

הסכם שכירות בלתי מוגנת (לזכאים)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 201 –

בין

אזורים בנין (1965) בע"מ 520031089
מרחוב ארניה 32 תל אביב
דוא"ל _____
(להלן ביחד ולחוד: "המשכירה")

מצד אחד ;

לבין

_____ ת.ז.
_____ ת.ז.
שכתובתם
ולאחר החתימה בכתובת המושכר
דוא"ל _____

מצד שני ;

(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

- ה ו א י ל** והמשכירה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 6 בגוש 2815 הידוע גם כמגרש 106 עפ"י תכנית 128/101/02/3 (להלן: "המקרקעין");
- ו ה ו א י ל** והמשכירה הקימה על הקרקע פרויקט בניה הכולל בנייני מגורים הכוללים דירות להשכרה (להלן: "הפרויקט");
- ו ה ו א י ל** והשוכר מצהיר כי הוא זכאי לשכור דירה במסגרת מסלול בניה להשכרה בהתאם לאישור משרד הבינוי והשיכון הרצ"ב להסכם ומסומן בנספח ז';
- ו ה ו א י ל** וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה בפרויקט למטרת מגורים בלבד, במחיר מפוקח, כמפורט להלן, והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;
- ו ה ו א י ל** והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- 1. מבוא ונספחים**
- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו
- 1.2. רשימת נספחים:
- 1.2.1. נספח א' – תיאור המושכר ותנאים מסחריים כולל תיאור המושכר ופריטים נוספים במושכר (להלן: "התוספת")
- 1.2.2. נספח ב' – תקנון הפרויקט
- 1.2.3. נספח ג'1 – נוסח טופס הרשאה לחיוב חשבון והוראות בלתי חוזרות לבנק לאומי
- נספח ג'2 – נוסח טופס הרשאה לקבלת פרטים מהרשות המקומית לעניין ארנונה, מתאגיד המים ומחברת החשמל

- נספח ג'3 – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.
- 1.2.4. נספח ד'1 – נוסח ערבות בנקאית ;
- נספח ד'2 – שטר חוב ;
- נספח ד'3 – כתב ערבות.
- 1.2.5. נספח ה' – טופס הזמנת פריטים נוספים במושכר (בתשלום).
- 1.2.6. נספח ו' – טופס מסירת חזקה במושכר
- 1.2.7. נספח ז' – אישור זכאות
- 1.2.8. נספח ח' - פירוט שירותי התחזוקה והתיקונים החלים על המשכירה ועבודות ותיקונים החלים על השוכר

2. הגדרות :

בהסכם זה יהיו למונחים להלן המשמעויות והפירוט הנזכרים לצידם :

- 2.1. "המושכר" או "הדירה" כהגדרתו בתוספת להסכם זה.
- 2.2. "המדד" מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) הכולל פירות וירקות, המתפרסם מעת לעת על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.
- 2.3. "מדד הבסיס" כהגדרתו בתוספת להסכם.
- 2.4. "צמוד למדד" ביחס לכל סכום בהסכם זה – אם יוברר, במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו לפי הסכם זה, כי המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, אזי יגדל הסכום בשיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס. אם במועד התשלום בפועל יהיה המדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו, אזי יישאר אותו הסכום ללא כל שינוי.
- "המדד החדש" – המדד האחרון הידוע במועד התשלום

3. הצהרות הצדדים

- 3.1. הסכם שכירות זה יהיה כפוף להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971. במקרה של סתירה בין הוראות החוק הקוגנטיות להוראות הסכם זה, יגברו הוראות החוק הקוגנטיות על האמור בהסכם זה.

הצהרות השוכר :

- 3.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי הינו זכאי לשכור את המושכר במחיר מפקח, עפ"י תעודת זכאות שקבל ממשד הבינוי והשיכון. השוכר מצהיר ומתחייב, כי אם יחול שינוי במעמדו כזכאי לדיר במחיר מפקח ו/או מסיבה כלשהיא תבטל תעודת הזכאות, לרבות במקרה בו ירכוש דירה, יתבטל הסכם זה, ויחולו הוראות סעיף 5.4 ו-5.5 להלן.
- 3.3. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ראה ובדק היטב את הדירה, את הבניין בו הדירה נמצאת ואת הפרויקט וסביבתו, ומצא אותם מתאימים וראויים למטרת השכירות. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי עיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו (ובפרט בתקנון הפרויקט), וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.

