

חוזה שכירות בלתי מוגנת (שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליו)

שנערך ונחתם בבני ברק ביום _____ לחודש אוגוסט בשנת 2019

בין: בית אולפנה לאימון מורים (אגודה עותומנית) 5055/99 (בפירוק)
באמצעות עו"ד עופר שפירא בתוקף תפקידו כמנהל מיוחד לנכסי האגודה
ממרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע), קומה 27, תל-אביב
טל: 03-7766999; פקס: 03-7766996
info@oshapira.com

(להלן: "המשכירה" או "האגודה") מצד אחד;

לבין: 1. _____, ת"ז _____

2. _____, ת"ז _____

מרח' _____

(להלן: "השוכרים") מצד שני;

הואיל והמשכירה הינה בעלת הזכויות בדירה בת 4 חדרים, בשטח כולל של 125 מ"ר, בקומה ב' (מעל קומת הכניסה) בבניין ברחוב בן זומא 9-11 בבני ברק, הידועה גם כחלקה 137-138 בגוש 6129 (להלן: "הדירה" או "המושכר").

והואיל וביום 10.2.19 הורה בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו (כב' הש' איריס לושי-עבודי) על מתן צו פירוק למשכירה במסגרת תיק פר"ק 18-01-18974 ועל מינויו של עו"ד עופר שפירא כמנהל מיוחד לנכסי האגודה (להלן: "צו הפירוק", "בית המשפט" ו"המנהל המיוחד" בהתאמה). **העתק הצו מיום 10.2.19 מצורף כנספח 1 להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.**

והואיל והשוכרים מעוניינים לשכור את הדירה מהמשכירה והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם שכירות זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

א. מבוא

1. המבוא להסכם זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
2. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.

ב. השכירות

3. המשכירה משכירה בזה והשוכרים מקבלים בזה את השכירות בדירה למגורים בלבד, לשימוש ל- 12 חודשים בלבד החל מיום _____ וכלה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

4. בתום תקופת השכירות או עם ביטולו של חוזה זה כדין על ידי המשכירה ו/או בהתאם להוראות הסכם זה, יפנו השוכרים את המושכר מחזקתם וימסרו למשכירה כשהמושכר חופשי מכל אדם וחפץ, וכאשר הוא במצב נקי ותקין, למעט בלאי סביר עקב השימוש בו. השוכרים יהיו חייבים לפנות מן המושכר את כל הציוד, הריהוט והמתקנים הניידים שיותקנו בו על ידם וזאת על חשבונם ואחריותם של השוכרים ובטרם תום תקופת השכירות. ביקשו השוכרים שלא לפנות את הציוד כאמור **והמשכירה הסכימה לכך**, יעברו אלה לקניין המשכירה ללא כל תמורה לשוכרים.
 5. הצדדים מסכימים כי נוכח מצבה המשפטית של המשכירה, המשכירה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להביא לביטול הסכם זה בכפוף להודעה מראש לשוכרים של 45 יום (להלן: "**מועד ההודעה המוקדמת**"). בחלוף מועד ההודעה המוקדמת מתחייבים השוכרים לפעול לפינוי המושכר בהתאם להוראות פרק ב' זה.
 6. השוכרים אינם רשאים להתקין במושכר מתקנים המחוברים למושכר כגון מזגנים, חיבורי חשמל או מים וכולי וכן אינם רשאים לבצע חורים ו/או לחבר לקירות הקרמיקה ו/או לדלתות ו/או למשקופים הנמצאים במושכר מסמרים ו/או ברגים ו/או חיבור קבע כלשהו, אלא בהסכמתה מראש ובכתב של המשכירה.
 7. השוכרים ישלמו למשכירה בעבור כל יום שבו יפגרו בהחזרת המושכר לחזקתה הבלעדית של המשכירה בתנאים הקבועים לעיל פיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש בסך של 500 ש"ח לכל יום של איחור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד או זכות אחרת השמורים למשכירה על פי דין או על פי הוראות חוזה זה, המהווה הערכה זהירה וסבירה של הצדדים במועד חתימת חוזה זה, באשר לנזקים הסבירים הצפויים למשכירה בגין איחור בהחזרת המושכר לחזקתה הבלעדית של המשכירה כאמור בחוזה זה.
 8. השוכרים מצהירים ומאשרים כי הם קיבלו לשימושם ולחזקתם את המושכר כשהוא תקין ונקי. לפני תום תקופת השכירות, השוכרים מתחייבים בזאת לסתום כל חור שביצעו במושכר ולצבוע בצבע לבן את קירות המושכר ותקרתו באמצעות צבע מקצועי, על מנת להחזירו ככל האפשר למצב בו נמסר המושכר לחזקתם של השוכרים, והכל בטרם החזרת החזקה בו למשכירה.
- ג. המושכר והשימוש בו**
9. השוכרים ישתמשו ויפעילו את המושכר על חשבונם ואחריותם אך ורק למטרת מגורים ולא לכל מטרה אחרת שהיא.
 10. השוכרים מתחייבים שהשימוש במושכר לא יגרום למטרדי רעש, עשן, ריח או מטרדים אחרים כהגדרתם בהוראות כל דין, ובמידה ויינתנו הוראות או צווים של הרשויות המוסמכות בעניין זה ו/או בעניין השימוש במושכר - לקיימן במלואן ובמועדן.
 11. השוכרים מתחייבים לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו.
 12. השוכרים מתחייבים להחזיר המושכר כשהוא במצבו כפי שנמסר להם וכשהוא תקין ונקי.
 13. השוכרים מתחייבים להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע כל קלקול או נזק בו, ובכל פעם שייגרם נזק או קלקול כלשהו במושכר או בכל חלק הקשור בו ע"י השוכרים ו/או ע"י מי שנמצא

במושכר, יתקנו השוכרים מיד על חשבונם כל נזק או קלקול כזה. במקרה שהשוכרים לא ימלאו אחרי תנאי סעיף זה תהיה המשכירה רשאית, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה או סעד אחר לתבוע מהשוכרים הן בתקופת השכירות והן לאחר מכן, את המחיר או המחיר המשוער של תיקונים אלה או את ההוצאות המשוערות של תיקון כל נזק וזה גם לפני שהמשכירה תבצע את התיקונים בפועל או תתקן את הנזקים.

14. המשכירה תפעל לתיקון כל קלקול, תקלה או פגם בדירה אשר נגרמו כתוצאה מבלאי סביר, לרבות במערכות החשמל, האינסטלציה והמים, וזאת בתוך זמן סביר ממועד הודעת השוכרים על כך.

15. כל ההוצאות הכרוכות בהחזקתו ישולמו במלואן ובמועדן על ידי השוכרים בלבד בנוסף על דמי השכירות ושאר התשלומים החלים על השוכר על פי חוזה זה, ובין היתר מים, חשמל, גז, וועד הבית וכיוצא באלה. השוכרים מתחייבים להחזיר למשכירה כל סכום שהוציאה ושהחובה לשלמו חלה על השוכרים, אם השוכרים לא שילמו את אשר היה עליהם לשלם עפ"י סעיף זה.

ד. דמי השכירות

16. עבור תקופת השכירות ישלמו השוכרים למשכירה דמי שכירות חודשיים בסכום של – 6,000 ₪ (במילים: ששת אלפים שקלים בלבד) ב-12 תשלומים חודשיים שווים במועדים ובתנאים כדלקמן:

17.1. במעמד החתימה על הסכם שכירות זה, יעבירו השוכרים 12 שיקים בסך 6,000 ₪ כל אחד, בעבור 12 חודשי השכירות.

17.2. התשלום עבור החודש הראשון בסך 6,000 ₪, יהיה בשיק מזומן אשר יישא את תאריך מועד החתימה על הסכם שכירות זה. עבור יתרת דמי השכירות, ימסרו השוכרים לידי המשכירה במעמד חתימת הסכם זה 11 שיקים נוספים הנושאים את תאריך האחד בחודש לכל חודש קלנדרי עוקב.

17.3. השיקים עבור דמי השכירות יהיו לפקודת "עו"ד עופר שפירא מנהל מיוחד".

17. מוסכם בזה בין הצדדים כי השוכרים לא יהיו זכאים בשום מקרה להפחית או לקזז את דמי השכירות או לנכות מהם כל סכום שהוא.

18. מובהר, כי אין בהפקדת ההמחאות מראש בידי המשכירה כדי להוות תשלום של דמי השכירות וכי דמי השכירות ייחשבו כמשולמים רק לאחר פירעונו הסופי והמוחלט של כל שיק בעבור החודש בגינו הוא משולם.

ה. מיסים ותשלומים

19. בכל המיסים, הארנונות, החשבונות, האגרות שיש לשלמן בגין השימוש במושכר ו/או על דמי השכירות ו/או על המחזיק ו/או על המשתמש במושכר, במידה ומוטלים, יישאו השוכרים וזאת במשך כל תקופת השכירות.

20. כל הוצאות האחזקה השוטפות והתפעול של המושכר למשך תקופת השכירות יהיו על חשבון השוכרים, לרבות אך לא רק - תשלומי חשמל, מים, טלפון (כולל דמי שימוש), גז, כבלים, ועד בית וכדו', אשר ישלמו בעצמם ועל חשבונם במועד. לצורך הבטחת ביצוע התשלומים הנ"ל ימסרו השוכרים למשכירה המחאות כמפורט בסעיף 38 להלן.

ו. ביטוח ואחריות

21. השוכרים יהיו אחראים לכל נזק שייגרם לכל אדם גוף או רכוש תוך כדי ועקב השימוש ו/או ביצוע עבודות במושכר על ידי השוכר ו/או מי מטעמו וכן יהיו אחראים לכל נזק שייגרם לכל אדם, גוף או רכוש תוך כדי החזקתו ו/או הפעלתו של המושכר ע"י השוכרים. השוכרים מתחייבים לשפות את המשכירה מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל תשלום עבור נזק או הוצאה כספית שתיאלץ המשכירה לשלם כתוצאה מכל תביעה או דרישה שיופנו כלפיה בקשר לאירועים אשר בתחום אחריותם של השוכרים.

22. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 20 לעיל, מתחייבים השוכרים לבטח במשך כל תקופת השכירות בחברת ביטוח הפועלת כדין בישראל את המושכר בגבולות אחריות נאותים כנגד נזקי אש, רעידת אדמה, שטפון וכד', ולגרום לכך כי המשכירה תצורף כמבוטח נוסף לפוליסת הבטוח מפני סיכונים צד ג' (גוף ורכוש), וכי המבטח יוותר כלפי המשכירה על זכות השיבוב (סוברוגציה).

23. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיו השוכרים אחראים לכל תביעה, הפסד, נזק או הוצאה שהמשכירה עלולה להתחייב בה כתוצאה מהפרתן או אי-קיומן של הוראות כל דין או רישיון על ידי השוכרים או כתוצאה מהפרת התחייבות של השוכרים על פי הוראות חוזה זה והם ישפו את המשכירה בגין כל הוצאה או תשלום שהמשכירה תחוייב לשלם כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של המשכירה.

ז. העברת זכויות

24. השוכרים לא יהיו רשאים להעביר זכות מזכויותיהם על פי חוזה זה במושכר, להשכירו כולו או כל חלק ממנו בשכירות משנה או למסור לצד ג' כלשהוא זכות שימוש או זכות אחרת כלשהיא במושכר או בכל חלק ממנו בתמורה או שלא בתמורה, ללא הסכמת המשכירה מראש ובכתב.

25. המשכירה תהא רשאית למכור ו/או ולהעביר לאחר את זכויותיה במושכר ו/או את זכויותיה לפי חוזה זה בלא צורך במתן הסכמה מוקדמת של השוכרים בתנאי שזכויותיהם של השוכרים על פי הוראות חוזה זה לא תפגענה.

26. מבלי לגרוע מכלליות האמור בפסקה 25 לעיל תהא המשכירה רשאית להעביר לזכותו של אחר את כל זכויותיה לדמי השכירות על פי חוזה זה והשוכרים יפעלו על פי ובהתאם להוראות בלתי חוזרות שינתנו להם בעניין זה על ידי המשכירה בכתב.

27. השוכרים יאפשרו למשכירה להיכנס למושכר במועדים סבירים ובתאום מראש על מנת להציג את המושכר בפני רוכשים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או בכדי להציגו בפני בעלי מקצוע לצורך עריכת שיפורים ושיפוצים בו.

ח. העדר זכויות הגנת הדייר

28. מוצהר במפורש כי שכירות זו נעשית בתנאי מפורש שחוקי הגנת הדייר על כל תיקונייהם שהיו ושיהיו וכל חוק אחר או תקנות אחרות להגנה על דיירים לא יחולו על שכירות המושכר ע"י השוכרים על פי חוזה זה והשוכרים לא יהיה מוגנים ו/או זכאים לאיזו זכות שהיא על פיהם, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות המשכירה לפנות את השוכרים מהמושכר, לא במשך תקופת השכירות ולא עם ו/או לאחר סיומה, גם אם ישונה חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנות אחרות ועל השוכרים יהיה לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות על פי חוזה זה ו/או עם סיומו על ידי המשכירה בהתאם לתנאי חוזה זה מבלי שהשוכרים יהיה זכאי לתשלום כלשהוא מהמשכירה ו/או צד ג' למרות ו/או עקב פינוי.

29. השוכרים מצהירים כי לא שילמו וגם לא ישלמו למשכירה דמי מפתח או כל תמורה אחרת שאינם דמי שכירות, וכי השוכרים או כל הבא מכוחם לא יהיה דייר מוגן על פי החוק והוא יהא מנוע מלהעלות תביעות או טענות כלשהן בקשר להיותו דייר מוגן.

30. השוכרים מצהירים כי כל ההשקעות שייעשו על ידם במושכר אם יעשו, לרבות התקנת ציוד ומתקנים ייעשו לצרכיהם בלבד והם יהיו מנועים מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר, (נוסח משולב), תשל"ב-1972, או כל תשלום המעניק להם זכויות כלשהן במושכר וכן הם יהיו מנועים מלדרוש מהמשכירה השתתפות או החזר, מלאים או חלקיים בגין ההשקעות האמורות.

ט. סעדים ותרופות

31. הפרת תנאי כלשהו מתנאי חוזה זה תקנה לצד הנפגע זכות לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

32. המשכירה תהא זכאית, בנוסף לכל סעד אחר שתהא זכאית לו כדין, לבטל חוזה זה ואת זכויות השכירות על פיו בקרות אחד מהמקרים הבאים :

33.1. אם השוכרים לא שילמו תשלום כלשהו שהם חייבים לשלמו בתוך חמישה עשר (15) יום מן המועד שבו הם חבים בתשלום.

33.2. אם השוכרים הפרו תנאי יסודי כלשהו שבחוזה זה. הוראות פסקאות 5, 6, 8, 12, 15, 16, 17, 20, 25 יחשבו כתנאים יסודיים בחוזה זה.

33.3. אם בית משפט יצווה על מינוי נאמן או מנהל או כונס - בין זמניים ובין קבועים - לשוכרים או שיצווה על עיקול נכס כלשהו של השוכרים.

33. מבלי לגרוע מזכותה של המשכירה לכל סעד אחר על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין, הרי שכל פיגור בתשלום שהשוכר חייב לשאת בו ו/או לשלמו למשכיר על פי חוזה זה, לרבות דמי השכירות, יישא על פי בחירת המשכירה, ריבית ו/או הפרשי הצמדה כמפורט להלן :

33.4. הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע האחרון בצירוף ריבית צמודה שנתית מצטברת של 12% או

33.5. הפרשי הצמדה לשער היציג הידוע האחרון בצירוף ריבית שנתית מצטברת של 15%, או

33.6. ריבית בשיעור הריבית המירבית על משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד הנוהגת בתקופות הרלבנטיות בבנק דיסקונט לישראל בע"מ ממועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל.

34. בנוסף לכל סעד אחר, בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכרים עם סיום תקופת השכירות תהא המשכירה זכאית להיכנס בעצמה ו/או באמצעות אחרים למושכר, ולהשתמש לשם כך בכוח סביר ולפנות את המושכר מכל החפצים או המטלטלין שיהיו מצויים בו, להשליכם לאשפה או לאחסנם על חשבון השוכרים, הכל לפי שיקול דעתה וכן להחליף את מנעוליו או למנוע גישה אליו ע"י השוכרים או מי מטעמם בכל דרך שתמצא לנכון.

35. בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד כאמור ע"י השוכרים יחשבו השוכרים או כל מי מטעמם כמי שתפס את המושכר שלא כדין כאמור בסעיף 18(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, והמשכירה תהא רשאית להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהמושכר כאמור בסעיף 18(ב) האמור, ולא תהיה לשוכרים כל טענה או תביעה כלפי המשכירה או מי מטעמה לגבי הנזקים שנגרמו להם או למטלטליהם כתוצאה מפעולה כאמור.

י. בטחונות

36. להבטחת התחייבויות השוכרים לפי חוזה זה, ובמיוחד התחייבויותיהם לפינוי המושכר במועד, לתיקון כל נזק שייגרם למושכר, ולתשלום החשבונות והפיצויים המוסכמים והאחרים בגין הפרת חוזה זה, ימסרו השוכרים למשכירה את הביטחונות הבאים:

37. ערבות בנקאית או שיק בנקאי ע"ס 18,000 ש"ח לפקודת המשכירה, בתוקף ל- 90 יום לאחר מועד תקופת השכירות (להלן: "הערבות"), היינו עד ליום _____.

38. ארבעה שיקים בלתי סחירים ללא תאריך ואשר סכומם אינו כתוב בהם, לפקודת חברת החשמל לישראל בע"מ, חברת הגז, חברת המים "מי ברק" ועיריית בני ברק, חתומים על ידי השוכרים.

39. המשכירה תהא רשאית לממש את אחד או יותר מהביטחונות המפורטים לעיל, לפי בחירתה, בכל מקרה בו יגיעו לה כספים או שתופר התחייבות של השוכרים עפ"י חוזה זה. מומש בטחון מהביטחונות המפורטים לעיל, ונגבה על פיו סכום העולה על הסכום המגיע למשכירה, תשמור המשכירה בידה את יתרת הסכום כבטוחה במקום הביטחון שמומש. במקרה כאמור, המשכירה תהא רשאית להשלים כל פרט חסר במסמכים האמורים לעיל לפני גבייתם, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ויראו את הפרטים שהושלמו כאילו נכתבו בידי השוכרים.

40. עם סיום תקופת השכירות וסילוק כל החשבונות וההתחייבויות של השוכרים לפי חוזה זה, להנחת דעתה של המשכירה, ולפי קביעתה הבלעדית, תשיב המשכירה לשוכרים את הביטחונות המפורטים לעיל.

יא. שונות

41. שום שינוי של תנאי מתנאי הסכם שכירות זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

42. כתובות הצדדים לצורכי הסכם שכירות זה הינן כמופיעות במבוא להסכם. לגבי המשכירה, תהא הכתובת הרשומה משרדו של המנהל המיוחד במרכז עזריאלי 5 (המגדל המרובע), קומה 27, תל-אביב.

43. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו, לכתובות דלעיל תיראה כאילו הגיעה ליעדה 3 ימי עסקים ממועד שיגורה בדואר רשום; כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים דלעיל, תיראה כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר המועד המוטבע על אסמכתת המשלוח שלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

השוכרים

המשכירה

**באמצעות עו"ד עופר שפירא
מנהל מיוחד
של בית אולפנה לאימון מורים (אגודה עותומנית)
(בפירוק)**