

נספח "ג(4)" להסכם העיקרי;

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ב יום _____ שנות _____ לחודש _____.

ב י

חלומות ארנונה – דיר לשכירה בע"מ, מס' חברה 515512911
מרחוב הירדן 1 א, קריית שדה התעופה, 7010000
מצד אחד: (להלן: "המשכירה")

ל ב י

ת.ז. _____
ת.ז. _____
מרחוב _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני:

הו אי ל
והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאיות להירשם כחוורת במרקען הידועים
בגוש 30136 חלקה 49,48,47, מגרש 203,202,201 בהתאמה וכן גוש 30300 חלקה 29
מגרש 204 לפי תכנית 13443 המצוים בעיר ירושלים (להלן: "המרקען"); להשלמה
על ידי המשכירה)

הו אי ל
והמשכירה הקימה על הקרקע מתוך בניה הכלול 13 בנייני מגורים אשר בהם דירות
להשכרה (להלן: "המתחים")

הו אי ל
וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה מתוך, אשר פרטיה ותיאורו הינם
כמפורט נספח א' להסכם זה וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה,
כמפורט נספח א' וחלק יחסית ברכוש המשותף) (להלן: "המושכר" או "הדירה"), וזאת
למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן
בהסכם זה על נספחו;

הו אי ל
והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפייך הוצהר, הוותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

.1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

.1.2. רשימת נספחים:

- 1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;
- 1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחים;
- 1.2.3. נספח ג' – טופס הרשות לחיבור חשבון;
- 1.2.4. נספח ד' – צילום תעוזות זהות של השוכר, כולל הספה;
- 1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;
- 1.2.6. נספח ו' – נוסח שטר חוב;

<p>נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר ;</p> <p>נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר ;</p> <p>נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים ;</p> <p>נספח יי' – חוברת הוראות תחזוקה ;</p> <p>נספח יי"א – מפרט תחזוקה ;</p> <p>נספח יי"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין אייחור במסירה.</p>	<p>.1.2.7</p> <p>.1.2.8</p> <p>.1.2.9</p> <p>.1.2.10</p> <p>.1.2.11</p> <p>.1.2.12</p>
2. הצהרות השוכר	
<p>השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שיעין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנסיבותיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתיחס למושכר ולהסכם זה.</p> <p>השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שהוא שוכר את המושכר ממתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבדיקות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבי הנוכחי, ושבכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצוות המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.</p> <p>אם הסכימו הצדדים על עירication תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור <u>נספח ט'</u> להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעוליות הניל בהתאם למפורט <u>נספח ט'</u>.</p> <p>השוכר מצהיר, כי בעלותו חשבונו בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר.</p> <p>השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.</p> <p>ידעוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכון לדיוור להשכרה לטוווח ארוך, שיפורים על ידי דירה להשכير – החברה הממשלתית לדירות ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") ובו זכמת המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף שגיאה! מקור ההפנייה לא נמצא. להלן.</p> <p>זכות השוכר תתמוץ בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.</p> <p>השוכר מתחייב בזאת שהDIRA תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפטו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במרקחה בו הדירה ריקה ובין אם המתוגר בה אינו השוכר ובני משפטו), יהוora הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במרקחה כאמור, השוכר לא יורשה למשמש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.</p>	<p>.2.1</p> <p>.2.2</p> <p>.2.3</p> <p>.2.4</p> <p>.2.5</p> <p>.2.6</p> <p>.2.7</p>
3. הצהרות המשכירה	
<p>המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.</p> <p>המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין ו ראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראת כל דין, ככל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופעולות כראוי וכך יהיה במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר <u>נספח א'</u>.</p> <p>המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזק ולשימוש במושכר כשהן חוקיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופה השכירות.</p> <p>אם הסכימו הצדדים על עירication תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים <u>נספח ט'</u>.</p>	<p>.3.1</p> <p>.3.2</p> <p>.3.3</p> <p>.3.4</p>

4. איזה חוק הגנת הדירות?

מוסכם ומוצחר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדירות (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דירט מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.

הצדדים מצהירים ומאררים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשולם ושהשכרה לא קיבלה ו/או לא הובטה לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.

השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהשכרה אינה חברה לדירות ציבורי, כהגדرتה בחוק זכויות הדייר בדירות הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדירות ציבורי.

5. תקופת השכירות

השוכר מתחייב בזאת לשוכר מן המשכירה את המושכר, והשכרה מתחייבת בזאת לשוכר את המושכר לתקופה הנוקובה בנספח א' (להלן: "תקופת השכירות").

לשוכר ניתנת בזאת זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת נספח כמפורט בנספח א' (להלן: "תקופת השכירות הנוספת").

