

# הסכם שכירות למגורים

(שכירות בלתי-מוגנת)

שנעשה ונחתם בתל אביב, ביום ה- [ ] לחודש ינואר שנת 2021 .  
בין:

1. עמוס בר-נתן

נושא ת"ז: 056433873 טל. 054-5662203  
מרח' החשמונים 100, ת"ד 20517 ת"א  
(להלן "המשכיר");

מצד אחד;

לבין:

1. \_\_\_\_\_ נושא ת"ז: \_\_\_\_\_ טל. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
(להלן "השוכר");

מצד שני;

- הואיל (1)** ובהסכם זה "המושכר" - דירה מס' 14 בקומה 7 בת 4 חדרים, בבית שברח' גאולים 53 כניסה 1, חולון, ללא טלפון, כולל חניה מס' 70 ומחסן מס' 29; (לא כולל חצר ו/או גג ו/או אף חלק אחר של הבית);
- והואיל (2)** והמשכיר הינו בעל הזכויות הבלעדי במושכר;
- והואיל (3)** והמושכר הנ"ל מוחזק כיום בשכירות בלתי מוגנת על ידי שוכר אשר מחויב לפנות את המושכר עד לפני תחילת השכירות שלפי הסכם זה;
- והואיל (4)** והמושכר הנ"ל פנוי מכל אדם וחפץ, למעט המיטלטלים כמפורט להלן, ולא חלים על המושכר ולא יחולו עליו חוקי הגנת הדייר;
- והואיל (5)** וברצון המשכיר להשכיר וברצון השוכר לשכור את המושכר, לתקופה קצובה בשכירות בלתי מוגנת בתנאים שלפי כתב הסכם זה;

## אי-לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא**
- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאיו, והאמור בו ייחשב כנכלל בגוף הסכם זה.
- 1.2 יחידי השוכר מייפים אחד את השני לעשות כל פעולה לפי הסכם זה - אחד בשם השני, ההרשאה לפי סעיף זה תפקע אם אחד מהם הודיע מראש על ביטולה.
- 2. מטרת השכירות ותקופתה**
- 2.1 המושכר נמסר לשימוש של השוכר למטרת מגורים; מובהר בזאת כי השוכר, לא יהיה רשאי לעשות שימוש במושכר למטרה אחרת כלשהי.
- 2.2 המושכר יימסר לשוכר לתקופה קצובה (להלן "תקופת השכירות") של 12 (שנים עשר) חודשים החל מיום 1/3/2021 וכלה ביום 28/2/2022.
- 2.2.1 למען הסר ספק, אם המושכר לא יימסר לשוכר ביום תחילת השכירות, מהנימוק שהשוכר הקודם לא פינה את המושכר, לא ייחשב הדבר להפרת הסכם השכירות על ידי המשכיר.
- 2.2.2 אם האיחור במסירת החזקה לשוכר מהנימוק הנ"ל, יהיה למעלה מ- 7 ימים השוכר מיום תחילת השכירות, יהיה רשאי השוכר, לבטל את הסכם השכירות בהודעה בכתב למשכיר. לא הודיע השוכר כאמור הרי שמועד תחילת השכירות יהיה היום בו

חתימת  
העריבים

תימסר החזקה לשוכר בפועל, אולם מועד סיום תקופת השכירות לא יתארך ויישאר אותו המועד. למען הסר ספק השוכר לא יחויב בתשלום דמי שכירות בגין התקופה שלפני המועד בו יכל השוכר לקבל את החזקה.

2.3 ניתנת בזה אופציה (להלן "האופציה") לשוכר לשכור את המושכר לתקופה נוספת של 12 (שנים-עשר) חודשים, בהתקיים כל התנאים הבאים:

2.3.1 השוכר מילא בדיוקנות אחרי תנאי כתב הסכם זה;

2.3.2 השוכר מסר למשכיר ביד או ששלח בדאר רשום עם אישור מסירה, הודעה של 60 יום מראש לפני תום תקופת השכירות, בדבר כוונתו לנצל את האופציה

ככל שהשוכר הוא יותר מאדם אחד, הרי שהודעה על ניצול האופציה תינתן על ידי כל יחיד השוכר יחד פה אחד. הודעה שתניתן רק על ידי חלק מיחיד השוכר לא תחשב כהודעה על כוונה לנצל את האופציה.

2.3.3 נוצלה האופציה כדין הרי שבכל מקום בו נאמר בהסכם זה 'תקופת השכירות' - לרבות תקופת האופציה, והסכם זה יחול בשינויים המחויבים.

2.4 השוכר יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

2.4.1 עד למועד מתן הודעת קיצור תקופת השכירות כהגדרתה להלן, השוכר עמד בכל התחייבויותיו לפי הסכם השכירות ובכלל זה - נשא בכל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה במועד.

2.4.2 השוכר ימסור למשכיר ביד הודעה בכתב (להלן "הודעת קיצור תקופת השכירות") בה הוא מודיע למשכיר על בקשתו על קיצור תקופת השכירות לפי סעיף זה עם הפירוט הבא:

2.4.2.1 פרטי השוכר שהוא מציע במקומו (להלן "השוכר החדש") ופרטי הערבים שמציע השוכר החדש, לעניין זה "פרטים" - שמו, מספר זיהוי, מענו הפרטי ומען מקום עסקו וצילום תעודת זיהוי של כל אחד מאלה.

2.4.2.2 המועד שמתוכנן כמועד כניסת השוכר החדש שהוא גם מועד פינוי המושכר על ידו, אשר יחול לפחות 30 לאחר יום מסירת הודעת קיצור תקופת השכירות למשכיר (להלן "מועד סיום השכירות המוקדם").

2.4.3 ביחד עם הודעת הקיצור יעביר השוכר למשכיר פיצוי בסכום השווה ל- 1/3 (שליש) מגובה דמי השכירות.

2.4.4 השוכר החדש וכן הביטחונות והערבויות שיציע - יהיו לשביעות רצון המשכיר;

2.4.5 למען הסר ספק, התנאים המסחריים והמשפטיים בחוזה השכירות עם השוכר החדש, לרבות הביטחונות והערבויות שייתן - לא יפחתו מהתנאים המסחריים מהתנאים המשפטיים מהביטחונות והערבויות - העומדים לזכות המשכיר לפי הסכם שכירות זה.

2.4.6 גובה דמי השכירות בתקופת השכירות שנותרה לשוכר (ללא תקופת האופציה) יוותרו ללא שינוי ביחס לאותה תקופת שכירות בחוזה השכירות עם השוכר החדש.

2.4.7 למשכיר תהא זכות לדרוש שתקופת השכירות עם השוכר החדש לא תפחת מ- 12 חודשים ו/או לא תעלה על 12 חודשים. המשכיר החדש לא יהיה מחויב במתן אופציה לשוכר החדש. הסכים המשכיר על מתן אופציה לשוכר החדש, הרי שגובה דמי השכירות באופציה יהיו לפי שיקול דעתו של המשכיר.

2.4.8 על אף האמור, לשוכר לא תהיה זכות לכפות על המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר החדש, והמשכיר יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי מבלי שיהיה חייב לנמקו, להסכים על קיצור תקופת השכירות, מבלי שיחייב את השוכר להמציא שוכר אחר במקומו, ו/או לבחור את השוכר המוצע או כל שוכר אחר לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.

2.4.9 השוכר החדש יהיה אדם פרטי ולכל היותר מספר אנשים כמספר החדרים שבמושכר; למען הסר ספק השוכר החדש לא יהיה תאגיד.

2.4.10 המשכיר לא יהיה חייב לנהל מו"מ (בעצמו או בעזרת מי מטעמו) עם השוכר החדש בזמן שהוא שוהה בחו"ל ו/או במהלך חופשה בה הוא שוהה בין בארץ ובין בחו"ל.

- 2.4.11 השוכר לא יהיה רשאי לחזור בו מהודעתו לקצר השכירות ללא הסכמת המשכיר.
- 2.4.12 נחתם הסכם שכירות חדש עם השוכר החדש, יחול הסכם על השוכר הנוכחי בשינויים המחויבים כאילו "מועד סיום השכירות המוקדם", כהגדרתו לעיל, היה מועד סיום השכירות המקורי מלכתחילה.

- 2.5 בכפוף לאמור בסעיף הקודם, השוכר לא יהיה רשאי להביא את השכירות לסיומה לפני תום תקופת השכירות; הפסקת השימוש במושכר או פינויו לפני תום תקופת השכירות לא יהיה בהם כדי לשחרר את השוכר ממילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות התחייבויותיו לשלם את דמי השכירות המסים וכו' עד תום תקופת השכירות המוסכמת.
- 2.6 השוכר מצהיר כי נאמר לו, וכי הוא אינו חולק על כך, שהמושכר הנ"ל הנו נכס שנתפנה אחרי כ"ו באב תשכ"ח (20 באוגוסט 1968), מכל דייר הזכאי להחזיק בו במובן סעיף 10 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972-; כן מצהיר השוכר, כי הוא לא שלם, ולא ישלם, בקשר עם השכירות לפי הסכם זה, כל דמי מפתח או תמורה אחרת מלבד דמי השכירות לפי הסכם זה, וכי לא יחולו על שכירות המושכר הוראות חוק הגנת הדייר הנ"ל.

### 3. דמי השכירות

- 3.1 השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי-שכירות (להלן "דמי השכירות") כדלקמן:
- 3.1.1 בגין שנת השכירות הראשונה - סך של 6,000 ₪ (ששת אלפים שקלים) לחודש.
- 3.1.2 בגין שנת השכירות השנייה (תקופת האופציה) סך של 6,100 ₪ (ששת אלפים ומאה שקלים) לחודש.
- 3.2 אופן התשלום: דמי השכירות ישולמו כל חודש אחד מראש ב- 1 לחודש בו חל התשלום.
- 3.3 במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר שיקים דחויים לפירעון דמי השכירות עד תום שנת השכירות הראשונה.
- 3.4 מקום ביצוע כל תשלום למשכיר או מהמשכיר לפי הסכם זה לרבות דמי השכירות ו/או לרבות השבת הביטחונות ו/או השבת שיקים - יהיה מען המשכיר, או בכל מען אחר, עליו ייתן המשכיר הודעה לשוכר בעוד מועד.
- 3.5 על אף האמור בכל דין, מוסכם בזאת במפורש כי השוכר לא יהיה רשאי לקזז סכום כלשהו מדמי השכירות אלא אם כן הסכים לכך המשכיר בכתב ומראש.

### 4. מצב המושכר ותחזוקתו

- 4.1 השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר ומצאו במצב תקין ומתאים למטרתו ולצרכיו, והוא מותר על טענת אי התאמה של המושכר ו/או על טענות כלשהן ביחס לטיב המושכר או מצבו. בכניסת השוכר למושכר יעשו הצדדים פרוטוקול וככל שלא עשו חזקה שהדירה נתקבלת תקינה.
- 4.2 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין, לעשות בו שימוש סביר וזהיר ולא לגרום למושכר כל נזק או קלקול; מבלי לפגוע בכלליות האמור יחולו הכללים הבאים:
- 4.2.1 המשכיר יהיה אחראי לתקן על חשבונו תוך זמן סביר, כל נזק שיגרם למושכר ו/או למתקן ממתקניו (לרבות למזגני האוויר במושכר השייכים לו) כתוצאה מבלאי חומרים עקב שימוש רגיל למטרת המושכר וכן לכל נזק שיגרם כתוצאה מאסונות טבע. האחריות לניקוי מסנני המזגנים תהיה על השוכר, והוא מתחייב לעשות כן מפעם לפעם.
- 4.2.2 השוכר יהיה אחראי לתקן על חשבונו תוך זמן סביר כל נזק שיגרם למושכר ו/או למתקן ממתקניו, שאינו באחריות המשכיר כאמור - באמצעות בעלי מקצוע מיומנים.
- 4.2.3 השוכר ימסור הודעה למשכיר על כל נזק שיגרם למושכר, ו/או למתקניו, מיד בסמוך עם היוודע לשוכר אירוע הנזק, בין אם האחריות לתיקונו על השוכר ובין אם על המשכיר.
- 4.2.4 על אף האמור בסעיף זה, אם השאיר המשכיר במושכר מכשירים כלשהם לרבות מקרר מכונת כביסה וכיו"ב, הרי שהשוכר יהיה אחראי באופן בלעדי לתיקונם מסיבה כלשהי. למען הסר ספק, המשכיר בשום מקרה לא יהיה אחראי לתיקונם.
- 4.2.5 למען הסר ספק תיקונים של סתימה במערכת הביוב ו/או שבר שמשות שנגרמו כתוצאה מטריקת חלון או דלת אף אם נגרמו מרוחות יהיו באחריות השוכר.
- 4.2.6 חל תיקון כלשהו, לפי הסכם זה, על המשכיר, יודיע השוכר למשכיר על כך, ויאפשר למשכיר לתקן את התיקון באמצעות אנשים מטעמו.

לא תיקן המשכיר את הטעון תיקון תוך זמן סביר, ישלח השוכר למשכיר התראה (להלן "**ההתראה**") אשר בה הוא מתרה בו שהוא (השוכר) יתקן את הנזק באמצעות בעלי מקצוע מטעמו ויעביר למשכיר הצעת מחיר אשר בה יהיה נקוב מחיר סביר לתיקון.

לא תקן המשכיר את התיקון על אף ההתראה, תוך 7 ימי עסקים מיום שנמסרה לו ההתראה, יהיה רשאי השוכר לתקן את הנזק באמצעות בעלי מקצוע מטעמו לפי הצעת המחיר, על חשבון המשכיר. המשכיר ישיב לשוכר במקרה זה את סכום התיקון כנגד חשבונית/קבלה מאת בעל המקצוע.

לא נשלחה התראה כאמור ו/או לא איפשר השוכר למשכיר לתקן את התיקון באמצעות אנשי מקצוע מטעמו, תוך זמן סביר, לא יהיה זכאי השוכר להחזר הוצאות התיקון, אף אם יוכיח כי ביצע את התיקון, והוצאות התיקון יחולו במלואן על השוכר.

4.2.7 לא תיקן **השוכר** נזק שהאחריות לתיקונו חלה עליו, הרי שמבלי לגרוע מאחריות השוכר, יהיה המשכיר רשאי לבצע בעצמו ו/או באמצעות אנשים מטעמו את התיקון הנדרש. הוצאות התיקון, יחולו על השוכר.

4.2.8 אם במהלך תקופת השכירות יבצע המשכיר תיקון במושכר ו/או למתקן ממתקניו, שהוא מחוייב לעשות לפי הסכם זה, מתחייב השוכר לאפשר לו ו/או למי מטעמו לבצע ולשתף פעולה ככל שידרש. במקרה כזה השוכר יהיה מנוע לטעון לנזק בגין בזבוז זמן ו/או לאובדן הנאה מהמושכר.

4.2.9 במקרה של פגיעה מכוח עליון (כמו רעידת אדמה), למשכיר לא תהיה חובה לתקן את הנזק, והמשכיר יהיה רשאי במקרה זה לסיים את השכירות בהודעה לשוכר מבלי שהדבר ייחשב להפרה מצדו ומבלי שיזכה את השוכר בפיצוי כלשהו.

4.3 השוכר מתחייב שלא להחזיק במושכר חיות מחמד.

## 5. שינויים במושכר

5.1 השוכר לא יבצע שינויים כלשהם במושכר. מבלי לגרוע בכלליות האמור, השוכר לא יהיה רשאי לבצע במושכר שינויים הכרוכים בבנייתו ו/או בהריסתו. השוכר לא יחרר את אריחי החרסינה ו/או הקרמיקה ו/או הרצפה, ולא יבצע הדבקות ציפויים למיניהם על הקירות ו/או על הרצפה.

5.2 בצע השוכר שינוי כלשהו במושכר או הוסיף תוספת כלשהי למושכר (להלן "**השינויים**") יהיה חייב השוכר לסלקם ולהחזיר את המצב לקדמותו, אלא אם הורה לו המשכיר להשאיר את השינויים או את חלקם.

5.3 ההוצאות לבצוע השינויים ו/או התוספות ו/או הסרתם יחולו על השוכר בלבד, אלא אם כן הוסכם בכתב ומראש אחרת, וזאת בין אם השינוי נעשה בהסכמת המשכיר ובין אם לאו, בין אם המשכיר הורה לשוכר להשאיר את השינויים ובין אם לאו, בין אם השוכר פינה את המושכר בתום תקופת השכירות המוסכמת ובין אם פינה או התפנה מהמושכר לפני כן מסיבה כלשהי.

5.4 למען הסר ספק כל השקעה ו/או שיפוץ שיעשה השוכר במושכר, ככל שיעשה, תחשב כרכושו של המשכיר מבלי שהשוכר יהיה רשאי לקבל, בעת פינוי המושכר על ידו, פיצוי ו/או תמורה כלשהי עבורם תהא הסיבה לפינוי המושכר על ידו אשר תהא.

## 6. מיטלטלים

6.1 ביחד עם המושכר לא מקבל השוכר לשימוש מיטלטלים.

6.2 השוכר יהיה רשאי להכניס למושכר מיטלטלים משלו, לרבות רהיטים, אשר ישמשו את מטרת השכירות, והוא מתחייב להוציאם מן המושכר בסמוך לפני מועד פינוי המושכר.

6.3 למען הסר ספק המשכיר לא יהיה אחראי בשום אופן לנזק קלקול או אבדן שנגרמו לצידו ו/או למטלטלים שנמצאים או הוכנסו לדירה על ידי השוכר או מי מטעמו - תהיה הסיבה לנזק אשר תהיה, לרבות במקרה שהגורם לנזק ו/או שהתיקון של הגורם לנזק היה באחריות המשכיר, והשוכר יהיה אחראי בלעדי לכל נזק כזה.

6.4 השוכר מקבל לשימוש בדירה מזגן מיני מרכזי.

## 7. מילוי הוראות דין

השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל דרישות העירייה, רשות המקומית, בכל הקשור במושכר, וכן לקיים ולמלא אחר כל ההוראות הכלולות בחוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים, הוראות, תכניות בנין עיר של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר או השימוש בו.

## 8. מסים הוצאות וכו'

כל תשלום חובה החל במהותו על הבעלים של נכס המקרקעין, לרבות מס רכוש - יחול על המשכיר וישולם על ידו, וכל תשלום חובה החל במהותו על מחזיק ו/או מעצם ההחזקה ו/או השימוש בנכס מקרקעין לרבות הארנונה לעירייה יחול על השוכר וישולם על ידו; בסעיף זה "תשלום חובה" - לרבות מס היטל אגרה ואו כל תשלום שחלה חובה לשלמו לפי כל דין, החלים כיום ו/או שיחולו ו/או יוטלו בעתיד.

השוכר ישלם את כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים באחזקת המושכר, בשימוש בו ובאספקת השירותים למושכר ולבית בו נמצא המושכר לרבות עבור: החשמל, הגז, המים, דמי ועד-הבית ו/או התשלום לחברת הניהול ככל שתהיה בעתיד (כיום אין חברת ניהול), וכיוצא באלו.

השוכר מתחייב להעביר על שמו את חשבונות הארנונה והמים בעירייה, וחשבון החשמל בחברת החשמל - לא יאוחר מ- 7 ימים מיום חתימת הסכם זה, ובתום תקופת השכירות להעביר על חשבונו את החשבונות בחזרה על שם המשכיר - לא יאוחר מתוך 7 ימים מיום סיום השכירות בפועל.

## 9. פעולות משפטיות

השוכר לא יעביר את זכויותיו במושכר לאחר, ו/או לא ישכירו ו/או לא ירשה את השימוש בו ו/או לא ימסור את החזקה בו לאחר, בין בתמורה ובין ללא תמורה. למען הסר ספק השוכר לא יהיה רשאי לצרף למושכר שוכר שותף או אדם אחר כלשהו למושכר, אלא אם נתנה על כך הסכמת המשכיר בכתב ומראש. השוכר לא יהיה רשאי לעשות אף אחת מהפעולות הנ"ל, בשום מקרה, האמור בסעיף זה יחול על אף האמור בכל דין, והמשכיר מודיע בזאת לשוכר כי הוא בשום מקרה לא יסכים לביצוע הפעולות הנ"ל על ידי השוכר. בסעיף זה "המושכר" לרבות כל חלק ממנו. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר לאפשר ביקור של חברים ובני משפחה, בתקופת השכירות, כאשר השוכר במושכר

השוכר לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה.

המשכיר יהיה רשאי לעשות כל פעולה משפטית בזכויותיו במושכר, לרבות מכירתו. השוכר לא יהיה רשאי להתנגד לפעולה זו ובלבד שהפעולה תבוצע בכפוף לזכויות השוכר לפי הסכם זה.

מכר המשכיר את זכויותיו במושכר לרוכש חדש (להלן "הרוכש") יחולו הכללים הבאים:

9.4.1 המשכיר והרוכש יוציאו לשוכר הודעה משותפת ובה הם מודיעים לשוכר על דבר המכירה, ועל המועד (להלן "מועד ההמחאה") בו הרוכש יכנס ו/או נכנס בנעליו של המשכיר.

9.4.2 עם קבלת דרישה מאת הרוכש החדש, יחליף השוכר את השיקים שמסר למשכיר בשיקים חדשים לפקודת הרוכש, וזאת במעמד וכנגד קבלת השבה של השיקים שנמסרו לפקודת המשכיר ממועד ההמחאה ואילך.

9.4.3 המשכיר יהיה ראשי להסב ו/או להמחות לרוכש את כל הביטחונות שנמסרו לו על ידי השוכר, לרבות הסבת ו/או המחאת הערבויות לפיהן. מקום שהביטחונות אינם ניתנים להסבה (כמו במקרה של ערבות בנקאית או שטר בלתי סחיר) - מתחייב השוכר להמציא לרוכש בטחונות חדשים לפקודת הרוכש, לרבות החתמת הערבים מחדש - ובלבד שמסירת הביטחונות החדשים תעשה כנגד השבת הביטחונות הקודמים.

9.4.4 אי עמידת השוכר בתנאי סעיף זה תהווה עילה למימוש הביטחונות על ידי המשכיר;

9.4.5 סעיף זה יחול בשינויים המחויבים על הרוכש שיבוא במקום המשכיר;

## 10. אחריות שיפוי וביטוח

המשכיר לא יישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי, לגבי כל נזק גוף ו/או אבדן ו/או נזק רכוש מכל סוג שהוא, לרבות בגין תאונה ו/או חבלה ו/או פריצה, אשר ייגרם לשוכר ו/או לעובדיו ו/או ללקוחותיו ו/או למבקרי ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במושכר ו/או הנמצא בדרכו למושכר ו/או ממנו, ו/או בגין תביעה פלילית ו/או אזרחית ו/או קנס ו/או כל הוצאה

חתימת  
הערבים

כספית אחרת שתגרום למשכיר בקשר עם המושכר בתקופת השכירות, והשוכר נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק ו/או קנס ו/או תשלום אחר שהמשכיר עלול להתחייב לשלם, ו/או שיאלץ לשלם עקב נזק מעין זה ו/או דרישה ו/או תובענה כאמור, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, וכנגד כל הוצאה שהמשכיר יוציא בקשר לכל נזק כנ"ל, אף במקרה בו האחריות על פי דין כולה או מקצתה היא על המשכיר.

10.2 במשך כל תקופת השכירות יחזיק השוכר פוליסת ביטוח בתוקף (להלן "פוליסת הביטוח") שתכלול כיסוי לנזקים שיגרמו, לצד ג' במושכר ולתכולת המושכר הביטוח יהיה כנגד כל הסיכונים, ויכלול פרק אחריות מעבידים. השוכר לא יהיה רשאי לשעבד את זכויותיו בפוליסה לטובת צד ג'. השוכר ימסור למשכיר עותק מפוליסת הביטוח 3 ימי עסקים לפני כניסתו למושכר. בפוליסה יהיו בין היתר הסעיפים הבאים:

10.2.1 המושכיר יהיה מבוטח נוסף בפוליסה והיא תכלול סעיף אחריות צולבת.

10.2.2 חברת הביטוח תוותר על זכות שיבוב כנגד המשכיר.

10.2.3 השוכר ייחשב בפוליסה גם כצד ג' של המשכיר.

## 11. פינוי המושכר

11.1 מבלי לגרוע מהסעדים האחרים המוקנים למשכיר על פי ההסכם או הדין, בקרות אחד המאורעות הבאים יפנה השוכר את המושכר במועד קרות אותו האירוע בשעה 14:00 (לעיל ולהלן "מועד פינוי המושכר"):

11.1.1 תמה תקופת השכירות במועד המוסכם או במועד מוקדם יותר, אם נקבע על ידי צד שלו נתונה, לפי הסכם זה **במפורש**, הזכות לקצר את תקופת השכירות.

11.1.2 ניתן צו כינוס לנכס מנכסי השוכר או שהשוכר הוכרז פושט רגל, או ניתן צו להקפאת הליכים כנגד השוכר, או שמונה לשוכר או מי מיחידיו מפרק ו/או כונס נכסים ו/או נאמן בפשיטת רגל.

11.1.3 השוכר לא המציא למשכיר במועד, את הביטחונות שעליו להמציא לפי הסכם זה ו/או לא חידשן ו/או עדכנן, כנדרש על פי הסכם זה;

11.1.4 השוכר לא מסר למשכיר עותק מפוליסת הביטוח ו/או פוליסה מחודשת 14 יום לפני פקיעת הפוליסה הקודמת.

11.1.5 השוכר קבל דרישה בכתב מאת המשכיר, לפיה הוא נדרש לפנות את המושכר מחמת אי תשלום ו/או איחור בתשלום מן התשלומים המוטלים עליו לפי הסכם זה.

11.1.6 ההסכם בוטל כדין.

11.2 במועד פינוי המושכר, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו למשכיר כשהוא צבוע מחדש בצבע סופר קריל לבן של טמבור או צבע בהיר אחר לפי קביעת המשכיר, כשהוא נקי מכל אדם וחפץ, למעט המטלטלים שנמסרו לו על ידי המשכיר, וכן למסור למשכיר באותו המועד את הקבלות (להלן "הקבלות") על התשלומים שהיה חייב בהם לפי הסכם זה לצד ג' כלשהו כדוגמת חברת החשמל, עירייה, בזק, ועד הבית וכיו"ב.

## 12. בטחונות

12.1 לפני קבלת החזקה במושכר, מתחייב השוכר להמציא את הביטחונות (להלן "הביטחונות") הבאים:

12.1.1 להפקיד בידי המשכיר שטר חוב (להלן "שטר הביטחון") ע"ס 70,000 ₪ החתום על ידו ובערבות 2 ערבים לשביעות רצון המשכיר; סכום שטר החוב יישא ריבית והפרשי הצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום עשייתו.

הערבים לעיל יחתמו גם על כתב הערבות שבתחתית הסכם זה. החתימה של הערבים על שטר הביטחון וכתב הערבות תעשה בפני המשכיר או בפני עורך דין שיאמת את חתימתם, אולם למען הסר ספק אין בהעדר אימות החתימה כדי לפגום בתוקף ערבות הערבים.

פניה מוקדמת לשוכר, לא תהווה תנאי למימוש ו/או למילוי התחייבויות הערבים לפי כתב הערבות ו/או לפי שטר החוב. המשכיר יהיה רשאי להסכים לשינוי בזהות מי מהערבים ו/או לותר על חלקם, מבלי שיידרש לקבל על כך את הסכמת הערבים הנותרים. למען הסר ספק אין במתן ההסכמה כאמור כדי לפגום בערבות מי מהערבים הנותרים.

- 12.1.2 להפקיד בידי המשכיר סך בשקלים של 12,000 ₪ (להלן "הפיקדון");
- 12.1.3 המשכיר יהיה רשאי לדרוש כי השוכר ימציא ערב אחר לשביעות רצון המשכיר במקום אחד או יותר מהערבים בקרות אחד מהמקרים הבאים לאותו הערב: הערב הפך לבלתי כשיר ו/או נפטר ו/או הפך חדל פירעון ו/או הוכרז פושט רגל ו/או הפסיק להתגורר בארץ בדרך קבע ו/או אם ניתן כנגדו צו כינוס נכסים על נכס מנכסיו, בין זמני ובין קבוע. בקרות אחד המקרים לעיל, מתחייב השוכר להודיע על כך מידיית למשכיר.
- 12.1.4 למען הסר ספק ערבות הערבים לפי הסכם זה ו/או לפי שטר החוב הינה בלתי חוזרת ואיננה ניתנת לביטול וככל שלשוכר ישנה אופציה היא תחול גם בתקופת האופציה, ואם הוארכה השכירות היא תחול גם בתקופת ההארכה, והיא בכל מקרה תמשיך לחול כל זמן שהשוכר לא השיב את החזקה במושכר למשכיר, אף אם תמה תקופת השכירות המוסכמת, בין אי השבת החזקה במושכר למשכיר ו/או החזקתו של השוכר במושכר מעבר לתקופה זו היא בהסכמת המשכיר ובין אם לאו, בין אם היא כדין ובין אם לאו.
- 12.1.5 אם מומש אי אלו מהביטחונות לעיל, בין באופן חלקי ובין באופן מלא, מתחייב השוכר להשלים את הביטחון לערכו המלא תוך 7 ימים מיום המימוש, הכל מבלי לפגוע בזכות המשכיר לפעול בכל דרך הנתונה לו לפי הסכם זה ביחס לסיבת המימוש. למען הסר ספק אם פחת שיעור הפיקדון שנשאר בידי המשכיר מתחת לסכום הפיקדון כאמור ישלים השוכר את הפיקדון לערכו המלא תוך 7 ימים מיום המימוש. למען הסר ספק השוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש בסכום הפיקדון כמקור לתשלום דמי השכירות במהלך תקופת השכירות.
- 12.2 המשכיר יהיה רשאי לממש את הביטחונות בגין כל נזק שנגרם ו/א יגרם לו בלי יוצא מן הכלל, עקב הפרת הסכם השכירות על ידי השוכר ו/או למימוש כל סעד לו הוא זכאי לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, בפעם אחת או במספר פעמים.
- 12.3 המשכיר לא יממש את שטר הביטחון ו/או את הערבות הבנקאית ככל שניתנה, אלא שלח לשוכר התראה של לפחות 7 ימים מראש על כוונתו לעשות כן, והשוכר לא תיקן את הפרתו.
- קיים השוכר הוראות הסכם זה, הרי שהביטחונות יושבו לידי עם דרישתו לאחר פינוי המושכר על ידו לאחר עבור 14 יום מיום שמסר לידי המשכיר את ה'קבלות' כאמור בסעיף 11.2 לעיל.
- 13. כללי הצמדה וסעדים בגין הפרת ההסכם**
- 13.1 בהסכם זה: -
- 13.1.1 "מדד" - מדד המחירים לצרכן כולל פירות וירקות או כל מדד אחר שיבוא במקומו, שפורסם לאחרונה
- 13.1.2 "מועד הבסיס" - המועד שממנו מבוצע תחשיב הפרשי ההצמדה;
- 13.1.3 "מועד היעד" - המועד שמיועד לתשלום שעד אליו מבוצע תחשיב הפרשי ההצמדה;
- 13.1.4 "מדד הבסיס" - המדד שהיה ידוע במועד הבסיס;
- 13.1.5 "המדד הקובע" - המדד הידוע ביום היעד.
- 13.1.6 "סכום קרן משוערך למדד" או "סכום משוערך" - המכפלה המתקבלת מהתחשיב הבא, סכום הקרן חלקי מדד הבסיס, כפול המדד הקובע. על אף האמור אם המכפלה המתקבלת נמוכה מהקרן הרי שהסכום המשוערך ייחשב כסכום הקרן.
- 13.1.7 "הפרשי הצמדה למדד" - הסכום המשוערך פחות סכום הקרן. אם סכום ההפרש הוא שלילי הרי סכום הפרשי ההצמדה יהיה אפס.
- 13.1.8 "ריבית פיגורים" - ריבית שקלית צמודה בשיעור 0.04% ליום. הריבית תצטרף לקרן כל ראשון לחודש.
- 13.2 אחר השוכר בתשלום מן התשלומים הנקובים בהסכם זה, הרי שיהיה עליו לשלם למשכיר בעת ביצוע התשלום הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כהגדרתה לעיל כשהיא צמודה ומצטברת לקרן אחת לחודש שתחושב מיום שנקבע לביצוע התשלום ועד ליום ביצוע התשלום בפועל.
- 13.3 לא פנה השוכר את המושכר ב'מועד פינוי המושכר' כהגדרתו לעיל, הרי שיהיה עליו לשלם למשכיר בנוסף לפיצוי הקבוע בסעיף 13.5 שלהלן גם פיצוי יומי (להלן "סכום הפיצוי היומי") בסך השווה ל- 10% מסכום דמי השכירות שהיה על השוכר לשלם לאחרונה - **בעד כל יום**

**פיגור** בפינוי המושכר מ"מועד פינוי המושכר" ועד ליום בו השיב את החזקה בו לידי המשכיר בפועל.

אין בתשלום הפיצוי הקבוע ו/או הפיצוי היומי, כדי לגרוע משאר התרופות המוקנות למשכיר, לרבות דרישת פינוי, ופיצוי בגין כל אבדן או נזק, בלי יוצא מן הכלל, שיגרם למשכיר עקב הפרת ההסכם על ידי השוכר.

13.4 בהסכם זה "הפרה יסודית" - הפרת אחד מהסעיפים הבאים: 1.2 (שימוש במטרה), 3 (תשלום דמי שכירות במועד), 5.1 (איסור שינויים), 8.1 (תשלום מיסים), 8.2 (תשלומים אחרים), 9 (איסור עשיית פעולות משפטיות בשכירות), 10 (חובת עשיית ביטוח ושיפוי), 11, (פינוי המושכר במועד) 1.12 (מתן הביטחונות במועד).

13.5 הופר ההסכם בהפרה יסודית על ידי השוכר ישלם השוכר למשכיר פיצוי בסכום קבוע ומוערך מראש בשווי דמי שכירות בגין 3 חודשים, וזאת בנוסף לתשלום דמי השכירות ההוצאות והפיצויים האחרים החלים עליו לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

13.6 הסעדים בפרק זה או בסעיפים אחרים בהסכם זה אינם באים לגרוע מהסעדים להם זכאי כל צד לפי הסכם זה או לפי כל דין. הסעדים האמורים בהסכם הם מצטברים זה לזה ואינם חילופיים זה לזה. אין בתשלום הפיצויים, כאמור בהסכם זה כדי למנוע מהמשכיר להשתמש בתרופות וסעדים אחרים העומדים לרשותו נגד השוכר בהתאם להסכם זה, ו/או לפי כל דין.

## **14. כללי**

14.1 המשכיר יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל שעה סבירה, תוך תאום מראש עם השוכר, כשהשוכר או מי מטעמו נוכח במושכר, כדי לבדוק את מצבו של המושכר, וכדי לברר באם השוכר ממלא אחר תנאי הסכם זה; כן יהיה רשאי המשכיר להיכנס למושכר בתאום עם השוכר כדי לבצע בו תיקונים, שיש לבצע במושכר, אולם אין באמור לעיל כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר שאינם חלים על המשכיר. למען הסר ספק המשכיר לא יהיה רשאי לבצע במושכר שיפוצים יזומים שאינם מחויבים לפי הסכם זה, ללא הסכמת השוכר.

14.2 במשך תקופת השכירות יהיה רשאי המשכיר, בתיאום מראש עם השוכר, להיכנס למושכר כשהשוכר או מי מטעמו נוכח במושכר, כדי להראותו לרוכשים ו/או לשוכרים פוטנציאליים.

60 יום לפני תום תקופת השכירות יהיה רשאי המשכיר להציב במושכר שלט ובמקרה של חנות להציב בחלון הראווה שלט בגודל של לפחות דף A3 לצורך המטרה לעיל עם פירוט העסקה (השכרה מכירה וכו') ומספר או מען לתקשורת - ואם מדובר במושכר פנימי בשני מקומות.

14.3 שילם צד סכום הוצאה או תשלום כלשהו לפי הסכם זה שחל על הצד השני - ישיב הצד השני את הסכום לצד ששילמו תוך 7 ימים מיום שאותו צד המציא למשנהו את הקבלה על ביצוע התשלום. לא שולם הסכום במועד יחולו על תשלומי הוראות סעיף 1.13 לעיל.

14.4 כל שינוי של תנאי מתנאי ההסכם, לא יהיה בר-תוקף אלא אם נעשה בכתב. כל דחייה, או מתן ארכה ביחס לביצוע דבר כלשהו לפי הסכם זה, לא יחשבו כוויתור על זכות או מחילה על הפרת הסכם זה, ולא יפגעו בזכות המקיים לממש בכל עת את זכותו על פי הסכם זה או לפי כל דין.

14.5 מקום שהשוכר הפר תנאי מתנאי הסכם זה, לא יהיה בקבלת תשלום דמי השכירות ו/או כל תשלום ששילם השוכר למשכיר, משום הסכמה של המשכיר להפרה ו/או משום ויתור של המשכיר על זכויותיו לכל סעד ו/או פיצוי להם הוא זכאי לפי הסכם זה ולפי כל דין בגין הפרת הסכם זה על ידי השוכר.

14.6 השוכר מצהיר כי משרד עו"ד ש. בר-נתן מיצג בהסכם זה את המשכיר בלבד.

14.7 אם יוחלט בתקופת השכירות ע"י המשכיר ו/או ע"י בעלי דירות הבניין בו נמצא המושכר, לבצע שיפוץ לרכוש המשותף (לרבות לקירות חיצוניים ו/או לחדר מדרגות), הרי שהמשכיר ייתן לשוכר הודעה של 45 יום לפחות לפני תחילת השיפוץ. קיבל השוכר הודעה כאמור השוכר יהיה רשאי השוכר להודיע למשכיר כי הוא מסיים את השכירות עקב השיפוץ בהודעה של 30 יום מראש, ובלבד שמועד סיום השכירות לא יהיה מוקדם מיום תחילת השיפוץ.

לא הודיע השוכר על קיצור השכירות תוך 14 יום מקבל הודעת המשכיר כאמור, הרי שהשכירות תמשך לפי הסכם זה גם בתקופת השיפוץ, והשוכר לא יהיה רשאי לבוא למשכיר ו/או לכל מי שקשור בשיפוץ, בכל טענות או תביעות כנגד השיפוץ ו/או כי השיפוץ גורם לו למטרד ו/או כל טענה אחרת, והוא מוותר על כל טענה כזו, ומתחייב שלא להפריע במעשה



ו/או במחדל למהלך השיפוע, ולשתף פעולה ככל שיידרש באופן סביר. למען הסר ספק, עלות השיפוע תחול על המשכיר בלבד.

14.8 אם השוכר הוא יותר מאדם או ישות אחת, מקום בו הודעה, מעשה או מחדל עשויים להקים לשוכר זכות, ההודעה המעשה או המחדל לא ייחשבו ככאלו אלא אם ניתנו נעשו או נחדלו, לפי העניין, על ידי כל יחיד השוכר יחד, אלא אם המשכיר הסכים אחרת.

14.9 כל ההודעות שלפי הסכם זה תינתנה בכתב ותימסרנה ביד או תשלחנה בדואר-רשום למען הנמען; הודעה שנשלחה בדואר-רשום, אם לא הוכח אחרת, תחשב כמתקבלת 3 ימי עסקים לאחר מסירתה למשרד הדואר. לעניין סעיף זה, "מען המשכיר" - יהיה כמפורט במבוא להסכם זה. "מען השוכר" - בתקופת השכירות יהיה מען המושכר, ושלא בתקופת השכירות יהיה כמפורט במבוא להסכם זה, או כל מען אחר שיודיע כל צד למשנהו בכתב.

14.10 אם לא נאמר במפורש אחרת, הצדדים יהיו רשאים למסור הודעות אחד לרעהו באמצעים אלקטרוניים, ובלבד שהודעה תחשב כנמסרת רק אם הצד השני אישר במפורש בכתב באותו אמצעי אלקטרוני את דבר קבלתה. לעניין סעיף זה "אמצעי אלקטרוני" - דואר אלקטרוני או ווטסאפ. הודיע המשכיר כי החל ממועד מסוים ואילך הוא אינו מסכים שההודעות תנתנה באמצעי אלקטרוני, הרי שמאותו מועד ואילך מסירת הודעה באמצעי אלקטרוני לא תחשב כמסירת הודעה בשום מקרה.

## ולדיה באו הצדדים על החתום

עמוס בר-נתן

## כתב ערבות

אנו החתומים מטה:

1. נושא ת"ז: \_\_\_\_\_ טל. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_
2. נושא ת"ז: \_\_\_\_\_ טל. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_

כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ערבים בזאת כלפי המשכיר לכל התחייבויות השוכרים שלפי הסכם השכירות לעיל. אנו מאשרים כי קראנו את הסכם השכירות ובמיוחד את פרק בהסכם השכירות שכותרתו "בטחונות" (סעיף 12) ואנו מסכימים לאמור בו ככל שהוא נוגע לנו, ובמיוחד לכך שתוקף ערבותנו זו, וערבותנו לפי שטר החוב, תהיה בלתי חוזרת, ותקפה לכל תקופת השכירות לרבות בתקופות האופציה, ככל שישנן כאלו בהסכם השכירות ולרבות בתקופת הארכת השכירות ככל שזו תוארך על ידי המשכיר והיא תמשיך לחול כל זמן שהשוכר לא השיב את החזקה במושכר למשכיר, אף אם תמה תקופת השכירות המוסכמת, בין אי השבת החזקה במושכר למשכיר ו/או החזקתו של השוכר במושכר מעבר לתקופה זו היא בהסכמת המשכיר ובין אם לאו, בין אם היא כדין ובין אם לאו.

הובהר לנו כי למשכיר שמורה הזכות הבלעדית לדרוש ו/או להסכים להחליף ו/או להוסיף ו/או לגרוע מהערבים לפי כתב ערבות זה ו/או לפי שטר החוב, מבלי להודיע למי מאתנו ו/או מבלי שיהיה צורך לקבל את הסכמת מי מאתנו לפעולה, וערבותנו בתור הערבים הנוותרים לא תיפגע ו/או לא תגרע בדרך כלשהי עקב הפעולה האמורה של גריעת מי מהערבים ו/או החלפת מי מהערבים החתומים מטה ו/או הוספת ערב ו/או ערבים.

פניה מוקדמת לשוכר לא תהווה תנאי לביצוע למימוש ו/או למילוי התחייבותנו לפי כתב ערבות זה ו/או לפי שטר החוב לעיל.

ערב 2

ערב 1

תאריך החתימה:

חתימת  
הערבים