

שנערך ונחתם בעיר לוד ב בתאריך 1.8.2025

בין :
שם: בן ציון גואטה
ת.ז. : 050653153

(להלן: "המשכיר")
מצד אחד;
לבין :

שם: יואל אלחנן כהן
ת.ז. : 322699901

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל והמשכיר הוא בעל הזכויות ביחידת דיור הממוקמת ברחוב ברכה פולד 6 קרית אונו וכן מחוברים ומיטלטלין המצויים בדירה והמפורטים בנספח א' להסכם זה (להלן, יחד: "המושכר");

והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה, לזמן ובתנאים, המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא וכותרות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.

2. השכירות

המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר לצרכי מגורים בלבד, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

3. מצב המושכר

השוכר מצהיר, כי ראה, בחן ובדק את המושכר ומצא אותו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר, לרבות טענות בגין מום, פגם, אי התאמה.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1. 2הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכר על-פי הסכם זה, והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן וכן לא יהא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.

4.2. 2מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת, כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם למשכיר כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר

יעשו במושכר, אם יעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים ו/או לשוכר כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.

4.3. בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. תקופת השכירות

המשכיר משכיר בזה לשוכר את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם, לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 1.8.2025 (להלן: "**מועד המסירה**") ועד ליום 31.8.2026 (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.1. על אף האמור בסעיף זה לעיל, יהיה השוכר (כמוגדר לעיל) רשאי לסיים את תקופת השכירות טרם סיומה, ובלבד שיציע להנחת דעתו של המשכיר שתהא בכתב, שוכר חלופי לשביעות רצון המשכיר, אשר יקבל על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה לתקופת השכירות הנותרת.

5.2. במידה והשוכר יעזוב ו/או ינטוש את המושכר לפני תום תקופת השכירות, וזאת מכל סיבה שאינה מעשה ו/או מחדל של המשכיר העומדים בניגוד להוראות הסכם זה או לדין או שלא בהתאם להוראות סעיף 5.4 זה לעיל, יהא השוכר חייב בכל התשלומים לפי הסכם זה למשך כל תקופת השכירות הנותרת.

6. דמי השכירות

השוכר ישלם למשכיר, במהלך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסך 3500 שח. מחיר זה לא כולל ארנונה, מיסים ממשלתיים ועד בית ומיסי ישוב – אשר ישולמו על ידי השוכר. כמו כן, המחיר לא כולל חשבונות מים, חשמל וגז.

6.1. איחור בתשלום או סירוב שיק מהווים הפרה יסודית של ההסכם.

6.2. יובהר כי דמי השכירות אינם כוללים שירותי בזק כבלים ואינטרנט אלחוטי. במידה שהשוכר יבקש להתקין קו טלפון ו/או אינטרנט בדירה הוא ישא בהוצאות ההתקנה בעצמו ועל חשבונו וכן יישא בעלויות החודשיות בגין שירות זה. בגמר השכירות מכל סיבה, תהא אשר תהא, יהא רשאי השוכר לבקש העתקת הטלפון ו/או קו האינטרנט בעצמו ועל חשבונו.

6.3. דמי השכירות בשנה העוקבת לא יעלו על 5% משכר הדירה

7. מיסים ותשלומים אחרים

7.1. במשך כל תקופת השכירות, ישלם השוכר, במועד הקבוע לכך על פי דין, בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם זה, את כל התשלומים, האגרות, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, החלים על השוכר, בקשר עם השימוש במושכר לרבות ומבלי לגרוע, בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, שמירה, ארנונה ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

7.2. השוכר חייב בתשלום הוצאות בגין חשמל, מים, גז וועד הבית, מרגע המעבר למושכר, ועליו לדאוג להעברת חשבונות אלו על שמו עובר לכניסתו למושכר, ועד שבוע לאחר המעבר.

כמו כן, עם תום תקופת השכירות ובמידה והשוכר אינו מחדש חוזה זה ומחליט לעזוב את הנכס, יהא עליו לשלם 1000 ₪ עבור צביעת הדירה. בשל הסטנדרט המושקע בדירה, ובכדי לא לפגוע באיכות הדירה – לא תהיה לשוכר אפשרות להמיר את הכסף בצביעה עצמית. לחלופין, יכול השוכר להביא איש מקצוע מטעמו, בהסכמת המשכיר, אשר יצבע את הדירה על חשבון השוכר.

השוכר מתחייב להמציא למשכיר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת סבירה אחרת לפי בקשת המשכיר, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים, החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

לא שילם השוכר תשלום, החל עליו על-פי הסכם זה, יהא רשאי המשכיר, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיו, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום למשכיר תוך זמן סביר שאינו עולה על 7 ימים ובמידה ולא יוסדר התשלום בפרק זמן זה, יהא התשלום צמוד למדד בתוספת הריבית הנהוגה במשק.

8. השימוש במושכר

השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר וסביבתו, להשתמש במושכר למטרת השכירות- **מגורים בלבד**, באופן זהיר וסביר ובאופן שלא יגרום לכל מטרד, ריח, זוהמה, עשן או לכל אי נעימות, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש שאינו הולם אזור מגורים שקט הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה, למעט הסכמת המשכיר מראש.

השוכר מתחייב לא להכניס חיות מחמד לדירה, מלבד לחתול

השוכר יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למשכיר ו/או לשוכר ו/או לכל צד שלישי, והנובעים מהשימוש במושכר על ידי השוכר, מוזמניו ו/או על ידי מי מטעמו, למעט נזקים הנובעים מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר. השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק או הוצאה כאמור שיגרמו למשכיר או שיתבעו מהמשכיר על-ידי צד שלישי.

8.1. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם המשכיר ובזמנים שנוחים לו, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראותו לצדדים שלישיים.

8.2. תיקונים במושכר

8.2.1. הדירה נמסרת כשהיא חדשה. ייתכנו ליקויים או תקלות שמתגלים רק עם השימוש – השוכר מתחייב לדווח למשכיר מידית לצורך טיפול מול הקבלן במסגרת תקופת הבדק.

8.2.2. השוכר מתחייב להודיע בכתב למשכיר על כל נזק, ליקוי, בלאי או קלקול שנגרמו למושכר, מיד עם גילויים.

8.2.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל השוכר מתחייב לשלם למשכיר עבור תיקונים של כל נזק ו/או קלקול שאינו סביר בנכס, תוך זמן סביר שאינו עולה על 7 ימים, למעט נזק, ליקוי או קלקול הנובעים מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר.

8.2.4. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר ולמטלטלין שבו (השייכים למשכיר) כתוצאה מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר ובהם או נזק שנגרם מכוח עליון או צד שלישי שלא מטעם השוכר, תוך זמן סביר מהיום שידוע לו השוכר על ליקוי או קלקול כאמור, בכתב.

8.2.5. **אין לזרוק מגבונים לתוך האסלה. במידה ותיגרם סתימה בשל כך, יהיה על השוכרים לשלם לבעל הדירה תוך 7 ימים את עלות התיקון.**

8.3. שינויים והתאמות במושכר

8.3.1. השוכר לא יהיה רשאי לבצע שינויים והתאמות במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בצבע, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור המשכיר לכך מראש ובכתב.

8.3.2. **כל קדיחה (אף עבור תליית תמונה) תהיה על אחריות השוכר.**

8.3.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.6.2 לעיל, בכל מקרה בו בצע השוכר שינוי ו/או שיפוץ במושכר ו/או הוסיף לו תוספת מבלי שקיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב יהיה המשכיר זכאי לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב לעשות כן, על חשבונו מייד עם קבלת דרישה כנ"ל או לחלופין, על פי שיקול דעתו הבלעדית של המשכיר, להותיר את השינוי, ובתום תקופת השכירות, בין עקב

סיום התקופה המלאה ובין עקב ביטול ההסכם, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של המשכיר ויראוהו כחלק מהמושכר, מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי. אין באמור בסעיף זה לעיל על מנת לגרוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין.

9. הסבת ההסכם

9.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.4 לעיל, השוכר לא יהיה רשאי למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה או לשעבד באיזה אופן אחר, את כל או איזה זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא הסכמתו בכתב ומראש של המשכיר. כמו כן, השוכר לא יהיה רשאי להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה או אחרת או להרשות לכל אדם להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר.

9.2. המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, לרבות זכויות המשכיר לפי הסכם זה, כולן או חלקן, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר.

10. ביטול ההסכם בגין "הפרה יסודית"

רשאי כל אחד מהצדדים לבטל הסכם זה בכל מקרה בו הפר הצד שכנגד הפרה יסודית כהגדרתה בס' 6 לחוק החוזים [תרופות בשל הפרת חוזה] את הסכם זה, ובלבד שנתן לצד שכנגד הודעה מוקדמת של 7 ימים וההפרה לא תוקנה תוך התקופה כאמור [כגון: אי תשלום בגין הנכס, אי אספקת של מים חשמל וכיוצ"ב].

11. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

11.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות או אם ידרוש המשכיר את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 10 לעיל, תוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המשכיר, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, בין אם הוכנס למושכר על ידי השוכר ובין אם הוכנס על ידי שוכרים קודמים, מלבד המיטלטלין והמחוברים המפורטים **בנספח א'** להסכם זה ומלבד השינויים אותם בחר המשכיר להשאיר במושכר בהתאם להוראות סעיף 8.7.3 לעיל, כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר.

11.2. לא פונה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 11.1 לעיל, ומבלי לפגוע בכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין, ישלם השוכר למשכיר דמי שימוש קבועים מראש בסך בשקלים השווה ל 350 ₪ בגין כל יום איחור. מוסכם בין הצדדים, כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר בגין הנזקים הצפויים למשכיר עקב אי-פינוי המושכר במועד, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור דלעיל או עם שיעורו.

11.3. **על השוכר ליידע את המשכיר בכתב חודשים חודשים לפני תום מועד השכירות האם הוא מעוניין להמשיך לגור בנכס ולחדש את החוזה, או לחילופין לסיים את החוזה.**

12. בטחונות

12.1. להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיגרם למושכר, תשלום דמי השכירות והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר בחתימת ההסכם בידי המשכיר ערבות בגובה 3500 ש"ח ותוחזר בסוף תקופת החוזה בנוסף יופקד צ'ק פיקדון.

12.2. התשלומים ישולמו על ידי השוכר באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק של המשכיר, התשלום יבוצע לא יאוחר מיום ה-1 לחודש בכל חודש קלנדר.

בנוסף, יפקיד השוכר אצל המשכיר צ'קים ללא סכום לכל נותני השירות לדירה (ועד בית, חברת חשמל, מים, גז וארנונה) המשכיר יהיה רשאי למלא בהמחאה תאריך פירעון ולעשות בה שימוש לפירעון חיובים של השוכר

לאחר שהודיע לו על כך 7 ימים מראש, והשוכר יהיה חייב להעמיד לרשות המשכיר, כתנאי להמשך קיומו של הסכם זה, המחאות חלופיות (להלן: "המחאות").

בכל מקרה שבו ימומש, כולו או חלקו, כל אמצעי ביטחון או התחייבות שנמסרו על ידי השוכר לצורך הבטחת התחייבויותיו לפי הסכם זה – לרבות שטר חוב, ערבות בנקאית, שיקים לביטחון או צ'קים לפיקדון – מתחייב השוכר להמציא למשכיר תוך 7 ימים אמצעי ביטחון חלופי, זהה בערכו ובתנאיו, להבטחת המשך קיום התחייבויותיו עד לתום תקופת השכירות. אי המצאת הבטוחה החלופית במועד – תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

ההמחאות תוחזקנה בידי המשכיר ותוחזרנה על ידי המשכיר לשוכר, במידה ולא נעשה בהן שימוש, בתום 14 ימים מהמועד שהשוכר פונה כדין את המושכר, בכפוף לכך שהשוכר מילא את מלוא חובו על פי ההסכם כלפי המשכיר, לרבות ומבלי לגרוע, לאחר שהמציא למשכיר קבלות ו/או אישורים עבור כל תשלום המוטל עליו על פי הסכם זה [מים, חשמל, ארנונה וכד'].

אחריות

השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהם שייגרמו לדירה ו/או לכל צד ג', לרבות למשכיר ו/או למי מטעמו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש בדירה, ו/או מכל פעולה או מחדל אחרים של השוכר, מוזמניו, מבקריו ואנשים אחרים מטעמו.

השוכר ישפה את המשכיר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב שהמשכיר יידרש לשלמו בקשר עם נזק ו/או עוולה שתארו בדירה ו/או בקשר עם ו/או הנובע מהחזקת הדירה ו/או בקשר עם השימוש שיעשה בה ואשר השוכר אחראי בגינם כאמור, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו למשכיר כתוצאה מהגשת תביעה נגדו, וזאת מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של המשכיר.

13. שונות

13.1. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

13.2. הפרת סעיפים 5,6,7,8,10,11 לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום-

שם: בן ציון גואטה חתימה: 

שם: יואל כהן חתימה: 

(המשכיר)

(השוכר)