3.4. השוכר מצהיר, כי הוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, וכי אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, כי מצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות וללא כל סייג. השוכר מוותר על כל טענה מכל מין וסוג שהוא בדבר אי התאמת המושכר ו/או כל טענה אחרת המתייחסת לדירה ו/או לבניין ו/או לפרויקט בכללותו ולהתקשרותו בהסכם זה. ככל שהסכימה המשכירה לערוך אי אלו תיקונים או שיפורים במושכר, הסכמה זו תהא בכתב.

3.5. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר, כי הוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.

3.6. השוכר מצהיר, כי ידוע לו, שהסכם זה, אף אם נחתם על-ידי השוכר, אינו בתוקף כל עוד לא נחתם על-ידי המשכירה. המשכירה תחתום על ההסכם רק לאחר שיתקיימו שני התנאים הבאים במצטבר: (1) השוכר המציא את כל הביטחונות בהתאם להסכם זה; (2) השוכר שילם את דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון, כאמור בסעיף 10.2 להלן. היה ולא התקיימו כל התנאים הנ"ל תוך 14 ימים מחתימת השוכר על הסכם זה, לא יהיה להסכם זה כל תוקף, והמשכירה תחזיר לשוכר את הביטחונות והתשלומים ששילם (אם וככל שמסר אותם ו/או שילם אותם, לפי הענין) למעט דמי רצינות בסך של 1,000 ₪ שלא יוחזרו. במקרה האמור, השוכר מוותר על כל טענות ו/או תביעות כנגד המשכיר.

3.7. ידוע לשוכר כי הפרויקט, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז במסלול בניית דירות להשכרה למגורים, שפורסם על ידי מדינת ישראל (להלן: **המכרז**). למדינת ישראל, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות בפרויקט, לרבות את גובה דמי השכירות, הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי המדינה או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן וכן לרבות העברת מידע ואסמכתאות הכוללות פרטים על השוכר למדינת ישראל ו/או מי מטעמה. השוכר מתחייב לא להתנגד להעברת מידע כאמור. ידוע לשוכר, כי מדינת ישראל אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי המדינה בקשר עם כך.

סעיף זה הינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי והוא מדינת ישראל ו/או מי מטעמה.

3.8. השוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום הערה כאמור.

הצהרות המשכירה:

3.9. המשכירה מצהירה ומאשרת כי המושכר נבנה על פי היתר בנייה כדן.

3.10. המושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים ולא ידוע למשכירה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר.

אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי לשוכר אין ולא תהיינה זכויות קנייניות כלשהן במושכר.

4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.1 לעיל, מוסכם ומוצהר כי הוראות חוק הגנת הדייר (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, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן ובמיוחד תעמוד בתקפה התחיבות השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות.

4.3. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת, כי השוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם וכי המשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח 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.

4.4. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיר ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיר הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיר ציבורי.

5. תקופת השכירות

- 5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מהמשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה כנקוב בתוספת (להלן: "תקופת השכירות"), וזאת בכפוף לתשלום דמי השכירות הנקובים בהסכם במלואם ובמועדם וקיום יתר התחייבויותיו של השוכר בהסכם זה על כל נספחיו.
- 5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופות נוספות, אשר מספרן ואורכן נקוב בתוספת, וזאת – החל מתום תקופת השכירות (להלן: "תקופת השכירות הנוספת"), ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת; (2) השוכר עמד עד לאותו מועד בכל התחייבויותיו על-פי הסכם זה על כל נספחיו; (3) השוכר האריך את תוקפה של הערבות הבנקאית, כאמור בסעיף 12.2.3 להלן.
- 5.3. ידוע לשוכר, כי משך כל תקופת השכירות שלו במושכר, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים.
- 5.4. השוכר ימציא למשכירה אחת לשנה אישור מטעם משרד הבינוי והשיכון בדבר היותו חסר דירה בהתאם לנהלי המשרד ובהתאם לכללי מסלול בניה להשכרה, על מנת שהמשכירה תוכל לאמת את תוקפה של זכאותו להמשיך ולשכור את הנכס בהתאם לחוזה זה.
- 5.5. השוכר מתחייב, כי ככל שיאבד את זכאותו (בהתאם לנהלי משרד השיכון ומסלול בניה להשכרה), מכל סיבה שהיא לרבות אם ירכוש דירה, ובכל עת שהיא במהלך תקופת השכירות, להמשיך לשכור את המושכר במחיר מפוקח, יתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אישור בכתב של משרד השיכון על העדר זכאותו. בנסיבות אלה תסתיים תקופת השכירות בתום 90 ימים ממועד הצגת האישור על אובדן זכאותו, והשוכר מתחייב לפנות את המושכר תוך פרק הזמן האמור.
- 5.6. הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

6. מטרת השכירות וייחודה

- 6.1. מטרת השכירות הינה למגורי השוכר וילדיו (להלן: "מטרת השכירות"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר מתחייב לא לעשות בו כל שימוש מסחרי ו/או שימוש משרדי.
- 6.2. ידוע לשוכר כי הלנתם בדירה בדרך קבע (מעל 60 ימים בשנה), של בגירים מעל גיל 21, שאינם השוכר או ילדיו, מחייבת את הסכמת המשכירה מראש ובכתב.
- 6.3. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. תקנון הפרויקט

- 7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה בפרויקט של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.
- 7.2. בהתחשב במהותו של הפרויקט, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של הפרויקט ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שתקנון הפרויקט, המצ"ב להסכם זה כנספח ב' (להלן: "התקנון"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, וכי הפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה. מוסכם כי לא תיקבע בתקנון ובתוספת הוראה אשר יש בה כדי לפגוע בזכות השמורה לשוכר לפי הסכם זה.

8. החזקה במושכר

- 8.1. המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקוב בתוספת (להלן: "מועד מסירת החזקה") כשהמושכר כולל את הפריטים המתוארים בנספח א' להסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי מועד תחילת תקופת השכירות לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד מסירת החזקה יערך פרטיכל מסירה המצורף כנספח ו'. כמו כן ימסרו לשוכר במעמד מסירת החזקה הוראות תחזוקה.

8.2. להסרת ספקות יובהר, כי התחייבות המשכירה למסירת החזקה כפופה לתנאי מוקדם, שהשוכר ימלא, לפני מועד תחילת תקופת השכירות, את כל ההתחייבויות המוטלות עליו בהסכם זה, על נספחיו, ואשר זמן ביצוען קודם ו/או מקביל למועד תחילת תקופת השכירות.

8.3. המשכירה הודיעה לשוכר, כי במועד חתימת הסכם זה, העבודות במושכר טרם הסתיימו ועל כן, מועד מסירת החזקה במושכר עלול להדחות, והשוכר מסכים לכך. ככל שידחה מועד המסירה תודיע על כך המשכירה לשוכר ותעדכן אותו במועד המסירה החדש.

מוסכם בין הצדדים, כי ככל שמועד המסירה בפועל של המושכר ידחה עקב אי השלמת העבודות במושכר, לתקופה העולה על 30 יום, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי לבטל הסכם זה מבלי שדחיית מועד המסירה ו/או ביטול ההסכם יהווה הפרה של הסכם השכירות. לא בוטל ההסכם - יסכימו הצדדים בכתב על שינוי מועד תחילת השכירות ויתר המועדים בהסכם בהתאמה.

9. שינויים במושכר:

9.1. ידוע לשוכר, כי נאסר עליו לבצע שינויים או תוספות כלשהם במושכר (לרבות חיבור ו/או התקנה של תשתית מערכת מיזוג האוויר הקיימת במושכר בהתאם לסעיף 11.2 להלן באופן עצמאי או כל מערכת מיזוג אחרת), חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (ככל שלא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפורים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לדייר זכויות דיירות מוגנת.

9.3. השוכר מצהיר, כי הוא מכיר את הוראות התקנון ככל שאלו מתייחסות להתנהלות במושכר בסביבתו וברכוש המשותף לרבות בכל הקשור לתליית חפצי נוי ואביזרים שונים במושכר.

10. דמי השכירות ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ישלם השוכר למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות פרק זה.

10.1. דמי השכירות בתקופת השכירות ובתקופת הנוספת ישולמו מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדרי.

10.2. במועד חתימת הסכם זה, ישלם השוכר את דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון מראש, וזאת לצורך הבטחת ביצוע התחייבויותיו על-פי הוראות הסכם זה. ידוע לשוכר, כי ככל שהשוכר יפר את הוראותיו של הסכם זה, המהוות תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם זה, תהא המשכירה רשאית לעשות שימוש בתשלום זה לצורך הקטנת נזקה כתוצאה מהפרת ההסכם על-ידי השוכר, כל זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 17.3.5 להלן.

10.3. החלה תקופת השכירות באמצע חודש קלנדרי – יחושבו וישולמו דמי השכירות לראשונה בגין חלק החודש שעד לתום אותו חודש קלנדרי, ובהמשך יחושבו וישולמו בגין כל חודש קלנדרי כאמור.

10.4. מוסכם בזאת במפורש, כי גם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב ושלא בנסיבות כאמור בסעיפים 5.4-5.5 לעיל, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות הקבועים הנקובים בהסכם, במועדיהם, עד לתום תקופת ההסכם, וזאת בנוסף לכל תשלום ו/או הוצאה אחרת המוטלת על השוכר על-פי הסכם זה ונספחיו, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה.

10.5. לצורך תשלום דמי השכירות ושאר התשלומים למשכירה על-פי הסכם זה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "חשבון ההרשאה"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם **כנספח ג'1**). השוכר מתחייב, כי בכל תקופת השכירות, חשבון ההרשאה יהיה חשבון בבעלותו האישית והישירה, של השוכר. ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

11. הוצאות, מיסים ותשלומי חובה

- 11.1. השוכר (בלבד) ישא החל מתחילת תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה בגין המושכר ובגין חלקו היחסי בשטחים המשותפים לרבות חלקו היחסי בתשלום חיובי הארנונה, החשמל והמים של השטחים המשותפים, בהתאם לצו הארנונה של עיריית אשדוד, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש במושכר (להבדיל מכל מס שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס, שיחול אך ורק על המשכירה והשוכר לא ישא בתשלומי) (להלן: "התשלומים למוסדות").
- 11.2. דמי השכירות כוללים את דמי האחזקה/הוועד ואת התמורה בגין השירותים שתעניק המשכירה עפ"י **נספח ח'** להסכם זה. מוצהר ומוסכם בזאת כי ככל שהשוכר יבקש לקבל שירותים נוספים שאינם כלולים ברשימת השירותים המפורטים ב**נספח ח'**, ישלם השוכר למשכירה תשלום נוסף עבור השירותים הנוספים, עפ"י מחירון השירותים הנוספים של המשכירה כפי שיקבע מעת לעת. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר מאשר ומצהיר כי ידוע לו, כי בכוונת המשכירה להקים בבנין או בפרויקט חדר כושר כולל מתקנים שונים לשימוש דיירי הפרויקט (**להלן: "חדר הכושר"**) וכי השימוש בחדר הכושר אינו כלול בשירותי התחזוקה המפורטים ב**נספח ח'** ואינו כלול בדמי התחזוקה הכלולים בדמי השכירות. השוכר מאשר ומסכים כי ככל שיבקש להשתמש בחדר הכושר, ישלם השוכר למשכירה תשלום נפרד נוסף עבור השימוש בחדר הכושר, אשר יהווה חלק מהשירותים הנוספים הכרוכים בתשלום נוסף ויחול עליו תקנון השימוש בחדר הכושר. כמו כן, ידוע לשוכר כי המשכירה התקינה במושכר ושתיית והכנה למערכת מיזוג אוויר. ככל שהשוכר יבקש מהמשכירה לחבר את מערכת מיזוג האוויר ולהפעילה, ישלם השוכר למשכירה דמי תחזוקה שנתיים של המזגן בסך של 960 ₪ לכל שנת שכירות. מובהר כי חיבור המזגן והפעלתו מותנים בתשלום דמי התחזוקה השנתיים כאמור.
- 11.3. לצורך וידוא ביצוע התחייבויות השוכר על פי סעיף 11.1 לעיל, מתיר בזאת השוכר למשכירה לקבל פלטי מחשב מהרשות המקומית בקשר עם תשלומי הארנונה, מתאגיד המים ומחברת החשמל-הכל בקשר עם המושכר. אישור השוכר לקבלת מידע כאמור מצורף כ**נספח ג'2**.
- 11.4. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות, במידת האפשר, בהוראת קבע, ובכל מקרה, השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות, לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלומם ללא ריבית.
- 11.5. עם תחילת תקופת השכירות, יפעלו השוכר והמשכירה להעברת חשבונות התשלומים למוסדות על-שם השוכר, למשך כל תקופת השכירות.
- 11.6. לצורך הבטחת ביצוע התחייבויות השוכר על-פי סעיף 11 זה, יפקיד השוכר אצל המשכירה ארבע המחאות פתוחות ולא מתוארכות: (1) לטובת תאגיד המים המקומי, (2) לטובת הרשות המקומית, (3) לטובת חברת החשמל ו- (4) לטובת חברת הגז. אין בהפקדת המחאות כדי למנוע מהמשכירה שימוש בבטוחות האחרות בהסכם זה, לצורך קיום התחייבויות השוכר שבסעיף זה.

12. בטחונות

כבטחון למילוי כל התחייבויותיו של השוכר על-פי הסכם זה דהינו תשלום מלוא דמי השכירות, תיקון ליקויים שהשוכר אחראי לתיקונם, תשלום מלוא התשלומים השוטפים ע"י השוכר ופינוי המושכר ע"י השוכר ואו כל עילה אחרת שתיקבע עפ"י דין (להלן: "עילות המימוש"), ימציא השוכר למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את הביטחונות המפורטים להלן. בתום 60 יום מהמועד בו הושב המושכר לחזקת המשכירה או לחילופין עד למועד בו נפרעו חובות השוכר במלואם דהינו מלוא דמי השכירות, תיקון ליקויים שהשוכר אחראי לתיקונם, תשלום מלוא התשלומים השוטפים ופינוי המושכר ו/או כל עילה אחרת שתיקבע עפ"י דין – לפי המאוחר מביניהם - , (להלן: "מועד פקיעת הבטוחות") יוחזרו הביטחונות האמורים, אלא אם כן נעשה בהם שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.

12.1. ערבות בנקאית

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בסכום השווה לשלושה חודשי שכירות, בתוקף לשנה, משוכה מחשבון בנק בבעלותו האישית והישירה של השוכר. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד הבסיס, כהגדרתו בתוספת. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן כ**נספח ד'1** להסכם זה.

12.1.2. השוכר יאריך את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או לעד למועד פקיעת הבטוחות כהגדרתו לעיל לפי המאוחר ביניהם.

12.1.3. בכל מקרה שהסכם זה מקנה לשוכר זכות להארכת תקופת השכירות והשוכר עשה שימוש בזכותו זו, יאריך השוכר את הערבות לשנה נוספת, טרם פקיעתה, או למועד פקיעת הבטוחות כהגדרתו לעיל בהתאמה למועד סיום תקופת האופציה.

12.1.4. לחילופין, ימציא השוכר למשכיר, במקום הערבות הבנקאית, פיקדון כספי בסכום השווה לשלושה חודשי שכירות (להלן: "הפיקדון"). הפיקדון יופקד ע"י המשכיר בחשבון בנק של המשכיר בפיקדון נושא ריבית וכל התנאים המפורטים לעיל לגבי ערבות בנקאית, יחולו בהתאמה על הפיקדון הכספי לרבות עילות המימוש, תקופת הפיקדון, מועד השבת הפיקדון לשוכר וכל יתר התנאים המפורטים בסעיף 12.1-12.3 לעיל.

12.2. שטר חוב

שטר חוב, ללא הגבלה בסכום וללא מועד פרעון, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף **בנספח 2'ד** להסכם.

12.3. ערבות אישית

כתב ערבות, חתום על-ידי שני ערבים טובים (להלן: "הערבים"), בנוסח המצורף **בנספח 3'ד** להסכם.

