הסכם שכירות בלתי מוגנת

**שנערך ונחתם בתאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**בין: 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(שיקרא מכאן והלאה: **"המשכיר"** או **"המשכירים"**) **מצד אחד**

**לבין:** **1.** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**דוא"ל של כל אחד מהשוכרים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**כתובת לצרכי הסכם זה: במפורט לעיל או בנכס**

(יחד ולחוד שיקרא מכאן והלאה: **"השוכר" או "השוכרים**") **מצד שני**

**הואיל:** ובחזקת המשכיר **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** הנמצא בקומה \_\_\_\_\_\_\_ בכתובת: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** הידוע גם כגוש **\_\_\_\_\_\_\_** חלקה **\_\_\_\_\_\_\_** חלקת משנה **\_\_** (מכאן והלאה: "**הנכס**");

**והואיל:** והשוכרים מצהירים כי **לא שילמו למשכירים כל דמי מפתח** עבור הנכס ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן;

**והואיל**: והמשכירים מעוניינים להשכיר את הנכס והשוכרים מעוניינים לשכור את הנכס ובלבד שהשוכרים לא יהיו מוגנים בנכס לפי **חוק הגנת הדייר** (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד;

**לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:**

**פתח דבר:**

1. **המבוא והנספחים** בהסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו. הכותרות וההדגשות מובאות לשם נוחות הניווט בהסכם זה ואין לעשות בהם שימוש פרשני כל שהוא.

2. השוכרים מצהירים כי ידוע להם שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי **חוק הגנת הדייר** (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה. השוכרים מצהירים כי הם לא שילמו ולא ישלמו כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או בנכס.

3. **השוכרים מצהירים בזה כי ביקרו וראו את המושכר**, ראו ובדקו אותו ואת סביבתו, מכירים ויודעים את כל הפרטים המתייחסים אליו אשר יש בהם להשפיע על התקשרותם בחוזה זה, ומצאו במצב תקין ראוי ומתאים מכל הבחינות למטרותיהם, והם מוותרים על כל טענה ביחס לטיבו, לרבות מום, אי התאמה, טעות וכל טענה אחרת המתייחסת למושכר, לאפשרויות השימוש בו, לגודלו ולהתקשרותו בחוזה זה.

4.עוד מצהירים השוכרים, יחד ולחוד, כי **הם לא ולא היו ולא צפויים להיות**: פושטי רגל, חייבים מוגבלים בהוצאה לפועל, בעלי חובות בהוצאה לפועל, חייבים מוגבלים בבנק, חייבים מוגבלים חמורים בבנק, בחדלות פירעון, בעלי זיקה לחברה שהתפרקה. ידוע לשוכרים כי אם יכנסו למצב כזה ייחשב הדבר הפרה יסודית של ההסכם על-ידם.

**התמורה:**

5. המשכירים משכירים בזה והשוכרים מקבלים בשכירות את הנכס לשימוש ל-\_\_\_\_ **חודשים**, החל מיום **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ועד ליום **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן- "**התקופה הקצובה**"). **מטרת השכירות** היא **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** בלבד בכפוף לתב"ע ולאישור העירייה, ובכפוף לרישיון עסק שבאחריות השוכר ולא לכל מטרה אחרת, שאם לא כן יחשב הדבר הפרה יסודית של הסכם זה. במעמד החתימה על ההסכם השוכרים ייתנו למשכירים שיקים עבור כל התקופה הקצובה.

א. עבור התקופה הקצובה ישלמו השוכרים למשכירים דמי שכירות בסכום של **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ש"ח, להלן: "דמי השכירות"**) בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מדי ראשון בכל חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות מראש. השוכר מוותר כלפי המשכיר באופן בלתי חוזר על כל דרישה ו/או השבה ו/או טענה ו/או תביעה לכל החזר דמי שכירות ו/או כל תשלום ו/או מס אחר, בכל מקרה שבו יתברר כי מידות הנכס הינן שגויות או שונות.

דמי השכירות, דמי נזק, פיצויים, הצמדה, ריבית, עלייה בדמי השכירות וכל תשלום אחר שנדרש להגיע מהשוכר למשכיר, אינם כוללים **מע"מ**, שיתווסף אליהם בשיעורו החוקי והעדכני של כל מועד תשלום. חשבונית מס תוצא לאחר ישלמו של כל תשלום.

ב. מוסכם בזה בין הצדדים כי **איחור מעבר ל-7 ימים בתשלום** סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכירים לבטל ו/או לאכוף הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכרים מן הנכס לאלתר, להעמיד לפירעון מיידי ולקבל מהשוכרים את מלוא יתרת דמי השכירות ומבלי לפגוע בזכות המשכירים לכל סעד אחר ו/או נוסף.

ג. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל **איחור בתשלום** סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכרים בתשלום תוספת הפרשי הצמדה למדד וכן ריבית על אותו סכום בשיעור של 2% לחודש. ההצמדה והריבית ישולמו גם עבור כל סכום ששילמו המשכירים לצדדים שלישיים עבור תשלומים החלים על השוכרים ומבלי לפגוע בזכות המשכירים לכל סעד אחר ו/או נוסף.

ד. תשלומים, דמי שכירות, אופציה, פיצויים, דמי נזק וכל תשלום ו/או סכום אחר בהסכם זה ו/או בנספחיו, יהיו צמודים לעלייה **במדד המחירים לצרכן** כפי שיתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. מדד הבסיס הינו המדד האחרון שהתפרסם לפני החתימה על ההסכם. יחד עם זאת מוסכם כי סעיף זה ייכנס לתוקפו רק לאחר שהמדד יעלה ב-2% החל ממועד החתימה על הסכם זה.

ה. השוכרים מתחייבים כי **דמי השכירות ישולמו בכל מקרה** ולא יופסקו או יופחתו גם במקרים של אי שימוש בנכס מכל סיבה שהיא ובכלל זה: הפסקת שימוש בנכס על-ידי השוכרים מכל סיבה, מצב מלחמה, מצב לחימה, מצב חירום, אסון טבע, פרעות, מגיפה, סגר, בידוד, הוראה ממשלתית, הוראה עירונית, צו, הוראה של רשות וכל כח עליון.

