

## חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ברחובות, ביום 6 לחודש אוגוסט שנת 2016

בין:  
ישראל אקרמן  
מ.ז. 054679139  
רחוב כרמל 21 רחובות

### מצד אחד:

לבן:  
ירדן צוקרמן 305066458  
לייד פולק 301723714

אשר כתובתם לצרכי הסכם זה הינה

נייד 0523763725

או בכתב המושכר  
(להלן ביחד או לחוד: "השוכר")

### מצד שני:

והמשכير הינו המחזיק והבעליים החוקיים של דירה הנמצאת בראיה הנשיא הראשון 29/ב ברחובות  
השוכר רוצה לשכור מאת המשכיר את המושכר (כהגדתו בסעיף 3 להלן) בשכירות לא מוגנת לתקופה  
מוגדרת קבועה בחוזה זה, לצורך מגוריו, והמשכיר נכוון לשוכר את המושכר, הכל בהתאם  
להוראות חוזה זה להלן;

הויאל  
והויאל

### לפי כן, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. דין המבוא והנספחים

- 1.1. המבואה והנספח לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד הימנו ויתפרש כהוראה מהוראותיו.
- 1.2. כוורות חוזה זה הין לצרכי נוחיות ולא ישמשו בפרשו.

#### 2. אightחולת הוראות הגנת הדיר

##### הצדדים מאשרים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

- 2.1. כי השוכר לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהם והמשכיר לא קיבל ולא התחייב לקבל בכל  
צורה ואופן שהם בגין המושכר ואו חוזה זה ו/או הסכמתו כאמור בחוזה זה, דמי מפתח ו/או סכום  
כleshewo מאת השוכר למעט דמי שכירות כמפורט בחוזה זה.
- 2.2. כי לא יחולו לגבי המושכר ו/או לגבי שכירות זה הוראות חוק הגנת הדיר וכן חוקי הגנת הדיר  
האחרים על תקנותיהם וצוויהם (להלן: "חוקי הגנת הדיר") וכל חוק שיקנה לשוכר מעמד של דיר מוגן  
או שיקנה לשוכר זכות שלא לפנות את המושכר במקומות ובמועדים שבהם חייב השוכר על פי חוזה זה  
לפנות את המושכר.
- 2.3. כי לא יהיה בכוונתם ליצור קשר של שכירות מוגנת על פי חוקי הגנת הדיר וכי תנאי זה היו תנאי מוקדם  
לקבלת הסכמת המשכיר לחוזה זה.
- 2.4. כי אין ולא יהיה בהוראות חוזה זה כדי להעניק לשוכר כל זכות בגין וביחס למושכר ולמעט זכות שכירות  
לתקופה מוגבלת קבועה בחוזה זה ובתנאים קבועים בחוזה זה.

