

## הסכם שכירות בלתי מוגנת (לזכאים)

שנערך ונחתם באשדוד ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2025

בין

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ 516117181  
מרחוב ארניה 32 תל אביב  
דוא"ל living@azorim.co.il  
(להלן ביחד ולחוד: "המשכירה")

מצד אחד ;

לבין

ולאחר החתימה בכתובת המושכר

דוא"ל \_\_\_\_\_

ולאחר החתימה בכתובת המושכר

(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני ;

- |                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| המשכירה הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 6 בגוש 2815 הידוע גם כמגרש 106 עפ"י תכנית 128/101/02/3 (להלן: "המקרקעין");                             | ה ו א י ל   |
| המשכירה הקימה על הקרקע פרויקט בניה הכולל בנייני מגורים הכוללים דירות להשכרה (להלן: "הפרויקט");                                                         | ו ה ו א י ל |
| השוכר מצהיר כי הוא זכאי לשכור דירה במסגרת מסלול בניה להשכרה בהתאם לאישור משרד הבינוי והשיכון הרצ"ב להסכם ומסומן <u>כנספח ז'</u> ;                      | 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 ;                                                                                                                      | ו ה ו א י ל |

### 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' – 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 והפירוש 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 מופקח, עפ"י תעודת זכאות שקבל ממשד הבינוי והשיכון. השוכר מצהיר ומתחייב, כי אם יחול שינוי במעמדו כזכאי לדירור במחיר מופקח ו/או מסיבה כלשהיא תבוטל 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 כדין.

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 התחייבות 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 לדיוור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיוור 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 תקופות 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 ממוקח, 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 להזחות, 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 והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יחא 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 השכירות 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 **בנספח 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 יישא 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 תשתית 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-והכל 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 ד'2** להסכם.

## 12.3. ערבות אישית

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

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 כמפורש 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 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 ₪400 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של 800 ₪ 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 400 ₪ 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, ימצא 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 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 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 לדיר במחיר מפותח ו/או לא מילא אחר כל התנאים המקדמיים המהווים תנאי למסירת החזקה במושכר ו/או לא המציא את האישורים ו/או הבטחות 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 כלשהו 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 הנוקים 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 בבטחות 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 (יג) לחוק השכירות והשאילה (תיקון) התשע"ז-2017.
- 17.8. מוסכם מפורשות בין הצדדים, כי חילוט הבטחות (לרבות חילוט הערבות או לחילופין חילוט הפיקדון), הגשת שטר החוב לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל, הגשת תביעה לפי אלו מהבטחות, לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא, ובלבד שסך 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 שיתגלעו 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

# נספח ב' - תקנון התנהגות

ריט אזורי – ה.פ. ליווינג בע"מ

שכירות בלתי מוגנת למגורים

תקנון התנהגות אזורי LIVING אשדוד

## כללי

הוראות תקנון זה הינן חלק בלתי נפרד ומהותי מהסכם השכירות בין המשכירה (כהגדרתה בהסכם השכירות) לבין כל אחד מהשוכרים בפרויקט (כהגדרתו בהסכם השכירות).

תקנון זה בא להוסיף על הוראות הסכם השכירות ואינו גורע מהן. במקרה של סתירה בין תקנון זה לבין הסכם השכירות, יגברו הוראות הסכם השכירות על האמור בתקנון זה.

הוראות תקנון זה נועדו להבטיח שמירה על רמתו הגבוהה של הפרויקט (כהגדרתו בהסכם השכירות), לרווחתם של השוכרים.

מובהר שהוראות תקנון זה יחולו על כל שטחי הפרויקט וסביבתו, לרבות שטחים הגובלים בפרויקט.

הוראות תקנון זה יחולו גם על אורחים ו/או עובדים (במיוחד עובדי משק בית) מטעם השוכרים. אחריות השוכרים על פי תקנון זה תהא גם על אורחיהם ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם.

הנהלת הפרויקט (כהגדרתה להלן) תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תמסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים ופרסומה על גבי לוח המודעות של הפרויקט ו/או של הבנין בו מתגוררים השוכרים, לפי שיקול דעתה של הנהלת הפרויקט.

