

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב בני ברק בתאריך _____

בין: ד"ר אריאל אוקסהורן באמצעות חברת נכסי אריאל פרוייקטים בע"מ - מגדלי ב.ס.ר.2, דרך בן גוריון 1 בבני ברק (להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ת.ז:

לבין:

(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר מצהיר כי הינו מנהל את הנמצאת בבנין ברח' _____ (להלן: "המושכר");

יובהר כי המושכר כולל תכולה כמפורט בנספח א' המצ"ב, השייכת למשכיר.

והואיל והשוכר מעונין לשכור מאת המשכיר את המושכר במצבו "AS IS" במועד כריתת חוזה זה, בהתאם לתנאי חוזה זה והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה כפי שיפורטו להלן;

והואיל והצדדים מצהירים כי השכירות עפ"י חוזה זה הינה שכירות חופשית שלא עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") וכי השוכר לא שילם ו/או לא התחייב לשלם סכום כל שהוא למשכיר בגין דמי מפתח עבור זכות השכירות במושכר וכי מחוץ לדמי שכירות כאמור בסעיף 3 להלן, לא נתן השוכר למשכיר סכום כל שהוא בכסף או בשווה כסף כדמי מפתח, פרמיה או טובת הנאה כל שהיא עבור זכות השכירות במושכר כאמור וכי בעת פינויו לא יהיה השוכר רשאי לתבוע מאת המשכיר סכום כל שהוא ו/או הטבה כל שהיא או טובת הנאה כל שהיא בגין דמי מפתח, לא מכח חוק הגנת הדייר ולא מכח חוזה זה;

והואיל ומוסכם בין הצדדים כי הוראות חוק הגנת הדייר וכל התקנות שהותקנו על פיו או הוראות כל חוק אחר המקנה הגנה לדיירים לא יחולו על המושכר או על שכירות זו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ויתפרש כהוראה מהוראותיו.
- המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מאת המשכיר את המושכר למטרת **מגורים** ולמטרה זו בלבד.
 - מובהר כי השוכר לא יהיה רשאי להכניס למושכר בעלי חיים שונים, ולרבות כלבים וחתולים, מבלי לקבל את הסכמת המשכיר בכתב ומראש.
 - תקופת השכירות נקבעת בזה לתקופה שתחל מתאריך _____ והיא תסתיים בתאריך _____ (להלן: "תקופת השכירות").
 - השוכר יישא בעמלה בגין טיפול החברה בהכנת חוזה/תוספת/הארכה בסך 500 ₪ + מע"מ לפקודת-נכסי אריאל פרוייקטים בע"מ.

ד. למרות שתקופת השכירות לפי חוזה זה מסתיימת בתאריך _____ מוסכם ומוצהר בזה בין הצדדים כי המשכיר רשאי לסיים את תקופת השכירות לאחר 12 חודשים מיום תחילת השכירות, בתנאי שיתן הודעה מוקדמת בכתב של 60 יום על רצונו לסיים את החוזה בסוף חודש גריגוריאני.

ה. מוסכם כי השוכר יהיה חייב בתשלום דמי השכירות ויתר התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה זה, כמפורט להלן, עבור כל תקופת השכירות גם אם יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות. במקרים מיוחדים תינתן לשוכר האפשרות לפנות את המושכר ולהכניס בנעליו שוכר חלופי ובלבד שניתן לכך אישור מראש מאת המשכיר, במקרה זה יישא השוכר בעמלת דמי טיפול בסך 350 ₪ + מע"מ.

3. א. תמורת זכויות השכירות של המושכר נשוא חוזה זה בתקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בשקלים חדשים בסך של _____ ₪ עבור כל חודש. צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש _____ שהתפרסם בתאריך _____ דמי השכירות וההצמדה בתקופת השכירות ישולמו באמצעות הוראת קבע בכל ה-10 לכל חודש.

להלן פרטי ההסדר לגבי שכ"ד בתקופת השכירות שלאחר מכן -

החל מ- _____ עד- _____ דמי השכירות יהיו ע"ס- _____ ₪, יוצמדו למדד הידוע במועד החתימה וישולמו באמצעות הוראת קבע בכל ה-10 לכל חודש.