במקרה מימוש סכום הבטחונות, באופן מלא או חלקי, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שמומש ולהמציא למשכירה בטוחה חדשה בגינו בתוך 3 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

השוכר מצהיר ומתחייב, כי ידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושו על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

13. העברת זכויות

13.1 ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת דירה במחיר מופקח הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנה.

13.2 למשכירה הזכות להקנות את זכויותיה במושכר לאחר ללא צורך בהסכמת השוכר ובלבד שהודיעה על כך לשוכר בכתב לפני המועד בו תעביר המשכירה את הזכויות במושכר לצד האחר. בהודעה תפרט המשכירה את פרטי רוכש הזכויות ואת דרכי ההתקשרות עימו. הקנתה המשכירה את זכותה במושכר כאמור, יבוא רוכש הזכויות במקומה של המשכירה לענין החיובים והזכויות של המשכירה על פי חוזה השכירות ועל פי דין, גם אם רוכש הזכויות לא ידע על קיום הסכם השכירות.

14. שמירת המושכר ואחריות הצדדים לתיקונו

14.1. השוכר מתחייב לשמור על המושכר, מערכות המושכר ומתקניו ולתחזקם באופן שוטף בהתאם להוראות התחזוקה, הוראות היצרנים של המערכות השונות וכתבי האחריות אשר ימסרו לו במועד מסירת החזקה במושכר ובהתאם לרשימת העבודות והתיקונים החלים על השוכר כמפורט בנספח ח' להסכם זה. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה במהירות האפשרית, על כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר.

14.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 14.1. לעיל, ידוע לשוכר כי חל איסור מוחלט להניח חפצים ו/או ציוד כבד (לרבות בריכות מים) במרפסות הדירות ובחצרות דירות הגן אלא באישור מראש ובכתב של הנהלת הפרויקט וכי הנחת חפצים ו/או ציוד כבד כאמור עלולים לפגוע ביציבות המרפסות, החניונים והבניין ולסכן חיי אדם.

- 14.3. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, בהקדם האפשרי, ורק באמצעות המשכירה ו/או מי מטעמה בלבד, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על ידי השוכר או מי מטעמו במישרין ו/או בעקיפין, לרבות עקב שימוש רשלני או לא סביר מצד השוכר או מי מטעמו או מבקריו המשכירה תחייב את השוכר בעלות הסבירה של התיקון בהתאם לנסיבות העניין.
- המשכירה תתקן על חשבונה קלקול או ליקוי במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שלא נגרם על-ידי השוכר או מי מטעמו, שהינו בתחום אחריות המשכירה בהתאם להוראות מכרז משרד הבינוי והשיכון ושאינו בתחום אחריות השוכר כמפורט בנספח ח'.
- 14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים 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 תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. אחריות הצדדים וביטוח:

- 15.1. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת ופנים המושכר שנגרם על ידי השוכר ו/או מי מטעמו וכאמור בסעיף 14 לעיל והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור.
- 15.2. סבר השוכר, כי יש צורך בעריכת ביטוחים כלשהם לאחריותו בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייב בזה השוכר לערוך ולקיים על חשבונו ביטוחים אלה. בכל ביטוח כאמור, ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה ו/או הגופים האחרים ו/או מי מטעמם (לעניין ביטוחי רכוש) ו/או הביטוח יורחב לשפות את המשכירה ו/או הגופים האחרים בכפוף לסעיף אחריות צולבת (לעניין ביטוחי חביות).
- 15.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר השוכר, כי הוא פוטר את המשכירה מכל אובדן ו/או נזק ישיר ו/או תוצאתי וכן לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשכירה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק שהוא אחראי לו בהתאם להוראות הסכם זה, וכן בגין אובדן תוצאתי כלשהו עקב אובדן או נזק לרכוש המבוטח על ידו (לרבות דיור חלופי אם קיים) והוא פוטר בזאת את המשכירה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק כאמור.
- 15.4. המשכירה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף במשך כל תקופת השכירות, (1) ביטוח למבנה הדירות אולם במפורש למעט צמודות מבנה או שיפורים והשקעות במושכר אשר נערכו ו/או הובאו ו/או הותקנו ע"י השוכר ו/או ע"י מי מטעמו וכן לרכוש המשותף (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי אשר כולל סעיף אחריות צולבת. הביטוח כאמור יכלול סעיף ויתור על תביעות תחלוף כלפי השוכר אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. פינוי המושכר

- 16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות (לרבות בנסיבות בהן היא תסתיים קודם למועד שנקבע לה בחתימת הסכם זה או בעת מימוש תקופת/ות האופציה, לפי העניין) ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם על-ידי המשכירה, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותיקין.
- 16.2. בתום תקופת השכירות ישלם השוכר למשכירה 3,500 ₪ צמוד למדד בגין צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות (הצביעה תבוצע על-ידי המשכירה).
- 16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, ייחשב השוכר כאילו לא השיב את החזקה במושכר במועד. המשכירה תתקן את הליקויים ואת הפגמים בהקדם האפשרי, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, ככל שנמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר המחייב בתשלום כמפורט בסעיף 16.4 להלן.
- 16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת האופציה לפי העניין (לרבות בנסיבות בהן היא תסתיים קודם למועד שנקבע לה בחתימת הסכם זה או בעת מימוש תקופת/ות האופציה, לפי

העניין), או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי היורד לשורשו של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, את הסך של ש400 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של ש800 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. אין בפיצוי המוסכם בסעיף זה כדי למנוע מהמשכירה לדרוש, בנוסף, שיפוי בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד וכן אין בפיצוי המוסכם כדי להוות הרשאה כלשהי לשוכר לאחר בפינוי המושכר. מובהר כי בגין כל יום תיקונים במושכר ככל שנמשכו מעבר לסוף תקופת השכירות כאמור בסעיף 16.3, הפיצוי המוסכם יהא ש400 בגין כל יום מהיום הראשון. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה יהיו צמודים למדד.

16.5. מוצהר ומוסכם בזאת, כי אין בקבלת הפיצוי המוסכם ע"י המשכירה כדי ליצור יחסי שכירות בין השוכר למשכירה לגבי התקופה שהינה לאחר המועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר.

16.6. מוצהר ומוסכם בזאת, כי המשכירה תהיה זכאית, בנוסף לקבלת הפיצוי המוסכם, לכל סעד נוסף עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין, לרבות הזכות לדרוש את סילוק ידו של השוכר מהמושכר, הזכות לממש את כל הבטחונות שנמסרו לו ע"י השוכר, כולם או חלקם וכל סעד אחר אשר המשכירה זכאית לו עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין.

16.7. עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת (לרבות בנסיבות בהן תקופת השכירות תסתיים קודם למועד שנקבע לה בחתימת הסכם זה או בעת מימוש תקופת/ות האופציה, לפי העניין) או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבות הסופית וכתנאי נוסף להשבת הבטחונות, ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר ככל שישנם, בגין התקופה האמורה.

מובהר ומוסכם כי במהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, ו/או המועד שנקבע לפינוי המושכר המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת.

17. הפרה ותופות

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 ובהתאם להוראות סעיף זה.

17.2. הוראות סעיפים 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 הינן מעיקרי ההסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17.3. מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר, עפ"י הסכם זה ולפי הדין, מוסכם בזאת במפורש, כי בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן, תהיה בידי המשכירה הרשות לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי המידי של השוכר, כדלקמן:

17.3.1. איחור של למעלה מ-14 ימים בתשלום כלשהו, מעבר למועד הנקוב בהסכם זה על נספחיו, ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, יקנה למשכירה, בין היתר ומבלי לגרוע מכל סעד אחר, את הזכות לבטל את ההסכם ולדרוש את פינוי של השוכר מהדירה, החל מהיום ה-15 לאיחור הכל – לפי בחירת המשכירה ובתנאי שהשוכר לא תיקן את ההפרה בתוך התקופה של 14 ימי האיחור הנזכרים לעיל ובלבד שהמשכירה מסרה לו התראה בכתב לפני מתן הודעת הביטול.

17.3.2. אם ייפתחו כנגד השוכר הליכי פשיטת רגל, הוצאה לפועל, כינוס נכסים וההליכים לא יבוטלו תוך 90 יום מיום פתיחתם, תהיה המשכירה רשאית, בהודעה של 30 ימים מראש, לבטל הסכם זה ולסיים את תקופת השכירות על-פיו.

17.3.3. השוכר עשה שימוש במושכר לצרכים כלשהם שאינם למגוריו ומגורי משפחתו

17.3.4. השוכר עזב את המושכר או את הארץ לתקופה ממושכת או לצמיתות.

17.3.5. השוכר לא עמד בתנאים המזכים אותו לדיור במחיר מפוקח ו/או לא מילא אחר כל התנאים המקדמיים המהווים תנאי למסירת החזקה במושכר ו/או לא המציא את

האישורים ו/או הבטחונות הנדרשים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הוראות משרד הבינוי והשיכון תוך 14 יום ממועד חתימת הסכם זה או עד מועד מסירת החזקה במושכר לפי המוקדם מבין שניהם.

17.4. במקרים המנויים בסעיף 17.3 תהיה המשכירה רשאית לנקוט בפעולות לפינוי השוכר מהמושכר, לרבות קבלת צו פינוי מאת בית המשפט או כל צו אחר שידרש, הכל במסגרת הוראות הדין והוראות הסכם זה.

17.5. מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר על-פי הוראות הסכם זה ולפי הוראות כל דין, הרי כל פיגור בתשלום סכום כלשהוא שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים הצמודה של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל. למרות האמור לעיל, המשכירה תאפשר לשוכר לאחר בתשלום דמי השכירות, פעמיים בכל שלוש שנים של שכירות, לתקופה של עד שבעה ימים, ללא חיוב ריבית.

17.6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למי מהצדדים על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכותו של צד כלשהו לקבל מאת הצד השני את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לו בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיו.

17.7. לצורך מימוש זכויותיה של המשכירה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין תהא זכאית המשכירה לעשות שימוש בבטחונות הנזכרים בסעיף 12 לעיל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תהא המשכירה זכאית לממש את הערבות הבנקאית או לחילופין את הפיקדון לאחר שניתנה לשוכר התראה של זמן סביר מראש בה איפשרה המשכירה לשוכר לתקן את הטעון תיקון תוך זמן סביר, בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 25 (ג) לחוק השכירות והשאילה (תיקון) התשע"ז-2017.

17.8. מוסכם מפורשות בין הצדדים, כי חילוט הבטחונות (לרבות חילוט הערבות או לחילופין חילוט הפיקדון, הגשת שטר החוב לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל, הגשת תביעה לפי אלו מהבטחונות), לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא, ובלבד ששך הסעדים לא יעלה על הסכום המגיע לה כאמור.

18. כללי

18.1. מוסכם בזאת כי בשום מקרה, לא יהא השוכר זכאי לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו שעליו לשלם על-פי הוראות הסכם זה מסכום כלשהו המגיע לו, לדעתו, מהמשכירה. המשכירה תהא רשאית לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו ששעליה לשלם על פי הוראות הסכם זה. בכך מוותר השוכר ויתור סופי ומוחלט על כל טענת קיזוז ועל כל טענת עיכוב. האמור בסעיף זה לא יחול על המקרים המפורטים בסעיף 9 (א) (2) לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971 כפי שתוקן בסעיף 25 ח(ג) לחוק השכירות והשאילה (תיקון) התשע"ז-2017.

18.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב ויחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

18.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי המשכירה, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

18.4. כל איחור על-ידי מי מהצדדים במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

18.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד להסכם זה בכל מקרה של הפרת הסכם מצד שני כדי להיחשב כויתור על זכות מזכויותיו ע"פ ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

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

19. סמכות בית-המשפט

מוסכם בזה במפורש בין הצדדים כי לבתי-המשפט במחוז המרכז סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית לדון בכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלו בין הצדדים בהקשר להסכם זה על כל נספחיו.

20. כתובות הצדדים

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין במבוא להסכם. לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר בנכס.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר או משלוח באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת המופיעה במבוא להסכם זה, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכירה