

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין

_____ , ת.ז. _____

מרח' _____

מצד אחד

(להלן: "המשכיר")

לבין

_____ , ת.ז. _____

מרח' _____

מצד שני

(להלן: "השוכר")

והמשכיר הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של דירה/בית/חנות בת _____
חדרים, בשטח ברוטו של _____ מטר רבוע, ברחוב _____ והידועה גם כחלקה
_____ תת חלקה _____ בגוש _____ (להלן: "המושכר");

הואיל

והמושכר פנוי וריק מכל דייר הזכאי להחזיק בו והשוכר לא שילם ולא ישלם
למשכיר או לכל אדם אחר עבור המושכר, כל סכום שהוא ללא יוצא מהכלל של
דמי מפתח או כל סכום אחר העשוי להיחשב כדמי מפתח בגין שכירת המושכר ;

והואיל

והצדדים מצהירים בזאת כי השכירות הנקשרת ביניהם על פי הסכם זה אינה
בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק"), וכי דיני
הגנת הדייר לא יחולו על שכירות המושכר ועל הצדדים להסכם זה ;

והואיל

והמשכיר מעוניין ומסכים להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את
המושכר מאת המשכיר, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה ;

והואיל

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא והנספח להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

2. שכירות שאינה מוגנת

2.1. השוכר מצהיר בזה כי הוסבר לו וכי הוא הבין, כי על ידי חתימתו על הסכם זה אין הוא רוכש לעצמו כל זכויות שכירות מוגנות, או כל זכות של הגנה על פי דיני הגנת הדייר במושכר, וכי הוא לא יהא לדייר מוגן כמשמעותו בחוק ו/או בכל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה.

2.2. השוכר מצהיר כי לא נתבקש, לא הציע, לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות בעבור המושכר בכל צורה שהיא, ולא יהיה מוגן על ידי דיני הגנת הדייר בכל צורה שהיא, גם אם על פי הסכם זה יבצע השוכר עבודות בניה במושכר בהרשאת המשכיר.

3. תקופת השכירות ומטרתה

3.1. מטרת השכירות הינה ל_____ (להלן: "מטרת השכירות"), והשוכר מצהיר כי הוא יודע כי עליו לנהוג על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

3.2. כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר, כולו או מקצתו, יחשב כשינוי מטרת השכירות וכהפרה יסודית של הסכם זה.

3.3. המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מן המשכיר את המושכר לתקופת שכירות המתחילה ביום _____ ומסתיימת ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות") בתנאים המפורטים בהסכם זה.

3.4. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר, מוענקת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של _____ חודשים נוספים, שתחל עם תום תקופת השכירות ותסתיים ביום _____ (להלן: "תקופת האופציה"), ובלבד שימסור השוכר למשכיר הודעה בכתב על רצונו במימוש האופציה לפחות _____ חודשים קודם לתום תקופת השכירות.

3.5. למען הסר ספק מובהר בזאת כי בכל מקום שנאמר בהסכם זה "תקופת השכירות" הכוונה היא גם לתקופת האופציה, למעט מקום שתקופת האופציה הוצאה ממנו במפורש.

3.6. כל הוראות הסכם זה, למעט גובה דמי השכירות ולמעט מתן אופציה נוספת, יחולו גם בתקופת האופציה בשינויים המחוייבים.

3.7. היה ולא יתייצב השוכר לקבלת החזקה במושכר ביום תחילת תקופת השכירות, לא תהא זו סיבה לדחיית תחילת תקופת השכירות והוראות הסכם זה יחולו כאילו קיבל השוכר את החזקה במושכר בפועל במועד תחילת תקופת השכירות.

3.8. בכל מקרה בו יקבל השוכר את החזקה במושכר לידיו, תהווה קבלת החזקה הצהרה מטעמו כי קיבל את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה והשוכר יהא מנוע מלטעון כל טענה בקשר למושכר ו/או לביצוע הסכם זה על ידי המשכיר, למעט טענות בכתב שימסרו למשכיר קודם לקבלת החזקה במושכר.

