

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחיפה (באופן דיגיטלי) בתאריך _____

- ב י ן -

בראו נדל"ן והשקעות בע"מ ח.פ. 511968570
 מרחוב הנמל 25, חיפה
 (להלן: "המשכיר" או "המשכירים")

מטד אחד
טיוטה
לעיון בלבד
 - ל ב י ן -

_____ ת.ז.

_____ טל: _____ מרחוב

-1 _____ ת.ז.

_____ טל: _____ מרחוב

(להלן: "השוכר" או "השוכרים")
 כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

מטד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעל זכויות הבעלות המלאות בדירה מגורים בת 1 חדרים בקומה _____, דירה _____ הנמצאת ברחוב הנמל 25, חיפה (להלן: "הדירה");

והדירה כוללת ציוד, ריהוט ואביזרים, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "תכולת הדירה");
 והשוכר, לאחר שבדק את הדירה ומצא אותה מתאימה לצרכיו, מעוניין לשכור מהמשכיר את הדירה על תכולתה (להלן ביחד: "המושכר") בשכירות בלתי מוגנת, למטרת שכירות כמפורט בהסכם, והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר בשכירות בלתי מוגנת למטרה כאמור;

והצדדים מצהירים בזאת כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר - נוסח משולב"), על כל הוראותיו, אינו חל על השכירות ו/או על המושכר ו/או על כל חלק ממנו, וכן שביום 20.8.1968, יום כניסתו לתוקף של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק הגנת הדייר - הוראות שונות"), לא היה במושכר דייר בעל זכות כלשהי להחזיק במושכר, לא הייתה לשוכר כל זכות במושכר, והוא לא שילם, משלם ו/או ישלם למשכיר ו/או שום אדם אחר (לא במישרין ולא בעקיפין) דמי מפתח כלשהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:**1. מבוא**

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2 כותרות סעיפי הסכם זה הינן למטרת נוחות ההתמצאות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש לצורכי פרשנות.

2. הצהרות המשכיר

המשכיר מצהיר בזאת כי:

- 2.1 הינו הבעלים הרשום של המושכר ובעל מלוא הזכויות בו, וברצונו להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת כמפורט בהסכם זה.
- 2.2 לא חלה עליו כל מניעה בדין ו/או בהסכם, להשכיר את המושכר, לחתום על הסכם זה או לבצע התחייבויותיו על פי הסכם זה ואין בהתקשרותו בהסכם זה משום הפרת התחייבות כלשהי כלפי צדדים שלישיים מכל מין וסוג שהוא.
- 2.3 לא נפתחו ולא קיימים הליכי פשיטת רגל ו/או הוצאה לפועל ו/או הליכים משפטיים כלשהם כנגדו, לא הוגשה כנגדו בקשה לפתיחה בהליך כלשהו כאמור, לא קיימים כנגדו הליכים כאמור שטרם מולאו בשלמותם, לא ידוע לו על ביצוע מעשה כלשהו של פשיטת רגל מצידו, והוא לא קיבל הודעה על כוונה, איום או התראה לפתוח בהליך כלשהו כאמור.

3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כי:

- 3.1 הוא מבקש לשכור את המושכר למטרת מגורים בלבד; כי מטרה זו הינה המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את המושכר, כי לא ישתמש במושכר או באיזה חלק ממנו למטרה אחרת זולת מטרה זו, וכי לא יתיר ו/או יאפשר לכל אדם שהוא להתגורר במושכר דרך קבע ו/או לעשות בו שימוש. האמור בסעיף זה לעיל הינו תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.
- 3.2 השוכר מצהיר כי הוא שוכר את המושכר במצבו ביום חתימת החוזה, כי ערך ביקור במושכר ובבניין בו מצוי המושכר, ראה ובדק אותם ואת סביבתם, מכיר ויודע את כל הפרטים המשפטיים והפיזיים המתייחסים אליהם, שיש בהם להשפיע על התקשרותו בחוזה, ומצא את המושכר ואת הבניין במצב תקין, ראוי ומתאים מכל הבחינות למטרותיו. השוכר מוותר על כל טענת אי התאמה ו/או פגם וכל טענה אחרת שמתייחסת למושכר ו/או לבניין, לאפשרויות השימוש בהם ולהתקשרותו בחוזה.
- 3.3 הוא מקבל את המושכר במצבו הנוכחי ("AS IS"), כשהוא צבוע בצבע מסוג סופרקריל בגוון לבן (להלן: "מסויד").
- 3.4 לא חלה עליו כל מניעה בדין או בהסכם, לחתום ו/או להתקשר בהסכם זה ולבצע את מלוא התחייבויותיו על פיו, ואין בהתקשרותו בהסכם זה משום הפרת התחייבות כלשהי כלפי צדדים שלישיים מכל מין וסוג שהוא.
- 3.5 לא נפתחו ולא קיימים הליכי פשיטת רגל ו/או הוצאה לפועל ו/או הליכים משפטיים כלשהם כנגדו, לא הוגשה כנגדו בקשה לפתיחה בהליך כלשהו כאמור, לא קיימים כנגדו הליכים כאמור שטרם מולאו בשלמותם, לא ידוע לו על ביצוע מעשה כלשהו של פשיטת רגל מצידו, והוא לא קיבל הודעה על כוונה, איום או התראה לפתוח בהליך כלשהו כאמור.

