

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

בין : **מגוריט ישראל בע"מ, מס' תאגיד 515434074**
מדריך אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי) רמת גן 5250606
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין : _____ ת.ז.
_____ ת.ז.
מ
טלפון _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר מצהיר כי הינו בעל הזכויות במגרש הידוע כחלק ממגרש 1 לפי תכנית תא/3250 הידוע כגוש 6110 בחלק מחלקות 370, 366, 371, 42 הנמצא ברח' מנחם בגין 144 בתל אביב (להלן: "המגרש") אשר עליו הוקם פרויקט הכולל בין היתר, מגדל מגורים בן 338, מגדל משרדים, מבני ציבוריים ושטחי מסחר, כל זאת מעל חניון תת קרקעי בן 6 מפלסים (להלן: "הפרוייקט"), והכל בהתאם להוראות התכנית המאושרת תא/3250, כפי שזו אושרה ע"י הוועדה המחוזית לתו"ב (להלן: "התכנית") ובהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית שאושרה בקשר עם המגרש.

והואיל והמשכיר מצהיר כי הינו זכאי להירשם כבעל הזכויות וכי הינו המחזיק הבלעדי של דירת מגורים בת _____ חדרים, המצוייה בקומה _____ של הבנין ברח' _____ תל אביב, יחידה בשטח של כ- _____ מ"ר, במגרש (להלן: "המושכר");

והואיל ועל המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר והמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו על פי חוק הגנת הדייר;

והואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר לתקופה ולמטרה כמוגדר להלן בהתאם לתנאי הסכם זה וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה זו ובתנאים הקבועים בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הכותרות בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לפרשן אחרת.

2. אי חלות חוקי הגנת הדייר

- 2.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר כ"ו באב תשכ"ח, 20 באוגוסט 1968, ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות **חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972** ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו (להלן: "החוק"), ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות הסכם שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח החוק ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות והוראות הסכם זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם ובהתאם לתנאי הסכם זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי הסכם זה אינם ואין לראותם ואף לא 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 הסכם זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 **לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972**, אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 2.4. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאסור לו לערוך כל שינוי או שיפוץ במושכר ללא קבלת אישור מראש ובכתב של המשכיר ושל חברת הניהול, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב כי כל השקעותיו במושכר ו/או שיפוצים שיערוך במושכר, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות עפ"י חוקי הגנת הדייר ולא יהוו שינויים או שכלולים יסודיים בגדר החוק. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לכל תשלום שהוא בגין שינויים או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן אחר.

3. הצהרות והתחייבויות השוכר

- 3.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא בדק ומכיר היטב את המושכר, שטחו, מאפייניו, מצבו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו ויעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי ומצאם 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 בעניינים המצויים באחריות המשכיר כמפורט בסעיף 7.3 להלן).
- 3.2. השוכר שוכר את המושכר במצבו הנוכחי AS IS והמשכיר לא יידרש לבצע כל עבודת התאמה ו/או שיפוץ במושכר.
- 3.3. המושכר אינו כולל ריהוט או מתקנים כלשהם למעט מיזוג אוויר.
- 3.4. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי הוא עומד בתנאי הזכאות עליהם הצהיר עובר להשתתפותו בהגרלה שערכה עיריית תל אביב יפו וכי ידוע לו כי רק על סמך זכאותו כאמור הוא זכאי להתקשר בהסכם זה. כמו כן, השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי ידוע לו שזכאותו לשכירות המושכר מותנית בכך שימלא אחר הוראות חוזה זה ככתבו וכלשונו וכי במידה ויפר את הוראות החוזה הפרה יסודית תפקע זכאותו והמשכיר יהיה רשאי לפעול בהתאם להוראות הסכם זה.

4. מטרות השכירות

4.1. השכרת המושכר על פי הסכם זה הינה למטרת מגורי השוכר וילידיו הקטינים בלבד. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה הנ"ל ולא למטרה אחרת כלשהי. שימוש אחר במושכר למטרה שונה מן המטרה כאמור בהסכם זה למשך כל תקופה שהיא ו/או אי שימוש בדירה, לתקופה העולה על 30 ימים רצופים בשנת שכירות, מבלי הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר יחשב להפרה יסודית של הסכם זה מצד השוכר.

4.2. למען הסר ספק מודגש בזאת כי השוכר לא יוכל לעשות במושכר שימוש לצרכים עסקיים, מסחריים או אחרים שאינם מגורים בלבד, מכל מין וסוג ומוסכם שהשכירות היא למגוריו של השוכר בלבד, אישית, והוא לא יהיה זכאי או רשאי לשכן ו/או להלין בדירה אחרים.

4.3. השוכר יישא לבדו בכל קנס אשר יוטל, אם יוטל או נזק העלולים להיגרם בקשר עם שימוש השוכר במושכר ויפצה או ישפה את המשכיר בגין כל קנס / נזק כאמור, שיתבע לשלם בגינו מיד עם קבלת דרישה כאמור.

