

# הסכם שכירות

שנערך ונחתם בבאר אורה ב-17/06/2025

בין:

1. אור סבג ת.ז. 301509154;

מרחוב התבונה 4

(להלן ביחד ולחוד: "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

1. רונן ת.ז. 304868177;

(להלן ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של דירת מגורים מספר 8 בת 4 חדרים ובגודל 100 מ"ר בקומה 1 בבניין שברחוב התבונה 4 שבעיר באר שבע אליה צמודות 2 חניות וכן צמוד מחסן וכל החפצים המפורטים ברשימת הציוד המצ"ב כנספח להסכם זה (להלן: "החפצים הנותרים") (להלן הדירה והצמדותיה וכן החפצים הנותרים כמפורט לעיל יכוננו בהסכם זה: "המושכר" ו/או "הדירה");

והואיל וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר וברצון השוכר לשכור מהמשכיר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר וכשהוא חופשי ופנוי, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה המפורטות להלן.

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

## 1. כללי:

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד מהסכם שכירות זה.
- 1.2. הצדדים מסכימים כי כל שינוי בחוזה זה יעשה בכתב בלבד בצירוף חתימות הצדדים.
- 1.3. כותרות הפרקים בהסכם זה מובאות לצורכי נוחות בלבד ובכל מקרה הסכם זה לא יפורש על פיהן.

1.4. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר מאת המשכיר את המושכר כהגדרתו לעיל כשהוא פנוי וריק מכל אדם וחפץ, למעט הפריטים הנותרים כמפורט בהסכם זה וכן כל פריט אחר אשר יוסכם בין הצדדים שישאר בדירה, לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה.

1.5. האמור בחוזה זה בלשון יחיד - אף בלשון רבים במשתמע וכן להפך. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשתמע וכן להפך.

1.6. בהסכם זה חוק השכירות והשאלה, תשל"א- 1971 יקרא להלן: "החוק".

## **2. אי תחולת חוק הגנת הדייר:**

2.1. השוכר מצהיר כי אינו דייר הזכאי להחזיק בדירה כדייר מוגן מכח הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב - 1972 ו/או מכח כל חוק אחר, וכי לא שילם ו/או התחייב לשלם דמי מפתח בשום צורה ואופן. כמו כן, הצדדים מצהירים כי אין בכוונתם ליצור יחסי שכירות מוגנת מכל מין וסוג שהוא. השוכר מצהיר כי הוסברה לו משמעות הדברים המפורטים לעיל וכי ידוע לו שלא יהיה דייר מוגן ולא תהיה לו כל זכות של דייר מוגן ו/או לא יהיה זכאי לאיזו זכות כלשהי מכוח דיני הגנת הדייר. הצדדים מסכימים מפורשות בזאת כי לא יחולו על השכירות ו/או המושכר ו/או השוכר הוראות דין כלשהן המגבילות את זכות המשכיר לפנות את השוכר מהמושכר, לא במשך תקופת השכירות, על הרחבותיה, ולא לאחר סיומה.

2.2. הצדדים מצהירים כי גם אם ישונו חוקי הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת, על הסכם זה לא יחול חוק הגנת הדייר על כל תקנותיו ותיקוניו כפי שהם כעת וכפי שיהיו מעת לעת, וכי יהיה על השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות (על הרחבותיה) על פי הסכם זה ובהתאם לתנאי הסכם זה וזאת מבלי שהשוכר ו/או מי מטעמו יהיו זכאים לתשלום ו/או פיצוי מכל מין וסוג שהוא כתוצאה מפינויו מהמושכר. מובהר ומוסכם כי השוכר לא יטען כל טענה נגד האמור בסעיף זה, ובמיוחד נגד עובדת היותו שוכר שהגנת הדייר אינה חלה עליו.

## **3. זכות השימוש במושכר ומטרת השכירות:**

3.1. המשכיר משכיר לשוכר את המושכר למטרת מגורים והשוכר מתחייב בזה להשתמש במושכר למטרת מגורים לעצמו ולמשפחתו בלבד ולא לשום מטרה אחרת (להלן ולעיל: "מטרת השכירות").

3.2. השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר את המושכר כולו או מקצתו, בתמורה או שלא בתמורה, לכל תקופה שהיא לאחר מבלי לקבל רשות מראש ובכתב על כך מאת המשכיר אשר יהיה זכאי לסרב מנימוקים סבירים ומקובלים עפ"י שיקול דעתו.

## **4. תקופת השכירות:**

4.1. המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את הדירה לתקופה של 12 חודשים אשר תחל ביום 01/06/2025 ותסתיים ביום 31/05/2026 (להלן "תקופת השכירות").

4.2. לשוכר ניתנת בזו אופציה לשכור את הדירה לתקופת שכירות אחת נוספת בת 12 חודשים שתחל ביום 31/05/2026 ותסתיים ביום 30/05/2027 (להלן: "תקופת האופציה"). תנאיי השכירות בתקופת האופציה יהיו זהים לאמור בהסכם זה, למעט דמי השכירות בתקופת האופציה אשר יהיו כמפורט בסעיף 5.5 להלן וישולמו כפי שמשולמים דמי השכירות בתקופת השכירות הראשונה ובהתאמה. למען הסר ספק, השוכר יהיה זכאי לתקופת אופציה נוספת (מעבר לתקופת האופציה) רק בהסכמה מראש ובכתב של המשכיר ועפ"י תנאי סעיף זה.

4.3. בכדי לממש את תקופת האופציה, יודיע השוכר למשכיר בכתב על רצונו לממש את זכותו לתקופת האופציה הניתנת לו על פי סעיף 4.2 לעיל וזאת לא יאוחר מ- 60 ימים לפני תום תקופת השכירות. מוסכם כי ככל שלא יודיע השוכר על רצונו לממש את זכותו לתקופת האופציה במועד כמפורט לעיל יהיה רשאי המשכיר לסרב לקבל את בקשת השוכר למימוש תקופת האופציה לפי שיקול דעתו הבלעדי. בחר השוכר לא להאריך את תקופת השכירות, תסתיים השכירות בתום תקופת השכירות כקבוע לעיל ויחולו הוראות סיום ופינוי המושכר.

4.4. על אף האמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל, מובהר, מוסכם ומודגש כי השוכר יהא רשאי לממש את תקופת האופציה אך ורק בתנאי שמילא אחר כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובכפוף לכך שבמועד מימוש תקופת האופציה ימסרו למשכיר כל הביטחונות שעל השוכר להמציא בהסכם זה כשהן בתוקף למשך תקופת האופציה בתוספת 60 ימים.

4.5. על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, לצדדים תהא האפשרות לסיים את תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) מכל סיבה שהיא טרם מועד סיומה, בתנאי שנתנו התראה מראש ובכתב לצד השני על רצונם לעשות כן כמפורט להלן. השוכר יתן התראה של לפחות 60 ימים מראש על רצונו להביא את ההסכם לידי ביטול ואילו המשכיר יתן התראה של לפחות 90 ימים מראש על רצונו לעשות כן, והכל כקבוע בחוק.

## **5. דמי השכירות:**

5.1. דמי השכירות בתקופת השכירות יהיו בסך של 3900 ₪ לכל חודש.

5.2. דמי השכירות ישולמו ב 12 המחאות כל אחת בעבור כל חודש שכירות.

5.3. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר המחאת תשלום בגין החודש הראשון לפרעון ליום תחילת תקופת השכירות, ויתר תשלומי השכירות ימסרו למשכיר ב- 11 המחאות דחיות בגין כל תקופת השכירות לפרעון ב- 1 לכל חודש עבור כל חודש שכירות.

5.4. השוכר יהיה חייב לשאת בתשלום מלוא דמי השכירות בעד המושכר עבור כל התקופה של הסכם זה, אף אם לא ישתמש במושכר מכל סיבה שהיא שאיננה הפסקת השכירות עפ"י תנאיי הסכם זה.

5.5. בתקופת האופציה דמי השכירות יהיו בסך 4000 ₪ עבור כל חודש שכירות, ויתר הוראות הסכם זה יחולו במלואן. במידה שהשוכר יהיה מעוניין לממש את זכות האופציה, כאמור לעיל, יפקיד השוכר במועד ההודעה על רצונו לממש את זכות האופציה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים טרם מועד תחילת תקופת האופציה, תשלום בגין כל תקופת האופציה בהסדר תשלומים דומה ובהתאמה לקבוע בסעיף 5.3 לעיל.

5.6. למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי מסירת השיקים לא תחשב כתשלום ורק פירעונו בפועל של השיק ייחשב כתשלום של דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר.

5.7. השוכר לא יעכב, לא ישהה ולא ימנע מתשלום דמי שכירות ותשלומים אחרים המגיעים ושיגיעו ממנו על פי הסכם זה ו/או כפועל יוצא ממנו, בשל כל סיבה ו/או עילה שהיא וכן לא ייחנה מזכות קיזוז ו/או זכות חילוט בקשר עם דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר למעט במקרים הקבועים בחוק.

## **6. התחייבויות והצהרות השוכר:**

6.1. השוכר מצהיר בזאת כי ראה ובדק את המושכר על כל היבטיו ומצא את המושכר במצב תקין לשביעות רצונו המלאה כשהמושכר מתאים לצרכיו ולמטרת השכירות כפי שמוגדרת להלן.

6.2. השוכר מאשר ומצהיר כי בדק את המושכר ואת כל הנתונים האחרים המתייחסים אליו ומצא אותו מתאים לצרכיו, והוא מוותר על כל טענה ו/או תלונה בדבר אי התאמה, למעט במקרים בהם מדובר באי התאמה נסתרת שלא הייתה ידוע לשוכר בעת חתימת ההסכם, והמשכיר ידע על אי ההתאמה, או היה עליו לדעת, ולא גילה עליה לשוכר שאז יחולו הוראות סעיף 6(א) לחוק.

6.3. השוכר מצהיר כי קיבל את המושכר נקי והוא מתחייב להחזירו למשכיר בתום תקופת השכירות, באותו מצב שקיבל אותו מאת המשכיר, וכשהם מסוידים וצבועים בצורה מקצועית ויסודית לשביעות רצון המשכיר, ובין היתר כשהמושכר נקי ופנוי מכל חפץ ואדם למעט הפריטים הנותרים כמפורט בהסכם זה וכן כל פריט אחר אשר יוסכם בין הצדדים שישאר בדירה .

6.4. השוכר מתחייב שלא לבצע שינויים כלשהם במושכר, לרבות אך מבלי לגרוע בכלליות האמור, שיפוץ ו/או תוספת ו/או התקנת מתקן אלא אם כן ניתנה לו לכך הסכמה מפורשת בכתב ומראש על ידי המשכיר. בנוסף מתחייב לא לשנות את מבנה המושכר, את צבע קירותיו של המושכר, לא לבצע קידוחים באף אחד מקירות ו/או דלתות המושכר ולא להוסיף כל תוספת בניה או לגרוע ממנו באיזה אופן שהוא, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

על אף האמור לעיל ומבלי לגרוע ממנו, השוכר מוותר בזאת על כל דרישה ו/או תביעה כספית ו/או אחרת כלפי המשכיר ביחס לכל שינוי ו/או תוספת ו/או שיפור ו/או שיפוץ (להלן:

"השינויים" שנעשו, אם נעשו, על-ידו ו/או על-ידי מי מטעמו במושכר. מבלי להתיר שינויים כאמור, למשכיר תהא הזכות לבחור אם להשאיר את השינויים או להורות לשוכר לתקנם ולהשיב את המצב לקדמותו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי. בחר המשכיר להשאיר את השינויים, יהפכו אלו לרכושו מבלי שלשוכר תהא כל טענה ו/או דרישה כאמור לעיל. על אף האמור לעיל, לענין סעיף זה מוסכם בזאת כי קידוחים בקירות לצורך תליית תמונות, מדפים, טלוויזיה וכיוצ"ב בצורה סבירה ורגילה מוסכמים מראש והשוכר לא יהיה צריך את אישור המשכיר כדי לעשות כן.

6.5. השוכר מתחייב לשמור על המושכר במצבו כיום והוא מתחייב להחזיק את המושכר, לרבות הפריטים הנותרים כמפורט בהסכם זה וכן כל פריט אחר אשר יוסכם בין הצדדים שישאר במושכר, במצב טוב ותקין במשך תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין), למעט בלאי סביר הנובע משימוש רגיל.

6.6. השוכר מתחייב לדווח למשכיר על כל נזק ו/או קלקול שאירעו למושכר מיד לאחר התרחשותו וכן מתחייב לתקן כל דבר שיתקלקל במושכר, פרט לקלקולים שנבעו מבלאי סביר, תיקון טוב ויעיל, או אם לא יהיה ניתן לתיקון להחליפו בחדש למוצר זהה (ואם לא ניתן להשגה אז למוצר באותה רמה לשביעות רצון המשכיר), על חשבוננו של השוכר וזאת תוך 10 ימים, ובמקרים דחופים באופן מיידי ולא יאוחר מ-48 שעות.

לענין סעיף זה מוסכם כי ככל והשוכר לא יתקן את הקלקול בזמנים הקבועים, יהא רשאי המשכיר ו/או מי מטעמו לתקן את הקלקול ולחייב בהוצאות התיקון, הסבירות והנהגות בהתאם לתיקון שבוצע, את השוכר וזאת לאחר התראה בת 48 שעות בהן לא תיקן השוכר את הקלקול. והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או מי מטעמו להיכנס למושכר ולבצע את התיקון הנדרש ולהשיב למשכיר את עלות התיקון כאמור תוך 7 ימים ממועד קבלת דרישת המשכיר לשלמו.

6.7. השוכר מתחייב לשמור על השקט ועל נוחות השכנים וכן לא לעשות כל פעולה ולא להרשות לאחר לעשות פעולה אשר עשויה לגרום להפרעה ו/או למטרד בלתי סביר ו/או לנזק לשכנים בבניין ו/או בסמוך לו.

6.8. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות במלואם ובמועדם, בכל תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין), כקבוע בהסכם זה ואת כל התשלומים החלים עליו כשוכר דירה, לרבות ארנונה, מים, חשמל, ועד בית/ניהול וכל תשלום חובה אחר וזאת גם במקרה והשוכר יפנה את המושכר שלא בהתאם להוראות ההסכם ו/או מרצונו החופשי לפני תום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין)

6.9. השוכר מתחייב למלא ולבצע כל הוראה של חוק, תקנה, צו או חוק עזר בקשר למושכר ו/או החזקתו ו/או השימוש בו, לשמור על השקט והניקיון במושכר בהתאם להוראות הדין ולא לעשות או להרשות שייעשו במושכר או בקשר אתו דבר אשר עלול להוות מטרד עפ"י דין או לגרום נזק למשכיר ו/או למשתמשים האחרים בבניין, והשוכר יהיה אחראי לכל

התוצאות ו/או ההוצאות של הפרת התחייבות זו ומתחייב בזה לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל ההוצאות ו/או הנזקים העלולים להיגרם למשכיר בגין האמור בצרוף כל התשלומים המנויים והמפורטים בהסכם זה.

6.10. השוכר מתחייב לקבל לידיו את החזקה במושכר במועד תחילת השכירות ולפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) בהתאם להוראות הסכם זה.

6.11. השוכר יהא רשאי להכניס למושכר חיית מחמד. השוכר מתחייב לדאוג כי לא יגרם כל נזק מכל מין וסוג שהוא לדירה ו/או למתקניה ומתחייב לתקן לאלתר כל נזק ו/או קלקול שיגרם עקב כך, אם יגרם.

6.12. השוכר מצהיר ומתחייב כי הינו בעל אמצעים כספיים המקנים לו את היכולת לבצע את כל הוראות וההתחייבויות החלות עליו עפ"י הסכם זה במלואן ובמועדן.

6.13. השוכר מתחייב לעשות שימוש סביר וזהיר בחפצים הנותרים, ולשמור עליהם מפני קלקול ו/או נזק למעט כזה הנובע משימוש טבעי ורגיל. כמו כן, השוכר מתחייב להשיב למשכיר את החפצים הנותרים עם השבת הדירה בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין)

6.14. השוכר מודע לעובדה כי מדובר בדירה חדשה מקבלן, והוא מתחייב לדאוג ולשמור באופן מיוחד על שלמות, ניקיון, אחזקת ותקינותו של המושכר, לרבות מערכותיו ומתקניו ולעשות את הנדרש על מנת למנוע כל נזק ו/או קלקול ו/או אבדן למושכר למעט בלאי סביר שייגרם למושכר כתוצאה משימוש סביר במושכר.

6.15. השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך שהדירה נמצאת בתקופת בדיק בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וכי היזם אחראי לתיקון כל ליקוי ו/או פגם הקיים בדירה בתקופה זו בהתאם לחוק ובתנאי שלא נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שביצע השוכר שאז התיקון יהיה באחריות השוכר כמפורט בסעיף 6.6 להלן.

6.16. השוכר מצהיר כי ידוע לו שלדירה יש חצר פרטית המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה והוא מתחייב לשמור עליה במצב מטופח ושמור וכן לתחזק אותה באופן שוטף כפי שנהוג ומקובל בחצרות מסוג זה. כמו כן, מתחייב השוכר ולהשיב את החצר בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) במצב טוב כפי שקיבל אותה בתחילת השכירות כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, למעט חפצים שהיו בחצר בתחילת תקופת השכירות, ככל שהיו כאלו.

6.17. השוכר מצהיר כי ידוע לו שצפויות להתחיל עבודות שיפוצים בבנין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) , וכי ידוע לו שעבודות מסוג זה עלולות לגרום למטרד והפרעות יומיות, וכי אין לו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה

כלפי המשכיר בעניין זה במישרין או בעקיפין, וכי כל טענה ו/או דרישה בגין נזקים שנגרמו לו כאמור יפנה ישירות לקבלן ו/או ליזם שמבצע את הפרויקט. לעניין זה מוסכם, כי במקרה שהקבלן יסרב להתנהל מול השוכר, המשכיר יסייע לשוכר בהתנהלות מול הקבלן ובתנאי שהתנהלות שכזו לא תטיל על המשכיר חיובים כלשהם שאינם מפורטים בהסכם זה.

## **7. התחייבויות והצהרות המשכיר:**

7.1. המשכיר מצהיר ומתחייב כי הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של המושכר, וכי אין כל מניעה עפ"י דין ו/או חוק ו/או כל מניעה אחרת מצידו להשכרת המושכר לשוכר כמפורט בהוראות הסכם זה וכן כי לא התחייב ו/או התקשר בעסקה נוגדת אחרת עם צד שלישי בקשר עם המושכר. כמו כן המשכיר מצהיר כי לא ביצע ולא יבצע כל עסקה הנוגדת ו/או דיספוזיציה הפוגעת בזכויות השוכר על פי חוזה זה.

7.2. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, קלקול שארע במושכר ובמערכותיו אשר נבע כתוצאה מבלאי טבעי וסביר ושאי תיקונו גורם להפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או שאינו קל ערך. במקרה של תיקון דחוף, תוך זמן סביר בהתאם לקלקול ולא יאוחר מ-3 ימים מרגע קבלת ההודעה. לעניין זה תיקון דחוף הינו תיקון אשר אם לא יתוקן יגרום לנזק חמור לדירה או לתכולתה ו/או שאי תיקונו לא מאפשר מגורים סבירים בדירה. האמור בסעיף זה יחול גם על החפצים הנותרים בדירה כהגדרתם לעיל אשר לא נקבע לגביהם בנספח החפצים שתיקונם לא יהיה באחריות המשכיר.

לא תיקן המשכיר את הקלקול תוך זמן סביר מהמועד שקיבל על כך דרישה כאמור לעיל, רשאי יהיה השוכר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות וזאת לאחר התראה בכתב בת 7 ימים על כוונתו לעשות כן, ובמקרים דחופים התראה בת 48 שעות. אין בהוראות סעיף זה בכדי לגרוע מהוראות סעיף 9(ג) לחוק.

7.3. המשכיר מצהיר ומתחייב כי הדירה מתאימה וראויה למגורים עפ"י התנאים המנויים בתוספת הראשונה לחוק, כי מערכותיה פועלות בצורה תקינה וכי הדירה נמסרת כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ למעט הפריטים הנותרים כמפורט בהסכם זה וכן כל פריט אחר אשר יוסכם בין הצדדים שישאר בדירה,

7.4. המשכיר מצהיר כי למיטב ידיעתו צפויות להתחיל עבודות שיפוצים בבניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) וכי הוא יודיע לשוכר על מועד תחילת עבודות השיפוצים מיד עם היוודעו על כך, ובכל מקרה לא פחות מ-60 ימים לפני תחילתן.

7.5. המשכיר מצהיר כי החצר הצמודה לדירה הינה חצר פרטית לשימוש השוכרים המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.

7.6. המשכיר מצהיר כי בבניין בו ממוקמת הדירה ישנה חניה משותפת פרטית לדיירי הבניין ולשימושם המשותף וזאת על בסיס מקום פנוי או כל הסדר אחר שיקבע ע"י דיירי הבניין. למען הסר ספק, מובהר כי החניה אינה חניה פרטית של הדירה.

7.7. המשכיר מצהיר כי מרפסת הגג הצמודה לדירה הינה מרפסת גג פרטית לשימוש השוכרים ומהווה חלק בלתי נפרד מהדירה. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.4 לעיל, מוסכם ומודגש כי השוכר לא יהא רשאי לבצע בניה של פרגולה ו/או גגון ו/או כל בניה מכל סוג שהוא במרפסת הגג ללא אישור מראש ובכתב מאת המשכיר, ואם נדרשים אישורים ו/או היתר מהרשות המקומית אז גם אישורים כאמור.

7.8. המשכיר יודיע לשוכר זמן סביר לפני תום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין), אם ברצונו להאריך את תקופת השכירות ובאילו תנאים.

## **8. מיסים ותשלומים אחרים:**

8.1. המיסים העירוניים, האגרות, ההיטלים וכל התשלומים שיחולו על המושכר במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) ואשר תשלומם חל על פי כל דין ו/או נוהג על שוכר ו/או מחזיק ו/או על העושה שימוש בנכס, לרבות ארנונה יחולו על השוכר וישולמו על ידו. למען הסר ספק, כל המיסים, האגרות, ההיטלים וכל התשלומים אשר חלים על פי דין ו/או נוהג על בעל דירה - יחולו על המשכיר וישולמו על ידו.

8.2. התשלומים עבור צריכת מים, חשמל, גז, וועד בית/ חברת ניהול (בסכומים ובמועדים שיקבע ועד הבית), אינטרנט, טלוויזיה וכל תשלום אחר הקשור בשימוש בדירה יחולו על השוכר וישולמו על ידו במועד. למען הסר ספק, מובהר כי תשלומי ועד בית החורגים מתשלומי ועד הבית השוטפים ונדרשים ע"י ועד הבית/חברת הניהול לשם תחזוקת הבניין יחולו וישולמו ע"י המשכיר.

8.3. השוכר מתחייב לעדכן את הרשויות השונות בדבר חתימת חוזה זה ומתחייב להעביר את החיובים על שמו ולהירשם כמחזיק בקשר עם המושכר, לרבות בארנונה, תאגיד המים, גז וחשמל, כך שהחיובים יגיעו ישירות על שמו וזאת מיד עם תחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין)

8.4. השוכר ישלם את כל התשלומים, המיסים, האגרות וההיטלים אשר בתשלומם הוא חב כאמור, וזאת בהתאם לדרישות ו/או חשבונות הרשויות והגופים הרלוונטיים ובמועדים הקבועים בהם לתשלום. כל קנס, הצמדה, הפרשי הצמדה, ריבית וכל תשלום אחר שיחולו כתוצאה מאיחור באיזה מבין התשלומים כאמור יחולו על השוכר וישולמו על-ידו.

8.5. השוכר מתחייב להמציא אישור למשכיר בגין ביצוע ההודעה לעירייה, לתאגיד המים ולחברת החשמל בהקדם ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד תחילת השכירות.



8.6. השוכר מתחייב לשמור את הקבלות ואישורי התשלומים כאמור לעיל ולהציגם למשכיר מיד עם דרישתו מעת לעת.

8.7. היה והשוכר לא שילם תשלום החל עליו עפ"י הסכם זה במועדו, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, ולאחר מתן התראה בכתב בת 10 ימים בהם לא שילם השוכר את התשלום שבאיחור, לשלם באמצעות שיק הבטחון כמפורט בסעיף 10.1 להלן או אם אין ברשותו שיק כאמור, לשלם במקום השוכר את התשלום ולחייב את השוכר בסכום התשלום ששולם על-ידו כאמור ובתוספת ריבית פיגורים בשיעור הגבוה ביותר הנוהג בבנק לאומי בגין האיחור.

## **9. סיום השכירות ופינוי המושכר:**

9.1. בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) (להלן: "מועד הפינוי"), השוכר מתחייב לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ למעט הפריטים הנותרים כמפורט בהסכם זה וכן כל פריט אחר אשר יוסכם בין הצדדים שישאר בדירה, , ולהחזיר למשכיר את מפתחות המושכר ולמסור לו את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא מסויד וצבוע כפי שהוא היום וכל תכולתו ומתקניו במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו מהמשכיר למעט בלאי משימוש טבעי, סביר וזהיר.

9.2. לא פונה המושכר במועד הפינוי ו/או לא נמסר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי, ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום איחור בפינוי המושכר כקבוע בהסכם זה סך של 195 ₪ ליום כפיצוי מוסכם וזאת מבלי להכשיר איחור כאמור. מובהר בזאת כי פיצוי כאמור בסעיף זה אינו גורע מזכותו של המשכיר לתבוע מהשוכר כל פיצוי על נזק ו/או הוצאות ו/או נזקים שנגרמו לו עקב הפרת כל תנאי מתנאי חוזה זה, לרבות בגין איחור בפינוי.

## **10. בטחונות:**

10.1. להבטחת מילוי מלוא התחייבויותיו וחובותיו של השוכר על פי הסכם זה, מוסר השוכר למשכיר את הבטוחות המפורטות להלן:

10.1.1. ערבות בנקאית בסך 12 חודשי שכירות, קרי סך של 46800 ₪ עם מועד פרעון פתוח, או לחילופין יפקיד השוכר בידי המשכיר צ'ק בנקאי בסך כאמור לעיל.

10.1.2. 4 שיקים פתוחים וחתומים לפקודת - חברת החשמל, חברת המים, עיריית באר שבע וועד הבית (סך ותאריך פתוחים). ככל והמשכיר יעשה שימוש באילו משיקי בטחון אלו עפ"י הוראות הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר שיק חדש במקום השיק ששומש וזאת בתוך 7 ימים מרגע השימוש.

10.1.3. שיק פתוח של השוכר (סך ותאריך פתוחים) לפקודת המשכיר אשר בכותרתו ירשם "לביטחון" אשר יוחזק ע"י המשכיר לצורך הבטחת מילוי מלוא התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה.

10.2. השוכר ימסור למשכיר את הבטוחות הנ"ל במועד חתימת הצדדים על ההסכם. מובהר ומוסכם כי מסירת החזקה בדירה לשוכר מותנת במסירת הבטוחות למשכיר, והארכת תקופת השכירות מותנת בחידושן.

10.3. המשכיר יחזיר לשוכר את הבטוחות עד 60 ימים מיום גמר תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין), ובלבד שהמשכיר יאשר שהשוכר שילם ועמד בכל התחייבויותיו במהלך תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין), והכל כקבוע בסעיף 25(ה) לחוק.

10.4. בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת למשכיר לממש את הבטוחות באופן המפורט להלן ככל שהשוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה בכפוף להודעה מראש בת 7 ימים בהם לא תיקן השוכר את ההפרה. למען הסר ספק, מובהר ומוסכם בזאת כי המשכיר יעשה שימוש באילו מן הבטוחות המפורטות לעיל רק לאחר שהודיע לשוכר בכתב 7 ימים מראש על הפרתו של השוכר ועל כוונתו לממש את הבטוחה אם לא יתקן את ההפרה, והשוכר לא יתקן את ההפרה בזמן כמפורט לעיל, למעט במקרים בהם מפורט אחרת בהסכם זה.

10.5. המשכיר מצהיר ומתחייב לעשות שימוש זהיר והוגן בבטוחות שנמסרו לו, ולממש את הבטוחות, במידת הצורך, בהתאם לאופן הקבוע בסעיף 25(ג) לחוק.

## **11. הפרות, תרופות וסעדים:**

11.1. מוסכם בזה כי מועדי התשלום בהם מחויב השוכר על פי הסכם זה וביצוע התשלומים במלואם ובמועדם הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידת השוכר בהם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. איחור בתשלום של איזה מתשלומי דמי השכירות יחשב להפרה יסודית של ההסכם. ככל שהפרה כאמור לא תוקנה תוך 7 ימים מיום דרישת המשכיר או 21 ימים מיום ההפרה, לפי המוקדם, למשכיר תהא הזכות לפנות את השוכר מהמושכר לאלתר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שהמשכיר יהיה זכאי לו ומבלי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר להמשיך לעמוד ולקיים את תנאי ההסכם עד לגמר תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין)

11.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, בכל מקרה בו פיגר השוכר בתשלום כלשהו מתשלומי דמי השכירות לתקופה העולה על 5 ימים, יהא על השוכר לשלם למשכיר את התשלום שבפיגור בתוספת ריבית של 86 ש"ח בגין כל יום איחור החל מהיום הראשון לפיגור ועד ליום התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד למשכיר עפ"י הדין ו/או הסכם זה, ומבלי להתיר איחור כנ"ל.

11.3. מוסכם בזה כי מועדי הפינוי של המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידת השוכר בהם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה שתקנה למשכיר פיצוי כספי בסך 195 ₪ אותם ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום איחור

בפינוי ובמסירת החזקה במושכר למשכיר. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו פוגע בזכותו של המשכיר להגיש תביעה לפינוי המושכר וגביית דמי השכירות המגיעים לו ו/או כל תביעה אחרת שתהיה למשכיר כנגד השוכר.

11.4. יפר השוכר איזה מחיוביו על פי הסכם זה, וימשיך בהפרתו במשך תקופה העולה על 7 ימים לאחר קבלת הודעה, בכתב או בע"פ, מאת המשכיר בו הוא דורש ממנו לחדול מההפרה ולקיים אותו חיוב, יהיה רשאי המשכיר להודיע לשוכר על הפסקת השכירות אף בטרם סיום תקופת השכירות והשוכר יחזיר למשכיר את החזקה במושכר מיד עם קבלת ההודעה כאמור.

11.5. היה והשוכר לא יחזיר את המושכר בהתאם להוראות הקבועות בסעיפים 6 ו-9 לעיל, לרבות שהוא במצב נקי ותקין, יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר את מלוא הוצאותיו הסבירות והמקובלות שהוציא כדי להביאו למצב כאמור וזאת עם דרישתו הראשונה של המשכיר. לעניין זה, קבלות שימציא המשכיר על ההוצאות שהוציא יהוו ראיה מספקת לנכונות הסכומים שהוצאו על ידי המשכיר.

11.6. מוסכם כי במקרה שיינתן כנגד מי מהצדדים צו כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או ימונה למי מבין הצדדים נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או יוכרז כפושט רגל – יהיה רשאי הצד השני לבטל הסכם זה לאלתר על כל המשתמע מכך.

11.7. על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 במלואן וזאת בנוסף לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע מהשוכר כל פיצוי על הוצאות ו/או נזקים שנגרמו לו עקב הפרת כל תנאי מתנאי חוזה זה.

## **12. כניסת המשכיר למושכר:**

12.1. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או למי מטעמו, לאחר תאום מראש ולא יאוחר מ-3 ימים (שבתות וימי חג לא יבואו במניין הימים) מיום בקשת המשכיר, להיכנס למושכר בכל זמן סביר בכדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי לברר אם השוכר ממלא אחר תנאי הסכם זה ו/או כדי לבצע תיקונים ועבודות במושכר ו/או אשר נדרשים לבניין.

12.2. השוכר מתחייב להרשות למשכיר, בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש, להראות את המושכר למעוניינים לרוכשו.

12.3. השוכר מתחייב להרשות למשכיר, בכל זמן סביר ולאחר תיאום מראש, להראות את המושכר למעוניינים לשוכרו בתקופה המתחילה חודשיים לפני תום תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין)

12.4. על אף האמור לעיל, מוסכם כי לצורך כניסה למושכר למטרות המפורטות בסעיפים 12.2 ו-12.3 לעיל, ירכז המשכיר את הביקורים ככל הניתן ובכל מקרה לא יהיה רשאי לבצע יותר מ-2 ביקורים בשבוע ובאורך שלא יעלה על שעתיים כל ביקור, אלא בהסכמת השוכר.

### **13. ביטוח:**

13.1. השוכר יהא אחראי לכל הנזקים מכל מין וסוג שהם שייגרמו לדירה ו/או לבניין ו/או למשכיר ו/או לצד שלישי כלשהו אשר ימצא בדירה ו/או בסביבתה ונובעים כתוצאה ממעשיו ו/או מחדליו של השוכר ו/או של מי מטעמו, והשוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה שהוא יאלץ לשלם בגין הנזק ו/או האובדן כאמור לרבות תשלום הוצאות משפטיות וכיוצ"ב.

13.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 13.1 לעיל, השוכר יבטח את המושכר על חשבונו במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) בביטוח צד ג' ותכולה כאשר המשכיר ירשם כמוטב ראשון בפוליסה.

13.3. המשכיר לא יהיה אחראי כלפי השוכר לכל נזק שיגרם בדירה לתכולת השוכר ו/או לגוף, של השוכר ו/או של צד ג', למעט במקרים שהנזק נגרם בזדון ע"י המשכיר וחברת הביטוח קבעה שאינה מכסה את הנזק עקב כך.

13.4. המשכיר יערוך, על חשבונו, ביטוח מבנה לדירה עם סעיף שיבוב כלפי השוכר אשר יכלול כיסוי למבנה וכל מערכות הדירה וזאת למשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין).

### **14. הסבת זכויות:**

14.1. השוכר מתחייב בזה לא להעביר ולא להמחות את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, לזולתו. על אף האמור ככל והשוכר יבקש להפסיק את ההתקשרות בטרם הסתיימה תקופת השכירות או תקופת האופציה (על פי העניין) (שלא עפ"י סעיף 4.5 לעיל), יהא השוכר רשאי למצוא שוכר חלופי במקומו שיאושר ע"י המשכיר מראש ובכתב. לעניין זה מוסכם כי המשכיר יהיה רשאי לסרב לקבלת השוכר החלופי שהוצע בנימוקים סבירים ומקובלים.

undefined או תקופת האופציה (על פי העניין) מבלי למצוא שוכר חלופי שיכנס בנעליו, ימשיכו לחול על השוכר כל חובותיו עפ"י הסכם זה, לרבות תשלום מלוא דמי השכירות.

14.2. המשכיר יהא רשאי למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד את המושכר ואת זכויותיו על-פי הסכם זה, באופן מלא או חלקי, לאדם ו/או לגוף כלשהו אחר וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת השוכר ובלבד שזכויות השוכר עפ"י הסכם זה לא יפגעו. לעניין זה, השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר לכך אך זאת בתנאי שזכויותיו עפ"י הסכם זה לא תפגענה כאמור לעיל ולא יוטלו עליו חובות נוספות שאינן קבועות מפורשות בהסכם

זה.

מובהר כי במצב בו ימכור המשכיר את זכויותיו כמפורט לעיל, מתחייב השוכר להמציא שיקים ובטוחות חלופיים לפקודת המשכיר החדש. למען הסר ספק, טענה שהייתה לשוכר כלפי המשכיר בשל אי-קיומם של חיובים שהיו מוטלים על המשכיר לפני השלמת העברת המושכר, תעמוד לו גם כלפי המשכיר החדש והכל כמפורט בסעיף 21 לחוק.

## **15. שונות:**

15.1. חוזה זה והנספחים לו מגבשים ומבטאים את מערכת היחסים, הזכויות וההתחייבויות שבין הצדדים באופן בלעדי ומוחלט. הצדדים לא יהיו קשורים במיצגים ו/או הבטחות ו/או הסכמות, מפורשות או משתמעות, שאינם נכללים במפורש בהסכם זה ואשר נעשו לפני חתימת הסכם זה.

15.2. כל שינוי, ויתור או תוספת להסכם זה יהיו בני תוקף רק אם ייעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים להסכם.

15.3. הצדדים מתחייבים לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב בביצוע כל הפעולות ככל שיידרשו על מנת שהוראות חוזה זה יקוימו על ידם.

15.4. הצדדים מצהירים, כי הם חותמים על החוזה לאחר שקראוהו והבינוהו לאשורו, ולאחר שהתייעצו עם גורם מקצועי רלוונטי שהסביר להם תוכנו ומשמעותו במלואו וכי ידוע להם שהשימוש בחוזה הוא באחריותם הבלעדית של הצדדים לחוזה.

15.5. הצדדים מצהירים כי ידוע להם שאין בהסכם זה או בחומרי ההסבר הנלווים לו כדי להוות ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי אצל עורך דין וכי ידוע להם שההמלצה היא לפנות לעו"ד לצורך קבלת ייעוץ והסברים על ההסכם ועל ההתחייבויות המפורטות בו.

## **16. כתובות הצדדים:**

16.1. כתובת המשכיר היא כמפורט בראש ההסכם וכתובת השוכר היא במושכר – אלא אם עודכן אחרת בכתב.

16.2. כל הודעה אשר ישלח צד למשנהו, במכתב רשום - ייחשבו כאילו נתקבלו תוך 4 ימי עסקים מעת מסירתם לסניף הדואר כדבר דואר רשום, אם נמסרו ידנית - עם ביצוע המסירה ואם בהודעת WhatsApp או אימייל – עם קבלת אישור קבלה.

ולראיה באנו על החתום:

