

# הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתאריך: \_\_\_\_\_

בין:	1.	כתובת: _____ (שיקרא מכאן והלאה: "המשכיר" או "המשכירים")
לבין:	1.	ת.ז. _____ נייד: _____
	2.	ת.ז. _____ נייד: _____
		כתובת: _____
		כתובת לצרכי הסכם זה: במפורט לעיל או בנכס (יחד ולחוד שיקרא מכאן והלאה: "השוכר" או "השוכרים") מצד שני

מוסכם בזה בין הצדדים כי איחור מעבר ל-7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכירים לבטל ו/או לאכוף הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכרים מן הנכס לאלתר, להעמיד לפירעון מיידי ולקבל מהשוכרים את מלוא יתרת דמי השכירות ומבלי לפגוע בזכות המשכירים לכל סעד אחר ו/או נוסף.

מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל איחור בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכרים בתשלום תוספת הפרשי הצמדה למדד וכן ריבית על אותו סכום בשיעור של 1% לחודש. ההצמדה וההריבית ישולמו גם עבור כל סכום ששילמו המשכירים לצדדים שלישיים עבור תשלומים החלים על השוכרים ומבלי לפגוע בזכות המשכירים לכל סעד אחר ו/או נוסף.

תשלומים, דמי שכירות, אופציה, דמי נזק וכל תשלום ו/או סכום אחר בהסכם זה ו/או בנספחים, יהיו צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן כפי שיתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד הבסיס הינו המדד האחרון שהתפרסם לפני החתימה על ההסכם.

השוכרים יפנו למשכירים מדי חודש לתשלום דמי השכירות הנ"ל ולא תעמוד לזכות השוכרים זכות קיזוז ו/או עכבון כלשהו.

## 5. תקופת האופציה:

בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכרים בתקופת השכירות, לשוכרים תהיה זכות אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- \_\_\_\_\_ תקופות נוספות בלבד בנות 12 חודשים כ"א, התקופה הראשונה מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת האופציה"). בתו התקופה/ות הנקובות לעיל יסתיים ההסכם והשוכר יפנה את הנכס. אין כל התחייבות כלפי השוכר לעוד תקופות נוספות של אופציה ו/או להאריך את הסכם השכירות ו/או לנהל מו"מ בקשר לכך.

הזכות לממש את תקופת האופציה מותנה במילוי מוחלט ומדויק של כל התחייבויות השוכרים על פי הסכם זה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים: השוכרים לא הפרו הסכם זה בכל שלב של קיום הסכם זה, במסירת הודעה בכתב מהמשכירים לשוכרים על רצונם לממש את האופציה בצירוף שיקים לכל תקופת האופציה וכן פוליסת ביטוח לכל תקופת האופציה, והכל לא יאוחר מ- 90 יום לפני כל תום תקופת השכירות.

בכל תחילה של תקופת האופציה דמי השכירות יעלו ב-5%.

הסכם זה, הבטחונות והערבויות יחולו במלואם גם על תקופת האופציה.

ו. ובחזקת המשכיר \_\_\_\_\_ הנמצא בקומה \_\_\_\_\_ בכתובת: \_\_\_\_\_ הידוע גם כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ חלקת משנה \_\_\_\_\_ (מכאן והלאה: "הנכס");

והואיל: והשוכרים מצהירים כי לא שילמו למשכירים כל דמי מפתח עבור הנכס ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן;

והואיל: והמשכירים מעוניינים להשכיר את הנכס והשוכרים מעוניינים לשכור את הנכס ובלבד שהשוכרים לא יהיו מוגנים בנכס לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד;

## לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

### פתח דבר:

1. המבוא והנספחים בהסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו. הכותרות וההדגשות מובאות לשם נוחות הניווט בהסכם זה ואין לעשות בהם שימוש פרשני כל שהוא.

2. השוכרים מצהירים כי ידוע להם שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה. השוכרים מצהירים כי הם לא שילמו ולא ישלמו כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או בנכס.

3. השוכרים מצהירים בזה כי ביקרו וראו את המושכר, ראו ובדקו אותו ואת סביבתו, מכירים ויודעים את כל הפרטים המתייחסים אליו אשר יש בהם להשפיע על התקשרותם בחוזה זה, ומצאו במצב תקין ראוי ומתאים מכל הבחינות למטרותיהם, והם מוותרים על כל טענה ביחס לטיבו, לרבות מום, אי התאמה, טעות וכל טענה אחרת המתייחסת למושכר, לאפשרויות השימוש בו, לגודלו ולהתקשרותו בחוזה זה.

### התמורה:

3. המשכירים משכירים בזה והשוכרים מקבלים בשכירות את הנכס לשימוש ל- \_\_\_\_\_ חודשים, החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "התקופה הקצובה"). מטרת השכירות היא \_\_\_\_\_ בלבד בכפוף לתב"ע ולאישור העירייה, ובכפוף לדישיון עסק שבאחריות השוכר ולא לכל מטרה אחרת, שאם לא כן יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. במעמד החתימה על ההסכם השוכרים ייתנו למשכירים \_\_\_\_\_ שיקים עבור כך.

א. עבור התקופה הקצובה ישלמו השוכרים למשכירים דמי שכירות בסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, להלן: "דמי השכירות" בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מדי ראשון בכל חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות מראש. דמי השכירות ישולמו ע"פ מדידה שיערוך המשכיר על חשבון השוכר. השוכר מוותר כלפי המשכיר באופן בלתי חוזר על כל דרישה ו/או השבה ו/או טענה ו/או תביעה לכל החזר דמי שכירות ו/או כל תשלום ו/או מס אחר, בכל מ קרה שבו יתברר כי המדידה היתה שגויה או שונה.

6. **תשלומים וחוביבים:**
- א. השוכרים ישאו על חשבונם מייד עם חיובם בכל **התשלומים והחוביבים** שיייווצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, טלפון, גז וועד הבית, דמי ניהול ו/או חלקם היחסי ברכוש המשותף ו/או כל תשלום שמוטל על מחזיק של נכס. השוכרים מתחייבים להחזיר למשכירים כל סכום שהוציאו ושהחובה לשלמו חלה על השוכרים כפי הקבוע בהסכם זה ובפרט בסעיף זה. במידה שהשוכרים יבקשו להתקין קו טלפון בנכס הם ישאו בהוצאות ההתקנה בעצמם ועל חשבונם.
- ב. השוכרים מתחייבים לשמור על כל **קבלות** התשלום בגין כל הוצאה שהוציאו ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכירים בכל תום תקופת שכירות ו/או לפי דרישת המשכירים.
- ג. השוכרים ישאו בתשלום **מיסי הארנונה** החלים על הנכס וכל מס ו/או היטל ו/או רישיון ו/או היתר ו/או תשלום החלים על מחזיק בנכס. **חשבונות הארנונה והחשמל יועברו על שם השוכרים**, והשוכרים מתחייבים להעביר אותם על שמם תוך 3 ימים ממועד תחילת הסכם השכירות ולהעביר למשכיר אישור כתוב ורשמי על כך.
- ד. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
7. השוכרים **אינם רשאים להעביר** ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם בהסכם זה, כולם או מקצתם, וכן אסור להם ליתן רשות שימוש ו/או להשכיר את הנכס ו/או חלקו ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם לאחר, וכן אסור להם למסור את החזקה בנכס ולא להרשות לאחר ולהשתמש בו, ללא הסכמת המשכירים לכך. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- פינוי הנכס, שמירה ושיפוי:**
8. **אם יפנו השוכרים את הנכס לפני תום התקופה** הקצובה, השוכרים יהיו חייבים לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיו זכאים לקבל מהמשכירים כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה ופוטרים את המשכירים מהבאת שוכר חלופי לתקופה הקצובה.
9. **השוכרים יוכלו להביא שוכר חלופי** שיחליף אותם בהסכם זה בהתראה מראש ובכתב של 60 ימים ובלבד שהשוכר החלופי, הבטחונות שלו והערבים שלו מקובלים מראש על המשכיר ובלבד שוהשוכר החלופי חתם על המשכיר על הסכם חלופי בתנאי הסכם זה וסיפק ערבונויות וביטוח לשביעות רצון המשכיר. תקופת השכירות של השוכר החלופי תהיה עד תום תקופת השכירות של הסכם זה. כל תשלום ישיר ו/או עקיף שישלם השוכר החלופי לשוכר ו/או עקב החלפתו בהסכם זה יהיו שייכים למשכיר בלבד, והשוכר יעבירם למשכיר ללא דיחוי. השוכרים לא יוכלו לשתף אחרים בשימוש ו/או בהנאה במושכר, בתשלום ו/או שלא בתשלום.
10. א. השוכרים מתחייבים **לשמור על הנכס** והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונם ולשביעות רצון המשכירים כל פגם ו/או ליקוי בנכס מיד עם דרישת המשכירים לכך ו/או מיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר, והשוכרים מתחייבים להחזיר למשכירים את הנכס והחפצים מסודרים, נקיים ובמצב טוב כפי שקיבלו אותם, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכרים מצהירים כי קיבלו את הנכס ללא פגמים, נקי, מטוהר וצבוע בצבע שמון בסיס פסטל סופרקריל משי של טמבור 102-713 מספר צבע ow212p, עם מזגן עובד ומתאים לצרכיהם, ומתחייבים לטייח ולצבוע את הנכס כולו באותו צבע ספציפי באופן מקצועי על חשבונם עד 3 ימים לפני החזרתו למשכיר מכל סיבה. המשכירים לא יוכלו לצבוע את הנכס בצבע אחר.
- ב. **המשכירים מצידם יהיו חייבים לתקן פגמים ו/או** לקלולים כתוצאה מבלאי רגיל וסביר אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליהם כמשכירים וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכרים.
- ג. **המשכירים לא יהיו אחראים** על כל אבדן ו/או חסרון כיס ו/או תביעה ו/או נזק רכוש ו/או נזק גוף ו/או נזק ישיר ו/או עקיף, מכל סוג שהוא (להלן: "**הנזק**") שייגרמו לנכס ו/או לבניין ו/או לשוכרים ו/או לכל חפץ ו/או צד שלישי שימצא במושכר ו/או בבניין ו/או בסביבתו ו/או כתוצאה מהמושכר ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר, והשוכרים נוטלים על עצמם כלפי המשכיר את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין אלה ומתחייבים לפנות ולשפות את המשכירים מייד עם קבלת דרישה לכן כנגד כל נזק שהמשכירים עלולים להתחייב לשלמו או שיאלצו לשלם עקב נזקים מעין אלה וכנגד כל הוצאה ו/או תשלום שהמשכירים יוציאו בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות הוצאות משפטיות ו/או תביעות שיבוב ו/או תביעות השוכר ו/או תביעות צד שלישי. השוכרים מתחייבים כל זמן קיומו של הסכם זה להחזיק **ביטוחים בכיסויים מספיקים** (ולא פחות משני מיליון ש"ח לאירוע) כנגד סיכונים ובכלל זה ולא רק: בניינים ונכס (כולל ערך קיומו מלא של), צד שלישי, תכולה, חבות מעבידים, מים, שטפון, אש מורחב, מבנה (בסכום של חצי מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה), כשהמשכיר רשום בפוליסה כמוטב היחיד, כשבפוליסות ישנן אחריות צולבת גם כלפי המשכיר והעדר זכות שיבוב כלפי המשכיר, וכן הודעת ביטול בכתב של 60 ימים מראש למשכיר, וכי כל שיפוי ו/או תשלום בגין הנזקים הנ"ל ו/או הפוליסות הנ"ל יועברו על ידי המבטחים ישירות למשכיר ולא לשוכר. השוכרים מתחייבים להציג את הפוליסות למשכיר תוך 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה ולקבל את אישור המשכיר לכך, ואם לא ביצע זאת השוכרים, הרי שמלבד ההסכמה כי הדבר הינו הפרה יסודית של הסכם זה, הרי שהמשכיר רשאי (אך לא חייב) לבטח את הנכס בעצמו והשוכר ישיב למשכיר את התשלומים בגין כך.
- ד. השוכרים מתחייבים לפנות את הנכס בתום התקופה הקצובה **ולהחזיר את החזקה הבלעדי ללא אדם וללא חפץ במצבו כפי שקיבלו אותו**. הוא הדין בפינוי מיידי בכל הפרת הסכם על ידי השוכרים. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- ה. עבור **כל יום איחור במסירת החזקה** על ידי השוכרים כשהנכס נקיים מכל חפץ ואדם וללא כל חובות לצדדים שלישיים, השוכרים יפצו את המשכירים בפיצוי מוסכם של 600 ש"ח עבור כל יום איחור, בנוסף לדמי השכירות, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד העומד לזכות המשכירים מכתב הסכם זה ו/או מכתב הדין. הצדדים חישבו ומצאו סכום זה הולם בנסיבות העניין. השוכרים נותנים בזה למשכירים הוראה בלתי חוזרת להוציא את השוכרים ו/או חפציהם ו/או צדדים שלישיים מהנכס ו/או להחליף את מנועול הנכס ו/או להפסיק מתן שירותים לנכס הקשורים עם הנכס ו/או המשכירים ו/או השוכרים ו/או לנתק את זרם החשמל ו/או המים לנכס ו/או לפנות את חפצי המשכירים מהנכס מבלי שתהיה לשוכרים כל אחריות ו/או חובת שמירה לגבי חפצים אלה ו/או לחייב את השוכרים בעלויות האריוה, פינוי והאחסנה של פרטים אלה וזאת לאחר שהשוכרים הפרו הסכם זה הפרה יסודית ולא תקנו אותה כאמור בהסכם זה. כל העלויות הקשורות עם צעדים אלה יחולו על השוכרים בלבד, והשוכרים ישפו את המשכירים על כל הוצאה נדרשת כאמור.
- ו. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. השוכרים יפצו את המשכירים במלוא הנזקים שיגרמו להם כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה.
- בטחונות:**
- א. להבטחת התחייבויות המשכירים ו/או להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקיהם של המשכירים בגין האמור בהסכם זה לרבות לצדדים שלישיים ו/או להוצאות משפטיות ו/או פיצוי מוסכם ו/או

14. השוכרים מתחייבים לאפשר למשכירים ו/או לבאי כוחם ו/או למי מטעמם, להיכנס לנכס בכל זמן סביר ולאחר הודעה מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע מדידות ו/או ביצוע פעולות אחזקה ו/או ביצוע פעולות הנדסה ו/או להצגת הנכס בפני אחר.
15. לא קיימו השוכרים תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליהם על פי הסכם זה או לא קיימו אותה במועד, זכאים המשכירים, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מידי של הנכס ולהעמיד לפירעון מלא את יתרת דמי השכירות עד תום תקופת השכירות.
16. מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה המוקנים למי מהצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, במקרה של הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
17. הסכם זה מבטל כל הסכמה ו/או מצג ו/או זכרון דברים בכתב ו/או בע"פ הקודמים למועד החתימה על הסכם זה. השוכרים מאשרים כי לא הוצג בפניהם כל מצג מלבד אלה הרשומים בהסכם זה.
18. כל קדיחה בקיר, בנייה, שיפור, בקשה ו/או פנייה לגורם מוסמך ו/או עירוני ו/או ממשלתי ו/או סטטוטורי (לרבות אך לא רק: רשות מקומית, וועדה מקומית לתכנון ובניה, אגף הנדסה ועוד), בקשה לרישיון ו/או היתר ואחרת; הקשור עם הנכס, תעשה באישור המשכירים לכך מראש ובכתב. כל תשלום ו/או עלות כספית הקשורה עם עניינים אלה, באופן ישיר ו/או עקיף, תהיה על השוכרים בלבד. אין בסעיף זה כדי לחייב את המשכירים ליתן את אישורם. הפרה של סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.
19. השוכרים יעשו שימוש במושכר רק למטרה הנקובה בהסכם זה. הפרה של סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.
20. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כנמסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום שליחתה בדואר רשום בסניף בית הדואר ואם נמסרה ביד - מיד.
21. הפר השוכר הסכם זה הפרה יסודית ישלם למשכיר בנוסף, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר שמגיע למשכיר לפי הסכם זה ו/או מכח כל דין, פיצוי מוסכם של 350 ש"ח+מע"מ ליום, החל ממועד ההפרה ועד למועד תיקונה בפועל. הצדדים מצאו סכום זה הולם בנסיבות הענין והשוכר יהיה מנוע מלטעון כנגד גובהו.
22. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה או בשימוש היחיד הקבוע בנכס, השוכר מתחייב לדאוג בעצמו ועל חשבונו לרישיון עסק ו/או לכל רישיון והיתר הקשורים עם ניהול עסקו, ולפעול בדיוקנות על-פיהם. המשכירים לא התחייבו או הציגו כל מצג הקשור עם הנכס ו/או רישיון כל שהוא ו/או אפשרויות השימוש ו/או הניצול של הנכס וכל בדיקה כזו נעשתה ובאחריות השוכרים טרם החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בהסכם זה כדי להוות אישור של המשכיר לשימוש שונה ו/או אחר של השוכר בנכס מעבר למוסכם בהסכם זה. השוכר ישא בלעדית בכל תשלום ו/או קנס ו/או דו"ח שיקבל בגין הפרה של כל דין הקשורה בו ו/או בנכס ו/או בניהול עסקו בנכס. הפרה של סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה.
23. השוכר מתחייב שלא לבקש ו/או לא ליהנות מבקשה ו/או אישור לפטור מתשלומי ארנונה לרבות עקב עילה של פטור כתוצאה מנכס ריק ו/או נכס שאינו בשימוש ו/או מכל עילה אחרת. עשה כן השוכר יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם והשוכר ישפה את המשכיר בגובה הפטור מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לזכות המשכיר. סעיף זה לא יחול בבקשות להנחות בארנונה כתוצאה ממעמד אישי ו/או כלכלי של השוכר ובלבד שהשוכר העביר למשכיר עותק מהבקשה כאמור טרם הגשתה.
24. התחייבויות השוכרים על פי הסכם זה תהיה ביחוד ולחוד, ובערבות הדדית. הפרת הסכם של השוכרים כולם או מקצתם, תזכה את המשכיר בכל הסעדים על פי הסכם
- דמי נזק ו/או להבטחת פינוי הנכס במועד ו/או להבטחת החפצים בנכס ו/או להבטחת שלמות הנכס ו/או להבטחת תשלום המיסים ו/או התשלומים החלים על השוכר בהסכם זה ו/או להבטחת התחייבויות השוכרים בהתסכם זה, יפקידו השוכרים בידי המשכירים שטר חוב בסכום של 150,000 ש"ח (מאה וחמישים אלף שקל חדש) חתום על ידיהם ועל ידי שני ערבים נוספים, יחד ולחוד, לשביעות רצונם של המשכירים. אין בסכום זה כדי להפחית בחיוב השוכרים, במידה ולא יהיה בסכום זה כדי לכסות את תשלום ו/או נזקי השוכרים. כמו כן ובנוסף, הערבים יחתמו על כתבי ערבות לפיהם הם ערבים יחד ולחוד לחובות והתחייבויות השוכר בהסכם זה (לרבות ולא רק: תשלומי שכירות, דמי נזק, פיצויים, מיסים ותשלומים). השוכר יהיה רשאי לרשום תאריך פירעון על גבי השטר בכל הצגה של השטר לפירעון.
- ב. מבלי לפגוע בכל האמור בהסכם זה, בעקבות הפרה יסודית של ההסכם, השוכרים ישלמו למשכירים 300 ש"ח עבור כל יום של הפרה מעבר ובנוסף לדמי השכירות בפועל ו/או פיצוי אחר, ומבלי לפגוע בכל סעד ו/או זכות נוספים העומדים לזכות המשכירים מכח ההסכם ומכח כל דין. הצדדים חישבו ומצאו סכום זה הולם בנסיבות העניין.
- ג. 14 יום לאחר גמר התקופה הקצובה ולאחר שהמשכירים ייווכחו לדעת כי השוכרים עמדו בכל תנאי הסכם זה, ולאחר שהשוכרים הציגו בפני המשכיר אישורים מקוריים של העדר חובות לכל נותני השירותים לנכס (ארנונה, מים, חשמל וכו'), יוחזרו שטר הביטוח והערבויות. אי-קבלת כל הביטוחונות על ידי המשכיר ו/או פקיעת הביטוחונות ו/או ביטול הביטוחונות כולם או חלקם, הינה הפרה יסודית של הסכם זה. אי מסירת כל האישורים הנ"ל למשכיר במועד הינה הפרה יסודית של ההסכם.
- כללי:**
12. השוכרים מתחייבים לדווח למשכירים מייד על כל בעיה הקשורה עם הנכס ו/או הסכם זה.
13. השוכרים מתחייבים לשמור על ניקיון הנכס וסביבותיו, לא לגרום כל מטרד, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה, עשן, אי נעימות לצד שלישי וכן לשמור על השקט, על הניקיון בנכס בסביבתו וברכוש במשותף, ולשמור על יחסי שכנות טובה עם השכנים בבניין ובסביבתו, וכן לשמור על כל דין החל או שיחול עליהם ועל המחזיק בנכס, כמו כן מתחייב השוכר למלא אחרי כל דרישה חוקית של המשכירים ושל ועד הבית/חברת הניהול.
- השוכרים מתחייבים שלא לעשות כל שינוי ו/או** הוספה בנכס או בסביבתו בין בתוך הנכס ובין מחוצה לו ובכל הקשור אליו או מחובר אליו וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכירים בכתב ולא להוסיף מחוברים ו/או שלטים בנכס ו/או בסביבתו. כל שינוי ו/או הוספה שיעשו ללא הסכמת המשכירים בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותם של המשכירים לתבוע בשל כל שינוי הנכס על ידי השוכרים ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה שינוי זה רכוש המשכיר והשוכרים לא יהיו זכאים לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאות שהוציאו ו/או להשבה. כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר יהיה רכוש המשכירים והשוכרים לא יהיו זכאים לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציאו ו/או להשבה. למשכיר הזכות אך לא החובה לדרוש מהשוכרים לפרק ו/או להסיר כל שינוי ו/או הוספה ולהשיב את המצב לקדמותו, בין אם נעשתה בהסכמתו ובין אם לאו, ועל השוכרים החובה לעשות כן אם קיבלו דרישה לכך מהמשכיר תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על כך ולא יאוחר ממועד פינוי הנכס. השוכרים לא יתנגדו להצבת שלטים מכל מין וסוג שהם על הנכס, כולו או חלקו או סביבתו, מטעם המשכירים ו/או הבניין.
- הפרה של סעיף זה, כולו או חלקו, יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכירים לבטל ו/או לאכוף הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכרים מן הנכס לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכירים לכל סעד אחר ו/או נוסף.

זה ו/או על פי הדין כלפי השוכרים כולם יחד וכלפי כל אחד לחוד.

25. המשכיר לבדו יוכל להביא הסכם זה לידי סיום וללא כל פיצוי כספי לשוכר בהתראה מראש של 90 ימים עקב מימוש תוכניות בניין ו/או תוכנית הנדסה ו/או עקב הוראה של העירייה ו/או עקב הצגת חו"ד הנדסית כי יש בכך צורך.

26. השוכר לא יתנגד לכל שיפוץ ו/או ביצוע תוכניות בנייה ו/או שיפוצים ו/או מימוש תוכניות בבניין, ואין באלה כדי לפגוע בקיומו של הסכם זה ו/או כדי להעניק טעד לשוכר.

26. המשכיר לבדו יוכל להמחות ו/או להעביר ו/או למשכן ו/או למכור את זכויותיו בהסכם זה.

27. המשכיר לבדו יוכל להביא הסכם זה לידי סיום מייד וללא התראה ואף לתפוס חזקה בלעדית בנכס (ללא פנייה לערכאות ולהוציא את המטילטלין של השוכר ולנהוג כמי שהשוכר הפר הסכם זה הפרה יסודית) בכל מקרה בו מי מיחידי השוכר ו/או הערבים הינו חייב מוגבל באמצעים בהוצל"פ ו/או הינו בעל איחוד תיקים בהוצל"פ ו/או הגיש או הוגשה נגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או הגיש או הוגשה נגדו בקשה לפירוק ו/או ניתן כנגדו צו כינוס נכסים ו/או מונה לו מנהל מיוחד ו/או הורשע בפס"ד פלילי (למעט עבירות תעבורה קלות) ו/או מונה לו אפוטרופוס. השוכר מתחייב להודיע למשכיר מיידית על כל הליך כזה ו/או צפי להליכים הנ"ל ולהעביר למשכיר כל מידע שקשור להליכים הנ"ל.

28. כל איחור, המנעות, מימוש זכות, או נקיטה בצעד כלשהו במקרה מסויים, הן עפ"י הסכם זה והן עפ"י דין, וכן כל ויתור, אורכה או הנחה בתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה לא יפורשו כויתור על זכויות אלו ולא ילמדו מהם גזירה שווה למקרים אחרים.

29. השוכרים ישיבו למשכיר כל תשלום שהמשכיר שילם וחובת תשלומו לפי הסכם זה מוטל השוכרים, מייד לאחר התשלום.

30. להיכנס לנכס ולהציג בפני הוכשים פוטנציאליים בתיאום מראש. במהלך החודשיים האחרונים של תקופת השכירות, המשכיר יוכל להציב שלט השכרה על הנכס המשכיר יוכל.

31. מצגי המשכיר: מוסכם כי לא המשכיר הציג בפני השוכרים מצגים של הצלחה ו/או רווחיות ואו קבלת רישיון עסק ו/או תנועת אנשים ו/או כל מצג אחר בקשר לשימוש בנכס ו/או הצלחה.

32. התחייבות השוכר: עד שהמשכיר יקבל את כל אלו ההסכם יחייב רק את השוכר: (א) מסירת הפוליסה לשוכר בהתאם לפירוט בהסכם זה (ב) מסירת שיקים עבור 12 החודשים הראשונים (ג) חתימה של 2 ערבים שמקובלים על המשכיר על ערבותם להסכם ולשטר החוב ומסירת תלוש שכר אחרון שלהם וצילום ת.ז שלהם (ד) מסירת צילום ת.ז של השוכרים (ה) מסירת אישורים מחברת חשמל ומהעירייה כי החשבונות עברו על-שם השוכרים (ו) והכל בתוך 3 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

33. השוכר לא יוכל להתנגד למכירת הדירה ומתחייב לשתף פעולה עם הרוכש החלופי ובלבד שזכויותיו של השוכר לפי הסכם זה יישמרו.

לאחר שקראו, בדקו ושקלו בדבר, באו הצדדים על החתום:

_____	_____
השוכרים	המשכיר

## אישור והתחייבות הערבים

אנו, הערבים, מצהירים ומתחייבים, יחד ולחוד, כי קראנו את ההסכם, קיבלנו לידינו עותק שלו טרם החתימה ואנו מסכימים לקחת על עצמנו את כל התחייבויות השוכרים בהסכם זה יחד ולחוד לרבות ולא רק לדמי נזק, לפיצוי מוסכם, לתשלום דמי השכירות, לכל תשלום של השוכרים בהסכם ולכל התחייבות של השוכרים בהסכם. כתב ערבותינו יחול גם בכל בתקופת אופציה ו/או הארכה, ככל שתהינה – אף מעבר לתקופת הרשומות בהסכם זה. הערבות שלנו אינה מוגבלת בסכום והיא בלתי חוזרת. הערבות תחול גם במקרים שמי מהשוכרים ו/או הערבים האחרים יופטר באופן מלא ו/או חלקי מחובות ו/או התחייבותו ו/או תנתן לו ארכה ו/או ויתור כלשהו. אנו ביחד ולחוד מוותרים בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות ו/או כל טענה אחרת בקשר לשטר זה, בין היתר לפי הוראות פקודת השטרות וכמו כן הננו פוטרים בזה את מחזיקי שטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן. אנו מתחייבים להודיע למשכירים מייד על כל בקשה שאושרה כנגדנו בקשר לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים ו/או לחייב מוגבל ברמצעים ו/או לאיחוד תיקים בהוצל"פ.

אנו מצהירים כי אנו קוראים ומבינים עברית ואנו גם הסברנו לשוכר את ההסכם בשפתו.

אנו מאשרים כי חתמנו על ערבותנו רק לאחר קיבלנו הסבר על מהות הערבות, משמעותה ותוצאותיה

### ערב מספר 1:

שם ומשפחה: \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

מקום עבודה: \_\_\_\_\_

כתובת מקום העבודה: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

### ערב מספר 2:

שם ומשפחה: \_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

מקום עבודה: \_\_\_\_\_

כתובת מקום העבודה: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

# שטר חוב

יום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_ אנו מתחייבים לשלם לפקודת \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ ו/או בא כוחו: 150,000 ש"ח צמוד כדלקמן:  
סכום שטר זה ישולם בשקלים כשהוא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. השער הבסיסי הינו השער האחרון שהתפרסם לפני החתימה על שטר חוב זה. השער הקובע הינו השער האחרון שהתפרסם לפני מועד הגשת שר זה לפירעון.  
אם ביום פירעונו של שטר זה יהיה השער הקובע גבוה מהשער הבסיסי, נשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של השער הקובע לעומת השער הבסיסי.  
אנו פוטרים את המחזיק/ים בשטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

חתימות עושי השטר:

_____	_____
(שוכר 2) שם	(שוכר 1) שם
_____	_____
ת.ז.	ת.ז.
_____	_____
מען	מען
_____	_____
חתימה	חתימה

אנו החתומים מטה, ערבים ביחד ולחוד בון פור אוואל לפרעון שטר זה ע"י החותמים.  
ערבות זו לא תפגע ע"י מתן ארכות או הנחות לחותמים ו/או לכל ערב ו/או לכל מסב שטר זה. אנו ביחד ולחוד מוותרים בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר זה, בין היתר לפי הוראות פקודת השטרות וכמו כן הננו פוטרים בזה את מחזיק/י שטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

חתימת הערבים:

_____	_____
(ערב 2) שם	(ערב 1) שם
_____	_____
ת.ז.	ת.ז.
_____	_____
מען	מען
_____	_____
חתימה	חתימה

מוסכם על הערבים כי כתב ערבות זה יחול גם אם ייחתם על ידי ערב אחד ו/או חלק מהערבים ו/או מי מהערבים יופטרו מערבותם על ידי המשכירים.

## כתב ערבות

1. אנו, הח"מ, ערבים, יחד ולחוד, כלפי המשכיר \_\_\_\_\_, T.ת. \_\_\_\_\_, [להלן: "המשכיר"], לכל התחייבויות השוכרים, \_\_\_\_\_, T.ת. \_\_\_\_\_, [להלן: "השוכר"], בהתאם להסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_ [להלן: "ההסכם"].

2. היה והשוכר לא יקיים ו/או לא ימלא תנאי ו/או התחייבות הרשומה בהסכם, אנו מתחייבים, יחד ולחוד, לגרום לכך שהשוכר ימלא את הוראות אותו תנאי.

3. במידה והשוכר לא מילא תנאי ו/או התחייבות הרשומה בהסכם, אנו ערבים יחד ולחוד, לקיום התנאי ו/או ההתחייבויות, לרבות אך לא רק תשלומים ו/או פיצויים ו/או חובות כספיים וכל דבר אחר העולה מההסכם ו/או מהשכירות.

4. לפי הדרישה הראשונה בכתב של המשכירים מאתנו, ולא יאוחר משבעה ימים מקבלת הדרישה לפי כתובתנו המפורטת דלמטה, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, בגין כל סכום שאנו מחוייבים לשלמו על-פי איזו מהתחייבויותינו כאן. כל פיגור שלנו בתשלום יוצמד לעלייה במדד המחירים לצרכן וישא ריבית יומית של 0.075% לכל יום פיגור.

5. אנו מסכימים שערבות זו תחול עלינו גם על כל שכירות משנה ועל מחויבות השוכר ושוכר המשנה.

6. אנו מסכימים שערבות זו תחול על כל תקופות השכירות, ותוארך באופן אוטומטי על כל תקופות השכירות הנוספות [האופציות] וכן כל תקופת שכירות נוספת שתסוכם בין המשכיר והשוכר, גם ללא הודעה אלינו, והערבות לא תפגע עקב מתן ארכה או שיהוי בהסכם.

7. אנו מצהירים שלפני שחתמנו על שטר זה, קראנו את ההסכם, הבנו את המשמעות שלו ואת משמעות הערבות שלנו, וכל התנאים הרשומים בהסכם לרבות התחייבויות המשכיר ברורות לנו ומקובלות עלינו.

8. מובהר לנו ומוסכם עלינו שהמשכיר יהיה רשאי לדרוש מאיתנו ומכל אחד ואחד מאיתנו את מילוי מלוא ההתחייבויות השוכר או מקצתן על פי ערבות זו ו/או להגיש תביעה ו/או הליכי הוצל"פ נגדנו או נגד כל אחד מאיתנו גם לפני הגשת תביעה כנגד השוכר והמשכיר ולא יצטרך להמתין עם תביעה או פנייה להוצל"פ ו/או לסיום הליכים כנגד השוכר ו/או מבלי שהמשכיר יהיה חייב לדרוש את התשלומים תחילה מן השוכרים, עזבונם או יורשם או מי שבא במקומם.

9. כתב ערבות זו אינו מוגבל בזמן ו/או בסכום והינו בלתי חוזר. ערבות זאת אינה ניתנת לביטול.

10. היה וכתב זה נחתם על ידי ערב אחד, מוותר הערב היחיד על כל ההגנות שיש לו, ככל שקיימות לו, כערב יחיד.

11. אני מאשר שקיבלתי לידי עותק מהסכם השכירות החתום שעליו חתמו השוכרים.

12. כל הודעה שתשלח אלינו לכתובתנו דלמטה, תחשב כהגיעה לתעודתה תוך 3 ימים ממועד משלוחה בדואר רשום.

ולראייה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_:

1. שם ומשפחה: \_\_\_\_\_, T.ת. \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_,  
מקום עבודה: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

2. שם ומשפחה: \_\_\_\_\_, T.ת. \_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_,  
מקום עבודה: \_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_

**נספח ב'**  
**הודעה לרשות המקומית**

לכבוד  
מח' השומה  
מח' הגבייה  
מח' שלטים  
**עיריית**

**א.ג.ג.**

**הנדון: הודעה על שינוי מחזיק**

1. הרינו להודיעכם בזאת כי החל מיום \_\_\_\_\_ המחזיק בנכס שנמצא ברחוב \_\_\_\_\_ **בעיר:** \_\_\_\_\_; גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_, מספר נכס: \_\_\_\_\_.

**פרטי המחזיק/ים:** \_\_\_\_\_ **T.ת** \_\_\_\_\_

**מצ"ב:**

א. דפי הסכם השכירות הרלבנטיים.

ב. תעודת זהות/תעודת האגד של המחזיק.

2. השוכרים מאשרים בחתימתם להלן כי:

הם לא יהיו רשאים למסור כל הודעה אחרת המשנה ו/או הסותרת הודעה זו, אלא אם כל הודעת שינוי כאמור, תיחתם גם על ידי המשכיר.

הם לא יהיו רשאים בכל מקרה, בין אם יעשו שימוש בנכס ובין אם לאו, לבקש פטור ו/או הנחה מארנונה בגין נכס ריק.

**בכבוד רב,**

\_\_\_\_\_  
**חתימת המשכיר**

\_\_\_\_\_  
**חתימת השוכרים**