4. מסירת החזקה

- 4.1 המשכיר ימסור את החזקה במושכר לשוכר ביום _____, במצבו כאמור בסעיף 3.2 ו-3.3 לעיל, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ (להלן: "מועד מסירת החזקה") בכפוף לכך שהשוכר מסר לידי המשכיר את כל הבטחונות הנדרשים ע"פ חוזה זה כאמור בסעיף 16.1 ומסר את כל ההמחאות לתשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 8.2.
- 4.2 דחיית מסירת החזקה עקב כוח עליון כגון מלחמה ו/או עקב אי פינוי של המושכר ע"י המחזיק הנוכחי לא תחשב כהפרת החוזה מצד המשכיר.

5. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- 5.1 השוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שביום תחילתו של חוק הגנת הדייר – הוראות שונות, דהיינו, ביום 20.8.68, לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר ו/או כי המושכר נתפנה מכל דייר הזכאי להחזיק בו.
- 5.2 השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שחוק הגנת הדייר נוסח משולב אינו חל ולא יחול על השכירות ו/או על המושכר על פי הסכם זה.
- 5.3 השוכר מצהיר כי הוא לא יהיה דייר מוגן במושכר לפי הוראות חוק הגנת הדייר, ולא על פי הוראת כל חוק אחר הקיים או שיחוקק בעתיד, המגן על שוכר ו/או דייר בכל דרך שהיא, והחוקים האמורים, תיקוניהם, התקנות והצווים הבאים ו/או שיבואו מכוחם, אינם חלים ולא יחולו עליו ו/או על המושכר (כולו או חלקו) ו/או על הסכם זה.
- 5.4 השוכר מצהיר, כי לא נתבקש לשלם דמי מפתח כלשהם או תשלומים מכל מין וסוג שהוא העלולים או העשויים להיחשב כדמי מפתח כאמור; כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר - אם ייעשו, ובלי לגרוע מכל איסור אחר בהסכם זה - אינם ולא יהיו שינויים יסודיים, והוראות חלק ג' של חוק הגנת הדייר, לא יחולו על הסכם זה.
- 5.5 השוכר מצהיר ומתחייב כי לא יטען בכל זמן שהוא, כל טענה שאינה עולה בקנה אחד עם האמור בסעיף זה לעיל, כולו או חלקו, וכי הוא מוותר בזה באופן בלתי חוזר על כל זכות ו/או טענה כאמור.

6. תקופת השכירות

- 6.1 תקופת השכירות שעל פי הסכם זה הינה למשך _____ חודשים רצופים, שתחילתם ביום מסירת החזקה וסופם ביום _____ . (להלן: "תקופת השכירות").