ו. השוכרים יפנו למשכירים מדי חודש לתשלום דמי השכירות הנ"ל ולא תעמוד לזכות השוכרים זכות קיזוז ו/או עכבון כלשהן.

6. **תקופת האופציה:**

א. בכפוף לקיום כל התחייבויות השוכרים בתקופת השכירות, **לשוכרים תהיה זכות אופציה** להאריך את תקופת השכירות **בתקופה 1 (אחת) נוספות** בלבד, מיום **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ועד ליום **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן: "**תקופת האופציה**").בתום התקופה/ות הנקובות לעיל יסתיים ההסכם והשוכר יפנה את הנכס. אין כל התחייבות כלפי השוכר לעוד תקופות נוספות של אופציה ו/או להאריך את הסכם השכירות לתקופות נוספות ו/או לתקופות אופציות ו/או לנהל מו"מ בקשר לכך.

ב. **הזכות לממש את תקופת האופציה** מותנה במילוי מוחלט ומדויק של כל התחייבויות השוכרים על פי הסכם זה, ובתנאי שהתקיימו כל התנאים הבאים: השוכרים לא הפרו הסכם זה בכל שלב של קיום הסכם זה, במסירת הודעה בכתב מהמשכירים לשוכרים על רצונם לממש את האופציה בצירוף שיקים לכל תקופת האופציה, אישור הארכת הערבות הבנקאית לתקופה שממועד תחילת תקופת האופציה ועד 30 ימים לאחריה, וכן פוליסת ביטוח לכל תקופת האופציה, והכל לא יאוחר מ-**90** יום לפני כל תום תקופת השכירות.

ג. בכל תחילה של תקופת האופציה דמי השכירות יעלו ב-5%.

ד. מבלי לפגוע באמור, הסכם זה, הביטחונות והערבויות יחולו במלואם גם על תקופות האופציה ו/או האורכות.

7. **תשלומים וחיובים:**

א. השוכרים ישלמו על חשבונם מייד עם חיובם בכל **התשלומים והחיובים** שייווצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, טלפון, גז וועד הבית, דמי ניהול ו/או חלקם היחסי ברכוש המשותף ו/או כל תשלום שמוטל על מחזיק של נכס. השוכרים מתחייבים להחזיר למשכירים כל סכום שהוציאו ושהחובה לשלמו חלה על השוכרים כפי הקבוע בהסכם זה ובפרט בסעיף זה. במידה שהשוכרים יבקשו להתקין קו טלפון בנכס הם ישאו בהוצאות ההתקנה בעצמם ועל חשבונם.

ב. השוכרים מתחייבים לשמור על כל **קבלות** התשלום בגין כל הוצאה שהוציאו ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכירים בכל תום תקופת שכירות ו/או לפי דרישת המשכירים.

ג. השוכרים ישלם את כל תשלומי **מיסי הארנונה** החלים על הנכס וכל מס ו/או היטל ו/או רישיון ו/או היתר ו/או תשלום החלים על מחזיק בנכס. **חשבונות הארנונה והחשמל יועברו על שם השוכרים**, והשוכרים מתחייבים להעביר אותם על שמם תוך 3 ימים ממועד תחילת הסכם השכירות ולהעביר למשכיר אישור כתוב ורשמי על כך.

ד. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. השוכרים **אינם רשאים להעביר** ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיהם בהסכם זה, כולם או מקצתם, וכן אסור להם ליתן רשות שימוש ו/או להשכיר את הנכס ו/או חלקו ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם לאחר, וכן אסור להם למסור את החזקה בנכס ולא להרשות לאחר ולהשתמש בו, ללא הסכמת המשכירים לכך. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

**פינוי הנכס, שמירה ושיפוי:**

9. **אם יפנו השוכרים את הנכס לפני תום התקופה** הקצובה, השוכרים יהיו חייבים לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיו זכאים לקבל מהמשכירים כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה ופוטרים את המשכירים מהבאת שוכר חלופי לתקופה הקצובה.

10. **השוכרים יוכלו להביא שוכר חלופי** שיחליף אותם בהסכם זה בהתראה מראש ובכתב של 60 ימים ובלבד שהשוכר החלופי, הביטחונות שלו והערבים שלו מקובלים מראש על המשכיר ובלבד שהשוכר החלופי חתם על המשכיר על הסכם חלופי בתנאי הסכם זה וסיפק ערבונות וביטוח לשביעות רצון המשכיר, ולאחר שהשוכר הנוכחי שילם למשכיר את הוצאות ושכ"ט העו"ד של המשכיר בקשר לכך. תקופת השכירות של השוכר החלופי תהיה עד תום תקופת השכירות של הסכם זה. כל תשלום ישיר ו/או עקיף שישלם השוכר החלופי לשוכר ו/או עקב החלפתו בהסכם זה יהיו שייכים למשכיר בלבד, והשוכר יעבירם למשכיר ללא דיחוי. השוכרים לא יוכלו לשתף אחרים בשימוש ו/או בהנאה במושכר, בתשלום ו/או שלא בתשלום.

11. א. השוכרים מתחייבים **לשמור על הנכס** והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונם ולשביעות רצון המשכירים כל פגם ו/או ליקוי בנכס מיד עם דרישת המשכירים לכך ו/או מיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר, והשוכרים מתחייבים להחזיר למשכירים את הנכס והחפצים מסודרים, נקיים ובמצב טוב כפי שקיבלו אותם, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכרים מצהירים כי קיבלו את הנכס ללא פגמים, נקי, מטויח וצבוע בצבע לבן מט, עם מזגן עובד ומתאים לצרכיהם, ומתחייבים לטייח ולצבוע את הנכס כולו באותו צבע ספציפי באופן מקצועי על חשבונם עד 3 ימים לפני החזרתו למשכיר מכל סיבה. המשכירים לא יוכלו לצבוע את הנכס בצבע אחר.

ב. **המשכירים מצידם יהיו חייבים לתקן פגמים** ו/או קלקולים כתוצאה מבלאי רגיל וסביר אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליהם כמשכירים וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכרים.

ג. **המשכירים לא יהיו אחראים** על כל אבדן ו/או חסרון כיס ו/או תביעה ו/או נזק רכוש ו/או נזק גוף ו/או נזק ישיר ו/או עקיף, מכל סוג שהוא (להלן: "**הנזק**") שייגרמו לנכס ו/או לבניין ו/או לשוכרים ו/או לכל חפץ ו/או צד שלישי שימצא במושכר ו/או בבניין ו/או בסביבתו ו/או כתוצאה מהמושכר ו/או כתוצאה מהשימוש במושכר, והשוכרים נוטלים על עצמם כלפי המשכיר את מלוא האחריות בגין כל נזק מעין אלה ומתחייבים לפצות ולשפות את המשכירים מייד עם קבלת דרישה לכך כנגד כל נזק שהמשכירים עלולים להתחייב לשלמו או שיאלצו לשלם עקב נזקים מעין אלה וכנגד כל הוצאה ו/או תשלום שהמשכירים יוציאו בקשר לכל נזק כנ"ל, לרבות הוצאות משפטיות ו/או תביעות שיבוב ו/או תביעות השוכר ו/או תביעות צד שלישי. השוכרים מתחייבים כל זמן קיומו של הסכם זה להחזיק **ביטוחים בכיסויים מספיקים** (ולא פחות ממיליון ש"ח לאירוע) כנגד סיכוניהם ובכלל זה ולא רק: **צד שלישי מורחב, תכולה, חבות מעבידים, מים, שטפון, אש מורחב,** כשהמשכיר רשום בפוליסה כמוטב היחידי, כשבפוליסות ישנן אחריות צולבת גם כלפי המשכיר והעדר זכות שיבוב כלפי המשכיר, וכן הודעת ביטול בכתב של 60 ימים מראש למשכיר, וכי כל שיפוי ו/או תשלום בגין הנזקים הנ"ל ו/או הפוליסות הנ"ל יועברו על ידי המבטחים ישירות למשכיר ולא לשוכר. השוכרים מתחייבים להציג את הפוליסות למשכיר תוך 7 ימים ממועד החתימה על הסכם זה ולקבל את אישור המשכיר לכך, ואם לא ביצעו זאת השוכרים, הרי שמלבד ההסכמה כי הדבר הינו הפרה יסודית של הסכם זה, הרי שהמשכיר רשאי (אך לא חייב) לבטח את הנכס בעצמו והשוכר ישיב למשכיר את התשלומים בגין כך.

ד. השוכרים מתחייבים לפנות את הנכס בתום התקופה הקצובה **ולהחזיר את החזקה הבלעדית ללא אדם וללא חפץ במצבו כפי שקיבלו אותו**. הוא הדין בפינוי מיידי בכל הפרת הסכם על ידי השוכרים. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

עבור **כל יום איחור במסירת החזקה** על ידי השוכרים כשהנכס נקייה מכל חפץ ואדם וללא כל חובות לצדדים שלישיים, השוכרים יפצו את המשכירים בפיצוי מוסכם של 600 ש"ח עבור כל יום איחור, בנוסף לדמי השכירות, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד העומד לזכות המשכירים מכח הסכם זה ו/או מכח הדין. הצדדים חישבו ומצאו סכום זה הולם בנסיבות העניין. השוכרים נותנים בזה למשכירים הוראה בלתי חוזרת להוציא את השוכרים ו/או חפציהם ו/או צדדים שלישיים מהנכס ו/או להחליף את מנעול הנכס ו/או להפסיק מתן שירותים לנכס הקשורים עם הנכס ו/או המשכירים ו/או השוכרים ו/או לנתק את זרם החשמל ו/או המים לנכס ו/או לפנות את חפצי המשכירים מהנכס מבלי שתהיה לשוכרים כל אחריות ו/או חובת שמירה לגבי חפצים אלה ו/או לחייב את השוכרים בעלויות האריזה, פינוי והאחסנה של פרטים אלה וזאת לאחר שהשוכרים הפרו הסכם זה הפרה יסודית ולא תקנו אותה כאמור בהסכם זה. כל העלויות הקשורות עם צעדים אלה יחולו על השוכרים בלבד, והשוכרים ישפו את המשכירים על כל הוצאה נדרשת כאמור.

ה. אי קיום סעיף זה כולו או חלקו מהווה הפרה יסודית של הסכם זה. השוכרים יפצו את המשכירים במלוא הנזקים שיגרמו להם כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה.

**בטחונות:**

12. א. להבטחת התחייבויות המשכירים ו/או להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקיהם של המשכירים בגין האמור בהסכם זה לרבות לצדדים שלישיים ו/או להוצאות משפטיות ו/או פיצוי מוסכם ו/או דמי נזק ו/או להבטחת פינוי הנכס במועד ו/או להבטחת החפצים בנכס ו/או להבטחת שלמות הנכס ו/או להבטחת תשלום המיסים ו/או התשלומים החלים על השוכר בהסכם זה ו/או להבטחת התחייבויות השוכרים בהסכם זה, יפקידו השוכרים בידי המשכירים **כתב ערבות על-ידי שני ערבים**, יחד ולחוד, שזהותם תיקבע מראש לשביעות רצונם של המשכירים. **הערבים יחתמו על כתבי ערבות לפיהם הם ערבים יחד ולחוד לחובות והתחייבויות השוכר בהסכם זה** (לרבות ולא רק: תשלומי שכירות, דמי נזק, פיצויים, מיסים ותשלומים). השוכר יהיה רשאי לרשום תאריך פירעון על גבי השטר בכל הצגה של השטר לפירעון. אם נדרש אימות עו"ד עבור הערבים ולא נערך כזה – הערבות תהיה תקפה גם ללא אימות עו"ד, ואם האימות נעשה על-ידי ב"כ המשכירים מובן כי **אין בכך כדי לייצג את השוכרים והערבים על-ידי ב"כ המשכירים**, ולא יהיה בכך כדי למנוע את ייצוג המשכירים מול השוכרים והערבים, על-ידי בא כוחם, בכל הליך משפטי בקשר עם הסכם זה ו/או הפרתו ו/או תוצאותיו, והערבים והשוכרים מוותרים על כל טענה בקשר לכך כלפי ב"כ המשכירים וכלפי המשכירים.

**בנוסף ימסרו השוכרים למשכירים טרם קבלת החזקה, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה 3 חודשי שכירות, כלומר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן, לפקודת המשכירים, יחד ולחוד, תקפה עד לחודש לאחר תום תקופת השכירות, כלומר עד ליום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

ב. מבלי לפגוע בכל האמור בהסכם זה, בעקבות **הפרה יסודית של ההסכם**, השוכרים ישלמו למשכירים 300 ש"ח עבור כל יום של הפרה מעבר ובנוסף לדמי השכירות בפועל ו/או פיצוי אחר, ומבלי לפגוע בכל סעד ו/או זכות נוספים העומדים לזכות המשכירים מכח ההסכם ומכח כל דין. הצדדים חישבו ומצאו סכום זה הולם בנסיבות העניין.

ג. 14 יום לאחר גמר התקופה הקצובה ולאחר שהמשכירים ייווכחו לדעת כי השוכרים עמדו בכל תנאי הסכם זה ולא הפרו אותו, לאחר שהחזקה בנכס הושבה כפי הוראות הסכם זה ואין כל פגם או חוסר או נזק בדירה שלפי הסכם זה נמצא באחריות השוכר ולאחר שהשוכרים הציגו בפני המשכיר אישורים מקוריים של העדר חובות לכל נותני השירותים לנכס (ארנונה, מים, וועד בית/חברת ניהול, חשמל וכו'), יוחזרו שטר הביטחון והערבויות.

ד. אי-קבלת כל הביטחונות על ידי המשכיר ו/או פקיעת הביטחונות ו/או ביטול הביטחונות כולם או חלקם או אי חידושם לפני פקיעתם אם הם בני פקיעה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה. אי מסירת כל האישורים הנ"ל למשכיר במועד הינה הפרה יסודית של ההסכם.

**כללי:**

13. השוכרים מתחייבים **לדווח** למשכירים מייד על כל בעיה הקשורה עם הנכס ו/או הסכם זה. השוכרים מתחייבים לבצע **רק פעולות חוקיות** בנכס ולא לאפשר פעולות לא חוקיות בו על-ידי אחרים.

14. השוכרים מתחייבים **לשמור על** **ניקיון הנכס** וסביבותיו, **לא לגרום כל מטרד**, רעשים, ריחות, זעזועים, זוהמה, עשן, אי נעימות לצד שלישי וכן לשמור על השקט, על הניקיון בנכס בסביבתו וברכוש במשותף, ולשמור על יחסי שכנות טובה עם השכנים בבניין ובסביבתו, וכן לשמור על כל דין החל או שיחול עליהם ועל המחזיק בנכס, כמו כן מתחייב השוכר למלא אחרי כל דרישה חוקית של המשכירים ושל ועד הבית/חברת הניהול.

15. **השוכרים מתחייבים שלא לעשות כל שינוי** ו/או הוספה בנכס או בסביבתו בין בתוך הנכס ובין מחוצה לו ובכל הקשור אליו או מחובר אליו וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכירים בכתב ולא להוסיף מחוברים ו/או שלטים בנכס ו/או בסביבתו. כל שינוי ו/או הוספה שיעשו עם או ללא הסכמת המשכירים בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותם של המשכירים לתבוע בשל כך פינוי הנכס על ידי השוכרים ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה שינוי זה רכוש המשכיר והשוכרים לא יהיו זכאים לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאות שהוציאו ו/או להשבה. כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר יהיה רכוש המשכירים והשוכרים לא יהיו זכאים לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציאו ו/או להשבה. למשכיר הזכות אך לא החובה לדרוש מהשוכרים לפרק ו/או להסיר כל שינוי ו/או הוספה ולהשיב את המצב לקדמותו, בין אם נעשתה בהסכמתו ובין אם לאו, ועל השוכרים החובה לעשות כן אם קיבלו דרישה לכך מהמשכיר תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על כך ולא יאוחר ממועד פינוי הנכס. השוכרים לא יתנגדו להצבת שלטים מכל מין וסוג שהם על הנכס, כולו או חלקו או סביבתו, מטעם המשכירים ו/או הבניין.

הפרה של סעיף זה, כולו או חלקו, יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכירים לבטל ו/או לאכוף הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכרים מן הנכס לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכירים לכל סעד אחר ו/או נוסף.

16. השוכרים מתחייבים לאפשר למשכירים ו/או לבאי כוחם ו/או למי מטעמם, **להיכנס לנכס** בכל זמן סביר ולאחר הודעה מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע מדידות ו/או ביצוע פעולות אחזקה ו/או ביצוע פעולות הנדסה ו/או להצגת הנכס בפני אחר.

17. **לא קיימו השוכרים תנאי מתנאי הסכם** זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליהם על פי הסכם זה או לא קיימו אותה במועד, זכאים המשכירים, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הנכס ולהעמיד לפירעון מלא ומיידי את יתרת דמי השכירות עד תום תקופת השכירות, מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שעומדת למשכירים.

18. מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה המוקנים למי מהצדדים על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, במקרה של הפרת הסכם זה, יחולו הוראות **חוק החוזים** (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

19. **הסכם זה מבטל** כל הסכמה ו/או מצג ו/או זיכרון דברים בכתב ו/או בע"פ הקודמים למועד החתימה על הסכם זה. השוכרים מאשרים כי לא הוצג בפניהם כל מצג מלבד אלה הרשומים בהסכם זה והם לא הסתמכו על מצגים כאלה מהמשכיר אלא על בדיקותיהם.

