

Перевод на русский язык

Настоящий перевод является точным переводом оригинала на иврите, предоставленного вами. Он предназначен исключительно для удобства и не является юридической консультацией. В случае любого несоответствия преимущественную силу имеет оригинал на иврите.

НЕЗАЩИЩЕННЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ

Составлен и подписан в Хайфе (в цифровой форме) «___» _____

Между

Barav Real Estate and Investments Ltd., рег. № 511968570, ул. HaNamal 25, Хайфа (далее: «Арендодатель»)

с одной стороны

и

1. _____, удостоверение личности № _____, из _____, мобильный: _____

2. _____, удостоверение личности № _____, из _____, мобильный: _____

все вместе и каждый из них по отдельности (далее: «Арендатор»)

с другой стороны

1. Введение

1.1 Арендодатель является зарегистрированным обладателем прав на квартиру-студию № ____, этаж ____, по адресу: ул. HaNamal 25, Хайфа (далее: «Квартира»).

1.2 Арендодатель желает сдать Квартиру Арендатору исключительно для проживания, а Арендатор желает арендовать Квартиру у Арендодателя на условиях незащищенной аренды, с учетом условий и обязательств, изложенных ниже в настоящем Договоре.

1.3 В настоящем Договоре слова в единственном числе также включают множественное число и наоборот, а слова в мужском роде также включают женский род и наоборот, в зависимости от контекста и смысла.

В связи с этим стороны договорились, заявили и обусловили следующее:

2. Заявления сторон

2.1 Арендодатель заявляет следующее:

2.1.1 Он является обладателем прав на Квартиру; Квартира пригодна для проживания; Квартира передается Арендатору свободной от людей и вещей, за исключением предметов, указанных в перечне имущества, прилагаемом как Приложение А к настоящему Договору (далее: «Перечень имущества»), и такое имущество является неотъемлемой частью Квартиры.

2.2 Арендатор заявляет следующее:

2.2.1 Он осмотрел и проверил Квартиру, здание и их окружение и нашел их пригодными для проживания, за исключением недостатков, которые будут указаны в акте передачи, и за исключением существенного скрытого дефекта, который невозможно было обнаружить при разумной проверке.

2.2.2 Насколько ему известно, в отношении него не ведутся процедуры неплатежеспособности, исполнительного производства или существенные судебные процедуры, которые могут повлиять на его способность выполнять обязательства по настоящему Договору.

2.2.3 Он арендует Квартиру исключительно для проживания.

3. Передача владения и срок аренды

3.1 Срок аренды Квартиры составит _____ месяцев, начиная с _____ и заканчивая _____ (далее: «Срок аренды»).

3.2 Арендодатель передаст владение Квартирой Арендатору в день начала Срока аренды (далее: «Дата передачи владения») при условии, что Арендатор передал Арендодателю все обеспечения, требуемые настоящим Договором, а также все чеки для оплаты арендной платы и ежемесячных платежей. Непередача всех обеспечений и/или чеков в дату подписания Договора будет считаться существенным нарушением Договора, и Арендодатель будет вправе задержать передачу владения и/или расторгнуть Договор.

3.3 Непередача владения по причинам, не зависящим от Арендодателя, например, несвоевременное освобождение Квартиры арендатором, фактически занимающим ее, не будет считаться нарушением Договора со стороны Арендодателя. В таком случае Дата передачи владения будет отложена, а арендная плата будет скорректирована пропорционально дате фактической передачи владения. Если передача владения задержится более чем на 7 дней с даты начала аренды, Арендатор будет вправе расторгнуть Договор письменным уведомлением и получить полный возврат всех уплаченных им сумм.

4. Вознаграждение и порядок оплаты

4.1 Арендная плата составит _____ шекелей в месяц (далее: «Арендная плата») и будет уплачиваться каждое 1-е число месяца.

4.2 Кроме того, Арендатор будет уплачивать ежемесячные платежи за управление и обслуживание (далее: «Счета») в размере 250 шекелей, которые включают оплату муниципального налога (арнона), воды (при разумном использовании), услуг управления зданием и доступ к Wi-Fi сети здания.

4.3 При подписании Договора Арендатор передаст Арендодателю чек за первый месяц, дата погашения которого будет Датой начала Срока аренды, а также отсроченные чеки за остальные месяцы аренды.

Каждый чек будет включать ежемесячную Арендную плату и платежи за управление и обслуживание, указанные в пункте 4.2.

