

**תנאים מיוחדים**  
**לחוזה שכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם בעיר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ : שנת 2018

**בין:**

1. \_\_\_\_\_ ת"ז : \_\_\_\_\_ מרחוב : \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז : \_\_\_\_\_ מרחוב : \_\_\_\_\_

כולם במאוחד ובמיוחד בערבות הדדית להלן: "המשכיר"

**ובין:**

1. \_\_\_\_\_ ת"ז : \_\_\_\_\_ מרחוב : \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז : \_\_\_\_\_ מרחוב : \_\_\_\_\_

כולם במאוחד ובמיוחד בערבות הדדית להלן: "השוכר"

1. **הגדרות וחובות מיוחדים המהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה והנמנים על עיקריו**  
1.1 **"המושכר"**: דירת מגורים בת \_\_\_\_\_ חדרים, הנמצאת ב- \_\_\_\_\_ בקומה \_\_\_\_\_ (להלן "המושכר")  
1.2 **"תקופת השכירות"**: המשכיר משכיר המושכר לשוכר החל מ- \_\_\_\_\_ וכלה ב- \_\_\_\_\_.  
1.3 **מטרת השכירות: מגורים**.  
על השוכר להשתמש במושכר אך ורק למטרה כמצוין לעיל, ולא לאף מטרה אחרת שהיא, בלי הסכמתו של המשכיר בכתב ומראש.  
1.4 **דמי שכירות לחודש**: \_\_\_\_\_ ₪.  
1.5 **דמי שכירות לכל התקופה**: \_\_\_\_\_ ₪.  
דמי השכירות לכל התקופה ישולמו ביום חתימת חוזה זה ב- \_\_\_\_\_ המחאות דחיות שמועד פרעון כל המחאה והמחאה ב- \_\_\_\_\_ לכל חודש.

2. **אי החלת חוקי הגנת הדייר**

- 2.1 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972, ו/או תקנותיו, ו/או כל שינוי בני"ל (להלן "החוק"), אינם חלים על שכירות זו, בין השאר, מאחר ונתמלאו התנאים, או חלק מהם, הנזכרים להלן.  
2.1.1 לא שולמו למשכיר כל דמי מפתח או תמורה אחרת שהיא בין בעקיפין ובין במישרין, בשל שכירות זו, למעט דמי שכירות לפי חוזה זה.  
(השוכר מסכים בזאת כי הוא לא יהיה זכאי לכל דמי מפתח או לכל תשלום ו/או תגמול ו/או פיצוי, מכל סוג ומן שהוא, בעת ו/או עקב פינוי הדירה).  
2.1.2 ביום תחילת תוקפה של שכירות זו, המושכר נמצא בחזקת המשכיר ו/או לא היה במושכר דייר הרשאי להחזיק במושכר כדין.  
2.1.3 המושכר נבנה והושכר לראשונה לאחר יום תחילת חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ח – 1968.  
2.1.4 השוכר מצהיר ומאשר כי כל התשלומים לביצוע שינויים במושכר הן השיפוצים והן התוספות, והן ההוצאות או השקעות האחרות, בשל התאמת המושכר למטרותיו, באם יהיו כאלה, כל אלה, גם אם ניתנה הסכמת המשכיר לביצוען, לא יחשבו כדמי מפתח מכל סוג שהוא, ולא יקנו לשוכר כל זכות שהיא, ותשלומים אלו או העבודות הנ"ל, אם בוצעו יהיו רק דמי שכירות בלבד, ולא ישנו את המוסכם בין הצדדים, לפיו לא חלה על שכירות זו הגנת כל חוק מחוקי הגנת הדייר.

השוכר:

המשכיר:

### 3. השכרת המושכר ותשלום דמי שכירות

- 3.1 המשכיר משכיר המושכר לשוכר למשך תקופת השכירות בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה זה.
- 3.2 השוכר מתחייב לשלם למשכיר כל תשלום לפי חוזה זה, כולל דמי השכירות היסודיים לכל תקופת השכירות, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5.1 להלן.
- 3.3 השוכר ישא בכל התשלומים הנזכרים בחוזה, גם אם יפנה את המושכר, תוך ו/או במהלך תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש, ועד תום תקופת השכירות.
- 3.4 למרות כל האמור בחוזה זה, מוסכם כי חוזה זה יבוא לסיומו במקרה שאחד מהצדדים ייתן לצד השני התראה מוקדמת של 90 יום מראש במכתב רשום או הודעה מתועדת.

### 4. בדיקת המושכר

השוכר מצהיר, כי ראה ובדק את המושכר, את אפשרויות השימוש בו, הניצול, דרכי הגישה וכל פרט אחר בנוגע למושכר, ומצאו מתאים למטרותיו ולצרכיו, וכי הוא מתקשר בחוזה זה בידיעת כל הפרטים המתייחסים למושכר ו/או לזכויות המשכיר המתייחסות למושכר ו/או לאופן ו/או ליעוד המושכר ברשויות ו/או לאפשרות השימוש במושכר, וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או תביעות, לרבות טענות בדבר אי התאמה או מום, ביחס למושכר ו/או לבנין בו נמצא המושכר, לאפשרות השימוש בהם, ניצולם ולעצם התקשרות בחוזה זה.

### 5. תשלומי השוכר

#### 5.1 הצמדה למדד

5.1.1 כל תשלום הנזכר בחוזה זה בשקלים חדשים, כולל תשלומי הפיצויים, יהיה צמוד, כמפורט להלן, פרט למקרה והחוק יחייב הצמדת שכר הדירה למדד, שאזי שער הבסיס יהיה המדד הידוע בעת חתימת חוזה זה, והמדד לתשלום יהיה המדד הידוע ביום שנועד לתשלום.

השוכר ישא עבור תקופת השכירות בתשלומים הנזכרים להלן :

5.2 דמי שימוש במים, בחשמל, בגז, דמי שימוש ושיחות טלפון, ועד בית, ארנונה, ובכל המסים, הארנונות למיניהם, בין עירוניים ובין ממשלתיים, או אחרים, המוטלים או שיוטלו בעתיד בקשר למושכר בתקופת השכירות או בקשר עמה והחלים על השוכר. על השוכר להציג למשכיר יום לפני פינוי המושכר בתום תקופת השכירות, קבלות על גמר תשלומי כל התשלומים והמסים בגין המושכר עד תום תקופת השכירות, לרבות השלמת תשלום דמי שכירות למשכיר והסכמת המשכיר להחזרת הביטחונות לשוכר בגמר תקופת השכירות.

5.3 השוכר יפקיד בידי המשכיר המחאות לכלל הרשויות המספקות שירותים לנכס כשהן למוטב בלבד אך ללא תאריך פירעון וללא סכום וכשהן חתומות על ידי השוכר. המשכיר רשאי לשלם החובות הנ"ל על חשבון השוכר באמצעות ההמחאות שניתנו למשכיר עם חתימת הסכם זה והרשומים מראש לפקודת הרשויות השונות.

1- חברת החשמל

2- חברת המים

3- ועד הבית

4- עירייה (ארנונה)

5- חברת הגז

## אחריות השוכר לנזקים

5.4 השוכר יהיה אחראי כלפי המשכיר וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק או הפסד שיגרמו לנ"ל ו/או למושכר או לציוד ולריהוט שבו, וגם /או למבנים אחרים הנמצאים באותו בנין, וגם /או לכל אדם וגם /או לרכוש, מסיבה כלשהיא שתהיה קשורה, כרוכה או נובעת מפעולותיו הישירות או העקיפות של השוכר ו/או שליחיו ו/או מוזמניו ו/או לאורחיו ו/או השוהים במושכר, בקשר למושכר. מכל מקום מתחייב בזה השוכר כלפי המשכיר, לפצותו ו/או לשפותו על כל נזק, כולל נזק צד ג', נזקי רכוש וגוף, או הפסד וגם /או על כל דרישה לתשלום פיצויים מצד אדם או גוף כלשהו, או כתוצאה מתביעה שתוגש נגד המשכיר בקשר לנשוא חוזה זה, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

## 6. תשלומי המשכיר (בעל הנכס)

המשכיר ישא במס רכוש (אם יחול) כחוק על המשכיר בגין המושכר ובכל המסים החלים לפי החוק על המשכיר. (פרט לאלה שהוטלו על השוכר בחוזה זה במפורש).

## 7. ציוד וריהוט

המושכר נמסר לקונה ריק מחפצים וכך יחזיר השוכר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות וכשהמושכר נקי ומסודר.

## 8. איסור העברת זכות שכירות

השוכר מתחייב:

8.1 לא למסור ו/או להשכיר את המושכר ו/או חלק ממנו, ו/או לא להעביר את זכותו על המושכר, ו/או על חלק ממנו, לתקופת השכירות או לחלק מימנה למי שהוא אחר, וכן לא להרשות למי שהוא אחר להשתמש במושכר, לרבות סאבלט לתקופות קצובות מבלי לקבל רשות בכתב מראש לכך מאת המשכיר.

8.2 לא למשכן ו/או לא לשעבד את זכויותיו לפי חוזה זה או חלק מהן.

## 9. תשלומים וריבית פיגורים

השוכר מתחייב לשלם כל תשלום בהתאם לאמור בחוזה זה ביום תשלום. איחור בתשלום לא ייחשב כויתור מצידו של המשכיר על הפרת התחייבותו של השוכר, או כהסכמת המשכיר לאיחור של אותו תשלום, או הבא אחריו. כל פיגור בתשלום כלשהוא לפי חוזה זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ליום חתימת חוזה זה, וישא תוספת פיצוי מוסכם לכל יום פיגור, עשירית שכר דירה חודשי, וזאת מיום הפיגור ועד התשלום בפועל, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

## 10. ביצוע שינויים במושכר והסרתם

10.1 השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר כל תוספת או שינוי, או סיוד, או צביעה, ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. שום שינוי או תוספת במושכר לא יחשבו כתשלום דמי מפתח.

10.2 המשכיר יהא רשאי בכל עת, להרוס כל שינוי או תוספת שנעשו על ידי השוכר, ללא הסכמתו בכתב, והשוכר ישא בכל תשלום, הוצאה, שתגרם למשכיר בקשר לכך.

10.3 לשם הסרת ספק, מוסכם כי כל שינוי או תוספת במבנה המושכר יהיה רכושו של המשכיר. המשכיר, בכל מקרה, לא יידרש לשלם או להשתתף בכל סכום בגינם. השוכר, בתום תקופת השכירות, לא יהיה רשאי לעשות בהם כל שינוי או להוציאם מהמושכר ללא הסכמת המשכיר.

10.4 למרות כל האמור לעיל, באם המשכיר ידרוש מאת השוכר להסיר ו/או לסלק השינויים או התוספות ו/או חלקם, הרי במקרה כזה, על השוכר לעשות זאת על חשבונו, ולהחזיר בתום תקופת השכירות את המצב של המושכר לקדמותו, כפי שהיה ביום תחילת השכירות, או לכל מצב קודם ו/או חלקי שהמשכיר יקבענו. סירב השוכר לעשות זאת, הרי למשכיר הרשות לעשות זאת על חשבון השוכר. אם השוכר לא ישלם למשכיר את הוצאות ביצוע עבודות אלו, תוך 7 ימים מיום דרישת המשכיר בכתב, הרי המשכיר רשאי לתובעו לתשלומן וגם/או להשתמש בבטחונות הנזכרים בחוזה זה למימוש החזרת הוצאותיו הנ"ל, כולל הוצאות ניהול המשפט ושכר טרחת עורך דין.

10.5 למרות האמור לעיל, השוכר יהיה רשאי לצייד ולרהט את המושכר בציוד ובריהוט נייד שאינו

השוכר:

המשכיר:

מחובר לקירות או לרצפה, ובלבד שפעולה זו לא תפגע במבנה עצמו, ובכל מקרה בתום תקופת השכירות יהיה עליו גם לתקן ולסייד במלואם את כל אותם החדרים (בשלמות) שהם נפגעו הקירות (אם נפגעו), כתוצאה מפעולה זו, כגון חורים שתוקנו ומקום תיקונים מובחן משאר שטח הקיר. אין האמור בסעיף זה מתיר לשוכר לבצע חורים בקירות המושכר ללא רשות בכתב ומראש מאת המשכיר.

11. **קיום חוקים וקבלת היתרים**  
השוכר מתחייב לקיים ולמלא את כל ההוראות הכלולות באיזה שהם חוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים, והוראות תכנון בנין ערים של כל רשות מוסמכת, החלים לגבי המושכר וגם/או לגבי השימוש במושכר.
12. **שמירת המושכר, תכולת המשכיר ותיקון נזקים**
- 12.1 השוכר מתחייב לשמור על המושכר ועל תכולת המשכיר הנמצאת במושכר, ולהוציא לפועל בזמן תקופת השכירות, על חשבונו, כל תיקון לכל פגם או לנזק שיגרם למושכר, ולתכולת המשכיר (אם קיימת), בין על ידי השוכר, ובין שנגרמו ע"י לקוחותיו ו/או אורחיו ו/או ע"י מי שנכנס למושכר ברשות השוכר, ולהחזיר למשכיר בכפוף לאמור בסעיף 10.3 ו- 10.4 דלעיל, במצב טוב לא פחות מהמצב שקיבל אותם בעת קבלת החזקה במושכר, פרט לבלאי רגיל.
- 12.2 הצדדים יבדקו ויצלמו את המושכר, תכולת המושכר, מוני המים, החשמל, הגז והטלפון, ביום כניסת ויציאת השוכר מהמושכר. הצדדים יקבעו בהסכמה את גובה הנזק למושכר ו/או לציד ולריהוט (אם קיים נזק) ותצלומי המושכר יהיו נספח להסכם זה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו וחתומים על ידי הצדדים.
- 12.3 למען הקטן את הנזק הרי השוכר יודיע למשכיר על כל נזק שנגרם למושכר תוך 48 שעות מעת התגלותו, או מיידית – אם הדבר הכרחי. לא הודיע השוכר כאמור – ישא השוכר בכל נזק ו/או הוצאה נוספת שתגרם למשכיר עקב אי מתן ההודעה למשכיר במועד, כגון: הודעה על פריצת מים מצינורות וכו'.
- 12.4 במקרה שהשוכר לא יתקן הנזקים כאמור, תוך 14 יום מקרות הנזק או מקבלת התראה בכתב מאת המשכיר, המוקדם מבין שניהם, (או בזמן קצר יותר במקרה הדחוף), הרי המשכיר יהיה רשאי, בלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לתבוע מהשוכר, הן בתקופת השכירות, והן לאחר מכן, את המחיר ו/או את המחיר המשוער של התיקונים ו/או את ההוצאות המשוערות של תקון כל נזק כזה. באם המשכיר טרם הוציא לפועל את התיקונים, הרי השוכר חייב, להפקיד סכום התיקונים בידי המשכיר עם דרישתו.
- 12.5 השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ולמנוע צבירת פסולת וחומרים העלולים לגרום לדליקה, למנוע ולסלק ריחות רעים, זיהום, חלודה וסכנת אש.
- 12.6 השוכר מתחייב להימנע מיצירת מטרד כלשהו, לכלוך או רעש, ובכלל זה, מתחייב השוכר שלא לגרום לזעזועים ולסכנת אש.
- 12.7 בכל מקרה של הפרת הוראות הנ"ל, הרי, בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר יהיה המשכיר רשאי לבצע כל בדיקה, מדידה, תיקון או כל פעולה אחרת שתראה למשכיר להחזרת המצב לקדמותו להסרת המטרד. כל ההוצאות שיהיה בגין כך למשכיר יחולו על השוכר וישולמו על ידו.
- 12.8 השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לשליחיו להיכנס למושכר בכל עת, בשעות מקובלות, לאחר תיאום, לשם בדיקה או לשם ביצוע תיקונים ועבודות אחרות שתהיינה נחוצות, לדעת המשכיר.
- 12.9 למרות האמור בחוזה זה, בכלל, ובסעיף זה בפרט, הרי השוכר ישא בהוצאת כל תיקון ותיקון של המושכר זה ו/או אביזריו, גם אם הוא חל על המשכיר, וזאת עד לסכום של 350 ש"ח לכל תיקון ותיקון.

### תיקונים החלים על המשכיר

12.10 המשכיר ישא בתיקונים יסודיים של המושכר מעל לסך הנזכר בסעיף 12.9 לעיל, שאינם נובעים משימוש השוכר ו/או אורחיו ו/או לקוחותיו במושכר, אלא מבלאי טבעי של המושכר כגון פיצוץ בצנרת מעייפות החומר, תיקונים יסודיים או שיפוצים יסודיים במבנה המושכר, בתנאי שהשוכר הודיע למשכיר על כך מיד או תוך 48 שעות מזמן התגלותם, כאמור בסעיף 12.3 לעיל. השוכר יהיה רשאי לקזז כל סכום שישלם עבור המשכיר שחובת תיקונו חל על המשכיר לפי תנאי חוזה זה.

### בטחונות

13.

13.1 להבטחת ביצוע המלא והנכון של כל התחייבויות השוכר עפ"י חוזה זה, לרבות פינוי המושכר בתום תקופת השכירות, ולהבטחת תשלום כל הסכומים הנזכרים בחוזה זה, ולהבטחת תשלום הנזקים שנגרמו או יגרמו למושכר ו/או לצידו ו/או לריהוט בזמן תקופת השכירות, ולהבטחת שיפוי השוכר את המשכיר בהתאם לתנאי חוזה זה, יחתים השוכר שני ערבים לשביעות רצונו של המשכיר על כתב הערבות הרצ"ב לחוזה זה כחלק בלתי נפרד, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה 10,000 ₪ או המחאה פתוחה על סך של 20,000 ש"ח וערבות החתומה בחתימתו ובחתימת שני ערבים לשביעות רצונו של המשכיר (לעיל ולהלן: "הבטיחויות").

13.2 המשכיר יהיה רשאי לממש את שטר החוב מייד לאחר חלוף 10 ימים ללא הודעה מוקדמת לשוכר לצורך תשלום נזקים ו/או לשאר התשלומים ו/או כל סכום פיצוי מוסכם ו/או פיצוי אחר הנזכר בחוזה זה. במקרה של מימוש הבטיחויות, השוכר מתחייב שלא לעתור לשום סעד שעלול לעכב את מימוש הבטיחויות.

13.3 במקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר בתום מועד התקופה, ו/או לא ישלם את דמי השכירות החודשיים ו/או לא ישלם את התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, יהיה המשכיר רשאי לגבות, על חשבון נזקיו, את מלוא סכום "הבטיחויות", סכום שהצדדים קובעים אותו כמוסכם ומוערך מראש וכמתאים לפיצוי המשכיר, למקרה של אי פינוי כמפורט להלן. תשלום זה אינו מקנה לשוכר זכות חזקה ו/או המשך חזקה ו/או ישיבה ו/או ויתור המשכיר על פינוי המושכר ו/או זכות להפרת חוזה ו/או כל זכות אחרת לגבי המושכר.

### זכויות המשכיר

14.

14.1 השוכר מתחייב להרשות ולאפשר למשכיר ו/או לעובדיו ו/או לשליחיו ו/או לבאים מטעמו להיכנס למושכר במהלך תקופת השכירות, על מנת להראותו לשוכרים עתידיים ו/או לקונים, וזאת תוך תיאום מראש עם השוכר ובשעות עבודה נהוגות. באם השוכר לא יאפשר למשכיר להציג המושכר כנ"ל, הרי ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה והשוכר ישא בכל נזק שיגרם למשכיר עקב דחיית ו/או אי השכרת המושכר לצד ג', ו/או אי מכירת המושכר לצד ג'.

14.2 המשכיר יהא רשאי להעביר את זכויותיו, או כל חלק מהן, המתייחסות למושכר לכל מי שימצא לנכון מבלי שיהא עליו לקבל את הסכמת השוכר לכך, ובתנאי כי יישמרו כל זכויות השוכר עפ"י חוזה זה.

### פינוי המושכר

15.

השוכר מתחייב לפנות את המושכר ולהחזירו לחזקת המשכיר כשהוא ריק וחופשי מכל חפץ ואדם, פרט לריהוט ולציד, באם היה, ובמצב כפי שקיבלם, פרט לבלאי סביר, וזאת בתום תקופת השכירות הקבועה בחוזה זה, או אם בוטל חוזה זה ע"י המשכיר קודם לכן, בהתאם להוראות חוזה זה.

לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות, הרי השוכר ישלם עבור כל יום איחור בהחזקת החזקה למשכיר בתום תקופת השכירות את הסכום הנזכר בסעיף 9 דלעיל וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

16.

#### **הפרת תנאי החוזה וביטול השכירות**

אם השוכר, למרות התראה בכתב לא תיקן את ההפרה של תנאי עיקרי בחוזה זה, והם אחד מהסעיפים או אחד מסעיפי המשנה של הסעיפים : 1, 2, 3, 5, 8, 10, 11, 12, 14, 15, או לא יקיים התנאים העיקריים לחוזה זה תוך חמישה ימים מיום קבלת התראה בכתב, וגם/או אם השוכר יפגר יותר מ – 5 ימים בתשלום שכר דירה, או יפגר ב- 20 יום בתשלום אחר הנזכר בחוזה זה, הרי בכל אחד מהמקרים הנ"ל יהיה המשכיר זכאי לבטל את החוזה, ולדרוש את פינוי השוכר מהמושכר גם לפני תום תקופת השכירות, ובתוקף ליום הנקוב בהתראה (להלן "היום הקבוע"), ובלי כל צורך בהודעה או התראה נוספת, יהיה על השוכר לפנות את המושכר ב"יום הקבוע", ואם לא פינה את המושכר ב"יום הקבוע", ישלם החל מ"היום הקבוע" עבור כל יום איחור בהחזרת החזקה למשכיר סכום הנזכר בסעיף 9 דלעיל. סכום זה הינו סכום פיצויים מוסכם, קבוע, ומוערך מראש, שאינו טעון הוכחה.

האמור בסעיף זה בא להוסיף, ולא לגרוע, על זכויותיו של המשכיר לתבוע מהשוכר פינוי ו/או פיצויים ו/או כל סעד חוקי אחר, בקשר עם הפרת איזה מסעיפי חוזה זה, ואינו מקנה לשוכר כל זכות המשך חזקה במושכר.

בנוסף לכל האמור בחוזה זה, ומבלי לפגוע בו, הרי על חוזה זה יחול חוק החוזים תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א – 1970, כולל התנאי המחייב כל צד שיפר תנאי מתנאיו לשלם למשנהו את מלוא נזקיו שנגרמו לו כתוצאה מהפרה זו.

#### **\*הסכם בוררות ותוקף הלכתי**

1. הצדדים קיבלו על עצמם את \_\_\_\_\_ כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"), אם הבורר לא יוכל או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים את בית הדין שיבחר הבורר. חתימה על החוזה דינה כחתימה על הסכם בוררות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.
2. הצדדים קיבלו על עצמם, את הבורר, בין לדין תורה בין לפשרה, והם מתחייבים לשלם על נזקים עקיפים (גרמא) ועל מניעת רווח כפי שיקבע הבורר, במקרה שיש לבורר שטר בוררות – כפי שמפורט באותו שטר בוררות. כל תביעה או טענה הנוגעת לחוזה זה, תתברר בפניו, ועל פי כל ראיה שהבורר רואה אותה כמספקת.
3. שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים. כל אחד מהצדדים אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, והבורר לא השתכנע שהחוב נפרע, נאמן כשני עדים על הצד השני, יורשיו או חליפיו, לטעון שהחוב טרם נפרע. במקרה כזה, יפרע הנתבע את החוב באופן מיידי, בלא חרם, שבועה וכדומה.
4. הצדדים מקבלים על עצמם את דעת הפוסק המקיים הסכם זה ומתחייבים על פי דעתו, הצדדים מודים שכל ההתחייבויות וההקנאות נעשו על פי "היתר עסקא" כתיקון חכמים, ושכל התנאים נעשו על פי דיני התנאים כתקנת חכמים. כל הקניינים, החיובים ותנאי הסכם זה נעשו בקניין היותר מועיל על פי דין תורה בכלי הכשר לקנות בו בבית דין חשוב מעכשיו באופן שאין בו אסמכתא, כתקנת חכמים.
5. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה. הודעה בכתב משמעה בחוזה זה הודעה במכתב רשום.

17.

#### **כללי**

17.1 **מחדל, השהייה או ויתור** של הצדדים במימוש זכות מזכויותיהם כלפי הוראות חוזה זה לא יחשבו כויתור, מניעה, כהסכמה או כהודעה מצדם והם יוכלו להשתמש בזכויותיהם על פי חוזה זה בכל עת שיחפצו, מבלי שיהיו מנועים מלעשות כן.

השוכר:

המשכיר:

17.2 **תנאי חוזה שכירות** זה משקפים את המותנה בין הצדדים במלואו ומבטלים כל התקשרויות, הבטחות, מצגים והתחייבויות קודמים שנעשו בין הצדדים לפני חתימת חוזה זה, באם נעשו. כל שינוי של חוזה זה וכל תוספת לו חייבים להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

17.3 חוזה זה כולל את כל המוסכם והמותנה בין הצדדים, והצדדים חותמים על חוזה זה לאחר שקראו והבינו היטב את תוכנו ואת ההצהרות וההתחייבויות הנובעות ממנו, ולאחר שהוסבר להם התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.

#### 18. כתובות הצדדים

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה עד להודעה אחרת, במכתב רשום עם אישור מסירה תהיינה כמופיע במבוא לחוזה זה, ותחייבנה הצדדים כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו במכתב רשום עם אישור מסירה. כל הודעה בכתב לאחד מיחיד השוכר, או לאחד מיחיד המשכיר, תחשב כאילו נמסרה לכל יתר יחיד השוכר או המשכיר, הכל לפי העניין, וזאת אלא אם כן הוסכם בכתב אחרת.

כל הודעה, שעל כל צד למסור לצד אחר בקשה לחוזה זה, יראוה כאילו נמסרה לתעודתה בתוך 7 ימים, מעת השלחה בדואר רשום עם אישור מסירה מבית דואר בישראל למענו של הצד, הרשום בחוזה זה, או למען המושכר (עבור השוכר). במקרה שצד לא יוכל למצוא את משנהו או את בן זוגו בדירתו, הרי המסירה תחשב כדין מיום שהודבקה על דלת המושכר (במקרה של הודעה לשוכר), או באם הודבקה על דלת המשכיר במקרה של הודעה למשכיר.

#### 19. התחייבויות הדדיות

התחייבויות יחיד השוכר למילוי תנאי חוזה שכירות זה, הינם כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, הן התחייבויות הדדיות של כולם יחד, וכל אחד ואחד לחוד. כל הכספים שישולמו לאחד מיחיד המשכיר מהווה תשלום לכולם, אלא אם כן הוסכם בכתב אחרת.

#### הערות

##### הצדדים:

---

---

---

---

---

---

---

---

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר:

---

המשכיר:

---

#### כתב ערבות

אנו הח"מ, ערבים בזה, ערבות אישית והדדית אוואל, למילוי כל התחייבויות, חבויות וחייבים החלים על השוכר עפ"י חוזה זה.

כמו כן, אנו מתחייבים לשלם כל תשלום החל על השוכר על פי חוזה זה ואשר השוכר לא שלמו במועד, וזאת לפי דרישתו הראשונה של המשכיר.

ערבות זו הינה בלתי תלויה בתנאי של דרישה קודמת לשוכר.

הננו חותמים גם על שטרות בערבות הדדית אוואל.

תוקף כתב ערבות זה והשטרות יהיה תקף גם לגבי כל חוזה שכירות נוסף או שטרות בחתימת השוכרים שיחתם בעקבות חוזה שכירות זה וחתמתנו על כתב ערבות זה ועל השטרות תהיה תקפה גם לגבי כל חוזה אחר שיחתם

השוכר:

---

המשכיר:

---

בין אותם הצדדים לגבי הדירה הנ"ל, גם אם לא נוסף את חתימתו על הערבות ועל השטרות בגין חוזה שכירות נוסף.

**חתימת ופרטי הערב:**

שם משפחה ופרטי: \_\_\_\_\_

מספר תעודת זהות: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

מקום עבודה: \_\_\_\_\_

כתובת מקום עבודה: \_\_\_\_\_

**חתימת הערב:**

\_\_\_\_\_

**חתימת ופרטי הערב:**

שם משפחה ופרטי: \_\_\_\_\_

מספר תעודת זהות: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

טלפון: \_\_\_\_\_

מקום עבודה: \_\_\_\_\_

כתובת מקום עבודה: \_\_\_\_\_

**חתימת הערב:**

\_\_\_\_\_

השוכר:

\_\_\_\_\_

המשכיר:

\_\_\_\_\_