

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בחיפה (באופן דיגיטלי) בתאריך _____
בין
ברוו נדל"ן והשקעות בע"מ, ח.פ. 511968570, מרחוב הנמל 25, חיפה (להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין

1. _____, ת.ז. _____, מ. _____, ניד: _____
2. _____, ת.ז. _____, מ. _____, ניד: _____

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

מצד שני

1. מבוא

- 1.1 המשכיר הינו בעל הזכויות הרשום של דירת סטודיו, מספר _____, קומה _____ ברחוב הנמל 25, חיפה (להלן: "הדירה");
- 1.2 המשכיר מעוניין להשכיר את הדירה לשוכר למטרת שכירות למגורים בלבד, והשוכר מעוניין לשכור את הדירה מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת, בכפוף לתנאים ולהתחייבויות המפורטים בחוזה זה להלן;
- 1.3 בהסכם זה האמור בלשון יחיד אף בלשון רבים במשמע ולהיפך וכן האמור בלשון זכר, אף נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי העניין והקשר הדברים.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

2. הצהרות הצדדים

- 2.1 המשכיר מצהיר כדלקמן:
 - 2.1.1 כי הוא בעל הזכויות בדירה, שהדירה ראויה למגורים, וכי הדירה נמסרת לשוכר כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, מלבד הפריטים המפורטים ברשימת התכולה המצורפת כנספח א' לחוזה זה (להלן: "רשימת תכולה") וכי התכולה היא חלק בלתי נפרד מן הדירה.
- 2.2 השוכר מצהיר כדלקמן:
 - 2.2.1 כי קרא והבין את הוראות חוזה זה וכי ראה ובדק את מצבה הפיזי של הדירה ומצא אותה במצבה כפי שהיא מתאימה למטרתו ובמצב תקין וראוי לשימוש, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה ו/או פגם וכל טענה אחרת שמתייחסת לדירה ו/או לבניין, לאפשרויות השימוש בהם ולהתקשרותו בחוזה.
 - 2.2.2 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.
 - 2.2.3 הוא מבקש לשכור את הדירה למטרת מגורים בלבד; כי מטרה זו הינה המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את הדירה, כי לא ישתמש בדירה או באיזה חלק ממנה למטרה אחרת זולת מטרה זו, וכי לא יתיר ו/או יאפשר לכל אדם שהוא להתגורר בדירה דרך קבע ו/או לעשות בה שימוש. האמור בסעיף זה לעיל הינו תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

3. מסירת החזקה ותקופת השכירות

- 3.1 תקופת השכירות בדירה תהיה לתקופה בת _____ חודשים שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- 3.2 המשכיר ימסור את החזקה בדירה לשוכר ביום תחילת תקופת השכירות (להלן: "מועד מסירת החזקה") בכפוף לכך שהשוכר מסר לידי המשכיר את כל הבטחונות הנדרשים ע"פ חוזה זה ומסר את כל ההמחאות לתשלום דמי השכירות.

3.3. אי מסירת החזקה עקב גורמים שאינם בשליטתו של המשכיר, כגון אי פינויה במועד ע"י השוכר המחזיק בדירה, לא תחשב להפרת חוזה ע"י המשכיר. במקרה כזה, יידחה מועד מסירת החזקה ותשלום דמי השכירות יותאם פרו-ראטה למועד שבו נמסרה החזקה בפועל. אם מסירת החזקה תתעכב מעל 7 ימים ממועד תחילת השכירות, יהיה השוכר רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב ויקבל השבה מלאה של כל סכום ששילם.

4. התמורה ואופן התשלום

- 4.1. דמי שכירות יהיו בסך של _____ ש"ח לחודש (להלן: "דמי השכירות") וישולמו כל 1 לחודש.
- 4.2. בנוסף, ישלם השוכר דמי ניהול ואחזקה חודשיים (להלן "חשבונות") בסך _____ ש"ח, הכוללים את התשלום עבור ארנונה, מים (בשימוש סביר), שירותי ניהול הבניין וגישה לרשת הוויפ של הבניין.
- 4.3. במועד חתימת ההסכם יפקיד השוכר בידי המשכיר צ'ק לפירעון מיידי עבור החודש הראשון, וכן צ'קים דחויים עבור שאר החודשים. הצ'קים יהיו על סך של _____ ש"ח (כלומר עבור דמי השכירות + חשבונות).
- 4.4. מוסכם על הצדדים כי רק פירעון בפועל של צ'ק, יחשב כתשלום דמי השכירות (אלא אם לא ייפרע צ'ק מחמת סיבה הקשורה במשכיר).
- 4.5. השוכר יהא חייב לשאת בתשלום מלוא דמי השכירות בעד הדירה עבור כל תקופת השכירות על פי הסכם זה, אף אם לא ישתמש בדירה, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה במשכיר.
- 4.6. 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.
- 4.7. האמור בכל סעיפי המשנה של סעיף זה דלעיל, הינו תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

5. בטוחות

- 5.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה, לרבות התחייבויות השוכר לפנות את הדירה במועד, ימסור השוכר למשכיר במעמד חתימת הסכם זה את הבטוחות הבאות (להלן - "הבטוחות"):
 - 5.1.1. צ'ק ביטחון ללא תאריך על סך _____ ש"ח.
 - 5.1.2. פיקדון בהעברה בנקאית על סך _____ ש"ח.
- 5.2. הפר השוכר התחייבות מהתחייבויותיו על פי הוראות הסכם זה, יהיה המשכיר זכאי לממש את הבטוחות (ולצורך כך למלא את הסכומים ותאריכי הפירעון בצ'קים המהווים 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.
- 5.3. למען הסר ספק, בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת למשכיר ו/או לממש ו/או לפעול בעצמו את הבטוחות.
- 5.4. מימוש הבטוחות ע"י המשכיר כאמור לא יעניקו לשוכר כל זכויות שהן בדירה ואין בה משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבות השוכר על-פי הוראות הסכם זה.
- 5.5. לא יאוחר מ- 14 יום לאחר תום תקופת השכירות, בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין במלואו, יחזיר/יבטל המשכיר את הבטוחות, בצירוף פירוט קיזוזים (אם היו), באמצעות העברה בנקאית והשמדת צ'ק הביטחון.

6. תשלומים שוטפים

- 6.1. השוכר יישא במשך כל תקופת השכירות בתשלומים בגין אספקת חשמל בדירה, גם אם מועד התשלום בפועל יחול לאחר תום תקופת השכירות.
- 6.2. צריכת החשמל תחויב לפי קריאת מונה תת-דירתי, בתעריף עדכני של חברת החשמל, בצירוף דו"ח מפורט (קריאת פתיחה/סגירה), והשוכר ישלמו בתוך 7 ימים מיום קבלתו.
- 6.3. האמור בכל סעיפי המשנה של סעיף זה דלעיל, הינו תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

7. השימוש בדירה ואחזקה

- 7.1. השוכר ישתמש ויפעיל את הדירה על חשבונו ובאחריותו, אך ורק למטרת מגורים, ולא לכל מטרה אחרת, והוא יעשה בדירה אך ורק שימוש רגיל וסביר. היה ועשה השוכר שימוש בדירה למטרה שאינה מגורים, ובכלל זה, שימוש למטרת ניהול עסק או משרד, בנוסף על כל סעד אחר לו יהיה זכאי המשכיר, ישפה השוכר את המשכיר באופן מיידי בגין כל נזק שייגרם לו, ובכלל זה אבדן פטור מתשלום מס ו/או אגרה כלשהי.
- 7.2. השוכר מתחייב לכך, שהשימוש בדירה לא יגרום למטרדי עשן, רעש, ריח, זעזועים או מטרד אחר, לא להטריד את השכנים, ו/או להפריע את שלווה ומנוחתם של הדיירים האחרים.
- 7.3. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת, שלא לצבוע בצבע שאינו לבן, שלא להרוס כל חלק מהדירה או ממתקניה ושלא להרשות ולהתיר כל שינוי, תוספת או הריסה, אלא באישור מראש ובכתב של המשכיר.
- 7.4. במקרה בו השוכר יבצע שינויים בדירה למרות האמור בסעיף 6.3, ומבלי לגרוע מיתר זכויות המשכיר, יוכל המשכיר לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב בדירה לקדמותו על חשבון השוכר או להותיר את השינויים או התוספות בדירה והם יהפכו לרכושו של המשכיר מבלי שיהיה עליו לשלם תמורה על כך.
- 7.5. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה והבניין ועל שלמות הדירה והבניין. השוכר יחזיק את הדירה באחריותו במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר, יימנע מגרימת נזק או קלקול לדירה, ויתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לדירה או לבניין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מבקרים בדירה מטעמו, 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 לדירה עקב בלאי סביר שנגרם שלא עקב רשלנות השוכר. על כל נזק או קלקול כאמור שנגרמו לדירה יודיע השוכר למשכיר מיד לאחר התרחשותו.
- 7.6. 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 לשפוט ולהשיב למשכיר כל סכום ששילם בגין ביצוע התיקון כאמור מיד עם דרישתו הראשונה.
- 7.7. מוסכם כי תיקונים קלים שהינם בגדר אחזקה שוטפת של הדירה כגון פתיחת סתימות במקלחות/שירותים/כיורים עקב שיערות/מגבונים/שומנים וכיו"ב הינם באחריות השוכר בלבד.
- 7.8. השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל נזק או קלקול שנגרמו לדירה מכל סיבה שהיא מיד לאחר התרחשותו, ומתחייב כי כל קריאה לבעל מקצוע תיעשה באישור מראש של המשכיר.
- 7.9. השוכר מתחייב שלא להכניס/לגדל בעלי חיים בדירה.
- 7.10. השוכר לא רשאי להחליף את מנעולה של הדירה בלא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.
- 7.11. השוכר מתחייב לא לעשן עישון מכל סוג שהוא (לרבות סיגריות, קנאביס ונרגילות) בדירה ובבניין ו/או להתיר זאת למי מטעמו.
- 7.12. השוכר מתחייב שלא לפרסם ולא להשכיר את הדירה או חלק ממנה בשכירות משנה לכל פרק זמן כלשהיא.
- 7.13. האמור בכל סעיפי המשנה של סעיף זה דלעיל, הינו תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.

8. ביטוח, אחריות ושיפוי

- 8.1. 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 בדירה, ולכל אדם אשר יימצא בתחומי הדירה או בסביבתו, הנובעים ממצב הדירה ו/או תכולתה ו/או המעשים ו/או המחדלים שיתרחשו בה ו/או מהתנהגות השוכר ו/או מי מטעמו הנמצאים בתחום הדירה. 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, מיד לפי דרישתו הראשונה.
- 8.2. כל פעילות שתתקיים ו/או תבוצע בדירה 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 בדירה על ידי השוכר, והאמור בסעיף זה להלן יחול גם על אחריות זו.

- 8.3. 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.
- 8.4. מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר על פי דין ו/או על פי הסכם זה, מומלץ כי השוכר ישקול לערוך, באחריותו ועל חשבונו הבלעדי, ביטוח לתכולת הדירה ו/או ביטוח צד שלישי (בגין פגיעה ו/או נזק לגופו ו/או לרכושו), בסכום ראוי וסביר, אצל חברת ביטוח מורשה ובעלת מוניטין.
- 8.5. 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.
- 8.6. השוכר יהא אחראי לכל נזק אשר ייגרם כתוצאה מחבלה בספריקלרים, או מהפעלתם כתוצאה ממעשה או מחדל של השוכר או מי מטעמו.

9. העברת והסבת זכויות

- 9.1. הוראות סעיף זה באות להתנות על הוראות חוק השכירות והשאלה, 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 לאחרים כלשהם זכות כלשהי מזכויותיו על פי הסכם זה, וכן לא יהא רשאי להעביר לאחר ו/או להקנות לאחר שכירות כלשהי לשימוש כלשהו בדירה, כולה או חלקה, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין באופן קבוע ובין באופן חד פעמי. האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי בהסכם.
- 9.2. על אף האמור בסעיף 9.1, מוסכם כי בכפוף להסכמתו של המשכיר מראש ובכתב יהיה השוכר רשאי לבקש להעביר את זכות השכירות לאחר, וזאת בכפוף למציאת שוכר חלופי (להלן: "השוכר החלופי"). השוכר החלופי ייכנס לנעליו של השוכר בחוזה זה, יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו למשך תקופת השכירות הנוותרת ויפקיד בטחונות חלופיים לאלו שהפקיד השוכר. מוסכם על הצדדים כי המשכיר יהיה רשאי לסרב להעברת הזכויות לפי חוזה זה לידי השוכר החלופי על פי שיקול דעתו הבלעדי, ולא יהיה חייב לנמק את סירובו.
- 9.3. המשכיר יהא רשאי למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להמחות לאחר את זכויותיו בדירה 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.

10. פינוי הדירה

- 10.1. עם תום תקופת השכירות ו/או עם ביטול ההסכם כדין (להלן: "מועד פינוי הדירה"), יפנה השוכר את הדירה וימסור את החזקה בה לידי המשכיר, כשהיא מסויידת וצבועה בצבע לבן, פנויה מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, ובמצבה כפי שקיבלה, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם.
- 10.2. השוכר יחזיר את הדירה נקייה ומסודרת ובפרט:
- 10.2.1. ארונות מטבח ואמבטיה וארונות בכלל, מקרר, כיריים, שיש ריקים, נקיים וללא כתמים.
- 10.2.2. ריהוט, חלונות, דלתות, שקעי ומפסקי חשמל, אסלות, מקלחון, ברזים, כיורים, חרסינות ורצפות ללא כתמים/אבנית/מדבקות/שריטות/עובש ונקיים.
- 10.2.3. מודגש כי סיווד/צביעה בלבן יידרשו רק במקרה של חריגה מ"בלאי סביר", לפי שיקול דעת סביר של המשכיר, בהתבסס על תיעוד מצולם בסמוך לפינוי.
- 10.2.4. כשבוע לפני פינוי הדירה, השוכר רשאי לבקש מהמשכיר לערוך בדיקה משותפת של הדירה, ותיערך ע"י המשכיר רשימה של ליקויים ו/או תיקונים, שעל השוכר לתקן בהתאם להסכם זה (להלן: "הרשימה"). השוכר יבצע את כל התיקונים על פי הרשימה, כולם או חלקם, או לחלופין ישלם למשכיר את עלות התיקון, ויקבל את אישור המשכיר על ביצוע התשלום או לחלופין - כי התיקון בוצע לשביעות רצונו. לא שילם השוכר את מחיר התיקונים למשכיר, או לא ביצע את התיקונים, כולם או חלקם, יהא המשכיר רשאי לעשותם בעצמו, על חשבון השוכר, ולחייבו.

- 10.2.5. לאחר פינוי וניקיון הדירה, ובסמוך להחזרת המפתחות והציפ, השוכר יתעד בוידאו איטי ויסודי את מצב הדירה (כולל חדר המקלחת) וישלח למשכיר בהודעת ווטסאפ.
- 10.3. למען הסר ספק, מובהר כי כל האמור בסעיף 9.2 לעיל יבוצע ויושלם לפני מועד פינוי הדירה, ולא יהא בו כדי לגרוע מחובת השוכר לפנות את הדירה במועד כאמור.
- 10.4. השוכר יחזיר ציפים לכניסה לבניין שהתקבלו במסירת הדירה. עלות כל ציפ שלא יוחזר הינה 150 ש"ח, שיקוּזו מהפיקדון.
- 10.5. 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 הדירה במועד פינוי הדירה כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ישלם למשכיר בגין התקופה שבין מועד פינוי הדירה לבין מועד פינויו בפועל, סכום השווה לחלק היחסי משכר הדירה בגין התקופה שבה נמנע מלפנות את הדירה בתוספת סכום של 500 (חמש מאות) ש"ח עבור כל יום (כולל שישי ושבת) שאיחר להשיב את הדירה (להלן: "**הפיצוי המוסכם**"), כל זאת בלי לגרוע מחובתו לפנות את הדירה במועד פינוי הדירה כאמור. מוסכם ומוצהר כי הסכום הנזכר לעיל אינו קנס, והוערך מראש על ידי הצדדים כסכום נאות וסביר המשקף את נזקי המשכיר הניתנים לצפייה עקב איחור בפינוי הדירה, 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 שיוכח המשכיר יהא גבוה מהפיצוי המוסכם, יהא המשכיר זכאי לקבל אך ורק את סך הפיצוי שהוכח כאמור, ולא את צירופם.
- 10.6. נוסף על כל האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי היה והשוכר לא יפנה את הדירה במועד פינוי הדירה, ייחשב המועד כאמור כיום התפיסה, כמשמעותו בסעיף 18 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או כל הוראה אחרת שתבוא במקומו.

11. ביטול שכירות ופיקעתה

- 11.1. 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:
- 11.1.1. השוכר לא שילם תשלום כלשהו שהוא חייב לשלם על פי ההסכם, ולא עשה כן בתוך 7 (שבעה) ימים מהמועד המיועד לתשלום.
- 11.1.2. 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.
- 11.1.3. בית המשפט הורה למנות נאמן ו/או כונס ו/או מנהל זמני או קבוע לשוכר, או הטיל עיקול על נכס כלשהו מנכסי השוכר.
- 11.1.4. תלונות דיירים ו/או הנהלת הבניין על התנהגות לא נאותה ו/או הפרות חוזרות ונשנות של ההנחיות להתנהגות השוכר (נספח ב).
- 11.2. הפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית כאמור לעיל, ישלם למשכיר פיצוי מוסכם מראש בגובה דמי שכירות בגין 3 חודשי שכירות (להלן: "**הפיצוי המוסכם**") וזאת ללא כל צורך בהוכחת נזק והכל בנוסף לכל פיצוי ו/או תשלום אחר שנקבע בהסכם זה.
- 11.3. 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 מהדירה. הוצאות פינוי חפצי השוכר ואחסונם יחולו על השוכר.

12. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

- 12.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהדירה הינה בגדר דירה פנויה מכל דייר הזכאי להחזיק בה לאחר תאריך כ"ו באב תשכ"ח 20 באוגוסט 1968 ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") ו/או כל דין אחר אשר יבוא במקומו.
- 12.2. השוכר מצהיר ומסכים כי פרט לדמי השכירות לא שילם השוכר למשכיר 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 שתשלום לפי חוזה זה כדמי מפתח.
- 12.3. השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע בדירה, ככל שישקיע ו/או כל שיפוץ שיערוך בדירה, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על פי חוק הגנת הדייר.