Платеж будет считаться произведенным только после фактического погашения чека, если только непогашение не вызвано причиной, связанной с Арендодателем.

Арендатор будет нести эти платежи за весь Срок аренды, даже если он не пользовался Квартирой по причине, не зависящей от Арендодателя, и не будет вправе производить зачет без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5. Обеспечения

5.1 Для обеспечения выполнения всех обязательств Арендатора по настоящему Договору, включая обязательство Арендатора освободить Квартиру в срок, Арендатор передаст Арендодателю при подписании настоящего Договора следующие обеспечения (далее: «Обеспечения»):

5.1.1 Гарантийный чек без даты на сумму 4 000 шекелей.

5.1.2 Депозит банковским переводом на сумму 2 000 шекелей.

5.2 Если Арендатор нарушит какое-либо из своих обязательств по настоящему Договору или по закону, Арендодатель будет вправе реализовать Обеспечения, полностью или частично, для погашения любого долга, платежа, ущерба или расхода, причитающегося ему от Арендатора, при условии, что он направил Арендатору предварительное письменное уведомление за 14 дней, а Арендатор не устранил нарушение в течение этого срока.

Арендодатель будет вправе заполнить в гарантийном чеке реквизиты, необходимые для его реализации.

Реализация Обеспечений не умаляет каких-либо иных прав или средств правовой защиты Арендодателя и не предоставляет Арендатору каких-либо прав на Квартиру.

5.3 Не позднее 14 дней после окончания Срока аренды, при условии полного выполнения Арендатором всех обязательств по настоящему Договору и по любому закону, Арендодатель вернет/аннулирует Обеспечения с приложением детализации удержаний (если таковые были) посредством банковского перевода и уничтожения гарантийного чека.

6. Текущие платежи

6.1 В течение всего Срока аренды Арендатор будет нести оплату за поставку электроэнергии в Квартиру, даже если фактическая дата оплаты наступит после окончания Срока аренды.

6.2 Потребление электроэнергии будет начисляться по показаниям субсчетчика по актуальному тарифу Israel Electric Corporation, с приложением подробного отчета (начальные/конечные показания), и Арендатор оплатит его в течение 7 дней с даты получения.

7. Использование Квартиры и ее содержание

7.1 Арендатор будет использовать Квартиру только для своего личного проживания и не позволит другому лицу проживать, пользоваться или владеть Квартирой, за плату или безвозмездно, иначе как с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Коммерческое использование и субаренда запрещены.

Уточняется, что случайный и разумный прием гостей, включая нерегулярную ночевку, разрешен, при условии, что это не является фактическим проживанием дополнительного лица, не включает передачу ключа или средства доступа и не создает неудобств или помех другим жильцам. Повторяющееся, постоянное или продолжительное пребывание одного и того же лица в Квартире потребует предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.2 Арендатор обязуется, что использование Квартиры не будет вызывать неудобства в виде дыма, шума, запаха, вибраций или иных помех, не будет беспокоить соседей и/или нарушать покой и отдых других жильцов.

7.3 Арендатор не будет выполнять изменения, дополнения, покраску в цвет, отличный от белого, демонтаж или изменения в установках Квартиры без предварительного письменного разрешения. Если изменение выполнено без разрешения, Арендодатель вправе потребовать восстановления прежнего состояния за счет Арендатора либо оставить изменение в Квартире без компенсации.

7.4 Арендатор будет поддерживать чистоту и целостность Квартиры и здания и содержать Квартиру в хорошем и исправном состоянии, за исключением разумного износа. Арендатор будет нести ответственность за свой счет за любой ущерб или поломку, причиненные Квартире, ее имуществу или зданию вследствие действия или бездействия Арендатора, лиц от его имени или его посетителей, а также за текущее обслуживание и мелкий ремонт, возникающие из его использования Квартиры, включая устранение засоров, вызванных волосами, влажными салфетками, жирами или иным неразумным использованием. Арендодатель будет нести ответственность за устранение поломки или дефекта, вызванных разумным износом или источником которых являются инфраструктуры Квартиры, если они не вызваны небрежностью или неразумным использованием со стороны Арендатора или лиц от его имени.

7.5 Арендатор уведомит Арендодателя немедленно после того, как ему станет известно о любом ущербе, поломке или неисправности в Квартире. Вызов специалиста будет осуществляться с предварительного разрешения Арендодателя, за исключением чрезвычайной ситуации, требующей немедленного устранения для предотвращения ущерба; в таком случае Арендатор уведомит Арендодателя как можно скорее.

7.6 Арендатор обязуется не вносить/не содержать животных в Квартире.

7.7 Арендатор не вправе менять замок Квартиры без предварительного письменного согласия Арендодателя.

7.8 Арендатор обязуется не курить никаким способом (включая сигареты, каннабис и кальяны) в Квартире и здании и/или не разрешать это лицам от его имени.

7.9 Нарушение пунктов 7.1, 7.6, 7.7 и 7.8 будет считаться существенным нарушением Договора.

8. Страхование, ответственность и возмещение

8.1 Арендатор будет отвечать за любой ущерб, убыток, расход, требование или иск, причиненные Квартире, ее имуществу, зданию, Арендодателю или третьей стороне вследствие действия или бездействия Арендатора, лиц от его имени или его посетителей, за исключением разумного износа или ущерба, за который Арендатор не несет ответственности. Арендатор

возместит Арендодателю суммы или расходы, которые тот понесет вследствие указанного, при условии уведомления Арендатора и предоставления ему разумной возможности защититься.

8.2 Арендатору рекомендуется оформить страхование имущества и страхование ответственности перед третьими лицами, под свою ответственность и за свой счет.

8.3 В Квартире и здании установлена спринклерная система. Арендодатель не будет отвечать за ущерб, причиненный Арендатору или его имуществу вследствие ее срабатывания, за исключением ущерба, причиненного действием или бездействием Арендодателя; Арендатор будет отвечать за ущерб, причиненный повреждением системы или ее срабатыванием вследствие действия или бездействия Арендатора или лиц от его имени.

9. Передача и уступка прав

9.1 Арендатор не будет вправе передавать, переуступать, уступать, закладывать, передавать во владение, сдавать в субаренду, публиковать, рекламировать или предлагать к сдаче Квартиру или ее часть, а также не позволит другому лицу пользоваться или владеть ею каким-либо способом и на какой-либо срок, включая краткосрочную аренду, иначе как с предварительного письменного согласия Арендодателя. Указанное в настоящем пункте является существенным условием Договора.

9.2 Несмотря на вышеизложенное, Арендодатель будет вправе по своему усмотрению согласиться на просьбу Арендатора привести заменяющего арендатора, при условии, что заменяющий арендатор будет заранее письменно одобрен Арендодателем, признан подходящим характеру здания, правилам поведения и процедурам здания, подпишет договор аренды и предоставит обеспечения к удовлетворению Арендодателя. Арендодатель будет вправе отказать в просьбе по своему исключительному усмотрению без необходимости объяснения причин.

9.3 Арендодатель будет вправе продать и/или передать и/или заложить и/или обременить ипотекой и/или уступить другому лицу свои права на Квартиру и/или свои права по настоящему Договору, полностью или частично, без необходимости уведомления Арендатора или получения его согласия, при условии, что права Арендатора по настоящему Договору не будут нарушены и правопреемник Арендодателя примет на себя все обязательства Арендодателя перед Арендатором.

10. Освобождение Квартиры

10.1 По окончании Срока аренды и/или при законном расторжении Договора (далее: «Дата освобождения Квартиры») Арендатор освободит Квартиру и передаст владение ею Арендодателю, свободной от всех людей и вещей, принадлежащих Арендатору, чистой, аккуратной и в исправном состоянии, с учетом разумного износа и положений настоящего Договора.

10.2 В частности, Арендатор очистит кухню, ванную комнату, мебель, полы, окна, двери, посуду и принадлежности в Квартире и удалит пятна, наклейки, известковый налет, плесень или загрязнения, выходящие за рамки разумного использования. Побелка или покраска белым цветом потребуются только в случае превышения разумного износа, по разумному усмотрению Арендодателя и на основании документации состояния Квартиры незадолго до освобождения.

10.3 После освобождения и уборки Квартиры и непосредственно перед возвратом ключей и чипа Арендатор выполнит четкую, медленную и тщательную видеосъемку состояния Квартиры (включая душевую комнату) и отправит ее Арендодателю сообщением WhatsApp.

10.4 Во избежание сомнений уточняется, что все вышеуказанное будет выполнено и завершено до Даты освобождения Квартиры и не будет умалять обязанность Арендатора освободить Квартиру в указанный срок.

10.5 Арендатор вернет чипы для входа в здание, полученные при передаче Квартиры. Стоимость каждого невозвращенного чипа составляет 150 шекелей, которые будут удержаны из депозита.

10.6 Если Арендатор не освободит Квартиру к Дате освобождения Квартиры, Арендатор уплатит Арендодателю за каждый день просрочки или его часть плату за пользование в сумме, равной пропорциональной части ежемесячной Арендной платы, а также согласованную

компенсацию в размере 500 шекелей за каждый день просрочки. Это не умаляет обязанности Арендатора немедленно освободить Квартиру и любых прав или средств правовой защиты, принадлежащих Арендодателю по настоящему Договору и/или по закону. Стороны заявляют, что согласованная компенсация была заранее определена после разумной оценки ожидаемого ущерба Арендодателя вследствие просрочки освобождения Квартиры.

11. Расторжение аренды и прекращение ее действия

11.1 В дополнение к любому средству правовой защиты и/или праву, предоставленным Арендодателю по любому закону, Арендодатель будет вправе и уполномочен расторгнуть Договор немедленно и без предупреждения при наступлении одного или более из следующих случаев:

11.1.1 Арендатор не уплатил какой-либо платеж, который он обязан уплатить по Договору, и не сделал этого в течение 7 (семи) дней с установленной даты платежа.

11.1.2 Арендатор нарушил существенное и/или основное условие Договора, как оно определено в Договоре или по любому закону, и не устранил нарушение также по истечении 7 (семи) дней с даты вручения письменного уведомления об этом Арендодателем.

11.1.3 Суд распорядился назначить доверительного управляющего и/или управляющего имуществом и/или временного или постоянного управляющего в отношении Арендатора либо наложил арест на какое-либо имущество Арендатора.

11.1.4 Жалобы жильцов и/или администрации здания на ненадлежащее поведение и/или повторяющиеся нарушения правил поведения Арендатора (Приложение В).

11.2 Если Арендатор существенно нарушил Договор, как указано выше, он уплатит Арендодателю заранее согласованную компенсацию в размере Арендной платы за 2 месяца аренды без необходимости доказывать ущерб, и это в дополнение к любой иной компенсации и/или платежу, установленным настоящим Договором.

11.3 Если Арендодатель расторг Договор в соответствии с настоящим пунктом, он будет вправе, без ущерба для любого другого принадлежащего ему права, предпринять любую законную процедуру для выселения Арендатора, если тот немедленно не освободил Квартиру. Расходы на вывоз вещей Арендатора и их хранение будут возложены на Арендатора.

12. Неприменимость законов о защите жильца

12.1 Арендатор настоящим заявляет, что ему известно, что Квартира является свободной квартирой от любого жильца, имеющего право владеть ею после даты 26 ава 5728 года, 20 августа 1968 года, и поэтому к данной аренде не будут применяться положения Закона о защите жильца (сводная редакция) 5732-1972 (далее: «Закон о защите жильца») и/или любого иного закона, который придет ему на смену.

12.2 Арендатор заявляет, что ему известно, что аренда является незащищенной и что на нее не будут распространяться положения Закона о защите жильца. Арендатор заявляет, что не уплатил ключевые деньги или какое-либо иное вознаграждение, предоставляющее ему права защищенного жильца, и что он не будет иметь права на ключевые деньги или компенсацию за освобождение Квартиры. Любые инвестиции или изменения, которые он выполнит в Квартире, если они будут выполнены, не предоставят ему каких-либо прав на Квартиру или по Закону о защите жильца.

13. Осмотр и вход в Квартиру

13.1 Арендодатель будет вправе входить в Квартиру время от времени в течение Срока аренды, самостоятельно или через лиц от своего имени, после предварительного согласования с Арендатором, за исключением случаев, когда обстоятельства, по мнению Арендодателя, требуют входа в Квартиру без предварительного согласования, чтобы проверить ее состояние и/или соблюдение положений Договора и/или устранить поломку и/или дефект в Квартире или другой квартире в здании; Арендатор обязуется позволить Арендодателю войти в Квартиру указанным образом.

13.2 Начиная за 45 дней до даты окончания Срока аренды, Арендодатель будет вправе показывать Квартиру потенциальным арендаторам, покупателям или посредникам, с

предварительным уведомлением не менее чем за 24 часа. Показ Квартиры будет осуществляться в разумные часы, включая воскресенье-четверг с 09:00 до 20:00 и по пятницам до 14:00, по предварительному согласованию насколько это возможно.

13.3 Арендатор обязуется позволять показ Квартиры и разумно сотрудничать с Арендодателем и/или лицами от его имени, включая предоставление доступа к Квартире в сроки, о которых ему было предварительно сообщено. Арендатор заранее соглашается, что если он не будет присутствовать в Квартире в такой срок, Арендодатель и/или его представитель будет вправе войти в Квартиру с помощью имеющегося у него ключа исключительно для целей показа Квартиры, с соблюдением неприкосновенности частной жизни Арендатора и его имущества.

Арендатор _____

14. Общие положения

14.1 Все чеки, которые будут переданы, будут личными чеками Арендатора или члена семьи первой степени родства и непередаваемыми («только получателю»).

14.2 Адреса и уведомления - адреса сторон настоящего Договора указаны в преамбуле Договора, и любое уведомление, направленное одной стороной Договора другой стороне по указанным выше адресам, будет считаться полученным в течение 48 часов с момента отправки заказным письмом; если вручено лично - в момент вручения; если отправлено на зарегистрированную электронную почту и/или сообщением WhatsApp на заявленные номера - будет считаться доставленным в течение 24 часов.

14.3 Камеры и запись - Арендатору известно, что в здании установлены камеры безопасности только в общественных зонах, и что некоторые из них могут также включать запись звука, как указано на размещенных в здании объявлениях. Видеосъемка и запись осуществляются исключительно для целей безопасности, сохранения общего имущества и надлежащего управления зданием. Уточняется, что внутри Квартиры нет камер или средств записи.

14.4 Полнота соглашений - настоящий Договор исчерпывает все договоренности между сторонами. Любое изменение, отказ или отсрочка будут действительны только если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами. Неосуществление права не будет считаться отказом от него.

14.5 Подсудность - иски, связанные с настоящим Договором или вытекающие из него, будут подаваться исключительно в суд, обладающий предметной компетенцией и находящийся в Хайфе.

14.6 Заголовки пунктов настоящего Договора добавлены исключительно для удобства и не должны иметь толковательного значения, выходящего за рамки этой цели.

В подтверждение изложенного стороны подписали настоящий Договор:

Арендодатель _____ Арендатор _____

Приложение А

Имущество Квартиры в значении Договора включает следующее:

- Двухспальная кровать + матрас + намотрасник.
- Двойная электрическая варочная панель.
- Холодильник.
- Письменный стол + стул.
- Встроенный шкаф с 3 дверями и зеркалом.
- Различные светильники.
- Сплит-кондиционер + пульт дистанционного управления.
- Дополнительная мебель и оснащение, как зафиксировано на фотографиях/видео незадолго до въезда в Квартиру.

Арендатор _____

Приложение В - Правила поведения в здании

- Категорически запрещено курение любого вида в Квартире или здании, включая сигареты, каннабис и кальян. Курение сигарет (только не кальяна) разрешено в зоне отдыха на крыше, при условии отсутствия помех и/или возражений со стороны других жильцов, находящихся на крыше.
- Соблюдать общепринятые правила тишины в многоквартирном доме, в частности не включать громкую музыку, не кричать и не хлопать дверями, и особенно соблюдать тишину с 14:00 до 16:00 и с 22:00 до 07:00.
- Запрещено использование музыкальных инструментов, создающих шум, в частности духовых и ударных инструментов.
- Поддерживать чистоту Квартиры, прилегающей территории и здания в целом.
- Следить за тем, чтобы двери здания всегда были закрыты.
- Не оставлять мусорные пакеты вне Квартиры и/или в общественных зонах - центральный мусорный контейнер находится напротив здания (зеленый контейнер).
- Ответственно относиться к общему имуществу, не нарушать отдых соседей и соблюдать решения и процедуры здания в полном объеме.
- Не держать животное в Квартире и не вносить или разрешать вносить животных в здание.
- Не хранить и/или не оставлять оборудование в общественных зонах, в частности в защищенных помещениях, на лестничных клетках, в коридорах и на крыше. Администрация здания удалит любое оборудование, находящееся вне квартир, без предварительного уведомления.
- Использование и пребывание на крыше здания, в фитнес-студии, клубе жильцов и других объектах здания осуществляются в соответствии с правилами и руководством для жильцов, опубликованными администрацией здания. Арендатор обязуется ознакомиться с ними при въезде в Квартиру и выполнять их указания.

Арендатор _____