#### 3. השכירות

- 3.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה.
- 3.2. "המושכר" בהסכם זה משמעו דירה 2 ברוח הנשיא הראשון 29/ב, רחובות
- תקופת השכירות 3.3.
- 3.4. תקופת השכירות תהיה 12 חודשים המתחילה ביום 16.10.2016 ומסתיימת ביום 30.09.17 ("תקופת השכירות").
- טענות אי התאמה וברירה 4.
- 4.1. השוכר מצהיר ומאשר כי ראה ובחן באופן עצמאי את המושכר, מיקומו, מתקניו, מערכותיו כיוני האoir של, ואפשריות השימוש בו, והוא מצא אותו במצב תקין, שימוש ומתאים למטרת מגורי בו והוא מותר בזאת על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה ו/או פגש כלשהו, ולא תשמע מפיו כל טענה נגד המשכיר בקשר עם מצבו של המושכר ו/או הצד ו/או המתקנים ו/או המערכות המצוים בו.
- מטרת השכירות 5.
- 5.1. מוסכם בזאת כי השוכר יהיה רשאי להשתמש במושכר לצרכי מגורי ולמטרה זאת בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לעשות במושכר או להתרIOR לעשוות, כל שימוש אחר ללא קבלת הסכמתו המוקדמת בכתב של המשכיר.
- שינויים ותוספות 6.
- 6.1. השוכר מתחייב בזאת לשמור על תקיןותו של המושכר ושל כל הצד ו/או המתקנים ו/או המערכות המצוים בו (להלן: "הצד") ועל מצבם בעת חתימת חוזה זה ולא יהיה רשאי בו שינויים או תוספות כלשהן בין שניINI פנים ובין שניINI חוץ (להלן: "שינויים ותוספות"), ללא קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהמושכير. מבלי למגע ו/או לגורע מהאמור לעיל אם וכאשר השוכר יערוך ו/או יבצע במושכר שינויים ותוספות, לאחר קבלת הסכמה מפורשת בכתב מהמושכיר כמפורט לעיל, תהא למושכיר הזכות והברירה לדריש את הסרת השינויים והחותמות המושכר במצבו כפי שהיא במועד חתימת חוזה זה להלא השינויים והתוספות. היה והמשכיר לא ידריש הסרת השינויים והתוספות, יהפכו אלו לקני המשכיר ולשוכר לא תהא כל תביעה ו/או דרישת השטור השינויים והתוספות, יהפכו אלו לבגון השקעה בהם בכל דרך שהיא לרבות, אך לא רק, על דרך הקיוזו.
- דמי שכירות 7.
- 7.1. השוכר מתחייב לשלם למושכיר עבור תקופת השכירות, דמי שכירות בסך השווה ל- 39,600 נס (שלושים ותשעה אלף וש מאי נס) קרי, סך 3,300 (שלושת אלפי ושלוש מאות) נס לכל חודש של שכירות (להלן: "דמי השכירות"). התשלומים ייעבר מידית חודשי שירות לבנק עד לתאריך 15 לאותו חודש.
- תשלומים נוספים ומיסים החלים על השוכר 8.
- 8.1. בנוסף לתשלומים דמי השכירות מתחייב השוכר לשלם ולשאת על חשבונו במשך כל תקופת השכירות את כל התשלומים והמיסים החלים על פי הדין והנהג ו/או ניהול על שיחולו על פי דין על המחזיק (להבדיל מבעלים), לרבות כל התשלומים בגין וعد הבית, חשמל, מים, טלפון, גז, ארונות עירונית, מיסי עיריה אחרים, וכל תשלום אחר הקשור בחזוקות המושכיר. השוכר ישלם חשבונות אלה מיד עם דרישתם הראשונה. אם ידרוש זאת המשכיר, יdag השוכר, על חשבונו, להעביר שם המשכיר לשם, את החשבונות השונים של המושכיר, ולהחזירם לשם המשכיר בתום תקופת השכירות.

המחאה ו/או העברת השכירות

.9

השוכר מתחייב שלא לעשות כל המכחאה, העברה ו/או דיספוזיציה, מכל מין סוג שהוא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, במושכר ו/או בחוזה זה לרבות שעבוד של זכויותיו על פי חוזה זה, כולם או מקצתן, ולא להעביר את החזקה במושכר לאחר או אחרים ולא לשף אחרים בחזקה במושכר.

10. ביקור המשכיר

- 10.1. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן סביר, תוך תיאום מראש, על מנת לוודא כי השוכר מקיים את כל התחייבויותיו בחוזה זה, וכי הוא שומר על המושכר במצב טוב, תקין ונקה, הכל כמתחייב על פי חוזה זה.
- 10.2. כן יאפשר השוכר למשכיר ו/או למי מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן סביר, תוך תיאום מראש, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או לבצע תיקוני בדיקון במושכר.
- 10.3. כן מתחייב השוכר לאפשר למשכיר ו/או למי מטעמו, משך תקופה השכירות, ומעט לעת, להראות את המושכר ומערכותיו ללקוח ו/או שוכרים פוטנציאליים של המושכר, בתיאום מראש.
- 10.4. הפעולות שבסעיף 10 זה לעיל ייעשו תוך מאמץ שלא להפריע הפרעה בלתי סבירה לקיום שגרת חיים במושכר.

11. הרשות המושכר ותיקנותו

- 11.1. השוכר מתחייב להחזיק ולתוחזק את המושכר, לרבות את הציוד, במצב טוב, נקי ותיקן ולתken על חשבונו כל אובדן, קלקל או נזק שייגרם למשכיר ו/או למערכותיו ו/או לציוד שבו, אלא אם כן נבע הקלקל על אף שימוש רגיל וזהיר מלחמות בלאי סביר.
- 11.2. המזון הדוד החשמלי והמקרר, יוחזוրו למשכיר במצב תקין ופועל, כפי שמשכרים לשוכר לפי חוזה זה, והשוכר חייב לתחזקן.
- 11.3. השוכר מתחייב להודיע למשכיר בכתב על כל אובדן, קלקל או נזק שהוא שנגרמו למשכיר או לכל חלק הימנו. ככל נזק שיגרם כתוצאה מאי הזדהה כאמור לעיל יחול על השוכר.

12. שימירת החוק ומניעת מטרדים

- השוכר מתחייב לקיים הוראות כל דין בקשר עם השימוש והחזקת המושכר וכן לא להטריד את השכנים ו/או להפריע את שלותם ומנוחתם של הדיירים האחרים באזור.

13. ניקון, שיפוי וbijtow

- 13.1. מוסכם בין הצדדים כי האחריות המלאה והבלתיית לכל מעשה ו/או מחדר ו/או עוללה שתארע במושכר ו/או לכל נזק שייגרם לשוכר ו/או לכל צד ג', במושכר היא של השוכר והשוכר מותר בזה על כל דרישת טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר בגין נזקים, הוצאות ו/או הפסדים שנגרמו כאמור.
- 13.2. השוכר מתחייב בזאת לשפות ולפצות את המשכיר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או חיבת המשכיר יחויב בו ו/או יידרש לשלמו בקשר עם עוללה שתארע במושכר ו/או בקשר עם החזקה המושכר ו/או בקשר עם נזק כלשהו שהוא שנגרם למשכיר ו/או לציוד ו/או לכל צד ג', או במושכר, הכל מיד עם דרישתו הראשונה ובכתב של המשכיר, ואולם המשכיר יציג לשוכר כל תביעה ו/או חיבת כאמור מיד עם קבלתם ויאפשר לו לפעול להסרת ו/או הקטנת התביעה ו/או החיבת.
- 13.3. השוכר מתחייב להציג למשכיר מיד עם דרישתו קובלות ואיישורים בגין ביצוע התשלומים המוטלים על השוכר על פי חוזה זה.

14. סעיפים יסודים

מוסכם בזאת כי כל המועדים המופיעים בחוזה זה וחוראות הסעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 17, 18-1, הינס סעיפים עיקריים ויסודים של חוזה זה כמשמעותו של מושג זה על פי חוק החזוקים (תרופות בשל הפרת

חוזה) תשל"א 1970. הפרטם של סעיפים אלו או איזה מהם תהשך כהפרה יסודית – כמשמעותו של מושג זה עפ"י חוק החוזים (תורפות בשל הפתה חוות) תשל"א-1970.

#### 15. ביטול השכירות והחוצה

- 15.1. השוכר מסכים ומתחייב בזאת כי חרף הוראות חוות זה באשר לתקופת השכירות, הרי שהמשכיר יהיה רשאי – אך לא חייב – לבטל חוות זה ולפנות את השוכר מהמושכר בהודעה חד צדדית של 21 ימים מראש ובכתב בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, ובלבד שניתנה תחילת לשוכר הזדמנויות בת 14 ימים לתקן את ההפרה.
- 15.1.1. אם השוכר הפר ויאו לא קיים במועד אחד מן התנאים ו/או התחייבות על פי הסעיפים היסודיים.
- 15.1.2. אם השוכר חזל להשתמש במושכר לתקופה העולה על 30 ימים, או נודע למשכיר כי השוכר נטש את המושכר.
- 15.2. אין בביטול חוות כדי לגרוע מאיו מזכוויותיו של המשכיר נגד השוכר לפי הסכם זה.

#### 16. פינוי המושכר

- 16.1. השוכר מתחייב בזאת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או עם ביטול חוות זה, הכל לפי המועד המוקדם יותר, ולפי העניין, ולהחזיר את המושכר לחזותו הבלתייה של המשכיר כאשר המושכר היהו באותו מצב בו היה בעת חתימת חוות ובכפוף לבליי סביר הנבע משימוש זהיר. השוכר ישא בעלות כל שיפוץ או תיקון במושכר, כולל סיור וניקיון במידת הצורך, פעולות שיבוצעו ע"י בעל מקצוע באישור ובתואום עם המשכיר.
- 16.2. בנוסף וambil גראן מהסעדים והתרומות המוקנים למשכיר עפ"י הוראות חוות זה ו/או הוראות הדין, השוכר מתחייב בזאת כי אם לא יפנה את המושכר באופן האמור לעיל, הוא ישלם למשכיר עבור כל יום איחור דמי שימוש מוסכמים ומעריכים מראש בשעוור של 300 ש"ח.
17. פיקדונו ובתנוונת  
להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר על פי חוות זה, מפקיד השוכר בידי המשכיר (א) ערבות של שני ערבים לקיום מלאו חיווי השוכר בנוסח הרץ'ב נספח א'
- 17.1. ככל שלאחר תקופת השכירות או במלחכה, יוצר חוב של השוכר מכל סיבה שהיא, יהיה המשכיר רשאי לבקש מהערבים פרעון מיידי של החוב.
- 17.2. מימוש הערכות על ידי המשכיר לא יהיה בו כדי לפגוע בכל הסעדים והתרומות המוקנים לו עפ"י חוות זה ו/או הדין.

#### 18. מנהג הבעלים – תפיסת המושכר ע"י המשכיר

- ambil גראן מותקף האמור בחוזה זה ובנוסף לכל הסעדים והתרומות המוקנים למשכיר עפ"י חוות ו/או הדין, מוסכם בזאת :
- 18.1. בתום תקופת השכירות או עם ביטולו של חוות זה, הכל לפי המוקדם והעניין, יהיה המשכיר רשאי לנוהג במושכר או בכל חלק ממנו מנהג בעלים.
  - 18.2. אם השוכר לא יפנה את המושכר בתום תקופת השכירות ו/או עם ביטולו כדין של חוות זה, הכל לפי המוקדם יותר ולפי העניין, הוא ייחס כמשיג נבוטו של המשcir במושכר ובכל חלק ממנו החל מחמועד בו יהיה חייב בפינוי המושכר כאמור ועד לפינויו בפועל. במקרה כאמור יהיה המשcir רשאי וזכה למונע מהושכר ו/או מכל אדם מטעמו להיכנס למושכר ולעשות שימוש במושכר או בכל חלק ממנו. לצורך כך יהיה המשcir זכאי ורשאי, בין היתר, להשתמש בכוח סביר, להחליף את מנעל המושכר, לנתק ו/או להוורות על ניתוק החשמל, המים, הטלפון, הגז וכיו"ב.
  - 18.3. השוכר אחראי לכך שבידי המשcir יהיו תמיד מפתחות עדכניים של המושכר המאפשרות כניסה אליו.

#### 19. העברת הבעלות במושכר

- למשcir תהא הזכות להעביר את הבעלות במושכר או בכל חלק ממנו ולהעביר את כל או איזה מזכוויותיו על פי חוות זה בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מן השוכר ובתנאי שזכויות השוכר לפני חוות זה תשמרנה במלואן.

כלי

- כל שינוי או יותר לגבי הוראות מהווארות חוזה זה ייעשה בכתב בלבד. חוזה זה משקף נאמנה ובשלמות את כל אשר סוכם בין הצדדים. הסכמת המשכיר לסתיה מתנאי החוזה ו/או אי החוזה החזקה במקרה מסויים לא תשמש תקדים ו/או לא תתווה מושום יותר ולא ילמדו ממנה גזירה שווה במקרה אחר.
- ambil לפגוע בכל טעם אחר של המשכיר על פי כל דין ו/או לפי הסכם זה, כל סוכם שבו חייב השוכר לפי חוזה זה שלא ישולם במועדן, ישא הפרשי ריבית בשיעור המכסיימי הנוהג בנק לאומי לישראל בע"מ בגין משיכות יתר חריגות בחשבון ע"ש, וזאת מהמועד בו חייב השוכר בתשלומו ועד ליום התשלום בפועל.
- השוכר לא יהיה רשאי לקוז דבר מדמי השכירות ו/או מכל תשלום אחר שהוא חייב בו לפי הסכם זה, מכל סיבה שהיא.
- כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמפורט בראש החוזה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום  
במקומות ובמועד הנקבעים לעיל:**

"ה שוכר"

"ה מ ש פיר"