

# חוזה שכירות

שנת 2022 חודש מרץ ביום 21

בין  
 021989173 ת.ד. מס',  
 מרחוב 2/4 כי כונס  
 להלן לשם הקצור: "בעל הדירה"

מצד אחד

לכך  
 1. ע'א.ר מוסקוב ת.ד. מס', 205853807  
 2. מרוב נאוו ת.ד. מס', 206004533

שניהם 'ביחד ולחוד'  
 מרחוב צירק המלניץ 8/1 אלמ מקור החסיכה 2/6 אל  
 יכנו להלן יחדיו: "השוכר"

מצד שני

1. מברא
- 1.1. בעל הדירה הינו בעל הזכויות הרשום של דירה בת 4 חדרים על הצמודותיה ברחוב סמט מרזין 2/6 בבאר שבע (להלן: "הדירה");
- 1.2. בעל הדירה מעוניין להשכיר את הדירה לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור את הדירה מבעל הדירה בשכירות בלתי מוגנת, בכפוף לתנאים ולהתחייבויות המפורטים בחוזה זה להלן;

## לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

2. הצהרות הצדדים
  - 2.1. בעל הדירה מצהיר כדלקמן:
    - 2.1.1. כי לא העניק לצד שלישי זכות חוקה נוגדת על הדירה, כי אין כל מניעה חוקית לשימוש בדירה לצרכי מגורים ולהתקשרותו של בעל הדירה בחוזה זה.
    - 2.1.2. כי הדירה ראויה למגורים וכי הדירה נמסרת לשוכר כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, מלבד הפריטים המפורטים ברשימת התכולה המצורפת בנספח א' לחוזה זה (להלן: "רשימת תכולה") וכי התכולה היא חלק בלתי נפרד מן הדירה.
    - 2.1.3. כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמ"א 38 או בעבודות שיפוצים בכניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות וכי יודיע לשוכר על כל כוונה כזו, אם תהיה, במהלך תקופת השכירות מיד עם היוודע לו על כך.
  - 2.2. השוכר מצהיר כדלקמן:
    - 2.2.1. כי קרא והבין את הוראות חוזה זה וכי ראה ובדק את מצבה הפיזי של הדירה ומצא אותה במצבה כפי שהיא (As-Is) מתאימה למטרותיו ובמצב תקין וראוי לשימוש, בכפוף לפגמים המפורטים בפרוטוקול המצורף בנספח ב' לחוזה זה (להלן: "פרוטוקול מצב הדירה") והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך.

## 3. מטרת השכירות

השוכר מתחייב כי בכל תקופת השכירות, השימוש אשר ייעשה בדירה (על כל חלקיה) יהיה למטרת מגורים בלבד.

## 4. תקופת השכירות

4.1. מוסכם על הצדדים כי תקופת השכירות בדירה תהיה בת 12 (שנים עשר) חודשים ותחל בתאריך 1.4.2024 ותסתיים ביום 1.4.2023 (להלן: "תקופת השכירות").

ביום

14/3

14/3

14/3



3000

בסך

ש"ח (ובמילים: שלושת אלפים שקלים חדשים) לחודש (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות ישולמו כל לחודש.

## 5. דמי השכירות

5.1. עבור שכירת הדירה במהלך תקופת השכירות ישלם השוכר לבעל הדירה דמי שכירות

5.2. יש לבחור ולסמן אחת משתי החלופות:

השוכר יפקיד בידי בעל הדירה במעמד חתימת חוזה זה 12 (שנים עשרה) המחאות עבור כל אחד מ-12 (שנים עשר) חודשי השכירות. מוסכם על הצדדים כי רק פירעון בפועל של כל המחאה והמחאה, ייחשב כתשלום דמי השכירות (אלא אם לא תיפרע המחאה מחמת סיבה הקשורה בבעל הדירה).

דמי השכירות ישולמו בהעברה בנקאית שתבוצע לחשבון בנק מס' \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_, בכל לחודש בתקופת השכירות.

