

ARIEL FREIBERG, ADV
IGAL RASKIN, ADV

אריאל פרייברג, עו"ד
יגאל רסקין, עו"ד

Office@freiberg-law.com

(SILVER BUILDING) ABA HILLEL ST 7
RAMAT GAN, 5252204
077-3180983, Fax2mail 03-7412358Tel

רחוב אבא הלל 7 (בית סילבר)
רמת גן 5252204
טל' 03-7412358 פקס 077-3180983

19.6.23

מ.ל.ב.

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
ענף נפגעי עבודה
באמצעות האתר

א.ג.נ.,

הנדון: הישאם קבלאן, ת.ז. 039147400
תאונה מיום 20/9/22

הריני מאשר קבלת מכתבכם מיום 14.6.23 והנני מתכבד להשיבכם כדלקמן:

1. מצ"ב חוזה שכירות.
2. מרשי עו"ד עצמאי ונאלץ לטפל בלקוחותיו לאחר התאונה. אולם מאז התאונה ובשים לב לפגיעותיו הוא מתקשה בביצועה.
3. לעיונכם וטיפולכם המסור בתביעת מרשי.


בכבוד רב ובתודה,

אריאל פרייברג, עו"ד

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- 20 ביוני 2022 בחדש 07 שנת 2022

בין:

מ.ז. מספר
מרחוב
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ה"א.מ. ק"א
בעל ת.ז. מספר
מרחוב
(להלן: "השוכר")

לבין:

מצד שני

והמשכיר הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחוקה יחודית בדירה בת 3 חדרים מטבח ושירותים הנמצאת ברחוב מ.ז. מספר ב- 5 18 (להלן: "הדירה")

הואיל:

ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן.

והואיל:

והשוכר מודה כי המשכיר אינו מתגורר בדירה, אך ידוע לו כי המשכיר אמנם מתכוון לחזור ולהשתמש בדירה.

והואיל:

והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר כל דמי מפתח עבור הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן.

והואיל:

והמשכיר מעונין להשכיר את הדירה והשוכר מעונין לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.

והואיל:

והמשכיר משאיר בדירה חפצים ו/או רהיטים ו/או כלים ו/או אביזרים שרשימתם מצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומנת באות "א" (להלן: "החפצים"). לצורך הסכם זה, בכל פעם שיוזכר המונח דירה הרי שהכוונה היא לדירה ביחד עם החפצים.

והואיל:

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה.
3. המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל- 12 חודשים החל מיום 18/6 וכלה ביום 31/7/23 (להלן: "התקופה הקצובה").
4. א. עבור התקופה הקצובה והשימוש בחפצים ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של 3900 ₪ (שלוש אלפים תשעים) של ארבעה חודשים ב- 12 חודשים בלתי ניתנים לשינוי. ב. דמי השכירות הנ"ל ישולמו בשקלים ישראלים לפי השער חיצוני של הדולר של ארבעה עשרה במאה. ג. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום ועד ולא יאוחר משעה 10.00 בבקר שאחרת יחויב בתשלום הפרשי הצמדה של יום נוסף אם ידרוש זאת המשכיר.

ד. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים עד ולא יאוחר מהמועדים הבאים:

כאן
23.11.2022
23

ה. במעמד החתימה על הסכם זה מאשר המשכיר קבלת סכום של 23,118 (מאה ושלשים וארבע אלף) המהווים את דמי השכירות בעבור חודשי שכירות.

ו. מוסכם בזה בין הצדדים כי אחור מעבר ל- ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ואו נוסף.

ז. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל אחור בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה לדולר ארה"ב כמפורט לעיל וכן ריבית חודשית דולרית בשיעור של % לכל חודש או חלק יחסי מכך לחלק מחודש.

ח. השוכר יפנה למשכיר מדי חודש לתשלום דמי השכירות הנ"ל.

5. א. השוכר ישא על חשבונו מייד עם גמילת חיובו בכל התשלומים והחיובים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, טלפון, גז וועד הבית ואו חלקו היחסי בניקיון הרכוש המשותף לדיירי הבית. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר. במידה שהשוכר יבקש להתקין קו טלפון בדירה הוא ישא בהוצאות ההתקנה בעצמו ועל חשבונו. בגמר השכירות מכל סיבה, תהא אשר תהא, יהא רשאי השוכר לבקש העתק הטלפון בעצמו ועל חשבונו.

ב. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי דרישת המשכיר.

6. א. השוכר ישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה.

ב. מסי רכוש ממשלתיים ישולמו ע"י המשכיר.

7. השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור לו להשכיר את הדירה ואו למסור את החפצים ואו חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור לו למסור החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או בחפצים או בחלק מהם, בין מוגדרים ובין לא מוגדרים ובין יחד עמו, ללא הסכמת המשכיר ואו בא כוחו לכך.

8. א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה.

ב. למרות האמור לעיל כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא הסכם זה לכלל סיום ובלבד שימסור הודעה מוקדמת מראש ובכתב לצד השני .. יום מראש.

9. א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו ולשביעות רצון המשכיר או ב"כ כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מטעמו מיד עם דרישת המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה והחפצים מסודרים נקיים ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכר מתחייב שלא לקדוח חורים ולא לתלות חפצים בקירות הדירה ללא רשות המשכיר מראש.

השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקייה, מסויידת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו עם החזרתה למשכיר.
השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מחפזת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.
השוכר מתחייב שלא לתלות כל שלט ואו שם על דלת הכניסה לדירה.

ב. המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ואו קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר, שאם לא כן יהא רשאי השוכר לבצע את התיקון בעצמו ולחייב את המשכיר בחוצאות התיקון, או לקזז את החוצאה מדמי השכירות.

ג. השוכר יהא אחראי על חשבונו לפצות צד שלישי כלשהוא על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור.

ד. השוכר מתחייב שלא להכניס בעלי חיים לדירה.

10. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה ובחפצים לידי המשכיר או בא כוחו.

11. א. להבטחת תשלום דמי השכירות ואו להבטחת תשלום נזקיו של המשכיר בגין האמור בהסכם זה ואו להבטחת פינוי הדירה במועד ואו להבטחת תשלום המיסים ואו התשלומים החלים על השוכר יפקיד השוכר בידי בא כוח המשכיר שטר חוב בטוח על סך - _____ ש"ח (עשרת אלפים שקל חדש) חתום על ידו ועל ידי שני ערבים נוספים לשביעות רצונו של המשכיר.
חודשיים לאחר גמר התקופה הקצובה ולאחר שהמשכיר יווכח לדעת כי השוכר עמד בכל תנאי הסכם זה יוחזר שטר הביטחון לשוכר.

ב. כמו כן יחתים השוכר במשרד בא כוח המשכיר 2 ערבים לשביעות רצון המשכיר על כתבי הערבות המצ"ב.

ג. בחתימתו על הסכם זה ובכפוף לסעיף משנה (ד) להלן נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת לבא כוח המשכיר להעביר למשכיר ואו לממש ואו לפעול בעצמו על פי כתב הערבות ושטר הביטחון.

12. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה והחפצים ומצא אותם במצב טוב ותיקין, ומתאים לדרישותיו (למעט הפגמים המופיעים ברשימה נספח "ב" להסכם) והשוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ואו מום גלוי ואו נסתר.

13. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית, וכן על כל דין החל או שיחול על החזקה בדירה כמו כן מתחייב השוכר למלא אחרי כל דרישה חוקית של המשכיר.

14. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה או בסביבתה בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה ובכל הקשור אליה או מחובר אליה וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב.

15. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבא כוחו לחיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ואו לשם ביצוע תיקונים ואו שיפוצים ואו להצגת הדירה בפני אחר.

16. כל שינוי שיעשה ללא הסכמת המשכיר בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה על ידי השוכר ואו לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור החוצאה שהוציא.
כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר בכתב יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור החוצאה שהוציא.

17. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של 140\$ (ארבע מאות דולר של ארחה"ב) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה וחזרתה למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר.
הסכום הנ"ל ישולם בשקלים ישראלים לפי השער היציג של הדולר של ארחה"ב המפורסם במועד התשלום.

18. השוכר מצהיר כי הוא לא שילם ולא ישלם כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או לדירה.

19. לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הדירה.

20. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

המשכיר: הכתובת המפורטת במבוא להסכם.

השוכר: כתובת הדירה.

21. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כנמסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.

22. מבלי לפגוע בשאר הוראות הסכם זה וכדי להסיר ספקות הרי שהשוכר משחרר את המשכיר מכל אחריות מכל סוג שהיא לאובדן ו/או לנזקים מכל סוג שהם העלולים להיגרם לחפציו של השוכר והנמצאים בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,


השוכר
רשימת החפצים


המשכיר