

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתאריך 8/10/24

בין :

אור קופלמן מרח'
אדוארד ברנשטיין 13, תל
אביב
(להלן ביחד ולחוד: "הבעלים"/
"המשכיר"/"המשכירים")

מצד אחד

ובין :

תום בכר מרח'
משעול היין 5, כרמיאל
ו- טנקוב מריב מרח'
מגידו 22, כרמיאל
שכתובתו לצרכי הסכם זה הינה כתובת המושכר
(להלן "השוכר")

מצד שני

הואיל : והמשכיר מצהיר כי הינו המחזיק והזכאי להירשם כבעלים הבלעדיים של דירת מגורים בת 3 חדרים המצויה בקומה שלישית ברח' עוזיאל 6, ר"ג. זאת מכח הסכם מכר מיום 18.8.2021 (להלן: "הדירה" "המושכר").

והואיל: והמשכיר חפץ להשכיר לשוכר את המושכר בתנאי הסכם זה להלן.

והואיל: והובהר לשוכר החשיבות הרבה שמקנה המשכירים לשמירה על הדירה במצבה.

והואיל: והשוכר מסכים לשכור את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה מבלי שתהא לו כל הגנה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972.

והואיל: והמשכיר מצהיר כי אין מניעה עפ"י דין והן עפ"י חוזה להשכיר את המושכר לשוכר.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה לרבות ההצהרות הכלולות בו והנספחים לו מחייבים את הצדדים ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מהמשכירים את המושכר למטרת מגורים בלבד שלו ושל בני משפחתו.

3. השוכר מאשר ומצהיר בזאת כי ידוע לו וכי הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. המושכר לפי חוזה זה הינו "נכס פנוי" בהתאם לסעיף 9 לחוק הגנת הדייר.

4. דמי הביטחון (פיקדון) יוחזרו לשוכר בתום תקופת השכירות מיד בעת החזרת המושכר למשכיר. המשכיר לא יהיה רשאי להחזיק בפיקדון לאחר החזרת המושכר ותשלום כל התשלומים עבור תקופת השכירות (סעיף 5.א וסעיף 4.א)
בנוסף יועברו צ'קים פתוחים לחברת המים, החשמל, הגז, והעיריה, במעמד החתימה על ההסכם וכתנאי לכניסתו לתוקף.

ד. מוסכם במפורש כי השוכר לא יהיה רשאי להעלות כל טענה בדבר תשלום דמי השכירות במזומן ו/או בכל דרך אחרת שאינה מוסכמת על פי הסכם זה. מובהר במפורש כי רק פרעונו של כל תשלום באמצעות הצ'קים שניתנו על פי הסכם זה יהווה ראיה לתשלומם של דמי השכירות על פי הסכם זה. עוד מוסכם במפורש כי השוכר לא יהא רשאי להעלות כל טענה בדבר זכותו להישאר במושכר באם טענה כאמור אינה במסגרת האופציות הנתנות לו ו/או נתמכת במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים המציין במפורש כי הינו מהווה הארכה להסכם זה.

ה. כל איחור מעבר ל 14 ימים בפירעון מי מהצדדים שנתנו כאמור עבור דמי שכירות, תהא סיבתו אשר תהא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר.

6. הוצאות ותשלומים בגין המושכר:

א. בנוסף לדמי השכירות כאמור לעיל, השוכר ישא בכל תשלום הנובע מהשימוש השוטף במושכר בתקופת השכירות ו/או בכל תשלום חובה אחר אשר יחול בתקופת השכירות על המושכר בגין ההחזקה בו ו/או השימוש בו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בתשלומים בגין חשמל, מים, גז, ארנונה, דמי ניהול/ועד בית ו/או כל תשלום אחר אשר יחול על המחזיק כמחזיק והוא מתחייב לשלם במועד.
מוסכם כי השוכר יעביר על שמו את חשבונות הארנונה, מים וחשמל ועליו לפעול בתיאום עם המשכיר על שינוי כאמור.

ב. אם כתוצאה מאי תשלום במועד של תשלום כלשהו, אשר החובה לשלמו חלה על השוכר, יוטלו על המשכיר קנס ו/או הוצאות נוספות בגין הפיגור, יחולו הקנס ו/או ההוצאות על השוכר, והם ישולמו מיידית על ידו.

ג. במהלך תקופת השכירות ימסור השוכר למשכיר על פי דרישה העתקים מכל המסמכים והקבלות המוכיחים את ביצועם של כל התשלומים המפורטים בסעיף א' לעיל.

7. מסירת המושכר והחזקתו:

השוכר מצהיר בזאת כי הוא בדק את המושכר וסביבתו ומצאם מתאימים לצרכיו, ואין לו כל טענת פגם ו/או אי התאמה לגבי המושכר, סביבתו, אופיו ו/או תכולתו. עוד מצהיר השוכר כי המושכר נמסר לו ישירות במצב טוב ותקין כשהוא נקי וכי הובהרה לו החשיבות הרבה שמקנה המשכיר לשמירה הראויה על המושכר במצבו הנוכחי בכפוף לבלאי סביר.

8. א. השוכר מתחייב שלא להכניס שינויים ו/או לבצע שיפוצים ו/או שיפורים ו/או תוספות בניה כלשהן במושכר (להלן: "השינויים") ללא קבלת אישור מהמשכיר מראש ובכתב, ובכל מקרה בו ביצע השוכר שינויים במושכר, בין ברשות המשכיר ובין ללא רשותו, יהיו כל השינויים וכן כל האביזרים והמתקנים אותם התקין השוכר רכושו של השוכר, והשוכר מתחייב בתום תקופת השכירות להסירם מבלי שייגרם נזק למושכר ולהחזיר המושכר לקדמותו.

א. בתום תקופת השכירות ו/או במקרה של ביטול ההסכם ע"י המשכיר בשל הפרתו היסודית ע"י השוכר יחזיר השוכר את החזקה במושכר למשכיר באותו מצב בו קיבל את החזקה במושכר בכפוף לבלאי סביר.

ב. השוכר יחזיר למשכיר את המושכר באותו מצב שבו קיבל אותו כאשר הוא צבוע כולו בצבע לבן (כולל סתימת חורים בקירות). הדירה תמסר לשוכר לאחר ניקיון כללי כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ.

ג. לא החזיר השוכר את החזקה במושכר למשכיר במועד כמתואר לעיל, יהיה המשכיר רשאי **בכפוף לכל דין** להחזיר לעצמו את החזקה ולצורך כך להיכנס למושכר בכח תוך פתיחת הדלת ולפנות את מטלטליו של השוכר מהמקום בעצמו וזאת לאחר מתן הודעה בכתב לשוכר של 72 שעות לפנות את המושכר.

ד. השוכר מסכים בזאת מראש כי באם לא יפנה השוכר את המושכר במועד סיום ו/או במקרה ביטולו של הסכם זה כדין ע"י המשכיר בשל הפרתו היסודית על ידי השוכר יהא רשאי המשכיר לנקוט בכל הפעולות המתחייבות כנגד השוכר על פי הסכם זה ועל פי הדין לרבות הפקדתו וגבייתו של הצק לביטחון בגובה מלא נזקי המשכיר לרבות הפיצוי המוסכם.

ה. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם במפורש כי במקרה שבו ישאר השוכר במושכר מעבר לתקופת השכירות מבלי שבידיו הסכם שכירות בכתב חתום על ידי המשכיר יהווה הדבר חזקה חלוטה כי השוכר נמצא במושכר שלא כדין ובמקרה זה נותן בזאת השוכר למשכיר בחתימתו על הסכם זה יפוי כח ו/או כתב הרשאה בלתי חוזרים למנות את עצמו ו/או את מי מטעמו במעמד צד אחד ככונס נכסים של המושכר לצורך נקיטת כל הפעולות המתחייבות על מנת לפנות את השוכר מהמושכר לרבות באמצעות פינוי בכח, ניתוק זרם החשמל והמים לבית, החלפת המנעול ו/או כל דרך אחרת שכונס הנכסים ימצא לנכון וזאת מבלי שלשוכר תהא טענה כלשהי בעניין זה.

ו. עוד מוסכם כי הימצאותו של השוכר במושכר במועד שאינו מוסכם על פי הסכם זה תהווה ראיה מכרעת להימצאותו בנכס שלא כדין ולזכותו של המשכיר לפעול כאמור. מובהר כי לשוכר נתן התראה בכתב של 15 יום על מנת לאפשר לו לתקן כל הפרה יסודית כאמור בהסכם זה בטרם ינקטו לגביו כל פעולות כאמור בהסכם וכי במקרה של מינוי כונס נכסים כאמור ינתנו לשוכר 30 יום על מנת למצוא לעצמו דיור חלופי.

ז. **מובהר למען הסר ספק כי כל האמור לעיל הינו בכפוף לכל דין וכי המשכיר יפעל רק על פי הדין המחייב.**

11. הפרת ההסכם:

א. מוסכם במפורש בין הצדדים כי הסעיפים המפורטים להלן, לרבות סעיפי המשנה שבהם, הינם תנאים יסודיים ומהותיים בהסכם זה, אשר הפרתם תחשב כ"הפרה יסודית" של ההסכם ותזכה את המשכיר בכל הסעדים העומדים לו לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. להלן הסעיפים: 2,4,5,6,9,10,12,14.

ב. במידה והשוכר יחדל מכל סיבה שהיא להשתמש במושכר ובמשך תקופה זו לא ישלם דמי שכירות ו/או כל תשלומים אחרים החלים עליו לפי חוזה זה וכן במקרה בו יופר ההסכם זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך שבועיים ימים לאחר מכן, יהיה המשכיר רשאי להחזיר לעצמו את החזקה במושכר, ולצורך כך להיכנס בעצמו למושכר לנקוט בכל אחת מהדרכים כאמור בס' 10 ג' לעיל ולפנות את מטלטליו של השוכר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי המשכיר בגין הפרת החוזה בהתאם לחוזה זה ו/או לפי כל דין.

ג. מוסכם על הצדדים כי כל יום איחור במסירת החזקה במושכר למשכיר לאחר תום תקופת השכירות ו/או לאחר מועד לפנוי המושכר שייקבע כדין ע"י

המשכיר במקרה של הפרת החוזה ע"י השוכר מעבר ל 7 ימים תקופת חסד, יגרומ למשכיר הפסד דמי שימוש ראויים ו/או דמי נזק אשר הצדדים העריכוהו לאחר הערכה מחושבת מראש בסך השווה בש"ח ל- 400 ₪ ליום (והשוכר מתחייב לשלם למשכיר סכום זה, עבור כל יום בו יפגר למסור למשכיר החזקה במושכר לאחר תום תקופת השכירות האמורה בחוזה זה ו/או לאחר המועד שייקבע כדין ע"י המשכיר לפינוי המושכר

י. בתום תקופת השכירות ימציא השוכר מסמכים המעידים על ביצוע כל התשלומים כאמור בהסכם זה. אישורים אלו יוכלו להתקבל גם באמצעות שיחת טלפון לגורמים הרלוונטיים.

י"א מוסכם במפורש שעל השוכר להימנע מכל עבודות תיקון בעצמו של מערכות אשר הטיפול בהם עלול לסכן את המטפל בהם לרבות טיפול במערכת החשמל במושכר ו/או בכל עבודה אחרת הכרוכה בסכנה כלשהי. מוסכם במפורש כי בכל טיפול או תיקון כאמור יש להעזר בבעל מקצוע מתאים וזאת על מנת למנוע כל אפשרות של פגיעה של השוכר ו/או מי מבני ביתו. השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל בעייה כאמור ולאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו לבדוקה ו/או להנחות מה הדרך הטובה לטפל בה. עוד מוסכם במפורש שאין להשאיר במרפסת המושכר ילדים ללא השגחה וכי המשכיר אחראי לבטיחות ילדיו בכל הקשור למגורים בקומה גבוהה שבה נמצא המושכר.

י"ב השוכר יתן למשכיר הודעה בכתב אודות כל מפגע בטיחותי במושכר או בסביבתו אשר עלול לסכן חיי אדם.

י"ג השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן שלא יגרום הפרעה ו/או מטרד לשכניו ולעוברי אורח בבניין ובסביבת המושכר, לרבות לא על ידי אורחיו, מוזמניו, או כל אחר מטעמו.

13. ביטחונות:

1. השוכר יפקיד בידי המשכיר סכום של 12,400 ש"ח מזומן שיועבר למשכיר בהעברה בנקאית או בשיק לפקודת המשכיר ויפדה לפני תחילת השכירות. (להלן – הפקדון). אשר יוחזר לשוכר מיד עם פינוי המושכר, ככל שעמד בתנאי ההסכם ובתנאי שהשוכר מילא כל התחייבויותיו לתשלום המי השכירות ופינוי המושכר בזמן בלבד.

2. ימסור השוכר למשכיר צ'ק לפקודת עיריית רמת גן להבטחת תשלומי הארנונה בגין המושכר, צ'ק נוסף לפקודת חברת המים, צ'ק לפקודת חברת החשמל להבטחת תשלום החשמל עבור המושכר וכן צ'ק נוסף עבור ועד הבית להבטחת תשלומי ועד הבית. המשכיר לא יהא רשאי לעשות כל שימוש בצ'קים אלה אלא לאחר שהיתרה בשוכר ואיפשר לו 30 ימים נוספים להסדרת חובו כאמור, ככל שיהיה. הצ'קים הנ"ל יתנו במועד הכניסה לדירה.

3. בתוך שבוע ממועד חתימת הסכם זה וכתנאי למסירת החזקה במושכר, ימציא השוכר ערב לשביעות רצון המשכיר אשר יהיה ערב ביחד למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ויחתום על כתב ההתחייבות המצורף להסכם זה בפני המשכיר.

14. טיפול באחזקת הדירה:

בכפוף לפרוטוקול אשר יערך בעת מסירת הדירה ובו יצויינו ליקויים ככל שקיימים, השוכר מצהיר כי הדירה נמסרה לו במצב טוב ותקין כי הוא מתחייב לשמור בהקפדה יתרה שלא יגרם נזק כלשהו לדירה ואבזירה, למעט בלאי סביר.

השוכר מצהיר כי הובהרו לו הוראות היצרן הנוגעות לתחזוקה נכונה של ארונות המטבח מערכת מיזוג האוויר (לרבות ניקוי הפילטרים מעת לעת) וכי הוא מתחייב לפעול על פיהן ולהימנע מכל נזק כאמור.

18. הודעות:

כל הודעה אשר תישלח בדואר רשום על פי כתובות הצדדים המופיעות ברישא להסכם זה תיחשב כאילו התקבלה אצל הצד שכנגד 72 שעות לאחר מסירתה במשרדי הדואר. הודעה אשר נמסרה במסירה אישית, יראו במועד המסירה את מועד קבלת ההודעה אצל הצד שכנגד. מוסכם כי משלוח הודעות באמצעות הדאר האלקטרוני יחשב כמסירת הודעה על פי הסכם זה ובלבד שהוכח כי הצד אליו נשלחה הודעת הדאר כאמור אכן קיבל אותה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

1. ת.ז. _____ מרחוב _____ חתימה _____

2. ת.ז. _____ מרחוב _____ חתימה _____

התחייבות

אנו הח"מ מסיו קכנ ת"ז 023557713 - מינה קכנ ת"ז 022883755

ערבים בזאת ביחד ולחוד בערבות אישית לכל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה. ערבותינו זו תעמוד בתוקפה גם במקרה שהמשכיר יגיע להסדר כלשהו, בין פשרה ובין אחרת, עם השוכר, וכן תישאר בתוקף במקרה של ויתור כלשהו מצד המשכיר או הארכת מועד. על סמך ערבותינו זו רשאי המשכיר לתבוע אותנו ביחד, וכל אחד מאתנו לחוד, לשלם לו כל סכום מבלי לפנות תחילה אל השוכר.