20. **כל קדיחה בקיר, בנייה, שיפור**, בקשה ו/או פנייה לגורם מוסמך ו/או עירוני ו/או ממשלתי ו/או סטטוטורי (לרבות אך לא רק: רשות מקומית, וועדה מקומית לתכנון ובניה, אגף הנדסה ועוד), בקשה לרישיון ו/או היתר ואחרת; הקשור עם הנכס, תעשה באישור המשכירים לכך מראש ובכתב. כל תשלום ו/או עלות כספית הקשורה עם עניינים אלה, באופן ישיר ו/או עקיף, תהיה על השוכרים בלבד. אין בסעיף זה כדי לחייב את המשכירים ליתן את אישורם. הפרה של סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.

21. השוכרים יעשו **שימוש במושכר רק למטרה הנקובה** בהסכם זה. הפרה של סעיף זה תהווה הפרה של ההסכם.

22. כל **הודעה** שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כנימסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום שליחתה בדואר רשום בסניף בית הדואר, אם הוצמדה על דלת המושכר אז תחשב כהגיעה ליעדה תוך 12 שעות ואם נמסרה ביד - מיד.

23. הפר השוכר הסכם זה **הפרה יסודית** שאינה אי פינוי במועד ישלם למשכיר בנוסף, ומבלי לפגוע בכל סעד אחר שמגיע למשכיר לפי הסכם זה ו/או מכח כל דין, פיצוי מוסכם של 600 ש"ח ליום, החל ממועד ההפרה ועד למועד תיקונה בפועל וזאת מבלי לפגוע בכל זכות או סעד אחרים של המשכירים. הצדדים מצאו סכום זה הולם בנסיבות העניין והשוכר יהיה מנוע מלטעון כנגד גובהו.

24. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה או בשימוש היחידי הקבוע בנכס, השוכר מתחייב לדאוג בעצמו ועל חשבונו **לרישיון עסק** **ואישור בטיחות** ולכל רישיון והיתר הקשורים עם ניהול עסקו, ולפעול בדווקנות על-פי כל אלה ולא להפעיל את העסק ללא רישיון עסק תקף, ללא אישור בטיחות וללא רישיונות מקצועיים תקפים ככל שיש בהם צורך לקיום העסק. השוכר לא יוכל להשתחרר מחוזה זה במקרה של סגירת העסק או הפסקת העסק או ביטול או הפסקה, זמניים או קבועים, של רישיון העסק או רישיון מקצועי. המשכירים לא התחייבו או הציגו כל מצג הקשור עם הנכס ו/או רישיון כל שהוא ו/או אפשרויות השימוש ו/או הניצול של הנכס וכל בדיקה כזו נעשתה ובאחריות השוכרים טרם החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בהסכם זה כדי להוות אישור של המשכיר לשימוש שונה ו/או אחר של השוכר בנכס מעבר למוסכם בהסכם זה. השוכר ישא בלעדית בכל תשלום ו/או קנס ו/או דו"ח שיקבל בגין הפרה של כל דין הקשורה בו ו/או בנכס ו/או בניהול עסקו בנכס. הפרה של סעיף זה הינה הפרה יסודית של הסכם זה. **עובדים בעסק**: השוכר מתחייב ומצהיר בזאת כי במידה ויעסיק עובדים בנכס, הללו יהיו בעלי מקצוע המחזיקים ברישיון מתאים לעסוק במקצוע הרלוונטי למטרת ההרשאה (ככל ונדרש רישיון כזה) וכי יקפיד על כל דיני הבטיחות והגהות בקשר להעסקתם. **עזרה ראשונה**: השוכר מתחייב להקפיד על הימצאות ציוד לעזרה ראשונה בנכס.

25. **בטיחות**: השוכר מתחייב למנוע ולסלק כל מפגע בטיחותי וכל סיכון אחר אשר בחזקתו ואשר עלול לסכן אותו ואת הציבור המגיע לנכס ו/או לסביבתו. בנוסף השוכר מתחייב להחזיק בנכס אמצעי כיבוי אש ולא פחות מהנדרש על-ידי הרשות הרלוונטית. כן מצהיר השוכר כי לא יגרום לסיכוני אש וישמור על בטיחות אש ושכל פעילותו בנכס תתנהל במסגרת אישורי הבטיחות הנדרשים לפעילותו.

26. **השוכר מתחייב** **שלא לבקש ו/או לא ליהנות מבקשה ו/או אישור לפטור מתשלומי ארנונה** לרבות עקב עילה של פטור כתוצאה מנכס ריק ו/או נכס שאינו בשימוש ו/או מכל עילה אחרת. עשה כן השוכר יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם והשוכר ישפה את המשכיר בגובה הפטור מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לזכות המשכיר. סעיף זה לא יחול בבקשות להנחות בארנונה כתוצאה ממעמד אישי ו/או כלכלי של השוכר ובלבד שהשוכר העביר למשכיר עותק מהבקשה כאמור טרם הגשתה.

27. התחייבויות השוכרים על פי הסכם זה תהיה **ביחד ולחוד, ובערבות הדדית**. הפרת הסכם של השוכרים כולם או מקצתם, תזכה את המשכיר בכל הסעדים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין כלפי השוכרים כולם יחד וכלפי כל אחד לחוד.

28. המשכיר לבדו יוכל להביא **הסכם זה לידי סיום** וללא כל פיצוי כספי לשוכר בהתראה מראש של 90 ימים עקב מימוש תוכניות בניין ו/או תוכנית הנדסה ו/או עקב הוראה של העירייה ו/או מכירת הנכס ו/או עקב הצגת חוו"ד הנדסית כי יש בכך צורך.

29. השוכר **לא יתנגד לכל שיפוץ** ו/או ביצוע תוכניות בנייה ו/או שיפוצים ו/או מימוש תוכניות בבניין, ואין באלה כדי לפגוע בקיומו של הסכם זה ו/או כדי להעניק סעד לשוכר.

30. המשכיר לבדו יוכל **להמחות** ו/או להעביר ו/או למשכן ו/או למכור את זכויותיו בהסכם זה.

31. **המשכיר לבדו יוכל להביא הסכם זה לידי סיום** מייד וללא התראה ואף לתפוס חזקה בלעדית בנכס (ללא פנייה לערכאות ולהוציא את המיטלטלין של השוכר ולנהוג כמי שהשוכר הפר הסכם זה הפרה יסודית) בכל מקרה בו מי מיחידי השוכר ו/או הערבים הינו חייב מוגבל באמצעים בהוצל"פ ו/או הינו בעל איחוד תיקים בהוצל"פ ו/או הגיש או הוגשה נגדו בקשה לפשיטת רגל ו/או הגיש או הוגשה נגדו בקשה לפירוק ו/או ניתן כנגדו צו כינוס נכסים ו/או מונה לו מנהל מיוחד ו/או הורשע בפס"ד פלילי (למעט עבירות תעבורה קלות) ו/או מונה לו אפוטרופוס. השוכר מתחייב להודיע למשכיר מיידית על כל הליך כזה ו/או צפי להליכים הנ"ל ולהעביר למשכיר כל מידע שקשור להליכים הנ"ל.

32. כל **איחור, הימנעות**, מימוש זכות, או נקיטה בצעד כלשהו במקרה מסוים, הן עפ"י הסכם זה והן עפ"י דין, וכן כל ויתור, אורכה או הנחה בתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה לא יפורשו כוויתור על זכויות אלו ולא ילמדו מהם גזירה שווה למקרים אחרים.

33.  **ייצוג משפטי**: ב"כ המשכירים מייצג את המשכירים בלבד ולא מייצג את השוכרים. השוכרים מצהירים כי לא הסתמכו על ייצוג של ב"כ המשכירים, לא קיבלו ייצוג מב"כ המשכירים והיתה להם האפשרות להתייעץ בקשר עם הסכם זה עם עו"ד מטעמם טרם חתימתו. מתוך כך השוכרים מוותרים כלפי המשכירים וכלפי ב"כ המשכירים על כל טענה בקשר לכך (גם אם ב"כ המשכירים אימת את חתימת השוכרים ו/או הערבים בהסכם זה).

34. השוכרים **ישיבו למשכיר כל תשלום** שהמשכיר שילם וחובת תשלומו לפי הסכם זה מוטל על השוכרים, מייד לאחר התשלום.

35. במהלך החודשיים האחרונים של תקופת השכירות, המשכיר יוכל להציב שלט השכרה על הנכס, ולהיכנס לנכס ולהציגו בפני רוכשים פוטנציאליים בכל יום בתיאום של זמן סביר מראש. לעניין זה מוסכם כי תיאום של לפחות 24 שעות מראש הינו זמן סביר.

36. **מצגי המשכיר**: מוסכם כי לא המשכיר הציג בפני השוכרים מצגים של הצלחה ו/או רווחיות ו/או קבלת רישיון עסק ו/או תנועת אנשים ו/או כל מצג אחר בקשר לשימוש בנכס ו/או הנאה ו/או הצלחה בקשר עם הנכס ו/או בקשר עם העסק.

37. **סיום הסכם עקב מימוש תכנית בניה**: ידוע למרות כל סעיף אחר בהסכם זה, מוסכם כי ככל ותתקבל החלטה של רשות רישוי (וועדה מקומית או מחוזית לתכנון ולבניה או רשות תכנונית אחרת) שמשמעותה או תוצאתה הוצאת פרויקט לפועל או הריסת הבניין (להלן - החלטה): בכל זמן שלאחר ההחלטה, למשכירים הזכות להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה של 90 ימים מראש ולשוכרים הזכות להביא הסכם זה לידי סיום בהתראה של 60 ימים מראש. ככל שהופעלה זכות זו על-ידי מי מהצדדים, ההסכם יגיע לסיומו בתום תקופת ההודעה המוקדמת, השוכרים ימסרו את החזקה הבלעדית בדירה ללא אדם וללא חפץ ועל-פי הוראות הסכם זה ואף צד לא יהיה חייב בתשלום או בפיצוי לצד האחר כתוצאה מהסיום המוקדם של הסכם השכירות על-פי סעיף זה.

38. **סיום הסכם עקב נסיבות הנדסיות**: המשכיר יוכל להביא הסכם זה לידי סיום בכל מקרה שבו הוצאה התראה או צו או הוראה חוקית בקשר למבנה מסוכן בהתראה של 90 ימים מראש ולשוכר הזכות להביא הסכם זה לידי סיום בנסיבות האמורות בהתראה של 60 ימים מראש. ככל שניתנה הוראה חוקית על פינוי מיידי או בטווח שפחות מ-90 ימים, כתוצאה מהכרזה על מבנה מסוכן או בעקבות כל הוראה חוקית אחרת, כל צד יוכל להביא הסכם זה לידי סיום במועד האחרון שנקוב בהוראה החוקית. אף צד לא יהיה חייב בתשלום או בפיצוי לצד האחר כתוצאה מהסיום המוקדם של הסכם השכירות על-פי סעיף זה.

39. **דרך חתימה ומקוריות**: ניתן לחתום על הסכם זה ו/או על הביטחונות על ידי כל אחד מהצדדים לחוד בפקס, בסריקה דרך המייל או באופן פיסי וצירוף שני ההסכמים החתומים ייחשב הסכם אחד מקור.

40. **גריעת כשרות חו"ח של המשכיר**: במקרה שחו"ח נגרעה כשרותו המשפטית של המשכיר או שהמשכיר הלך לעולמו, לא יהיה בכך כדי להפסיק את התחייבויות השוכר וככל ששיקים של השוכר לא ייפרעו בחשבון הבנק של המשכיר כתוצאה מכך, השוכר יבצע העברות בנקאיות של דמי השכירות בכל מועד תשלום דמי שכירות חלף כך, אלא אם השוכר קיבל הוראה אחרת מאפוטרופוס, בית המשפט, מנהל עיזבון או כל בעל תפקיד רשמי אחר ובמקרה זה השוכר יפעל כפי ההוראות שיקבל.

40. **התחייבות השוכר**: עד שהמשכיר יקבל את כל אלו ההסכם יחייב רק את השוכר ולא את המשכיר למרות חתימתו: (א) מסירת הפוליסה לשוכר בהתאם לפירוט בהסכם זה (ב) מסירת שיקים עבור כל התקופה הקצובה (ג) חתימה של 2 ערבים שמקובלים על המשכיר על ערבותם להסכם ולשטר החוב ומסירת תלוש שכר אחרון שלהם וצילום ת.ז שלהם (ד) מסירת צילום ת.ז של השוכרים (ה) מסירת אישורים מחברת חשמל ומהעירייה כי החשבונות עברו על-שם השוכרים (ו) והכל בתוך 3 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

**לאחר שקראו, בדקו ושקלו בדבר, באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**המשכירים השוכרים**

אישור והתחייבות הערבים

**אנו, הערבים, מצהירים ומתחייבים, יחד ולחוד, כי קראנו את ההסכם, קיבלנו לידינו עותק שלו טרם החתימה ואנו מסכימים לקחת על עצמנו את כל התחייבויות השוכרים בהסכם זה יחד ולחוד לרבות ולא רק לדמי נזק, לפיצוי מוסכם, לתשלום דמי השכירות, לכל תשלום של השוכרים בהסכם ולכל התחייבות של השוכרים בהסכם. כתב ערבותינו יחול גם בכל בתקופת אופציה ו/או הארכה, ככל שתהינה – אף מעבר לתקופות הרשומות בהסכם זה. הערבות שלנו אינה מוגבלת בסכום והיא בלתי חוזרת. הערבות תחול גם במקרים שמי מהשוכרים ו/או הערבים האחרים יופטר באופן מלא ו/או חלקי מחובות ו/או התחייבותו ו/או תינתן לו ארכה ו/או ויתור כלשהו. אנו ביחד ולחוד מוותרים בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות ו/או כל טענה אחרת בקשר לשטר זה, בין היתר לפי הוראות פקודת השטרות וכמו כן הננו פוטרים בזה את המשכירים מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן. אנו מתחייבים להודיע למשכירים מייד על כל בקשה שאושרה כנגדנו בקשר לפשיטת רגל ו/או לכינוס נכסים ו/או לחייב מוגבל באמצעים ו/או לאיחוד תיקים בהוצל"פ. אני מצהיר כי אין כל ערבות נוספת ותקפה שלי לטובת למשכירים ו/או לכל צד שלישי. אני מאשר כי לא תהיה לי כל טענה ביחס להסבר שקיבלתי ו/או שלא קיבלתי ע"י ב"כ המשכירים ו/או בא-כוחי ו/או באי-כוח השוכרים ו/או השוכרים בנוגע לתוכנו של כתב הערבות. אני מתחייב כי לא אעלה טענה בדבר היעדר הסבר ו/או העדר הבנה ומכל מקום, לא יהיה בטענה זו כדי לאיין את תוקפו של כתב הערבות. ידוע לנו כי הערבות הינה ערבות אוואל.**

אנו מצהירים כי אנו קוראים ומבינים עברית ואנו גם הסברנו לשוכר את ההסכם בשפתו.

אנו מאשרים כי חתמנו על ערבותנו

רק לאחר שקיבלנו הסבר על מהות הערבות, משמעותה ותוצאותיה

ערב מספר 1:

שם ומשפחה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ניד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מקום עבודה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת מקום העבודה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ערב מספר 2:

שם ומשפחה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נייד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מקום עבודה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת מקום העבודה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

שטר חוב

יום **\_\_** חודש **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**שנת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_\_\_\_ אנו מתחייבים לשלם לפקודת **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ו/או \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או בא כוחו/ם: **150,000 ש"ח צמוד** כדלקמן:

סכום שטר זה ישולם בשקלים כשהוא צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. השער הבסיסי הינו השער האחרון שהתפרסם לפני החתימה על שטר חוב זה. השער הקובע הינו השער האחרון שהתפרסם לפני מועד הגשת שר זה לפירעון.

אם ביום פירעונו של שטר זה יהיה השער הקובע גבוה מהשער הבסיסי, נשלם את סכום השטר כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של השער הקובע לעומת השער הבסיסי.

**אנו פוטרים את המחזיק/ים בשטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.**

**חתימות עושי השטר:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (**שוכר 2**)שם |  | (**שוכר 1**)שם |
| ת.ז. |  | ת.ז. |
| מען |  | מען |
| חתימה |  | חתימה |

**אנו החתומים מטה, ערבים ביחד ולחוד בון פור אוואל לפרעון שטר זה ע"י החותמים.**

ערבות זו לא תפגע ע"י מתן ארכות או הנחות לחותמים ו/או לכל ערב ו/או לכל מסב שטר זה. אנו ביחד ולחוד מוותרים בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר זה, בין היתר לפי הוראות פקודת השטרות וכמו כן הננו פוטרים בזה את מחזיק/י שטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

**חתימת הערבים:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (**ערב 2**) שם |  | (**ערב 1**) שם |
| ת.ז. |  | ת.ז. |
| מען |  | מען |
| חתימה |  | חתימה |

**מוסכם על הערבים כי כתב ערבות זה יחול גם אם ייחתם על ידי ערב אחד ו/או חלק מהערבים ו/או מי מהערבים יופטרו מערבותם על ידי המשכירים.**

**כתב ערבות אוואל**

1. אנו, הח"מ, ערבים, יחד ולחוד, כלפי המשכיר **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , יחד ולחוד** [להלן: "**המשכיר**"], לכל התחייבויות השוכרים, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, יחד ולחוד,** [להלן: "**השוכר**"], בהתאם להסכם שכירות מיום **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (או במועד אחר אם ההסכם נחתם במועד אחר. אם לא נרשם התאריך במועד החתימה על מסמך זה – המשכירים ו/או בא כוחם יוכל למלא זאת בדיעבד גם בכתב יד)** [להלן: "**ההסכם**"].
2. היה והשוכר לא יקיים ו/או לא ימלא תנאי ו/או התחייבות הרשומה בהסכם, אנו מתחייבים, יחד ולחוד, לגרום לכך שהשוכר ימלא את הוראות אותו תנאי.
3. במידה והשוכר לא מילא תנאי ו/או התחייבות הרשומה בהסכם, אנו ערבים יחד ולחוד, לקיום התנאי ו/או ההתחייבויות, לרבות אך לא רק תשלומים ו/או פיצויים ו/או חובות כספיים וכל דבר אחר העולה מההסכם ו/או מהשכירות.
4. לפי הדרישה הראשונה בכתב של המשכירים מאתנו, ולא יאוחר משבעה ימים מקבלת הדרישה לפי כתובתנו המפורטת דלמטה, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה, בגין כל סכום שאנו מחוייבים לשלמו על-פי איזו מהתחייבויותינו כאן. כל פיגור שלנו בתשלום יוצמד לעלייה במדד המחירים לצרכן וישא ריבית יומית של 0.075% לכל יום פיגור.
5. אנו מסכימים שערבות זו תחול עלינו גם על כל שכירות משנה ועל מחויבות השוכר ושוכר המשנה.
6. אנו מסכימים שערבות זו תחול על כל עילה שנולדה בתקופת השכירות, ותוארך באופן אוטומטי על כל תקופות השכירות הנוספות [האופציות] וכן כל תקופת/תקופות שכירות נוספת/נוספות שתסוכם בין המשכיר והשוכר, גם ללא הודעה אלינו, והערבות לא תפגע עקב מתן ארכה או שיהוי בהסכם ו/או עד למועד מסירת החזקה הבלעדית בנכס למשכירים כפי הוראות ההסכם – המאוחר מבין כל אלה.
7. אנו מצהירים שלפני שחתמנו על שטר זה, קראנו את ההסכם, הבנו את המשמעות שלו ואת משמעות הערבות שלנו, וכל התנאים הרשומים בהסכם לרבות התחייבויות המשכיר ברורות לנו ומקובלות עלינו.
8. מובהר לנו ומוסכם עלינו שהמשכיר יהיה רשאי לדרוש מאיתנו ומכל אחד ואחד מאיתנו את מילוי מלוא התחייבויות השוכר או מקצתן על פי ערבות זו ו/או להגיש תביעה ו/או הליכי הוצל"פ נגדנו או נגד כל אחד מאיתנו גם לפני הגשת תביעה כנגד השוכר והמשכיר ולא יצטרך להמתין עם תביעה או פנייה להוצל"פ ו/או לסיום הליכים כנגד השוכר ו/או מבלי שהמשכיר יהיה חייב לדרוש את התשלומים תחילה מן השוכרים, עיזבונם או יורשם או מי שבא במקומם.
9. כתב ערבות זו אינו מוגבל בזמן ו/או בסכום והינו בלתי חוזר. ערבות זאת אינה ניתנת לביטול.
10. היה וכתב זה נחתם על ידי ערב אחד, מוותר הערב היחיד על כל ההגנות שיש לו, ככל שקיימות לו, כערב יחיד.
11. אני מאשר שקיבלתי לידיי עותק מהסכם השכירות החתום שעליו חתמו השוכרים.
12. אני מצהיר כי אין כל ערבות נוספת ותקפה שלי לטובת משכירים ו/או לכל צד שלישי.
13. הערבות לא תפקע או תבוטל או תדולל או תופחת בכל מקרה שהערב/הערבים האחר/האחרים או מי מהם קיבלו הפטר מערבותם או הפחתה בסכום חבותם. ערבות זו תחול גם אם היא תחתם על-ידי ערב יחיד או תיוותר עם ערב יחיד.
14. אני מאשר כי לא תהיה לי כל טענה ביחס להסבר שקיבלתי ו/או שלא קיבלתי ע"י ב"כ המשכירים ו/או בא-כוחי ו/או באי-כח השוכרים ו/או השוכרים בנוגע לתוכנו של כתב הערבות. אני מתחייב כי לא אעלה טענה בדבר היעדר הסבר ו/או העדר הבנה ומכל מקום, לא יהיה בטענה זו כדי לאיין את תוקפו של כתב הערבות.
15. מוסכם על הערבים שהם יכולים לחתום על ערבות זו על ידי כל אחד מהערבים יחד או לחוד בפקס, בסריקה דרך המייל או באופן פיסי וכל ערבות תהיה בת תוקף גם בדרך זו. מוסכם על הערבים כי ניתן יהיה לממש את הערבות גם בהעתק.
16. הערבות הינה ערבות אוואל, יחד ולחוד.
17. הערבות תהיה תקפה גם ללא אימות עו"ד.
18. כל הודעה שתשלח אלינו לכתובתנו דלמטה, תחשב כהגיעה לתעודתה תוך 3 ימים ממועד משלוחה בדואר רשום או במייל.

**ולראייה באנו על החתום, היום \_\_\_\_\_\_\_\_\_:**

1. שם ומשפחה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, נייד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מקום עבודה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. שם ומשפחה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, נייד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דוא"ל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מקום עבודה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**אימות עו"ד**: אני \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ עו"ד, מ.ר. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר כי היום **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** התייצבו לפניי הערבים הרשומים לעיל ולאחר שזיהיתי אותם באמצעות תעודת זהות ישראלית / מוכרים לי אישית, והסברתי להם את מהות הפעולה המשפטית שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**חתימה + חותמת**