

חווה שכירות בלתי מוגנת

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

מצד אחד

לבין
1. _____, ת.ז. _____, מ. _____, נייד: _____
2. _____, ת.ז. _____, מ. _____, נייד: _____

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 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 ראה ובדק את הדירה, הבניין וסביבתם, ומצא אותם מתאימים למטרת מגורים, למעט ליקויים שיירשמו בפרוטוקול המסירה ולמעט פגם נסתר מהותי שלא ניתן היה לגלותו בבדיקה סבירה.
 - 2.2.2 למיטב ידיעתו אין נגדו הליכי חדלות פירעון, הוצאה לפועל או הליכים משפטיים מהותיים העלולים לפגוע ביכולתו לקיים את התחייבויותיו לפי הסכם זה.
 - 2.2.3 הוא שוכר את הדירה למטרת מגורים בלבד.

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 הבטוחות הנדרשות ע"פ חוזה זה ואת כל ההמחאות לתשלום דמי השכירות והתשלומים החודשיים. אי מסירת מלוא הבטוחות ו/או ההמחאות כאמור במועד חתימת ההסכם תהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמשכיר יהיה רשאי לעכב את מסירת החזקה ו/או לבטל את ההסכם.
- 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 250 ש"ח, הכוללים את התשלום עבור ארנונה, מים (בשימוש סביר), שירותי ניהול הבניין וגישה לרשת הוויפי של הבניין.
- 4.3 במעמד חתימת ההסכם ימסור השוכר למשכיר צ'ק בגין החודש הראשון, שמועד פירעונו יהיה מועד תחילת תקופת השכירות, וכן צ'קים דחויים בגין יתר חודשי השכירות.
- כל צ'ק יכלול את דמי השכירות החודשיים ואת דמי הניהול והאחזקה כאמור בסעיף 4.2.
- תשלום ייחשב כבוצע רק עם פירעון הצ'ק בפועל, אלא אם אי-הפירעון נגרם מסיבה הקשורה במשכיר.
- השוכר יישא בתשלומים אלה עבור כל תקופת השכירות, אף אם לא השתמש בדירה מסיבה שאינה תלויה במשכיר, ולא יהיה רשאי לבצע קיזוז ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

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 4,000 ש"ח.
 - 5.1.2 פיקדון בהעברה בנקאית על סך 2,000 ש"ח.
- 5.2 הפר השוכר התחייבות מהתחייבויותיו לפי הסכם זה או לפי דין, יהיה המשכיר רשאי לממש את הבטוחות, כולן או חלקן, לשם פירעון כל חוב, תשלום, נזק או הוצאה המגיעים לו מהשוכר, ובלבד שמסר לשוכר הודעה מראש ובכתב של 14 ימים והשוכר לא תיקן את ההפרה בתוך תקופה זו.
- המשכיר יהיה רשאי להשלים בצ'ק הביטחון את הפרטים הדרושים למימוש.
- מימוש הבטוחות לא יגרע מכל זכות או סעד אחר של המשכיר ולא יקנה לשוכר כל זכות בדירה.
- 5.3 לא יאוחר מ- 14 יום לאחר תום תקופת השכירות, בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ועל פי כל דין במלואן, 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.

7. השימוש בדירה ואחזקה

- 7.1 השוכר ישתמש בדירה למגוריו האישיים בלבד, ולא יאפשר לאחר להתגורר, להשתמש או להחזיק בדירה, בתמורה או שלא בתמורה, אלא באישור מראש ובכתב של המשכיר. שימוש עסקי והשכרת משנה אסורים.
- מובהר כי אירוח מזדמן וסביר של אורחים, לרבות לינה אקראית שאינה קבועה, מותר, ובלבד שאינו מהווה מגורים בפועל של אדם נוסף, אינו כולל מסירת מפתח או אמצעי כניסה, ואינו גורם למטרד או להפרעה לדיירים אחרים. שהייה חוזרת, קבועה או ממושכת של אותו אדם בדירה תחייב אישור מראש ובכתב של המשכיר.
- 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 שלוותם ומנוחתם של הדיירים האחרים.
- 7.3 השוכר לא יבצע שינוי, תוספת, צביעה בצבע שאינו לבן, הריסה או שינוי במתקני הדירה ללא אישור מראש ובכתב. אם בוצע שינוי ללא אישור, המשכיר רשאי לדרוש החזרת המצב לקדמותו על חשבון השוכר או להשאיר את השינוי בדירה ללא תמורה.