הנהלת הפרויקט תפעל לאכיפתו של תקנון זה, וזאת – בהתאם לשיקול דעתה, לרבות ביחס להיקפם של מאמצי האכיפה. מובהר בזאת, כי במקרה שלא יעלה בידי הנהלת הפרויקט לאכוף איזו מהוראות תקנון זה, לא יהא בכך כדי להקים עילת תביעה נגדה/ן מצד השוכרים, כולם או חלקם. עוד מובהר, כי הנהלת הפרויקט תהיה רשאית, משיקולי יעילות ו/או מכל שיקול סביר אחר, להמנע מאכיפתה/ן של הוראות/ות מהתקנון, במקרה בודד או בכמה מקרים ואף באופן קבוע, אולם לא יהא באי אכיפה במקרה אחד, כדי למנוע אכיפה במקרה אחר. הנהלת הפרויקט תהא רשאית לפעול לאכיפתו של התקנון, הן ביוזמתה והן במענה על פניה מצדו של שוכר כלשהו, אולם לא יהא בפנייתו של שוכר כאמור כדי לחייב את הנהלת הפרויקט לפעול.

## הגדרות

"הנהלת הפרויקט" – המשכירה ו/או צד שלישי מטעמה, אשר תפקידו הוא ניהול הפרויקט, תחזוקתו והפעלתו השוטפת.

"דירה" – דירת המגורים אשר הושכרה לשוכר.

"השטחים הציבוריים" – כל השטחים בתחום הפרויקט ובסביבת הפרויקט (לרבות הלוביים הקומתיים, הלוביים הראשיים, חדרי האשפה, חדרי הדיירים, חדר הכושר, חדרי טכניים אחרים, גגות, חדרי המדרגות, המעליות, גינות, מעברים, מדרכות כבישים, חניונים), למעט הדירות.

"השוכר" – כהגדרתו בהסכם השכירות, לרבות מי מטעמו, בני משפחתו (ובכללם, אלה המתגוררים עימו בדירה), אורחיו, עובדיו או המעניקים לו שירותים.

## **I- מניעת מטרדים ונזקים**

השוכר יימנע מכל מעשה ו/או מחדל אשר עלול/ים לגרום מטרד, ובכלל זאת ומבלי למצות:

1. חל איסור מוחלט על הנחת חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו בשטחים הציבוריים, לרבות באלה הצמודים לדירה או הסמוכים לה, לרבות אופניים, כלי תחבורה אחרים, ארונות נעליים ועוד. הנהלת הפרויקט רשאית לפנות כל חפץ שהושאר על-ידי השוכר בשטחים הציבוריים, על חשבונו של השוכר.  
מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי חל איסור מוחלט על שימוש בארונות החשמל ו/או בארונות טכניים אחרים כמקומות אחסון.
  2. יש להימנע משימוש בדירה בחומרים, במתקנים ובציוד הגורמים רעש ו/או ריחות בלתי סבירים, ובמיוחד אין להקים רעש בדירה לרבות מוסיקה רועשת ומסיבות קריוקי בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 23:00 ועד 07:00 בבוקר.
  3. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צליה (דוגמת מנגל) בתחום הפרויקט, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים. על אף האמור לעיל, שוכרי דירות הגג / הגן רשאים לעשות שימוש כאמור, וזאת – אך ורק במרפסת / חצר דירתם.
  4. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים. שימוש בגינות בפרויקט או בלובאים או בחדרים המשותפים לצורך ימי הולדת יתאפשר אך ורק לאחר תיאום עם הנהלת הפרויקט ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
  5. **חל איסור מוחלט על עישון בשטחים הציבוריים, למעט בשטחים הפתוחים הלא מקורים. יובהר כי חל איסור חמור להשליך בדלי סיגריות בשטחי הפרויקט.**
  6. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, בתנאי שלא תגרומנה רעשים, ריחות ומטרדים אחרים. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיות המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיות המחמד או חתולי רחוב מחוץ לדירה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי חיות המחמד אינן רשאיות לעשות את צרכיהן בשטחים הציבוריים וככל שעשו כן, מתחייב השוכר לנקות כל לכלוך שיותירו אחריהן.**

