעה, בין על ידי מתן אפשרות לשוכר להtagונן בפני התביעה בשם המשכיר ו/או חברת הנהול, הכל לפי בחירתם

14. תיקונים במושכר

- 14.1 במשך כל תקופת השכירות, מתחייב השוכר להחזיק את המושכר על כל חלקיו לרבות אביזרי האינסטלציה החשמלית והסניטרית, מערכת הגז, התריסים, והאביזרים האחרים, לרבות הפריטים והמחוברים במצב טוב ושלם, ראוי לשימוש, תקין ונקי, כפי שקיבל. למעט בלאי סביר השוכר מתחייב לתקן על חשבונו את כל הנזקים והקלוקלים והפגמים, שיגרמו למושכר ולאביזרים, במשך כל תקופת השכירות וזאת מיד לאחר התהווותם או בהיגרם, למעט נזקים הנובעים מבלאי רגיל ושימוש סביר של חלקו המבנה והאביזרים שתיקונם יחול על המשכיר.
- 14.2 לצורך קיום התחביבות השוכר על פי פיסקה זו מתחייב השוכר בין היתר לשמור על תפעול תקין וסביר של כל המערכות לרבות מערכות אינסטלציה חשמלית וסניטרית וכן התריסים ומערכת הגז. והמשכיר מתחייב לתקן במידת ולא דיחוי כל קלקלול ו/או תקללה שתיקונם חול על המשכיר בהתייחס לתקלות אינסטלציות למיןן לרבות חשמל, מים, ביוב, צנרת ועוד לא קיים השוכר את התחביבותיו לפי סעיף זה, כולן או מקטן, רשאי המשכיר אם תרצה בכך, אף שאיננו חייב לעשות כן, לבצע בעצמו או באמצעות אחרים את התקיקונים הנחוצים במושכר כן, זכאי להיכנס למושכר ולעשות זאת במקום השוכר, ותaea רשאית המשכירה לגבות מהשוכר את כל הוצאות שהוציא בגין התקיקונים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעור המקסימלי הנוהג בבנק לאומי, אותה עת על מסגרת חריגה ובצירוף פיצוי מלא בגין הנזקים שנגרמו למושכר כאמור, ורבות שכ"ט הכרוך בגין ביצוע אותו תשלום והנקבע בזאת על סך 20% מערכו לאחר צירוף הפרשי הצמדה וריבית, כאמור עד ליום ההחזר בפועל.

15. שינויים במושכר



15.1 השוכר מתחייב לא לעשות כל שינוי במבנה המושכר בלי קבלת רשות בכתב ומרASH מאית המשכיר. "שינוי" בסעיף זה - הכוונה לכל שינוי שהוא בקירות, ריצוף, בעבודות הנגרות, בחשמל, במים באינסטלציה וכיו"ב.

15.2 כל שינוי שיעשה השוכר במושכר, ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, והפרה זו תקינה למשcir את הזכות לتبוע את פינוי המושכר מיד, וכן כל שינוי שיעשה במושכר, ייחשב כרכוש של המשcir, אלא אם ידרש המשcir מן השוכר להחזיר את המושכר למצב הקודם, ובמקרה זה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הו. למשcir הזכות להחזיר את המושכר למצבו הקודם ולקבל מנת השוכר כל סכום שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

16. בטוחנות

16.1 להבטחת כל התחביבות השוכר לפי הסכם זה ומביי לפגוע ביתר התחביבות השוכר, לרבות פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיידרש למושכר ותשלום דמי השכירות והתשומות המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר בידי בא כוח המשcir הנאמנות:

16.1.1 5 מהחותם חתוםת ללא סכום, לפחות כל אחד מהגופים המפורטים להלן, לעילו להתקשר עימם לתקופת השכירות במושכר (עיריית תל אביב, חברת חשמל, חברת המים "מי אביבים", חברת הגז וחברת הנהול).

16.1.2 ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד המחרירים לצרכן, ניתנת לימוש בתוך 7 ימים מדרישה לפחות המשcir על סך כולל בשקלים חדשים השווה ל- 76,500 ש"ח.

הערבות הבנקאית תהא אוטונומית, בלתי מותנית, ניתנת להסבה לטובת כל גורם אשר ירכוש או יקבל את זכויות המשcir במושכר), ערוכה לטובת המשcir כמפורט, ניתנת לימוש לשיעורין, מבוקלת עדין על חשבון השוכר ובתקוף במשך כל תקופת ההסכם ועד 60 ימים לאחר תום תקופת השכירות. מובהר, כי השוכר ישא על חשבונו הבלעדי בכל עמלה ו/או הוצאה ו/או תשלום בגין העARBות הבנקאית.

ובהר, כי במקרה שבו ישמש המשcir בעARBות הבנקאית כאמור לעיל, יהא השוכר חייב להפקיד בידי המשcir ערARBות בנקאית חדשה בתנאים ובסכום זהה (צמוד למדד), וזאת בתוך 15 ימים מהמועד שבו הציג המשcir את העARBות הבנקאית לפירעון כאמור.

16.2 השוכר מתחייב להמציא עד למועד החתימה את הבטווחות הנ"ל.

16.3 בא כוח המשcir ישמר את הבטווחות הנ"ל ברשותו, לא יעבירם ו/או יסב אותם ו/או יציגם לפירעון ו/או יפעל נגד השוכר, אלא אם יפר השוכר ו/או לא יקיים התחביבותיו ו/או כל חלק מהן על פי הסכם זה. במקרה זה ובכפוף למתן התראה של 14 ימים, המשcir יהיה רשאי להציגם לפירעון ו/או להגישם להוצאה לפועל ו/או לדרוש מהשוכר לקיים את מלאה התחביבותיו ו/או לتبוע את השוכר, והשוכר בחתימתו על הסכם זה נותן בזאת למשcir את

הרשות למלא בהמחאות הנ"ל את הסכומים שלא יחולמו על ידו למי מהגופים הנמצאים בסעיף
14.1.1.

16.4 בתום תקופת השכירות, לא יותר מ- 60 יום לאחר פינוי המושכר ולאחר שהמשכיר יזוכח כי השוכר עמד בכל התcheinויות כאמור בהסכם זה, יחזיר בא כוח המשכיר את הבתווחות הנ"ל לידי השוכר.

17. ביטול הסכם

אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי יסודי או התcheinויות יסודית הכלולים בהסכם זה, יחשב ההסכם, לבטול ובלתי חוקי זכותו של השוכר להחזיק במושכר, ומבליל פגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים, יהיה המשכיר רשאי לטעון מיד את פינוי המושכר על ידי השוכר.

18. פינוי המושכר

18.1 השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות, או אם יגיע הסכם זה לידי סיום בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה, אףטרם תום תקופת השכירות, לפי המועד המוקדם יותר, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנו וחופשי מכל אדם וחוץ כלשהו, וכשהוא מסודד וצבע בצבע לבן, נקי ובמצב טוב, תקין וראוי לשימוש כפי שהוא בעת שקיבל אותו, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

18.2 אם לא יפנה השוכר את המושכר באופן ובמועד שהוא עליו לפניו על פי הסכם זה, הרי מבלי פגוע בכל זכות אחרת שיש למשכיר על פי החוק ו/או על פי הסכם זה, יהיה חיב המשcker לשולם למשכיר סך בשקלים חדשים השווה ל- 1,100 ש"ח עבור כל יום איחור או פיגור במסירת החזקה במושכר לידי המשכיר, וזאת כדמי פיצויים קבועים ומוסכמים מראש. תשלום הסכום על פי סעיף זה, לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר.

18.3 בתום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, יהיה רשאי המשכיר לשוב ולתפס חזקה בדירה, בכל דרך שתיראה לו על פי שיקול דעתו הבלעדי והשוכר מייפה את כוחו של המשכיר לעורך כל פעולה שתיראה לו לשם תפיסת החזקה כאמור, לרבות פינוי חפציו של השוכר מהדירה.

19. פיצויים

19.1 על הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזם (תרומות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

19.2 כל צד אשר יפר הסכם זה, יהיה חיב לפצות את הצד האחר עבור כל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר ייגרם לצד الآخر עקב הפרה זו וחתת מבלי פגוע בזכויות הצדדים לכל סעד אחר לפי הדין ו/או לפי הסכם זה.

20. סעיפים יסודים

20.1 מוסכם בזאת כי הסעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ו- 16 להסכם זה ייחסו כסעיפים יסודיים ועיקריים, והפרטו של איזה מהם תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה כמשמעות מושג זה בחוק החוזים (תקופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

ככל 21.

21.1 שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה בין בכלל לבין במועדה מצד המשכיר או השוכר, לא ייחסו כיתור על זכויות המשכיר או השוכר על פי הסכם זה או על פי דין, ולא ישמשו מנעה לכל תביעה.

21.2 כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

21.3 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרומות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 .

21.4 השוכר מותר בזאת על כל זכות קייזד /או עיבدونם אם וככל שייעמדו לו כלפי המשכיר. מבלתי גראע בנסיבות האמור לעיל, לא יהיה השוכר רשאי לקיזד /או לעכב /או לנគות מכל סיבה שהוא כל סכום מדמי השכירות אשר עליו לשלם למשכיר כאמור בהסכם זה ו/או מיתר התשלומים החלים עליו כאמור בהסכם זה.

21.5 השוכר לא יהיה רשאי לירישום הערת אזהרה מכוח זכויותיו על פי הסכם זה.

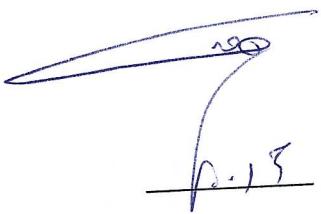
21.6 מוסכם בזאת בין הצדדים כי הוראות חוק השכירות והשאליה, התשל"א-1971 לא יחולו על הסכם זה למעט הוראות החוק שעליין לא ניתן להתנו.

21.7 הסכמה מטעם צד מהצדדים לסתיה מתנהי חוזה זה במקרה מסויים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר. לא השתמש צד בזכות הנינתה לו על פי חוזה זה במקרה מסויים אין לראות בכך ויתור על אותה זכות באותו מקרה /או במקרה אחר דומה או שאינו דומה ואין להפסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד.

21.8 כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הן כנקוב בគורתה לחוזה. כל הودעה שתשלוח מצד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות לעיל, תחשב אלא אם כן הודיע בכתב צד למשנהו על שינוי בה, Caino הגעה לטעותה ולידיעת הצד הנשגר בתוך 27 שעות מעת מסירתה לשלוח בדואר ובמקרה של מסירה בידי מעת המסירה.

ולראיה באו הצדדים במקום במקומם ובמועד הנקוביים לעיל:





השוכר


~~המשכיר~~

רשימת תוכלה

מקרר
תנור אפייה פירוליטי
מייקרוגל
מדיח כלים אינטגרלי
כריים אינדוקציה
ארונות קיר