3.9. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאורך תקופת השכירות הוא מעיקרי הסכם זה ולפיכך לא יהא השוכר רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. היה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר על פי הוראות הסכם זה, עד תום תקופת השכירות. במקרה כזה יעשה המשכיר מאמץ סביר למצוא שוכר אחר בהקדם האפשרי.

3.10. מוסכם בזאת כי השוכר יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר חלופי תחתיו אשר ייטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה במקום השוכר, ובלבד שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לגבי זהות השוכר החלופי. מוסכם בזאת כי המשכיר לא יסכים לזהות השוכר החלופי רק מנימוקים סבירים.

4. תשלום דמי השכירות

4.1. בתמורה לשכירות המושכר ולהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך השווה בש"ח ל- _____ דולר ארה"ב, לפי השער היציג של דולר ארה"ב, כפי שיתפרסם על ידי בנק ישראל, הידוע במועד התשלום בפועל, עבור כל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות").

4.2. עבור השכירות בתקופת האופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך השווה בש"ח ל- _____ דולר ארה"ב, לפי השער היציג של דולר ארה"ב, כפי שיתפרסם על ידי בנק ישראל, הידוע במועד התשלום בפועל, עבור כל חודש שכירות.

4.3. השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות עבור כל _____ חודשים מראש על ידי מסירתם מראש במועד חתימת הסכם זה של _____ שיקים לידי המשכיר שכל אחד מהם על סכום דמי השכירות הבסיסיים עבור _____ חודשי שכירות וזמן פירעון השיקים ב- _____ לחודש הראשון הרלבנטי עבורו הם נועדו.

5. מצב המושכר ותכולתו

5.1. השוכר מצהיר בזאת, כי ראה ובדק את המושכר, מצאו ראוי לשימוש, מתאים לכל צרכיו ושהשימוש המותר במושכר מתאים למטרת השכירות. על יסוד בדיקותיו והתרשמויותיו מוותר השוכר בזאת במפורש על כל טענה בדבר אי התאמה גלויה ועל כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולהתקשרות בהסכם זה, למעט טענות בדבר פגם נסתר. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם במושכר היכול לפגוע בהנאת שוכר סביר.

5.2. המושכר מכיל את הציוד והריהוט המפורטים בנספח א' להסכם זה.

5.3. מובהר בזאת כי כל הוראות הסכם זה בנוגע למושכר חלות גם על הציוד והריהוט המפורטים בנספח א'.

6. חובות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב:

6.1. להשתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא למטרה אחרת כלשהי.

6.2. להחזיק את המושכר במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום לו כל נזק או קלקול. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר ותיקונים יסודיים במושכר, ולא לפגוע ולא לגרום לכל נזק למושכר ו/או למי משכניו במושכר.

6.3. לא להפריע לדיירי הבית ולשכניו בדרך כלשהי.

6.4. בכפוף לאמור בהסכם זה, לא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים, שינויים כלשהם ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או כל חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב מאת המשכיר, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל תוספת או שינוי שהשוכר יבצע ברשות המשכיר יהיה על חשבון השוכר בלבד.

6.5. לא להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהעדרה, למעט שימוש המותר בהתאם להסכם זה.

6.6. לשמור על המושכר, לתחזק אותו בצורה הולמת ולהחזירו למשכיר עם תום תקופת השכירות באותו מצב כפי שקיבלו השוכר מאת המשכיר, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר, כשהוא מסויד על ידי סייד.

6.7. המשכיר ו/או בא כוחו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בתאום מראש עם השוכר, כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי הסכם זה וכדי להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים במשך 90 יום לפני תום תקופת השכירות.

7. שינויים

7.1. השוכר לא יעשה כל שינוי במושכר ללא הסכמת השוכר מראש ובכתב, אם בדרך של בניה או הריסה ו/או בדרך של התקנת מתקנים המחוברים דרך קבע למושכר ו/או בדרך של שינוי יסודי במערכות החשמל ו/או השרברבות הקיימות, ואם בכל דרך אחרת. למרות האמור לעיל נותן בזה המשכיר לשוכר רשות כדלקמן:

7.1.1. להתקין _____ במושכר.

7.1.2. לבנות _____ במושכר.

7.2. הפריטים הנקובים בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 יוסרו על ידי השוכר על חשבונו עם פינוי המושכר, והמושכר יוחזר לקדמותו.