- 7.4. השוכר ישמור על ניקיון הדירה והבניין ועל שלמותם, ויחזיק את הדירה במצב טוב ותקין, למעט בלאי סביר. השוכר יהיה אחראי, על חשבונו, לכל נזק או קלקול שייגרם לדירה, לתכולתה או לבניין עקב מעשה או מחדל שלו, של מי מטעמו או של מבקריו, וכן לפעולות אחזקה שוטפת ותיקונים קלים הנובעים משימוש בדירה, לרבות פתיחת סתימות שנגרמו עקב שיערות, מגבונים, שומנים או שימוש בלתי סביר אחר. המשכיר יהיה אחראי לתיקון קלקול או פגם שנגרם עקב בלאי סביר או שמקורו בתשתיות הדירה, ושלא נגרם עקב רשלנות או שימוש בלתי סביר של השוכר או מי מטעמו.
- 7.5. השוכר יודיע למשכיר מיד לאחר שנודע לו על כל נזק, קלקול או תקלה בדירה. הזמנת בעל מקצוע תיעשה באישור מראש של המשכיר, למעט במקרה חירום שבו נדרש טיפול מיידי למניעת נזק, ובמקרה כזה יודיע השוכר למשכיר בהקדם האפשרי.
- 7.6. השוכר מתחייב שלא להכניס/לגדל בעלי חיים בדירה.
- 7.7. השוכר לא רשאי להחליף את מנעולה של הדירה בלא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.
- 7.8. השוכר מתחייב לא לעשן עישון מכל סוג שהוא (לרבות סיגריות, קנאביס ונרגילות) בדירה ובבניין ו/או להתיר זאת למי מטעמו.
- 7.9. הפרת סעיפים 7.1, 7.6, 7.7, ו-7.8 תיחשב להפרה יסודית של ההסכם.

8. ביטוח, אחריות ושיפוי

- 8.1. השוכר יהיה אחראי לכל נזק, הפסד, הוצאה, דרישה או תביעה שייגרמו לדירה, לתכולתה, לבניין, למשכיר או לצד שלישי עקב מעשה או מחדל של השוכר, מי מטעמו או מבקריו, למעט בלאי סביר או נזק שאינו באחריות השוכר. השוכר ישפה את המשכיר בגין סכומים או הוצאות שיישא בהם עקב האמור, בכפוף למתן הודעה לשוכר ואפשרות סבירה להתגונן.
- 8.2. מומלץ לשוכר לערוך ביטוח תכולה וביטוח צד שלישי, באחריותו ועל חשבונו.
- 8.3. בדירה ובבניין מותקנת מערכת ספרינקלרים. המשכיר לא יהיה אחראי לנזק שייגרם לשוכר או לרכושו עקב הפעלתה, למעט נזק שנגרם עקב מעשה או מחדל של המשכיר; והשוכר יהיה אחראי לנזק שייגרם עקב פגיעה במערכת או הפעלתה כתוצאה ממעשה או מחדל שלו או של מי מטעמו.

9. העברת והסבת זכויות

- 9.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר, להסב, להמחות, לשעבד, למסור, להשכיר בשכירות משנה, לפרסם, לשווק או להציע להשכיר את הדירה או חלק ממנה, ולא לאפשר לאחר להשתמש או להחזיק בה, בכל דרך ולכל תקופה שהיא, לרבות בהשכרה קצרת מועד, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב. האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי בהסכם.
- 9.2. על אף האמור, המשכיר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, להסכים לבקשת השוכר להביא שוכר חלופי, ובלבד שהשוכר החלופי יאושר מראש ובכתב על ידי המשכיר, ימצא מתאים לאופי הבניין, לכללי ההתנהגות ולנוהלי הבניין, יחתום על הסכם שכירות וימסור בטוחות לשביעות רצון המשכיר. המשכיר יהיה רשאי לסרב לבקשה לפי שיקול דעתו הבלעדי, ללא צורך בנימוק.
- 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 פנויה מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, נקייה, מסודרת ובמצב תקין, בכפוף לבלאי סביר ולהוראות הסכם זה.
- 10.2. בכלל זה, השוכר ינקה את המטבח, חדר הרחצה, הריהוט, הרצפות, החלונות, הדלתות, הכלים והאביזרים בדירה, ויסיר כתמים, מדבקות, אבנית, עובש או לכלוך החורגים משימוש סביר. סיוד או צביעה בלבן יידרשו רק במקרה של חריגה מבלאי סביר, לפי שיקול דעת סביר של המשכיר ובהתבסס על תיעוד מצב הדירה בסמוך לפינוי.
- 10.3. לאחר פינוי וניקיון הדירה, ובסמוך להחזרת המפתחות והצ'יפ, השוכר יתעד בוידאו ברור, איטי ויסודי את מצב הדירה (כולל חדר המקלחת) וישלח למשכיר בהודעת ווטסאפ.
- 10.4. למען הסר ספק, מובהר כי כל האמור לעיל יבוצע ויושלם לפני מועד פינוי הדירה, ולא יהא בו כדי לגרוע מחובת השוכר לפנות את הדירה במועד כאמור.