הארכת תקופת שכירות לתקופה נוספת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יוארך מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

(2) (לזכאים בלבד-) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יוארך מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות תעודה זכאות בתוקף לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);

(3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;

(4) השוכר המציא, עד לא יוארך מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטיחונות שניתנו עליו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

(5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.

אם על נספח א' ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: "תקופת השכירות הנוספת השנייה") – יהולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחייבים.

הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יהולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחייבים.

לשוכר תוקנה הזכות להביא את הסכם זה לשינויו כדלקמן:

בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשים שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרטו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יוארך מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.

או

באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יוארך מ-60 ימים לפני תום שנת שכירות, אודות סיום ההסכם בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לשינויה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהיה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצויי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמא: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יוארך

מיום 1.3.2031 שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשתת השכירות שלאחריה, ככלمر בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכלל עת במהלך תקופת השכירות, ייתנו לשכירה הودעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרכ' השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיעו ישירות לשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרויה (ובלבך שחלפו שלוש שנים שכירות לפחות לפחות) או במועד אחר שיטוסכם בין המשכירה לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידוח על כך לשכירה מיד עם ביצוע רכישת ומיסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדש. במקרה זה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חזזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחויה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחיה מהਮוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

6. מטרת השכירות וייחודה

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. שירותי האחזקה ותקנון המתחם

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכלה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתאם לשטחים המשותפים ולפניהם המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזקה, נספח י"א להסכם זה.

(כל שירותי המונחים לשוכר מכוח מפרט התחזקה, נספח י"א, ייקראו להלן: "שירותי האחזקה").

7.2. בהתחשב במחותו של המתחם, ככלותה להסכם זה, על נספחו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשומר על ייעודו של המתחם ועל אי-icontתו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המכ"ב להסכם זה נספח ב' (להלן: "התקנון"), מஹוה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של אייזו מההוראות התקנון, תיחס כהפרה של הוראות הסכם זה. עד ידוע לשוכר כי ההפרה השלישית של אייזו מההוראות התקנון, בכפוף למטען התראות בכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. מסירת החזקה במושכר

בכפוף להמצאת הבטחנות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנΚוΒה נספח א', כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחוץ ותואם את האמור במפרט הטכני נספח ז' (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה"). מען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד מסירה ייערך וייחתס על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח נספח ח'.

במסגרת חתימת הסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזקה בנוסח נספח י' והשוכר מתחייב להשתמש ברכישת המשותף ובחילקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכוללים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבוןו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשיקעות שבצע השוכר לשנות מתנהי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצורות הצדדים בסעיף שנייה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיכוריים והשכלולים שייעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף שנייה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהיה בהם כדי להקנות לשוכר זכויות דירות מסווגת.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שתיראו ערכית שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרשו את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולדעתו כלל השוכרים.

10. תשולם דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

10.1. תמורה שכירת המושכר ותמורה שירוטי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלහן:

(לזכאים בלבד –) הייתה שהמתкос הוקם במסגרת מכרז לדירור להשכלה לטוויה ארץ, דמי השכירות עברו תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאם מטעם דירה להשכיר.

10.2. דמי השכירות לא יפחתו מהסכום שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוזאה למתחם – סך של _____ ט"מ למ"ר עברו כל חדש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך של _____ ט"מ למ"ר עברו כל חדש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך של _____ ט"מ למ"ר עברו כל חדש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, וווכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ"ר. (***) יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתוחת לקירות, ובכל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (התהווים יקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבנייה).

בנוסף, גובה דמי האחזקה ישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה תעדרן את שומת דמי השכירות מדי שלוש (3) וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכום דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעדכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 90 יום מראש תום התקופה הנוכחית לתחלת תקופת השכירות הנוסף, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושפטויים לחיבב את השוכר בתקופת השכירות הנוסף הרלוונטי, וזאת על מנת שה쇼cer יוכל להחליט באם רצונו למש את האופציה לתקופת השכירות הנוסף.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכו דמי השכירות (החל מתחילה שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבחן מדף המחיר לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד לממד המחיר לצרכן היידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטי, ובלבך שדמי השכירות ישולמו בפועל לא יפחתו מדי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד המחרירים לצרכן המידע במועד תחילת תקופת השכירות ועד לממד המחרירים לצרכן המידע בתחלת שנת השכירות הרלוונטיות בלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנים לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט בנספח א'.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד המחרירים לצרכן המידע להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד לממד המחרירים לצרכן המידע בתחלת שנת השכירות הרלוונטיות בלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מBeginInitת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד המחרירים לצרכן המידע במועד תחילת תקופת השכירות ועד לממד המחרירים לצרכן המידע בתחלת שנת השכירות הרלוונטיות בלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנים לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר בלבד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת בפרט, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמה המשכירה מראש ובכתב או בכתב הוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכירת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלתי לגרוע מכל זכות ואו סعد אחר המוקנה למשכירה ומבעלי לרוגע מחובות המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאთר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיבור חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "חשבון ההרשאה"), לפי הودעות או רשימות חיבורים שתמציא המשכירה לבנק הניל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חיבור ההרשאה והסכום לחיבור (טופס הרשאה לחיבור חיבור מצורף להסכם נספח ג'). ההודעות או רשימות החיבורים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חיבור ההרשאה, יחויבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

10.7. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

11.1. השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלום/aruna, החשמל, המים, הביו, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל החוצאות ותשלומי החזקה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "התשלומים למוסדות").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יותר מהמועד האחרון לתשלומים ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יותר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות ממש כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או הילט שמוסל ו/או שיוטל על בעליים של נכס.

12. בוחנות

כבטחו למלוי התcheinויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את כל הבוחנות המפורטים להלן:

12.1. ערבות בנקאית או פיקדון מזומן

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומנים, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשים דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשים דמי אחוזה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסווג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירדים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב החזמה יהיה ממד המחירדים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומוסף בנספח ה' להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן לפחות כל תקופת השכירות ו/או תקופה השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או לפחות תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות למשך 60 ימים טרם פיקועה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופה השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתוב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יותר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ו/או השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסווג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקליל קצר ממועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפיקדון ולרבוט הפירות שנცברו בגיןו, אם נצברו, אם לאחולט, בתוך לא יותר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגיןו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגיןו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

12.2. שטר חוב

שטר חוב לא סחר, בסכום השווה לשישה חודשים שכירות וכן שישה חודשים אחוזה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזה, חתום על ידי השוכר, בנוסח המצורף בנספח ו' להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יותר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.3. המחאות עבור תשלום למוסדות

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון ולא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאם לפקודת חברות החשמל, תאגיד המים הירוני והרשות המקומית. ההמחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יותר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4. הצדדים יצינו בנספח א' את סוגי הבוחנות שניתנו על ידי השוכר.

12.5. המשכירה לא תשתמש את איזה מהບוחנות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נושא בעלות התקין של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלומים דמי האחוזה ו/או בתשלומים מהתשולומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל

בכפוף למטען התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבדיקות, אשר תינן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. מען הסר ספק, בכל מקרה הסכם שימוש מתוך הבדיקה לא יעלה על הסכם בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב ש�דוע לו, שאין במטען איזה מבין הבדיקות על-פי הסכם זה ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, וambilי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעיף אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.
הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. העברת זכויות

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ולאינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכויות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או לשות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולל או מڪתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או לשות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשיתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיים כל התנאים שלහן במצטרב:

13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זכות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעה זו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאייתו לשוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך 60 ימים ממועד מותן הודעה השוכר כאמור.

13.2.2. (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חדש העומד בתנאי הזכאות. משך התקופה שעד לאייתו לשוכר חדש העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימצא למשכירה את כל הביטוחנות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.

13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנהה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולל לאחר, ובבלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפוייה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זכות המשכירה ועל פרטיה המשכירה החדש/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על ידי סעיפים לעיל הינה הפרה יסודית של הסכם.

14. שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים

14.1. בנוסף לאמור בתיקון המתחם נספח ב' ובפרט התחזקה נספח י"א, יחולו ההוראות שלහן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזיהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקל, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציגו שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי,

ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המשכירה לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקלול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לטקו על פי סעיף זה לעיל, ולהייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבילות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע מעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולבנות באמצעות שימוש בביטוחנות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תש"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, מציון בנספח א' להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלתי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופה השכירות, במהלך התקונים החלים על משכיר של נס, בהתאם לחוק השכירות והשאייה, תש"א-1971, ובכל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלתי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמןים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקיןות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסה המשכירה כאמור.

15. אחריות וביטחון:

15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו לבנייה המתחם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או נזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.

15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה מעשה או מחדל שנעשו במהלך בנייה או בימי משפחתו ו/או אלה הגרים עימיו במושכר ו/או בתחום מרשלנות של הניל, ולרובות למקרי ונדילים שיובצעו על ידי מי מהניל. השוכר ישא בעלות תיקון הנזקים שיגרמו כאמור לעיל.

15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או נזק כלשהם לתוכלת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתוכלת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במהלך המשכירה או מי מטעמה.

15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלתי לגרוע מכליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדיורות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה מבניה המתחם ומערכותיו, וכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במהלך חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי לבנייה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות נחזקה ותיקונים במושכר.

15.6. המשכירה (לרובות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כאמור להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" לבנייה המתחם ומערכותיו, ולצד השיקן לרкосה המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכוןים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכלולים בין השאר את הסיכוןים הבאים: סיכון אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונזקים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרועות, שבירות ונזק

בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והగרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובה אדם שגרם לנזק בזדון.

בביטוח אבדן תוכתי המביטה אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרובות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל לפחות פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכוןים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת לפחות תקופה של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובה אדם שגרם לנזק בזדון.

המשמעות רשותה שלא לעורך בביטוח אבדן תוכתי המביטה אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

בביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לנזק או לרכוֹשׁ, לרבות נזקי גרא. הביטוח יורח בכלול את השוכר כمبرוח נוספת בגין אחריותו לנזקים המתרכשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם וסבירתו הקדומה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולענין זה ייכلل סעיף אחריות צולבת.

בביטוח חובות מעמידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גופו הנגרם למי מעובדייה כתוצאה מותאות עבודה או מחלת מקצוע.

המשכירה (לרובות חברת האחזקה מטעמה) פוטרת את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהוא זכאי לשיפוי בגין על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאי לשיפוי בגין אלמלא השתתפות העצמיות הנקבעות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובה אדם שגרם לנזק בזדון.

ambilי לגראן מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יעורך בביטוחים על פי שיקול דעתו לתוכלת המושכר, לאחריוו כלאי צד שלישי וכל ביטוח אחר ויישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפות העצמיות הקבועות בהם.

ambily לגורע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לעורך ולקיים בביטוח לתוכלת הדירה לרבותתוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקראקי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ו/או מנהלים ו/או עובדים של כל הניל' (להלן, לענין סעיף 15.9 זה בלבד: "המשכירה ו/או דירה להשכיר ומיל מטען") ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובה בן אדם שגרם לנזק בזדון.

השוכר רשאי שלא לעורך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

השוכר פטור את המשכירה ו/או דירה להשכיר ומיל מטען (כהגדתנן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגין על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגין בין אלמלא השתתפות העצמיות הנקבעה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובה אדם שגרם לנזק בזדון.

16. פינוי המושכר

- 16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאורר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פניו מכל אדם וחוץ, נקי ובמצב טוב ותקין.
- 16.2. (לזכאים בלבד –) השוכר ישם למשכירה את הסכום המפורט **בנספח א'** בגין סיום/צביית המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיום/הצבעה תבוצענה על-ידי המשכירה **או** השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, בגין פעולות סיום וצבעה של המושכר וישיב את מצב המושכר向前 לקדמותנו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. **הצדדים יפרטו בנספח א'** מה הוסכם ביניהם לעניין זה.
- [ביחס לשוכרים בשוק החופשי – לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובבלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר לכך עם כך בהסכם השכירות].
- 16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלוקלים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף שנייה! מ庫ור ההפניה לא נמצא. לעיל, תתקון המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשיב כאיחור בפינוי המושכר.
- 16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופניו מכל אדם וחוץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעiem, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-5.5. בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3- בegin כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשוניים, כשהם צמודים לממד המחייב לצרכן הידע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר ובחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט ע"ד.
- 16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבנות סופית. לצורך ביצוע התחשבנות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשתנית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלוםמים שונים ישירות אליו, המUID, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתיחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.
- 16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתайום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסה אנשים למושכר כאמור.

17. הפרות ותרופות

- 17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א-1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלומים מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצויו כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורית, כאמור להלן.
- 17.2. ידוע לשוכר, כי הפעלת אלימות במתחם, מכל צורה שהיא, פיזית ו/או מילולית כלפי יתר הדיירים במתחם ו/או כלפי מבקרים ו/או כלפי מי מעובדי המשכירה ו/או מי מטעמה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את האפשרות של ביטולו.
- 17.3. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדו"ר ורשות בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת הודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

- 17.4.** בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.
- אין כאמור לעיל כדי לגרוע מכל סעיף ואו תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ואו על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאות השוכר את הפיצוי עבור מלא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ואו צוויי מנעה לשם הגנה על זכויותיה.
- 17.5.** מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחייב איזה מהבטחנות לא יגע בזכות המשכירה לתבעו ולקבל נגד השוכר כל סעיף אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.
- 18.** מסירת מידע והגנת הפרטויות
- 18.1.** השוכר מסכים שה במידע שהוא מסיר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכםתו וברצונו ואני נובע מוחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור ישמר במאגרי המידע של המשכירה ויישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.
- כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותים בתמיכת מערכת האבטחה ומערכות טכנולוגיות מידע (TII), שירותים אחסון מידע, עורכי דין או יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.
- 18.2.** ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירלה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודומות השוכר (לרבבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היוטו של השוכר בן מקום, פרטיים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודומות הסכם השכירות ותנאי השכירות, ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.4 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.
- 18.3.** (לזכאים בלבד –) השוכר מסכים שדירה להשכיר תהיה רשאית להעביר את מידע אודוטיו למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע בדיקות ובקורת ועמידה בהוראות דין.
- 18.4.** בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות וההרשאות לבדוק ולודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשולומים נוספים ממושכר (ambil shi'ah בכדי להתריר גביהת תשולומים כאמור), תקופת השכירות, היotta של הדירה תפוצה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאו. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחייבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יכול לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישת בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואך לאחר מכן – נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחייבת המשכירה במסגרת המכרז.
- זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.4 זה הינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר ו/או מי מטעמה).
- 19.** בללי
- 19.1.** חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה זהה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיומו.
- 19.2.** מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלתי בין הצדדים. הסכם זה בא במקומו, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרשפקטים ובכל מסמך אחר שאינו כולל בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים

לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-topic מחייב רק אם יעשה בכתב וייחתום כדין על-ידי שני הצדדים.

19.3. כל אישור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנהי הסכם זה על נספחו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיהatri-topic אלא אם ייעשו בכתב וייחתמו כדין על-ידי הצדדים.

19.4. כל אישור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחסב כויתור, ואוטו צד יהא רשאי וזכה להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכוון.

19.5. לא יהיה בכל שיחוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיות אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחסב כויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיהatri-topic אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

כתובות הצדדים .20

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמפורט בנספח א'. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובה השוכר במושכר.

מסירה בידי לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכירה

השוכר

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

דירה מס' _____, בת _____ חדרים, הנמצאת בקומת _____
של בניין מס' _____ ברחוב _____ מס' _____,
כמפורט בתכניות; _____

**המבוא להסכם – הגדלת
המושבי**

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלוקת/תת
חלוקת _____; גוש: _____;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____ (הקרקע/
מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמפורט
בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____ (הקרקע/
מרתף), כמפורט בתכניות.

* המשכירה תהא רשאית להחליף, באופן זמני, את חניית
השוכר בחניה אחרת במתחם, במקרה שנדרישות עבודות
תחזוקה ו/או הכרח תפעולי אחר, וזאת לתקופה מוגבלת עד
לסיום הטיפול בעבודות הנ"ל.

* המשכירה תהא רשאית להחליף את חנית השוכר
לצמינות, לאור נסיבות תפעוליות ו/או תחזוקתיות כגון
התקנת עמדות טעינה חשמלית, בחניה אחרת במתחם.

**סעיף 3.2 – פגם, מוות או
ליקוי במושב או הפרעה
לשימוש בו, הידיעות
למשכירה**

(לזאים בלבד –)
תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה
שהחילה ביום _____ וסיימה ביום _____
(סה"כ 3 שנים).

**סעיף 5 – תקופת
השכרות ותקופות
השילובות הנוספות**

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה
תקופה שהחילה ביום _____ וסיימה ביום _____
(סה"כ 3 שנים).

הינה תקופה שהחילה ביום _____ וסיימה ביום _____
(סה"כ 4 שנים). *תקופת אופציה זו לא תחול
בפרויקטים שלוחות לגיביהם תקנות הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה
למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכלה), תשע"ה-2015-2016

. (** משך כל תקופות השכירות, למצטבר, לא עלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

תקופת השכירות (כਮובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה
שתחילה ביום _____ וסיומה ביום _____
(סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה
תקופה שתחילה ביום _____ וסיומה ביום _____
(סה"כ 5 שנים).

(** משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

**סעיף 10 - דמי השכירות,
דמי האחזקה ואופן
עדכנות**

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת
השכרות יעמדו על סך של _____ (ובמילים:
_____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת
השכרות יעמדו על סך של _____ (ובמילים:
_____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ
כדי.

mdi שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות
נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות
השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד המחרירים לצרכן אליו
מתყיחשת שומות דמי השכירות, ועד לממד המחרירים לצרכן
הידעו בתחילת שנת השכירות הרלוונטי, ובלבז mdi
השכרות שיישולמו בפועל לא יפחתו mdi השכירות שנקבעו
בשומה כמפורט בסעיף 10 לעיל.

mdi שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות
נוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל
מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד
החרירים לצרכן הידעו ביום קבועה דירה להשכר את גובה
דמי האחזקה, ועד לממד המחרירים לצרכן הידעו בתחילת שנת
השכרות הרלוונטי ובלבד mdi האחזקה שיישולמו בפועל
לא יפחתו mdi האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכר
כמפורט בסעיף 10.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי
השכרות בהתאם לשומות mdi השכירות העדכנית ובהתאם
להחלטת דירה להשכר ו/או מי מטעמה mdi אחזקה
עדכנית.

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת
השכרות יעמדו על סך של _____ (ובמילים:
_____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעדכו על סך של _____ (ובמיללים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ _____ כדי.

mdi שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד המחרירים לצרכן המידע במועד תחילת תקופת השכירות ועד לממד המחרירים לצרכן המידע בתחילת תקופת השכירות השנייה הרלוונטיית בלבד שדמי השכירות שיישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות כאמור לעיל או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

mdi שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין ממד המחרירים לצרכן המידע במועד תחילת תקופת השכירות ועד לממד המחרירים לצרכן המידע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטיית בלבד שדמי האחזקה שיישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה כאמור לעיל או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

**סעיף 12 – סוג בטענות
שניינו על ידי השוכר**
פיקדונו מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ נס. (*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך _____ נס.

3 המחאות למוסדות.

**סעיף 14.2 – מועד תחילת
תקופת הבדיקה (אכליות
הדירות לרושונה)**

**סעיף 16.2 – אופן השבת
הדירות בעת פינואה**
(לזכאים בלבד –)

סך של עד 1,500 נס, צמוד לממד המחרירים לצרכן _____. (וישלם ממד המחרירים לצרכן המידע במועד האחזור להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסייע ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי].

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמאותה,
ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות השוכר

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה : _____;

המשכירה

השוכר

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

תקנון

- .1 השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחזזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
- .2 אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת לחזזה השכירות ו/או בנספחו.
- .3 כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המקורי לו בחזזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיחס עם ההיגיון.

התנהלות בשטחי המתחם

- .4 השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העולמים בצורה זו או אחרת לגרועם ל:
 - 4.1 נזק, אבדן או פגיעה לרכווש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחים.
 - 4.2 סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכווש של כל אדם מקרוב ציבור השוכרים ו/או המסתמשים ו/או המבקרים במתחים, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקחל הרחב.
 - 4.3 מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העולמים להפריע לשוכרים אחרים במתחים או לציבור הרחב.
- .5 מבלי לפגוע בכלליות האמור, ימנע השוכר مجرימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחזור משטח המושכר. במילוי מיוחד דין להקים רעש בדירה בין השעות 00:00-14:00 ובין השעות 00:23-07:00.
- .6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלאר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.
- .7 לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלאר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות Lagerom להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באמצעות דרך שתיראה להן לנכון כמעילה.
- .8 חל איסור מוחלט על שימוש במתќן צלייה (דוגמת מגנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
- .9 אין לקיים איורים וולערוך התכניות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
- .10 על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלת בדירה ו/או במתחים בהקדם האפשרי.
- .11 השוכר לא יחזק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, בעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונגה במתחים.
- .12 הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמם, לסליק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כל, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מטרד, ולה חייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף שנייה! מוקד ההפנייה לא נמצא. להלן.
- .13 השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, וב惟ב שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדורי ריחות או רעשים לשכניו במתחים. אין להחזיק החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מותן חיסונים, מחסומים ורכעות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: טרנגולות). השוכר יהיה אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתగורם חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
- .14 יש לתאים מראש עם המשכירה או לחברת האחזקה כל הובללה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחים. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובללה משאות כבדים/גדולים כאמור.
- .15 המשכירה או חברת האחזקה רשויות (אך לא חייבות) לנקט באמצעי ביטחון שונים למתחים, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמנות, אביזרי נוי וכוי בתנאי שהתליה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למכב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סטימת חורים בקירות (שפכטל).
15. חלאיסור מוחלט לקדווח ואו לחורר באמצעות מסמרים ואו בריגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארון), ואין לעשות שימוש בדק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתקלים (כגון: החלפת נורות שרוופות, ניקוי סטימות בכירום), ניקון, הדביה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.
17. אין לבצע החלפת או הוספה מוגעל דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהינה רשויות לעשות בו שימוש במקרים חרום בלבד.
18. תליית כביסה בתבצע במקום המועדים לכך בדירה או בקירות החיצוניים – ובhem בלבד, באופן שיאפשר שמיירה על חוזה אסתטי של המתחם.
19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשיטה החניה שהוקצתה לו, ולצורך חניתת רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניתת רכב), ובנוסך:
- 19.1. יעשה שימוש בחניון בהתאם לכמות החניות המוקצתה לפי הסכם זה בלבד.
- 19.2. ישמור על נקיון החניה, לרבות ניקיון כתמי שמן.
- 19.3. ידוח למשכירה מבעוד מועד אודוט פרטי הרכב שברשותו לשימוש בחניון.
- 19.4. יפעל בהתאם לכלים הנדרשים בחניון מבנה מגוריים לרבות הגבלת גובה ומשקל של הרכב, וכי הכנסת רכבים המונעים בגז.
20. השימוש בחניון המתחם לרכב או לרכב דו גלגלי, הינו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשירות מקומ חניה מתאימים לסוג הרכב, וככל ולא שכר חניה לרכב או לרכב דו גלגלי, אין אפשרות להנחות בחניון המתחם, וחניה בחניון המתחם בגיןו לאמור בהסכים ובהוראות סעיף זה בפרט, תיחס כהפרה של הוראות הסכם זה.
21. חניתת אופניים מתאפשר רק במקומות המסומנים לחניתת אופניים בחניון, אם מסומנים. שוכר אשר יchner את אופניו במקומות שאין מיועד לכך, ייקנס לפי שיקול דעת המשכירה, לאחר התראה בכתב. סכומי הכנסות יפורסמו על ידי המשכירה מראש לשוכרים.
- כללי**
22. אין להשתמש בצד או במתKENI המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועד אותם ציוד או מתקנים.
23. המשכירה או חברת האחזקה מטעה רשות לבצע כל עבודה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתופעת תקנות של 10%, ומהשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבדיקות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוץ השוכר בגין כך.
24. המשכירה או חברת האחזקה מטעה רשות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הودעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסום על גבי לוח המודעות של המתחם או של הבניין.

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיבור חשבון

קוד מסלקה	סוג חשבון	מספר חשבון בנק
סניף בנק		
קוד מוסד	أسمכתא/מספר זהה של הלוקה בחברה	

לכבוד בנק _____
סניף _____
כתובת הסניף _____

1. אני/ה ח"מ, _____ שם בעלי/הحساب כמפורט בספר הבנק _____ מס' זהות/ח.פ.

כתובת: _____

רחוב	עיר	מספר	מיקוד
נותרים לכם בזה הוראה לחיבור את חשבוןינו הניל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור בסכומים ובמועדים שiomצאו לכם מדי פעם באמצעות מגנט או רישומות ע"י כמפורט מטה בפרט הרשאה.			

2. ידוע לי/נו כי:
 - א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממוני/מאתו בכתב לבנק שמי הוראת כל דין. יום עסקים אחד לאחר מתן הודעה לבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
 - ב. אהיה/נהיה רשאים לבטל מראש חיבור מסויים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידינו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיבור.
 - ג. אהיה/נהיה רשאים לבטל חיבור, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיבור, אם אוכיה/נוכיה לבקש אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב הרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/נו כי הפרטים צוינו בכתב הרשאה ומילויים, נושאים שעליינו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/נו כי סכומי החיבור עפ"י הרשאה זו יופיעו בדף החשבון וכי לא תישלח לי/נו ע"י הבנק הודעה מיוחדת לגבי חיבורים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון מאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוע.
6. הבנק רשאי להוציא לנו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/נו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא אשר סכום החיבור ומועד יקבע מעת לעת ע"י בספק המחוור לזה, קבלת הוראות אלו ממוני/מאתו.
8. סכום החיבור ומועד יקבע מעת לעת ע"י (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמו.
9. **פרטיה החיבור:**

מועד חיבור אחרון	מועד חיבור ראשון	סוג הצמדה בסיס	תדריות החיבור	מספר חשבון	שם חיבור בלבד	מספר חיבור
			<input type="checkbox"/> חודשי <input type="checkbox"/> דו-חודשי <input type="checkbox"/>			

חתימת בעלי/הحساب

אישור בנק

לכבוד	מספר חשבון בנק	מספר מסלקה
		<input type="checkbox"/> סניף <input type="checkbox"/> בנק

מספר חשבון בנק	מספר מסלקה

קיבלו הוראות מה- _____ לכבד חיבורים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעות מגנט או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חיבור/nם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל

בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשותנו לפנינו את הוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון
אפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוע; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת
ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצאה/ בעל/י החשבון מן ההסדר.

תאריך: _____
בכבוד רב,

בנק _____
סניף _____
וחותמת
(חותימה)
הסני(ן)

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעוזות זהות של השוכר, כולל הספק

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק
סניף

לכבוד

(המספרה)

א.ג.נ.,

הנדון : ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____, ת.ז. (יחד להן - "ה המבקש"), אנו ערבים בזוז כלפיכם בערבות מוחלטת ובلتוי מותנית בכל תנאי תשלום כל סכום שהוא עד לטבום של _____ (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחרירים לצר肯 בתנאי הצמדה שלහן :
א. מדד המחרירים - פירושו מדד המחרירים לצר肯 המתפרנס מדינית הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחרירים הידוע ביום התשלומים כאמור (להלן - "מדד החדש") עלה ביחס למדד המחרירים בגין חדש לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "מדד הבסיס") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.

(סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחרירים כאמור יקראו - "סכום הערבות הצמוד").