7.3. מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכיר, אם השוכר ו/או מי מטעמו יבצע שינויים ו/או תיקונים כלשהם במושכר, לא יהיה השוכר זכאי להשבת הוצאותיו, ושינויים ו/או תיקונים אלו יהפכו לרכוש המשכיר, בכפוף לאמור במפורש אחרת בהסכם זה, מבלי שהדבר יקנה לשוכר זכות כלשהי, אולם המשכיר יהא רשאי לדרוש מהשוכר את החזרת המצב לקדמותו בכל עת, לרבות כל תיקון דרוש לפי שיקול דעתו המוחלט, והשוכר יהא חייב לעשות כן על חשבונו לאלתר. לא בוצע הנדרש לעיל, יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכיר בתוך 10 ימים מעת דרישת המשכיר.

7.4. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, מוסכם בזאת כי במידה והשוכר יתקין במושכר התקנות שאין בהם חיבור של קבע, יהיה זכאי השוכר להוציא התקנות אלה בתום תקופת השכירות ובלבד שיחזיר את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבלו לידי.

8. ערבויות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר

8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר ולהבטחת כל זכויות המשכיר על פי הסכם זה, לרבות התחייבות השוכר לשלם במדויק את דמי השכירות במלואם ובמועדם ואת כל יתר התשלומים, ההוצאות והמיסים החלים על השוכר וכן להבטחת התחייבות השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהשיבו למשכיר במצב על פי הוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה ובזכותו של המשכיר לממש את זכויותיו, מוסר השוכר למשכיר במעמד חתימת הסכם זה שטר חוב בערבותם של הערבים הבאים:

8.1.1. _____, נושא ת.ז. מספר _____, מרח' _____.

8.1.2. _____, נושא ת.ז. מספר _____, מרח' _____.

8.2. שטר החוב יהא בחתימת השוכר כעושה לפקודת המשכיר על סך השווה בש"ח ל- _____ דולר ארה"ב, לפי השער היציג של דולר ארה"ב הידוע במועד חתימת הסכם זה.

8.3. הערבים יחתמו על גבי שטר החוב בפני עורך דין אשר יאמת את חתימתם בחתימתו על גבי השטר.

8.4. מסירת שטר החוב למשכיר כמפורט לעיל לא תחשב כתשלום דמי שכירות או תשלום אחר, ואין במסירת שטר החוב לגרוע מחובותיו של השוכר על פי הסכם זה.

8.5. שטר החוב יהא בר פירעון עם דרישה והמשכיר יהא רשאי לדרוש פירעונו בכל עת ולגבות ממנו כל אבדן, הפסד, נזק ו/או הוצאות שיגרמו לו עקב הפרת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, ללא צורך במתן התראה מראש לשוכר ו/או לערבים.

8.6. השוכר מייפה את כוחו של המשכיר באופן בלתי חוזר למלא בשטר החוב את זמן פירעונו לצורך גבייתם של כל התשלומים, החובות, המיסים, ההוצאות וההיטלים המגיעים לו ו/או החלים על השוכר לפי הוראות הסכם זה, וכן לגבייתם של דמי נזק בגין נזקים שנגרמו למושכר במהלך תקופת השכירות ו/או לשם כיסוי כל ההוצאות והנזקים שייגרמו למשכיר עקב פיגור בפינוי המושכר על ידי השוכר.

8.7. בנוסף לאמור לעיל, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה 3 (שלושה) שיקים משוכים על ידי השוכר לפקודת בזק, חברת חשמל ועיריית _____ . סכום השיקים הנ"ל ומועד פירעונם יישארו פתוחים והמשכיר יהא רשאי למלא פרטים אלו ולהגיש שיקים אלו לפירעון בכל מקרה בו תיוותר יתרת חוב למוסדות המפורטים לעיל בגין תקופת השכירות. השוכר מוותר בזאת מראש על כל הטענות העובדתיות והמשפטיות נגד הוספת הפרטים החסרים בשיקים על ידי המשכיר.

9. מיסים ותשלומים

9.1. השוכר ישלם במועדם ולפי דרישת הרשויות ו/או המשכיר, את כל התשלומים ללא יוצא מהכלל הנוגעים להחזקת המושכר וכל מס אחר אשר מוטל ו/או יוטל על מחזיק בנכס בתור שכזה, כגון, חשמל, מים וגז, והכל במועדם וללא פיגורים.

9.2. מס רכוש וכן כל המיסים ו/או תשלומי החובה שיוטלו בעתיד על הבעלים של הנכס יחולו על המשכיר וישולמו על ידו במועדם.

9.3. נאלץ מי מן הצדדים לשלם תשלום החל על פי הסכם זה ו/או לפי הדין, על משנהו, רשאי יהיה לגבות את התשלום מידי הצד האחר, והצד האחר מתחייב לשלם את התשלום כאמור מיד עם דרישה, כמפורט בסעיף 17.5 להלן.

- 9.4. גם לאחר תום תקופת השכירות יחויב השוכר בכל התשלומים המנויים בסעיף 9.1 לעיל, אם חיובם נוצר עקב ועבור השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או חלק ממנה ותשלומם ו/או חיובם נדרש ו/או הגיע לאחר תום תקופת השכירות לידי המשכיר, ובלבד שהשוכר לא ישא בכל חיוב ו/או הוצאה שאינה מתייחסת כולה או חלקה לתקופת השכירות.
- 9.5. העתקי קבלות על ביצוע התשלומים הנ"ל יוצגו על ידי השוכר למשכיר מידי פעם לפי דרישתו ובתום תקופת השכירות ימסרו עותקים לידי המשכיר לפי דרישתו.

10. הפרת ההסכם

- 10.1. צד אשר יפר את ההסכם הפרה יסודית, ולא יתקנה תוך 7 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם לצד המקיים או מוכן לקיים פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך השווה בש"ח ל_____ דולר ארה"ב, לפי השער היציג של דולר ארה"ב הידוע במועד התשלום בפועל. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות הצדדים לתבוע כל סעד אחר על פי ההסכם ועל פי כל דין.
- 10.2. מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 3, 4, 6, 7, 9, 11 ו-13 להסכם זה כולם או מקצתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 10.3. הצדדים מצהירים, כי סכום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 10.1 לעיל הינו הסכום הסביר שנקבע על ידם, לאחר הערכה זהירה, בהתחשב בנוק שיגרם כתוצאה מסתברת של מעשיהם והפרתם את ההסכם.
- 10.4. מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר אשר לא תתוקן תוך 7 יום מיום שנדרש השוכר לעשות כן, תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ולסיים את תקופת השכירות.
- 10.5. מוסכם בזאת כי בנוסף לכל הסעדים המנויים בסעיף 10 לעיל, תהא למשכיר הזכות לתבוע כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.

11. פינוי המושכר

11.1. עם תום תקופת השכירות או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, אם מחמת ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית, או אם יבקש השוכר לפנות את המושכר לפני תום תקופת השכירות ויקבל את הסכמת המשכיר לכך, ימסור השוכר למשכיר את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, למעט הציוד והריהוט המפורטים בנספח א', במצב לא פחות טוב ותקין כפי שקיבלו, למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר, וידאג לסיוד קירותיו על ידי סייד בכל המקומות המסויידים בו, וזאת בצבע לבן ולאחר שכל החורים שהתהוו בהם נסתמו.

11.2. היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכיר, בהתאם לאמור בסעיף קטן 11.1 לעיל, יהא המשכיר רשאי לעשות את התיקונים והשיפוצים הדרושים במושכר במקום השוכר ועל חשבון השוכר ובלבד שהתיקונים והשיפוצים נעשו במחירי שוק מקובלים וקבלות המשכיר ישמשו הוכחה לתשלום שהשוכר יהיה חייב להחזיר למשכיר, כאמור בסעיף 17.5 להלן.

11.3. אם השוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת שהסכם זה יבוטל בשל הפרתו הפרה יסודית או בשל כל סיבה אחרת על פי הדין (להלן: "מועד הפינוי"), ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סכום השווה בש"ח ל- _____ דולר ארה"ב, לפי השער היציג של דולר ארה"ב הידוע במועד התשלום בפועל.

11.4. למרות האמור בסעיף 11.3 לעיל, מוסכם בזאת כי איחור של עד 7 ימים בפינוי המושכר על ידי השוכר לא יחשב להפרת ההסכם והשוכר ישלם למשכיר בימי איחור אלה דמי שכירות יחסיים ובלבד שהודיע 30 יום מראש על רצונו לדחות את פינוי המושכר במספר ימים.

12. איסור המחאת זכויות

השוכר אינו רשאי להמחות את חובותיו ו/או זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי, וכן אינו רשאי לאפשר כל שימוש במושכר לצד שלישי, למעט בני משפחתו, בשלמות או באופן חלקי, בתמורה או ללא תמורה, אלא כאמור בהסכם זה.

13. ביטוח

13.1. מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, מתחייב השוכר לבטח על חשבונו את פעילותו במושכר ואת תכולת המושכר בפני כל הסיכונים. השוכר מתחייב לדאוג לקיומם ולהיותם בתוקף במשך כל תקופת השכירות של ביטוחים כאמור, בחברות ביטוח מורשות כחוק, בתנאים ובערכים ריאליים לשביעות רצון המשכיר.

13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידאג השוכר במשך כל תקופת השכירות לקיומם ולהיותם בתוקף של הביטוחים וההוראות כדלקמן:

13.2.1. ביטוח אחריות מקיף כלפי צד שלישי בערכים ריאליים.

13.2.2. ביטוח רכוש הידוע בשם "אש מורחב" כולל התפוצצות, סערה, סופה, שיטפון, נזקי מים, רעידת אדמה, שביתות, נזקי חשמל, פריצה, פרעות ונזק בזדון, אשר יכסה בסכומים ריאליים את כל הרכוש במושכר ואשר יכלול אף כל רכוש אחר שהשוכר אחראי לו על פי הוראות הסכם זה.

13.3. פוליסות הביטוח יכללו הוראה מפורשת בדבר ביטול הפוליסה על ידי המבטח רק לאחר הודעה מוקדמת בכתב של 30 יום לפחות למשכיר.

13.4. השוכר ימציא למשכיר את פוליסות הביטוח לא יאוחר מתום 30 יום מחתימת הסכם זה.

13.5. אם השוכר לא ימציא למשכיר את פוליסות הביטוח כאמור ו/או אם תבוטל פוליסת ביטוח כלשהי והשוכר לא ימציא למשכיר העתק מפוליסת ביטוח אחרת במקומה מיד לאחר הביטול, יהא המשכיר רשאי, אך לא חייב, להוציא פוליסות ביטוח כאמור על חשבון השוכר ואולם אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחר העומדים לזכות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

13.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יגרום השוכר להכללה בפוליסות הביטוח האמורות לעיל, סעיף לפיו מותר המבטח על זכות השיבוב שלו כנגד המשכיר ו/או על זכות אחרת כלשהי של המבטח לחזור אל המשכיר בכל דרך ו/או צורה אחרת כלשהי.

14. אחריות

14.1. המשכיר אחראי לשלמות מבנה המושכר ולתיקונים הבסיסיים שלא נגרמו באשמת השוכר. המשכיר מתחייב לתקן כל קלקול במבנה המושכר בהקדם, ובמקרה של אי יכולת ליהנות מהמושכר הנאה סבירה, מיד לאחר שקיבל הודעה על הקלקול.

14.2. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לאנשים מטעמו לבצע את התיקונים הנדרשים.

15. אחריות צד ג'

15.1. אם המשכיר יחויב על ידי כל רשות בתשלום קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי השוכר או מחדליו במושכר, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו ו/או בהוצאות משפטיות, הכל על פי דרישה ראשונה של המשכיר.

15.2. המשכיר לא ישא בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או למבקרים, מוזמנים ו/או כל צד שלישי אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר אשר יפגעו עקב ו/או בגין השימוש במושכר ו/או ביקור בו במשך תקופת השכירות.

15.3. היה והמשכיר יתבע על ידי מבקריו ו/או מוזמניו של השוכר ו/או כל צד שלישי שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו במשך תקופת השכירות, יהא על השוכר לפצות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יתבע לשלמו, כאמור לעיל, ולרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16. העברת זכויות המשכיר

המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר וזכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי לקבל הסכמת השוכר לכך, ובלבד שהסכם זה לא יפגע, והמשכיר יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו הכלולות בהסכם זה.

17. כללי

17.1. גם אם המשכיר לא ישתמש בכל עת בזכויותיו על פי הסכם זה הניתנות לו עקב הפרת ההסכם לא יתפרש הדבר בכל צורה שהיא כויתור על זכותו לתבוע פינוי המושכר בשל ההפרה ולתבוע פיצויים בשל ההפרה ושום שיהוי על ידי המשכיר מלעמוד על זכויותיו על פי ההסכם, לא יפגע בזכויותיו והרשות בידו להשתמש במלוא זכויותיו בכל עת. כל שתיקה של המשכיר לא תבוא במקום הסכמה מצדו להפרה.

17.2. מוצהר ומוסכם בזאת כי ביצוע כל התחייבות מהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה מותנה בכך שהשוכר יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא והמשכיר זכאי, מבלי לפגוע בכל זכות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, לעכב ביצוע כל התחייבויותיו אשר מועד ביצוען חל עד למועד ביצוע התחייבויות השוכר כאמור.

17.3. מוצהר ומוסכם בזאת כי המשכיר יהא רשאי להסב או למכור או להחכיר את זכויותיו במושכר, במלואו או בחלקו, לצד שלישי, וזאת בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה. במקרה והמשכיר יעשה כאמור, יהיה השוכר חייב, עם קבלת הודעה על כך מאת המשכיר, לשלם לאותו אחר את דמי השכירות כפי שיקבע והכל לפי תנאי הסכם זה.

17.4. כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לשלם כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה במועדו. היה וצד לא ישלם תשלום החל עליו על פי הסכם זה, יהא הצד האחד זכאי לשלמו במקומו. אם צד ישלם תשלום במקום משנהו או אם צד יחויב לשלם תשלום במקום משנהו, יהא הצד המשלם זכאי לחזור אל הצד החייב בתשלום, ויהא זכאי לגבות ממנו את אשר שילם במקומו והצד החייב בתשלום יהא חייב להחזיר לו מיד עם דרישתו הראשונה סכום זה.

17.5. כל סכום שישלם צד במקום משנהו או יחויב לשלם במקום משנהו, בהתאם לאמור בס"ק 17.4 לעיל ו/או בהסכם זה, ישא הפרשי הצמדה כחוק בתוספת ריבית חודשית של _____% מיום תשלומו על ידי הצד ששילמו ועד להחזרתו.

17.6. הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג, הסכם והתחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה, וכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כן, לא יהא להם תוקף מחייב.

17.7. כל ויתור ו/או ארכה ו/או הנחה מצד אחד מהצדדים בקשר להפרה כלשהי ו/או אי קיום או אי מילוי כל הוראה ו/או תנאי בהסכם זה או כל חלק מהם, לא ייגרע ולא ייפגע בזכות כלשהי מזכויות אותו צד ולא ישמש הצדקה או הגנה לגבי הפרה או אי מילוי ו/או אי קיום כזה של הצד האחר או כויתור של הצד הנפגע על זכות מזכויותיו על פי הסכם זה.

17.8. כל מס אשר אינו קיים בתאריך חתימת הסכם זה, בקשר לשכירות המושכר, ואשר מטבע הדברים חל על השוכרים, יחול על השוכר מיום הטלתו ועד לסיום תקופת השכירות.

17.9. על אף האמור בכל דין לא יהא השוכר רשאי לקזז מסכום כלשהו שיגיע למשכיר לפי הסכם זה, למעט סכומים ספציפיים שהוסכם בין הצדדים בכתב ובמפורש שהשוכר ישלם במקום המשכיר.

17.10. הצדדים ישתתפו שווה בשווה בשכ"ט עוה"ד עבור עריכת הסכם זה.

17.11. הצדדים יערכו פרטיכל קבלת החזקה במושכר עובר לקבלתה.

18. הודעות

הודעה שתשלח על ידי כל צד למשנהו, על פי כתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת שצד הודיע למשנהו בכתב בדואר רשום, יראוה כנמסרת לתעודתה תוך 72 שעות לאחר משלוח בדואר רשום מסניף דואר בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