- 10.5. השוכר יחזיר ציפים לכניסה לבניין שהתקבלו במסירת הדירה. עלות כל ציפ שלא יוחזר הינה 150 ש"ח, שיקוזז מהפיקדון.
- 10.6. אם השוכר לא יפנה את הדירה במועד פינוי הדירה, ישלם השוכר למשכיר, בגין כל יום איחור או חלק ממנו, דמי שימוש ראויים בסכום השווה לחלק היחסי מדמי השכירות החודשיים, ובנוסף פיצוי מוסכם בסך 500 ש"ח לכל יום איחור. זאת, מבלי לגרוע מחובת השוכר לפנות את הדירה לאלתר ומכל זכות או סעד העומדים למשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי דין. הצדדים מצהירים כי הפיצוי המוסכם נקבע מראש, לאחר הערכה סבירה של הנזק הצפוי למשכיר עקב איחור בפינוי הדירה.
- 11. ביטול שכירות ופגיעה**
- 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 2 חודשי שכירות 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 כי ידוע לו שהשכירות אינה מוגנת וכי לא יחולו עליה הוראות חוק הגנת הדייר. השוכר מצהיר כי לא שילם דמי מפתח או כל תמורה אחרת המקנה לו זכויות של דייר מוגן, וכי לא יהיה זכאי לדמי מפתח או לפיצוי בגין פינוי הדירה. כל השקעה או שינוי שיבצע בדירה, ככל שיבוצעו, לא יקנו לו כל זכות בדירה או לפי 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 ימים לפני מועד סיום תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי להציג את הדירה לשוכרים, רוכשים או מתווכים פוטנציאליים, בהודעה מראש של לפחות 24 שעות. הצגת הדירה תיעשה בשעות סבירות, ובכלל זה בימים א'-ה' בין השעות 09:00-20:00, ובימי שישי עד השעה 14:00, בתיאום מראש ככל הניתן.
- 13.3. השוכר מתחייב לאפשר את הצגת הדירה ולשתף פעולה עם המשכיר ו/או מי מטעמו באופן סביר, לרבות מתן גישה לדירה במועדים שלגביהם נמסרה לו הודעה מראש. השוכר מסכים מראש כי ככל שלא יהיה נוכח בדירה במועד כאמור, יהיה המשכיר ו/או נציג מטעמו רשאי להיכנס לדירה באמצעות מפתח שבידו, לצורך הצגת הדירה בלבד, תוך שמירה על פרטיות השוכר ורכושו.

השוכר

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 בדוא"ל הרשום ו/או בהודעת WhatsApp למספרים המוצהרים - ייחשבו כנמסרו בתוך 24 שעות.
- 14.3. מצלמות והקלטה - ידוע לשוכר כי בבניין מותקנות מצלמות אבטחה באזורים הציבוריים בלבד, וכי חלקן עשויות לכלול גם הקלטת קול, כמפורט בשילוט המוצב בבניין. הצילום וההקלטה נעשים לצורכי ביטחון, שמירה על הרכוש המשותף וניהול תקין של הבניין בלבד. מובהר כי אין מצלמות או אמצעי הקלטה בתוך הדירה.
- 14.4. מיצוי ההסכמות - הסכם זה ממצה את מלוא ההסכמות בין הצדדים. כל שינוי, ויתור או ארכה יהיו תקפים רק אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים. אי-מימוש זכות לא ייחשב כוויתור עליה.
- 14.5. סמכות שיפוט - תובענות הכרוכות בהסכם זה או הנובעות הימנו תוגשנה אך ורק לבית משפט בעל סמכות עניינית אשר מקום מושבו בחיפה.
- 14.6. כותרות סעיפי חוזה זה הוספו למען הנוחות בלבד ואין לתת להם משמעות פרשנית החורגת ממטרה זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ השוכר

_____ המשכיר

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

- 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 השהים בגג.
- לשמור על כללי שקט המקובלים בבית משותף, ובפרט לא להשמיע מוסיקה בקול רם, לצעוק או לטרוק דלתות, ובפרט להקפיד על שקט בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 07:00-22:00.
- חל איסור על שימוש 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 _____