

ירושלים, כ"ג בתמוז, תש"ע

5 ביולי, 2010

2010070502061

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ב - _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

(שתיקרא להלן: "המשכירה").

מצד אחד

לבין: מר/גב' _____ ת"ז _____

מר/גב' _____ ת"ז _____

(כולם יחד וכל אחד לחוד אשר ייקראו להלן: "השוכר").

מצד שני

הואיל: והמשכירה הינה בעלת הזכות והרשות להשכיר את הדירה מס' _____ הנמצאת בקומה _____ בבית אשר ברח' _____ מס' _____ בישוב _____ בשטח _____ מ"ר ברוטו והכוללת _____ חדרים, מטבח ושירותים בגוש _____ בחלקה _____ (להלן: "המושכר");

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור מהמשכירה והמשכירה מוכנה להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות חופשית אשר חוקי הגנת הדייר אינם חלים עליה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. א. השכירות הינה לתקופה של שנים עשר חודשים החל מיום העברת החזקה לשוכר, (להלן: "תקופת השכירות הראשונית").
ב. תאריך מסירת החזקה המשוער הינו _____ אולם הואיל והמועד המדויק אינו בשליטת המשכירה תהא המשכירה רשאית לאחר במסירת החזקה עד 6 חודשים והאיחור לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידה, בכל אחד מאלה.

- 1.ב.2 האיחור נובע מתפיסת החזקה במושכר על ידי צד ג' ובלבד שהמשכירה לא ידעה על תפיסת החזקה כאמור קודם לחתימה על הסכם זה וכי לא היה בידיה, חרף מאמציה הסבירים, להביא למסירת החזקה במושכר במועד, והיא עשתה כל שניתן היה לעשות באופן סביר כדי לקצר את משך האיחור.
- 2.ב.2 האיחור נובע משיפוץ המושכר לשם השכרתו, למעט תיקון ליקויים כמשמעותו בסעיף 2(1) לחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשנ"ח-1998 (להלן: "החוק").
- ג. אם לא תימסר החזקה בתום תקופה של 6 חודשים מהסיבות שנמנו לעיל, תהיה לכל צד אפשרות לבטל את החוזה, אולם לשוכר תהיה זכות לבטל את החוזה כעבור 3 חודשים בלבד. במקרה כזה יוחזרו לשוכר הכספים ששילם על פי החוזה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בסעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, והצד המבטל לא יחויב בכל פיצוי שהוא לצד השני.
- ד. עם תום תקופת השכירות הראשונית יוארך חוזה זה מאליו לתקופה בלתי מסוימת וכל אחד מן הצדדים יהיה רשאי לסיים את השכירות בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. להסרת ספק, מובהר כי כל אחד מהצדדים יוכל להודיע לצד השני 4 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות הראשונית על אי הארכת תקופת החוזה, ובמקרה זה תסתיים תקופת החוזה בתום תקופת השכירות הראשונית או כעבור 4 חודשים, לפי המאוחר.
- ה. הסתיים החוזה כאמור בסעיף 2 (ד) לעיל יחולו כל הוראות החוזה על סיום החוזה לרבות סעיף 26.
3. השוכר מצהיר בחתימתו על הסכם זה כי המשכירה אפשרה לו לבדוק את המושכר לפני חתימת חוזה זה וכי הוא ראה ובדק את המושכר ואת כל הקשור והמחובר אליו.
4. א. השוכר מתחייב להיכנס למושכר ולהתגורר בו תוך שלושים יום מיום שקיבל את החזקה בו, ולהתגורר בו בקביעות במשך כל תקופת השכירות.
- ב. לא קיים השוכר את ההתחייבות בסעיף 4 (א) או הפסיק להתגורר במושכר בקביעות במשך למעלה מ- 60 יום, תהיה המשכירה רשאית להודיע על ביטול ההסכם בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב, שתימסר לשוכר או שתודבק על דלת הדירה.
- ג. האמור בס"ק א' ו- ב' לעיל לא יחול במקרה שבו הודיע השוכר למשכירה על היעדרות צפויה מסיבות מוצדקות כגון: קבלת טיפול רפואי, לתקופה של עד 3 חודשים וקיבל את הסכמת המשכירה להיעדרות זאת, והמשיך לשלם את דמי השכירות כסדרם ולמלא אחר שאר חובותיו לפיו ההסכם.
5. א. השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ אשר ישולמו ביום הראשון של כל חודש, בעד החודש השוטף.
- ב. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת החוזה שהוא _____ נקודות, וישולמו בהצמדה למדד הידוע ביום התשלום, (דמי השכירות הצמודים יכוננו להלן: "דמי השכירות").
- ג. השוכר מתחייב לחתום, במועד חתימת החוזה, על "הרשאה לחיוב חשבון" לטובת המשכירה, בבנק בו מתנהל חשבון השוכר, לתשלום דמי השכירות. השוכר מתחייב להשאיר את ההרשאה לחיוב החשבון בתוקפה כל זמן שימשיך להתגורר במושכר. המשכירה מתחייבת בזה שלא למשוך כספים מעבר לסכומים המגיעים לה.

