

Договор найма жилого помещения без права защищённой аренды (Редакция 09/2025)

Это точный перевод с иврита предоставленного вами оригинала. Перевод выполнен для удобства и не является юридической консультацией. В случае расхождений действует текст оригинала на иврите.

Составлен и подписан в Хайфе (электронно) «_» _____ 20 г.

Между:

Barvu Real Estate & Investments Ltd., пер. № 511968570, ул. Ханамаль, 25, Хайфа
(далее — «Наймодатель»)

с одной стороны;

и:

1. _____, уд. личности _____, адрес _____,
мобильный _____
2. _____, уд. личности _____, адрес _____,
мобильный _____

(каждый и все вместе — «Наниматель»)

с другой стороны.

1. Преамбула

1.1 Наймодатель является зарегистрированным владельцем прав на жилую студию № _____, этаж _____, по адресу: ул. Ханамаль, 25, Хайфа (далее — «Квартира»).

1.2 Наймодатель желает сдать Квартиру Нанимателю исключительно для проживания, а Наниматель желает её снять на условиях настоящего Договора **без применения режима защищённой аренды**.

1.3 Слова в единственном числе включают множественное и наоборот; мужской род — женский и наоборот — по смыслу.

В связи с изложенным стороны заявляют и соглашаются о нижеследующем:

2. Заявления сторон

2.1 Наймодатель заявляет:

2.1.1 Наймодатель владеет правами на Квартиру; Квартира пригодна для проживания и будет передана Нанимателю свободной от лиц и вещей, за исключением предметов, указанных в **Приложении А** (далее — «**Опись**»), являющемся неотъемлемой частью Квартиры.

2.2 Наниматель заявляет:

2.2.1 Наниматель прочитал и понял настоящий Договор, осмотрел и проверил фактическое состояние Квартиры и признал его соответствующим своим целям, надлежащим и пригодным к использованию. Наниматель отказывается от любых претензий о дефектах и/или несоответствии, а также иных требований, касающихся Квартиры и/или здания и возможностей их использования, в связи с настоящим Договором и обязательствами по нему.

2.2.2 В отношении Нанимателя не открыты процедуры принудительного исполнения, неплатёжеспособности, банкротства и т.п.; Наниматель не осведомлён о намерении или уведомлении об их открытии и не получал предупреждений об этом.

2.2.3 Квартира сдаётся **исключительно для проживания**; Наниматель не будет использовать Квартиру полностью или частично для иных целей и не позволит иным лицам проживать или пользоваться Квартирой иначе, чем предусмотрено настоящим Договором. Настоящее условие является **существенным и основополагающим**.

3. Срок найма и передача владения

3.1 Срок найма составляет _____ месяцев, начиная с _____ и по _____ (далее — «**Срок найма**»).

3.2 При условии предоставления Нанимателем всех предусмотренных настоящим Договором обеспечений и передачи всех чеков по аренде, Наймодатель передаст Нанимателю владение Квартирой в дату начала найма (далее — «**Дата передачи**»).

3.3 Непередача владения по причинам, не зависящим от Наймодателя (включая несвоевременное освобождение предыдущим жильцом), не считается нарушением. В таком случае Дата передачи переносится, а арендная плата рассчитывается **пропорционально**. При задержке передачи более чем на 7 дней с даты начала найма

Наниматель вправе расторгнуть Договор письменным уведомлением и получить полный возврат уплаченных сумм.

4. Вознаграждение и порядок платежей

4.1 Ежемесячная арендная плата составляет _____ **новых шекелей** (далее — «**Аренда**») и уплачивается **ежемесячно авансом**.

4.2 Дополнительно Наниматель уплачивает **плату за управление домом и общедомовые расходы** в размере _____ **новых шекелей в месяц** (далее — «**Платежи**»), включая муниципальный налог (арнона), воду (в пределах разумного потребления), доступ к Wi-Fi в доме и услуги управления зданием.