ב. למרות האמור בסעיף 3א' לעיל מוסכם בין הצדדים כי בכל מקרה לא יופחתו דמי השכירות החודשיים מדמי השכירות הבסיסיים לחודש, לפני ריבית והצמדה.

ג. מוסכם בין הצדדים כי במידה ואיזה מן התשלומים על פי הסכם זה מבוצע בהמחאה הרי מסירת ההמחאה לא תחשב כתשלום, ורק פירעונה בפועל של ההמחאה במועד הקבוע לו בהסכם זה ייחשב כתשלום.

ד. על כל איחור בתשלום העולה על 5 ימים, ישלם השוכר, בנוסף לקרן ולהפרשי הצמדה, ריבית בשיעור שנתי של 12% ממועד החיוב ועד למועד התשלום בפועל.

ה. במקרה של כשל גבייה של איזה מן מהתשלומים, כאמור בסעיף 3א' לעיל - לרבות חילול המחאה בגין אי פירעון ו/או ביטול הוראת קבע ו/או ביטול הרשאה לחיוב חשבון - אשר יאלץ את המשכיר לנקוט בפעולות שונות לשם גביית החוב - יחוייב השוכר, בנוסף על האמור בס"ק 3 ד' שלעיל, בסך של 35 ₪ בתוספת מע"מ - עמלה בגין עלויות גבייה, כאמור לעיל. במקרים בהם יאלץ המשכיר לפעול לגביית החוב, באמצעות מכתב עו"ד, יישא השוכר בנוסף על האמור לעיל בעלות של 220 ₪ בתוספת מע"מ.

4. א. השוכר ישא בכל תקופת השכירות בעצמו ועל חשבונו בתשלומים כדלקמן: עבור חשמל, עבור ארנונה, עבור צריכת המים ועבור גז. השוכר מתחייב להתקשר בהסכמים ישירים עם חברת החשמל לישראל בע"מ, חברת הכבלים, והחברה המספקת גז למושכר וכן להירשם בעיריית _____, כמחזיק המושכר, כתנאי למסירת הנכס לשוכר או לחידוש חוזה השכירות, יציג השוכר בפני המשכיר אישור מאת הרשויות השונות על ביצוע האמור לעיל.

ב. השוכר ישלם באמצעות הוראת קבע בכל ה-10 לכל חודש _____ ₪ בגין מיסי ועד שוטפים.

ג. בתקופת השכירות כל המסים והארנונות בגין המושכר החלים על מחזיק מקרקעין, ישולמו ע"י השוכר.

ד. אם במשך השכירות עפ"י חוזה זה יוטל על השוכר מס חדש, שאינו קיים במועד חתימת חוזה זה, ישא בו השוכר.

ה. השוכר מתחייב לעמוד בכל התחייבויותיו בחוזה שכירות זה במועדם ובדייקנות, וכל פיגור, עיכוב, סירוב ו/או מניעה מצד השוכר תהווה הפרת חוזה השכירות והמשכיר יהיה רשאי לראות את חוזה השכירות כבא לקיצו ויהיה רשאי לדרוש פינוי המושכר והשוכר מתחייב להחזירו לידי המשכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם במצב תקין, כמפורט בחוזה לעיל.

5. המסים הממשלתיים בגין המושכר החלים על בעלים, ככל שחלים, ישולמו ע"י המשכיר.

ניהול נכסי ד"ר אריאל אוקסהורן

6. א. השוכר מאשר בזה כי ראה ובדק את המושכר על תכולתו ואת סביבתו ומצא את המושכר מתאים למטרת השכירות, במצב טוב ותקין. השוכר מתחייב להחזיק את המושכר, על תכולתו כמפורט בנספח א', במצב טוב ותקין ולתקן על חשבונו כל נזק או קלקול במושכר, אשר ייגרם למושכר או לכל חלק ממנו, או לתכולת המושכר, שלא כתוצאה מבלאי סביר הנובע משימוש רגיל במושכר למטרת השכירות בכל תקופת השכירות ולהחזיר את המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות באותו מצב שקיבל אותו, צבוע ככל שנצבע ע"י המשכיר טרם השכרתו לשוכר, כשהוא נקי וראוי לשימוש, ובכפוף לבלאי סביר.

ב. יובהר כי המשכיר לא יהיה אחראי לתקינותם ו/או לתחזוקתם של מכשירי החשמל במושכר (למעט דוד השמש, אם קיים), והאחריות והעלות לתיקון כל תקלה בכל מכשיר חשמלי שמקורה אינו בבלאי סביר, יחולו על השוכר. יובהר כי תקלה במכשירים החשמליים במושכר שמקורה בבלאי סביר לא תתוקן ע"י המשכיר והשוכר יהיה רשאי (אך לא חייב) לתקנה, לפי שיקול דעתו.

ג. המשכיר או הבאים מכוחו, יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה, בתיאום מראש עם השוכר, אם ניתן, כדי לבדוק את מצב המושכר.

ד. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכיר בקשר לתיקון כל נזק שיש לבצע במושכר כדי להחזירו במצב תקין ושחובת תיקונו חלה על המשכיר: תיקון צינור מים מפוצץ, תיקוני מערכת חשמל, תיקון דוד מים חמים, תיקוני גג. השוכר מתחייב להתריע בפני המשכיר על סימני התהוות של נזק כדי לאפשר למשכיר ו/או לשולחיו ו/או לבעלי מקצוע שישלחו על ידו ו/או מטעמו להיכנס למושכר בשעות סבירות ולאפשר להם ביצוע תיקון כהלכה ובלי הפרעה.

ה. כמו-כן, מוסכם בין הצדדים כי המשכיר יהיה רשאי לבצע את כל התיקונים שהשוכר חייב בביצועם כאמור בס"ק (א) לעיל וזאת על חשבונו של השוכר ובלבד שיתן לשוכר התראה בכתב של 15 יום מראש עם פירוט התיקונים והוצאות משוערות של ביצועם. לא ביצע השוכר את התיקונים חרף ההתראה שניתנה לו, יהיה סכום הוצאות התיקונים לסכום חלוט שהשוכר חייב בהשבתו ויראהו לכל דבר ועניין כסכום המוסכם על השוכר. הוראות סעיף זה באות להוסיף על כל סעד אחר ונוסף, העומד למשכיר עפ"י חוזה זה או עפ"י כל דין ולא לגרוע מהם.

7. א. השוכר מתחייב בזה להשתמש במושכר אך ורק למטרות כאמור בסעיף 2 לעיל והוא מתחייב לא להעביר לאחר כל שהוא את החוזה או איזה זכות הנובעת ממנו ובמיוחד - אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל - לא להשכיר לאחר כל שהוא את המושכר או חלק הימנו ולא להרשות לאחר כל שהוא, שימוש במושכר או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה; כמו-כן, מתחייב השוכר שלא לעשות שום שינוי במושכר ולא להוסיף או לגרוע בו דבר, אלא אם-כן, קיבל לכך הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

ב. השוכר יהא רשאי להכניס למושכר רהיטים וחפצים משלו, אולם, זאת בתנאי כי יהא עליו להוציאם מהמושכר, לא יאוחר מיום גמר תוקף חוזה שכירות זה.

ג. השוכר מתחייב, לגבי כל עסק שהותר לו לנהל במושכר ע"י המשכיר, לברר מול הרשויות את הנדרש לצורך קבלת רישיון, להשיג את כל הרישיונות הדרושים לניהולו מכל הרשויות המוסכמות הנוגעות לעניין וכל עיכוב או מניעה קבלת רישיון כזה לא ישמש בידי השוכר כעילה לאי תשלום דמי שכירות או אי קיום תנאי חוזה זה. האחריות לקבלת הרישיונות וכן ההוצאות מכל סוג הכרוכות בכך חלות כולם על השוכר בלבד.

ד. על השוכר לנהל את העסק במושכר בהתאם לחוק ובהתאם לרישיונות אשר בידיו ואם לא יעשה כן יהיה אחראי לכל נזק שיגרם למושכר או למשכיר עקב כך.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק (א) לעיל הרי אם יעשה השוכר שינוי כל שהוא במושכר או יוסיף עליו דבר כל שהוא, תהינה התוספות שייכות למשכיר, בלי שלשוכר תגיע כל תמורה או זכות עבורן. אלא אם-כן סוכם מראש ובכתב אחרת, או אם דרש המשכיר את הוצאתן והחזרת המצב לקדמותו, ובמקרה כזה יהיה על השוכר לעשות זאת על חשבונו בלבד, ולמשכיר הרשות לעשות זאת על חשבון השוכר בלבד.

ו. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל השטחים בבניין שבו נמצא המושכר הם בחזקתו המלאה של המשכיר ולפי כך מתחייב השוכר כדלקמן :-

(1) לא לתלות שלטים או סימונים אחרים כלשהם או להתקין פרסומת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של המושכר או גג הבניין בו נמצא המושכר בלי הסכמת המשכיר בכתב.

(2) לא להשתמש בחדר המדרגות לצורך אחסנה או אחזקה של אופניים, אופנועים או מטלטלים אחרים כלשהם.

(3) לא להשתמש בחצר, בגינת הבניין או בשטחים אחרים של הבניין שימוש כלשהו לרבות חניית רכב מכל סוג ואף על פרקי זמן קצרים ובאורח ארעי ללא הסכמה בכתב של המשכיר.

8. א. עם תום תקופת השכירות עפ"י חוזה זה או עם קיצורה כדין, מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את המושכר כשהוא פנוי מאדם וחפץ, פרט לחפציו של המשכיר כמפורט בנספח א' המצ"ב, ובמצב כפי שנתקבל על-ידו, כאמור בסעיף 6 לעיל. כמו כן, במעמד מסירת החזקה למשכיר יכתב ע"י המשכיר פרוטוקול פינוי המושכר, שיציין מהם התיקונים הנדרשים לביצוע ע"י השוכר על חשבונו בהתייחס למצב המושכר במועד תחילת תקופת השכירות. פרוטוקול פינוי המושכר כאמור יחתם ע"י השוכר והמשכיר. יובהר כי לא יהיה באי חתימת השוכר על הפרוטוקול האמור כדי לגרוע מתוקפו של הפרוטוקול, בכפוף לכך כי תינתן לשוכר ההזדמנות לציין על גבי הפרוטוקול את הערותיו.

מוסכם בזאת כי רק פינוי המושכר לאחר תיקון כל הפגמים המצוינים בפרוטוקול פינוי המושכר בתוך 3 ימים ממועד החתימה על הפרוטוקול יחשב כמסירה כדן של החזקה במושכר למשכיר.

ב. מותנה במפורש, כי למקרה והשוכר לא יפנה את המושכר או לא יחזיר החזקה במושכר למשכיר בתום תקופת השכירות או בתום קיצורו של חוזה זה, שלא בהתאם לאמור בס"ק (א) לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר עבור כל יום שלאחר תקופת השכירות בו מחזיק השוכר במושכר ולא מחזיר את החזקה במושכר למשכיר, דמי שימוש ראויים בסך בשקלים חדשים של 200 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, לפי שער הבסיס המפורט בסעיף 3(א) לעיל. סכום זה יצבור ריבית שנתית בשיעור של 12% ממועד סיום החוזה ועד לתשלום בפועל.

ג. הצדדים מצהירים בזה כי שיעור דמי השימוש כמפורט בס"ק (ב) לעיל, נערך ונקבע ע"י הצדדים בכנות והצדדים מוותרים בזה על כל טענה להיפוכו של דבר ואין בתשלומם כדי להקנות לשוכר כל זכויות שהן במושכר, לרבות זכות החזקה בו; מותנה במפורש כי הוראות ס"ק (ב) לעיל וס"ק זה באו להוסיף על כל סעד נוסף ואחר שהחוזה או הדין מעניקים למשכיר, למקרה הפרת חוזה זה ע"י השוכר.

9. א. נטש השוכר את המושכר או הפסיק או חדל להתגורר בו להלן "נטישת המושכר" רשאי המשכיר, או כל הבאים מכוחו להיכנס למושכר ולתפוס בו חזקה, לאסוף ולאחסן את כל מטלטליו של השוכר על חשבונו של השוכר ולאחסנם בכל מקום שימצא המשכיר לנכון – להלן "פינוי המושכר". לשוכר לא תקום כל טענה על שלמות מניין החפצים ועל תקינותם.

ב. למרות האמור בפסקה א' של סעיף זה, פינוי המושכר אינו משחרר את השוכר מהתחייבויותיו המלאות הנובעות מחוזה זה.