## **II- אחזקה ועבודות שינויים**

1. הדייר יהא רשאי לתלות חפצי נוי ואביזרים בהיקף סביר ואך ורק בקירות הפנימיים של הדירה, ובלבד שלא יהיה בתלייה זו כדי לפגוע באופן בלתי חוזר בחיפויים ו/או באביזרים ומתקנים ו/או לחייב (לאחר הסרתם של חפצי הנוי והאביזרים) ביצוע תיקונים מהותיים בקירות/תקרות המושכר. התלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש לחלוטין באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל) ובאמצעותם בלבד.
2. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
3. עבודות בנייה ושינויים בדירה (לרבות במערכות המים, החשמל, הגז ובמערכות אחרות בדירה ולרבות עבודות ושינויים בחיפויי הדירה, בריצופה, בכלים הסניטריים שלה, בארונותיה ובדלתותיה) תבוצענה על-ידי הנהלת הפרויקט או מי מטעמה בלבד (ולא על-ידי השוכר או מי מטעמו), על חשבונו של השוכר ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של הנהלת הפרויקט. הנהלת הפרויקט תהא רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, שלא ליתן את האישור או לתתו או ליתן אותו כשהוא מותנה בתנאים, ככל שתראה לנכון.
4. הנהלת הפרויקט תהא רשאית, לאחר מתן הודעה מראש, להיכנס לדירה לצורך בדיקת קיום התחייבויות השוכר על-פי הסכם השכירות ועל-פי תקנון זה. כמו כן תהא הנהלת הפרויקט רשאית להיכנס לדירה לצורך ביצוע כל התיקונים הנדרשים בדירה ו/או בשטחים הציבוריים ו/או בדירות סמוכות. במקרי חירום רשאית הנהלת הפרויקט להיכנס לדירה לאלתר ללא תיאום מראש.
5. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר יבצע על חשבונו, את כל פעולות האחזקה המפורטות להלן:

- (1) השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת כפי שמפורטות בנספח התחזוקה, לרבות רכישת החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים).
- (2) השוכר ינקח את פנים הדירה ואת סביבתה הצמודה.
- (3) השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
6. הנהלת הפרויקט תהיה אחראית לאחזקה המבנה והשטחים הציבוריים. כמו כן תהיה אחראית לתקינות כל המערכות המותקנות במבנה.
7. נזק שגרם השוכר לשטחים הציבוריים ולמערכות בבניין, יתוקן על ידי הנהלת הפרויקט על חשבונו של השוכר.
8. השוכר לא יחליף את מנעול דלת הכניסה לדירה, ולא יוסיף מנעול לדלת זו. ידוע לשוכר, שבידי הנהלת הפרויקט קיים עותק מהמפתח של דלת הכניסה לדירה.
9. הנהלת הפרויקט רשאית לתקן, להחליף, ולבצע כל עבודה עקב הפרת איזה מהסעיפים בפרק זה ו/או בעקבות נזקים שגרם השוכר, והכל – על חשבונו של השוכר.

### **III- כניסות לבניין**

1. כניסת דיירים תהיה באמצעות ציפ / מפתח / קוד כניסה. חל איסור מוחלט להעביר את הקוד הסודי / ציפ / מפתח לאדם אשר אינו גר בבניין בדרך קבע.
2. דלתות הכניסה לבניין יהיו תמיד סגורות, וחל איסור מוחלט להתקין / להניח מעצור לדלתות הכניסה.
3. כניסת אורחים תהיה רק על ידי זיהוי ודאי של בעל הדירה. אין להכניס / לפתוח את הדלת לאורח שאינו מזוהה. יש לזהות כל אורח שאינו דייר מול, הדיירים בדירה, זאת באמצעות מערכת האינטרקום הפנימית.

### **IV- שמירת הסדר והנקיון**

1. השוכר מתחייב לפנות כל פסולת, לכלוך, אשפה וכיוצ"ב, אך ורק לפיר האשפה ו/או למתקן האשפה שבבניין בו נמצאת הדירה. אם יותקנו פחים להפרדת אשפה ו/או למחזור אשפה, מתחייב השוכר להפריד את האשפה לסוגיה, ולהניחה בפחים המתאימים.
2. חל איסור על השארת אשפה בשטחים הציבוריים (מלבד במתקני האשפה המתאימים), לרבות בלובי הקומתי ובסביבת הדירה למען הסר ספק, האיסור חל גם על השארת אשפה באופן זמני עד פינויה. מבלי לגרוע מכלליות האמור השוכר מתחייב להשליך פסולת של דברי דואר אך ורק בפח המיועד לכך.
3. השוכר ינקח את כל לכלוך שיגרם על-ידו במהלך פינוי האשפה למתקני האשפה.
4. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר מתחייב לנקות, באופן מיידי, כל לכלוך שנגרם על-ידו.
5. חל איסור מוחלט על זריקת אשפה לרבות בדלי סיגריות ומסטיקים מחלונות הדירה ו/או מהמרפסות.
6. מודעות והודעות ניתן לתלות רק באמצעות הנהלת הפרויקט ובכפוף לאישורה המוקדם, ורק על הלוח שמיועד לכך.
7. חל איסור על תליית כביסה ועל אחסון חפצים במרפסת הדירה, על מעקה המרפסת ועל חלונות הדירה. השוכר יהיה רשאי לתלות עציצים וחפצי נוי על מעקה המרפסת לאחר קבלת אישור מהנהלת הפרויקט. השוכר לא יהיה רשאי להתקין סוככים במרפסת הדירה.
8. הנהלת הפרויקט רשאית לפנות בעצמה – על חשבון השוכר – כל לכלוך או פסולת או אשפה בשטחים הציבוריים ולנקות כל פעולה שתדרש לצורך שמירת השטחים הציבוריים במצב תקין ונקי. הנהלת הפרויקט רשאית לשקול שיקולים של חזות הבניין, ולאשר רק עבודות/ אביזרים מסוג ובצבע מסויים ובאיכות גבוהה והכל לפי שיקול דעתה וכן להסיר מתקנים ו/או ציוד ו/או עבודות שבוצעו בניגוד לתקנון זה וזאת על חשבונו של השוכר.

### **V- חניוני הפרויקט**

1. השימוש בחניוני הפרויקט הינו בכפוף לדין ובהתאם להוראות השילוט בחניון.
2. חניוני הפרויקט מיועדים אך ורק לכלי רכב בעלי רישיון בתוקף.
3. חניוני הפרויקט לא ישמשו לאחסנה.
4. השוכר יעמיד את רכבו רק במקום שהוקצה לו. למען הסר ספק, חל איסור מוחלט על חסימת מעברים ו/או רכבים אחרים.
5. כל החניות בבניין (תת קרקעיות ועיליות) מיועדות לדיירים בלבד, ואין להכניס אורחים לחניות אלו.

6. לצורך אכיפת הוראותיו של פרק זה, רשאית תהיה הנהלת הפרויקט לדרוש מהשוכר להמציא לה העתק מרשיון הרכב שבחזקתו.
7. השוכר מתחייב לדווח להנהלת הפרויקט על כל תקלה בשערי החניון ולהמנע מפתיחתם או סגירתם שלא באמצעות אמצעי הפתיחה שסופק לו על ידי הנהלת הפרויקט.

#### **VI- חדר כושר וחדר דיירים**

1. השימוש בחדר הכושר ובחדר הדיירים יעשה באישור מראש ובכתב של הנהלת הפרויקט ובכפוף לנהלים שיקבעו על ידי בעניין שימוש כאמור.

#### **VII- כללי**

1. השוכר יתאם מראש עם הנהלת הפרויקט כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות הפרויקט. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
2. השוכר מצהיר, כי הובהר לו, שחלקים מהפרויקט מצולמים באמצעות רשת מצלמות במעגל סגור, בכל שעות היממה. השוכר או מי מטעמו אינו ראשי לכבות / לנתק/ לכסות את המצלמות. צפיית הדיירים בהקלטות תתאפשר רק לאחר הצגת הרשאה / דרישה ספציפית ממשטרת ישראל.
3. השוכר יודיע להנהלת הפרויקט על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או בפרויקט בהקדם האפשרי.
4. אין להשתמש בציוד הכיבוי אש שבפרויקט לצרכים אחרים פרט לכיבוי שרפה. בפרט מובהר, כי אין להשתמש בצינורות הכיבוי אש לצורך שטיפה.
5. בכל מקום שנאמר בתקנון זה ובהסכם זה "על חשבון השוכר", הכוונה היא לעלות ביצוע העבודה בתוספת עלות החומרים והאביזרים ובתוספת 15%. הנהלת הפרויקט תהא רשאית לגבות את הסכומים שעל חשבון השוכר באמצעות ההרשאה לחיוב חשבון ו/או הביטחונות שניתנו למשכירה מובהר, כי גם במקרה שהנהלת הפרויקט תבצע פעולה על חשבון השוכר, היא תהא רשאית לבחור, בהתאם לשיקול דעתה, את הדרך לביצוע העבודה ואף להעזר, לצורך ביצוע הפעולה, בספקים ובקבלנים חיצוניים.

#### **III- הפרת התקנון**

- מבלי לגרוע מהוראות ההסכם בעניין הפרת ההסכם והתקנון, יבואו בנוסף הוראות אלו:
1. הנהלת הפרויקט תהיה מוסמכת להטיל על השוכר קנס בגין הפרה של איזו מהוראות התקנון.
  2. כל קנס שתטיל הנהלת הפרויקט ייגבה על-ידי המשכירה, באמצעות ההרשאה לחיוב חשבון ו/או באמצעות הביטחונות שנתן לה השוכר.
  3. הנהלת הפרויקט מוסמכת להחליף כל קנס בהתראה, בתנאי שהמפר יתחייב, בכתב, שלא לבצע הפרה נוספת של איזו מהוראות התקנון.
  4. בגין הפרה ראשונה של איזו מהוראות תקנון זה, תהא הנהלת הפרויקט רשאית להטיל על המפר קנס כספי בסך שלא יעלה על 250 ₪.
  5. בגין הפרה נוספת של איזו מהוראות תקנון זה (לרבות הוראה אחרת מזו שהופרה קודם לכן) תהא הנהלת הפרויקט רשאית להטיל על המפר קנס כספי בסך שלא יעלה על 500 ₪.
  6. הפרה שלישית ואילך של איזו מהוראות תקנון זה (לרבות הוראה אחרת מזו שהופרה קודם לכן) וכן כל הפרה בזדון של איזו מהוראות תקנון זה – תהיינה כפופות להוראות סעיפים 7 להסכם השכירות, והנהלת הפרויקט תהא רשאית לפעול כנגד הדייר בהתאם להוראות הסכם השכירות הנוגעות להפרה יסודית של הוראות הסכם השכירות.

**השוכר מעיד בחתימתו, כי קרא את נוסח התקנון והבין אותו, וכי הוא מתחייב לפעול לפיו. כמו-כן מאשר השוכר בחתימתו, כי קיבל לידי העתק מהתקנון.**

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
|       |       |         |
| תאריך | השוכר | המשכירה |

**נספח ג1 - בקשה להרשאת חשבון והוראה בלתי חוזרת**

**בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון**

**לכבוד**

**תאריך:** \_\_\_\_\_

**בנק** \_\_\_\_\_

**סניף** \_\_\_\_\_  
 ("הבנק")

|                                              |   |           |   |                                               |  |     |  |
|----------------------------------------------|---|-----------|---|-----------------------------------------------|--|-----|--|
| מספר חשבון                                   |   | סוג חשבון |   | סניף                                          |  | בנק |  |
|                                              |   |           |   |                                               |  |     |  |
| קוד המוסד (המוטב)                            |   |           |   | אסמכתא/מס מזהה של הלקוח אצל המוטב (ככל שקיים) |  |     |  |
| 1                                            | 1 | 6         | 1 | 2                                             |  |     |  |
| שם המוסד (המוטב) : אזורים בנין (1965) בע"מ . |   |           |   |                                               |  |     |  |

☒ הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

• הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות :

☐ תקרת סכום החיוב - \_\_\_\_\_ ₪.

☐ מועד פקיעת תוקף ההרשאה - ביום \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ .

**לתשומת לבכם: אי סימון אחת מהחלופות המוצגות לעיל, משמעה בחירה בהרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.**

1. אנו הח"מ \_\_\_\_\_ מס' זהות/ ח.פ. \_\_\_\_\_ ("הלקוחות")

שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק

מבקשים בזה להקים בחשבוננו הנ"ל ("החשבון") הרשאה לחיוב חשבוננו, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם ע"י המוטב באמצעות קוד המוסד, בכפוף למגבלות שסומנו לעיל (ככל שסומנו).

2. כמו כן יחולו ההוראות הבאות :

- עלינו לקבל מהמוטב את הפרטים הנדרשים למילוי הבקשה להקמת ההרשאה לחיוב החשבון.
- הרשאה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה בכתב מאתנו לבנק שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק, וכן ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
- נהיה רשאים לבטל חיוב מסוים, ובלבד שהודעה על כך תימסר על ידנו בכתב לבנק, לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מועד החיוב. ככל שהודעת הביטול ניתנה לאחר מועד החיוב, הזיכוי ייעשה בערך יום מתן הודעת הביטול.
- נהיה רשאים לדרוש מהבנק, בהודעה בכתב, לבטל חיוב, אם החיוב אינו תואם את מועד פקיעת התוקף שנקבע בהרשאה, או את הסכומים שנקבעו בהרשאה, אם נקבעו.
- הבנק אינו אחראי בכל הנוגע לעסקה שבינינו לבין המוטב.
- הרשאה שלא יעשה בה שימוש במשך תקופה של 24 חודשים ממועד החיוב האחרון, בטלה.
- אם תענו לבקשתנו, הבנק יפעל בהתאם להוראות הרשאה זו, בכפוף להוראות כל דין והסכם שבינינו לבין הבנק.
- הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בהרשאה זו, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.

3. אנו מסכימים שבקשה זו תוגש לבנק ע"י המוטב.

**חתימת הלקוחות**

**לידיעתכם:** ניתן להגיש את הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון גם באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ללא צורך בהגעה לסניף.

לכבוד

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**הנדון: תשלומים המגיעים או שיגיעו לנו מכס על פי הסכם שכירות ביננו**  
**מיום \_\_\_\_\_ על כל נספחיו (להלן – "ההסכם")**

הננו להודיעכם, כי משכנו והמחנו על דרך השעבוד לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: **"הבנק"**)<sup>1</sup>, את כל הזכויות שלנו לקבלת הכספים המגיעים לנו ו/או שיגיעו לנו מכס על-פי ההסכם.

אי לזאת הננו נותנים לכם בזה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

1. להעביר כל סכום המגיע או שיגיע לנו מכס על-פי ההסכם, במועד הקבוע לפרעונו אך ורק לחשבון מס' 795523/50 המתנהל על שמנו בסניף 800 של הבנק.
2. הוראות אלה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש.

בכבוד רב,

**ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ**

לכבוד  
**בנק לאומי לישראל בע"מ**  
**סניף 800**

רשמנו לפנינו את ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל ואנו מתחייבים בזה לפעול על-פיהן.

בכבוד רב

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(חתימת השוכר)

<sup>1</sup> כנאמן בטוחות.

# נספח ג'2

## הרשאה לקבלת פרטים ממוסדות

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

יפוי כח והרשאה

אנו הח"מ,

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

נותן בזאת הרשאה בלתי חוזרת ומיפה בזאת את כוחה של חברת ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ  
516117181 או המוסמכים לפעול מטעמה

לבצע בשמי בירורים ולקבל מסמכים בעירית אשדוד, תאגיד המים, חברת החשמל, משרד הבינוי והשיכון,  
לגבי קיום יתר התחייבויותי עפ"י הסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_ ביני לבינכם בקשר עם דירה  
\_\_\_\_\_, ברחוב תפוז מס 2 / 4, בעיר אשדוד

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(חתימת השוכר)

## נספח ד'1 - ערבות בנקאית

לכבוד

ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ

ארניה 32

תל אביב

א.ג.נ.,

### הנדון: ערבות בנקאית מס.

על פי בקשת \_\_\_\_\_ (להלן: "הנערב") אנו ערבים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (שקלים חדשים) כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההצמדה הנקובים להלן (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת הנערב בקשר לחוזה שכירות מיום \_\_\_\_\_ ביניכם לבין הנערב.

כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתנאים הבאים:

אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהוא על פי כתב ערבות זה, יהיה מדד המחירים לצרכן שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום \_\_\_\_\_ שהוא נקודות (להלן: "המדד הבסיסי") נשלם לכם את אותו הסכום כשהוא מוגדל באותו שעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. במקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס לא יחולו הפרשי הצמדה ובכל מקרה לא נשלם לכם סכום נמוך מסכום הערבות.

המונח "המדד" או "מדד המחירים לצרכן" פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או תוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה ויתפרסם ע"י גוף אחר, יעשה על ידכם חישוב השינויים במדד לצרכי סעיף זה.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לגובה סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, שתשלומי יידרש על ידכם וזאת באופן מיידי ובאותו היום בו התקבלה דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהיה עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת הנערב. ערבות זו תעמוד בתקפה עד ליום \_\_\_\_\_ (כולל) ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת, אלא אם תוארך על פי בקשתכם ו/או בקשת הנערב קודם לכן.

אם נידרש לשלם חלק מסכום הערבות, הרי יתרת סכום הערבות תישאר כערבות לכם עד למועד פקיעת כתב ערבות זה בתאריך הנקוב לעיל ובהתאם לתנאים הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול.

ערבות זו ניתנת לשעבוד ולהסבה.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

## נספח ד'2 - שטר חוב

תאריך:

1. אנו מתחייבים לשלם לריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ ח.פ. 516117181 (להלן: "המשכיר") באופן מידי ולאחר שניתנה לנו התראה בת עשרה ימים את כל הסכומים שידרשו על ידי המשכיר, ללא הגבלה בסכום וזאת להבטחת כל התחייבויותינו בהתאם להסכם שכירות דירה מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "הסכם השכירות") בין המשכיר ובין הח"מ להלן: "השוכר").
2. תוקפו של שטר זה לא יגרע גם אם יוארך מועד כלשהו על-פי הסכם השכירות, או אם ישונה בכל אופן שהוא תנאי מתנאיו או יתווספו לו תנאים נוספים או יוגדלו התחייבויותינו לפי הסכם השכירות.
3. המצאות בכל הקשור בשטר זה ו/או מימושו ניתן למסור בדואר רשום או במסירה ידנית או לכתובת הדוא"ל הרשומה בהסכם השכירות.

מקום התשלום: אזורים

רח' ארניה 32 ת"א

חתימת עושי השטר:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ערבות אישית**

אנו הח"מ,

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_

מרחוב: \_\_\_\_\_ טל.: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_

מרחוב: \_\_\_\_\_ טל.: \_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_

לאחר שקראנו את הסכם השכירות בין ריט אזוריס ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "המשכירה")

לבין: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_

ו- \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ להלן: "השוכר")

לגבי דירה מס. \_\_\_\_\_ בנין מס. \_\_\_\_\_ קומה \_\_\_\_\_ כיוונים \_\_\_\_\_ (להלן: "המושכר")

והבנו את הוראותיו באופן מלא, כולנו ביחד וכל אחד לחוד, ערבים באופן הדדי למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

אנו מתחייבים לפצות ולשפות את המשכירה בגין כל סכום שהשוכר חויב בו עפ"י הסכם זה ולא שולם על ידו. התחייבותנו הינה התחייבות ישירה כלפי המשכירה, מבלי שיהיה עליה לפנות תחילה לשוכר בדרישה לתשלום החוב.

ערבותנו זו מהווה תנאי יסודי בהסכם ואינה ניתנת לביטול על ידינו.

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

**אימות ע"י עורך דין**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי בתאריך \_\_\_\_\_ חתמו בפני

הערבים שזהותם הוכחה לי באמצעות תעודת זהות / רישיון נהיגה.

חותמת + חתימה: \_\_\_\_\_

**פרוטוקול מסירת דירה – פרויקט דיור להשכרה אזורים LIVING אשדוד**

בניין (תפוז) 4 / 2

קומה \_\_\_\_\_

מספר דירה \_\_\_\_\_

מספר חדרים 4 / 5

חניה מס' \_\_\_\_\_

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך **מסירת הדירה** בין ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ **כצד המוסר**

**לבין**

מר / גב' \_\_\_\_\_ (השוכר/ת') **כצד המקבל**

**השוכרים מאשרים, כי קיבלו את הבאים:**

| מס"ד | הפריט                               | כמות | הערות                                                          |
|------|-------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------|
| 1.   | הסבר כללי על השימוש בדירה ומערכותיה | -    |                                                                |
| 2.   | הסבר לגבי ביצוע ותיאום הובלה לבניין | -    |                                                                |
| 3.   | הסבר לגבי שימוש בפיר האשפה          | -    |                                                                |
| 4.   | חוברת תחזוקה                        |      |                                                                |
| 5.   | מפתח כניסה לדירה                    |      | על אף האמור בהסכם, המשכירה <b>לא</b> תשמור עותק של המפתח בידיה |
| 6.   | אמצעי כניסה לבניין                  |      |                                                                |
| 7.   | מפתח לתיבת דואר מס' _____           |      |                                                                |
| 8.   | אמצעי כניסה לחניון                  |      |                                                                |
| 9.   |                                     |      |                                                                |
| 10.  |                                     |      |                                                                |
| 11.  |                                     |      |                                                                |
| 12.  |                                     |      |                                                                |

השוכרים מאשרים, כי בנוסף למפרט הבסיסי של הדירה, ידוע להם כי בדירה מותקנים הפריטים הבאים:

| מס"ד | הפריט                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------|
| 1.   | מקלחון                                                         |
| 2.   | אמבטיון (חוצץ זכוכית באמבטיה)                                  |
| 3.   | ארון אמבטיה כולל כיור ומראה ב- 2 חדרי הרחצה                    |
| 4.   | ציוד פרזול בשירותים ובמקלחות (מחזיקי נייר טואלט, מחזיקי מגבות) |
| 5.   |                                                                |
| 6.   |                                                                |
| 7.   |                                                                |
| 8.   |                                                                |
| 9.   |                                                                |
| 10.  |                                                                |

במעמד המסירה נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

| מס"ד | הפריט הטעון תיקון | תיאור התיקון הנדרש |
|------|-------------------|--------------------|
| 1.   |                   |                    |
| 2.   |                   |                    |
| 3.   |                   |                    |
| 4.   |                   |                    |
| 5.   |                   |                    |

קריאת מונים:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| גז    | מים   | חשמל  |

## הצהרה:

1. הדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
2. המונים נקראו בנוכחותי ואני מאשר את קריאתם.
3. למעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק.
4. המשכיר ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

| שם וחותימה<br>השוכר/ת | שם וחותימה<br>נציג המשכיר | תאריך |
|-----------------------|---------------------------|-------|
|-----------------------|---------------------------|-------|

## יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

המשכיר מאשר כי: ש

5. מערכת החשמל בדירה נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה
6. מערכת גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות

| שם וחותימה<br>נציג המשכיר | תאריך |
|---------------------------|-------|
|---------------------------|-------|

# נספח ח'

## תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

### מפרט

#### 1. הנחיות כלליות

##### 1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשחים משותפים

#### 2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

##### 2.1. שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

##### 2.2. אחזקת דירות מפוקחות

2.2.1. אחריות היזם לדירות מפוקחות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות מפוקחות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות מפוקחות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת דייר

#### 3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

#### 4. פרוטוקול מסירת דירה

#### 1. הנחיות כלליות

##### 1.1. כללי

1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימליות שעל היזם לבצע בדירות המושכרות המפוקחות ובשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין. אין המפרט עוסק באחזקת דירות בשכירות רגילה ו/או דירות מכורות.

1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

1.1.3. פעולות התחזוקה במבנה מיועדות להבטיח את שלמות המבנה, רכיביו ומערכותיו, ולשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של המבנה וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.

1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.

1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.

1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירה/המבנים והשטחים המשותפים ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).

1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות הדיירים בימים א'-ה' בשעות העבודה 8:00-16:00 בימי שישי ושבת יקיים מוקד טלפוני לענייני חירום בלבד (כגון מעלית).

1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי הנובע מזדון או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו ע"י מי מהדיירים בלא שקיבל אישור מראש ובכתב מהיזם לבצוע השינוי, ההוספה או התיקון לא תחול על היזם.

## **1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשטחים משותפים**

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.
2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.
3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.
4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.
5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי המתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים בשטחים המשותפים ובתוך הדירות.

1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי וכדומה.
2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מידית וניתן לבדודו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ בחצר שניתן לבדודו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימות ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטח ציבורי, מעלית שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.
3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים וכדומה.

4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

## **2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**

### **2.1. שטחים משותפים**

#### **2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים:**

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על התשתיות, המבנה והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות המבנה ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחיידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון בשטחים המשותפים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן הכלול ו/או שכלל במבנה לאחר מכן על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה.  
ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.2. כל קשר הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.3. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת כדומה.

2.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפה של המבנה ( הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים ), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תלית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.

2.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם המבנה לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'

2.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחים המשותפים במבנה ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, תיבות דואר, דלת הכניסה, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.

2.1.1.8. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות המבנה.

2.1.1.9. מרתפים, חדרי מכוניות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.

2.1.1.10. הגינות ומערכת ההשקיה.

2.1.1.11. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.

2.1.1.12. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.

2.1.1.13. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, והניקוז והביוב

2.1.1.14. מעליות.

2.1.1.15. מערכות, גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

2.1.1.16. מערכות ציוד וכיבוי אש במים ובדומה כולל יחידות קצה.

2.1.1.17. מערכות מיזוג אוויר ואוורור.

2.1.1.18. מערכות דלק וגז.

2.1.1.19. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.1.1.20. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

## **2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים**

2.1.2.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב, רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות ציורים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגיימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מבניהם:

2.1.2.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.2.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.2.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

2.1.2.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.2.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.

2.1.2.1.14. ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.

2.1.2.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולוביים – פעם בשלוש שנים תקרות פעם בשש שנים.

2.1.2.1.17. ניקיון שטחים משותפים – פעמיים בשבוע.

2.1.2.1.18. הדברה – פעם בשנה.

2.1.2.1.19. גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.

2.1.2.1.20. כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

### 2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

2.1.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות בשטחים המשותפים יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

## 2.2. אחזקה דירות מפוקחות

### 2.2.1. אחריות היזם לדירות המפוקחות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות המפוקחות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבותיו בחוזה. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות מפוקחות, הנדרשות לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבוננו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הדירה, המבנה לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה וכו'.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקפלו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה שהתקינו הדיירים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם,

דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים המקובעים לקירות לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד : ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

## 2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות המפוקחות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מבניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו' – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

## 2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות המפוקחות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

## 2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת דייר

2.2.4.1. היזם יחדש ביסודיות את פנים הדירה בעת החלפת דייר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות. צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפת של דלתות, דפנות ומדפים מקופלים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

- 2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.
- 2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.
- 2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדורים, ברזים, שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומכלי הדחה לקויים וכדומה.
- 2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.
- 2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה
- 2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכות לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.
- 2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה.
- 2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, מיזוג אויר ואוורור.
- 2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.2.4.18. ביצוע ניקיון יסודי של הדירה.
- 2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.
- 2.2.4.20. ממ"ד : אטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכולל ע"פ תקנות פיקוד העורף.
- 2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

### **3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר**

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.
- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה שוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקח את המסננים במזגני האוויר במושכר, יחליף נורות שרופות, ינקח סתימות בכיורים וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי, כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקח את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

**חתימת השוכר**

---

**חתימת המשכיר**

---