4.3 При подписании Наниматель передаёт Наймодателю: (а) чек к немедленному платежу за первый месяц; и (б) отложенные чеки на остальные месяцы (**Аренда + Платежи, всего _____ шек./мес.**).

4.4 Чек считается оплатой **только после фактического инкассо** (а не при передаче), если непогашение не вызвано действиями Наймодателя.

4.5 Наниматель обязан оплачивать полную Аренду за **весь Срок найма** Квартиры, даже если он не пользуется Квартирой по причинам, не зависящим от Наймодателя.

4.6 Наниматель отказывается от права зачёта по отношению к Наймодателю; зачёт Аренды или иных сумм запрещён.

4.7 Пункты настоящего раздела являются **существенными и основополагающими** условиями.

5. Обеспечения

5.1 В целях обеспечения полного исполнения обязательств Нанимателя (включая своевременное освобождение Квартиры) Наниматель при подписании предоставляет следующие обеспечения (далее — «**Обеспечения**»):

5.1.1 **Гарантийный чек** без даты на сумму _____ шекелей.

5.1.2 **Депозит** банковским переводом в сумме _____ шекелей.

5.2 При нарушении Нанимателем любого обязательства Наймодатель вправе обратиться к Обеспечениям (включая предъявление чеков и проставление дат/сумм) для возмещения ущерба и/или взыскания причитающихся сумм при условии направления предварительного **письменного уведомления за 14 дней** и неустранения нарушения в этот срок.

5.3 Подписывая Договор, Наниматель безотзывно уполномочивает Наймодателя действовать в отношении Обеспечений, как указано выше.

5.4 Обращение Обеспечений не предоставляет Нанимателю никаких прав на Квартиру и не означает отказа Наймодателя от прав либо освобождения Нанимателя от

обязательств.

5.5 В течение 14 дней после окончания Срока найма и при полном исполнении Нанимателем обязательств Наймодатель возвращает/аннулирует Обеспечения в полном объеме (гарантийный чек уничтожается) и при необходимости предоставляет подробный акт взаиморасчетов.

6. Текущие платежи

6.1 В течение всего Срока найма Наниматель оплачивает **электроэнергию** по Квартире, даже если срок оплаты наступает после окончания Срока найма.

6.2 Электроэнергия начисляется по показаниям **вторичного счётчика** по действующему тарифу Электрической компании с предоставлением детального отчёта (входящие/исходящие показания). Оплата в течение 7 дней с момента получения.

6.3 Пункты настоящего раздела являются **существенными и основополагающими**.

7. Использование Квартиры и обслуживание

7.1 Наниматель использует Квартиру **только для проживания**, за свой счёт и на свой риск, с **обычным и разумным** использованием. Использование как офис/бизнес или для иных несоответствующих целей запрещено. Наниматель незамедлительно возмещает Наймодателю любой ущерб, возникший вследствие такого использования, без ущерба для иных средств защиты; освобождения от налогов/сборов в связи с этим не предоставляется.

7.2 Наниматель не будет создавать неудобств (дым, запахи, вибрации, шум) и нарушать покой соседей.

7.3 Нанимателю запрещается осуществлять **внутренние или внешние** изменения в Квартире, добавлять что-либо, красить её в цвет, отличный от **белого**, демонтировать части Квартиры или её оснащения без **предварительного письменного согласия** Наймодателя.

7.4 В случае внесения изменений вопреки п. 7.3 Наймодатель по своему усмотрению вправе обязать Нанимателя **восстановить** прежнее состояние за свой счёт или **оставить** добавления без компенсации, при этом они становятся собственностью Наймодателя.

7.5 Наниматель поддерживает чистоту, целостность и исправное состояние Квартиры и здания; избегает причинения ущерба (за исключением нормального износа); устраняет за свой счёт любой ущерб, причинённый им или его гостями; своевременно (в разумный срок) исправляет дефекты, возникшие вследствие естественного износа, после уведомления, либо немедленно уведомляет Наймодателя о возникших дефектах.

7.6 Если Наниматель не устранил подлежащий его ответственности дефект в разумный срок, Наймодатель вправе устранить его за счёт Нанимателя, а Наниматель обязан

возместить расходы **по первому требованию**.

7.7 Стороны согласны, что мелкий ремонт, относящийся к **рутинному обслуживанию** Квартиры — например, устранение засоров в санузлах/раковинах/душе (в том числе вызванных волосами/влажными салфетками/жиром) — полностью лежит на Нанимателе.

7.8 Наниматель обязан немедленно уведомлять Наймодателя о любом ущербе или дефекте в Квартире и вызывать специалистов **только после предварительного одобрения** Наймодателя.

7.9 В Квартиру запрещается приносить и содержать **животных**.

7.10 Запрещается менять замок Квартиры без предварительного письменного согласия Наймодателя.

7.11 **Курение запрещено** в Квартире и здании (любой вид: сигареты, каннабис, кальян/наргила), как Нанимателю, так и лицам от его имени.

7.12 Наниматель не вправе сдавать Квартиру или её часть в субнаём или уступать права на любой срок и не вправе публиковать такие предложения.

7.13 Пункты настоящего раздела являются **существенными и основополагающими**.

8. Страхование, ответственность и возмещение

8.1 Наниматель несёт ответственность перед Наймодателем и третьими лицами за любой ущерб любого рода, причинённый лицам или имуществу в Квартире или её окрестности, включая действия/бездействие/поведение Нанимателя или лиц от его имени. Наниматель принимает меры по урегулированию требований и возмещает Наймодателю по первому требованию любые суммы, которые он обязан уплатить.

8.2 Любая деятельность в Квартире осуществляется под исключительную ответственность Нанимателя; он несёт ответственность за любые нарушения закона или настоящего Договора в связи с такой деятельностью.

8.3 Не умаляя прав Наймодателя, Наниматель возмещает Наймодателю по первому требованию любую сумму, уплаченную Наймодателем, либо расходы в связи с таким ущербом/требованием при условии своевременного уведомления и предоставления Нанимателю возможности защищаться, включая привлечение его третьим лицом.

Наймодатель не обязан заключать мировые соглашения или производить выплаты, если этого не требует закон или Договор, за исключением случаев, когда промедление повлечёт существенный ущерб.

8.4 Не умаляя ответственности Нанимателя, **рекомендуется** рассмотреть приобретение страхования гражданской ответственности и/или домашнего имущества у надёжного лицензированного страховщика.

8.5 Квартира оснащена **автоматической спринклерной системой пожаротушения**. Наймодатель не несёт ответственности за ущерб Нанимателю или его имуществу в результате срабатывания системы по любой причине.

8.6 Наниматель несёт ответственность за любой ущерб, связанный с эксплуатацией или порчей спринклеров вследствие действий или бездействия Нанимателя или лиц от его имени.

9. Уступка и передача прав

9.1 Нанимателю запрещается уступать, закладывать, передавать, делиться, сдавать в субнаём какие-либо права по настоящему Договору или предоставлять третьим лицам право пользования Квартирой за плату или без неё, бессрочно или временно. Настоящее условие является **существенным и основополагающим** и отступает от положений **Закона об аренде и ссуде 1971 г.** (Израиль).

9.2 Несмотря на п. 9.1, Наниматель может ходатайствовать о **передаче** найма «**замещающему нанимателю**» при условии предварительного письменного согласия Наймодателя. Замещающий наниматель принимает на себя все обязательства на оставшийся Срок найма и предоставляет заменяющие Обеспечения. Наймодатель вправе отказать **по собственному усмотрению** без объяснения причин.

9.3 Наймодатель вправе уступить/передать/заложить/продать полностью или частично свои права на Квартиру и/или по настоящему Договору без согласия Нанимателя при условии принятия правопреемником обязательств Наймодателя перед Нанимателем; права Нанимателя не нарушаются.

10. Освобождение Квартиры

10.1 По истечении Срока найма и/или законном прекращении Договора Наниматель освобождает и передаёт владение Квартирой Наймодателю **в Дату освобождения**, свободной от лиц и вещей Нанимателя, побеленной/покрашенной **в белый цвет** и в том же состоянии, в котором была получена, если иное прямо не предусмотрено.

10.2 В частности, Квартира возвращается аккуратной и чистой, включая:

10.2.1 Кухонные и ванные шкафы, включая холодильник, варочную панель, шкафы, духовку (если есть): пустые и чистые, без пятен.

10.2.2 Мебель, окна, двери, розетки и выключатели, электрооборудование, унитазы, душевая кабина, краны, раковины, плитка и полы: чистые, без пятен/накипи/наклеек/царапин/плесени.

10.2.3 **Покраска/побелка** требуется только в случаях **ненормального износа** по разумному усмотрению Наймодателя на основании фотофиксации, сделанной близко к дате освобождения.

10.2.4 Примерно за неделю до освобождения Наниматель может запросить совместный осмотр; Наймодатель подготовит перечень дефектов/ремонтных работ («**Список**») для выполнения Нанимателем. Наниматель выполняет Список полностью или частично либо оплачивает стоимость работ; при невыполнении или неудовлетворительном выполнении Наймодатель вправе выполнить работы за счёт Нанимателя.

10.2.5 После уборки и освобождения (включая душевую) Наниматель подробно фиксирует состояние Квартиры на видео (медленно и полно), передаёт ключи и **чип/брелок**; видео

направляется Наймодателю через WhatsApp.

10.3 Для снятия сомнений: условие п. 9.2 (передача) должно быть выполнено **до** Даты освобождения и не отменяет обязанность Нанимателя освободить Квартиру вовремя.

10.4 Пропускные чипы здания возвращаются при передаче; из депозита удерживается **150 шекелей** за каждый неповернутый чип.

10.5 Не умаляя иных средств защиты, за каждый день просрочки (включая пятницу и субботу) между согласованной Датой освобождения и фактическим освобождением Наниматель уплачивает: (а) **пропорциональную Аренду** за период задержки **плюс** (б) **согласованную неустойку 500 шек./день** (далее — «**Согласованная неустойка**»). Это заранее оценённая сумма предполагаемого ущерба; не является штрафом и не умаляет права Наймодателя доказать больший фактический ущерб и взыскать соответствующую сумму (но не обе суммы одновременно).

10.6 Несвоевременное освобождение также рассматривается как **незаконное владение** по ст. 18(б) **Закона о праве собственности 1969 г.** или его преемнику.

11. Расторжение и прекращение

11.1 Не ограничивая иных прав и средств защиты, Наймодатель вправе **немедленно и без уведомления** расторгнуть Договор при наступлении одного или нескольких из нижеследующих событий:

11.1.1 Неплатёж Нанимателем любой суммы в течение семи (7) дней с даты её наступления.

11.1.2 Нарушение Нанимателем **существенного или основополагающего** условия настоящего Договора или закона и неустранение его в течение 7 дней после письменного уведомления Наймодателя.

11.1.3 Назначение управляющего/доверительного управляющего/администратора в отношении Нанимателя либо наложение ареста/взыскания на его имущество.

11.1.4 Повторяющиеся жалобы жильцов и/или управляющей компании на ненадлежащее поведение и/или систематические нарушения правил поведения (Приложение Б).

11.2 В случае **существенного нарушения** Наниматель выплачивает Наймодателю **согласованную компенсацию в размере трёх (3) месяцев Аренды** без необходимости доказывать ущерб и в дополнение к иным платежам и средствам защиты (далее — «**Согласованная компенсация за нарушение**»).

11.3 При расторжении настоящего Договора по данному основанию Наймодатель вправе немедленно принять юридические меры по выселению Нанимателя; расходы на вывоз и хранение имущества Нанимателя несёт Наниматель.