5. תקופת השכירות

5.1. תקופת השכירות הינה למשך 36 חודשים (3 שנים) החל מיום _____ ועד ליום _____ בלבד (להלן: "**תקופת השכירות**") עם אופציה להארכה כמפורט בסעיף 5.2 ובכל מקרה מובהר שסך כל תקופת השכירות של השוכר לא תעלה על 5 שנים.

5.2. השוכר יהיה רשאי לשכור את המושכר לתקופה קצרה יותר מחמש שנים אולם תקופת השכירות לא תפחת משלוש שנים, והשוכר יהא רשאי בהודעה מראש ובכתב של 6 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות (להלן: "**הודעת המימוש**") ו-"**המועד האחרון למתן הודעת מימוש האופציה**") להודיע פעמיים למשכיר לעיריית תל אביב יפו ולחברת עזרה ובצרון ובע"מ על רצונו להאריך את תקופת השכירות של 3 שנים כאמור בשנה אחת בכל פעם. האופציה האחרונה תהיה עד תום שנת שכירות נוספת, או עד ליום 1/7, לפי המוקדם מביניהם.

5.2.1. לא הודיע השוכר על רצונו לממש את האופציה עד למועד האחרון למתן הודעת מימוש האופציה, תסתיים תקופת השכירות במועד הנקוב בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.2. יודגש כי בתום 5 שנות שכירות לא תעמוד לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות לפי סעיף 5.2 בתקופה נוספת והיא תסתיים בתום 5 שנות שכירות.

5.3. מובהר, כי על אף האמור בסעיף 5.2 לעיל, המשכיר יהא רשאי להודיע לשוכר תוך 60 יום ממועד קבלת הודעת המימוש, כי הוא אינו מסכים להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת וזאת בהתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים:

5.3.1. במהלך תקופת השכירות הפר השוכר את הסכם השכירות בהפרה יסודית.

5.3.2. לא צורף להודעת המימוש אישור חברת הביטוח בדבר הארכת תוקפן של פוליסות ביטוחי השוכר כאמור בסעיף 7.9 להלן, למשך תקופת האופציה.

5.4. הוראות הסכם זה תחולנה גם במשך תקופת האופציה, אם מומשה בהתאם להוראותיו, למעט באותם סעיפים הקובעים מפורשות אחרת.

לאחר שחלפה לפחות שנת שכירות אחת, תינתן 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 למשכיר ובלבד שהתקבלה החלטה אצל עיריית תל אביב יפו שלא להמשיך את פרויקט דיור בר השגה.

5.5.1

במהלך התקופה שממועד הודעת הסיום המוקדם, יהיה רשאי המשכיר ו/או עיריית תל אביב יפו ו/או עזרה ובצרון, להראות את המושכר לשוכרים ו/או רוכשים פוטנציאלים, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם השוכר, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או לעיריית תל אביב יפו ו/או לעזרה ובצרון להציג את המושכר כאמור לעיל ולשם כך אף להיכנס למושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר ו/או עיריית תל אביב יפו 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.

5.5.2

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.

5.5.3

5.6 התחייבויות השוכר על פי סעיף זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5.5. עוד מובהר כי במקרה ומסיבות התלויות בשוכר, יבקש השוכר לקצר את תקופת השכירות, יידרש לקבל לכך אישור מראש ובכתב מאת עיריית ת"א יפו, כדי שניתן יהיה להחליף את השוכר בשוכר אחר, העומד גם הוא בקריטריונים שקבעה העיריה לדיור בר השגה.

5.6. עם תום תקופת השכירות ו/או עם ביטולו של הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ במצב תקין לרבות התקנות המחוברות דרך קבע שביצע בו השוכר וכשהמושכר צבוע בגוון שהיה צבוע במועד מסירתו לשוכר, ובמצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת הסכם זה, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר, והכל מבלי לגרוע מהאיסור החל על השוכר לערוך שינויים כלשהם במושכר, כמפורט בסעיף 8.4 להלן.

5.7. מוסכם כי בששת החודשים האחרונים בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה, לפי העניין המשכיר יהיה רשאי להציג את הדירה בפני שוכרים ו/או רוכשים פוטנציאליים וזאת בהודעה מראש לשוכר.

6. דמי השכירות ותשלומם

6.1. דמי השכירות החודשיים שישלם השוכר למשכיר בתקופת השכירות יעמדו על הסך של _____ ₪ שהם 25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית הממוקם בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בלוח הכנסה חודשית בעשירונים של משקי בית, נכון למועד חתימת הסכם המשכיר עם העיריה ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימת הסכם המשכיר עם העיריה.

דמי השכירות הנקובים בסעי' 6.1 לעיל נתונים לשינויים כדלקמן: במידה ובמועד קבלת טופס 4 עלה ממוצע במשק בית של העשירון השביעי, על זה שחל במועד חתימת ההסכם, יועמדו דמי השכירות החודשיים על ממוצע במשק בית של העשירון השביעי במועד טופס 4 ומאותו מועד יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד זה (להלן: "המדד" וכן "דמי השכירות הבסיסיים"). על כל פנים מובהר שבמידה וההכנסה הממוצעת במשק בית שבעשירון השביעי תעלה, יעלו דמי השכירות הבסיסיים לפי הנתונים המעודכנים של ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, כפי שאלו יפורסמו מעת לעת ע"י הלמ"ס, ועל גבי נתונים מעודכנים אלו תתווסף החל ממועד עדכונם גם עליית המדד – על פי סכום דמי השכירות הגבוה מבין השניים. למען הסר ספק, במקרה שבו היתה ירידה בממוצע במשק בית של העשירון השביעי ממועד חתימת ההסכם ועד למועד קבלת טופס 4 - יהיה הבסיס לדמי השכירות הממוצע במשק בית של העשירון השביעי נכון למועד חתימת הסכם זה וממועד קבלת טופס 4 ואילך יצטרפו לדמי השכירות כאמור גם הפרשי המדד. מובהר כי דמי השכירות הבסיסיים יעודכנו על פי נתוני הלמ"ס החל מהפרסום הקרוב שלאחר חתימת הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מן ההצמדה למדד החלה על פי הסכם זה. בהתאם, יועמדו דמי השכירות הבסיסיים על הסכום הגבוה מבין השניים: (1) 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כפי שיפורסמו החל מחתימת הסכם זה (2) סכום דמי השכירות הבסיסיים כשהוא צמוד למדד.

6.2. ההתחשבות מול השוכר תבצע אחת לשנה לגבי השנה שחלפה (לא ייערך חישוב רטרואקטיבי לגבי עדכוני הסכומים שייקבעו על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה) והשוכר מתחייב לשלם את הפרשי ההצמדה בגין השנה שחלפה, ככל שיחולו, לא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד בו נתקבלה אצלו דרישה לתשלום בכתב מאת המשכיר בגין הפרשי ההצמדה הנ"ל. למען הסר ספק, יצויין כי ההצמדה למדד של דמי השכירות כאמור תבצע מדי חודש בחודשו.

- 6.3. דמי השכירות החודשיים ישולמו ע"י השוכר מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש שכירות עבור חודש מראש. בהקשר זה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 שיקים מראש לכל שנת שכירות, ומסירת 12 השיקים כאמור תחודש ע"י השוכר אחת לשנה, וכתנאי להמשך השכירות. ככל שתמומש תקופת האופציה, אחת או יותר, בהתאם לאמור לעיל, ימסור השוכר כתנאי לכניסתה לתוקף של תקופת האופציה 12 שיקים בקשר עם תשלום דמי השכירות בתקופת האופציה. לחילופין, רשאי השוכר לשלם את דמי השכירות באמצעות הוראה לחיוב חשבון.
- 6.4. מוסכם על הצדדים כי איחור של למעלה מ- 14 יום בתשלום ו/או בפרעון תשלום אחד או יותר מהתשלומים הנקובים לעיל ולהלן ובכלל זה תשלומי המע"מ ו/או תשלום הוצאות אחזקת המושכר, יחשב להפרה יסודית של הסכם זה ע"י השוכר.
- 6.5. למען הסר ספק מודגש בזאת שרק פרעון השיקים בפועל אותם ימסור השוכר למשכיר ייחשב כביצוע תשלום על פי הסכם זה.
- 6.6. השוכר יהא חייב לשלם דמי השכירות וכן את שאר התשלומים עפ"י הסכם זה במלואם, אף אם לא השתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה (למעט במקרה בו בטרם סיום תקופת השכירות, התפנה השוכר מהמושכר ובקשתו לקיצור תקופת השכירות אושרה על ידי העיריה והמשכיר, בהתאם למפורט בסעיף 5.6-ו לעיל).

7. אחריות, מיסים ותשלומים

- 7.1. המשכיר ו/או כל מי שבא ו/או פועל מטעמו, לא יהיו אחראים בכל אופן שהוא לכל נזק ו/או פגיעה לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לשוכר ו/או למי מטעמו ו/או למבקרו ו/או למשכיר ו/או למי מטעמו ו/או לצד ג' אחר לרבות שוכרי ו/או מחזיקי דירות אחרים בבנין, אשר יגרמו בתחום המושכר ו/או עקב השימוש במושכר, במהלך תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה או החזקת השוכר בדירה, לפי הארוכה מביניהם.
- 7.2. על השוכר, ועליו בלבד, תחול האחריות לכל נזק לרבות נזק גוף ו/או רכוש ו/או הוצאה ו/או הפסד רווחים כלשהו שייגרם לו ו/או למשכיר ו/או לצד שלישי כלשהו בתחום הדירה המושכרת ולכל רכוש שהוא שייגרם עקב שימוש השוכר במושכר ו/או התנהגות השוכר ו/או באי ביתו.
- 7.3. למען הסר ספק, מובהר כי אחריות המשכיר ו/או חברת הניהול הינה לתקינות של תשתיות, צנרת ומערכות בדירות בהישג יד (לרבות על דרך הפעלת אחריות חוק מכר מול הקבלן) ובהקשר זה מובהר כי המשכיר לרבות באמצעות חב' הניהול, הוא האחראי לתיקון כל הליקויים בשטחים הציבוריים, וכי באחריות המשכיר בלבד לתקן על חשבונו את כל הליקויים הנובעים מתשתית לקויה בדירה, וראה לענין זה גם האמור בסעיף 9.1 להלן. המשכיר ידאג לכך שבמקרה דחוף, דהיינו, תיקון שללא ביצועו לא ייתכן שימוש סביר בדירה, יבוצע התיקון בתוך 72 שעות לכל היותר. כן מובהר, כי מאחר שהדירה נמצאת בבניין שהתקבל מיזם וקיימות חובות של המשכיר כלפי היזם לאפשר תיקונים בדירות סמוכות לדירה המושכרת, יאפשר השוכר את ביצוע התיקונים גם בדירה סמוכה, ככל שיש צורך בכניסה של היזם לדירתו, בתיאום עם היזם ועל פי הוראותיו. למען הסר ספק, מאחר שהמשכיר רכש את הדירות מיזם שלו אחריות על פי חוק המכר (דירות) מובהר כי המשכיר לא יתקן בעצמו את הליקויים בשטחים הציבוריים, אלא הדבר ייעשה בדרך של הפניית פניות השוכר ליזם על ידי המשכיר.

- 7.4. המיסים הממשלתיים הנוגעים למושכר ותשלומים החלים על בעלים של נכס, כדוגמת היטלי פיתוח או מיסי רכוש ממשלתיים החלים על המושכר בגין תקופת השכירות, יחולו על המשכיר.
- 7.5. כל התשלומים ו/או האגרות ו/או מסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה הנוגעים לאחזקת המושכר המוטלים ו/או הנדרשים ע"י ו/או מטעם כל גוף ו/או רשות ממלכתיים ו/או ממשלתיים ו/או עירוניים אשר יחולו על השימוש במושכר ו/או על המחזיק בו, בין אם קיימים ביום חתימת הסכם זה ובין כאלה שיוטלו בעתיד לרבות ארנונה עירונית, חשמל, מים, גז וטלפון ממועד קבלת המפתחות למושכר ובמשך כל תקופת השכירות עד לתום התקופה בה יהא השוכר זכאי להחזיק במושכר עפ"י הסכם זה והנובע ממנו ו/או עפ"י כל דין ו/או עד לפינוי של המושכר בפועל, הכל לפי המאוחר, יחולו על השוכר.
- 7.6. מקום בו הבניין בו מצוי המושכר ינוהל ע"י חברת ניהול אשר מספקת את השירותים המשותפים של הבנין ומתחזקת אותו, מתחייב השוכר לחתום על חוזה הניהול עם חברת הניהול ולשאת במלוא התשלומים לחברת הניהול החלים לגבי המושכר באופן יחסי בהתאם לשטח המושכר. יודגש כי דמי הועד ו/או דמי הניהול לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ, אך לא יותר מ- 350 ₪ (בצירוף מע"מ), כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם המשכיר עם העיריה או כשהם צמודים לעליית ההכנסה הממוצעת המעודכנת של העשירון השביעי לפי הלמ"ס – בהתאם לגובה מביניהם.
- דמי הועד או דמי הניהול ישולמו ע"י השוכר מדי חודש בחודשו בראשון של כל חודש שכירות עבור חודש מראש. בהקשר זה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 שיקים מראש לכל שנת השכירות. ככל שתמומש תקופת האופציה, אחת או יותר, בהתאם לאמור לעיל, ימסור השוכר כתנאי לכניסתה לתוקף של תקופת האופציה 12 שיקים בקשר עם תשלום דמי הועד או דמי הניהול בתקופת האופציה.
- 7.7. השוכר מצהיר ומאשר כי קרא את חוזה הניהול ותנאיו ידועים לו היטב והוא מתחייב לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים על פי הסכם הניהול כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 7.5 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי שירותי ספא ובריכה וכיו"ב (ככל שקיימים) לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים למושכר והשוכר יוכל לרכוש שירותים אלו בנפרד.
- 7.8. גם לאחר שתסתיים תקופת השכירות יהיה השוכר חייב בגין התשלומים האמורים בסעיף 7.5 ו- 7.6, באם החיוב נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות, גם אם החיוב או הדרישה לתשלום הגיעו לאחר תום תקופת השכירות.
- 7.9. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לפני מועד קבלת החזקה במושכר, לערוך ולקיים, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה, אם תמומש, ביטוח אחריות כלפי צד ג' אצל חברת ביטוח מורשית כדין, המבטח את אחריות השוכר או מי מטעמו לאובדן, ו/או הפסד רווחים כלשהו, פגיעה או נזק שיתרחשו במושכר, או בשטחים שהוצמדו לו, המצויים באחריות השוכר ו/או בחזקתו, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא, לרבות אורחיו, בגבולות אחריות בסכום השווה ל-1 מיליון ש"ח (1,000,000 ש"ח) לאירוע ובמצטבר למשך תקופת הביטוח, בתנאים המקובלים. הביטוח הנ"ל יורחב לשפות את המשכיר, את חברת הניהול, ו/או את הבאים מטעמם, ויכלול סעיף אחריות צולבת לפיו ייחשב כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח (להלן: **"ביטוחי השוכר"**).
- לשוכר תינתן אפשרות לבטח בפוליסה שתוצע דרך סוכן המשכיר או לחילופין דרך פוליסה אחרת והצגתה למשכיר תהיה כתנאי כניסה לקבלת הדירה.

7.10. בביטוחי השוכר יצויין במפורש כי :

7.10.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול והינם "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי שוכר בביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול.

7.10.2. לא יצומצמו ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתינתן על ידי המבטח למשכיר הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.

7.11. השוכר ימציא למשכיר לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במושכר וכתנאי לקבלתה בפועל, אישור מאת מבטחו בדבר עריכת ביטוחי השוכר (להלן-"**אישור עריכת ביטוחי השוכר**").

לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי השוכר, מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר אישור בגין הארכת תוקפם של ביטוחי השוכר לשנה נוספת.

7.12. השוכר מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר ו/או כנגד חברת הניהול ו/או הבאים מטעמם בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו (או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה ו/או הפרת תנאי הפוליסה ו/או ביטוח חסר), על פי ביטוחי השוכר שנערכים לפי סעיף 7.9 לעיל ובלבד שהאמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7.13. השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המצאת אישור עריכת הביטוח הינו תנאי לקבלת החזקה במושכר, והמשכיר יהא רשאי שלא למסור את החזקה במושכר במקרה בו אישור עריכת הביטוח לא הומצא במועד. כן מצהיר השוכר, כי ידוע לו כי אי המצאת אישור עריכת הביטוח במועד לא תגרע מהתחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות כל חובת תשלום, והשוכר מתחייב לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, אף אם לא נמסרה לידי החזקה במושכר.

7.14. השוכר ישלם את התשלומים האמורים בסעיף זה בהגיע מועד פרעונם.

7.15. השוכר מתחייב להודיע לעיריה לתאגיד המים ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כאמור בתוך 14 יום מיום תחילת השכירות.

7.16. 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 הסכם שכירות זה.

7.17. נשא צד אחד בהוצאות ו/או במסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלום 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 בכתב, ובצירוף 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.

7.18. השוכר מתחייב בזאת בתניה יסודית לשלם את כל המיסים וההוצאות האמורים במועד, כן מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות שתיגרמנה כתוצאה מאי תשלום כלשהו במועדו, ובכלל זה ישא השוכר גם בדמי פיגורים ובדמי ניתוק וחיבור מחדש וכל הוצאה אחרת.

- 8.1. השוכר מתחייב לשמור ולדאוג לשלמות ותקינות המושכר, פריטיו, אביזריו ומערכותיו, ולהחזירו למשכיר בתום התקופה בה יהיה זכאי להחזיק בו עפ"י ההסכם כשהמושכר על כל אביזריו ומערכותיו תקינים ונקיים ומוכנים לשימוש מיידית על ידי המשכיר ו/או שוכר אחר מטעם המשכיר, למעט בלאי טבעי וסביר.
- 8.2. מוצהר ומוסכם בזאת כי בתקופת השכירות וכן בכל מועד בו יחזיק השוכר במושכר מתחייב השוכר להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל אחד ממתקניו ולהיות אחראי ולתקן מיד ועל חשבונו כל נזק או קלקול שיגרם למושכר. השוכר לבדו יהיה אחראי לאבדן, פגיעה או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שייגרמו במושכר ו/או כתוצאה ממעשה או מחדל שאירעו בו ו/או בקשר עם ביצוע הוראות הסכם זה ו/או כתוצאה מכל דבר ועניין אחר הקשורים במושכר, במעשה, מחדל, שימוש או ביצוע כאמור ו/או הנובעים מהעניינים האמורים, כולם או חלקם ולא תחול כל אחריות על המשכיר, אלא כאמור בהסכם זה.
- 8.3. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות את המשכיר בגין כל סכום שישולם עקב כל תביעה שתוגש נגדו כתוצאה מכל נזק או אבדן שיגרמו כאמור בסעיף 8.2 לעיל, ולהחזיר למשכיר תוך 14 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב, כל סכום שהמשכיר ישלם בקשר לתביעה ולפיצוי כאמור ובקשר להגנתו מפני תביעה כאמור ובלבד שהמשכיר לא ישלם ולא יתחייב לשלם כל סכום שהוא טרם ניתנה לשוכר הזדמנות נאותה להתגונן בפני כל תביעה ו/או דרישה לתשלום.
- השוכר בלבד יהיה אחראי לתכולה שהביא עימו למושכר.
- 8.4. השוכר מתחייב בזאת שלא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו לרבות קירותיו החיצוניים, שינויים ו/או תוספות כלשהם ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר וחברת הניהול של הבנין, מראש ובכתב ובתנאים שימצאו לנכון לקבוע. כל שינוי כאמור שנתקבל לגביו אישור המשכיר יעשה ע"י השוכר ועל חשבונו. בתום תקופת השכירות יהיה על השוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם אלא אם הסכים המשכיר אחרת בכתב וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי של המשכיר.
- 8.5. השוכר מתחייב לקיים ולמלא אחר כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השימוש במושכר ו/או פעילות במושכר.
- 8.6. השוכר מתחייב בזאת להימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק לבית כולו ו/או לדייר מדיירו ו/או למי משכניו האחרים. כמו כן, השוכר מתחייב לפעול בזהירות ולמנוע גרימת כל נזק למתקנים ו/או בשטחים המשותפים בפרויקט, וכן הוא מתחייב לתקן על חשבונו לאלתר כל נזק ו/או קלקול ו/או מטרד ו/או הפרעה שייגרמו להם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או מבקריו, כל זאת בלי לגרוע מכל הוראה מהוראות החוזה.
- 8.7. המשכיר זכאי להיכנס למושכר בכל עת ובכל שעה משעות העבודה המקובלות בתאום מראש עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים תנאי הסכם זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או בפני אנשי מקצוע מטעמו.

- 8.8. ידוע לשוכר כי נציג עיריית תל אביב יפו האמונה על בחירת ואישור השוכרים שיהיו זכאים לשכור דירה בפרוייקט, יהיה רשאי לבצע בכל עת ביקורות פתע בפרוייקט וזאת בנוסף לזכותה של עיריית תל אביב לערוך ביקורות שוטפות בדירות בהישג יד בפרוייקט בתיאום של 48 שעות מראש עם המשכיר ומבלי להודיע לשוכר והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכיר או כנגד עיריית ת"א בעניין זה.
- 8.9. מוסכם על השוכר כי המשכיר יודיע לעיריית תל אביב בכתב מיד ובהקדם האפשרי, על כל הפרה צפויה, או סיום צפוי, של הסכם זה לאחר חתימתו, בכדי שעיריית תל אביב תוכל לפעול מבעוד מועד בכדי לאתר ולבחור מועמד מתאים לשכור את הדירה נשוא הסכם זה, שיחליף את השוכר במושכר.
- 8.10. יודגש כי מקום בו יעזוב השוכר את הדירה מכל סיבה שהיא, במהלך תקופת השכירות, או מקום בו הסכם זה יבוטל או יופסק מכל סיבה שהיא, ייכנס השוכר המחליף בנעליו של השוכר לעניין התנאים המפורטים בהסכם זה.
- 8.11. האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תניה יסודית וזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר.

9. ביטוח באחריות המשכיר

- 9.1. המשכיר מתחייב לבטח על חשבונו את המושכר במשך כל תקופת השכירות – בפוליסה לכיסוי כל נזק למבנה, לרבות רעידות אדמה כמקובל, והן פוליסה לכיסוי כל נזק לצד ג'. הפוליסות שיערוך המשכיר יועברו טרם חתימתן לאישורו של הממונה על הביטוח בעיריית תל אביב. למען הסר ספק, מובהר כי אחריות המשכיר ו/או חברת הניהול הינה לתקינות של תשתיות, צנרת ומערכות בדירה (לרבות על דרך הפעלת אחריות חוק מכר מול הקבלן, כאמור לעיל) ובהקשר זה מובהר כי המשכיר לרבות באמצעות חב' הניהול ו/או על דרך של הפעלת אחריות היזם על פי חוק המכר (דירות), הוא האחראי לתיקון כל הליקויים בשטחים הציבוריים, וכי באחריות המשכיר בלבד לתקן על חשבונו את כל הליקויים הנובעים מתשתית לקויה בדירה, בעוד שהשוכר יהיה אחראי למצב הדירה ולתיקון הליקויים שאירעו עקב שימוש בלתי סביר ורגיל בדירה ו/או במתקניה ו/או שאינם בתשתיות הדירה. השוכר לא יהיה אחראי לבלאי הסביר של המתקנים והמערכות בדירה, שהועמדו לרשותו, במסגרת תקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה. מוסכם כי בהקשר זה של אחריות לתיקון ליקויים, בכל מחלוקת שתעורר בין המשכיר לבין השוכר של הדירה, הרי שמהנדס העיר (או מי מטעמו) הוא שיכריע במחלוקת, אחרי שיקבל או ישמע את טיעוני שני הצדדים, והחלטתו תהיה סופית ומוחלטת.

10. איסור הסבת או העברת זכויות

- 10.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק בעצמו ו/או לילדיו הקטינים ולצורך מגורים בלבד כאמור לעיל ואסור לשוכר להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו או בכל חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה או ללא תמורה, בין באופן קבוע ובין באופן ארעי.
- 10.2. השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא הסכם 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, בכל דרך שהיא. כל העברה ו/או הסבה ו/או המחאה ו/או משכון ו/או שעבוד שהשוכר יעשה בניגוד לאמור לעיל, תהא בטלה ומבוטלת מעיקרה וחסרת כל תוקף.

10.3. במקרה בו יחזיק ו/או יתגורר במושכר אדם אחר, נוסף לשוכר ו/או במקום השוכר שלא על פי הוראות הסכם זה, הרי שמבלי לגרוע מזכאותו של המשכיר לכל סעד ו/או תרופה בגין הפרה יסודית של הסכם זה, מובהר כי המשכיר יפעל בהקדם האפשרי לפינוי השוכר והאדם הנוסף הנ"ל, בין השאר באמצעות תביעה לפינוי והשוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה שייגרמו למשכיר בשל כך מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר.

10.4. הרשות בידי המשכיר למשכן ו/או לשעבד הסכם זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן כפי שהמשכיר ימצא לנכון מפעם לפעם ולפי שיקול דעתו הבלעדי. השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות ההסכם כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, אם יבוא. מובהר כי משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם להסכם זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

11. עילות פינוי

11.1. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, הרי בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב השוכר כמפר ההסכם בהפרה יסודית והמשכיר יהיה רשאי להפסיק באופן מיידי את ההתקשרות והשכירות נשוא הסכם זה, ולדרוש את הפינוי המיידי של המושכר על ידי השוכר.

11.1.1. אם השוכר יפגר בלמעלה מ- 14 יום, לאחר שקיבל התראה בכתב, בפרעון סכום כלשהו שיגיע למשכיר או לוועד הבית או לחברת הניהול לפי הוראות הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

11.1.2. אם התברר כי הצהרות השוכר בסעי' 3.4 אינן אמת או שזכאותו הושגה במירמה או אם השוכר הפר הוראות סעיף 4 או סעיף 10.

11.1.3. אם ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או כונס נכסים ומנהל (זמני או קבוע) לעסקי ו/או רכוש השוכר או חלק מהם והמינוי לא בוטל תוך 60 ימים מיום מינוי הכונס או המנהל או הנאמן, כאמור.

11.1.4. אם השוכר יפסיק את השימוש במושכר, בניגוד להוראות הסכם זה ו/או יעניק לצד ג' כלשהו, זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי במושכר, או בכל חלק הימנו בניגוד להוראות הסכם זה.

11.1.5. בכל מקרה בו יפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית וההפרה לא תוקנה תוך 14 יום ממועד פניית המשכיר בכתב אל השוכר.

12. פינוי המושכר

12.1. מיד בתום תקופת השכירות ו/או הפסקת השכירות ו/או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא כדין, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסור את החזקה בו לרשות המשכיר כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ השייכים לשוכר, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו, וכשהמושכר צבוע כאמור בסעיף 5.7 לעיל, הכל פרט לפחת ולבלאי סבירים;

במקרה שהמשכיר ידרוש עבודות השלמה, שינויים ותוספות שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחוברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו יושארו על ידי השוכר במושכר.

למען הסר ספק מובהר כי כל המחוברים למושכר, לרבות מזגנים, דוד שמש, לוח חשמל ו/או כל מתקן אחר המחובר חיבור של קבע הינו רכושו הבלעדי של המשכיר, גם אם הותקן על ידי השוכר, וככזה ישאר במושכר עם פינויו.

12.2. לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר בהתאם להסכם זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בשווי דמי השכירות החודשיים חלקי 10, לכל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש אותם העריכו הצדדים מראש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר לפי כל דין.

12.3. מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים כמפורש 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.

בנוסף לאמור לעיל ומבלי לפגוע בכל יתר הסעדים והתרופות המוקנים למשכיר על פי הסכם זה או לפי כל דין, בין אם בתום תקופת השכירות או עקב ביטול ההסכם, השוכר מסכים בזה מראש כי במקרה של אי פינוי המושכר במועד, ייחשב השוכר למחזיק שלא כדין ול"פולש טרי" ויהיה המשכיר זכאי, בעצמו ו/או ע"י שליחו ואף בלי הסכמת השוכר ומבלי לקבל כל צו בית משפט, להכנס למושכר, לפנות ולאחסן על חשבונו של השוכר את מטלטלי וחפצי השוכר ולתפוס חזקה במושכר.

13. בטחונות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר

להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה, ערבויות ובטחונות כדלהלן:

13.1. **פקדון כספי במזומן ולחילופין, ערבות בנקאית אוטונומית וצמודת מדד לתקופת השכירות, אותה ידאג השוכר להוציא בעצמו ועל חשבונו, בנוסח המצורף להסכם זה (הפקדון ו/או הערבות ייקראו להלן: "הפקדון"), בסכום השווה לשלושה חודשי שכירות (כולל מע"מ) לכל שנת שכירות. פקדון זה יופקד בידי המשכיר בפקדון נושא ריבית וישמש להבטחת קיום התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם.**

המשכיר יוכל להיפרע מהפקדון בשלמותו או בחלקו להטבת נזקיו במקרה של הפרת התחייבות יסודית כלשהי מצד השוכר, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה של אי פינוי המושכר בסיום השכירות ו/או במקרה בו לא ישלם השוכר תשלום המוטל עליו ע"פ ההסכם, ובלבד שנתן לשוכר התראה בכתב על כך לפחות 14 ימים מראש, וזאת בלא לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו עפ"י ההסכם וכל דין כנגד השוכר ו/או הערבים לו, לרבות פינוי השוכר מן המושכר בכל אמצעי העומד לרשותו לפי דין.

13.2. בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו של הפקדון האמור, ישלים השוכר מיידית ולפי דרישת המשכיר את הפקדון כך שיופקד בידי המשכיר בכל עת סכום השווה ל- 3 חודשי שכירות. עם סיום הסכם השכירות, פינוי המושכר והשבתו למשכיר בהתאם להוראות ההסכם ותשלום מלוא התשלומים המוטלים על השוכר בהתאם להוראות ההסכם זה, ישיב המשכיר את הפקדון על פירותיו ליד השוכר.

- 13.3. באם לא יקיים השוכר התחייבות כל שהיא על פי הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי, לאחר שנתן לשוכר התראה בכתב של 14 ימים מראש והשוכר לא תיקן ההפרה האמורה, להשלים פרטי השטר ולהגישו לפרעון וזאת בלא לגרוע מכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו כנגד השוכר עפ"י ההסכם וכל דין.
- 13.4. סכום הפקדון המפורט בסעיף 13.1 להסכם זה יהיה צמוד אף הוא למדד ויעודכן אחת לשנה.
- 13.5. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין מתן הבטחונות עפ"י הסכם זה 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 לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י הסכם זה או על פי כל דין.
- 13.6. כמו כן יפקיד השוכר במעמד חתימת הסכם זה בידי המשכיר שיק לפקודת חברת חשמל, שיק לפקודת עיריית תל אביב עבור ארנונה ושיק עבור תאגיד המים בגין מיסי מים ושיק לפקודת ועד הבית או חברת הניהול. השיקים יהיו ללא סכום וללא מועד פרעון וישמשו בעת הצורך לתשלומי חובות לגופים הנ"ל. באם לא יהיו חובות לגופים אלה בתום תקופת השכירות יחזיר המשכיר את השיקים לשוכר.
- 14.
- 14.1. השוכר מתחייב להודיע לעירייה לתאגיד המים ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק וימציא למשכיר אשור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור בתוך לא יאוחר מ – 7 ימי עבודה מיום תחילת השכירות.
- 14.2. 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 הסכם שכירות זה.
- 14.3. השוכר מתחייב בזאת בתניה יסודית לשלם את כל המיסים וההוצאות האמורים במועד, כן מתחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות שתגרמנה כתוצאה מאי תשלום כלשהו במועדו, ובכלל זה ישא השוכר גם בדמי פיגורים ובדמי ניתוק וחיבור מחדש וכל הוצאה אחרת.
15. צד שיפר הסכם זה, ישלם לצד האחר את מלוא הנזקים, ההפסדים וההוצאות שנגרמו בשל כך. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע פינוי המושכר ו/או כל סעד אחר עפ"י ההסכם וכל דין.
16. תרופות המשכיר בגין הפרות
- 16.1. מבלי לגרוע מהאמור בהמשך סעיף זה ובהוראות אחרות שלו ומתרופות ספציפיות המופיעות בהסכם זה, תחולנה על הפרת הסכם זה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, והוראות חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973. בגין כל הפרה יסודית של השוכר, למעט זו הנוגעת לפינוי המושכר לפי סעי' 12.2 להסכם זה, ישלם השוכר פיצויים מוסכמים מראש בסך של דמי השכירות החודשיים לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר או נוסף לפי כל דין או הסכם.

- 16.2. אם השוכר לא יחזיק את המושכר במצב תקין ו/או לא יתקן הטעון תקון במושכר ו/או לא יחזיר המושכר למשכיר בתום תקופת השכירות במצב תקין ו/או אם ייגרם נזק כל שהוא למושכר בתקופת השכירות אשר לא תוקן על ידי השוכר, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה בהתאם להוראות הסכם זה, ו/או בהתאם לכל דין, יהיה המשכיר רשאי לבצע כל תיקון ו/או לעשות כל פעולה שהיא שתראה לנכון בעיניו לתיקון הנזק ו/או להחזרת המצב לקדמותו וזאת על חשבון השוכר, ובלבד שנתן על כך הודעה מראש ובכתב של 30 יום. חיוב השוכר בעלויות אלו יהא אך ורק עפ"י חשבוניות מס כדין.
- 16.3. המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק מכל סוג שהוא אשר ייגרם לשוכר, אם יגרם כזה, בשל פעולות כנ"ל של המשכיר.
- 16.4. בכל מקרה של ביטול זכויות השוכר לפי הסכם זה, מחמת הפרתו על ידי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לכל תרופה נוספת העומדת לו בדין בשל ההפרה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור- סעד של פיצויים, צו מניעה וצו עשה.
17. שונות
- 17.1. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת להסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים וכן אושר ע"י העיריה בכתב.
- 17.2. למען הסר ספק ועל אף האמור בהסכם 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 הסכם זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה.
- 17.3. כל ויתור, הנחה, דחיה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד להסכם זה, לא יחשבו שויתור של אותו צד על זכות כאמור ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.
- 17.4. סמכות השיפוט הייחודית בקשר להסכם זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבתי המשפט בעיר תל-אביב יפו.
- 17.5. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא לו וכל מכתב שישלח בדואר רשום לכתובת מהכתובות דלהלן בדואר רשום יחשב כנמסר 72 שעות מעת משלוחו. כתובת השוכר החל ממועד מסירת החזקה ובמשך כל תקופת השכירות ו/או האופציה תהיה במושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר

השוכר