

## חוזה

שנערך ונחתם ברמת השרון ביום בחודש דצמבר 2025

בין :

אתה נדלר, ת.ז. 01229558  
מרחוב הרמן 15, רמת השרון  
סופי גrynשטיין, ת.ז. 069754836  
מרחוב גבעה 55 סביוו  
מצד אחד  
(להלן "המשכיר")

ובין :

על"ד אמר עזר  
מרחוב חובל 22, רמת גן  
מצד שני  
(להלן "השוכר")

הואיל והמשכיר היו בעל הזכות הרשות והמחזיק הבלעדי של משרד הנמצא ברחוב חובל 22 רמת גן (להלן "המשכיר"). והואיל והמשכיר כולל מגן המהווה חלק בלתי נפרד ממנו. והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

הואיל והמשכיר משכיר את המושכר לשוכר והשוכר שוכר את המושכר מהמשכיר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972- ואו חוק הגנת הדייר الآخרים על הוראותיהם השונות ובמיוחד הוראות פרק א' של חלק ב' ופרק א' של חלק ד' לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב.

### לפייך הוזהר הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:

- המובא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- המשכיר משכיר בזו את המושכר כולל שתי תנויות והשוכר שוכר בזו 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 בשניים המתחייבים ובכפוף למפורט להלן.

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

- השוכר ישלם לשכיר דמי שכירות עבור 12 חודשים השכירות בסך 5,170 (חמשת אלף מאושבעים) לחודש (להלן – "דמי השכירות").

ג. דמי השכירות ישולם אחת לחודש מראש בראשון לכל חודש. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר לשכיר 12 שיקם בגין דמי השכירות עבור שנת השכירות וכך יונגן השוכר בתקופת האופציה.

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

ה. מוסכם ומזהר בזזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי וייסדי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

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

ב. מוסכם ומזהר בזזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי וייסדי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

5. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר ומצאו מתאים למטרתו וכי הוא מותר בזזה על טענת מומן/או אי התאמה/או ברירה אחרת. למעט מום/או אי התאמה נסתירם.

6. א. עם תום תקופת השכירות או בהתקיים עילית פיני, או פינתי בפועל של המושכר מכל סיבה שהיא קודם לתום תקופת השכירות, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהחזירו למשכיר כשהוא פניו מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר ובמצב תקין כפי שהוא עם קבלתו על ידי השוכר, בכפוף לבליי סביר.

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

ג. השוכר מתחייב בזזה כי גם אם יעזוב מסיבה כלשהי את המושכר למעט אם העזיבה היא תוצאה הפרת ההסכם ע"י המשכיר קודם לחותם תקופת השכירות. ישלם את מלאו דמי השכירות מיום שעוזב את המושכר בפועל ועד לתום תקופת השכירות. השוכר רשאי למצוות שוכר חלופי שנייה את דעת המשכיר ובהסכמה. היה והמשכיר יתנו הסכמה לשוכר החלופי שיביאו השוכר לא תחול דרישת סעיף קZN זה. המשכיר לא ימנע הסכמה כזו אלא ממניעים סבירים.

ד. מוסכם ומזהר בזזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי וייסדי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

7. א. מוסכם ומזהר בזזה בין הצדדים כי על המושכר ועל השכירות לא יחולו הוראות חוקתגנות הדיר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 - וגם/no כל חוק אחר הבא להוסיפה עליו ו/או לשנותו.

ב. בלי פגוע באמור לעיל מצהירים הצדדים כי:

1. המושכר נמצא בבניין אשר בנויותו נסתיימה לאחר יום 1.1.53 וכי מעולם לא הושכר קודם ולחילופין:

2. המושכר נמצא בבניין אשר בנויותו נסתיימה לאחר יום 1.4.53 וכי המושכר והשוכר לראשונה לאחר 3.5.53 ולחילופין:

3. לא היה דיר רשייל החזק במושכר ביום 20.8.68 ולחילופין:

4. ביום תחילת חוזק הגנת הדיר לא היה השוכר "DIR RASHI L'HIZOK" כמשמעותו בחוק האמור.

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

8. השוכר מתחייב בזה שלא להעביר את המושכר אך רשאי להשכיר בשכירות משנה, הדרים במושכר לעורכי דין בלבד אשר יהיו מוחייבים בפינתי המושכר יחד עם פינתי המושכר על ידי השוכר. כל זאת למעט מקרה של דיירי הלופי כאמור בסעיף 6ג'.

9. א. השוכר מתחייב בזה להשתמש במושכר בזיהורות ובצורה הגנתה ובאופן ש擅长 סביר נוגג ובדרכן שלא תהווה עבירה על כל דין ו/או הוראה ו/או גזה של ועד הבית וכן מתחייב השוכר לשמר 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 מטרד לכל מהזיק אחד באזרע המושכר ו/או בבניין בו נמצא המושכר.

10. א. השוכר מתחייב בזה להודיע מיד עם ארע נזק כלשהו במושכר, לוועד הבית בו נמצא המושכר ולמשכיר, השוכר מתחייב להזכיר לאלתר ובצורה מעולה כל קלקל ו/או נזק שייגרם למשכיר ו/או לתכללה שאינם חוצאה של בלאי סביר או שימוש רגיל במושכר. מקום שהמשכיר תיקן נזק כלשהו במושכר ו/או בתוכלה, ושאינם תוצאה שימוש רגיל ו/או בלאי סביר. כאמור בסעיף ב' להלן. הרי בלא למען מחבת השוכר לבצע התקיקן, ישיב מיד למשכיר את הסכום אותו הוציא בגין התקיקן.

ב. החזר תשלום כאמור בסעיף א' לעיל רק אם לפי מהותו תל התקיקן על השוכר. תיקון בלאי במבנה יחול על המשכיר. ארע בלאי כאמור, יודיע השוכר למשכיר על קומו בכתב. המשכיר יdag לתקן את הבלאי ולהציג המצב לקדומו. למען התר ספק מוצחר בזה כי בלאי כאמור בסעיף זה תל 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 כלשהו ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

ב. בלא לפגוע באמור לעיל, הרי כל תוספת ו/או שינוי שייעשו במושכר ייחשבו כרכוש המשכיר, אולם הוא יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לשלך כל שינוי ו/או תוספת בין תוך תקופת השכירות ובין עם סיוםה.

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

13. א. המשכיר ישא, על חשבונו בכל המיסים/היטלים/תשולםים החייבים מטיבם, על בעלי הנכס.

ב. החשלומים הכרוכים בשחוות ובשימוש במושכר יהולו על השוכר וישולמו על ידו ולרכבות ארנונה, מים, חשמל והוצאות אחזקה וניהול המוטלים על כל דיר 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 ומוצחר בזה כי סעיף זה הינו סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה והפרתו הינה הפרה יסודית של תנאי עיקרי בו.

14. להבטחת ביצוע התchieviothyio על פי ההסכם, יפקיד השוכר שטר חוב בידי המשכיר. השטר יהיה סך 10,000 (עשרת אלף) ש'ח ובלא תאריך פירעון, חתום על ידו כעשה ועל ידי שני ערבים נוספים שניים את דעת המשכיר. עם חום תקופת השכירות ולאחר שנוכה כי השוכר עמד בכל התchieviothyio יחזיר המשכיר את השטר לשוכר.

15. השוכר יdag לבטח את המושכר את באיו ואת התכלה כנגד כל נזק ובגין כל סיכון וכן יdag לביטוח המושכר בכיבתו כנגד נזקי צד ג'. המשכיר יdag לביטוח מבנה.

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

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

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

1. אם ינקטו הליכי פירוק כנגד השוכר או פשטי'ר כנגד מי מהערבים לשוכר ולא יבוטלו תוך 30 יום או שהשוכר לא יביא ערביים למקוםו/ם.

2. אם ימונח כוונת לנכסי השוכר או מי מהערבים לשוכר והשוכר לא יביא ערבי/ים למקוםו/ם.

19. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה נאמר במבוא וכל הודעה שתשלוח בדוואר רשום תהسب כאילו הגיעו לתעהה תוך 72 שעות מרגע הישלחו ועם מסרתה, אם נמסרה ביד.

ולראיה באו הצדדים על החתום

אלכין  
אלכין X \_\_\_\_\_  
X \_\_\_\_\_