ג. נאלץ המשכיר לפינוי המושכר כאמור בפסקה א' לעיל המשכיר לא יהא אחראי ולא ישא בכל נזק אם נזק כזה ייגרם למטלטליו של השוכר במהלך הפינוי.

ד. אי תשלום דמי שכירות תוך היעדרותו של השוכר מהמושכר מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך, ייחשבו כנטישת המושכר.

10. ביטוח:

א. מבלי לגרוע מאחריות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב השוכר לערוך ולקיים במהלך כל תקופת ההתקשרות פוליסה תקנית לביטוח תכולת הדירה על פי פרקי הפוליסה התקנית על הרחבותיה, לרבות נזקי מים ורעידת אדמה. בביטוח הרכוש כאמור ייכלל סעיף ויתור על תחלוף לטובת המשכיר ו/או הבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. על אף האמור, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח אובדן רכוש כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף 10ב' להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

ב. השוכר מצהיר בזאת כי הוא פוטר את המשכיר ו/או הבאים מטעמו מכל אחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוח הרכוש אשר התחייב לערוך כאמור בסעיף 10א' לעיל. הפטור האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

ג. מבלי לגרוע מאחריות המשכיר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב המשכיר לערוך ולקיים במהלך כל תקופת ההתקשרות (לרבות כל תקופה מוארכת) פוליסה לביטוח מבנה הדירה ותכולתה (ככלל שהינה בבעלות המשכיר) כנגד סיכונים "אש מורחב". הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכר ו/או מי מהבאים מטעמו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ד. המשכיר מצהיר בזאת כי הוא פוטר את השוכר והבאים מטעמו מכל אחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי על פי ביטוח הרכוש אשר התחייב לערוך כאמור בסעיף 10'ג' לעיל. הפטור האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

ה. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמשכיר אינו מתחייב לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים בבניין ו/או במושכר ואם יעשו כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי השוכר. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

11. השוכר מתחייב לא להשחית את הקירות החיצוניים או הפנימיים לרבות הריסת קירות ובניית קירות, או את המחיצות, המרצפות, הדלתות והחלונות וכן לא לבצע כל שינוי במערכות החשמל, המים, הביוב וכד'. כל נזק אשר ייגרם לקירות המושכר בין אם כתוצאה מאחת מהפעולות הנ"ל או מנזק אחר כלשהו ביוזמת השוכר, תיקונו יחול על השוכר ויהיה עליו לתקן את הדרוש תיקון או לסייד את הקירות שניזוקו.

12. א. במקרה של הפרת תנאי יסודי מתנאי חוזה זה ע"י השוכר, יהיה המשכיר רשאי לבטל את השכירות ולהביאה לסיומה, בתנאי שהודיע לשוכר בכתב על ההפרה ועל הכוונה לבטל השכירות והשוכר לא תיקן את ההפרה תוך 15 ימים מתאריך ההודעה הנ"ל. במקרה כזה יהיה על השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר כאמור בסעיף 8 לעיל וזאת, מבלי לגרוע מזכויות המשכיר לתבוע מהשוכר כל חוב ו/או הוצאות, שיגיעו למשכיר באותה עת מאת השוכר, לרבות דמי שכירות עד סיום תקופת השכירות.

ב. הפרת הוראות סעיפים 2,3,4,6,7,8,13 לחוזה זה וכן פיגור בהחזרת החזקה בדירה לתקופה העולה על 10 ימים, תחשב להפרה יסודית.

13. א. השוכר ייתן ערבות של צד שלישי, בחתימת שני ערבים שיתקבלו על דעת המשכיר ונוסף לכך, יפקיד פקדון מזומן על סך [] ₪, אשר יוחזק על-ידי המשכיר עד חודשיים מיום סיום תקופת השכירות (להלן: "הערבות"), וזאת לבטחון תשלום שכה"ד, עלויות גבייה שונות בגין כשל גבייה, כאמור בסעיף 3(ה) לעיל, וכל ההוצאות העוללות להגרת למשכיר בקשר עם פינוי המושכר בתום תקופת השכירות לרבות תקופת האופציה, אם קיימת אופציה, או במקרה של ביטולה לכיסוי כל הנזקים שיגרמו למושכר בתקופת היותו בחזקת השוכר, אם יגרמו נזקים כאלה, וכן לתשלום הפיצוי הקבוע והמוסכם מראש על איחור בפינוי המושכר. מותנה בזה במפורש כי מתן הערבות הנ"ל אינה משחררת את השוכר מתשלום סכומים אלה ואינה מגבילה את אחריותו והברירה בידי המשכיר לגבות סכומים אלה מהשוכר או באמצעות הערבות הנ"ל, כפי שימצא לנכון.

ב. החתמת ערבים והפקדת ערבויות על פי חוזה זה מהווה תנאי מתלה לתקופה של החוזה, כאמור בסעיף 27 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. במידה וערבים לא יחתמו על כתב הערבות ולא יופקדו הערבויות בתוך 30 יום מיום החתימה על החוזה, יהא החוזה בטל ומבוטל, ויהיה על השוכר לפנות את המושכר לאלתר ולשלם בגין שהותו כמפורט בסעיף 8 לעיל.

14. מבלי לפגוע ו/או לצמצם את זכויות המשכיר עפ"י חוזה זה, ובנוסף לכל הסעדים הקבועים בו, מוסכם בזה כי בקרות אחד או יותר מן המקרים הבאים, יהיה המשכיר רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להביא את יחסי השכירות עפ"י חוזה זה לקיצם ולדרוש את פינויו המיידי של השוכר מהמושכר, כל זה מבלי לפגוע בהתחייבות השוכר כאמור בחוזה זה והשוכר מתחייב בזה לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר כשהוא ריק מכל אדם וחפץ השייך לשוכר (ולמעט חפצי המשכיר כמפורט בנספח א' המצ"ב) ובמצב תקין כפי שקיבלו, וזאת מיד עם הדרישה:

א. אם השוכר לא ישלם את דמי השכירות, ארנונה או כל תשלום אחר החל על השוכר בהתאם לחוזה זה במועד. מוסכם בזה כי פיגור בתשלום שלא יעלה על 5 ימים לא יחשב לצורך סעיף זה בלבד כהפרה המזכה את המשכיר בביטול חוזה השכירות.

ב. אם השוכר עניק זכות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו לאחרים שלא בהתאם לתנאיו של חוזה זה.

ג. אם השוכר יפר או לא ימלא אחר אחת או יותר מהתניות העקריות המנויות בסעיף 11 לחוזה זה.

15. מוסכם בזאת בין הצדדים כי לאחר תום תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה) ו/או עם ביטולו של חוזה זה או קיצורו על-ידי המשכיר בגין הפרתו על-ידי השוכר, יהא המשכיר, בנוסף לכל סעד אחר, רשאי וזכאי להכנס למושכר, להחליף מנעול המושכר, לתפוס החזקה במושכר ולהעביר החפצים השייכים לשוכר אשר יימצאו במושכר לשם אחסונם וזאת על חשבון השוכר ובאחריותו.

לחלופין, יהא המשכיר רשאי, לפי בחירתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לבקש מינוי כונס נכסים שיקבל לרשותו את המושכר, יכנס את מטלטלי השוכר ויוציאם מהמושכר וינהג בהם כראות עיניו וימסור את החזקה במושכר למשכיר. הוצאות מינוי כונס הנכסים וכן הוצאות כונס הנכסים לרבות הוצאות משפטיות יחולו על השוכר בלבד.

16. השוכר מתחייב שלא לעשות ולא להרשות שייעשה במושכר או בקשור אליו, כל דבר אשר עלול להיות מפגע או מטרד, או לגרום נזק או אי נוחות לדיירים שכנים.
17. מובהר ומוסכם בזאת כי ככל שיש לשלם למתווך דירות עמלת תיווך כלשהי בגין החוזה דנן (להלן: "**עמלת התיווך**"), כי אז ישא השוכר, בלבד, במלוא עמלת התיווך, והמשכיר לא ישא בכל חלק שהוא בעמלת התיווך. השוכר מתחייב לשפות את המשכיר, מיד עם דרישה, בגין כל עמלת תיווך כאמור אשר ייאלץ המשכיר לשלם.
18. המשכיר רשאי למכור את המושכר בתוך תקופת חוזה זה בתנאי שזכויותיו של השוכר לא תפגענה עד תום תקופת השכירות.
19. אסור לשוכר להכניס שותף או שותפים לעסקו או לשנות את הרכב בעלי המניות או מנהל החברה ללא הסכמת המשכיר בכתב.
20. הימנעות מפעולה, שתיקה, שיהוי, אי הפעלת זכות מצד המשכיר בקשר להפרה או אי קיום הוראה מכוח הסכם זה (להלן: מחדלי המשכיר) לא ייחשבו בשום אופן כהצדקה או קיום נוספים של אותה הוראה ולא ייפגעו בזכויות המשכיר לפי הסכם זה והשוכר לא יהיה רשאי לטעון כי מחדלי המשכיר מהווים שינוי ו/או תוספת מוסכמת מראש להוראות הסכם זה או חלק מהם עקב כך שהוקנו לו זכויות כלשהן.
21. כל האמור בחוזה זה בלשון יחיד, אף ברבים במשמע וכן להפך וכל האמור במין זכר, אף במין נקבה במשמע הוא כשאין הוראה מפורשת אחרת ואין בגוף העניין או בהקשר דבר שאינו מתיישב עם משמעות זו.
22. מוסכם כי ככל שחוזה זה יתורגם לאנגלית ו/או לכל שפה זרה אחרת ואף אם חוזה זה ייחתם גם בנוסחו באנגלית ו/או בכל שפה זרה אחרת, נוסח החוזה בשפה העברית בלבד הוא שיחייב את הצדדים ובכל שאלה של מחלוקת בין הצדדים או של פירוש החוזה, יחייב הנוסח בעברית בלבד של החוזה.
23. לצורך חוזה זה יהיו כתובות הצדדים כדלקמן:

המשכיר: כמפורט במבוא לחוזה.

השוכר: משך תקופת השכירות במושכר ולאחר מכן _____

מס' הטלפון / סולרי של השוכר _____ כתובת דוא"ל _____

כל הודעה שתשוגר ע"י צד אחד למשנהו בדואר רשום, יראוה לכאורה כאילו התקבלה בתעודתה 72 שעות לאחר שיגורה כאמור. הודעה על שינוי כתובת של צד אחד שתשלח בהתאם לאמור בסעיף זה לצד שני, כוחה ככל הודעה עפ"י חוזה זה.

24. מוסכם בין הצדדים כי הסמכות המקומית בכל תביעה משפטית הנובעת מהסכם זה תהא אך ורק לבית המשפט בעיר תל אביב, אולם המשכיר יהא רשאי, אם ימצא זאת לנכון, להגיש תביעה כזו לבית המשפט שבתחום שיפוטו נמצא המושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך הנקובים לעיל לראשונה

-המשכיר-

-השוכר-

אני הח"מ _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ חתמ/ו בפני השוכר/ים שזהותם/ם הוכחה לי באמצעות תעודת זהות/ רישיון נהיגה.

ניהול נכסי ד"ר אריאל אוקסהורן

חתימה _____

כתב ערבות להסכם שכירות

אנו הח"מ, כולנו ביחד וכל אחד לחוד :

א. _____ ת.ז. _____
 כתובת מגורים _____ טלפון: _____
 מקום עבודה _____ טלפון: _____
 ב. _____ ת.ז. _____
 כתובת מגורים _____ טלפון: _____
 מקום עבודה _____ טלפון: _____

1. מצהירים בזאת כי לא הוגשה נגדנו בקשה לפשיטת רגל, לא הוכרזנו כפושטי רגל, לא עשינו כל מעשה של פשיטת רגל ולא ניתן נגדנו צו כינוס נכסים.
2. מצהירים בזאת כי קראנו את חוזה השכירות שנערך בתאריך _____ בין ד"ר אריאל אוקסהורן באמצעות "נכסי אריאל פרוייקטים בע"מ" (להלן: "המשכיר") לבין ה"ה _____ (להלן: "השוכר/ים") בקשר לדירה _____ רחוב _____ (להלן: "המושכר").
3. מצהירים בזאת כי קראנו את כתב הערבות על נספחיו וקיבלנו העתק חתום של כתב הערבות.
4. מצהירים בזאת כי אנו ערבים כלפי המשכיר ביחד ולחוד בעד המילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות השוכר ללא יוצא מן הכלל לכל תקופת חוזה השכירות או לכל תקופה מוארכת, באם יוסכם על כך בין נכסי אריאל פרוייקטים בע"מ לבין השוכר. מובהר בזאת, כי במידה וחתם השוכר על חוזה שכירות לתקופה נוספת והשוכר לא הביא ערבים אחרים, הרי שתוקף ערבות זו תוארך אוטומאטית לתקופה הנוספת, ובלבד ששלח המשכיר מכתב על כך לערבים, לכותבת המגורים הרשומה לעיל.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אנו מתחייבים בזאת לפצות את המשכיר בכל עת בעד כל נזק שייגרם בצורה כלשהי בגין אי מילוי ו/או הפרה של אחד או יותר מתנאי חוזה השכירות או כל נזק שייגרם למושכר או למתקניו או לכל חפץ אשר בו.
6. אנו מתחייבים בזאת לשלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה בכתב, כל סכום שידרוש מאיתנו בקשר לחוזה השכירות ו/או לכתב הערבות זה והתחייבויותינו על פיו.
7. תוקפה של ערבות זו לא תפקע, אלא עד אשר השוכר פינה את המושכר עם גמר תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, ויחזירו למשכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, ושילם את המגיע ממנו.
8. לכתב ערבות זה מצורף נספח המהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ולראיה באנו על החתום

א. חתימה _____ ב. חתימה _____
 _____ תאריך _____
 אני הח"מ _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ חתמו בפני הערבים שזהותם הוכחה לי באמצעות תעודת זהות/ רישיון נהיגה.
 _____ חתימה _____

נספח לכתב הערבות להסכם השכירות

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מכתב הערבות להסכם השכירות שנחתם בתאריך _____ ע"י הערבים :

א. _____

ב. _____

אנו הח"מ, כולנו ביחד וכל אחד לחוד :

מצהירים בזאת כי לפני שחתמנו על כתב הערבות להסכם השכירות דאגה חברת נכסי אריאל פרוייקטים בע"מ (להלן : נכסי אריאל) להביא לידיעתנו את העובדות המפורטות מטה ולהסביר לנו אותן :

1. מספר הערבים להסכם השכירות הינו 2.
 2. הננו ערבים כלפי המשכיר, כהגדרתו בכתב הערבות, ביחד ולחוד.
 3. הערבות הינה לכל חיובי השוכרים על פי הסכם השכירות שנכרת בין המשכיר לה"ה _____ בתאריך _____, כמפורט בכתב הערבות עליו חתמנו.
 4. סך שכר הדירה עבור כל חודש הנקוב בחוזה השכירות שנכרת בין המשכיר לשוכרים הינו בהתאם לרשום בסעיף 3 א' בחוזה השכירות.
 5. שכר הדירה צמוד למדד יוקר המחיה לחודש _____ שהתפרסם בתאריך _____
 6. כל פיגור בתשלום דמי השכירות יגרור אחריו ריבית פיגורים בשיעור המקסימאלי באותו פרק זמן בבנקים בישראל, מיום הפיגור ועד ליום התשלום בפועל.
 7. עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר על השוכרים לשלם סך של 200 ₪.
- כמו כן, אנו הערבים מצהירים בזאת כי עיינו בחוזה השכירות שנחתם בין המשכיר לבין ה"ה _____ בתאריך _____ וכי ניתנה לנו הזדמנות סבירה לעיין בו לפני חתימתנו על כתב הערבות וכי אף קיבלנו לידינו העתק הימנו.

ולראיה באנו על החתום

א. חתימה _____ ב. חתימה _____

תאריך _____

אני הח"מ _____ מאשר/ת בזה כי בתאריך _____ חתמו בפני הערבים שזהותם הוכחה לי באמצעות תעודת זהות/ רישיון נהיגה.

חתימה _____

נספח א'נספח לחוזה שכירות בלתי מוגנת

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות שנחתם בתאריך _____

תכולת המושכר :

- _____ א.
- _____ ב.
- _____ ג.
- _____ ד.
- _____ ה.
- _____ ו.
- _____ ז.
- _____ ח.
- _____ ט.
- _____ י.

חתימת השוכר :

שם _____ חתימה _____