כמו-כן, מתחייבת המשכירה שלא למשוך כספים העולים על דמי השכירות, לרבות בעת העלאת דמי השכירות כאמור בסעיף 7 (א) להלן, אלא בהתראה של 3 חודשים מראש.

- ד. המשכירה תהיה רשאית, בכל עת, בהתראה של 30 יום מראש, לשנות את דרך ביצוע התשלום לדרך סבירה אחרת והשוכר מתחייב לבצע את התשלומים בצורה ובדרך שתורה המשכירה. בסעיף זה "דרך סבירה" – לרבות תשלום באמצעות שובר בנק, כאשר דמי השובר מוטלים על השוכר.
- ה. בעת חתימת חוזה השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות ל - _____ חודשים מראש (ולא יותר מ – 4 חודשים).
- ו. השוכר ישלם למשכירה הפרשי הצמדה וריבית שמשמעם בסעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 על כל סכום שיאחר בתשלומו על-פי חוזה זה וזאת בלי לפגוע בזכויותיה של המשכירה על פי כל דין.
- ז. השוכר ישלם את כל ההוצאות הסבירות הקשורות בגביית חוב הנובע מאי תשלום או מפיגור בתשלום של כל אחד מהתשלומים המגיעים למשכירה על פי חוזה זה, לרבות ההוצאות הסבירות בגין נקיטת אמצעים משפטיים על כל הכרוך בכך.
- ח. אי תשלום של דמי השכירות במלואם ובמועד בתוך למעלה מ – 30 ימים מהמועד המיועד לתשלום, וזאת במשך 3 חודשי שכירות (רצופים או בלתי רצופים) מהווה הפרה יסודית של החוזה.
6. הגיעו למשכירה מהשוכר חיובים אחדים, ייזקף התשלום לחיוב שיקבע השוכר, ואם לא קבע השוכר בעת התשלום את החיוב שאליו ייזקף התשלום, ייזקף התשלום לחיוב שתקבע המשכירה. התשלומים שישלם השוכר לסילוקו של חיוב אחד, ייזקפו על חשבון ההוצאות, הריבית והקרן לפי סדר שייקבע ע"י המשכירה.
7. א. על אף האמור בסעיף 5 לעיל ובלי לפגוע בתנאי ההצמדה הקבועים שם, תהא רשאית המשכירה עם תום תקופת החוזה הראשונית, לשנות את גובה דמי השכירות ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב של תשעים יום (90 יום).
- ב. מעת ההעלאה ואילך יהיו דמי השכירות החדשים "דמי שכירות" לפי סעיף 5 לעיל לכל דבר ועניין.
- ג. במקרה של שינוי דמי השכירות כאמור יהיה רשאי השוכר להודיע על סיום יחסי השכירות, לפני מועד תחולת שינוי דמי השכירות ולפנות את הדירה כאמור בתנאי החוזה, לרבות סעיף 26 בו.
- ד. לא פעל השוכר כאמור בסעיף 7 (ג) לעיל, ייחשב הדבר כהסכמתו המחייבת לשינוי דמי השכירות, והוא יהיה חייב בדמי השכירות כאמור בסעיף 7 (א).
8. א. כביטחון לקיום הוראות חוזה זה יפקיד השוכר בידי המשכירה במועד ובתנאים שייקבעו ע"י המשכירה סכום שלא יעלה על דמי שכירות עבור 6 חודשי שכירות, ובסך של _____ ₪ במזומן (להלן: "הפיקדון"). הפיקדון יישאר בידי המשכירה עד להחזרת המושכר למשכירה כשהוא פנוי לחלוטין במצב טוב בהתאם לחובת שמירת הנכס שהוטלה על השוכר בחוזה זה ועד למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י החוזה.
- ב. המשכירה תהיה רשאית בשעת החזרת המושכר לחזקתה להשתמש בפיקדון הנ"ל כולו או מקצתו לשם כיסוי כל תשלום שיגיע אותה שעה למשכירה מהשוכר על פי חוזה שכירות זה לרבות כל חוב מסים, ארנונות, תשלומים שונים עבור אחזקה

ותיקונים, פיצויים עבור נזקים והפסדים וכו'.

ג. כל עוד לא יוחזר המושכר למשכירה כמפורט בסעיף 8 (א) לעיל לא יהיה השוכר רשאי לדרוש כי הפיקדון האמור ישמש לכיסוי כל תשלום המגיע על פי חוזה שכירות זה.

ד. בתום תקופת השכירות ותוך 30 יום לאחר שהמושכר הוחזר למשכירה כמפורט בסעיף 8 (א) לעיל, ואם המשכירה לא השתמשה בפיקדון כאמור בסעיף 8 (ב) לעיל, יוחזר הפיקדון לשוכר כשהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית שמשמעם בסעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, החל ממדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום, וזאת לעומת המדד הידוע בעת תשלומו ע"י השוכר.

9. המושכר ישמש את השוכר למטרת מגורים בלבד והוא אינו רשאי לשנות את מטרת השכירות ו/או להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו למטרה אחרת כלשהי, אלא בהסכמה בכתב ומראש של המשכירה. הפרת סעיף זה תהיה הפרה יסודית של ההסכם.

10. א. המשכירה מתחייבת להתחיל בביצוע כל תיקון של ליקוי הנוגע לאחזקה השוטפת של המושכר כאמור בסעיף 2(4) לחוק ובתקנות הנוגעות על פיו בדחיפות המתחייבת, ולא יאוחר מתום 60 יום מיום שנודע למשכירה על הצורך בביצוע התיקון ולהשלימו בתוך זמן סביר. אין באמור בפסקה זו כדי לפגוע או למעט בכל צורה שהיא בחובתה של המשכירה לתקן כל פגם במושכר שתיקונו חל עליה מכוח סעיפים 7(א) ו- 8 חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, בתנאים המפורטים בהם;

ב. האמור בפסקה (א) לעיל מותנה בהתקיימותם של כל התנאים כדלקמן:

10.ב.1. השוכר שילם את סכום ההשתתפות העצמית החלה עליו מכוח החוק;

10.ב.2. השוכר לא הפר את החוזה הפרה יסודית או שהשוכר תיקן את ההפרה בתוך זמן סביר לאחר שניתנה אורכה לכך;

10.ב.3. המשכירה לא ביטלה את חוזה השכירות בהתאם לזכותה על פי החוזה או לפי כל דין או שהמשכירה ביטלה את החוזה כאמור אך יתרת התקופה שבה רשאי השוכר לגור במושכר עד לפינויו מכוח ההודעה המוקדמת עולה על 60 יום.

10.ב.4. לא התקיימו הסייגים לחובתה של המשכירה לתקן את הפגם מכוח כל דין.

ג. על אף האמור בסעיף 10(א) לעיל, תהא למשכירה זכות, לאחר תום תקופת החוזה הראשונית, שלא לתקן את המושכר כלל, וזאת בכפוף לכך כי לא ניתן לתקן את הליקויים בהיקף ובעלות סבירים ובלבד שהמשכירה תודיע על סיום יחסי השכירות על פי זכותה כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכפוף לכך שהשוכר לא יהיה חייב בתשלום דמי שכירות בתקופת ההודעה המוקדמת. המשכירה תהא רשאית לבטל את החוזה בתוך תקופת החוזה הראשונית רק במקרה של סיכון בטיחותי לשוכר.

ד. השוכר מתחייב לשמור ולהחזיק את המושכר במצב טוב ומושלם ולתקן על חשבונו וללא דיחוי כל נזק שייגרם למושכר ושתיקונו חל על השוכר מכוח כל דין, למעט בלאי הנובע משימוש סביר וזהיר במושכר. התיקון ייעשה בתוך זמן סביר מיום הקלקול או בתוך 7 ימים מיום דרישת המשכירה, לפי המוקדם.

11. א. השוכר לא ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד זכות מזכויותיו על פי חוזה זה ולא יעביר את החזקה במושכר לאחר, לא באופן מלא ולא באופן חלקי לא במשותף ולא בכל צורה או דרך אחרת שהיא בין בתמורה, ובין שלא בתמורה, אלא אם יקבל את הסכמת המשכירה בכתב מראש. הפרת סעיף זה תהא הפרה יסודית של ההסכם. אין באמור בפסקה זו כדי למנוע מקרובו של השוכר, כהגדרת מונח זה בחוק, להתגורר במושכר ביחד עם השוכר.
- ב. להסרת ספק מובהר בזאת כי זכות השכירות הינה אישית והיא מתבטלת מאליה עם מות אחד מיחיד השוכר או עם עזיבת אחד מיחיד השוכר את המושכר, עקב גירושין, נטישה, או מסיבה אחרת כלשהיא ואין ולא יהיו ליחידים האחרים של השוכר שיישאר במושכר או ליורשים או לבני משפחה אחרים זכויות כלשהן במושכר למעט זכויות מכוח החוק.
- ג. יחיד השוכר שנותרו כאמור במושכר, מתחייבים להודיע למשכירה לאלתר על פטירה או עזיבת המושכר כאמור ולפנות את המושכר לפי דרישת המשכירה בתוך 3 חודשים מהפטירה או העזיבה, ואם תקופת החוזה הראשונית טרם חלפה, בתום תקופת החוזה הראשונית. האמור לעיל לא יחול אם ביקשו יחיד השוכר להישאר במושכר על אף הפטירה או העזיבה, והמשכירה הסכימה לכך. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של "דייר ממשיד" על פי החוק וזכותו הנה על פי ההסדר הקבוע בחוק זה.
12. א. בוטל ההסכם כדין או שהסתיימה תקופתו, והשוכר אינו מתגורר במושכר, תהיה המשכירה רשאית לתפוס חזקה במושכר ולנהוג בו מנהג בעלים.
- ב. נמצאו במושכר מיטלטלין, המשכירה תשמור עליהם לכל הפחות 90 יום מיום עזיבת השוכר את המושכר ככל שמועד זה ידוע למשכירה או מיום שנודע למשכירה על עזיבת השוכר את המושכר, לפי המוקדם. לא נדרשו המיטלטלין על ידי הדייר במשך 90 יום כאמור, תהא המשכירה רשאית למכור את המיטלטלין לכל דורש ובהתאם לשיקול דעתה, ואם הינם חסרי ערך של ממש למוסרם בלא תמורה או להיפטר מהם, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי כאמור, ובלבד שאם ידעה המשכירה על מענו של הדייר, התריעה המשכירה בכתב לשוכר במענו האמור על כוונתה למכור את המיטלטלין או להיפטר מהם בכל צורה שהיא כאמור בפסקה זו, וזאת לא יאוחר מ- 45 יום לפני מכירתם או מסירתם או השמדתם או סילוקם, כאמור, וזאת אם לא בא השוכר לדרוש אותם.
- ג. היה השוכר חייב חוב כלשהו למשכירה, תהא למשכירה זכות עיכובן במיטלטלין, הכל ככל ובמידה שמתיר זאת הדין בנסיבות העניין. למען הסר ספק מובהר כי הוראות סעיף 12 (ב) לעיל, בכל הנוגע למכירה או מסירה של מיטלטלי חייב, לא יחולו לגבי המיטלטלין המעוכבים על פי הוראות סעיף זה.
13. א. השוכר מתחייב שלא לבצע ו/או להרשות ביצוע של כל שינוי ו/או תוספת בנייה למושכר ו/או למגרש שעליו עומד המושכר ו/או לבית המשותף בו מצוי המושכר (להלן: "תוספות"), אלא בהסכמה בכתב ומראש של המשכירה. יובהר כי אין בהסכם זה כדי לחייב את המשכירה להעניק אישור לבקשת השוכר לבצע תוספות בניה כלשהן במושכר.
- ב. הפר השוכר את התחייבותו בסעיף 13 (א) לעיל, יהיה השוכר חייב לסלק ולהרוס את התוספת על חשבונו והוצאותיו בלבד, אלא אם תורה המשכירה לשוכר להשאיר את התוספת או חלקה.
- ג. הורתה המשכירה לשוכר להשאיר את התוספת או חלקה, יהיה השוכר זכאי לקבל מהמשכירה " את השקעתו בהקמת התוספת או את שווי השוק של התוספת לפי הפחות יותר". שילמה המשכירה לשוכר את התמורה

כאמור, עודכן שיעור שכר הדירה הנגבה מהדייר בהתאם ;

ד. אין בהסכמת המשכירה לבצע תוספת בכדי לפטור את השוכר מקבלת כל היתר או רישיון הנחוצים לפי כל דין.

14. השוכר מתחייב לשמור על הניקיון במושכר, להימנע מכל מעשה שיש בו כדי לפגוע בכל צורה שהיא במושכר או בחצר או ביתר הרכוש המשותף בבית בו נמצא המושכר (להלן: "הבית"), לשתף פעולה עם יתר דיירי הבית לשם שמירה על ניקיונו ועל אחזקתו התקינה של הבית ולשאת בעלות הכרוכה בכך בהתאם לחלקו בבית ולפי כל דין.

א. האמור בסעיף 14 לעיל באשר לחצר ולרכוש המשותף יחול גם על השירותים

והמתקנים המשותפים לבית (כגון: חשמל, מים, סידורים סניטאריים, מתקני אשפה, מתקני כיבוי מעליות, הסקה מרכזית, אנטנות, חדרי מדרגות, גדרות, גינות, מקלטים וכו').

ב. השוכר מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהוצאות האחזקה השוטפות והניקיון של המתקנים הנ"ל ושאר הרכוש המשותף.

ג. **"לעניין חובת תיקונים, תישא המשכירה בחלקו היחסי של השוכר בתיקונים, ככל שיבוצעו בבית, ואשר חלים עליה מכוח הדין, כבעלים. למשכירה זכות, לאחר תום תקופת החוזה הראשונית, שלא לתקן את המושכר כלל, וזאת בכפוף לכך כי לא ניתן לתקן את הליקויים בהיקף ובעלות סבירים ובלבד שהמשכירה תודיע על סיום יחסי השכירות על פי זכותה כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכפוף לכך שהשוכר לא יהיה חייב בתשלום דמי שכירות בתקופת ההודעה המוקדמת. המשכירה תהא רשאית לבטל את החוזה בתוך תקופת החוזה הראשונית רק במקרה של סיכון בטיחותי לשוכר. כן יחולו הוראות סעיף 10 (ד) גם על הבית".**

15. א. כל עבודה שעל צד לחוזה לבצע על פי הוראות חוזה זה או לפי החוק ולא ביצע תוך זמן סביר, על אף התראה שניתנה לו על ידי משנהו, רשאי משנהו לבצע במקומו ולחייב אותו בהוצאות סבירות הכרוכות בכך, ובלבד שהוצאות אלה נתמכו באסמכתאות כדבעי.

לעניין סעיף זה "זמן סביר" משמעו 60 יום, אלא אם אי ביצוע העבודה תוך זמן קצר מזה יגרום נזק לדירה או לצד ג'. במקרה של חשש לצד ג' תהיה המשכירה רשאית לבצע את העבודה במקום השוכר, אף ללא התרעה.

ב. לא שולמו ההוצאות הנ"ל תוך 30 יום, יישא סכום ההוצאות הפרשי הצמדה וריבית כמשמעם **בחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961** עד התשלום בפועל.

ג. ביצוע העבודה יהיה על ידי קבלן רשום ומורשה לסוג זה של עבודות בלבד, ככל שהעבודות טעונות ביצוע על-ידי קבלן רשום על פי הדין, והחזר התשלום ייעשה רק כנגד חשבונית מס-כדין.

16. השוכר יטפל על חשבונו בקבלת שיעון מים, שיעון חשמל ושיעון גז למושכר וישלם על חשבונו את הפיקדונות הנדרשים לכך.

17. כל תשלום החל על השוכר על פי חוזה זה רשאית המשכירה לשלם במקומו והשוכר יהיה חייב להחזיר את הסכום למשכירה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית המרבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד ליום קבלת החזר מהשוכר.
18. השוכר יישא בתשלום המסים והאגרות לעירייה וכן בתשלומים עבור אחזקה וניהול הרכוש המשותף ובתשלומי חשמל, מים, גז, טלפון וכל תשלום החל על פי דין על מחזיק מקרקעין.
19. אם המושכר נמצא בבית משותף או בבית העתיד להירשם כבית משותף, תהא המשכירה רשאית לסדר גינה על ידי הבית שבו נמצא המושכר ו/או לטפל בגינה ו/או בשירותי הניקיון במידה ותעשה כן ישלם השוכר למשכירה את חלקו בהוצאות מדי חודש לפי דרישת המשכירה ובתוספת 5% דמי טיפול מטעם המשכירה. דין תשלומים אלה כדין תשלומי שכר דירה. האמור לעיל לא יחול אם המחזיקים ברוב הדירות בבית יחליטו לטפל בגינה ו/או בשירותי הניקיון ויעשו כך בפועל.
20. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה לפי חוזה שכירות זה, כולן או מקצתן, בלי להיזקק להסכמת השוכר.
21. המשכירה תהיה רשאית לעשות כל שינוי ו/או תוספת בבית שבו נמצא המושכר לרבות פתיחת ו/או סגירת חלונות/דלתות ולרבות בנית דירות נוספות או ניצול אחר של זכויות בניה, בלי להיזקק להסכמת השוכר, למעט אם השינויים או התוספות הם בתוך המושכר והכל תוך מאמץ שלא לגרום אי נוחות בלתי סבירה לשוכר. היה ביצוע השינויים או התוספות כרוך באי נוחות בדרגה בלתי סבירה תהיה המשכירה רשאית לבצע את העבודות האמורות ובלבד שהעמידה לרשות השוכר דיור חלוף בתנאים דומים
22. מופנית תשומת לב השוכר לערך של שבת ומועדי ישראל כאחד מערכי מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית ולהוראות הדין הנוגעות לכך.
23. המשכירה רשאית בעצמה, או על ידי אחרים מטעמה להיכנס בכל עת שיהא צורך בכך למושכר ולחלקי הרכוש המשותף ולמתקניו על מנת לבדקם ולעשות בהם את כל התיקונים הדרושים ו/או כדי לסלק ולהרוס כל שינוי, תיקון או תוספת בניה שנעשו בניגוד להוראות חוזה זה. הכניסה, התיקונים והפעולות האחרות המפורטות לעיל ייעשו בהסכמתו של השוכר ובתיאום עמו מראש.
- במקרה של חשש לנזק למושכר או לצד ג' או להפרת סעיפים 9 או 11 לעיל, תוכל המשכירה להיכנס למושכר בהסכמתו של השוכר ואולם גם ללא תיאום מראש.
- אם יתברר למשכירה כי השוכר אינו נמצא במושכר או שהוא מסרב לאפשר לנציגי המשכירה להיכנס למושכר וקיים חשש לנזק מיידי למושכר או לצד ג', תהא המשכירה רשאית להיכנס למושכר בפריצה ובלבד שלאחר מכן תתקן ו/או תפוצה בגין כל נזק שנגרם עקב הפריצה למושכר.
24. השוכר מאשר ומודה כי לא שילם כל דמי מפתח וכי ידוע לו כי חוקי הגנת הדייר לא יחולו על המושכר ו/או על יחסי השכירות. בלי לפגוע באמור לעיל מוצהר בזה כי המושכר נתפנה לאחר אוגוסט 1968 ולא הושכר בדמי מפתח.
25. א. בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכירה את החזקה במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב טוב כפי שקיבל אותו, למעט בלאי סביר.
- ב. בלי לפגוע בכל זכות אחרת על פי דין, תהיה המשכירה זכאית, כפיצוי מוסכם מראש עבור כל תקופה של איחור בפינוי המושכר, לסכום שהוא פי 1.5 מדמי שימוש ראויים עבור המושכר.

26. הצדדים מסכימים ומצהירים כדלקמן :

א. הצדדים מסכימים כי בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה או הפרה אחרת, שלא תתוקן בתום הזמן הסביר שייקבע לכך בהתראה שתשלח המשכירה, תהיה המשכירה רשאית לבטל מייד חוזה שכירות זה, והשוכר יהיה חייב לפנות את המושכר תוך חודש ממועד ביטול החוזה וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכירה, על פי כל דין, למען הסר ספק, יובהר שאין בהוראה זו כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר את החוזה על פי כל דין.

27. שום ויתר, הנחה, הימנעות מפעולה, קבלת תשלום שכר דירה או כל תשלום אחר, מתן ארכה או התנהגות אחרת מצד הצדדים לא ייחשבו כוויתור על זכויות הצדדים.

28. כל הסכם או הסדר קודמים בכתב או בעל פה אם יהיו כאלה, לרבות בעניין שכירות, הנוגעים לזכויות וחובות במושכר, מבוטלים בזה, למעט חובות כספיים המתייחסים לתקופה שקודמת לתקופת הסכם זה.

29. השוכר ישא בהוצאות ביול החוזה והעתקו ככל שחלה חובה זו עפ"י הדין

30. מקום השיפוט הבלעדי לצורכי הסכם זה יהא אך ורק לבית המשפט שבתחום שיפוט נמצא המושכר.

31. כתובת השוכר לצורכי חוזה זה היא במושכר וכל הודעה או שובר תשלום שיישלחו על פי הכתבות הנ"ל בדואר ייחשב להודעה שנתקבלה כדין, לאחר 72 שעות מעת משלוחה.

32. מובהר בזאת כי ערעור שהגישה עמידר לבית המשפט העליון, על פסק דינו של בית הדין לחוזים אחידים ושבעקבותיו יתוקנו סעיפים בחוזה זה, עודנו תלוי ועומד, ככל שבית המשפט העליון יחליט לקבל את הערעור שהגישה עמידר, או חלק ממנו יתוקנו לאלתר הסעיפים הרלוונטים בהסכם זה, ויחולו מיום חתימתו של הסכם זה והודעה על כך תשלח לשוכר, בהתאם לסעיף 32 לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשכירה

השוכר