12. Неприменимость законов о защищённой аренде

12.1 Наниматель подтверждает, что по состоянию на 26 ав 5728 г. (20 августа 1968 г.) Квартира **свободна от защищённого нанимателя**, и положения **Закона о защите нанимателя (кодифицированная редакция) 1972 г.**(далее — **«Закон о защите нанимателя»**) **не применяются** к данному найму, равно как и их правопреемники.

12.2 Наниматель заявляет и соглашается, что, помимо Аренды, не выплачивает **ключевые деньги (хлю)** или иной встречный платёж Наймодателю или третьему лицу за освобождение Квартиры; Наниматель не имеет права на ключевые деньги при освобождении.

12.3 Любые ремонтные работы или вложения Нанимателя в Квартиру **не предоставляют** ему каких-либо прав по Закону о защите нанимателя.

13. Осмотр и доступ в Квартиру

13.1 Наймодатель вправе время от времени входить в Квартиру в течение Срока найма лично или через представителей после предварительного согласования с Нанимателем для проверки исполнения и/или состояния Квартиры; при наличии разумной необходимости вход допускается без предварительного согласования. Наниматель обязан обеспечить доступ.

13.2 За **45 дней до** окончания Срока найма Наймодатель вправе показывать объект потенциальным покупателям или нанимателям в разумное время. Наниматель согласен присутствовать в согласованные часы либо, альтернативно, допускает вход в отсутствие Нанимателя для показа.

14. Общие положения

14.1 Все чеки оформляются **именным платежом/только получателю**, на имя Нанимателя лично или его ближайшего родственника (первой степени).

14.2 Адреса сторон для уведомлений указаны во вводной части. Уведомления, отправленные **заказной почтой**, считаются полученными через **48 часов** с момента отправки; направленные по **электронной почте** или **WhatsApp**на заявленные адреса/номера — через **24 часа**; вручённые лично — в момент вручения.

14.3 Настоящий Договор содержит все условия соглашения сторон и заменяет любые предыдущие заявления или соглашения, устные или письменные, касающиеся его предмета.

14.4 Любые изменения, отступления, послабления или поправки действительны только в **письменной форме** и при **подписании обеими сторонами**.

14.5 Неосуществление или задержка в осуществлении любого права не считается отказом от него; отказ не затрагивает иные права.

14.7 Заголовки разделов предназначены лишь для удобства и не влияют на толкование.

Наймодатель
Наниматель

- Двухспальная кровать + матрас + наматрасник
- Двухконфорочная электрическая плита
- Холодильник
- Письменный стол + стул
- Настенный шкаф на 3 двери + зеркало
- Различные светильники
- Кондиционер (сплит-система) + пульт
- Дополнительная мебель и аксессуары, задокументированные на фото/видео при въезде рядом с входом в Квартиру

- **Строго запрещено курение** в Квартире и здании, включая сигареты, каннабис и кальян/наргила. Нахождение на крыше с кальяном допускается **только** при отсутствии помех жильцам и отсутствии возражений.
- Соблюдать **тишину** в здании, особенно в периоды **14:00–16:00** и **22:00–07:00**; не включать громкую музыку, не кричать; не хлопать дверями.
- Запрещается игра на **музыкальных инструментах**, особенно ударных и духовых.
- Всегда поддерживать **чистоту** Квартиры, здания и прилегающих территорий; следить за закрытием дверей здания.
- Не оставлять мешки с мусором в местах общего пользования или у двери; основной контейнер — напротив здания (зелёный контейнер «лягушка»).
- Бережно относиться к **общему имуществу**; не беспокоить соседей; соблюдать письменные решения и процедуры управления домом.

- Не содержать **животных** в Квартире; не вводить и не допускать животных в здание.
- Не хранить и не оставлять вещи в местах общего пользования (лестницы, убежища, коридоры, крыша, студия, тренажёрный зал). Администрация вправе убирать вещи из-под квартир **без предварительного уведомления**.
- Пользование крышей, студией, тренажёрным залом и иными объектами осуществляется согласно **Правилам здания и Памятке жильца**, публикуемым управлением; Наниматель знакомится с ними при въезде и соблюдает все инструкции.

Наниматель: _____
