## שונות שכירות

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 21 בחודש דצמבר בשנת 2001.

Til

מרחוב ויצמן 4, ראשלייצ

להלך לשם הקיצור: "בעל הדירה"

AKT KAT;

くてくし

I. akry rutha A.T. IETOZ810E

מנטנד הרואייה 36, רייג

לחלן: "השובר"

axt we;

- T. CITIN
- 1.1. בעל הדירה הינו בעל הזכויות הרשום של דירה בת 2 חדרים ברחוב הרואייה 63, רייג (להלן: "הדירה");
- בלתי מוגנת, בכפוף לתנאים ולהתחייבויות המפורטים בחוזה זה להלך;

### לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים בי:

- 2. הצהרות הצדדים
- 1.2. בעל הדירה מצהיר כדלקמן:
- 1.1.2. כי לא העניק לצד שלישי זכות חזקה נוגדת על הדירה, כי אין כל מניעה חוקית לשימוש בדירה לצרכי
- בגורים ולהתקשרותו של בעל הדירה בחוזה זה. בי הי הדירה ראויה למגורים וכי הדירה נמסרת לשוכר כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, מלבד הפריטים
- המפורטים ברשימת התכולה המצורפת <u>בנספח אי</u> לחוזה זה (להלן : יי**רשימת תכולה**יי) וכי התכולה היא חלק בלתי נפרד מן הדירה. 5.I.S. כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמייא 38 או בעבודות שיפוצים בבניין בו נמצאת
- 5.1.3. כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמייא 38 או בעבודות שיפוצים בבניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות וכי יודיע לשוכר על כל כוונה כזו, אם תהיה, במהלך תקופת השכירות מיד עם היודע לו על כך.
- 2.2. השוכר מצהיר כדלקמן:
- 1.5.5. כי קרא וחבין את חוראות חוזח זה וכי ראה ובדק את מצבה הפיזי של הדירה ומצא אותה במצבה כפי שהיא (al-ah) מתאימה למטרותיו ובמצב תקין וראוי לשימוש, בכפוף לפנמים המפורטים בפרוטוקול המצורף <u>כנספה בי</u> לחוזה זה (להלן: "פרוטוקול מצב הדירה") והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך.
- ב. מטרת השכירות

השוכר מתחייב כי בכל תקופת השכירות, השימוש אשר ייעשה בדירה (על כל חלקיה) יהיה למטרת מגורים בלבד.

HOWCIL

UALCLIO A

השוכר מתחייב לחחזיר לבעל חדירה כל סכום ששולם לפי סעיף זה תוך זמן סביר ממועד דרישה לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש, לשלם במקום השוכר כל תשלום שוטף שלא שולם במועד. לשלם את כל התשלומים השוטפים במועד. בעל הדירה רשאי, אחרי שנתן לשוכר התראה בכתב

החלים על הדירה, יעביר אסמכתא על כך לבעל הדירה וישאיר את רישום חשבונות אלו על שמו בי בתוך 30 ימים ממועד חתימת חוזה זה, יעביר על שמו את החשבונות של התשלומים השוטפים

לשאת בכל התשלומים השוטפים הנובעים משימוש שוטף בדירה, הכוללים בין היתר: חשמל, וועד-

השוכר יודיע לבעל הדירה בכתב לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים לפני תום תקופת האופציה, אם

בעל הדירה יודיע לשוכר בכתב 60 (שישים) ימים לפני תום תקופת האופציה, אם מומשה, האם בכוונתו

1.5.6, תסתיים תקופת השכירות במועד שנקבע בסעיף 1.4 ויחולו כל הוראות החוזה לגבי סיום חוזה זה, מוסכם על הצדדים כי במידה שהשוכר לא מסר הודעה על מימוש תקופת האופציה במועד כאמור בסעיף

בזאת שבכל מקרה תקופת השכירות לפי חוזה זה, לרבות תקופת האופציה, לא תעלה על 24 (עשרים האופציה ובכל מקום בו נכתב תקופת השכירות בחוזה זה, הכוונה תהיה גם לתקופת האופציה. מובחר מימש השוכר את תקופת האופציה, יחולו כל הוראות חוזה זה כלשונן ובהתאמות המתחייבות גם בתקופת

שמתכננ ראשונה בכתב.

למשך כל תקופת השכירות.

בנוסף על דמי השכירות השוכר מתחייב:

מיסים ותשלומים שושפים

יידוע לקראת סוף תקופת האופציה

(ארבעה) חודשים.

p.E.3.

בית (להלן: "התשלומים השושפים").

מומשה, האם בכוונתו לקבל את הצעת בעל הדירה כאמור בסעיף 1.7

להציע לשוכר את הדירה לתקופת שכירות נוספת ובאיזה תנאים.

לרבות פינוי הדירה והחזרת החזקה לידי בעל הדירה.

£.1.8.

2.I.8.

I.I.8.

1.8.

8.

2.7.

1.7.

۲٠

₹.9.

p.9.

בנסב. 10.01 ותסתיים ביום 201.10.01 (לחלן: "תקופת השכירות"). I.A.

s. tal nuclin

תקופת השכירות

**6**\*

עבור שכירות הדירה במהלך תקופת השכירות ישלם השוכר לבעל הדירה דמי שכירות בסך 2000 שייח I.Z.

סוכם כי המשכיר יישא בעלות הארנונה וחמים וסכום זה ייכלל בדמי השכירות.

השוכר יפקיד בידי בעל הדירה במעמד חתימת חוזה זה 12 (שתים עשרה) המחאות עבור כל אחד מ-12 (שנים ξ.2.

דמי השכירות (אלא אם לא תיפרע המחאה מחמת סיבה הקשורה בבעל הדירה).

ניתנת בזאת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת אחת בלבד בת 12 1.9.

דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו בסך 100,4 ₪ (ארבעת אלפים ומאה ש).

ימים לפני תום תקופת השכירות.

המחאות בגין דמי השכירות בתקופת האופציה.

מובהר כי חובת הפקדת ההמחאות לא תחול אם הסכימו הצדדים בכתב על תשלום דמי השכירות

השוכר דאג לכך שהביטחונות המוגדרים בסעיף 12 מארכו כך שיהיו בתוקף במשך כל תקופת באמצעות העברה בנקאית.

השוכר לא ביצע חפרה יסודית של חוזה זה ושעליה קיבל הודעה בכתב ומראש על ידי בעל הדירה.

השוכר הפקיד בידי בעל הדירה, לא יאוחר מ-30 ימים לפני תום תקופת השכירות 12 (שתים עשרה)

עהוכר שלח לבעל הדירה הודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה וזאת לא יאוחר מ-45

מימוש תקופת האופציה כפוף למילוי כל התנאים המצטברים להלן על ידי השוכר:

٤٠٥. 2.6.

(שנים עשר) חודשים שתחל מיד עם תום תקופת השכירות (לעיל ולהלן: "**תקופת האופציה**").

9. תקופת האופציה

השוכר ישלם את דמי השכירות עבור תקופת השכירות אף אם לא השתמש בדירה. ٤.٤.

עשר) חודשי השכירות. מוסכם על הצדדים כי רק פירעון בפועל של כל המחאה והמחאה, ייחשב כתשלום

2.2.

(ובמילים: ארבעת אלפים שקלים חדשים) לחודש (להלן: "**דמי השבירות**"). דמי השכירות ישולמו כל ראשון

בולסכם על הצדדים כי תקופת השכירות בדירה תחיה בת 12 (שנים עשר) חודשים ותחל

ביום

Lancil

TKY LILLY 1.5.8. לשאת בתשלום כל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים אשר חלים על פי דין או מטבעם על בעל הדירה מתחייב:

### 6. עיקונים ושמירה על הדירה

2.8.

- השוכר מתחייב לשמור על הדירה במשך כל תקופת השכירות במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2 וכפי שמפורט 1.9.
- בעל הדירה מתחייב לתקן כל קלקול, תקלה או פגם בדירה ובמחובר אליה חיבור של קבע על השבונו ואשר בפרוטוקול מצב הדירה, זאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.
- השוכר על כך. במזגנים, בקירות הבית, בחלונות ובדלתות. התיקון יבוצע לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים ממועד הודעת נגרמו כתוצאה מבלאי סביר, לרבות ומבלי לגרוע מכך, במערכות החשמל, האינסטלציה והמים, בדוד המים, 2.6.
- על אף האמור בסעיף 1.9, אם מדובר בקלקול, תקלה או פנם שתיקונם דחוף (אינם מאפשרים מנורים בדירה באופן סביר), מתחייב בעל הדירה לתקנם באופן מיידי ובכל מקרה לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים ממועד ٤.9.
- מבלי להוריד מאחריות בעל הדירה, השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו לדירה ולמחובר אליה על כך.
- מוסכם על הצדדים כי, במידה שלא נכתב אחרת ברשימת התכולה המצורפת כנספח אי, תחול האחריות עגבור של קבע כתוצאה משימוש לא סביר או רשלני של השוכר. t.9.
- לתיקון התכולה על בעל הדירה. 5.6-

#### or. Acticed their

- חלק מהדירה או ממתקניה ושלא להרשות ולהתיר כל שינוי, תוספת או הריסה, אלא באישור מראש ובכתב שוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת, שלא להרוס כל I.OI.
- על חשבון השוכר או להותיר את השינויים או התוספות בדירה והם יהפכו לרכושו של בעל הדירה מבלי יוכל בעל הדירה לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב בדורה לקדמותו במקרה בו השוכר יבצע שינויים בדירה למרות האמור בסעיף 1.01, ומבלי לגרוע מיתר זכויות בעל הדירה, 2.01. של בעל הדירה.

#### TT. trail titl

כלפי השוכר וכל הבא מטעמו. האחריות לעריכת ביטוח תכולה וצד גי תחול על השוכר בלבד ולשיקול דעתו. מערכותיו וזאת למשך כל תקופת השכירות. פוליסת הביטוח תכלול סעיף ויתור על זכות החלוף (שיבוב) בעל הדירה יערוך, יקיים ויישא בעלויות של פוליסת ביטוח לדירה אשר תכלול כיסוי למבנה הבניין וכל I.II.

### ZT. העברת זכות השכירות דירה לאחר

שיחיה עליו לשלם תמורה על כך.

- ידוע לשוכר כי זכות השכירות שלו הינה אישית והוא מתחייב לא להעביר, לשעבד או למסור לאחר את 1.21.
- על אף האמור בסעיף 1.11, מוסכם כי בכפוף להסכמתו של בעל הדירה מראש ובכתב יהיה השוכר רשאי 2.21. זכויותיו לפי חוזה זה.
- להעברת הזכויות לפי חוזה זה לידי השוכר החלופי וזאת מנימוקים סבירים. העותרת ויפקיד בטחועות חלופיים זהים לאלו שהפקיד. מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לסרב שעלופי ייכנס לנעליו של השוכר בחוזה זה, יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו למשך תקופת השכירות להעביר את זכות השכירות לאחר, וזאת בכפוף למציאת שוכר חלופי (לחלן: "השובר החלופי"). השוכר

### ET. nature attent

בתום תקופת השכירות, יהיה השוכר חייב למסור לבעל הדירה את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם ומכל I.EI.

חפץ שאינו חלק מן התכולה, כשהיא במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2.

עמנכנים"

- ב. בעלי לפגוע בהוראות סעיף 1.51 ראו בזכויותיו של בעל חדירה עפייי דין או הסכם, מוסכם כי במידה שהשוכר לא יפנה את חדירה כאמור בסעיף 1.51 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לבעל חדירה עבור כל יום בו לא יפנה את חדירה, פיצוי מוסכם בסך השווה לפי-שלושה מדמי השכירות היומיים בהתאם לחוזה זה. הצדדים אומדים סכום זה כפיצוי סביר ביחס לנזק שניתן לראותו מראש כתוצאה מסתברת מאי קיום הוראות סעיף 1.51 עייי השוכר.
- ב.13. החליטו הצדדים על סיום החסכם, יאפשר השוכר למשכיר ו/או למי מטעמו להראות את הנכס לשוכרים פוטנציאליים.

# 11. הפרת החולה

- 1.41. מוסכם על הצדדים כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשלייא-791 יחולו בכל הנוגע לחוזה
- ב. 14. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי החפרות שלחלן יחוו הפרה יסודית של חוזה זה:
- 1.2.41. עיכוב של מעל ל-7 (שבעה) ימים בתשלום דמי השכירות במלואם. 2.2.41. אי פינוי הדירה בתום תקופת השכירות או האופציה אם מומשה בהתאם להוראות חוזה זה. 2.4.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהשיכר יפר הפרה יסודית של חוזה זה ולא יתקן את ההפרה תיך 7 (שבעה
- ב. או. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהשוכר יפר הפרה ימידית אל חולה זה ולא יתקן את ההפרה תרך (שבעה)
  את הדירה ולהחזיר את החזקה בה לבעל הדירה בשהיא פניה מכל אדם וחפץ שאינו שייך לבעל הדירה
- I.21. על הסכם זה יחתמו בצוותא עם השוכר שני ערבים אשר יציגו תלושי שכר למשכיר ואשר אותם יאשר
- ביזו בהפנים נפני אסכאנם יטב הם פואנכני הן פונים פמכם זים נופני הכנים למוללני שעמלנינונות אך שאוכני
- ב. ב. הערבים יהיו אחראים, יחד עם השוכר על קיום הסכם זה ויהיו ערבים למולוי התחייבויותין של השוכר.

# 15. אי-תחולת דיני הגנת הדייר

IEAKE CRY WARAST MUSCH EORSP 2.5.

MAYOUT.

EQUICILE

SI.

- 1.31. השוכר מצחיר בזאת כי ידוע לו שחדירה הינה בגדר דירה פנויה מכל דייר הזכאי להחזיק בה לאחר תאריך (נוסח משולב)
- השלייב 1791 (לחלן: יי**חיק הגנת הדיירי**י) האי כל דין אחר אשר יבוא במקומו.
- ב.אז. העוכר מצהיר ומסכים כי פרט לדמי השכירות לא שילם השוכר לבעל הדירה או לכל אדם אחר דמי מפתח או כל תמורה אחרת בגין השכירות וכי השוכר לא יהיה זכאי לדמי מפתח לצורך פינוי הדירה וכי אין לראות בכל תמורה שתשולם לפי חוזה זה כדמי מפתח.
- 16.3 השוכר מצחיר ומתחליב, כי כל השקעה שישקיע בדירה, ככל שישקיע ויאו כל שיפוץ שיערוך בדירה, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על פי חוק הגנת הדייר.

# 21. 5441

שמאכיר\_

- ד. בכל וירצה המשכיר למכור את זכויותיו בדירה, יאפשרו השוכרים למשכיר ויאו למי מטעמו להציג את הדירה לרוכשים פוטוציאליים, בשעות מקובלות ולא יותר מפעמיים בשבוע והכל בתאום עם השוכרים.
- 2.71. בעל הדירה יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה, להעבירן לאחר, לשעבדן ולעשות בהן כל פעולה שימצא לוכון ללא צורך בהסכמת השוכר תוך מתן התראה של 90 ימים לפחות לפינוי המושכר. במקרה של מכירת או העברת זכויותיו של בעל הדירה לאחר, יודיע בעל הדירה על כך בכתב לשוכר לפני המועד בו עליו למסור
- את חדירה, ובחודעה יפרט את פרטי הרוכש ודרכי ההתקשרות עימו. 2.71. מוסכם בזאת כי על אף האמור בכל דין, חובות שהצדדים לחוזה חבים זה לזה בגין חוזה זה אינם ניתנים בהתנה יכל במיך המקדבת מהעון נהמה
- לקיזוז, אלא בהסכמה של הצדרים מראש ובכתב. 4.71. השוכר יאפשר לבעל הדירה ראו לבא-כוחו, בתיאום מראש ובתדירות ושעות סבירים, להיכנס אל הדירה על מנת לוודא קיום הוראות חוזה זה, לבצע תיקונים ולהראותה לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים.
- 2.51. מוסכם על הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את ההסכמות בין הצדדים ומבטלים כל התקשרות, התחייבות, הבטחה וחוזה שנעשו, בכתב או בעל-פה, קודם לחתימת חוזה זה. עוד מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ואו תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונהתם על ידי שני

**שמוכרים** 

nerria.



A

=//........

שמוכנ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

- 7.71. בותרות סעיפי חוזה זה הוספו למען הנוחות בלבד ואין לתת להם משמעות פרשנית החודגת ממטרה זו.
- 6.51. כל ויתור, ארכה או הימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא ייחשב כוויתור של אותו צד על זכות ולא ימנעו ממנו תביעה עתידית לקיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.