13. ביקורת וכניסה לדירה

- 13.1. המשכיר יהא רשאי להיכנס לדירה מעת לעת בתקופת השכירות, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לאחר תיאום מראש עם השוכר, אלא אם כן הנסיבות יחייבו להנחת דעתו של המשכיר כניסה לדירה ללא תיאום מראש, כדי לבדוק את מצבו ו/או את קיום הוראות ההסכם ו/או כדי לתקן קלקול ו/או ליקוי בדירה או בדירה אחרת בבניין, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס לדירה כאמור.
- 13.2. החל מ- 45 יום לפני מועד סיום החוזה, המשכיר, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, יהא רשאי להראות את הנכס, לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים, בשעות סבירות, והשוכר מסכים מראש להיות נוכח בדירה במועדים שיתואמו, או לחילופין, לאפשר למשכיר או למי מטעמו להיכנס לדירה ללא נוכחות השוכר ע"מ להציגה כאמור.
- 14. כללי**
- 14.1. כל הצ'קים שיינתנו יהיו אישיים של השוכר או של בן משפחה מדרגה ראשונה, ובלתי סחירים ("למוטב בלבד").
- 14.2. 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, אם נמסרה ביד - בעת מסירתה, ואם נשלחה בדואר"ל הרשום ו/או בהודעת WhatsApp למספרים המוצהרים - ייחשבו כנמסרו בתוך 24 שעות.
- 14.3. 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.
- 14.4. 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.
- 14.5. 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 המשכיר בדבר עמידה על זכויותיו לא יפגעו במאומה בזכויות של המשכיר לפי הסכם זה ותנאיו.
- 14.6. סמכות שיפוט - תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בחיפה.
- 14.7. כותרות סעיפי חוזה זה הוספו למען הנוחות בלבד ואין לתת להם משמעות פרשנית החורגת ממטרה זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר _____ השוכר _____

נספח א'

תכולת הדירה כמשמעותה בהסכם הינה, כדלקמן:

- ☐ מיטה זוגית + מזרן + מגן מזרן.
- ☐ כירה חשמלית כפולה לבישול.
- ☐ מקרר.
- ☐ שולחן לימוד + כיסא.
- ☐ ארון קיר 3 דלתות עם מראה.
- ☐ מנורות שונות.
- ☐ מזגן מפוצל + שלט
- ☐ ריהוט ואבזור נוסף כפי שתועדו בתמונות/וידאו בסמוך לכניסה לדירה

השוכר

נספח ב'

כללי התנהגות בבניין

השוכר מתחייב לכללי התנהגות כדלקמן:

- ☐ **חל איסור מוחלט על עישון מכל סוג שהוא בדירה או בבניין**, לרבות סיגריות, קנאביס ונרגילה. ניתן לעשן סיגריות בלבד (לא נרגילה) באיזור הישיבה בגג, ככל שאין הפרעה ו/או התנגדות של דיירים האחרים השוהים בגג.
- ☐ לשמור על כללי שקט המקובלים בבית משותף, ובפרט לא להשמיע מוסיקה בקול רם, לצעוק או לטרוק דלתות, ובפרט להקפיד על שקט במיוחד בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 07:00-22:00.
- ☐ חל איסור על נגינה בכלי נגינה העושים רעש, ובפרט, כלי נשיפה וכלי תיפוף.
- ☐ לשמור על ניקיון הדירה, סביבתה, והבניין בכללותו.
- ☐ להקפיד לסגור את דלתות הבניין בכל עת.
- ☐ לא להשאיר שקיות אשפה מחוץ לדירה ו/או בשטחים הציבוריים - פח האשפה המרכזי נמצא ממול לבניין (צפרדע בצבע ירוק).
- ☐ לנהוג באחריות כלפי הרכוש המשותף, לא להפריע את מנוחת השכנים ולקיים את החלטות ונוהלי הבניין כלשונם.
- ☐ לא להחזיק בעל חיים בדירה ולא להכניס או להרשות להכניס בעלי חיים לבניין.
- ☐ לא 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.
- ☐ השימוש והשהייה בגג הבניין, בסטודיו הכושר, במועדון הדיירים, ובשאר מתקני הבניין הינה בהתאם לתקנון ולמדריך הדיירים המפורסם ע"י הנהלת הבניין. השוכר מתחייב לקרוא אותו עם הכניסה לדירה ולמלא אחר הנחיותיו.

השוכר _____