5.3. השוכר ישלם את דמי השכירות עבור תקופת השכירות אף אם לא השתמש בדירה.

## 6. תקופת האופציה

6.1. ניתנת בזאת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת אחת בלבד בת 12 (שנים עשר) חודשים שתחל מיד עם תום תקופת השכירות (לעיל ולהלן: "תקופת האופציה").

6.2. דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו כמפורט בסעיף 5.1, אולם בעל הדירה רשאי להודיע לשוכר על התייקרות של עד 5% (חמישה אחוזים) בשיעור דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה. בעל הדירה ישלח לשוכר הודעה בכתב המפרטת את גובה דמי השכירות בתקופת האופציה לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות. אי שליחת הודעה על ידי בעל הדירה במועד, כמוה כהסכמת הצדדים כי גובה דמי השכירות בתקופת האופציה יהיה כמפורט בסעיף 5.1.

6.3. מימוש תקופת האופציה כפוף למילוי כל התנאים המצטברים להלן על ידי השוכר:

6.3.1. השוכר שלח לבעל הדירה הודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה וזאת לא יאוחר מ-45 ימים לפני תום תקופת השכירות.

6.3.2. השוכר הפקיד בידי בעל הדירה, לא יאוחר מ-30 ימים לפני תום תקופת השכירות 12 (שנים עשרה) המחאות בגין דמי השכירות בתקופת האופציה.

מובהר כי חובת הפקדת המחאות לא תחול אם הסכימו הצדדים בכתב על תשלום דמי השכירות באמצעות העברה בנקאית.

6.3.3. השוכר דאג לכך שהביטחונות המוגדרים בסעיף 15 יוארכו כך שיהיו בתוקף במשך כל תקופת האופציה.

6.3.4. השוכר לא ביצע הפרה יסודית של חוזה זה ושעליה קיבל הודעה בכתב ומראש על ידי בעל הדירה.

6.4. מימש השוכר את תקופת האופציה, יחולו כל הוראות חוזה זה כלשונן ובהתאמות המתחייבות גם בתקופת האופציה ובכל מקום בו נכתב תקופת השכירות בחוזה זה, הכוונה תהיה גם לתקופת האופציה. מובהר בזאת שבכל מקרה תקופת השכירות לפי חוזה זה, לרבות תקופת האופציה, לא תעלה על 24 (עשרים וארבעה) חודשים.

6.5. מוסכם על הצדדים כי במידה שהשוכר לא מסר הודעה על מימוש תקופת האופציה במועד כאמור בסעיף 6.3.1, תסתיים תקופת השכירות במועד שנקבע בסעיף 4.1 ויחולו כל הוראות החוזה לגבי סיום חוזה זה, לרבות פינוי הדירה והחזרת החזקה לידי בעל הדירה.

## 7. יידוע לקראת סוף תקופת האופציה

7.1. בעל הדירה יודיע לשוכר בכתב 60 (שישים) ימים לפני תום תקופת האופציה, אם מומשה, האם בכוונתו להציע לשוכר את הדירה לתקופת שכירות נוספת ובאיזה תנאים.

7.2. השוכר יודיע לבעל הדירה בכתב לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים לפני תום תקופת האופציה, אם מומשה, האם בכוונתו לקבל את הצעת בעל הדירה כאמור בסעיף 7.1.

## 8. מיסים ותשלומים שוטפים

8.1. בנוסף על דמי השכירות השוכר מתחייב:

8.1.1. לשאת בכל התשלומים השוטפים הנובעים משימוש שוטף בדירה, הכוללים בין היתר: חשמל, מים, ארנונה, גז וועד-בית (להלן: "התשלומים השוטפים").

8.1.2. כי בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה זה, יעביר על שמו את החשבונות של התשלומים השוטפים החלים על הדירה, יעביר אסמכתא על כך לבעל הדירה וישאיר את רישום חשבונות אלו על שמו למשך כל תקופת השכירות.

8.1.3. לשלם את כל התשלומים השוטפים במועד. בעל הדירה רשאי, אחרי שנתן לשוכר התראה בכתב לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש, לשלם במקום השוכר כל תשלום שוטף שלא שולם במועד. השוכר מתחייב להחזיר לבעל הדירה כל סכום ששולם לפי סעיף זה תוך זמן סביר ממועד דרישה ראשונה בכתב.

8.2. בעל הדירה מתחייב:

8.2.1. לשאת בתשלום כל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים אשר חלים על פי דין או מטבעם על בעל דירה.



8.2.2. לסען הסר ספט, השולמים הצדדים מהמלווה ועד בית השוטפים, הצדדים ע"י ועד הבית לשם תחזוקת הבניין בו נמצאת הדירה תחלו על בעל הדירה.

## 9. תיקונים ושימור על הדירה

- 9.1. השוכר מתחייב לשמור על הדירה במעט כל תקופת העניינה במצבה כפי שהצדד בסעיף 2.2 יכיר שמפדש בפרוטוקול מצב הדירה, ואת במפף לכלאי הנבע משימוש סביר.
- 9.2. בעל הדירה מתחייב לתקן כל קלקול, תקלה או פגם בדירה ובמחבר אליה חבד של קבע על השכנו ואשר נגרמו כתוצאה מכלאי סביר, לרבות ומכלי לנרע מכך, במערכות החשמל, הארמטלציה והמים, בדוד המים, במגנים, בקירות הבית, במלונות ובוללות. התיקן יבצע לא יאחר מ-30 (שלושים) ימים ממעד הדעת השוכר על כך.
- 9.3. על אף האמור בסעיף 9.2, אם מחבר בקלקול, תקלה או פגם שחיקתם ודחי (אנם מאפשרים מגדים בדירה באופן סביר), מתחייב בעל הדירה לתקנם באופן מיידי ובכל מקרה לא יאחר מ-3 (שלושה) ימים ממעד הדעת השוכר על כך.
- 9.4. מבלי להוריד מאחריות בעל הדירה, השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו לדירה ולמחבר אליה חבד של קבע כתוצאה משימוש לא סביר או רשלני של השוכר.
- 9.5. מוסכם על הצדדים כי, במידה שלא נכתב אחרת ברשימת התכולה המצורפת נספח א', תחיל האחריות לתקן התכולה על בעל הדירה.

## 10. שינויים בדירה

- 10.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהדירה או ממחלקיה ושלא להרשות ולהתיר כל שינוי, תוספת או הריסה, אלא באישור מראש ובכתב של בעל הדירה.
- 10.2. במקרה בו השוכר יבצע שינויים בדירה למרות האמור בסעיף 10.1, ומבלי לגרוע מיתר זכויות בעל הדירה, יוכל בעל הדירה לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב בדירה לקדמותו על חשבון השוכר או להותיר את השינויים או התוספות בדירה והם יהפכו לרכושו של בעל הדירה מבלי שיהיה עליו לשלם תמורה על כך.

## 11. ביטוח דירה

- 11.1. בעל הדירה יערוך, יקיים ויישא בעלויות של פוליסת ביטוח לדירה אשר תכלול כיסוי למבנה הבניין וכל מערכותיו וזאת למשך כל תקופת השכירות. האחריות לעריכת ביטוח תכולה וצד ג' תחול על השוכר בלבד ולשיקול דעתו.

## 12. העברת זכות השכירות בדירה לאחר

- 12.1. ידוע לשוכר כי זכות השכירות שלו הינה אישית והוא מתחייב לא להעביר, לשעבד או למסור לאחר את זכויותיו לפי חוזה זה.
- 12.2. על אף האמור בסעיף 12.1, מוסכם כי בכפוף להסכמתו של בעל הדירה מראש ובכתב יהיה השוכר רשאי להעביר את זכות השכירות לאחר, וזאת בכפוף למציאת שוכר חלופי (להלן: "השוכר החלופי"). השוכר החלופי ייכנס לנעליו של השוכר בחוזה זה, יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו למשך תקופת השכירות הנותרת ויפקיד בטחונות חלופיים זהים לאלו שהפקיד. מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לסרב להעברת הזכויות לפי חוזה זה לידי השוכר החלופי וזאת מנימוקים סבירים.

## 13. החזרת הדירה

- 13.1. בתום תקופת השכירות, יהיה השוכר חייב למסור לבעל הדירה את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם ומכל חפץ שאינו חלק מן התכולה, כשהיא במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2, וזאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.
- 13.2. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 13.1 ו/או בזכויותיו של בעל הדירה עפ"י דין או הסכם, מוסכם כי במידה שהשוכר לא יפנה את הדירה כאמור בסעיף 13.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לבעל הדירה עבור כל יום בו לא יפנה את הדירה, פיצוי מוסכם בסך השווה לפי-שלושה מדמי השכירות היומיים בהתאם לחוזה זה. הצדדים אומדים סכום זה כפיצוי סביר ביחס לנזק שניתן לראותו מראש כתוצאה מסתברת מאי קיום הוראות סעיף 13.1 ע"י השוכר.

## 14. הפרת החוזה

- 14.1. מוסכם על הצדדים כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו בכל הנוגע לחוזה זה.
- 14.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי ההפרות שלהלן יהיו הפרה יסודית של חוזה זה:
- 14.2.1. עיכוב של מעל ל-7 (שבעה) ימים בתשלום דמי השכירות במלואם.
- 14.2.2. אי פינוי הדירה בתום תקופת השכירות או האופציה אם מומשה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 14.3. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהשוכר יפר הפרה יסודית של חוזה זה ולא יתקן את ההפרה תוך 7 (שבעה) ימים מהיום שנדרש לעשות כן בכתב, תהיה לבעל הדירה זכות לבטל את החוזה ולדרוש מהשוכר לפנות מיד את הדירה ולהחזיר את החזקה בה לבעל הדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינו שייך לבעל הדירה ובמצב כפי שהצהיר השוכר בסעיף 2.2.



15.1.

השוכר מפקיד במעמד חתימת חוזה זה בידי בעל הדירה את המסמכים כדלקמן:

15.1.1. צ'ק אישי על סך של 10000 ₪ ללא ציון תאריך.

15.1.2. 12 צ'קים, בסך 3000 ₪ כל אחד, המיועדים לתשלום דמי השכירות.

15.1.3. צ'קים פתוחים ללא ציון תאריך לגופים הבאים: חברת חשמל, תאגיד המים העירוני, פזגו ועיריית באר שבע.

15.2.

מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לעשות שימוש בביטחונות המפורטים בסעיף זה בכל מקרה של הפרה יסודית מצד השוכר וזאת בכפוף להתראה של 14 [ארבע-עשרה] ימים בכתב בה יודיע בעל הדירה על כוונתו ויאפשר לשוכר לתקן את ההפרה הנטענת.

15.3.

בעל הדירה ישיב לשוכר את הבטחונות שהפקיד בידי לפי סעיף 15.1 לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים מתום תקופת השכירות, בכפוף להצגת אישורים על היעדר חובות בגין תשלומים שוטפים עבור תקופת השכירות.

15.4.

יובהר כי במקרה של שוכרים-שותפים ימציא כל אחד מהם ערב כאמור בסעיף 15.1.2 וכי במקרה של הפרה, יעשה בעל הדירה שימוש ראשית בביטחונות של השותף המפר.

## 16. אי-תחולת דיני הגנת הדייר

16.1.

השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהדירה הינה בגדר דירה פנויה מכל דייר הזכאי להחזיק בה לאחר תאריך כ"ו באב תשכ"ח 20 באוגוסט 1968 ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ו/או כל דין אחר אשר יבוא במקומו.

16.2.

השוכר מצהיר ומסכים כי פרט לדמי השכירות לא שילם השוכר לבעל הדירה או לכל אדם אחר דמי מפתח או כל תמורה אחרת בגין השכירות וכי השוכר לא יהיה זכאי לדמי מפתח לצורך פינוי הדירה וכי אין לראות בכל תמורה שתשולם לפי חוזה זה כדמי מפתח.

16.3.

השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע בדירה, ככל שישקיע ו/או כל שיפוץ שיערוך בדירה, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על פי חוק הגנת הדייר.

## 17. כללי

17.1.

בעל הדירה יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה, להעבירן לאחר, לשעבדן ולעשות בהן כל פעולה שימצא לנכון ללא צורך בהסכמת השוכר וזאת בתנאי שתשמרנה כל זכויות השוכר על פי חוזה זה, ובכללן זכות השכירות של השוכר בדירה. במקרה של מכירת או העברת זכויותיו של בעל הדירה לאחר, יודיע בעל הדירה על כך בכתב לשוכר לפני המועד בו עליו למסור את הדירה, ובהודעה יפרט את פרטי הרוכש ודרכי ההתקשרות עימו.

17.2.

מוסכם בזאת כי על אף האמור בכל דין, חובות שהצדדים לחוזה חבים זה לזה בגין חוזה זה אינם ניתנים לקיזוז, אלא בהסכמה של הצדדים מראש ובכתב.

17.3.

השוכר יאפשר לבעל הדירה ו/או לבא-כוחו, בתיאום מראש ובתדירות ושעות סבירים, להיכנס אל הדירה על מנת לוודא קיום הוראות חוזה זה, לבצע תיקונים ולהראותה לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים.

17.4.

מוסכם על הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את ההסכמות בין הצדדים ומבטלים כל התקשרות, התחייבות, הבטחה וחוזה שנעשו, בכתב או בעל-פה, קודם לחתימת חוזה זה. עוד מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

17.5.

כל ויתור, ארכה או הימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא ייחשב כויתור של אותו צד על זכות ולא ימנעו ממנו תביעה עתידית לקיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.

17.6.

כותרות סעיפי חוזה זה הוספו למען הנוחות בלבד ואין לתת להם משמעות פרשנית החורגת ממטרה זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

בעל הדירה

נספח א' - רשימת תכולה (פריטים שנותרים בדירה)  
 \*הרשימה תמולא על ידי שני הצדדים בהתאם לסעיף 2.1.2 ו-9.5

מס'	הפריט
1.	זל וזיג
2.	3 פחיות קצימ + 3 שאמט
3.	סכה
4.	כורסא
5.	מקרה דגל מסל
6.	סולן סולן
7.	מיקרוגל
8.	2 שאמט קטני (מסמ)
9.	חצי אכס + 3 שאמט כיסאות
10.	ולניק
11.	2 קסיס' מטה + מטה
12.	



24.03.2023

~~מסמך מס' 18/2023~~

דירה ברחוב סמאח נוצן 1/6 בבאר שבע. תאריך:

להלן רשימת פגמים וליקויים שנמצאו בדירה בעת מסירתה:

קירות, גג, הדירה מסוידת או לא

פל

חורים, סדקים, לכלוך (כולל מיקום):

פל

רטיבות, מיקום ותיאור הפגם:

פל

חלונות (כולל ויטרינות, זכוכיות, תריסים), מיקום ותיאור הפגם:

פל

דלתות (דלת כניסה, חדרים), מיקום ותיאור הפגם:

פל

מטבח (כולל ארונות מטבח, כיורים, ברזים, שיש), תיאור הפגם:

פל

מקלחת ושירותים (כולל אסלות, קרמיקות, מקלחון, ברזים, כיורים), תיאור הפגם:

פל

18

דוד שמש / חשמל / מחמם גז, תיאור הפגם:

fell

פירוט נוסף: