

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום _____ בחודש _____ לשנת _____

- בין -

ואשר יקרא להלן: "המשכיר".

מצד אחד

- לבין -

_____ ת.ז. _____
_____ מרחוב _____

אשר כתובתו לצורך הסכם זה

שייקרא להלן: "השוכר"

מצד שני

הואיל: המשכיר מצהיר כי הינו זכאי להשכיר דירת מגורים המצויה ברח' _____ (להלן: "המושכר");

והואיל: והשוכר ראה את המושכר ואת סביבתו ובחן היטב את המושכר והינו מוכן לשוכרו מהמשכיר ולמטרת השכירות כהגדרתה להלן ובכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל: המשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר לתקופת השכירות כהגדרתה והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מאת המשכיר;

והואיל: והשוכר מצהיר במפורש כי הוא, המושכר והשכירות לפי הסכם זה אינם ולא יהיו מוגנים על פי חוקי הגנת הדייר או כל חוק שיבוא במקום, וכי הוראות חוק הגנת הדייר אינן חלות ולא תחולנה בכל צורה ו/או אופן על השוכר, המושכר והשכירות.

והואיל: וברצון הצדדים לקצוב, להתנות תנאים ולהגדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיות, הכל כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא**
המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויקרא בכפיפה אחת עם תנאיו והוראותיו.
2. המשכיר משכיר בזאת לשוכר את המושכר והשוכר שוכר אותו מן המשכיר בכפוף להתנאות והוראות הסכם זה.
3. השוכר מצהיר כי ראה ובדק היטב את המושכר וסביבתו ומצא אותו במצב טוב תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו מכל הבחינות. השוכר מוותר בזה במפורש על כל טענה מכל מין וסוג שהוא בקשר למושכר לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או נסתר ו/או בדבר אי התאמה של המושכר ו/או אפשרויות השימוש בו.
4. **אי תחולת חוק הגנת הדייר וחוק השכירות והשאלה**
 - 4.1 הואיל והמושכר נמצא בבניין שנבנה לאחר 1968 והינו מושכר בלא דמי מפתח וללא התחייבות של השוכר לשלם באיזה שהוא זמן בעתיד כל דמי מפתח למשכיר, לא יחולו בכל צורה ו/או אופן חוקי הגנת הדייר על השכירות נשוא הסכם זה.
 - 4.2 השוכר מצהיר כי לא התבקש לשלם, לא שילם למשכיר ולא התחייב לשלם דמי מפתח או תשלומים אחרים העלולים להתפרש כדמי מפתח.
 - 4.3 השכירות נשוא הסכם זה אינה מוגנת עפ"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 בכל צורה ו/או אופן.
 - 4.4 הוראות חוק השכירות והשאלה לא יחולו על שכירות זו ככל שאלה נוגדות את הוראות הסכם זה או אינן מתיישבות אתו.
5. **תקופת השכירות**
 - 5.1 המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מן המשכיר את המושכר לתקופת השכירות כמוגדר להלן.
 - 5.2 תקופת השכירות נקבעת בזה בהסכמת הצדדים למשך 12 חודשים החל מיום _____ ועד _____ להלן: "תקופת השכירות".
 - 5.3 אם השוכר יפנה או יפסיק השימוש במושכר לפני תום תקופת השכירות, לא יהא בכך כדי לשחרר אותו מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות התחייבויותיו לשלם את דמי השכירות והתשלומים הנלווים עד תום תקופת השכירות. יובהר, האמור בסעיף זה מתייחס לכל אחד מהשותפים.
 - 5.4 למרות האמור לעיל בסעיף 5.3, לשוכר ניתנת האפשרות להביא שוכר במקומו בתנאי הסכם זה ולראות עיני המשכיר. במידה וכך יהא השוכר פטור מכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ובמידה ויהא זכאי, יקבל הפרשי דמי שכירות ששולמו.

מסמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

6. מטרת השכירות

- 6.1 השוכר שוכר מהמשכיר את המושכר אך ורק למטרת מגורים והשוכר או מי מטעמו אינם רשאים לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת.
- 6.2 השוכר מתחייב בזה לא להשתמש ולא להרשות את השימוש במושכר או בכל חלק ממנו למטרה השונה ממטרת השכירות אלא אם יקבל לכך הסכמה בכתב ומראש מהמשכיר.
- 6.3 השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להמחות זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן ו/או כל חלק מהן, בין בתמורה ובין ללא תמורה לכל אדם או גוף ו/או להתיר בין ישירות ו/או בעקיפין עשיית כל שימוש במושכר, כולו או בכל חלק ממנו, בין התמורה ובין ללא תמורה בניגוד לתנאי הסכם זה, אלא אם כן יקבל מראש ובכתב הסכמת המשכיר.

7. שינויים במושכר ובאביזריו

השוכר מתחייב שלא לעשות ולא להרשות לאחר לעשות שינויים או תוספות במושכר לרבות בקירותיו החיצוניים, בגג המושכר ו/או באביזריו ללא רשות בכתב ומראש מהמשכיר. כל שינוי ו/או תוספת אשר ייעשו במושכר ויהיו מחוברים לקירותיו או תקרותיו או רצפותיו חיבור של קבע או בכל שטח המושכר והסמוך לו או הגובל בו לא יפורקו ע"י השוכר בכל זמן שהוא, לרבות בעת פינוי המושכר ויעברו לבעלותו של המשכיר, אם זה יחפוץ בכך.

על אף האמור לעיל בסעיף זה רשאי המשכיר לדרוש מהשוכר להחזיר את מצב המושכר לקדמותו כפי שהיה לפני ביצוע השינויים והתוספות במושכר כאמור לעיל ועל השוכר לעשות זאת ועל חשבונו מיד עם דרישת המשכיר. לא עשה כן השוכר רשאי המשכיר לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהא להחזיר למשכיר את הוצאות החזרת מצב המושכר לקדמותו תוך 10 ימים מדרישתו הראשונה של המשכיר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

8. דמי השכירות

תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בשקלים חדשים השווים לסך של _____ לחודש (להלן: "דמי השכירות"). המשכיר הפחית את דמי השכירות לסך של _____ ₪ כנגד התחייבותו של השוכר לטפל על חשבונו בתקלות ו/או בתיקונים במושכר שאינם קשורים ישירות לתשתיות חשמל, מים וביוב (להלן: "התשתיות").

עוד יובהר, כי אין בהתחייבותו של המשכיר לשאת בתיקונים הקשורים בתשתיות כדי להטיל עליו אחריות על כל תקלה שתהא, במידה ותהא. ככל שתהא תקלה בתשתיות שאינה נובעת מבלאי סביר אך אינה נובעת מרשלנות או מחדל השוכר, יהא על השוכר לשאת בעלות התקלה.

התשלומים יהיו בשיעורים ובמועדים כדלקמן:

- 8.1 דמי השכירות ישולמו כל חודשיים חודשיים:
- 8.2 כל תשלום יעמוד על סך של _____ X 2 חודשיים = _____ ₪.
- 8.3 כל תשלום יחשב כנפרע אך ורק בעת פירעונו בפועל.

מסמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

8.4 מוסכם בין הצדדים כי אך ורק לאחר פירעון הסכום הנקוב בסעיף 8.1 לעיל ומילוי שאר הוראות סעיפים 8, 15, להלן יקבל השוכר ההחזקה במושכר.

8.5 כל סכום אשר על השוכר לשלם למשכיר בגין דמי השכירות ישא ריבית פיגורים צמודה מהיום שהיה על השוכר לשלמו ועד ליום התשלום בפועל וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שתהיה בידי המשכיר. שיעור הריבית יעמוד על ריבית פיגורים שגובה בנק לאומי לישראל בע"מ בגין חריגה ממסגרת אשראי מאושרת לחודש. אישור ממנהל סניף בנק לאומי יהווה אסמכתא מקובלת ומוסכמת על הצדדים.

9. מסים ותשלומי חובה

9.1 כל המסים, האגרות, הארנונות והיטלי החובה הן העירוניים והן הממשלתיים (למעט מס רכוש, ולמעט כל מס והיטל שיוטלו על בעלים של נכס) אשר הוטלו ו/או יוטלו על מחזיק המושכר עבור תקופת השכירות, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על ידו. הוטל תשלום כנ"ל בשל שנה שלמה שרק חלק ממנה נמצא בתחום תקופת השכירות, ישלם השוכר רק את החלק היחסי המתאים של תשלום זה.

9.2 השוכר מתחייב לשלם את התשלומים נשוא סעיף 9.1 לעיל, במועד החוקי שנקבע לתשלומם.

9.3 השוכר מתחייב לשאת במשך כל תקופת השכירות בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים, גז למושכר ודמי וועד בית ו/או דמי ניהול ותחזוקה שוטפת. כל תיקון מהותי בבניין החורג מתחזוקה שוטפת יחול על המשכיר. השוכר יהא רשאי להתקין קו טלפון במושכר וישא בהוצאות התקנתו ואחזקתו.

9.4 השוכר יציג בפני המשכיר, בכל עת שיידרש לכך את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו כל התשלומים נשוא סעיף זה, ויעביר הקבלות והאישורים הנ"ל לידי המשכיר עם תום תקופת השכירות ו/או סיומו של הסכם זה.

9.5 אם המשכיר ישלם מכל סיבה שהיא תשלום כל שהוא שעל השוכר לשלמו כמותנה בהסכם זה, יהא על השוכר להחזיר את סכום התשלום למשכיר, בצירוף ריבית כאמור בסעיף 8.5 לעיל והפרשי הצמדה, תוך 7 ימים מדרישתו הראשונה של המשכיר ובלבד שנשלחה ע"כ לשוכר הודעה, בדואר רשום, קודם לביצוע התשלום.

10. החזקת המושכר בתקופת השכירות

10.1 השוכר מתחייב להחזיק את המושכר, תכולתו ומתקניו במצב טוב ותקין, להימנע מגרימת כל נזק וקלקול במושכר ולתקן על חשבונו כל נזק שייגרם למושכר, למעט בלאי סביר.

השוכר יודע כי מדובר בדירה משופצת שהושקעו בה כספים רבים וקיימת בדירה תכולה על פי הפירוט הבא:

מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה, מתחייב השוכר לשלם למשכיר עבור כל נזק שיגרם לתכולת המושכר, ככל שיגרם נזק.

מסמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

על אף האמור אחרת בכל דין, חבותו של המשכיר לבצע תיקונים במושכר, מוגבלת לאותם ליקויים שהינם בבחינת בלאי סביר, ורק אם יש בהם כדי למנוע שימוש סביר של השוכר במושכר.

10.2 בכל מקרה על השוכר להודיע למשכיר מיידית על כל נזק ואובדן ו/או קלקול מיד עם קרותו או התגלותו.

10.3 אין להכניס בעלי חיים לדירה אלא באישור מראש ובכתב מטעם המשכיר.

10.4 השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לבאי-כוחו ו/או לאנשי תחזוקה ו/או לקבלנים ואנשי מקצוע שונים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה ובתאום מראש לברר אם ממלא השוכר אחרי תנאי הסכם זה ו/או כדי לבדוק את מצב המושכר, ולבצע בו תיקונים ועבודות תחזוקה.

10.4 השוכר מתחייב לשמור על יחסי שכנות תקינים, לשמור על שקט ומתחייב למלא ולבצע כל הוראת חוק, תקנה, צו או חוק עזר עירוני, בקשר למושכר, או להחזקתו במושכר או השימוש בו. השוכר מתחייב שלא לעשות, ולא להרשות שייעשו, במושכר או בקשר אליו כל דבר העלול להוות מפגע או מטרד.

