

## חוזה

שנערך ונחתם ברמת השרון ביום בחודש דצמבר 2025

בין :

אטה נדלר, ת.ז. 01229558  
מרחוב חרמון 15, רמת השרון  
סופי גרינשטיין, ת.ז. 069754836  
מרחוב הגבעה 55 סביון  
מצד אחד  
(להלן "המשכיר")

ובין :

ע"ד אמיר עזר  
מרחוב תובל 22, רמת גן  
מצד שני  
(להלן "השוכר")

הואיל והמשכיר הינו בעל הזכויות הרשום והמחזיק הבלעדי של משרד הנמצא ברחוב תובל 22 רמת גן (להלן "המושכר"). והואיל והמושכר כולל מזגן המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.  
והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר והכל בכפוף להוראות הסכם זה.  
והואיל והמשכיר משכיר את המושכר לשוכר והשוכר שוכר את המושכר מהמשכיר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 - ו/או חוקי הגנת הדייר האחרים על הוראותיהם השונות ובמיוחד הוראות פרק א' לשל חלק ב' ופרק א' של חלק ד' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב.

### לפיכך הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- א. המשכיר משכיר בזה את המושכר כולל שתי חניות והשוכר שוכר בזה את המושכר לתקופה של 12 חודשים החל ביום 1.12.2025 ועד ליום 31.11.2026 (להלן – "תקופת השכירות").  
ב. על תקופת האופציה יחולו תנאי הסכם זה בשינויים המתחייבים ובכפוף למפורט להלן.  
ג. מוסכם ומוצהר בזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.
- א. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות עבור 12 חודשי השכירות בסך 5,170 (חמשת אלפים מאה ושבועים) ₪ לחודש (להלן – "דמי השכירות").  
ג. דמי השכירות ישולמו אחת לחודש מראש בראשון לכל חודש. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר 12 שיקים בגין דמי השכירות עבור שנת השכירות וכך ינהג השוכר בתקופת האופציה.



ד. דמי השכירות אינם כוללים מע"מ והשוכר מתחייב בזה לשלם את המע"מ על פי כל דין בגין דמי השכירות וסכום המע"מ יתווסף לדמי השכירות.

ה. מוסכם ומצהר בזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

4. א. המשכיר משכיר את המושכר לשוכר והשוכר שובר את המושכר מהמשכיר למטרת משרד עורכי דין ולמטרה זו בלבד. כן מתחייב השוכר בלא לפגוע ו/או למעט מן האמור לעיל למלא אחר כל הוראות ועד הבית בכל הנוגע לשימוש המותר במושכר וסביבתו.

ב. מוסכם ומצהר בזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

5. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר ומצאו מתאים למטרתו וכי הוא מוותר בזה על טענת מום ו/או אי התאמה ו/או ברירה אחרת. למעט מוס ו/או אי התאמה נסתרים.

6. א. עם תום תקופת השכירות או בהתקיים עילת פינוי, או פינוי בפועל של המושכר מכל סיבה שהיא קודם לתום תקופת השכירות, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב תקין כפי שהיה עם קבלתו על ידי השוכר, בכפוף לבלאי סביר.

ב. השוכר מצהיר בזה כי אם לא יפנה את המושכר במועד כי אז ובלא לפגוע בסעדים אחרים המוקנים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום של איחור כאמור סך בש"ח השווה ל-200 (מאתיים) ש"ח בתור דמי שימוש קבועים ומוערכים מראש.

ג. השוכר מתחייב בזה כי גם אם יעזוב מסיבה כלשהי את המושכר למעט אם העזיבה היא תוצאת הפרת ההסכם ע"י המשכיר קודם לתום תקופת השכירות. ישלם את מלוא דמי השכירות מיום שעזב את המושכר בפועל ועד לתום תקופת השכירות. השוכר רשאי למצוא שוכר חלופי שיניח את דעת המשכיר ובהסכמתו. היה והמשכיר ייתן הסכמתו לשוכר החלופי שיביא השוכר לא תחול דרישת סעיף קטן זה. המשכיר לא ימנע הסכמה כזו אלא ממניעים סבירים.

ד. מוסכם ומצהר בזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

7. א. מוסכם ומצהר בזה בין הצדדים כי על המושכר ועל השכירות לא יחולו הוראות חוקהגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 - וגם ו/או כל חוק אחר הבא להוסיף עליו ו/או לשנותו.

ב. בלא לפגוע באמור לעיל מצהירים הצדדים כי:

1. המושכר נמצא בבניין אשר בנייתו נסתיימה לאחר יום 1.1.53 וכי מעולם לא הושכר קודם ולחילופין;
2. המושכר נמצא בבניין אשר בנייתו נסתיימה לאחר יום 1.4.53 וכי המושכר הושכר לראשונה לאחר 3.5.53. ולחילופין;
3. לא היה דייר רשאי להחזיק במושכר ביום 20.8.68 ולחילופין;
4. ביום תחילת חוק הגנת הדייר לא היה השוכר "דייר הרשאי להחזיק" כמשמעותו בחוק האמור.



5. השוכר לא שילם למשכיר דמי מפתח ו/או כל פרמיה אחרת בגין השכירות ו/או המושכר.

8. השוכר מתחייב בזה שלא להעביר את המושכר אך רשאי להשכיר בשכירות משנה, חדרים במושכר לעורכי דין בלבד אשר יהיו מחויבים בפינוי המושכר יחד עם פינוי המושכר על ידי השוכר. כל ואת למעט מקרה של דיירי חלופי כאמור בסעיף 6ג'.

9. א. השוכר מתחייב בזה להשתמש במושכר בזהירות ובצורה הוגנת ובאופן ששוכר סביר נוהג ובדרך שלא תהווה עבירה על כל דין ו/או הוראה ו/או נוהל של ועד הבית וכן מתחייב השוכר לשמור על ניקיון המושכר ועל ניקיון המקומות המשותפים לשוכר ולשאר דיירי הבניין בו נמצא המושכר.

ב. השוכר מתחייב בזה שלא ישתמש במושכר באופן שיגרום להפרעה ו/או מטריד לכל מחזיק אחר באזור המושכר ו/או בבניין בו נמצא המושכר.

10. א. השוכר מתחייב בזה להודיע מיד עם ארע נזק כלשהוא במושכר, לוועד הבית בו נמצא המושכר ולמשכיר, השוכר מתחייב לתקן לאלתר ובצורה מעולה כל קלקול ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או לתכולה שאינם תוצאה של בלאי סביר או שימוש רגיל במושכר. מקום שהמשכיר תיקן נזק כלשהוא במושכר ו/או בתכולה, ושאינם תוצאה שימוש רגיל ו/או בלאי סביר. כאמור בסעיף ב'להלן. הרי בלא למעט מחובת השוכר לבצע התיקון, ישיב מיד למשכיר את הסכום אותו הוציא בגין התיקון.

ב. הוחזר תשלום כאמור בסעיף א' לעיל רק אם לפי מהותו חל התיקון על השוכר. תיקון בלאי במבנה יחול על המשכיר. ארע בלאי כאמור, יודיע השוכר למשכיר על קיומו בכתב. המשכיר ידאג לתקן את הבלאי ולהחזיר המצב לקדמותו. למען התר ספק מוצהר בזה כי בלאי כאמור בסעיף זה חל רק לגבי המבנה ולא לגבי חלק שבו בוצע שיפוץ על ידי השוכר כאמור לעיל.

11. א. השוכר מתחייב בזה שלא לשנות את מבנה המושכר באופן כלשהוא בלא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

ב. בלא לפגוע באמור לעיל, הרי כל תוספת ו/או שינוי שיעשו במושכר ייחשבו כרכוש המשכיר, אולם הוא יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לסלק כל שינוי ו/או תוספת בין בתוך תקופת השכירות ובין עם סיומה.

12. למשכיר או מי מטעמו תהא רשות להיכנס למושכר בכל זמן סביר ולאחר תאום מראש עם השוכר ובנוכחותו בלבד כדי לבדוק ביצוע הוראות הסכם זה ו/או כדי להראותו לקונים ו/או שוכרים בכוח.

13. א. המשכיר יישא, על חשבונו בכל המיסים/היטלים/תשלומים החלים מטיבם, על בעלי הנכס.

ב. התשלומים הכרוכים בשהות ובשימוש במושכר יחולו על השוכר וישולמו על ידו ולרבות ארנונה, מים, חשמל והוצאות אחזקה וניהול המוטלים על כל דייר בבניין בו נמצא המושכר. מקום שהוראות ועד הבית מחייבים כי המשכיר ישלם לגופים המטפלים באחזקה וניהול מתחייב בזה השוכר כי ישלם למשכיר את התשלומים האמורים מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר. כן מתחייב השוכר להעביר את חשבונות המים והחשמל, על שמו בגופים הרלוונטיים.

ג. מוסכם ומוצהר בזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

14. להבטחת ביצוע התחייבותיו על פי ההסכם, יפקיד השוכר שטר חוב בידי המשכיר. השטר יהיה על סך 10,000 (עשרת אלפים) ש"ח ובלא תאריך פירעון, חתום על ידו כעושה ועל ידי שני ערבים נוספים שיניחו את דעת המשכיר. עם תום תקופת השכירות ולאחר שנוכח כי השוכר עמד בכל התחייבותיו יחזיר המשכיר את השטר לשוכר.

15. השוכר ידאג לבטח את המושכר את באיו ואת התכולה כנגד כל נזק ובגין כל סיכון וכן ידאג לביטוח המושכר בביטוח כנגד נזקי צד ג'. המשכיר ידאג לביטוח מבנה.

16. כל סכום שהשוכר חייב בו ואשר לא שולם במועדיו יהיה צמוד למדד כמפורט לעיל.

17. השוכר מתחייב לנהוג לפי הוראות הנהלת הבניין בכל הנוגע לשילוט דלת המושכר.

18. בנוסף לכל האמור לעיל בהסכם זה יהיה המשכיר רשאי לבטל את ההסכם תוך מתן הודעה מראש של 60 יום לשוכר במקרים הבאים:

1. אם יינקטו הליכי פירוק כנגד השוכר ו/או פשט"ר כנגד מי מהערבים לשוכר ולא יבוטלו תוך 30 יום או שהשוכר לא יביא ערבים במקומו/ם.
2. אם ימונה כונס לנכסי השוכר ו/או מי מהערבים לשוכר והשוכר לא יביא ערבים במקומו/ם.

19. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כאמור במבוא וכל הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודה תוך 72 שעות מרגע הישלחה ועם מסירתה, אם נמסרה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשכיר  
                    

השוכר