7. השימוש במושכר

- 7.1 השוכר ישתמש ויפעיל את המושכר על חשבונו ובאחריותו, אך ורק למטרת השכירות, ולא לכל מטרה אחרת, והוא יעשה במושכר אך ורק שימוש רגיל וסביר. היה ועשה השוכר שימוש במושכר למטרה שאינה נכללת במטרת השכירות, ובכלל זה, שימוש למטרת ניהול עסק או משרד, בנוסף על כל סעד אחר לו יהיה זכאי המשכיר, ישפה השוכר את המשכיר באופן מידי בגין כל נזק שייגרם לו, ובכלל זה אבדן פטור מתשלום מס ו/או אגרה כלשהי.
- 7.2 השוכר מתחייב לכך, שהשימוש במושכר לא יגרום למטרדי עשן, רעש, ריח, זעזועים או מטרד אחר על פי כל דין, ובמידה וינתנו בקשר לכך הוראות ו/או צווים על ידי רשות מוסמכת כלשהי, הוא מתחייב לקיים כל הוראה ו/או צו כאמור במלואם ובמועד. השוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי כל רשות ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני לכל הנובע מהשימוש במושכר ומהאמור לעיל, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, תשלום כל קנס.
- 7.3 השוכר מתחייב לא להטריד את השכנים ו/או להפריע את שלוותם ומנוחתם של הדיירים האחרים בשכונה.
- 7.4 השוכר לא יהא רשאי לעשות שיפוצים ו/או תוספות ו/או שינויים כלשהם במושכר, לרבות שינויים פנימיים מכל מין וסוג שהוא, צביעת קירות בצבע שאינו לבן, וכן לא יהא רשאי להתקין במושכר מתקנים המחוברים למושכר, כגון מזגנים, חיבורי חשמל ו/או מים וכיוצא באלה, אלא אם קיבל לכך, מראש ובכתב, את אישור המשכיר. מובהר כי המשכיר יהא רשאי שלא לתת לשוכר אישור כאמור, על פי שיקול דעתו, ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין סירובו של המשכיר כאמור.
- 7.5 בכל מקרה שהשוכר יעשה שיפוץ ו/או תוספת ו/או שינוי כלשהו במושכר בניגוד להתחייבותו בסעיף 7.4 לעיל (להלן: "השינוי"), מבלי לקבל הסכמת המשכיר בכתב ומראש, יחולו בין היתר ההוראות הבאות:
 - 7.5.1 המשכיר יהא זכאי לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו. השוכר יהא חייב לעשות כן, על חשבונו, בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה כאמור.
 - 7.5.2 המשכיר יהא זכאי לבחירתו להותיר את השינוי, ובתום השכירות בין עקב סיום תקופתה ובין עקב ביטולה, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של המשכיר מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל תשלום ו/או פיצוי ו/או החזר בגין ביצוע השינוי.

- 7.5.3 המשכיר יהא רשאי בין שידרוש את סילוק השינוי ובין שיותיר אותו כמו שהוא, לבטל את ההסכם לאלתר ולדרוש את החזרת החזקה במושכר לידיו. זכות זו תעמוד למשכיר אך ורק אם השוכר לא קיים את דרישת ההסרה המפורטת בסעיף 7.5.1 לעיל.
- 7.5.4 מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנית למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 7.6 השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ועל שלמות המושכר. השוכר יחזיק את המושכר באחריותו במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר, יימנע מגרימת נזק או קלקול למושכר, ויתקן על חשבונו כל נזק שייגרם למושכר על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מבקרים שיבקרו במושכר, כל זאת בתוך זמן סביר. מאידך, המשכיר או מי מטעמו ידאג לתקן, תוך זמן סביר מקבלת הודעה על כך, כל קלקול ו/או פגם שנגרם למושכר עקב בלאי סביר שנגרם שלא עקב רשלנות השוכר. על כל נזק או קלקול כאמור שנגרמו למושכר יודיע השוכר למשכיר מיד לאחר התרחשותו.
- 7.7 לא יתקן השוכר בתוך זמן סביר נזק או קלקול שהאחריות לתיקונו חלה עליו בהתאם להוראות ההסכם, יהא המשכיר רשאי אך לא חייב לתקנו במקום השוכר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, על חשבון השוכר, והשוכר יהא חייב לשפוטו ולהשיב למשכיר כל סכום ששילם בגין ביצוע התיקון כאמור מיד עם דרישתו הראשונה.
- 7.8 למען הסר ספק יצוין כי תיקונים קלים שהינם בגדר אחזקה שוטפת של הדירה כגון החלפת ותיקון נורות, פתיחת סתימות במקלחות/שירותים/כיורים וכיו"ב הינם באחריות השוכר בלבד. השוכר מתחייב כי כל קריאה של בעל מקצוע תיעשה באישור מראש של המשכיר.
- 7.9 השוכר מתחייב שלא להכניס/לגדל בעלי חיים במושכר.
- 7.10 השוכר מתחייב לא לעשן עישון מכל סוג שהוא (לרבות סיגריות, קנאביס ונרגילות) במושכר ובבניין ו/או להתיר זאת למי מטעמו.
- 7.11 השוכר מסכים מראש שהמשכיר יתקן וימקם בתוך המושכר, לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר, ציוד (כגון נתב תקשורת וכיו) המשמש את הבניין ו/או דירות אחרות בבניין. השוכר מתחייב לשמור על הציוד הזה ולפעול בהתאם להוראות המשכיר בנוגע לציוד זה, ובפרט לא לנתק מהתשתיות אליו הוא מחובר (כגון חשמל, כבלים) ללא אישור מהמשכיר.
- 7.12 האמור בכל סעיפי המשנה של סעיף זה דלעיל, הינו תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

8. התמורה ואופן התשלום

- 8.1 השוכר ישלם למשכיר בגין שכירת המושכר עבור כל חודש שכירות כאמור בהסכם, סך בשקלים חדשים שיהא שווה ל- _____ (להלן: "דמי השכירות").
- 8.2 דמי השכירות כוללים בתוכם את התשלום עבור ארנונה, מים (בשימוש סביר).
- 8.3 דמי השכירות ישולמו מראש לכל 1 (אחד) חודשים קלנדאריים בתקופת השכירות (כל אחד חודשים כאמור ייקראו להלן: "תקופה"). במועד חתימת ההסכם יפקיד השוכר בידי המשכיר המחאה לפירעון מיידי עבור התקופה הראשונה, וכן המחאות דחיות עבור שאר התקופות, משוכות כל אחת ל- 1 לחודש של התקופה הרלוונטית אליה. כל המחאות יהיו ללא הגבלת סחירות וחתומות אישית על ידי השוכר.
- 8.4 ב- 1 לכל חודש קלנדארי עבורו ניתנה המחאה דחיה, יעמיד המשכיר את המחאה הרלוונטית לתקופת השכירות הנוכחית לפירעון. סירוב הבנק לפרוע המחאה כלשהי, או אי פירעונה מכל סיבה שהיא שאינה באשמת המשכיר, תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה.
- 8.5 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הפקדת המחאה כלשהי בידי המשכיר לא תחשב כתשלום, אם לא נפרעה המחאה במועד שנקבע כאמור.
- 8.6 היה ותוך 15 יום ממועד פירעונו לא ייפרע במלואו תשלום כלשהו של דמי השכירות ו/או התשלומים השוטפים שעל השוכר לשלם על-פי חוזה השכירות, אזי יעמדו לפירעון מיידי כל יתר תשלומי השכירות ויתר התשלומים על-פי חוזה זה לכל תקופת השכירות והשטרות על פיו, והשוכר יהיה חייב לשלם את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות.

9. תשלומים נוספים

- 9.1 בנוסף לדמי השכירות, השוכר יישא בכל התשלומים הבאים, באחריותו ועל חשבונו:
- 9.1.1 השוכר יישא במשך כל תקופת השכירות בתשלומים ובהוצאות בגין אספקת חשמל במושכר, גם אם מועד התשלום בפועל יחול לאחר תום תקופת השכירות.
- 9.1.2 דמי ועד בית חודשיים בסך _____.
- 9.2 המשכיר ישא בכל התשלומים החלים בגין תקופות שאינן בתקופת השכירות. הוטל תשלום כאמור בסעיף זה לעיל בשל תקופה שרק חלק ממנה מצוי בתחומי תקופת השכירות, ישלם השוכר חלק יחסי מהתשלום האמור ביחס לתקופה אליה מתייחס החשבון הרלוונטי.
- 9.3 במידה ויחול מס ערך מוסף על כל תשלום שצד צריך לבצע על פי הסכם זה, יתווסף תשלום זה לאותו התשלום, והוא ישולם על ידי הצד שחובת התשלום בדין מוטלת עליו, כנגד חשבונית מס כחוק.
- 9.4 תשלום כל התשלומים כמפורט לעיל במועדם ובמלואם מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי השוכר יישא בתשלומי פיגור ו/או קנס ו/או תוספת שינבעו מפיגור בתשלום של איזה מהתשלומים האמורים, כל זאת באחריותו ועל חשבונו הבלעדי.
- 9.5 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, היה והשוכר לא ישלם איזה מהתשלומים החלים עליו כמפורט בסעיף זה לעיל, ולא יעשה כן גם לאחר שעברו 7 ימים ממועד מתן אורכה בכתב על ידי המשכיר לביצוע התשלום כאמור, יהא רשאי המשכיר, אך לא חייב, לשלם איזה מהתשלומים החלים על השוכר כאמור לעיל במקומו, והשוכר ישפה את המשכיר בגין כל תשלום ששילם במקומו כאמור מיד עם דרישתו הראשונה, זאת בצירוף ריבית פיגורים אשר תשולם ממועד התשלום על ידי המשכיר ועד למועד התשלום על ידי השוכר.
- 9.6 מוסכם בין הצדדים כי השוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כנגד המשכיר וכי השוכר אינו רשאי לקזז מדמי השכירות ו/או מכל סכום כסף אחר אשר יגיע ממנו למשכיר כל סכום שהוא.

10. אחריות ושיפוי

- 10.1 השוכר אחראי כלפי המשכיר ו/או כל צד שלישי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא, שייגרם לכל אדם ולכל רכוש שהוא, לרבות - אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - למבקרים ו/או לאורחים במושכר, ולכל אדם אשר יימצא בתחומי המושכר או בסביבתו, הנובעים ממצב המושכר ו/או תכולתו ו/או המעשים ו/או המחבלים שיתרחשו בו ו/או מהתנהגות השוכר ו/או מי מטעמו הנמצאים בתחום המושכר. מבלי לגרוע מהוראות האמורות לעיל, מתחייב השוכר לנקוט בכל הצעדים לביטול כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגד המשכיר על כל נזק כאמור, ולשפות את המשכיר בגין כל סכום שייאלץ לשלם בתוקף דרישה ו/או תביעה כאמור, מייד לפי דרישתו הראשונה.

- 10.2 כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע במושכר תיעשה באחריותו הבלעדית של השוכר, ולמשכיר לא יהא כל קשר ו/או אחריות לפעילות כלשהי כאמור. בלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יהא אחראי לכל נזק או אחריות אחרת עקב הפרתו ו/או אי קיומן של הוראות כל דין ו/או רישיון בקשר עם השימוש במושכר על ידי השוכר, והאמור בסעיף זה להלן יחול גם על אחריותו זו.
- 10.3 מבלי לגרוע מזכויות המשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב לשפות את המשכיר, מיד עם דרישתו הראשונה לעשות כן, במלוא הסכום ששילם או שנשא בו המשכיר בקשר לנזק כהגדרתו לעיל, וכן בכל ההוצאות שהמשכיר נשא בהן בקשר לתביעה ו/או בקשר עם התגוננות בתביעה כאמור עקב הנזק, והכל בכפוף לכך שהמשכיר הודיע לשוכר על תביעה כאמור תוך זמן סביר מיום שנודע לו על קיומו, ונתן לשוכר הזדמנות להתגונן בפני התביעה האמורה, בין על ידי צירופו כצד שלישי בתביעה האמורה, בין על ידי שיתופו בהגנת המשכיר מפני התביעה, בין על ידי מתן אפשרות לשוכר להתגונן בפני התביעה בשם המשכיר, הכל לפי בחירת המשכיר. מוסכם כי המשכיר לא יהא רשאי להתפשר ו/או לשלם לצד שלישי תשלום כלשהו שהשוכר חייב בו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, אלא לאחר שקיבל לכך את אישורו של השוכר מראש, למעט אם עיכוב בתשלום כאמור יגרום למשכיר נזק ממשי.

11. ביטוח

- 11.1 מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי דין ו/או על פי הסכם זה, השוכר מצהיר כי עליו לקיים באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, ביטוח לתכולת המושכר וביטוח צד שלישי (בגין פגיעה ו/או נזק לגופו ו/או לרכושו) בסכום ראוי וסביר, אשר ייעשה בחברת ביטוח מורשה ובעלת מוניטין (להלן: "הפוליסה").
- 11.2 בדירה מותקנת מערכת התזת מים אוטומטית למקרה של שריפה (ספריקלרים). המשכיר לא יהא אחראי לכל נזק העלול להיגרם לשוכר ו/או לרכושו כתוצאה מהפעלת מערכת זו מכל סיבה שהיא.
- 11.3 השוכר יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם כתוצאה מחבלה בספריקלרים.

12. העברת והסבת זכויות

- 12.1 הוראות סעיף זה באות להתנות על הוראות חוק השכירות והשאילה, התשל"א – 1971. השוכר לא יהא רשאי להעביר ו/או לשתף ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או לעשות כל עסקה ו/או להסב לאחר או לאחריים כלשהם זכות כלשהי מזכויותיו על פי הסכם זה, וכן לא יהא רשאי להעביר לאחר ו/או להקנות לאחר שכירות כלשהי לשימוש כלשהו במושכר, כולו או חלקו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן קבוע ובין באופן חד פעמי. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.
- 12.2 המשכיר יהא רשאי למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להמחות לאחר את זכויותיו במושכר ו/או את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, בלא צורך במתן הודעה לשוכר או בהסכמתו, כל זאת בתנאי שזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה וכי חליפו של המשכיר ייטול עליו את מלוא התחייבויות המשכיר כלפי השוכר.

13. פינוי המושכר

- 13.1 עם תום תקופת השכירות ו/או עם ביטול ההסכם כדין (להלן: "מועד פינוי המושכר"), יפנה השוכר את המושכר וימסור את החזקה בו לידי המשכיר, כשהוא מוסיד וצבוע בצבע לבן, פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, ובמצבו כפי שקיבלו, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם.
- 13.2 השוכר יחזיר את המושכר נקי ומסודר ובפרט:
- 13.2.1 ארונות מטבח ואמבטיה וארונות בכלל, מקרר, כיריים, שיש ריקים, נקיים וללא כתמים.
- 13.2.2 ריהוט, חלונות, דלתות, שקעי ומפסקי חשמל, אסלות, אמבטיה/מקלחון, ברזים, כיריים, חרסיות ורצפות ללא כתמים/אבנית/מדבקות/שריטות ונקיים.
- 13.2.3 החזרת _____ ציפים לכניסה לבניין שהתקבלו במסירת המושכר. עלות כל ציפי שלא יוחזר הינה 150 ש"ח, שיקוזז מהפיקדון.
- 13.3 בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, השוכר מתחייב כי במידה ולא יפנה את המושכר בתוך 7 ימים ממועד פינוי המושכר כאמור בסעיף 13.1 לעיל, ישלם למשכיר בגין התקופה שבין מועד פינוי המושכר לבין מועד פינוי בפועל, סכום השווה לחלק היחסי משכר הדירה בגין התקופה שבה נמנע מלפנות את הדירה (ובכלל זה שבעת הימים שעברו ממועד פינוי המושכר) בתוספת סכום של **500 (חמש מאות) ש"ח** עבור כל יום (כולל שישי ושבת) (להלן: "הפיצוי המוסכם"), כל זאת בלי לגרוע מחובתו לפנות את המושכר במועד פינוי המושכר כאמור. מוסכם ומוצהר כי הסכום הנזכר לעיל הוערך מראש על ידי הצדדים כסכום נאות וסביר המשקף את נזקי המשכיר הניתנים לצפייה עקב איחור בפינוי המושכר, כל זאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים על פי ההסכם ו/או על פי כל דין. להסרת ספק מובהר, כי במקרה שבו הפיצוי שיוכיח המשכיר יהא גבוה מהפיצוי המוסכם, יהא המשכיר זכאי לקבל אך ורק את סך הפיצוי שהוכיח כאמור, ולא את צירופם.
- 13.4 נוסף על כל האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד פינוי המושכר, ייחשב המועד כאמור כיום התפיסה, כמשמעותו בסעיף 18 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או כל הוראה אחרת שתבוא במקומו.
- 13.5 כשבוע לפני פינוי המושכר, תיערך בדיקה של המושכר על ידי המשכיר (או מי מטעמו) והשוכר, ותיערך רשימה מוסכמת של ליקויים ו/או תיקונים, שעל השוכר לתקן בהתאם להסכם זה (להלן: "הרשימה"). לא הצליחו הצדדים להגיע לידי רשימה מוסכמת, יהא רשאי מי מהם לנקוט בהליכים משפטיים כדי להכריע במחלוקת.
- 13.6 השוכר יבצע את כל התיקונים על פי הרשימה, כולם או חלקם, או לחלופין ישלם למשכיר את עלות התיקון הכל לפי בחירת המשכיר, ויקבל את אישור המשכיר על ביצוע התשלום או לחלופין - כי התיקון בוצע לשביעות רצונו, כל זאת לרבות ובלו לגרוע מכלליות האמור, סידור וצביעת המושכר.
- 13.7 לא שילם השוכר את מחיר התיקונים למשכיר, או לא ביצע את התיקונים, כולם או חלקם, יהא המשכיר רשאי לעשותם בעצמו, על חשבון השוכר, ולחייבו.
- 13.8 למען הסר ספק מובהר כי כל האמור בסעיפים 13.1, 13.2 ו-13.6 לעיל יבוצע ויושלם לפני מועד פינוי המושכר, ולא יהא בו כדי לגרוע מחובת השוכר לפנות את המושכר במועד כאמור.

14. ביטול שכירות ופיקעתה

- 14.1 נוסף על כל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכיר על פי כל דין, יהא המשכיר רשאי וזכאי לבטל את ההסכם לאלתר ובלא מתן התראה, בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:
- 14.1.1 השוכר לא שילם תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם על פי ההסכם, ולא עשה כן בתוך 10 (עשר) ימים מהמועד המיועד לתשלום.
- 14.1.2 אם השוכר הפר תנאי יסודי ו/או עיקרי בהסכם, כהגדרתו בהסכם או על פי כל דין, ולא תיקן את ההפרה גם כעבור 7 (שבעה) ימים ממועד מסירת הודעה בכתב על כך ע"י המשכיר.
- 14.1.3 אם בית המשפט הורה למנות נאמן ו/או כונס ו/או מנהל זמני או קבוע לשוכר, או הטיל עיקול על נכס כלשהו מנכסי השוכר.
- 14.1.4 תלונות דיירים ו/או הנהלת הבניין על התנהגות לא נאותה ו/או הפרות חוזרות ונשנות של ההנחיות להתנהגות השוכר (נספח ב).
- 14.2 הפרו השוכרים את ההסכם הפרה יסודית כאמור לעיל ישלמו למשכירים פיצוי מוסכם מראש בסך השווה ל- 7500 (שבעת אלפים וחמש מאות) ש"ח וזאת ללא כל צורך בהוכחת נזק והכל בנוסף לכל פיצוי ו/או תשלום אחר שנקבע בהסכם זה.
- 14.3 ביטל המשכיר את ההסכם בהתאם לסעיף זה, יהא רשאי, מבלי לפגוע באף זכות אחרת העומדת לו, לנקוט בכל הליך חוקי כדי לפנות את השוכר, אם זה לא התפנה באופן מיידי מהמושכר, ובכלל זה לעשות שימוש בכוח סביר (ככל שהדבר מותר על פי חוק), למנות כונס נכסים לנכסי השוכר, להחליף את המנעולים במושכר, לנתק חשמל ו/או מים לנתק את המושכר משירותים חיוניים וכל פעולה חוקית נוספת. הוצאות פנוי חפצי השוכר ואחסונם יחולו על השוכר.
- 14.4 על מנת שלא למנוע את ביצוע האמור בסעיף 13, לעיל, לא יהיה השוכר רשאי להחליף את מנעולם של המושכר ו/או הדירה בלא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

15. ביקורת וכניסה למושכר

- 15.1 המשכיר יהא רשאי להיכנס למושכר מעת לעת בתקופת השכירות, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאחר תיאום מראש עם השוכר, אלא אם כן הנסיבות יחייבו להנחת דעתו של המשכיר כניסה למושכר ו/או הדירה בלא תאום מראש, כדי לבדוק את מצבו ו/או את קיום הוראות ההסכם ו/או כדי להראותו לשוכרים או לרוכשים פוטנציאליים ו/או כדי לתקן קלקול ו/או ליקוי במושכר, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר כאמור.
- 15.2 החל מ- 30 יום לפני מועד סיום החוזה, המשכיר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, יהא רשאי להראות את הנכס, לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים, והשוכר מסכים להיות נוכח בדירה במועדים שיתואמו, או, לחילופין, לאפשר למשכיר או למי מטעמו להיכנס לדירה ללא נוכחות השוכר ע"מ להציגה כאמור.

16. בטחונות

- 16.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה, לרבות התחייבויות השוכר לפנות את המושכר במועד, ימסור השוכר למשכיר במעמד חתימת הסכם זה את הבטוחות הבאות (להלן - "הבטוחות"):
- 16.1.1 שני צ'קים אישים של השוכר ללא הגבלת סחירות ע"ס _____ ש"ח כל אחד.
- 16.1.2 פיקדון-מזומן/צ'ק מזומן/העברה בנקאית ע"ס _____ ש"ח.
- 16.2 הפר השוכר התחייבות מהתחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה, יהיה המשכיר זכאי לממש את הבטוחות (ולצורך כך למלא את הסכומים ותאריכי הפירעון בהמחאות המהוות חלק מהבטוחות) על מנת להיפרע בגין כל תשלום והשבת כל נזק המגיעים למשכיר מהשוכר על פי תנאי הסכם זה ועל פי הוראות כל דין ובלבד שמסר הודעה מראש ובכתב בת 14 יום בדבר כוונתו לממש את הבטוחות והשוכר לא מילא אחר חיובו בפרק בזמן זה.
- 16.3 למען הסר ספק, בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת למשכיר ו/או לממש ו/או לפעול בעצמו את הבטוחות.
- 16.4 מימוש הבטוחות ע"י המשכיר כאמור לא יעניקו לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בה משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבות השוכר על-פי הוראות הסכם זה.
- 16.5 עם תום תקופת השכירות או התקופה הנוספת, לפי העניין, ולאחר מילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין במלואו, יחזיר המשכיר את הבטוחות לשוכר.

17. כללי

- 17.1 כתובות והודעות - כתובתם של הצדדים להסכם זה הינן כמפורט ברישא להסכם וכל הודעה שתשלח על ידי צד להסכם למשנהו על פי הכתובות הנ"ל תחשב כאילו נתקבלה בתוך 48 שעות ממועד משלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.
- 17.2 בלעדיות ההסכם - הסכם זה מכיל, מגלם, ממזג ומבטא את כל התנאים המוסכמים בין הצדדים. כל הבטחות, ערובות, הסכמים קודמים בכתב או בעל-פה, התחייבויות או מצגים בדבר נשוא הסכם שניתנו או נעשו על ידי הצדדים לפני כריתת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי מפורש בו, אין בהם כדי להוסיף על החיובים והזכויות הקבועים בהסכם זה או הנובעים הימנו, לגרוע מהם או לשנותם, והצדדים לא יהיו קשורים בהם החל מתאריך הסכם זה.
- 17.3 ויתור - כל התחייבות, ויתור, הנחה וכל שינוי בתנאי הסכם זה, מטעם המשכיר או השוכר לא תהיה ברת תוקף אלא, אם כן תעשה בכתב ותחתם ע"י כל הצדדים לחוזה.
- 17.4 אי הפעלה בין בכלל ובין במועד של כל זכות מזכויות המשכירים על פי ההסכם ו/או עפ"י כל דין לא תחשב כויתור עליה. כל עיכוב או איחור מצד המשכירים בדבר עמידה על זכויותיהם לא יפגעו במאומה בזכויותיהם של המשכירים לפי הסכם זה ותנאיו.
- 17.5 סמכות שיפוט - תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בחיפה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ השוכר

_____ המשכיר

נספח א'

תכולת הדירה כמשמעותה בהסכם הינה, כדלקמן:

1. מיטת שינה + מזרן.
2. כירה חשמלית כפולה לבישול.
3. מקרר חשמלי.
4. שולחן לימוד + כיסא.
5. ארון קיר.
6. מנורות שונות.
7. מזגן תלוי + שלט
8. _____
9. _____
10. _____

השוכר

נספח ב'**כללים להתנהגות השוכר בבנין**

1. השוכר הינו דייר בדירה הנמצאת בבניין הידוע ומוכר כבית משותף ואשר בדירותיו גרים דיירים שונים (להלן: שכנים).
2. השוכר מתחייב לכללי התנהגות כדלקמן:
 - 2.1 על השוכר לשמור על כללי שקט המקובלים בבית משותף, ובפרט אין להשמיע מוסיקה בקול רם ולערוך מסיבות.
 - 2.2 יש לשמור על שקט במיוחד בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 07:00-22:00.
 - 2.3 השוכר יהא אחראי על ניקיון המושכר וסביבתו.
 - 2.4 פח האשפה המרכזי נמצא ממול לבניין (צפרדע בצבע ירוק). אין להשאיר שקיות אשפה מחוץ לדירה ו/או בשטחים הציבוריים.
 - 2.5 השוכר מתחייב לנהוג בהתאם למקובל בבתים משותפים דהיינו לנהוג באחריות כלפי הרכוש המשותף, לא להפריע את מנוחת השכנים ולקיים את החלטות הנהלת הבית והמשכיר כלשונם.
 - 2.6 בכל מקרה של חילוקי דעות בין הדיירים מתחייב השוכר להביא לפתרון הבעיה בדרכי נועם ושלום.
 - 2.7 על השוכר חל איסור להחזיק בעל חיים במושכר.
 - 2.8 על השוכר ו/או מי מטעמו חל איסור לעשן בשטחים הציבוריים.
 - 2.9 על השוכר חל איסור לנגן בכלי נגינה הכוללים כלי נשיפה וכלי תיפוף.
 - 2.10 אין לאחסן ו/או להשאיר ציוד בשטחים הציבוריים, ובפרט בממ"קים, בחדרי המדרגות, במסדרונות ובגג. הנהלת הבניין תפנה כל ציוד הנמצא מחוץ לדירות ללא מתן התראה מראש.
 - 2.11 חל איסור על יציאה לגג הבניין ו/או שהייה בו.
 - 2.12 יש להקפיד לסגור את דלתות הבניין בכל עת.
 - 2.13 חל איסור מוחלט על עישון מכל סוג שהוא לרבות סיגריות, קנאביס ונרגילה.

 השוכר