10.5 השוכר בלבד יהא אחראי כלפי הרשויות השונות הממשלתיות והעירוניות, לתשלום הקנסות השונים, שיוטלו, אם יוטלו, עקב אי קיום הוראות הסעיפים דלעיל ו/או הפרת הוראות חוזה זה.

10.6 השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר באופן מלא, בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכיר, בשל כל תביעה שתוגש נגד המשכיר, בין פלילית בין אזרחית ובשל הצורך להתגונן מפני תביעה כני"ל, ככל שהתביעה כאמור נובעת מאי מילוי או מהפרה של התחייבות של השוכר בהסכם זה.

11. איסור על המחאת זכויות ושכירות משנה

11.1 השוכר אינו רשאי להמחות את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה לאחר בין במישרין ובין בעקיפין. למען הסר ספק האמור בסעיף 5.4 לא יהווה המחאת זכויותיו של השוכר לאחר ובלבד שנחתם הסכם שכירות חדש בין המשכיר לשוכר חלופי. יובהר, כי חובתו של השוכר למצוא שוכר חלופי (ככל שמדובר בתקופת השכירות).

11.2 השוכר מתחייב שלא לשעבד ושלא למשכן לכל אדם או גוף בכל צורה שהיא את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או בחלקן, או את השכירות על פי הסכם זה.

11.3 השוכר אינו זכאי ואינו רשאי להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו לאדם או גוף משפטי אחר או אחרים כלשהם ולא להרשות את השימוש בו או בכל חלק ממנו לאדם או גוף משפטי אחר או אחרים כל שהם בין בתמורה ובין ללא תמורה. יובהר, כי הכנסת דייר נוסף מלבד השוכר לדירה אסורה ומהווה שכירות משנה, גם אם מדובר בדייר זמני.

11.4 המשכיר יהא רשאי להעביר את זכויותיו בדירה למי מטעמו ו/או לצד ג' ובתנאי שכל זכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו.

11.5 מובהר ומוסכם כי במידה והמשכיר יחפוץ למכור את הדירה לצד ג' או להשתמש בו לצרכיו הפרטיים, לא יהא בכך משום הפרת חוזה על ידי המשכיר ובלבד שזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה ישמרו ולא יפגעו.

מסמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

12. שחרור המשכיר מאחריות בנזיקין וביטוח והתחייבות השוכר

12.1 מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לבטח על חשבונו את פעילותו במושכר ואת תכולת המושכר בפני כל הסיכונים. השוכר מתחייב לדאוג לקיומם ולהיותם בתוקף במשך כל תקופת השכירות של ביטוחים כאמור, בחברות ביטוח מורשות כחוק, בתנאים ובערכים ריאליים לשביעות רצון המשכיר כדלקמן:

א. ביטוח אחריות מקיף כלפי צד שלישי בערכים ריאליים.

ב. ביטוח על תכולת המושכר, כמפורט בסעיף 10.1 ייעשה על ידי השוכר ועל חשבונו. בכל מקרה של גרימת נזק לתכולת המושכר, ישלם השוכר עבור הנזק, בין אם באמצעות חברת הביטוח המבטחת את תכולת המושכר ובין באמצעותו.

12.2 על אף האמור בסעיף 12.1, במידה והשוכר לא יבטח את הדירה בביטוחים המפורטים לעיל לא יהא בכך משום הפרת הסכם זה, אך השוכר יישא באחריות מלאה לכל הנזקים שיגרמו לדירה ו/או לצד ג', במידה ויגרמו, בין אם נזקים אלו נגרמו כתוצאה מרשלנות או מחדל של השוכר ובין אם לאו והשוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק שהוא יתחייב לשלם עקב כל נזק כאמור וכל הוצאה שמהשכיר יוציא בגין כל נזק כנ"ל.

בכל מקרה, המשכיר וכל הפועלים בשמו ומטעמו, לא יישאו בכל אחריות ובכל חבות לגבי כל נזק לגוף או לרכוש שייגרם לשוכר ו/או למושכר ו/או לכל אדם ו/או גוף כלשהו אשר יימצא במושכר וזאת מכל סיבה שהיא.

12.9 למען הסר ספק הובהר לשוכר כי המושכר מבוטח בביטוח מבנה ע"י חברת הביטוח מנורה בע"מ (להלן – "הפוליסה") ופוליסה זו איננה מכסה עבור נזקים שיגרמו, אם יגרמו, למבנה (כתוצאה מהתרשלות או מחדל של השוכר), לתכולת המבנה ו/או לחפצים אישיים, בין אם השוכר התרשל ובין אם לאו.

מובהר בזאת כי השוכר בלבד יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן לרבות אך לא רק, אובדן הכנסות, והוא מתחייב בזאת לפצות ולשפות את המשכיר כנגד כל דמי נזק ו/או פיצוי ו/או שיפוי ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו שהוא התחייב לשלם עקב כל נזק כאמור ו/או כל הוצאה ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי שהמשכיר יוציא בגין כל נזק כנ"ל.

אופציה

13. ניתנת בזה לשוכר הזכות לשכור המושכר למשך תקופה נוספת של שנה אחת, קרי מיום _____ (להלן ולעיל – "התקופה הנוספת") וזאת אם מילא השוכר את כל התחייבויותיו כלפי המשכיר על פי הסכם זה במלואן ובתנאי נוסף כי הודיע על כך למשכיר **60 יום קודם** לתום תקופת השכירות **בכתב ובדואר רשום**.

14. זאת ובנוסף, היה והמשכיר יהא מעוניין למכור את הדירה בתום תקופת השכירות ו/או בסמוך לה ו/או בתום התקופה הנוספת ובכפוף לסעיפים 11.4 – 11.5, לא תעמוד לשוכר האופציה לשכור את הדירה לתקופה נוספת אלא אם רוכש הדירה הפוטנציאלי יהא מוכן להמשיך ולהשכיר את המושכר.

15. דמי השכירות בתקופה הנוספת יעמדו לפחות על הסכומים המפורטים בסעיף 8 לעיל ולא יעלו ביותר מ – 15% בתקופה הנוספת. כל תנאי הסכם זה יחולו בתקופה הנוספת.

סמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

16. סיום ההסכם, הפרות וסעדים

- 16.1 עם תום תקופת השכירות יפנה השוכר את המושכר ויחזירו למשכיר פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר ומצוי במצב טוב ותקין כפי שנמסר לשוכר במועד חתימת הסכם זה למעט בלאי סביר. למען הסר ספק, במידה ויותקן מזגן במושכר הוא יהא רכוש המשכיר.
- 16.2 על השוכר להחזיר את המושכר למשכיר נקי ובמצב כפי שקיבל בכל קירות המושכר, ללא יוצא מן הכלל, לרבות תיקוני שפכטל וסתימות, פנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר ומצוי במצב טוב ותקין כפי שנמסר לשוכר במועד חתימת הסכם זה למעט בלאי סביר.
- 16.3 בכל מקרה של פינוי המושכר לפני תום תקופת השכירות יהיה חייב השוכר לשלם את מלוא דמי השכירות המוסכמים וכל התשלומים השוטפים החלים עליו עפ"י הסכם זה עד תום התקופה (בין אם ישתמש במושכר ובין אם לאו) בכפוף לזכותו של השוכר להביא שוכר במקומו בהתאם לאמור לעיל.
- 16.4 אי פינוי המושכר ומסירת החזקה בו למשכיר כמוסכם, מזכה את המשכיר לתבוע מהשוכר, והשוכר מתחייב לשלם לו, פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסך 200 ₪, לכל יום של פיגור כאמור. האמור לעיל לא יפגע בזכותו של המשכיר לכל סעד אחר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 16.5 בגמר תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה עקב הפרה יסודית של תנאי מתנאיו ובעיקר עקב הפרת תנאי מתנאי התשלום ובתנאי שנתנה לשוכר הודעה מראש ובכתב וארכה של 7 ימים מיום קבלת ההודעה בכתב(לרבות הודעה על קבלת דבר דואר רשום) לתקן את ההפרה, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיו של המשכיר על פי הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, יהא המשכיר רשאי לתפוס את החזקה במושכר בפועל, ללא כל צורך לפנות לערכאות וללא כל צורך לקבל את הסכמתו של השוכר. לשם כך יהיה רשאי המשכיר להיכנס ו/או לפרוץ למושכר ולתפוס בו חזקה בלעדית וכן לפנותו מכל חפץ השייך לשוכר.
- 16.6 המשכיר יהיה רשאי לאחסן את חפציו של השוכר במקום אחר על חשבון השוכר. השוכר מתחייב לשאת בכל נזק ו/או הוצאה שיגרמו למשכיר בגין ביצוע פעולה כאמור לעיל והשוכר מוותר בזאת כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר בגין פעולות שנקט המשכיר על פי סעיף זה.
- 16.7 מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי כל אחת מההתחייבויות המשכיר עפ"י הסכם זה מותנית בכך שהשוכר יקיים תחילה את מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם, והמשכיר רשאי לעכב ביצוע כל התחייבות מההתחייבויותיו עד לאחר שהשוכר ימלא את מלוא התחייבויותיו.
- 16.8 בכל מקרה של ביטול הסכם זה מחמת הפרתו ע"י השוכר יהא המשכיר זכאי לכל התרופות השמורות לו עפ"י כל דין בשל ההפרה לרבות לצו מניעה, צו עשה, פיצויים ודמי נזק.
- 16.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או בכל דין הפרת סעיפים 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 להסכם זה תיחשב כהפרה יסודית.

מסמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

16.10 בקרות אחד מהמקרים המנויים בפסקה זו להלן, יהיה המשכיר רשאי, בנוסף על כל סעד העומד לזכותו עפ"י דין או הסכם זה, להודיע לשוכר על ביטול זכות השכירות שלו באופן מיידי, ובמקרה זה יהיה על השוכר לפנות את המושכר תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה האמורה.

16.10.1 אם השוכר יאחר מעל 21 יום או יפסיק לשאת בתשלום איזה מהתשלומים המגיע למשכיר או לצד שלישי (מאת המשכיר) שהשוכר מחויב לשלמו עפ"י הסכם זה.

16.10.2 אם יינתן צו פשיטת רגל זמני ו/או קבוע כנגד השוכר ו/או ימונה כונס נכסים זמני ו/או קבוע על עסקיו של השוכר, כולם או חלקם ו/או יוטל עיקול על זכויות השוכר עפ"י הסכם זה, והעיקול ו/או הצו ו/או המינוי לא יוסר תוך 21 ימים מיום הטלתו.

16.10.3 בכל מקרה של הפרה יסודית של הסכם זה.

17. בטחונות

בבטחון למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה לרבות כל התשלומים (כולל חשבונות שונים) ופינוי הדירה בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות כפי שתקוצר, אם תקוצר, בהתאם להוראות הסכם זה מתחייב השוכר:

17.1 להמציא למשכיר, בזמן חתימת הסכם זה ו/או לכל המאוחר לפני מועד קבלת המפתח ו/או כניסה למושכר, ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 15,000 ₪ שתוקפה יהא עד ליום _____

17.2 להמציא למשכיר, בזמן חתימת הסכם זה ו/או לכל המאוחר לפני מועד קבלת המפתח ו/או כניסה למושכר, כתב ערבות חתום בידי שני ערבים טובים ולשביעות רצון המשכיר כערבים על כתב הערבות הרצוף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

17.3 להמציא 2 תלושי שכר אחרונים של המשכיר וכן של כ"א מהערבים על מנת לבחון את יכולתם הכלכלית של השוכר והערבים למלא התחייבות על פי הסכם זה.

17.4 להמציא למשכיר, בזמן חתימת הסכם זה, שטר חוב בערבות שני ערבים טובים לשביעות רצון המשכיר בסכום כולל של 60,000 ₪. קבלת החזקה במושכר מותנת בחתימת הערבים על שטר הערבות ועל שטר החוב ובקלת הערבות הבנקאית. במידה והערבים לא יחתמו על שטר החוב ו/או על שטר הערבות ו/או לא ימציאו למשכיר את שטר הערבות הבנקאית, לא יקבל השוכר את החזקה במושכר אך עדיין יהיו מחויב לשלם את מלוא דמי השכירות, זאת מבלי לפגוע בטענה שהעדר חתימת הערבים או אי המצאת שטר ערבות בנקאית תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

17.5 כמו כן ימציא השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה שיקים למוטב בלבד ועל סך של 1000 ש"ח וללא מועד פירעון, משוכים לטובת עיריית תל אביב וחברת החשמל וכן שיק ע"ס 300 ₪ לחברת הגז ולוועד הבית.

17.6 למען הסר ספק, שיקים אלו הינם לביטחון בלבד ולמילוי כל התחייבויות השוכר כפי שנתחייב להם בהתאם לסעיף 9.3. שקים אלו יוחזרו לשוכר, בתום תקופת השכירות ובלבד שמולאו כל התחייבויות עפ"י סעיף 9.3 וכפוף להמצאת אישור בכתב מעת, עיריית תל אביב, חברת חשמל, ועד הבית וחברת הגז כי הנכס נקי מכל חוב.

17.7 אם השוכר לא יפנה את המושכר בהתאם לאמור בהסכם זה על כל תנאיו ו/או אם השוכר יפר התחייבות מהתחייבויותיו בהסכם זה יהא רשאי המשכיר לפרוע את הערבות הבנקאית ו/או את כתב הערבות הצמוד להסכם זה ו/או את שטר החוב ו/או להציג השיקים שנמסרו לחזקתו עפ"י הסכם זה לפירעון ובלבד

מסמך זה הנו הסכם שכירות כללי, שאינו מתאים לכלל המקרים, הנסיבות ו/או הנכסים העומדים להשכרה. קיימת חשיבות להתאמת הוראות הסכם שכירות לכל מקרה.

שניתנה לשוכר הודעה על ההפרה וניתנה לשוכר האפשרות לתקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד קבלת ההודעה אצל השוכר.
במידה והשוכר לא תיקן את ההפרה, יהא רשאי המשכיר לפרוע את הביטחונות שעומדים לרשותו לפי שיקול דעת המשכיר ולכסות כל נזק ו/או הפסד ו/או הפרת התחייבויות השוכר, אך המשכיר רשאי לתבוע זאת בכל דרך אחרת.

17.8 המשכיר מתחייב לתקן כל תיקון ו/או קלקול שקשורים ישירות לתשתיות חשמל ו/או מערכת הביוב לרבות סתימות שלא נגרמו כתוצאה מרשלנות ו/או ממחדל של השוכר.

17.9 תיקונים שקשורים ישירות לתשתיות חשמל וביוב יתוקנו לא יאוחר מפרק זמן של 48 שעות מיום שהודיע השוכר למשכיר על התיקון הנדרש. כל יתר תיקונים שיהיו, במידה ויהיו, יתוקנו על ידי השוכר ועל חשבוננו בכפוף לסעיף 10.2.

18. שונות

18.1 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

המשכיר: _____

השוכר: _____

כל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו תיחשב כאילו נתקבלה אצל הנמען בתוך 72 שעות לאחר משלוחה.
אם נשלחה בפקסימיליה או נמסרה ביד תיחשב כאילו נתקבלה 24 שעות לאחר משלוחה או שיגורה.

19. שיפוט

כל חילוקי דעות שיתגלעו בין הצדדים להסכם זה בגין הסכם זה, ביצועו או כל הנובע הימנו יוכרעו ע"י בית המשפט המוסמך לכך עניינית בתל-אביב.

כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה יהיה לו תוקף רק אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

המשכיר רשאי להעביר ו/או להמחות זכויותיו על פי הסכם זה ללא כל צורך בהסכמת השוכר ובלבד שזכויות השוכר על פי חוזה זה לא תיפגענה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר