

**ח ו ז ה ש כ י ר ו ת**  
**שכירות שאינה מוגנת על פי הדין**  
**דיוור בר השגה פרויקט "גני שפירא"**

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_\_\_

בין

עיריית תל אביב – יפו  
ע"י עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ  
מרח' המסגר 9 ת"א  
(להלן: "המשכיר/ה")

**- מצד אחד -**

לבין

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_  
(החל ממועד תחילת תקופת השכירות תהווה כתובת המושכר  
כתובת להמצאת הודעות לשוכר)  
(שניהם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "השוכר")

**- מצד שני -**

והואיל

והמשכיר מצהיר כי, הינו הבעלים הרשום של המושכר, כהגדרתו להלן;

והואיל

והואיל ובהתאם להחלטת המשכיר, מיועד המושכר, לשמש כיחידת דיוור להשכרה למטרת מגורים בלבד, לשוכרי דיוור בר השגה בלבד, בהתאם לתנאים שפורסמו לציבור לרבות בחוברת המידע שפורסמה למועמדים וע"פ החלטות המשכיר, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

והואיל:

וחברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ ("עזרה ובצרון") הוסמכה על ידי המשכיר לנהל ולבצע את הליך מיון המועמדים ובחירת הזכאים לדיוור בר השגה; ולנהל את מערך אכלוס הזכאים, חוזי השכירות שלהם וניהול שוטף של המושכר. יובהר כי "המשכיר" בחוזה זה הוא עיריית תל אביב יפו ו/או עזרה ובצרון, לפי העניין בחוזה זה.

והואיל

והשוכר מצהיר כי הופנה על ידי המשכיר ו/או עזרה ובצרון, לצורך חתימה על חוזה זה וכי הינו זכאי על-פי המסמכים שהציג למשכירה, לשכור מאת המשכיר את המושכר, כהגדרתו להלן, במצבו "as is", במועד חתימת חוזה זה;

והואיל

והצדדים מצהירים, כי חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב - 1972 ו/או כל חוק אחר אשר יחוקק להגנת הדייר ("החוק"), לא יחול על השכירות נשוא חוזה זה;

והואיל והצדדים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית שביניהם;

והואיל

וידוע לשוכר כי חוזה השכירות הינו חוזה אחיד לכלל המשתכנים, וכי לא יחולו בו התאמות ו/או שינויים

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא**

- 1.1 המבוא לחוזה זה, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.3 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות בלבד ואין להשתמש בהן לפירוש הוראות הסכם זה.

1.4 **הגדרות**

למונחים המפורטים תהיה המשמעות הכתובה בצידיים, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:

1.4.1 "הבניין" - בניין המצוי ברחוב \_\_\_\_\_

1.4.2	"החווה"/"חווה זה"	חווה זה על כל נספחיו ;
1.4.3	"המושכר" -	יחידת דיור אשר ממוקמת ברח' _____ בת _____ חדרים, בקומה _____ בבניין, אשר בכניסה _____ שמספרה _____ חלק מחלקה _____ בגוש _____ ומקום חניה מס' _____.
1.4.4	"העירייה"	עיריית תל אביב - יפו ;
1.4.5	"חברת הניהול" -	כל מי שימונה על ידי המשכיר ו/או עזרה ובצרון ויאושר על ידי העירייה, לצורך מתן שירותים לשטחים המשותפים בבניין ;
1.4.6	"חוברת המידע למשתכנים" -	חוברת אשר הוכנה על ידי עזרה ובצרון ונחתמה על ידי השוכר כתנאי להשתתפות בהגרלה שערכה עזרה ובצרון לבחירת שוכרי דיור בר השגה ;
1.4.7	"עיקרי חווה הניהול" -	עיקרי החווה בין המשכיר ו/או עזרה ובצרון לבין חברת הניהול, לניהול השטחים המשותפים בבניין, בנוסח שאושר על ידי מנהל אגף נכסי העירייה ;
1.4.8	"מדד" -	מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו ;
1.4.9	"מדד הבסיס" -	מדד בגין חודש _____ אשר פורסם ביום _____ (או בסמוך לכך)
1.4.10	"מדד חדש" -	המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חווה זה ;

## 1.5 נספחים לחווה

1.5.1	נספח "א"	- נוסח ערבות בנקאית ;
	נספח "ב"	- כתב ערבות אישית
	נספח "ג"	- שטר ערבות

## 2. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

- 2.1 השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר תאריך כ"ו באב תשכ"ח, 20 באוגוסט 1968 ולכן, לא יחולו על שכירות זו הוראות לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 ("חוק הגנת הדייר") ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות חווה שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח חוק הגנת הדייר ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות והוראות חווה זה.
- 2.2 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם, ובהתאם לתנאי חווה זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי חווה זה אינם ואין לראותם ולא ייחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח באופן כלשהו וכן על כל טענה כאילו היה או הינו דייר מוגן במושכר.
- 2.3 השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעל השכירות נשוא חווה זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לחוק הגנת הדייר. אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי חווה זה בלבד.

2.4 השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע במושכר, ככל שישקיע ו/או כל שיפוץ שיערוך במושכר, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על-פי חוק הגנת הדייר. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לתשלום כל שהוא בגין שינויים ו/או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן אחר.

### 3. מטרת השכירות

- 3.1 מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה למגורים בלבד ולא לשום מטרה אחרת ("**מטרת השכירות**").
- 3.2 השוכר, או מי מטעמו, אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה שאינה מטרת השכירות, בכל אופן וצורה שהם, אף אם לא יהיה בשימוש כזה, משום פגיעה במושכר ו/או הכבדה על המשכיר ו/או על עזרה ובצרון.
- 3.3 השוכר מתחייב, כי לא יתיר לכל אדם אחר, להשתמש במושכר, או חלק ממנו, ללא הסכמה בכתב ומראש מאת המשכיר ו/או מעזרה ובצרון, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.
- 3.4 סעיף 3 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

### 4. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי:

- 4.1 ידוע לו שזכאותו לשכור את המושכר ותוקף אישור הזכאות מותנים בכך שהצהיר אמת, עמד ומילא אחר כל הוראות חוזה זה, הוראות חוברת המידע וכן אחר הוראות המשכירה, כי ידוע לו שאם יפר הוראות חוזה זה בהפרה יסודית, תפקע זכאותו כאמור והמשכיר ו/או עזרה ובצרון יהיו רשאים לדרוש את פינוי השוכר מהמושכר.
- 4.2 בדק היטב את המושכר ואת הוראות חוזה זה ונספחיו, טרם חתימתו על חוזה זה, והוא מכיר היטב את שטחו של המושכר, מאפייניו, מצבו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו וייעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי של המושכר וכי מצא את כל אלו, תקינים ומתאימים לצרכיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ליקוי ו/או אי התאמה, למעט ליקוי או אי התאמה נסתרים, אשר לא יכול היה לגלותם בבדיקת שוכר סביר.
- 4.3 הינו שוכר את המושכר במצבו הנוכחי "AS IS", כאשר הוא במצב חדש, נקי, מסויד ומחובר למערכות המים, החשמל הגז והתקשורת והמשכיר ו/או עזרה ובצרון לא יידרשו על ידי השוכר לבצע כל עבודות התאמה או שיפוץ במושכר. הובהר לשוכר כי מאחר ומדובר בדירה חדשה ( המושכר ) יתכן ובתקופת הבדק ולאחריה יהא צורך לבצע במושכר תיקונים, שיפוצים, שכלולים וכיוצ"ב, לפיכך מתחייב השוכר לאפשר לקבלן המבצע ו/או למשכירה לבצע את האמור לעיל ולא לעלות כל דרישה בגין כך.
- 4.4 הינו מתחייב, בכל התקופה במהלכה יחזיק במושכר, להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל אחד ממתקניו.
- 4.5 כי הוא בלבד יהיה אחראי לתכולה ו/או למיטלטלין אשר יוכנסו על ידו למושכר.
- 4.6 כי יקיים וימלא אחר כל ההוראות של המשכירה, החוקים, חוקי העזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השוכר.
- 4.7 כי יימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או רעש ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור ו/או למשכירה ו/או לחברת הניהול וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק כלשהו למשכירה ו/או למושכר ו/או לבית כולו ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.
- 4.8 כי נציגי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או עזרה ובצרון, זכאים להיכנס למושכר, בכל עת ובכל שעה מקובלים ובתיאום מראש עם השוכר, על מנת להתקין ו/או לתקן ו/או להוסיף ו/או לגרוע מציוד המתוקן בדירה ו/או לבדוק אם השוכר מקיים את תנאי חוזה זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או על מנת לבצע תיקון ו/או הוספה כלשהי ו/או לתקן ליקויים שבאחריות המשכיר, הן במושכר והן ביחידות דיור אחרות, בבניין, שתיקון הליקויים בהם, מצריך כניסה למושכר.
- 4.9 כי בתוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת חוזה זה, יפנה לעיריית תל אביב יפו, מי אביבים, חברת הגז ולחברת החשמל, על חשבונו, על מנת שירשמו אותו כמחזיק המושכר. כמו כן ידוע לשוכר כי במידה ויחפוץ בכך, עליו להתחבר לבדו ועל חשבונו לחברת תקשורת/אינטרנט/מדיה מכל סוג שהוא והכל בהתאם להנחיות חברת הניהול כאמור להלן.

- 4.10 כי הוא לבדו יהיה אחראי להבטחת שלומם של הנמצאים במושכר וכן, יהא אחראי לכל נזק ו/או אובדן שייגרמו בתחומי המושכר, לשוכר ו/או לצד ג' כלשהו, למעט נזק למבנה שבאחריות המשכיר, והוא מתחייב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול בשל כל תביעה שתוגש, אם תוגש כנגד המשכיר ו/או חברת הניהול, בשל נזק ו/או אובדן כאמור, לרבות הוצאות משפטיות סבירות.
- 4.11 השוכר מתחייב שלא להכניס בעלי חיים למושכר ללא רשותה של המשכיר מראש ובכתב.
- 4.12 השוכר מתחייב להישמע להוראות המשכירה בקשר להוראות הסכם זה וכן מתחייב הוא שלא להתעמר ו/או להטריד בכל צורה שהיא את מי מנציגי המשכירה.
- 4.13 השוכר מצהיר בזאת ומתחייב כי עם חתימת הסכם זה וקבלת החזקה במושכר אינו יכול יותר להיחשב כ"חסר דירה", וכי למעשה עם חתימת הסכם זה מימש הוא את זכאותו לדיוור בר השגה בעיר ת"א יפו, כך שלא יוכל לגשת פעם נוספת לשום פרויקט המקודם ע"י המשכירה בעיר ת"א-יפו.
- 4.14 סעיף 4 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 5. שינויים ותוספות במושכר

- 5.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב, כי לא יעשה כל פעולת בניה ו/או שיפוץ ו/או שינוי ו/או התאמה ו/או השבחה מכל מין וסוג שהוא במושכר ו/או באיזה חלק ממנו, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב בלבד מהמשכיר ובכפוף לקבלת כל אישור כמתחייב על פי כל דין.
- 5.2 הוסיף השוכר על המושכר ו/או גרע ממנו, ללא אישור המשכיר ו/או עזרה ובצרון מראש ובכתב, מתחייב השוכר להחזיר את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המשכיר ו/או עזרה ובצרון, כפי שהיה ערב ההוספה או הגריעה כאמור, על אחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד ובמידה ולא יעשה כן בתוך שבעה (7) ימים ממשלוח מכתב הדרישה, יהיה המשכיר רשאי להחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר את כל ההוצאות, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.
- 5.3 בנוסף על האמור לעיל ומבלי לפגוע מתוקפו, מובהר, כי כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או ההשבחות שבמושכר, בין אם בוצעו על ידי שוכר ובין שבוצעו על ידי כל מי מטעמו, יהיו בכל עת ובכל שלב בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא תמורה לשוכר, וכל בנייה ו/או שינוי ו/או שיפוץ ו/או תוספת ו/או השבחה יישארו בהם ללא תמורה, ומבלי שהשוכר יהא זכאי לתשלום כלשהו ו/או להחזר השקעה ו/או השבחה כלשהי, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.
- 5.4 התחייבויות השוכר על פי סעיף 5 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 6. תקופת השכירות

תקופת השכירות, הינה שלושים ושישה (36) חודשים ("תקופת השכירות"), החל מיום \_\_\_\_\_ ("מועד תחילת תקופת השכירות") ועד חלוף 36 חודש מיום כניסת השוכר למושכר ("מועד סיום תקופת-השכירות"), דהיינו עד ליום \_\_\_\_\_

### 6.1 הארכת תקופת השכירות

- 6.1.1 ניתנת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, לתקופה נוספת בת שנים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום העוקב למועד סיום תקופת השכירות דלעיל \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ ("תקופת הארכה הראשונה").
- 6.1.2 ניתנת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, לתקופת הארכה נוספת בת שנים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום העוקב למועד סיום תקופת הארכה הראשונה \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ ("תקופת הארכה השנייה").
- 6.1.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי משך תקופת השכירות הכוללת על פי חוזה זה, לרבות תקופות הארכה, לא יעלה, בכל מקרה, על תקופה של שישים (60) חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות.
- 6.1.4 ביקש השוכר לממש את זכותו להארכת תקופת השכירות כאמור לעיל, יודיע על כך השוכר למשכיר ו/או לעזרה ובצרון, בכתב, בהודעה של תשעים (90) יום מראש ("הודעת השוכר") ובלבד, כי יתקיימו שלושת התנאים הבאים, במצטבר:

- 6.1.4.1 השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
- 6.1.4.2 מובהר, כי הפרה ( שאינה הפרה יסודית ) אחת בשנת שכירות, לא תהווה עילה לאי מימוש זכות השוכר לתקופת ההארכה ובלבד, שהשוכר תיקן את ההפרה שביצע כאמור, במועד שנקבע לכך בחוזה ובלבד כי אין המדובר בהפרה מתמשכת.
- 6.1.4.3 במועד הודעת השוכר, המציא השוכר למשכיר ו/או לעזרה ובצרון, המחאות לתשלום דמי השכירות בעבור כל תקופת ההארכה, הראשונה או השנייה- לפי העניין.
- 6.1.4.4 הפיקדון, ו/או הערבות הבנקאית כהגדרתם להלן, ימשיכו להיות בתוקף בתקופת הארכת הראשונה או תקופת ההארכה השנייה, לפי העניין.
- 6.1.5 לא ניתנה הודעת השוכר בהתאם לאמור בסעיף 6.1.4 לעיל, תסתיים במועדה תקופת השכירות או תקופת ההארכה הראשונה, ככל שמומשה, לפי העניין, ויחולו יתר הוראות חוזה זה לעניין סיום חוזה זה ופינוי המושכר על ידי השוכר והשבת החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר.
- 6.1.6 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השוכר יהא רשאי לממש את זכות הברירה הנתונה לו :
- 6.1.6.1 להארכת תקופת השכירות, למשך תקופת הארכה הראשונה, רק אם הסתיימה תקופת השכירות במועדה.
- 6.1.6.2 להארכת תקופת השכירות, למשך תקופת ההארכה השנייה, רק אם הסתיימה תקופת ההארכה הראשונה במועדה.
- 6.1.7 מימש השוכר את זכות הברירה הנתונה לו להארכת תקופת השכירות, על פי תנאי חוזה זה לתקופת ההארכה הראשונה ו/או לתקופת ההארכה השנייה, תחולנה הוראות חוזה זה כלשונן ובשינויים המחויבים, על השכירות על פי חוזה זה, גם בכל אחת מתקופות ההארכה. בכל מקום בחוזה זה בו צוין "תקופת השכירות", הכוונה היא גם לכל אחת מתקופות ההארכה, ככל שמומשה זכות הברירה להארכה על פי תנאי חוזה זה, אלא אם משתמע אחרת מהקשרם של דברים.

## 6.2 זכות השוכר להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם

- 6.2.1 ניתנת לשוכר זכות, להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם, במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת הארכה, בתנאי שמסר למשכיר ו/או לעזרה ובצרון הודעה בכתב, לפחות תשעים (90) יום מראש ובכתב, על רצונו להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם ("הודעת סיום מוקדם").
- זכות זה, כמפורט בסעיף זה לעיל, ניתנת בזאת גם למשכירה ובלבד שהתקבלה החלטה אצל המשכירה שלא להמשיך את פרויקט דיור בר השגה מעבר לשנת 2018.
- 6.2.2 במהלך התקופה שממועד הודעת הסיום המוקדם, יהיה רשאי המשכיר ו/או עזרה ובצרון, להראות את המושכר לשוכרים ו/או רוכשים פוטנציאלים, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם השוכר במידת הניתן, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעזרה ובצרון להציג את המושכר כאמור לעיל ולשם כך אף להיכנס למושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר ו/או עזרה ובצרון לבצע ביקור במושכר על מנת לעמוד על קיום הוראות חוזה זה ו/או לכל מטרה אחרת, בהתאם ליתר הוראות חוזה זה.
- 6.3 ככל ויפסיק השוכר את שימושו במושכר לפני תום תקופת השכירות, ללא מתן הודעת סיום מוקדמת, תמשכנה לחול על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה זה, עד למועד תום תקופת השכירות החוזית, לרבות תשלום דמי שכירות וזאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי הדין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.
- 6.4 התחייבויות השוכר על פי סעיף 6 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 7. דמי השכירות בגין המושכר

- 7.1 השוכר ישלם למשכיר ו/או לעזרה ובצרון, במשך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים.
- 7.2 דמי השכירות החודשיים על פי חוזה זה ישולמו כל חודש, עבור חודש מראש.

- 7.3 להקלת גביית דמי השכירות, ימסור השוכר למשכיר ו/או לעזרה ובצרון המחאות מעותדות או מסמך הוראה לחיוב חשבון השוכר בבנק, חתום על ידי השוכר ומאושר על ידי הבנק בצירוף שטר חוב, בגין דמי שכירות כדלקמן:
- 7.3.1 במועד חתימת חוזה זה, שנים עשרה (12) המחאות מעותדות ליום ה-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות הראשונה. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים הבסיסיים כהגדרתם בסעיף 7.4 להלן.
- 7.3.2 לחילופין לסעיף 7.3.1, במועד חתימת חוזה זה, יעביר השוכר הוראה לחיוב חשבון הבנק של השוכר - כשהיא תתומה על ידי הבנק. כל תשלום יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים הבסיסיים כהגדרתם בסעיף 7.4 להלן. בנוסף להוראת הקבע הנ"ל יחתום השוכר - על שטר חוב על סך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים).
- 7.3.3 שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות (להלן – "מועד חישוב שכר הדירה המעודכן"), ימסור השוכר למשכיר שנים עשרה (12) המחאות מעותדות ליום ה-10 בחודש, עבור כל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים המעודכנים כמפורט בסעיף 7.5 להלן.
- 7.4 בגין שנת השכירות הראשונה, בתקופת השכירות, ישולמו בכל חודש דמי שכירות חודשיים בסכום של \_\_\_\_\_ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין (להלן "דמי השכירות החודשיים הבסיסיים").
- 7.5 אחת לשנים עשר חודשים (12), בתחילתה של כל אחת משנות השכירות הבאות (דהיינו בחודש ה-13, ה-25 וכו') יעודכנו דמי השכירות החודשיים בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן במהלך השנה שקדמה ל"מועד חישוב שכר הדירה המעודכן".
- 7.6 "המדד" פירושו מדד המחירים לצרכן הכולל ירקות ופירות המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי ובמידה והמדד האמור יפסיק להתפרסם יבוא במקומו כל מדד אחר אשר יחליף אותו ואשר יתפרסם על ידי גוף או מוסד ממשלתי אחר או בהעדרו כל מדד מחירים המייצג את עליית יוקר החיים במדינת ישראל.
- 7.7 במידה ויהא מדד אחר והלשכה, הגוף או המוסד כאמור לעיל לא יקבעו את היחס שבינו לבין המדד המוחל, יקבע יחס זה בהסכמת הצדדים ובהעדר הסכמה על ידי בורר שהצדדים ימנו לצורך קביעת היחס הנדון ובהעדר הסכמה על זהות הבורר, ימונה זה על ידי נשיא לשכת רואי החשבון לבקשת אחד הצדדים וקביעתו תהא סופית ותחייב את הצדדים.
- 7.8 "מדד הבסיס" פירושו לצורך דמי השכירות הבסיסיים – המדד שפורסם ביום \_\_\_\_\_.
- 7.9 שיעור העדכון האמור בסעיף 7.5 לעיל יחושב עפ"י שיעור השינוי בין המדד האחרון שפורסם נכון ל"מועד חישוב שכר הדירה המעודכן" לבין המדד שפורסם שנים עשר (12) חודשים קודם לכן. ועל השוכר יהא לשלם למשכיר את הפרשי המדד לגבי כל השנה שחלפה. בתחילת כל שנה יעשה כאמור החישוב לשנה הבאה והשיקים שירשום השוכר לפקודת המשכיר יהיו בתוספת עליית המדד ( ככל שתהא כזאת), כאשר שוב בסוף השנה תעשה התחשבות לגבי שיעור עליית המדד והפרשים שנוצרו לטובת המשכיר. השוכר ישלם הפרשים אלו בשיק לפקודת המשכיר ע"פ חשבון שיוגש לו ע"י המשכיר.
- 7.10 רק פירעון בפועל של כל המחאה והמחאה, ייחשב כתשלום דמי השכירות (אלא אם לא תיפרע המחאה מחמת סיבה הקשורה במשכיר).
- 7.11 דמי השכירות בהתאם להוראות סעיף 7 זה מהווים תמורה מלאה, סופית וכוללת, בגין השכרת המושכר לשוכר.
- 7.12 מובהר, כי למעט דמי השכירות החודשיים על פי הוראות סעיף 7 זה, דמי הניהול כהגדרתם להלן, ודמי שכירות בגין מקום חנייה, ככל והשוכר שכר מקום חנייה בבניין, לא יהיה המשכיר זכאי לגבות מן השוכר תשלום כלשהו בגין השכרת המושכר וזאת, מבלי לגרוע מיתר חובותיו של השוכר ע"פ הסכם זה לרבות חובת השוכר לשלם כל אגרה ו/או מס החלים על מחזיק לפי כל דין או הסכם.
- 7.13 עלות דמי השכירות בגין מקום חניה בבניין לחודש ימים, יעמדו על סך של \_\_\_\_\_ ₪. סכום זה יתעדכן מעת לעת ובהתאם להחלטת המשכיר, ובלבד שתינתן לשוכר התראה מראש של חודש ימים, על שינוי בשיעור דמי השכירות. תשלום זה יתווסף לדמי השכירות החודשיים.

7.14 סעיף 7 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 8. בטוחות

### פיקדון במזומן/ערבות בנקאית

- 8.1.1 במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר, כבטוחה לקיום התחייבותיו על פי חוזה זה, סכום במזומן השווה לדמי שכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות ("הפיקדון"). למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי ככל שהשוכר ישלם את הפיקדון באמצעות שיק, אזי מועד פירעונו יהא למעמד חתימת ההסכם ושיק זה יפרע ע"י המשכיר בתוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם זה.
- 8.1.2 המשכיר מתחייב להפקיד את הפיקדון בפיקדון קצר מועד שקלי, לתקופה של שלושים ושישה (36) חודשים, עם אפשרות למשיכת הפיקדון בהודעה של תשעים (90) יום מראש לבנק. ככל והשוכר ימסור למשכיר הודעת סיום מוקדם, יושב הפיקדון לשוכר בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לסכום שיתקבל מהבנק, עקב סיום תקופת הפקדת הפיקדון בטרם חלוף שנים עשר (12) חודשים ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי המשכיר.
- 8.1.3 תוך שלושים (30) יום מתום תקופת השכירות, ככל והפיקדון, או חלקו, לא מומש, עקב הפרה יסודית של חוזה זה, ישיב המשכיר את הפיקדון במזומן לשוכר, כולל פירות הפיקדון, ככל שקיימים.
- 8.1.4 השוכר יהיה רשאי, להפקיד בידי המשכיר, חלף הפיקדון, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה, צמודה למדד, בנוסח המצורף **כנספח "א"** לחוזה שכירות זה ("הערבות הבנקאית"). הערבות הבנקאית תהיה בתוקף במשך כל תקופת השכירות.

## 8.2 המחאות להבטחת תשלומים לרשויות

- 8.2.1 בנוסף, יפקיד השוכר בידי המשכיר שלוש (3) המחאות המשוכות על ידו, לפקודת חברת חשמל, עיריית תל אביב יפו, חברת הגז, ו "מי אביבים", מבלי שהושלם בהן סכום וזמן פירעון ("המחאות לתשלומים לרשויות"), להבטחת תשלום חובות השוכר לגורמים הנ"ל בגין תקופת השכירות. מבלי לגרוע מהאמור מתחייב השוכר להעביר את מוני החשמל, המים והגז על חשבונו ולהמציא לידי המשכיר אסמכתא לכך בתוך 7 ימים מיום תחילת הסכם זה או מיום קבלת המפתחות/החזקה דירה, לפי המוקדם מבניהם. לא עשה כן רשאי המשכיר לעשות כן בשם השוכר ולחייבו בעלויות הכרוכות בטיפול הנובע מכך.
- 8.2.2 לא שולם סכום אותו חייב השוכר למי מן הרשויות הנ"ל, בגין תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי להשלים את סכום וזמן הפירעון, בהמחאות לתשלומים לרשויות, כולן או חלקן, לצורך תשלום החוב לרשויות.
- 8.2.3 תוך שלושים (30) יום מתום תקופת השכירות, ככל שלא נותר חוב של השוכר לרשויות הנ"ל, ישיב המשכיר את המחאות לתשלומים לרשויות לשוכר.

## 8.3 ערבות

- 8.3.1 על השוכר להמציא ערב אשר יחתום על ערבות אישית בנוסח אשר המצורף **כנספח "ב"** לחוזה זה ("ערבות אישית") וכן על שטר חוב בנוסח **כנספח ג'** להסכם זה
- 8.3.2 על הערב להמציא שלושה (3) תלושי שכר אחרונים טרם חתימת חוזה זה, כאשר גובה השכר לא יהיה נמוך מהשכר החציוני במשק.
- 8.3.3 יובהר כי במקרה של שוכרים יחידים שותפים, יהא על כל שוכר להמציא ערב מטעמו אשר יחתום על הערבות האישית.
- 8.4 הפיקדון, ו/או הערבות האוטונומית, ההמחאות להבטחת התשלומים לרשויות והערבות האישית, יחדיו ייקראו להלן "הבטחות".
- 8.5 במקרה של הפרה יסודית של חוזה השכירות על ידי השוכר, ולאחר שהפרה זו לא תוקנה, גם לאחר מתן התראה, של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב מאת המשכיר ו/או עזרה ובצרון לשוכר, יהא המשכיר רשאי לחלט את הפיקדון, או את הערבות הבנקאית ו/או לפנות לערב וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת חוזה זה בהפרה יסודית על ידי השוכר.

- 8.6 בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו מהבטוחות, ישלים השוכר מידית ולפי דרישת המשכיר בכתב, את הבטוחה אשר מומשה, כך שבידי המשכיר יהיו בכל עת, בתקופת השכירות בטוחות בתוקף ובסכומים המפורטים לעיל. למען הסר כל ספק יובהר בזאת כי היה ומימש המשכיר את הבטוחות שהיו בידו, אזי מדובר בשלב בו מצוי השוכר בהפרה יסודית של הסכם זה, עם כל המשתמע מהוראות הסכם זה והדין.
- 8.7 השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הבטוחות, כאמור לעיל, ו/או במימושן ע"י המשכיר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/או משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו של המשכיר לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י הסכם זה או על פי כל דין.
- 8.8 השוכר מתחייב להודיע לעיריית תל אביב יפו, לתאגיד המים בעיר תל אביב יפו ולחברת החשמל לחברת הגז על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק. השוכר ימציא למשכיר אשור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור לא יאוחר מתום שבעה (7) ימי עסקים מיום תחילת השכירות.
- 8.9 השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה שכירות זה.
- 8.10 התחייבויות השוכר על פי סעיף 8 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 9. מיסים, היטלים, אגרות, תשלומים והוצאות

- נוסף לתשלומי דמי השכירות הנקובים בסעיף 7 לעיל, יחולו התשלומים הבאים בגין תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה הראשונה ו/או השנייה באופן הבא:
- 9.1 מיסי עירייה ו/או מיסי ממשלה ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר ("מיסים אגרות והיטלים"), אשר חלים ו/או יחולו בגין המושכר ו/או בגין שימוש במושכר על ידי השוכר ו/או על שוכר כמחזיק, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 9.2 מיסים, אגרות והיטלים, אשר חלים על משכיר ו/או בעלים ו/או או חוכרים לדורות של נכס מקרקעין, להבדיל משוכרים ו/או מחזיקים במקרקעין, יחולו וישולמו על-ידי המשכיר.
- 9.3 כל ההוצאות והתשלומים השוטפים ("תשלומים והוצאות שוטפים"), הנובעים מן השימוש במושכר, לרבות חשמל, ארנונה, מים, גז, טלפון ושאר ההוצאות השוטפות בגין אחזקתו השוטפת של המושכר, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 9.4 במועד פינוי המושכר, ימציא השוכר למשכיר אישורים בדבר תשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות השוטפות החלים עליו כנ"ל עד תום תקופת השכירות.
- 9.5 בכל מקרה בו לא ימלא השוכר, או יאחר למלא, אחר חובת תשלום החלה עליו כאמור לעיל, יהיה רשאי המשכיר, אך לא חייב, לשלם ולהסדיר את תשלום כאמור במקום השוכר. עשה כך המשכיר, ישלם השוכר למשכיר, מיד עם קבלת דרישת המשכיר לכך בכתב, את מלוא הנזקים, וההוצאות שנגרמו למשכיר בשל כך. אין בתשלום כאמור בסעיף זה, על ידי המשכיר, כדי לפגוע בכל סעד או תרופה להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 9.6 למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה, למעט במקרה בו הובא חוזה זה לידי סיום כאמור בסעיף 6.2 לעיל.
- 9.7 התחייבויות השוכר על פי סעיף 9 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

## 10. ניהול

- 10.1 במעמד חתימת חוזה זה, יובא לעיונו של השוכר עיקריו של חוזה הניהול.
- 10.2 השוכר יעביר לחברת הניהול, במישרין, 12 המחאות בגין ניהול ואחזקת השטחים המשותפים, כהגדרתם בחוזה הניהול, דמי ניהול חודשיים בסך של 250 ₪ (מאתים חמישים ₪) כולל מע"מ כדין ("דמי הניהול") לכל המושכר לכל חודש בתקופת השכירות, הכל כמפורט ומותנה בחוזה הניהול, למעט דמי הניהול בשנת השכירות הראשונה אשר ייגבו על ידי המשכיר ו/או עזרה ובצרון (סכום זה נקבע לשנה הראשונה, ולאחריו כל שנה יעודכן הסכום הנ"ל).
- 10.3 עזרה ובצרון תהא אחראית לניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים בבניין, בהתאם למפורט בחוזה הניהול, זאת על ידי אספקת שירותי האחזקה והניהול באמצעות חברת ניהול. את דמי הניהול, תגבה חברת הניהול באופן עצמאי מהשוכר, למעט דמי הניהול בגין שנת השכירות הראשונה, כאמור בסעיף 10.2 לעיל.



- 10.4. אי מילוי התחייבויות השוכר כלפי חברת הניהול, ייחשב כהפרתו היסודית של חוזה זה וכל הסעדים המוקנים למשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י הדין במקרה של אי תשלום במועד של דמי שכירות ו/או הפרת התחייבות אחרת של השוכר כלפי המשכיר, יהיו תקפים אף במקרה של אי תשלום במועד של דמי הניהול ו/או הפרת חוזה הניהול.
- 10.5. למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את דמי הניהול, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, למעט במקרה בו הובא חוזה זה לידי סיום כאמור בסעיף 6.2 לעיל.

## **11. תיקון ליקויים במושכר על ידי המשכיר**

- 11.1. ידוע לשוכר כי המושכר הינו דירת מגורים חדשה שזה עתה בנייתה הסתיימה על כל המשתמע מכך לרבות כי הקבלן המבצע ו/או המשכירה יהיו רשאים להיכנס לדירה ולבצע בה תיקונים ו/או השבחות ו/או תוספות ו/או החלפות ציוד. השוכר מתחייב להודיע למשכיר מיד על כל נזק ו/או ליקוי ו/או פגם בדירה מכל מן וסוג שהוא. במקרה כאמור, מתחייב השוכר להודיע למשכיר אודות הפגם הטעון תיקון, אם יהיה כזה, על מנת לאפשר לו ו/או לבאי כוחו ו/או למי מטעמו לבצע את התיקון הדרוש. אין באמור בסעיף זה משום מתן הרשאה לשוכר לבצע תיקונים כנ"ל ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 11.2. המשכיר ו/או עזרה ובצרון יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון של ליקויים במושכר ובמתקניו הקבועים, אשר נגרמו שלא כתוצאה מזדון, או משימוש בלתי סביר של השוכר ובלבד שהשוכר יפעל בהתאם להוראות חוזה השכירות ולהוראות המקובלות לאחזקת המושכר, כפי שיימסרו לו, על ידי המשכיר עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה. לא תיקן המשכיר ליקוי שהינו אחראי לתיקונו, כאמור לעיל, תוך זמן סביר, בהתאם לאופי הליקוי, ולאחר שניתנה למשכיר הודעה בכתב כאמור לעיל יהא השוכר רשאי לבצע תיקון כזה והוצאות התיקון יהיו על המשכיר וישולמו על ידי המשכיר לשוכר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של השוכר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.
- 11.3. השוכר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון כל נזק שנגרם למושכר ולמתקניו הקבועים, עקב שימוש בלתי סביר ובלתי זהיר. לא תיקן השוכר קלקול או נזק שנגרם למושכר עקב שימוש על ידו, כאמור לעיל ואשר לא נגרם עקב ליקוי לו אחראי המשכיר, כאמור לעיל, תוך זמן סביר, בהתאם לאופי הליקוי, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון כזה והוצאות התיקון יהיו על השוכר וישולמו על ידי המשכיר לשוכר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של השוכר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

## **12. אחריות ונזקין :**

מוסכם ומוצהר ע"י הצדדים כי :

- 12.1. השוכר יהיה אחראי ויישא באופן בלעדי באחריות לכל הנזקים, מכל סוג ומין שהוא, לרבות כל נזקי גוף ו/או נזקי רכוש, ישירים או עקיפים, ללא יוצא מן הכלל, שייגרמו למושכר ו/או לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או למשכירה ו/או לכל צד שלישי, שיימצאו במושכר.
- 12.2. המשכיר לא ישא בכל אחריות שהיא או בחבות כלשהי לגבי כל נזקי גוף ו/או נזקי רכוש, מכל מין וסוג שהוא, ללא יוצא מן הכלל, אשר יגרמו לשוכר ו/או לצדדים שלישיים, שימצאו במושכר, ו/או הנמצאים בדרכם למושכר או ממנו, והשוכר נוטל על עצמו את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין זה ומתחייב לפצות ולשפות את המשכירה כנגד כל דמי נזק שהיא עלולה להתחייב לשלם ו/או שתאלץ לשלם, בקשר עם כל נזק מעין זה, וכנגד כל הוצאה שהמשכירה תוציא בקשר לכל נזק כאמור.
- 12.3. השוכר מתחייב לפצות את המשכירה ולשפותה בגין כל נזק או הוצאה שייגרמו למשכירה בשל דרישה ו/או תביעה כלשהי שתוגש כנגד המשכירה, בין תביעה פלילית ובין אזרחית, ככל שדרישה ו/או תביעה זו נובעת מאי קיום התחייבות כלשהי של השוכר עפ"י חוזה זה או עקב התנהגות השוכר.
- 12.4. המשכירה תודיע לשוכר במקרה של הגשת דרישה ו/או תביעה כנגדה, בסמוך לאחר שייודע לה על הדרישה ו/או על הגשת התביעה כאמור.

## **13. ביטוחים**

- 13.1 המשכיר מתחייב לערוך ולקיים למשך תוקפו של חוזה זה, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח מבנה הבניין לרבות מבנה המושכר, על צמודותיו ומערכותיו בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" לרבות עקב אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביטות, נזק בזדון וכן פריצה. הביטוח כאמור יכול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי עזרה וביצרון, השוכר והבאים מטעמם, ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 13.2 המשכיר פוטר את השוכר, עזרה וביצרון ו/או הבאים מטעמם מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה) על פי הביטוח אשר התחייב לערוך כאמור לעיל, אולם האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 13.3 השוכר מתחייב לערוך ולקיים למשך תוקפו של חוזה זה, אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, פוליסה תקנית לביטוח תכולת הדירה על פי פרקי הפוליסה התקנית על הרחבותיה לרבות בגין נזקי אש, מים ורעידת אדמה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי המשכיר, עזרה וביצרון והבאים מטעמם, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. על אף האמור לעיל, מוסכם כי השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כאמור לעיל, במלואו או בחלקו, אולם הפטור כאמור בסעיף 13.4 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.
- 13.4 השוכר פוטר את המשכיר עזרה וביצרון והבאים מטעמם מכל אחריות לאובדן ו/או נזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח אשר התחייב לערוך כאמור בסעיף זה לעיל, (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית), ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הני"ל בגין אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

#### **14. איסור הסבת או העברת זכויות על ידי השוכר**

השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא חוזה זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה או, למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו, לאחר או לאחרים בתמורה או בלי תמורה, בין לתקופה קצובה, בין באופן ארעי ובין לצמיתות, בכל דרך שהיא.

הפרה של סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תאפשר פינוי מידי של השוכר ושל כל אדם נוסף, שעושה ו/או עשה שימוש יחד עם השוכר במושכר, תוך שכל הוצאות הפינוי במקרה כאמור (לרבות ההוצאות המשפטיות) יחולו על השוכר בלבד.

סעיף 14 זה מהווה תנאי עיקרי בחוזה זה שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

#### **15. הסבת או העברת זכויות על ידי המשכיר**

- 15.1 המשכיר יהיה רשאי לשעבד חוזה זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן.
- 15.2 השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות החוזה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, ככל שיבוא. מובהר כי משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור על-ידי המשכיר, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

#### **16. פינוי המושכר**

- 16.1 עם תום תקופת השכירות ו/או עם סיומו ו/או ביטולו של חוזה זה כדין, מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לרשות המשכיר, כאשר המושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, במצב תקין לרבות התקנות המחברות דרך קבע שביצע בו השוכר וכשהמושכר במצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת חוזה זה, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.
- 16.2 במקרה שהמשכיר ידרוש שעבודות השלמה, שינויים ותוספות שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, יושארו על ידי השוכר במושכר ויהיו בבעלות המשכיר בלבד.
- 16.3 לא פונה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר בהתאם לחוזה זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם מראש בסך של 200 ₪, בגין כל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך. התשלום הני"ל נקבע ומוסכם כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש שאותם העריכו הצדדים מראש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר לפי כל דין.

- 16.4 מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים במפורש, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר (כנגד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי להוות וויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, פינוי ו/או סילוק יד של השוכר מהמושכר.
- 16.5 בתום תקופת השכירות ו/או בכל מקרה של ביטול או סיום השכירות, יחזיר השוכר למשכיר את החזקה במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ במצב טוב ובהתחשב בכך כי נמסרה לידי מושכר חדש, שהמושכר תקין וראוי לשימוש, נקי לחלוטין וצבוע באותו סוג צבע וגוון הקיימים במושכר ביום תחילת השכירות ושכל מערכות ומתקניו של המושכר הינם במצב כפי שנמסרו לשוכר.

## 17. סעדים ותרופות

### 17.2 ביטול החוזה :

מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, יהיה המשכיר רשאי לבטל חוזה זה, בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב, לשוכר, בכל אחד מן המקרים הבאים :

השוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.

השוכר הפר חוזה זה בהפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה, תוך ארבעה עשר (14) ממועד קבלת הודעת המשכיר בכתב בדבר ההפרה.

### 17.2 פיצויים :

הופר חוזה זה בהפרה יסודית על ידי השוכר, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בגובה של שלושה (3) חודשי שכירות, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד דרישת המשכיר לכך בכתב.

### 17.3 ריבית פיגורים :

כל תשלום של דמי שכירות או של חוב אחר של השוכר למשכיר על פי הסכם זה, שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בהתאם לשיעורה כפי שיקבע בפרסומי החשב הכללי, מעת לעת. ריבית הפיגורים תחושב מהיום שנועד לביצוע התשלום ועד לתשלום בפועל ותשולם עם דרישה.

יובהר בזאת, כי היה והמועמד או מי מטעמו מסר או ימסור מידע מוטעה ו/או יעשה שימוש אסור במושכר, בניגוד לחוזה זה, תישלל מהשוכר הזכות להשתתף בפרויקט דיוור בר השגה בעיר תל אביב- יפו לצמיתות.

## 18. שונות

- 18.1 מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים. תנאי הסכם זה משקפים במלואם את המותנה בין הצדדים ומבטלים התקשרויות, הבטחות, הסכמות, הסכמים, זכרוך דברים, מצגים והתחייבויות קודמות שנעשו בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה, בין בע"פ ובין בכתב, אם נעשו
- 18.2 נשא צד אחד בהוצאות ו/או במסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלומם מוטלת עפ"י הסכם זה ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין על הצד שכנגד, יהא זכאי הצד המשלם להחזרת המגיע לו מיד עם דרישתו, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם, והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם.
- 18.3 למען הסר ספק ועל אף האמור בחוזה זה ובכל דין לא תהא לשוכר כל זכות לקזז ו/או לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיעו לשוכר מהמשכיר, מדמי השכירות המגיעים למשכיר עפ"י חוזה זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י חוזה זה.
- 18.4 כל ויתור, הנחה, דחייה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא יחשבו שוויתור של אותו צד על זכות כאמור, ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

- 18.5 סמכות השיפוט הייחודית בקשר לחוזה זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב יפו. על חוזה זה יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.

כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא לחוזה. כל הודעה אשר תישלח מצד למשנהו, בדואר רשום לכתובתו של הצד השני, כמפורט במבוא לחוזה זה, תיחשב כהודעה שנמסרה, תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל ומיד, אם נמסרה במסירה אישית לנמען.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
השוכר

\_\_\_\_\_  
המשכיר

**נספח "א" לחוזה השכירות**

**נוסח ערבות בנקאית**

\_\_\_\_\_  
תאריך

לכבוד  
עיריית תל אביב יפו  
ג.א.נ.,

## כתב ערבות מס'

1. הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ ("סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ ("השוכר") בקשר עם חוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_.
1. אנו נשלם לכם, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת השוכר, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.
2. בערבות זו:
- "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
- "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_, בגין חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.
- "המדד הקובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
- "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית או ירידת המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד הקובע עלה, או ירד, לעומת מדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לעליית או ירידת המדד הקובע לעומת מדד הבסיס.
3. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.
4. כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה \_\_\_\_\_, וצריכה להגיע לסניף זה עד יום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_.
5. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

**בכבוד רב,**

**בנק:** \_\_\_\_\_

**סניף:** \_\_\_\_\_

כתב ערבות

אני הח"מ,

נושא ת.ז. מספר \_\_\_\_\_, מרח' \_\_\_\_\_ להלן: \_\_\_\_\_  
"הערב".

אחראי וערב בזאת באופן אישי, למילוי כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה השכירות לרבות תקופות הארכה/האופציה (להלן: "ההסכם") אשר נחתם ביום \_\_\_\_\_ כלפי עיריית תל אביב ו/או עזרה ובצרון (להלן: "בעל הערבות"), לכל אחת מהתחייבויותיו של \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") לכל תקופת השכירות ו/או האופציה ו/או הארכה שתינתן לחייב, ומתחייבים לשלם לבעל הערבות כל סכום אותו יהיה החייב לבעל הערבות על פי ההסכם ו/או לשפות את בעל הערבות עקב הפרת ההסכם ו/או בגין נזקים שיגרמו לו עקב אופן ביצועו על ידי החייב, מיד עם דרישתו הראשונה של בעל הערבות בכתב.

הנני מוותר בזאת על דרישה מוקדמת כמשמעותה בסעיף 8 לחוק הערבות, תשכ"ז – 1967, וכל פשרה או ויתור כלפי החייב, לא יהיה בהם פשרה או ויתור כלפי.

ערבותנו זו תישאר במלוא תוקפה ולא תיפגע למרות ארכה, דחייה, שינוי או הקלה אחרת שבעל הערבות ייתן לחייב, אם ימצא לנכון, בביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם.

ערבותי זו תעמוד במלוא תוקפה, בין אם כתב ערבות זו ייחתם על ידי ערב אחד או יותר.

ערבותי זו אינה ניתנת לביטול, אלא בהסכמה בכתב מאת בעל הערבות.

מצ"ב שלושה תלושי שכר אחרונים המעידים על הכנסתי.

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימת הערב

אני עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ חתם בפני על ערבות אישית זו מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שזיהיתי אותו לפי תעודת הזהות המפורטת לעיל, והסברתי לו/ה את מהות המסמך ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו, ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן לו כראוי \_\_\_\_\_, חתם \_\_\_\_\_ לפני \_\_\_\_\_ מרצונו.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת עו"ד

\_\_\_\_\_  
תאריך

## שטר חוב

מיד עם דרישה ובכפוף להוראות חוזה זה, אנו החתומים מטה מתחייבים לשלם נגד שטר זה לפקודת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ בלבד (להלן: "עזרה ובצרון"), סכום בשקלים חדשים השווה ל-25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף ₪) עבור כל אחד מהערבים, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן במועד פירעונו בפועל של שטר זה.

למונחים הבאים תהיה בשטר חוב זה המשמעות הנקובה בצדס כדלהלן:

"מדד" מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"מדד בסיס" המדד הידוע ביום חתימת שטר זה.

"המדד החדש" המדד שיפורסם לאחרונה לפני הדרישה לתשלום על פי שטר זה.

"הפרשי הצמדה למדד" שיעור עליית המדד כיחס שבין המדד החדש לבין מדד הבסיס.

הסכום לתשלום נגד שטר זה יחושב וישולם בכפיפות לתנאי ההצמדה הבאים:

אם במועד פרעונו בפועל של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס נשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל ביחס לסכום הנקוב לעיל בשיעור השווה לשיעור העלייה של המדד החדש ביחס למדד הבסיס, אולם אם יתברר שהמדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו נשלם את סכום השטר הנקוב לעיל.

עזרה ובצרון תהא פטורה ממסירת הודעת חילול ומחובות אוחז בשטר.

הגשת השטר לביצוע תיחשב כדרישת תשלום, ללא צורך בכל דרישה מוקדמת.

**מקום התשלום:** בכתובת עזרה ובצרון, דהיינו ברחוב המסגר 9, בית אמפא קומה 4, בתל אביב.

### שם עושה השטר –

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ חתימת עושה השטר

### אישור

אני עו"ד \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ חתם בפני עושה השטר על שטר זה.

\_\_\_\_\_ עמיחי מגער, עו"ד

### ערבות אוואל:

אני \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר.

\_\_\_\_\_ הנני אחראי וערב אישית כמפורט לעיל

### אישור

אני עו"ד \_\_\_\_\_ מרח' \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ חתם בפני על שטר זה מר \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שזיהיתי אותו לפי תעודת הזהות המפורטת לעיל, והסברתי לו את מהות המסמך ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו, ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן ל/ה כראוי, חתמו/ה לפני מרצונו.

\_\_\_\_\_ עו"ד, \_\_\_\_\_