

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 14 לחודש יוני 2015,

51-058463-4 ש.ס בע"מ ח.פ. נוהלה ואמנות לשירותים חברה
שכתובתה לצורך חוזה זה אצל משרד עו"ד סמואל רחוב טובל 13 ר'ג (טל): 03-6128000 פקס : 03-6128800

(שתיקרא להלן: "המשכיר")

- | | |
|--|---|
| <p>לBIN :</p> <p>1. יונתן רוזה בניסטי ת.ז. 302246806
מרחוב CRCOM, גבע בנימין 18
(טל): 052-6679874</p> | <p>2. יונתן שטרנשטיין ת.ז. 203660345
מרחוב הגיא 174, הר אדר
(טל): 050-2267461</p> |
| <p>3. איתמר קרוני ת.ז. 302179528
מרחוב אנעם, אניעם
(טל): 052-6376829</p> | |

שלושתם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדיות

(שיקראו להלו : "השוכר")

הויאל: והמשכיר היו הבעלים של דירה בקומה 2, בת 4 חדרים, מטבח, 3 מזגניים, חדר שירותים ואמבטיה ברוח' נחלת בנימין 73, תל-אביב (להלן: "המושכר").

והואיל: ובמושכר מחזיק השוכר אורי רם, יונתן שטרנשטיין ואיתמר קרוני (להלן: "השוכר הקודם"), לפי חוזה שכירות מיום 27.05.2014, אורי רם ת.ז. 203169271 (להלן: "הדייר"), אשר הודיעו בע"פ כי הוא מתכוון לעזוב את המושכר עד ליום 14.06.2015.

והואיל: ועל המושכר לא חלים ולא יחולו בשום מקרה חוקי הגנת הדין,

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת בכפוף לתנאי חוזה זה,

והואיל: והמשכיר מסכימים בזזה להסביר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת ובכפוף לתנאי
חוזה זה,

לפיקד הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:

המבוא

- .1 א. המבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה גופו.
 ב. כוורות חוזה זה הינה לנוחיות בלבד ולא יישמשו לפרשנות חוזה זה.

הצהרות השוכר

ביב לארונות פנלה ונאמנות

בנ"ה G:\documents

.2. השוכר מצהיר בזזה:

- א. כי בדק את המושכר ומצאו מתאים לצרכיו ולמטרותיו, בcpfפוף למטרות השימוש המותרות במושכר כמוסכם בחוזה זה,
- ב. כי הוא קיבל את המושכר במצב טוב מאד תקין ומסודר, בcpfפוף לפרטי-כל כניסה שיערך בסמוך לחתימת חוזה זה.

.3. אי תחולת חוק הגנת הדייר

השוכר מצהיר בזזה כי ידוע לו כי המושכר מלא אחר הגדרת "נכס פנוי" ו- "נכס שבניתו הושלמה לאחר תשכ"ח" כמשמעותו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ב – 1972 (להלן: "החוק") כי אין אדם או תאגיד הזכאי להחזיק במושכר בשכירות מוגנת ולפיכך לא יזכה השוכר להגנת החוק לצורך הסכם זה ולא יהיה לדייר מונע על פי החוק ואו כל חוק אחר המKENNA או שיקנה זכויות כלשהן לדיארים מעבר לנוקוב במפורש בהסכם זה.

השוכר מצהיר כי לא שילם לאיש ולא ישלם כל דמי מפתח ואו טובה הנאה בגין המושכר בכל צורה שהיא וגם מסיבה זו השוכר אינו זכאי ולא יהיה זכאי להגנת החוק ואו כל דין אחר חל ואו שיחול על השכירות נשוא חוזה זה.

תקופת השכירות:

.4. א. תקופת השכירות הינה לשנה אחת בלבד החל מיום 15.06.2015 וכלה ביום 14.06.2016 (להלן: "תקופת השכירות").

ב. השוכר מצהיר כי ידוע לו שבמושכר משתמש דייר אחר בשם אורן רם ת.ז. 203169271, אשר הודיע כי יפנה את המושכר עד ליום 14.06.2015, והשוכר מוותר מראש על כל טענה ואו תלונה ואו תביעה כלשהיא התלויה ואו הקשורה בדייר הנ"ל. במידה והדייר לא יפנה את המושכר עד ליום 14.06.2015, מוסכם על כל הצדדים כי לשוכר יוחזר חלק היחסי בדמי השכירות כסעד יחיד העומד לרשותו.

ג. על אף האמור בפסקה א' דלעיל הברירה בידי השוכר להאריך את תקופת השכירות לשנה אחת נוספת בלבד ובכך הכל עד ליום 14.06.2017 (להלן: "שנת הארכה") ובתנאי שתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

.1. השוכר לא יפר תנאי כלשהו מתחמי חוזה השכירות.

.2. השוכר יודיע למשכיר בכתב ובודואר רשות על רצונו להאריך את תקופת השכירות לפחות חודשיים לפני גמר תקופת השכירות.

.3. לא הותקנו ואו נחקקו חיקוקים כלשהם המגבילים ואו המקפאים את דמי השכירות לדירות מגורים לפני מועד תחילת שנת הארכה.

.4. דמי השכירות לשנת הארכה יהיו כמפורט בסעיף 5 לחוזה זה וישולמו בתנאים זהים לתקופה המקבילה בשינויים המחויבים. בסמוך לסיום תקופת השכירות אך לא יותר מ- 30 יום לפני תחילת שנת הארכה יפקיד השוכר בידי המשכיר שיקקים דוחיים עברו שנת הארכה ש"יפ בה坦מה כפי שנקבע עבור תקופת השכירות הקודמת, מבלי לפגוע בחובתו של השוכר להשלים את הפרשי השער כאמור בחוזה זה ביום הפרעון בפועל.

חברה לשירותים הנהלה ונאמנות

יש.ו. בע"מ
documents.dcf (G:\עורך\דוח\הדפסות שוטפות\שכירות מקרקעין 2015\חוזה שכירות-נהלת בנימין 27 יוני, יונתן ואיתמר-4)

השורר יאריך את תוקף הערכות הבנקאית למשך שנת הארכה בתוספת תשעים יום וימצאיה למשcir במועד מסירת השיקים הדוחויים.

6. הוראות חוזה זה יחולו גם בתקופת ההארכה בשינויים המחויבים.

הפרת סעיף זה ו/או חלקו ו/או מקצתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

דמי שכירות:

.5

.N

דמי השכירות לתקופת השכירות הינם סה"כ 69,300 ל"ח (ששים ותשעה אלף ושלוש מאות ל"ח) ולכל חודש 5,775 ל"ח (חמשת אלפי שבע שבועים וחמשה ל"ח). כל הסכומים הניל'יוועלו ויוצמדו לפי שיעור עליית מzd המחרירים לצרכן (להלן: "המדד") כפי שיפורסם לפני יום ביצועו בפועל של כל תשלום כאשר מzd הבסיס לחישוב החזמדה הינו מzd המחרירים לצרכן של חודש אפריל 2015 שיפורסם ביום 15.05.2015 (להלן: "מדד הבסיס"). מוסכם ומוטנה כי במידה ויפחת המzd ממzd הבסיס בכל אופן לא פחתו דמי השכירות מהסכום הנוכחי בסעיף זה לעיל. על אף האמור מוסכם כי המשכיר יטוג עד 3% הצמדה כל שנה.

ב.

דמי השכירות לשנת ההארכה הינם סה"כ 72,756 ₪ (שבעים ושניים אלף שבע מאות חמישים ושישה ₪) ולכל חודש 6,063 ₪ (ששת אלפיים וששים ושלושה ₪). כל הסכומים הניל'יוועל ויזכרמו לפי שיעור עליית מzd המחראים לצרכן (להלן: "המדד") כפי שיופיעם לפני יומי ביצועו בפועל של כל תשלום כאשר מzd הבסיס לחישוב החז마다 הינו מzd המחראים לצרכן של חודש אפריל 2015 שיפורסם ביום 15.05.2015 (להלן: "מדד הבסיס"). מוסכם ומוטנה כי במידה ויפחת המzd ממדד הבסיס בכל אופן לא יפתחו דמי השכירות מה嗑ב בסעיף זה לעיל. על אף האמור מוסכם כי המשכיר יסגור עד 3% החז마다 כל שווה

1

מבלי לגורען מוחבטו של השוכר לפנות את המושכר בהסתティים יחסית השכירות, מוסכם בזאת כי השוכר ישלם דמי שכירות מוסכמים מראש בשיעור של 290 ל"נ (מאתים תשעים ל"נ) בצירוף הצמדה לפחות כמפורט בסעיף א' לעיל בכל יום של פיגור בפינויו.

תנאי התשלום ומועד

.6

.2

התשלומים יתבצעו כל חודש מראש.

ב

1. סכ"ל 5,775 ל"ח (חמשת אלפיים חמיש מאות שבעים וחמשה ל"ח) ישולם במועד חתימת חוזה זה.

סך 5,775 נס בתאריך 15.07.15 .2

סך 5,775 ל"י בתאריך 15.08.15

סך 5,775 ש"ח בתאריך 15.09.15

סך 5,775 בתרומות 15.10.15 | מ.ב.מ. 15.09.15

סך 5,755 ל' בתריד 15.11.15

סך 5,755 ל' בחריז 15.12.15

ס"כ 5,775 ש"ח בתאריך 15.01.16

ס"ד 5,775 בחריזט בענין מס' 15.02.16

ס"נ 5,775 בחריד 15.03.16.

15.04.16 סך בתריד 5,775 ₪

סך 5,775 ל' בתקופת 15.05.16 - 15.04.18.

מגילה

Digitized by srujanika@gmail.com

הנחיות לשותפים הנהלה ונאמנות
'ש.ב.ג' G:documents
עורך דין ודין והדפסות

4. מתקיימת תערוכה שבסדרה של תערוכות שקיימות מ-2015 ועד היום, על מנת לחשוף את ההיסטוריה של המרכז.

.ג.

לשם הקلت הגדיה ימסור השוכר במועד חתימת החוזה את 11 השיקום הנוגעים לפיקודים כיום ושות'פ' כנ"ל, וזאת מבליל לשחרר את השוכר מהחובה להוסיף את ההפרשיות במדד כאמור בסעיף 5 לעיל. הפרשים הנוגעים מהצמדה למדד ישולמו בתום תקופת השכירות.

.ד.

השוכר מתחייב לשלם כל תשלום בחוזה במועדו וקבלת תשלום על ידי המשכיר לאחר יום הפראו לא תחשב כויתור מצידו על הפראה יסודית של התchiaיבו של השוכר או כהסכםתו לאיחור של אותו תשלום או של הבאים אחריו.

.ה.

במידה והשוכר לא יעמוד בתשלומיו לפי חוזה זה ו/או בתשלום ההפרשיות המוגיעים לפי חוזה זה במועדם, הרי שבלי פגוע בחובתו של השוכר לפניות מיד את המשכיר, יהול תוך 7 ימים זמן פירעון של שאר התשלומיים וזה בشرط ריבית בשיעור 3% לחודש מיום הפראו כנ"ל ועד יום הפראו בפועל וכל זה צמוד למדד בהתאם, כאמור בסעיף החצמזה בחוזה זה.

.ו.

הפרת סעיף זה ו/או חלקו ו/או מקצתו תהיה הפראה יסודית של חוזה זה.

শכירות משנה

.7

השוכר מתחייב לא למסור, לא להעביר ולא להשכיר את המשכיר או חלק ממנו או את זכותו על המשכיר או חלק ממנו וכן לא להרשות למי שהוא אחר להשתמש או להמשיך להשתמש במשכיר או בחלק ממנו וכן לא לשטר מי שהוא בחזקת המשכיר או בשימושבו או בכל הנאה ממנו, בין אם השימוש או הנהנה החקיקת מוגדרים או בלתי מוגדרים וכן אסור לשוכר להעניק למישחו זכות במשכיר או רשות אייזו שהוא בין בתמורה ובין בלי כל תמורה, מבלי לקבל רשות מראש לכך מאות המשכיר ובכתב.

מטרת השכירות

.8

מטרת השכירות הינה אך ורק מטרת מגויסת של השוכר בלבד וכל שימוש אחר במושכר יהיה הפראה יסודית של חוזה זה.

השימוש במושכר ובעיטה

.9

השוכר מתחייב להימנע مجرימת רעשים ו/או מטרדים לדיררי הבית וכן לשמר על נקיונו המשכרי והבית, חזורי המדרגות, החצר, הגינה וכל הרכוש המשותף. השוכר מתחייב שלא להחזיק בחזרה המדרגות ובמעברים המשותפים, בלובי, ובחצר עגנות ו/או אופניים ו/או כל כלי רכב או חפצ אחר אלא אם ייעד לכך המשכיר מקום מראש. השוכר מתחייב לשמור על החזות החיצונית של הבית כפי שהוא ביום ובכלל זה לא להתקין מזגני חלון ולא לתלות כביסה או מתקנים לתליית כביסה מחוץ למרפומות ולחלונות.

.ב.

השוכר לבדו אחראי כלפי כל תביעה מכל סוג ומין שהוא בקשר לשימוש שהוא מבצע במושכר ובעיטה. במידה ומסיבה כל שהיא יתחייב המשכיר בתשלום נזק או פיצוי או יתרע לנזק כזה עקב פעילות של השוכר במושכר ובעיטה, מתחייב השוכר לשפטו על כל נזק כזה מיד לכשידרשו לכך ולשלם במקום המשכיר כל סכום שהתחייב בתשלומו כאמור. לא שילם השוכר חוב כאמור לעיל, רשאי המשכיר לשולם כלו או חלקו על חשבון השוכר וחוב כאמור לעיל, רשאי שילם בشرط הפרשי הצמדה וריבית ורשאי המשכיר לתבוע מן השוכר תשלום כל חוב כאמור לעיל, ובشرط ריבית והצמדה, אף לפני ישולם בפועל. כל זאת מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לסעד של פינוי כנגד השוכר או כל סעד אחר על פי דין ו/או על פי חוזה זה.

חברה לשירותים הנהלה ונאמנות
! ש.ט. בע"מ

מסים הוצאות ותשלומים

.10

א. המשכיר ישלם כל מס החל על בעליים בגין המושכר במידה ויחול.

ב. השוכר ישלם החל ממועד החזקה במושכר או ממועד תחילת השכירות, לפי המוקדם מבין השנהים, כל מס עירוני, היטל או אגרה המוטלים ו/או שיוטלו על המשתמש בגין השימוש השוטף במושכר ו/או על המחזיק בו. התשלומים הנ"ל ישולמו במועד על פי כל דין באופן סדר ושוטף ללא פיגורום או לחילופין מראש.

ג. השוכר ישלם את כל הוצאות המושכר והבית באופן סדר ושוטף ובכלל זה חשמל ומים וכן כל תשלום אחר הנבע מהשימוש במושכר ובסביבה במשך תקופת השכירות, כולל תשלומים לוועד הבית כפי שימושים ע"י יתר מחזקי הדירות בבית.

ד. לביקשת המשכיר יציג השוכר למשכיר קבלות על בוצע תשלומים לפי סעיף זה. אי תשלום חשיבותם המים ו/או החשמל באופן סדר תזכה את המשכיר לבקשת ולנטק את אספקת הנ"ל.

ה. לא קיים המשכיר את התchiebyiotio לפי סעיף 10 ב' ו- 10 ג' לעיל ועקב כך נדרש המשכיר לשלם סכום כשלhoa, יהיה זכאי המשכיר לתובע מן השוכר השבת כל סכום ששולם ו/או שנדרש לשלם המשכיר, אף בטרם שילמו המשכיר בפועל, בגין הפרשי הצמדה וריבית כדין ו/או לתובע מן השוכר פיצוי בעד הנזק שנגרם למשכיר, וזאת מבלתי פגוע בזכותו של המשכיר לسعد של פינוי נגד השוכר או כל סعد אחר על פי דין ועל פי חוזה זה.

ו. הפרת סעיף זה ו/או חלקו ו/או מקצתו תהיה הפרה יסודית של החוזה.

סיום השכירות:

.11

א. תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה תסתiens לאלאר כאשר יפר השוכר הפרה יסודית את חוזה זה ו/או כאשר תוגש נגדו בקשה להכריזו כפושט רgel ו/או כאשר ימונה לשוכר כונס נכסים.

ב. השוכר מסכים כי על אף האמור בכל דין קיים ו/או שיקום לא יוקפאו ו/או יוגבלו דמי השכירות המשולמים ו/או ישטלו למשכיר ואם למורת האמור לעיל הם יוקפאו הרי שהשוכר מסכים בזה כי חוזה זה יהיה בטל מיום תחילת ההקפה והוא יהיה חייב לפנות מיד את המושכר.

.12

א. עם תום תקופת השכירות או במקרה של הפרת תנאי יסודי של החוזה על ידי השוכר מתחייב השוכר כדלקמן:

1. לפנות מיידית את המושכר ולהחזיר את החזקה בו ובאבייזרו למשכיר במצב טוב, תקין, נקי ומסודר ונקי מפסולת וחומרים כלשהם, כשהוא פנו מכל אדם וחפץ וכשאבייזרו תקנים כפי שקיבל אותו השוכר במועד הכניסה למושכר.

2. להחזיר את המושכר כשהוא מסוייך מחדש וכן דלתותיו / חלונותיו צבועים – במס הצבע המקורי, וכל זאת על חשבון השוכר, ובכפוף לפרטיכל הכניסה שיערך בעת כניסה השוכר למושכר.

חברה לשירותים הנהלה ונאמנות

ו. ש. ב. בע"מ

documents:G:\וואכי דיזי\ודפסות שוטפות\שכירות מקרקעין 2015\חוזה שכירות-נהלת בנימין 37 יוני, יונתן ואייטמר-4.docx

ל
ק
ל

3. להציג בפני המשכיר אישורי תשלום של חשמל, גז, מים, ארוןנה ועוד הבית עד תום תקופת השכירות.

ב. נדרש השוכר על ידי המשכיר להחזיר את מצב המושכר כאמור לעיל ו/או ביצוע תיקונים במושכר והשוכר לא עשה כן, יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת בעצמו על חשבון השוכר, וכל סכום ששולם על ידי המשכיר ו/או שהמשכיר יתחייב בתשלומו על ו/או שייצטרך להוציא למטרה הניל לפי הצעת מחיר שיקבל המשכיר יהיה על חשבון השוכר, והשוכר יהיה חייב בתשלומו אף טרם שולם בפועל על ידי המשכיר ומבלתי שתהיה חובה על המשכיר לבצע את העבודה כלל. השוכר ישלם למשכיר את הסכום כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית חוקית מירבית מיום הוצאתו ועד לתשלום בפועל.

תיקונים ושינויים במושכר :

.13

א. השוכר מתחייב לשמר על המושכר, על אביזרו והמצו בו במצב טוב ותיקין ולא לגרום להם כל נזק. השוכר מתחייב לתקן על חשבון הבלדי כל נזק או קלקלות שיתהוו במושכר. השוכר יdag לאחזקת השותפות של המושכר ואביזרו ומתחייב לבצע כל תיקון הדורש לשם שמירה על מצבם של המושכר ואביזרו.

על אף האמור בסעיף קטן זה, קלוקלים בתשתיות המושכר (אינסטלציה וחשמל שבתוך הקירות, סדקים, דוד ומזגן) שלא נגרמו עקב שימוש בלתי סביר של השוכר או עקב תיקונים ואו שיפורים במושכר יתוקנו ע"י המשכיר. מוסכם כי תקלות של אי הספקת מים וחשמל יקבלו טיפול מטעם המשכיר תוך 48 שעות אלא אם התקלה חלה בשישי שבת כי אז יתכן והטיפול יחול ביום ראשון לאחר מכן.

ב. במקרה שהשוכר לא ימלא אחראי תנאי סעיף 13 اي דלעיל, המשכיר יהיה רשאי מבלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לתבוע מהשוכר הן בתקופת השכירות והן לאחר מכן, את המחיר של התיקונים בהתאם להצעת מחיר או את ההוצאות המושערות לתקן כל נזק זה גם לפני שהמשכיר יוציא לפועל את התיקונים או יתקן את הנזקים. ביצוע המשכיר תיקונים על חשבון יהא זכאי לדריש מהשוכר את עלותם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית מירבית מיום ההוצאה ועד לתשלום בפועל.

ג. השוכר מתחייב לא לבצע שינויים כלשהם במושכר, ללא הסכמת המשכיר בכתב, לא להוציא חלקים ממנו ולא להוסיף תוספות כלשהם. על אף האמור בסעיף זה, אם יבוצעו שינויים כלשהם – יהיו הם שייכים למשכיר ללא כל תמורתו מצדיו, והשוכר ישא בכל הוצאות לרבות החזאות המשפטיות ו/או הנסיבות הנובעות מביצוע השינויים לרבות החזר מצב המושכר לפחות מוקדם.

ד. הפרט סעיף זה ו/או חלקו ו/או מקצתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

עדדים במקרה של הפרה :

.14

א. במידה שהשוכר יפר ו/או לא יקיים תנאי יסודי מתנאי חוזה זה או במידה והשוכר יפר תנאי אחר לא יסודי ולא יתקן את הפרה במועד לאחר שיקבל התראה על כך, אז הוא מתחייב:

1. לפנות מידית את המושכר ולהחזיר את החזקה בו למשכיר, כאמור בסעיף 12 לעיל.

2. לשלם פיצויי מוסכם בסך של 575 ₪ (חמש מאות שקלים וחמשה ₪) לכל יום מיום הפרה ועד ליום הפינוי בפועל. אותו סכום ישולם במידה והשוכר ימנע חברה לשירותים הנהלה וניהולן. ש.ב. בע"מ

מהמשכיר להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים באופן סדרי בתקופה של 50 הימים שלפני סיום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה – כל זאת בגין הזמן שהמושכר עומד פניו לאחר תום השכירות על פי חוזה זה.

ב. על פיוגר בפינוי העולה על 60 יום מעבר לתום תקופת השכירות, ישם השוכר בנוסף כאמור בסעיף א' דלעיל, כפיוצי קבוע ומוריך מראש לא צורך בהוכחת נזק סך של 138,000 ש"ח (מאה שלושים ושמונה אלף ש"ח) بعد הנזק שעלול להיגרם למשכיר וזאת בנוסף לכל פיצוי ו/או תרופה אחרת המגיעים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

ג. נאלץ המשכיר להעזר בשרותי עורך דין לטיפול בהפרות הסכם זה מצד השוכר ו/או נאלץ לטעון את פינוי המושכר ו/או תביעה כספית בבית המשפט עקב הפרת החוזה על ידי השוכר, ישם השוכר בנוסף לכל פיצוי אחר את מלאה ההוצאות שייהיו למשכיר בגין הטיפול המשפטי ו/או התביעות, לרבות שכר טרחת עו"ד, כפי שיתחייב המשכיר לשלם לעורך דין בצוות מעיים היה והתיק הגיע לבית משפט אז.

ד. אין כאמור לעיל כדי לגרוע במקרה של הפרת החוזה מצד השוכר, מכל סעיף אחר השמור למשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין לרבות ביצוע בעין ו/או ביטול החוזה ו/או פיצויים בסכום גבוה מהמוסכים עבור נזק שיוכח ו/או הפיצוי המוסכים ו/או חילופ הביטוחנות שבידו ו/או ניתוק המושכר מרשות החשמל, המים הגז והטלפון.

שינויים ויתוריהם וקיוזו

.15

א. כל שינוי בתנאי חוזה זה לא יחייב אלא אם יערך בכתב ויחתום על ידי שני הצדדים.

ב. הימנעות מדרישת תשלום ו/או שימוש בזכות או הימנעות מההגשת תביעה ו/או המושcir, לא תחשב לויתר על זכות מזוכוינו לפי חוזה זה וכל ויתור שהוא חייב להיעשות מפורשות ובכתב על ידי המשכיר.

ג. על אף האמור בכל דין אין השוכר רשאי לקזז מתשלום כלשהו לפי חוזה זה סכומים המגיעים לו לטענתו מהמושcir.

פקות

16. השוכר מסכימים ומרשה למשכיר תוך תאום מראש לבקר במושכר בכל זמן סביר כדי לבדוק אם תנאי החוזה מקוימים ו/או לבצע במושכר תיקונים ושיפורים לצורך החזקה שוטפת של המושכר והבנייה כאמור בחוזה זה ו/או להראותו לשוכרים ואו לקוחות ולצורך כך למונת מיופה כה.

17. השוכר מצהיר שידעו לו כי משרד עו"ד סמולאל הינו ב"כ של המשכיר בלבד והוא ימשיך לี่יגג אותו בכל עניין הקשור עם חוזה זה, למורות שהשוכר משתתף עם המשכיר ועובדו בשכר טרחת עורך דין ודמי ניהול. שיעור ההשתתפות הינו סך שליש חדש שכירות בציירף מע"מ דין והצדדים הסכימו ביניהם שהשוכר ישם את חלקו ישירות למשרד עו"ד סמולאל.

שינויים

.18

א. השוכר יודיע לרשות המקומית ולחברת החשמל על היכנסו למושכר לצורך הסבת החשבונות לשם. בחתימתו על חוזה זה נותן השוכר את הסכמתו לכך שרשויות

חברה לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ו. בע"מ

אליה תשכנה את החשבונות על שמו.

ב. השוכר יציג למשכיר אישור על הסבת החשבון על שמו כנ"ל לא יותר מ 14 - יומם חתימת חוזה זה.

19. כל הסכומים המופיעים בחוזה זה יוצמדו ויעלו לפי שיעור עליית מzd המחרים לצרכו (להלן: "המzd") כפי שיופיעם לפני יום ביצועו בפועל של כל תשלום כאשר מzd הבסיס לחישוב החצמדה הינו מzd המחרים לצרכן של חדש שיפורסם ביום 15.05.15 (להלן: "מzd הבסיס"). מוסכם ומתנה כי במידה ויפחת המzd מzd הבסיס בכל אופן לא יפחתו הסכומים מהסכוםים הנקובים בחוזה זה. מוסכם ומתנה כי במידה ויפחת המzd מzd מzd הבסיס בכל אופן לא יפחתו דמי השכירות מהסקן הנקוב בסעיף זה לעיל. על אף האמור מוסכם כי המשכיר ישפוג עד 3% הצמדה כל שנה.

20. פינוי המושכר טרם זמן איינו משחרר את השוכר מקיום 책임ו לפיקוח זה.
21. על אף האמור בסעיף זה, המשכיר מסכים כי השוכר ישחרר מחייבו על פי חוזה זה בתנאי:
שיתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:

1. השוכר לא יפר תנאי כלשהו מתנאי השכירות.
2. השוכר ימציא למשכיר שוכר חדש וערבים חדשים לשביות רצונו המלאה של המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לסרב לשוכר החדש ו/או לקבל את העربים החדשים לפי שיקול דעתו הבלעדי ולא מתן נימוק כלשהו.
3. השוכר החדש יחתום במשרד ע"ד סמואל על חוזה שכירות בנוסח, בדמי שכירות ובתנאים זהים לחוזה זה בשינויים המחייבים.
4. הויל ולא ניתן להעביר את חשבונות הארנונה לתקופה של פחות משנה מוסכם על הצדדים כי אם תקופת השכירות של השוכר החדש תהיה פחות משנה חשבון הארנונה ימשיך לרובץ על שם השוכר עד לתום תקופת השכירות של השוכר החדש ותבוצע התchangנות בין הצדדים. בכל מקרה ועניין חשבון הארנונה לא יוסב ע"ש המשcir.
5. השוכר ישא בהוצאותיו של המשcir בגין החילופים בגובה חדש שכירות בצווף מע"מ כדין.
6. השוכר ימצא למשcir או לב"כ המשcir את כל אישורי המיסים בנדיש בסעיף 10 לעיל.

22. החוזה על כל חייבוichiיב כל יחיד מיחידי השוכר שחתם עליו בפועל, בין אם נתם ע"י יתר יחידי השוכר ובין אם לאו.

23. מובהר בזאת כי המשcir לא ישא בכל אחריות לנזקים כלשהם (ישראלים או עקיפים) לגוף ו/או לרכוש השוכר, מבקרים, מזמניו או צד ג' ובכלל זה לתכולות המושכר. השוכר רשאי לרכוש על חשבונו פוליסות ביטוח לכל נזק ישיר או עקיף למושכר עקב שימושו של השוכר ו/או מי מטעמו ולבטח את תכולות המושכר. סוכם שפוליסות הביטוח יכולו הוראת העדר כל זכות שיבוב שהיא נגד המשcir או מי מטעמו.

24. ידוע לשוכר כי בקומת הקרקע קיימים מועדון בשם הלימה לימה אשר השקיע הון עתק בהקמת המקום ומסעדה בשם שווארמה אף גוני והוא מתחייב לא להتلונן עבור רעים לבני עסקים אלו אם הוא يتלוון.

25. החוזה על כל חייבוichiיב כל יחיד מיחידי השוכר שחתם עליו בפועל, בין אם נתם ע"י יתר יחידי השוכר ובין אם לאו.

חברה לשירותים הנהלה ונאמנות

ו. ש. ס. בע"מ

בטענות

26. להבטחת כל חיובי השוכר על פי חוזה זה ימציא השוכר למשכיר:

א. פקדו מזמין על סך 11,000 ₪ (אחד עשר אלף ₪) אשר יופקד בידי המשכיר או בא כוחו לקיום כל התcheinוביותו לפי חוזה זה (להלן: "הפיקדון"). המשכיר יהיה רשאי לחתט את הפיקדון שלו או חלקו במידה והשוכר יפר התcheinוביותו על פי חוזה זה. מוסכם כי הפיקדון יוחזר לשוכר עם סיום כל התcheinוביותו עפ"י חוזה זה ועד 90 ימים מיום סיום תקופת השכירות.

ברבות בלתי מוגבלת של 3 ערבים כמפורט להלן אשר יערבו לכל חיובי השוכר הנובעים מhone זה.

1. **פלורי בנייטי** ת.ז. 059017921
הגרה ברחוב כרכום 18, גבע נימין
(ט) 053-2462541. העובדת ב- מנהלת חברות.

2. **לארי שטרנשטיין** ת.ז. 306095472
הגר ברחוב הגיא 12/19 הר אדר
(ט) 054-4512521 העובד ב- אדריכל

3. **חיים קרוני** ת.ז. 037291437
הגר ברחוב אניעם, אניעם
(ט) 052-6832228 עובד ב- (עצמא) ניקוי שטחים

4. אי הממצאת הערוביות הניל' תהسب כהפרת חוזה זה ועד הממצאת המלאה, החוזה יחייב את השוכר בלבד. מפתחות המשכיר ימסרו לשוכר אך ורק לאחר הממצאת כל הביטחונות דלעיל לשביועת רצון המש��ר או בא כוחו.

5. בנוסף השוכר מתחייב שהערבים יחתמו על כתוב הערבות תוך 10 ימים מיום חתימת החוזה, ואי עמידה בהתחייבות זו תהسب כהפרה יסודית של החוזה.

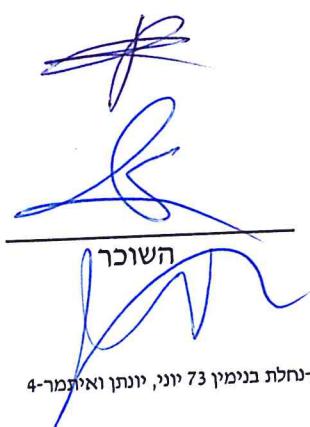
סמכות שיפוט יהודית ובלעדית

27. לביהם"ש במחו זל אביב הסמכות הבלעדית והיהודית לדון בתביעות הצדדים בגין החוזה זה.

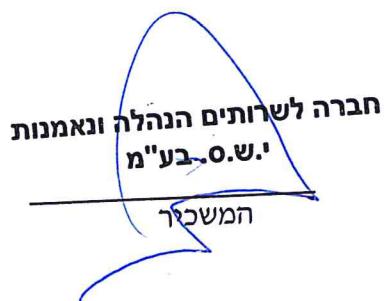
כתובות הצדדים

28. כתובות הצדדים לצורך החוזה זה הינה אלה המופיעות מבוא לחוזה זה ולגבי השוכר גם כתובתו של המש��ר החל מתחילה השכירות, וכל הוועדה שתשלח בכתב ובדו"ר רשות לפאי אחת הכתובות הניל' יראו כאילו הגיעו לנמען בתוך 72 שעות מעת המטרה בדו"ר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:



השוכר



חברה לשירותים הנהלה ונאמנות
י.ש.ו.-בע"מ
המש��ר

כתב ערבות

בענין המושכר : שכירות הדירה בקומה 2 בנחלת בנימין 73, בתל אביב
המשכיר : חברת לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ

- השוכר : 1. יונתן רוזה בנייסטי
2. יונתן שטרנשיין
3. איתמר קרוני

אנו חרים :

.1. פלורי בנייסטי ת.ז. 059017921
הגרה ברחוב כרכום 18, גבע בנימין
(ט) 053-2462541. העובד ב- מנהלת חשבונות.

.2. לארי שטרנשיין ת.ז. 306095472
הגר ברחוב הגיא 174 הר אדר
(ט) 054-4512521. העובד ב- אדריכל

.3. חיים קרוני ת.ז. 037291437
הגר, אניעם 115
(ט) 052-6832228. עובד ב- (עצמאית) ניקוי שטיחים

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים זהה כלפי המשכיר למלא התחביבותיו
של השוכר לפי חוזה זה ללא צורך לפנות תקופה אל השוכר.

ערבות זו תישאר בתוקף גם במקרה שהחוזה יוארך ואו ישונה ו/או יחתם חוזה
חדש, והיא תחייב אותנו אף אם נחתמה רק על ידי מקטת העربים אותם התחייב
השוכר להמציא ואף אם נחתמה על ידי ערב אחד בלבד.

ולראיה באנו על החתום

.1. (פלורי בנייסטי)

.2. (לארי שטרנשיין)

.3. (חיים קרוני)

כתב ערבות

בעניין המושבר: שכירות הדירה בקומה 2 בנחלת בנימין 73, בתל אביב

המשכיר: חברת לשירותים הנהלה ונאמנות י.ש.ס בע"מ

- השוכר: 1. יונתן רוזה בנייטוי
2. יונתן שטרנשטיין
3. איתמר קרוני

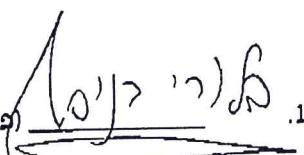
אנו הח"ם:

1. פלורי בנייטוי ת.ז. 059017921
הגרה ברוחב כרכום 18, גבע בנימין
(ט) 053-2462541. העובד ב- מנהלת חשבונות.
2. לאיי שטרנשטיין ת.ז. 306095472
הגר רברוחב תגיא 174 הר אדר
(ט) 054-4512521. העובד ב- אדריכל
3. חיים קרוני ת.ז. 037291437
הגר, אניעם 115
(ט) 052-6832228. עובד ב- (עצמאית) ניקוי שטיחים

כולנו ביחיד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים בזו כלאי המשכיר למלא התפקידיו של השוכר לפי חוזה זה ולא לצורך לפנות תחילת אל השוכר.

ערבות זו תישאר בתוקף גם במקרה שהחוזה יוארך ו/או ישונה ו/או יחתם חוזה חדש, והיא תחייב אותנו אף אם נחתמה רק על ידי מקעת העربים אותנו התחייב השוכר להמציא ואף אם נחתמה על ידי>User בלבד.

ולראיה באנו על החתום

1. 
(פלורי בנייטוי)
2. 
(ליי שטרנשטיין)
3. 
(חיים קרוני)

אני הח"ם, ע"ד /ן/ן/, מרחוב י"ו 99, מושב בזאת כי ביום 22/12/15, הופיע
בפני נ/י נ/ן, נושא ת.ז. 123456789, ואחריו שהזהרתי כי עלי לומר האמת וכי יהיה
צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נוכחות תקינה זה וחתם עלי בnocחותי.
ליון שאלו, ע"ד דצ'ו'ז
ר' יפו 99-700-3232342