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יותר מאשר ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלונו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישתכם ובבלבד שלא עלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליהם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלתי שתהייו חייבים לדרש את התשלומים תחילת מאת המבקש.

3. אתם תהיו רשאים למשער בעבורות זו בהתאם או בחלוקת, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובבלבד שהשווים מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.

4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלת ומבוטלת.

5. ערבות זו אינה ניתנת להשבה ו/או להעברה.

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחר

שנעשה ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפוקודת
למדד המחיירים לצרכן ממופרט להלן:
הتمורה קיבلتني בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד ממדד המחיירים לצרכן" הפירוש הבא:

1. אם יתברר מתוך הממדד שיתפרנס לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של
תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן: "המדד החדש"), כי הממדד החדש
עליה לעומת מדד חדש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____
שנת _____ (להלן: "מדד הבסיס"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום,
בשיעור שבו עלתה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
2. בשטר זה "מדד המחיירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחיירים לצרכן
הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר
כלכלי וכלל אותו מדד, אף אם יתפרנס על ידי כל מוסד או גוף رسمي אחר,
לרבות כל מדד رسمي אחר שיובא במקומו, בין שהוא בניו על אותם נתונים
עליהם בניו המדד הקיימים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס ביניהם לבין המדד המוחלף,
יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס ביניהם לבין המדד המוחלף.

שם עוזה השטר: _____ ת.ז. _____ מרוחק

חתימת עוזה השטר: _____

ערבות אוואל

אני עבר ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עוזה השטר ומוטר בזאת על כל
טענה ו/או דרישת בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות העربים:

שם הערב:	.1
המען:	.2
_____	_____
_____	_____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך : _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' _____ גוש _____ חלקה _____ דירה מס' _____ קומה _____ מס'

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (השכרה) _____ מצד _____
מוסר _____
לבין מר/גב' (השוכר) _____ מצד מקבל,
נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלහלן :

תיאור התיקון הנדרש	הפריט הטוען תיקון	מס'

קריאה שעוניים –

שעון מים _____ שעון חשמל _____

קריאה מונה גז _____

הערות :

הצהרות:

1. המשכירה מאשרת שהדירה מצויה בכל הנקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרובות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין כאמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

.5. המשכירה תזאג לתקן הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

שם וחתימה (השוכר)	שם וחתימה (נכיג המשכירה)	תאריך
----------------------	-----------------------------	-------

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפוריים במושכר/שירותים נוספים

תאריך:

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנגי שוכר דירה מס' _____ במבנה מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים
בדירות כמפורט מטה. ידוע לי, כי ס"ה כ' עלות התוספות/שינויים היא _____ ש"ח.

עלות	תיאור השיפור

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ:

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

על החתום

חתימת השוכר

חותמת המשכירות

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

נספח יי'א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

צורף נספח ג(3) להסכם העיקרי

נספח יי'ב – תוספת להסכם שכירות בעניין אישור במסירה

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום

שנערכה ונחתמה בעיר _____ ביום _____ לשנה _____

בין _____, מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "השכרה")
מצד אחד;

לbij^ו _____
ת.ז. _____
ת.ז. _____
שכותבכם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")
מצד שני:

הו איל _____ ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' _____ בדירות _____ בפרויקט _____ במרקען היזועים _____ כגוף _____ חלקה _____ המצוויים בעיר _____ (להלן: "החוזה");
והו איל _____ ובנית הפרויקט והדירה טרם הושלמו;
והו איל _____ וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של אישור בתחילת תקופת השכירות;

לפיכך הוצהר, הוותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1. המבוा לנספח זה מהויה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. לモנחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יזכיר במפורש אחרת.
- 1.3. הוראות החוזה ימשיכו לחול ולה有意义 את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

2. אישור במסירת הדירה

- 2.1. אם יחול עיקוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 ימים, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.
- 2.2. אם יחול עיקוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 ימים אך לא יעלה על 60 ימים, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיקוב. אם ביטל השוכר את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה במס' ימי העיקוב עד ליום הביטול, ובמקרה כזה ישולם לו הפיצוי בתום 60 ימים ממועד משłוח הודעת ביטול בכתב למשכירה. אם בחר השוכר שלא לבטל את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה במס' ימי העיקוב עד למועד המיסירה בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעל השוכר לשלם למשכירה.

2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התchieיביותו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצא"ב, החל מתחילה תקופת השכירות בפועל.

2.4. אם יחול עיקוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.

2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, בלבד שהעיקוב לא בא לסיומו במהלך 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלומים פיצויי כלשהו למשכירה.

2.6. על אף האמור לעיל, אם העיקוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורמים אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, אזី העיקוב הנ"ל לא יהיה הפרה מצד המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כך. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.

2.7. בגין כל עיקוב כאמור – יעדכנו תקופות השכירות בהתאם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכירה