

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום 20 לחודש 08 שנת 2026

בין:

1. **נהלל אגודה שיתופית חקלאית ח.פ 570003368**

ממושב נהלל

(שתקרא להלן "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

1. **השוכר, שם:** _____ **ת.ז.** _____

2. **השוכר, שם:** _____ **ת.ז.** _____

מרח'

טל נייד _____

דוא"ל _____

(שיקראו להלן ביחד ולחוד "השוכר")

מצד שני

הואיל:

והמשכיר הינו בעל מלוא זכויות הבעלות והחזקה בדירת מגורים, בגודל 90 מ"ר במגרש בשטח של 919 מ"ר, הכוללת 4 חדרי שינה וסלון, במושב נהלל, (להלן: "המושכר/ הדירה/ הנכס");

והואיל:

והמשכיר מסכים להשכיר את המושכר לשוכר בתנאים המפורטים להלן בהזמנה להציע הצעות שפורסמה בתאריך 9.8.26 ובחוזה זה, לתקופה קצובה ובתנאי שכירות בלתי מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוקים אחרים, קיימים או עתידיים שעניינם הגנת דיירים;

והואיל:

וידוע למשכיר כי בהתאם למסמכי ההצעה, מתחייב הוא לבצע שיפוץ בנכס בהתאם לתכנית השיפוץ **מצ"ב כנספח א' להסכם זה** (להלן: "תכנית השיפוץ") והמפרט הטכני המינימאלי **מצ"ב כנספח ב' להסכם זה** (להלן: "המפרט הטכני") ולסיימו עד ולא יאוחר מ-1.12.26 (להלן: "השיפוץ")

אי לכך 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. העסקה

2.1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את הדירה לתקופה קצובה של 84 חודשים (שבע שנים) החל מיום 01.09.2026 וכלה ביום 30.08.2033 (להלן: "תקופת השכירות").

2.2 במידה והשוכר יפנה המושכר לפני תום תקופת השכירות, מכל סיבה שאינה מעשה ו/או מחדל של המשכיר העומדים בניגוד להוראות הסכם זה או לדין, יהא השוכר חייב בכל התשלומים לפי הסכם זה למשך כל תקופת השכירות הנותרת, בכפוף לאמור בסעיף 9.2 להלן.

השוכר

המשכיר

3. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 3.1 הצדדים מאשרים בזה כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, וכן לא יחולו כל חוקים ו/או הוראות אחרים קיימים או עתידיים שעניינם הגנת הדייר.
- 3.2 בחתימתו על הסכם זה מאשר השוכר כי לא שילם דמי מפתח למשכירים וכי בעת פינוי הדירה והחזרת האחזקה בה לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום עבור הפינוי.
- 3.3 מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כי כל השקעה, שיפור או שיפוץ שיבוצעו במושכר בהתאם להוראות הסכם זה, לא ייחשבו כ"השקעה" או כ"השבחה" כהגדרתן בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972, ולא יקנו לשוכר כל זכות, טענה או דרישה מכוח חוק זה, לרבות כל זכות לפיצוי, תשלום, דמי מפתח או זכות דיירות מוגנת.

4. הצהרות המשכיר

- 4.1 המשכיר מצהיר בזה כי הינו בעל מלוא הזכויות במושכר וכי הוא רשאי להשכיר את זכויותיו במושכר לשוכר בהתאם להוראות הסכם זה.

5. הצהרות השוכר

- 5.1 השוכר מצהיר בזה כדלקמן: הוא ראה ובחן את הנכס, סביבתו, תוכניותיו, מצבו התכנוני והפיזי, את אפשרויות השימוש בו, את השיפוץ, את תכניות השיפוץ ואת המפרט הטכני וכן ביצע בדיקה בשטח של הנדרש וכן בחן את כדאיות העסקה מבחינה עסקית ומשפטית, למד את מגבלותיו ומצא אותו מתאים למטרותיו "AS IS", לשביעות רצונו המלאה, בחן את אפשרויות השימוש בו והוא מוותר בזה על כל טענה מכל סוג בקשר למושכר, וכן כל טענה בקשר עם השיפוץ, המפרט הטכני או התכניות לשיפוץ וכן כל טענה בנוגע לנכס הנדרש לרבות טענת אי כדאיות כלכלית, טעות בעסקה ו/או אי התאמה מחמת מום פגם וכיו"ב.
- 5.2 השוכר מצהיר כי יש לו את היכולת הכלכלית והפנאי הנדרש לבצע את השיפוץ בהתאם לתכנית השיפוץ והמפרט הטכני וכן לשכור את הנכס לכל תקופת השכירות.
- 5.3 השוכר מצהיר ומאשר כי עבודות השיפוץ שיבוצעו בהתאם להסכם זה אינן טעונות קבלת היתר בנייה או כל אישור אחר מהרשויות המוסמכות, וכי היקף השיפוץ מוגבל לעבודות פנימיות בלבד במושכר, אשר אינן כוללות כל שינוי במעטפת המבנה, בשלד הבניין, בקונסטרוקציה, בחזיתות או דרושות תשלום למנהל ו/או תשלום דמי היוון.

6. מטרת השכירות

- 6.1 השוכר מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למגוריו בלבד ולא יהיה רשאי להשתמש בדירה ו/או בכל חלק ממנה לכל מטרה אחרת ו/או נוספת, לרבות לטובת עסקיו, לא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. ככל שהמשכיר יהיה בעלים של בעל חיים – כלב/ חתול, יהיה רשאי להחזיק בו בדירה ככל שכל קלקול ו/או נזק שייגרם בעקבות בעל החיים לרבות אך לא רק- לדלתות, לארונות המטבח ועוד, יישא בתיקון הנזק ו/או הקלקול המשכיר באופן בלעדי על חשבונו ולא יהיו לו דרישות ו/או טענות בשל כך.
- 6.2 השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, אפשרויות השימוש בה למטרותיו ומצא אותה מתאימה לצרכיו ומטרותיו מכל הבחינות והוא מוותר על כל טענה בנוגע לאי התאמה ו/או פגם אחר בדירה.

7. שמירת הדירה וביצוע שינויים

- 7.1 השוכר מצהיר כי ידוע לו שעליו להשלים את השיפוץ עד ולא יאוחר מיום 1.12.2026 וכי על השיפוץ להיות בסטנדרט ובאיכות ובהתאם לחומרים ולכל המפורט בנספח א' וב' להסכם זה.

- 7.2 מובהר כי השוכר יבצע את כל עבודות ההכנה לשיפוץ והשיפוץ עצמו על חשבונו בלבד ובאחריותו. מובהר כי על השוכר להמציא את תכניות הביצוע לשיפוץ לעיון האגודה בטרם ביצוע השיפוץ.
- 7.3 מובהר כי כל שינוי ו/או חריגה בתכנית, במפרט או בעבודות בהתאם לנספח א' וב' להסכם זה ידרוש את אישור האגודה מראש ובכתב.
- 7.4 בתום ביצוע עבודות השיפוץ, ולפני תם תקופת השיפוץ (עד ליום 30.11.26), תיערך בדיקה על ידי מהנדס מטעם האגודה, אשר יבחן את התאמת עבודות השיפוץ שבוצעו בפועל להוראות המפרט הטכני ותכניות השיפוץ.
- 7.5 הבדיקה והכרעת המהנדס מטעם האגודה יבוצעו בתום לב, באופן מקצועי, ענייני וסביר, ובהתבסס על הוראות הסכם זה, המפרט הטכני ותכניות השיפוץ בלבד.
- 7.6 ככל שבמסגרת הבדיקה יימצאו אי התאמות, ליקויים או עבודות שלא בוצעו בהתאם למפרט הטכני ו/או לתכניות השיפוץ, ימסור המשכיר לשוכר הודעה בכתב המפרטת את הליקויים שנמצאו, והשוכר יפעל לתיקונם ולהשלמת העבודות הנדרשות בתוך פרק זמן סביר שייקבע על ידי המשכיר, בהתחשב במהות הליקויים ובהיקפם.
- 7.7 מובהר ומוסכם כי ככל שתתגלע מחלוקת בין הצדדים ביחס להתאמת עבודות השיפוץ למפרט הטכני ו/או לתכניות השיפוץ, תהא קביעתו המקצועית של המהנדס מטעם האגודה בעניין זה מכרעת ומחייבת את הצדדים.
- 7.8 ככל שהשוכר לא יתקן את הליקויים ו/או לא ישלים את העבודות הנדרשות בהתאם לקביעת המהנדס מטעם האגודה בתוך פרק הזמן שנקבע כאמור, יהא המשכיר רשאי, מבלי לגרוע מכל זכות או סעד העומדים לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לפעול לתיקון הליקויים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ולשם כך יהא רשאי לעשות שימוש בערבות שהופקדה על ידי השוכר להבטחת התחייבויותיו בקשר עם השיפוץ כאמור בסעיף 15 להלן.
- 7.9 מובהר כי לאחר המסירה כאמור בסעיף 7.4 לעיל, לא יהא רשאי השוכר לבצע בדירה כל שינוי, לרבות לא לבצע תוספות ו/או להרוס חלק מהמושכר וכי כל שינוי שברצונו לבצע בדירה יהיה עליו ליידע ולבקש אישור מראש ובכתב מהאגודה. מוסכם על הצדדים כי המשכיר יהיה רשאי לקודח ו/או לתלות תמונות ו/או מדפים לשימוש סביר בדירה.
- 7.10 בתום תקופת השכירות, ישיב השוכר למשכיר את המושכר במצבו כפי שהוא כשהוא כולל את כל המתקנים, השיפורים, התוספות והעבודות שבוצעו בו במהלך תקופת השכירות, וזאת מבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות כל מתקני נגרות, ארונות מטבח ואמבטיה, מערכות מיזוג אוויר, וכל רכיב אחר המחובר חיבור של קבע למושכר ואשר הותקן במסגרת השיפוץ בהתאם למפרט הטכני.
- 7.11 עוד מובהר כי כל המתקנים, המערכות והתשתיות הקיימים במושכר במועד חתימת הסכם זה, וכן כל תוספת, שיפור, מתקן, מערכת או השבחה שיותקנו או יבוצעו במהלך תקופת השכירות, יהיו ויוותרו בבעלותה הבלעדית של האגודה.
- 7.12 השוכר לא יהא רשאי להסיר, לפרק או להוציא מהמושכר כל רכיב כאמור, כולו או חלקו, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המשכיר.
- 7.13 ידוע לשוכר כי תחזוקת הדירה תעשה על חשבונו ובאחריותו. השוכר מתחייב לשמור על שלמות הדירה ולמנוע כל נזק על ידי רשלנות, הזנחה או זלזול והוא מתחייב לתחזק את המושכר ומתקניו, לתחזק את הגינה ואת כל הצמוד למושכר.
- 7.14 במידה וייגרם למושכר נזק כל שהוא, אשר אינו נובע מבלאי שמקורו בשימוש רגיל וסביר, יהא על השוכר לתקנו מיד ועל חשבונו.
- 7.15 לא יבצע השוכר תיקון כאמור, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון כל נזק או קלקול כאמור, על חשבון השוכר ולצורך כך להיכנס לדירה בכל עת ומבלי לצורך בקבלת הסכמת השוכר לכך, והשוכר מתחייב להשיב לו כל סכום שיוציא לצורך התיקון על פי קבלות שיוצגו בפניו והנאמנות על השוכר מראש.
- 7.16 המשכיר יהיה אחראי לתקינות מערכת החשמל, הגג, מערכת הגז, וכן אחראי על תקינות המזגנים ודוד השמש בלבד. ככל שייגרם לאחד מהמערכות האמורות קלקול כלשהו מחויב השוכר ליידע את המשכיר באופן מיידי, להעביר לעיונו 2 הצעות מחיר מטעם איש מקצוע לתיקון התקלה ולאחר אישור המשכיר, להזמין בעצמו את איש המקצוע ולהמציא למשכיר

לא יאוחר מ-3 ימים לאחר התיקון את החשבונית עבור התיקון. לאחר המצאת החשבונית למשכיר יחזיר המשכיר לשוכר את סכום התיקון כפי שמופיע בחשבונית. למען הסר ספק כל תקלה אחרת, תתוקן על ידי השוכר ועל חשבונו. ככל שהמשכיר יבחר יבצע הוא את התיקון באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

7.17 נזק או קלקול אשר אינם נמנים על אלו המצויים באחריות השוכר על פי הוראות הסכם זה, והינם נזקים במבנה, יחולו על המשכיר והוא מתחייב לשלם על תיקונם בתוך זמן סביר מיום שנדרש לכך על ידי השוכר.

7.18 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר להודיע למשכיר על כל נזק ו/או קלקול שייגרם למושכר ו/או למתקניו שבאחריות המשכיר, ולקבל את אישור המשכיר לדאוג לתקנו וזאת לאחר הצגת הצעת מחיר מוצעת לביצוע התיקון על ידי בעל מקצוע. מובהר כי החובה על מציאת איש מקצוע, תיאום וביצוע התיקון בפועל לאחר אישור המשכיר את הצעת המחיר חלה על השוכר, וכי המשכיר לא יהיו טענות בקשר לכך.

7.19 לחילופין, מתחייב השוכר לאפשר למשכיר להביא בעל מקצוע מטעמו לתיקון הנזק. במקרה והשוכר לא הודיע למשכיר על הנזק ו/או הקלקול ולא קיבל את אישורו המפורש להצעת המחיר לתיקון, לא יהא המשכיר חייב להשיב לשוכר סכום כלשהו ששולם בגין תיקון הנזק.

8. דמי שכירות

8.1 תמורת הזכות להתגורר ולהחזיק במושכר עפ"י הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר במשך כל תקופת השכירות, בגין כל חודש שכירות במושכר דמי בסך של _____ ₪ (להלן: דמי השכירות).

8.2 מוסכם כי דמי השכירות ישולמו מדי חודש בחודשו, ביום 1 לכל חודש קלנדרי, באמצעות 84 שיקים שימסרו למשכיר במועד חתימת הסכם זה, או באמצעות העברה בנקאית שתבוצע כל רבעון מראש לבחירת האגודה, כאשר ההמחאה עבור חודש השכירות הראשון תהיה למועד 01.09.2026 וכך הלאה מדי חודש בחודשו. הוראות סעיף זה הינן מהוראותיו היסודיות של הסכם זה.

9. העברת זכויות

9.1 השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להשכיר ו/או למשכן את זכויותיו על פי חוזה זה בכל דרך ואופן שהם, גם לא בשכירות משנה ו/או סאבלט וכן לא להרשות לכל צד שלישי שהוא להשתמש ו/או להחזיק במושכר או בכל חלק ממנו, אלא אם יקבל לשם כך את אישורו המפורש, מראש ובכתב של המשכיר.

9.2 למרות האמור לעיל, מוסכם כי במקרה בו השוכר יבקש לעזוב את המושכר, לפני סיום תקופת השכירות הוא יהיה רשאי לעשות זאת, בכפוף למתן התראה בכתב למשכיר, בת 90 ימים מראש וכן בכפוף למציאת שוכר חלופי, שיהיה מקובל על המשכיר וימשיך את השכירות, בהתאם להוראות הסכם זה ובתנאי כי כל הביטחונות כמפורט בהסכם זה יוותרו בעיניהם לכל אורך תקופת השכירות.

10. החזרת המושכר בתום תקופת השכירות

10.1 בתום תקופת השכירות יחזיר השוכר למשכיר את המושכר כשהוא צבוע וללא חורים בקירות, במצב טוב, שמור, תקין, כשאין בו כל חוסר ו/או פגם, לרבות, גינת המושכר שהינה מתוחזקת ומטופחת, החניות וכל המגרש הסובב אותו, זולת בלאי מחמת שימוש זהיר וסביר.

10.2 השוכר מתחייב לעשות במיטלטלין שבדירה וכל המחובר בחיבור קבע שימוש זהיר וסביר.

10.3 הותיר השוכר במושכר מיטלטלין ו/או ציוד כלשהו, שאינו של המשכיר, ולא פינה אותם תוך 30 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן, יהיה רשאי המשכיר, אך לא חייב, לפנות את המושכר מהמיטלטלין ו/או הציוד שנותר בו והשוכר יישא בעלות הכרוכה בפינוי זה.

מובהר כי במקרה והמשכיר הוא שיפנה את המושכר ממיטלטלין ו/או הציוד המצוי בו, השוכר מוותר על טענה כלשהי כלפי המשכיר, ובין היתר אך לא רק, על טענה באשר לאופן הפינוי ו/או נזק שנגרם למיטלטלין ו/או לציוד ו/או אופן האחסנה של המיטלטלין ו/או הציוד במידה ויאוחסנו ו/או הציוד באשר לחובת ביטוח של המיטלטלין ו/או הציוד שפונה מן המקום ו/או גובה ההוצאות ודמי הטיפול בהם נשא המשכיר כנ"ל.

11. הוצאות השוכר השוכר מתחייב כדלקמן:

- 11.1 מובהר כי כלל העלויות, ההוצאות והתשלומים בקשר עם ביצוע השיפוץ, בהתאם להוראות הסכם זה, נספחו, המפרט הטכני ותכניות השיפוץ לרבות תשלומים לבעלי מקצוע, קבלנים, ספקים, ביטוח, יועצים וכל גורם אחר הקשור לביצוע העבודות כאמור לעיל ישולמו במלואם ובבלעדיות על השוכר, וכי השוכר מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכיר ו/או האגודה בקשר לכך לרבות בין השבת כספים, ו/או השתתפות בעלויות נלוות.
- 11.2 בנוסף, מתחייב השוכר לדאוג לעריכת ביטוח מתאים לתקופת ביצוע עבודות השיפוץ, בין באמצעותו ובין באמצעות הקבלן מטעמו, אשר יכלול כיסוי מתאים לעבודות המתבצעות במושכר, לרבות אחריות כלפי צדדים שלישיים, ככל שנדרש בנסיבות העניין ולהחתימו על נספח הביטוח המצ"ב להסכם זה.
- 11.3 לשאת בכל מיסי המושב והדירה לרבות ארנונה, חשמל, מים, ביוב, מיסי תושב ו/או כל תשלום שיטיל המושב על שוכרי דירות, ו/או דרישה, הוצאה, אגרה ו/או מס הכרוכים באחזקת המושכר על ידו, ככל שחלים, ולפעול לשם כך בהתאם לדרישות הרשויות, ובכלל זה להתייצב בכל מקום שיידרש ולחתום על כל מסמך רלוונטי ולשלם כל הוצאה, אגרה ו/או היטל הכרוכים בכך.
- 11.4 למלא אחר הוראות כל דין וחיקוק החלים על מבצע שיפוץ ומחזיק בנכס.
- 11.5 השוכר מתחייב במשך כל תקופת השכירות להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין ולשמור על המושכר, על ניקיון המושכר וכן מתחייב השוכר לתקן כל קלקול או נזק שנגרם משימוש רשלני או בזדון מיד עם דרישה ראשונה מצד המשכיר ועל חשבון השוכר.
- 11.6 השוכר יימנע מיצירת מטרדים כלשהם לרבות מטרדי רעש וריח העלולים להפריע למבנים שכנים.
- 11.7 השוכר מתחייב לפעול בהתאם להוראות והכללים הקיימים במושב ולהימנע מכל מעשה שיגרם לנזק כלשהו למושכר ו/או לסביבתו.
- 11.8 השוכר מתחייב ליידע את המשכיר בכל נזק ו/או ליקוי שיתגלה במושכר במהלך תקופת השכירות, זאת על מנת שהמשכיר יפנה לקבלן האחראי לתיקון הליקויים בסמוך לכך על מנת לאפשר לו לממש את האחריות. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם המשכיר בקשר לתיקון הליקויים ולאפשר לקבלן להיכנס למושכר, על מנת לבדוק אותו ו/או לתקן כל ליקויי שיתגלה.
- 11.9 השוכר יפצה ו/או ישפה את המשכיר בגין כל תביעה, נזק או הוצאה אשר יגרמו לו עקב השיפוץ ואי מילוי הוראות כל דין.
- 11.10 למשכיר ו/או למי מטעמו תהיה רשות להיכנס למושכר במשך תקופת השכירות והשיפוץ בעצמו /או על ידי באי כוחו לאחר תיאום מועד מראש, על מנת לבדוק את מצבו ועל מנת לעמוד על הדרוש תיקון בו.
- 11.11 השוכר מצהיר ומתחייב בזאת לרשום על שמו את המושכר ברשות מקומית מיד עם קבלת החזקה, ולהעביר למשכיר אסמכתא כי אכן ביצע הוראה זו בהתאם להנחיות המשכיר, וזאת לצורך תשלום ארנונה עירונית, מים, ביוב, חשמל, וכל תשלום אחר החל על מחזיקי נכסים כאמור לעיל. ככל שתשלום כלשהו ישולם על ידי המשכיר מתחייב השוכר להשיב למשכיר את התשלומים שחלים עליו, תוך 7 ימים, מהמועד בו קיבל דרישה מהמשכיר.

12. חובת ביטוח

- 12.1 השוכר מתחייב לערוך ולקיים, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, במשך כל תקופת השכירות ובמשך כל תקופה שבה יבצע עבודות כלשהן במושכר, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בגין השימוש במושכר ובמיטלטלין המצויים בו, לרבות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, אשר יכסה כל נזק גוף ו/או רכוש העלול להיגרם לצד שלישי כלשהו ו/או למושכר, במישרין ו/או בעקיפין, עקב השימוש במושכר ו/או עקב מעשה ו/או מחל של השוכר ו/או מי מטעמו.
- 12.2 הביטוחים שיערכו על ידי השוכר יכללו הוראה מפורשת בדבר ויתור על זכות תחלוף (שיבוב)

של המבטח כלפי המשכיר ו/או האגודה ו/או מי מטעמם, וכן כלפי שוכרים אחרים, דיירים ו/או בעלי זכויות אחרים גובלים, ובלבד שבפוליסות הביטוח של אותם גורמים נכלל ויתור מקביל על זכות תחלוף כאמור.

- 12.3 מבלי לגרוע מכל התחייבות ו/או אחריות אחרת של השוכר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב השוכר לשפות ולפצות את המשכיר בגין כל נזק, הפסד, חיוב, תשלום, דרישה ו/או תביעה של צד שלישי כלשהו, אשר יופנו כלפי המשכיר בקשר עם המושכר ו/או השימוש בו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו בתקופת השכירות.
- 12.4 השוכר ישיב למשכיר כל סכום שבו יחויב ו/או אשר יידרש לשלם לצד שלישי כלשהו כאמור, לרבות הוצאות משפטיות, שכר טרחת עורכי דין וכל הוצאה סבירה אחרת שנגרמה למשכיר בקשר עם טיפול בתביעה ו/או בדרישה כאמור.
- 12.5 מבלי לגרוע מאחריותו של השוכר בהתאם להוראות הסכם זה, המשכיר יישא בעריכת ביטוח מבנה למושכר, אשר יכסה נזקים העלולים להיגרם למבנה עצמו, בהתאם לתנאי פוליסת הביטוח. אישור קיום הביטוח מטעם המשכיר מצורף כנספח ב' להסכם זה.
- 12.6 מובהר כי ביטוח המבנה אינו גורע מאחריות השוכר לכל נזק אשר נגרם עקב שימוש במושכר, עקב מעשה או מחלל שלו ו/או של מי מטעמו, ואינו מטיל על המשכיר אחריות לנזקים שאינם מכוסים במסגרת ביטוח המבנה.
- 12.7 מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של השוכר לפי הסכם זה, בתקופת ביצוע עבודות השיפוץ במושכר מתחייב השוכר לערוך ולקיים, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית, ביטוח עבודות קבלניות מתאים, אשר יכלול, בין היתר, כיסוי בגין אובדן ו/או נזק לעבודות השיפוץ, לחומרים ולציוד המצויים במושכר ו/או בקשר עם ביצוע העבודות, וכן כיסוי אחריות כלפי צד שלישי בגין כל נזק גוף ו/או רכוש העלול להיגרם עקב ביצוע עבודות השיפוץ.
- 12.8 ככל שהשוכר יתקשר עם קבלן ו/או בעלי מקצוע לצורך ביצוע עבודות השיפוץ, מתחייב השוכר לוודא כי הקבלן ו/או בעלי המקצוע יהיו בעלי כל הרישיונות, ההיתרים והביטוחים הנדרשים על פי דין, וכי ביטוחיהם יכללו כיסוי מתאים לעבודות המבוצעות במושכר.
- 12.9 הביטוח כאמור יכלול תנאי מפורש בדבר היות המשכיר ו/או האגודה ו/או מי מטעמם מבוטחים נוספים בפוליסה, וכן הוראה בדבר ויתור המבטח על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר, האגודה, מי מטעמם וכל גורם אחר אשר יש להחיל עליו ויתור כאמור בהתאם להוראות הסכם זה.
- 12.10 השוכר ימציא למשכיר, טרם תחילת ביצוע עבודות השיפוץ, אישור קיום ביטוחים תקף המעיד על עריכת הביטוחים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף זה ולחתום על נספח הביטוח המצ"ב להסכם זה, וכתנאי לתחילת ביצוע עבודות השיפוץ במושכר.

13. הוצאות

- 13.1 בנוסף לתמורה הנזכרת לעיל מתחייב השוכר לשאת בכלל ההוצאות הכרוכות בשיפוץ וכן בכלל הוצאות הרישוי וההיתר לשיפוץ בהתאם לדין.
- 13.2 כמו כן, מתחייב השוכר לשאת בהוצאות הדירה ו/או בשימוש בה ולהעביר על שמו את כל החשבונות כמפורט להלן ולהמציא למשכיר אישור על העברת החשבונות כדלקמן: חשמל, מים, ביוב, ועד מקומי מושב נהלל וארנונה עירונית הכל בהתאם להנחיות האגודה.
- 13.3 עם חתימת ההסכם, ימציא השוכר למשכיר 3 שיקים חתומים ופתוחים לפקודת חברת החשמל, מועצה מקומית עמק יזרעאל ותאגיד המים. שיקים אלה יושבו לידי השוכר לאחר שימציא למשכיר אישורים על העדר חובות לרשויות אלה.
- 13.4 השוכר מתחייב להשיג ולהמציא למשכיר, לפי דרישתו, כל אישור או קבלה או חשבון בגין התשלומים החלים על המושכר.

14. בטוחות לשכירות

- 14.1 להבטחת ביצוע מלוא התחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה, לרבות, ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל בסעיף 13.2 והתחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה, יפקיד השוכר לאחר 15 יום מהודעת המשכיר על המציע, כאמור בנספח א' להסכם זה, ערבות בנקאית בסך 3 חודשי שכירות, בסך _____ שיוחזרו למשכיר עד 60 יום לאחר תם תקופת השכירות (להלן:

"הבטוחה"

14.2 הפר השוכר התחייבות מהתחייבויותיו עפ"י הוראות הסכם זה, בקשר עם תקופת השכירות יהא המשכיר רשאי להפקיד את הבטוחה ולגבות את מלוא הסכומים שיגיעו לו מאת השוכר בגין ההפרה, וכתוצאה ממנה. יתרה במידה ותישאר, תוחזר ע"י המשכיר לשוכר.

14.3 לפני מימוש הבטוחה, ישלח המשכיר הודעה בכתב לשוכר. במידה והשוכר לא תיקן את ההפרה עד 7 ימים לאחר ההודעה כאמור, יביא המשכיר את הבטוחה למימוש.

14.4 הביא המשכיר את הבטוחה לגבייה כאמור בהוראת לעיל ומבלי לפגוע בכל זכות אחרת העומדת למשכיר בגין ההפרה על פי כל דין לרבות הזכות לבטל ההסכם - יפקיד השוכר בידי המשכיר בטוחה חדשה, בסכום ובתנאים כמפורט לעיל להבטחת ביצוע התחייבויותיו כאמור למשך יתרת תקופת השכירות.

14.5 עם תום תקופת השכירות ולאחר ובמידה שהשוכר עמד במלוא התחייבויותיו כלפי המשכיר עפ"י הוראות הסכם זה, יחזיר המשכיר לשוכר את הבטוחה וכן את יתרת הצ'קים הפתוחים שנמסרו לו.

14.6 למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי אין במימוש הבטוחה עפ"י הוראות סעיף זה כדי לפגוע בכל זכות העומדת למשכיר כנגד השוכר, בגין ההפרה עפ"י הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או לתחם תחומים ולקבוע סייגים לגבולות אחריות השוכר כלפי המשכיר.

14.7 בנוסף לאמור לעיל, לביטחון התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר שני ערבים, לשביעות רצון המשכיר, אשר יחתמו על כתב ערבות אישי לכל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה. חתימתם של הערבים על כתב הערבות תהווה תנאי מקדים לכניסת ההסכם לתוקפו. מבלי לגרוע מהאמור, כל ערב יחשב כערב יחיד ומיוחד לכל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה. **כתב הערבות בנוסח המבוקש מצורף כנספח ב' להסכם זה.**

15. בטוחות לשיפוף

15.1 השוכר יפקיד בידי המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי מותנית ובלתי חוזרת, להבטחת מלוא התחייבויותיו בקשר עם ביצוע השיפוף בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, ובפרט נספחים א' ו-ב' (להלן: **"הערבות לשיפוף"**), בסך של 65,000 ₪.

15.2 הערבות לשיפוף תעמוד בתוקפה עד להשלמת מלוא עבודות השיפוף לשביעות רצון המשכיר ובהתאם להוראות ההסכם והמפרט הטכני, ותוחזר לשוכר בתוך זמן סביר לאחר אישור המשכיר כי השיפוף הושלם כאמור וללא הפרות מצד השוכר.

15.3 המשכיר יהיה רשאי לחלט את הערבות, כולה או חלקה, לפי שיקול דעתו, בכל מקרה בו השוכר לא יעמוד בהתחייבויותיו בקשר עם השיפוף על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות אך לא רק במקרה של אי עמידה במפרט הטכני, אי השלמת עבודות השיפוף במלואן ובמועדן, גרימת נזק למושכר ו/או לצד שלישי, ו/או כל הפרה אחרת של התחייבויות השוכר בקשר עם השיפוף.

15.4 לפני מימוש הערבות לשיפוף, ישלח המשכיר הודעה בכתב לשוכר. במידה והשוכר לא תיקן את ההפרה עד 7 ימים לאחר ההודעה כאמור, יביא המשכיר את הערבות למימוש.

15.5 למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי אין במימוש הערבות לשיפוף עפ"י הוראות סעיף זה כדי לפגוע בכל זכות העומדת למשכיר כנגד השוכר, בגין ההפרה עפ"י הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין ו/או לתחם תחומים ולקבוע סייגים לגבולות אחריות השוכר כלפי המשכיר.

16. הפרה

16.1 מוסכם על הצדדים כי במקרה של הפרת ההסכם לרבות בגין שימוש במושכר שלא למטרת השכירות, אי עמידה בתנאי הסף בנספח א' ההזמנה להציע הצעות, העברת המושכר לאחר, אי תשלום דמי השכירות או ההוצאות במועד, אי ביצוע השיפוף בהתאם להוראות הסכם זה ו/או יצירת מטרד או מפגע שלא טופל או הוסר כשנתבקש לעשות כן, במקרה בו לא יכול אחד או יותר מהשקים שימסור השוכר למשכיר, אזי יחשב הדבר כהפרה יסודית של החוזה והוא יפנה מיד את המושכר, ויחזיר החזקה בו לידי המשכיר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד ו/או תרופה לפי כל דין ו/או לפי חוזה זה.

16.2 מוסכם כי ככל שהשוכר לא ישלם במועד תשלום כלשהו מן התשלומים החלים עליו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות דמי השכירות, תשלומי ארנונה, חשמל, מים ו/או כל תשלום אחר שעל השוכר לשלמו בהתאם להסכם זה, יישא כל סכום שלא שולם במועד בהפרשי הצמדה

וריבית כדין, בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, וזאת החל מהמועד שנקבע לתשלומי ועד למועד התשלום בפועל.

16.3 כמו כן, לא פינה השוכר את המושכר במועד הקבוע בהסכם זה או במועד אחר שבו הוא מחויב לפנותו על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, ישלם השוכר למשכיר, מבלי לגרוע מכל סעד או זכות העומדים למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, פיצוי מוסכם וקבוע מראש בגין כל יום איחור בפינוי המושכר, בסך של 750 ₪ לכל יום איחור, וזאת בגין אובדן דמי השכירות, דמי שימוש ראויים וכל נזק אחר הנובע מהחזקת השוכר במושכר שלא כדין לאחר המועד שבו היה עליו לפנותו.

הסכום האמור יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא הפרשי הצמדה וריבית כדין, בהתאם להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, החל מהמועד שבו היה על השוכר לפנות את המושכר ועד למועד התשלום בפועל. וזאת, מבלי לפגוע בזכות המשכיר לפנות את המושכר בעין ולתבוע צו פינוי ו/או סילוק יד, ו/או החזרת החזקה ו/או צו מניעה ו/או פיצוי על כל נזק ו/או סעד אחר, לו זכאי המשכיר על פי כל דין, ו/או על פי חוזה זה.

16.4 מוסכם בזה כי בכל מקרה יהיה השוכר מנוע מלטעון ו/או לדרוש ו/או לתבוע מאת המשכיר פיצוי ו/או שיפוי בגין נזקים עקיפים ו/או פיצוי על השקעות ו/או כל פיצוי אחר וזאת מכל סיבה שהיא.

16.5 האמור לעיל אינו גורע מזכויות כל צד עפ"י הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 ומיתר זכויותיהם החוקיות האחרות של הצדדים על פי כל דין, לתבוע ולהוכיח נזק גדול יותר מהפיצוי המוסכם אם אכן נגרם כתוצאה מהפרת החוזה על ידי אחד הצדדים.

17. שונות

17.1 כל שינוי ו/או תיקון לחוזה זה יעשה אך ורק במסמך מפורש בכתב ובחתימת הצדדים לחוזה זה.

17.2 כל ויתור, הזנחה, התעלמות, או אי נקיטה באמצעים משפטיים או איחור במימוש זכויות על ידי המשכיר לא ייחשבו בשום אופן כווייתור ו/או הזנחה ו/או הסכמה ו/או הודאה מצדו של המשכיר. משכיר יהיה רשאי לממש בכל עת זכות מזכויותיו לפי הסכם זה ו/או לפי חוק.

18. כללי

- 18.1 כתובת הצדדים הינה כמפורט במבוא לחוזה זה.
- 18.2 כל הודעה אותה יש ליתן לפי חוזה זה תעשה בכתב, במייל או בדואר רשום ותחשב כנמסרת לתעודתה כעבור 72 שעות מעת המסירה למשלוח באחד מבתי הדואר בישראל.
- 18.3 לצרכי חוזה שכירות זה על נספחיו קבעו הצדדים את ביהמ"ש המוסמך בעיר חיפה כמקום השיפוט היחיד והבלעדי ולא לאף בית משפט אחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום היום _____

השוכר

המשכיר

נספח להסכם שכירות - ערבות אישית

אנו הח"מ:

ו- _____

אנו הח"מ ערבים בזאת כלפי המשכיר, ביחד ולחוד, באופן בלתי מסויג ובלתי מותנה לביצוע כל התחייבויות השוכר: _____, ת.ז. _____ לפי הסכם שכירות מיום _____ למושכר: דירת מגורים, בגודל 90 מ"ר הכוללת 4 חדרי שינה וסלון, ברח' _____ במושב נהלל (להלן: "המושכר" ו/או "הנכס") כלפי המשכיר - ובכלל זה תשלום דמי השכירות במועד, התחייבות לפנוי המושכר במועד, גרימת נזקים למושכר או לצד שלישי, וכן למילוי ותשלום החיובים למקרה של אחור בפנוי המושכר. ערבותנו זו כלפי המשכיר הנה סופית ומוחלטת ובלתי חוזרת בלתי מסויגת ובלתי מותנית.

1. תוקפה של ערבות זו לא יגרע, ולא תופחת ותישאר בתוקף מלא גם למקרה ויוארך מועד כלשהו עפ"י ההסכם או תוארך תקופת השכירות או אם יתווספו לה תנאים, או אם יוגדלו התחייבויות השוכר ובמקרים כאלה, תחול התחייבותנו או התחייבותי לגבי חיובי השוכר כפי שיהיו מעת לעת לאחר מתן הארכה, השינוי, התוספת או ההגדלה של התחייבויותיו של השוכר במלואן או/גם אם יוארך חוזה השכירות עם שוכר אחד מתוך השוכרים האמורים.

2. ערבותנו זו כלפי המשכיר היא אישית ותחייב אותנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד והיא אינה מוגבלת בסכום או במועד והיא תתבטל אך ורק, עם פנוי המושכר מאדם וחפץ והחזרת החזקה בו לידי המשכיר ועם וקיום כל התחייבויות השוכר - ביטולה הסופי של הערבות הוא אך ורק במתן כתב בטול לגביה, חתום בידי המשכיר, או בא כוחו.

3. אנו מאשרים למשכיר ומצהירים מראש ובאופן בלתי חוזר כי המשכיר פטור מליתן לכל אחד מאיתנו ו/או לשוכר הודעה לפני כל פעולה שיבקש לנקוט עפ"י הערבות.

ולראיה באנו על החתום:

היום _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____
 שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____
 אני הח"מ _____ עו"ד מאשר כי הערבים הנ"ל חתמו בפני על כתב ערבות זה.
 היום: _____

 השוכר

 המשכיר