

חוזה סאבלט (שכירות משנה)

שנערך ונחתם ביום 18-12-2023

בין:

זוהר אוחנה, ת.ז. 038614525, כתובת: יהושע בן נון 24, כניסה ב', דירה 1, ירושלים
(להלן: "המשכיר") מצד אחד

לבין:

פיגנבלט מיכאל צארלס, ת.ז. 017096306, כתובת: זרובבל 12, ירושלים.
ביחד או לחוד עם:
(להלן: "השוכר" או "השוכרים") מצד שני.

הואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר דירת מגורים בכתובת: יהושע בן נון 24, כניסה ב', דירה 1, ירושלים
(להלן: "המושכר").

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר בשכירות משנה (סאבלט) בלתי מוגנת לשוכר את המושכר על כל
התכולה הקיימת בו השייכת באופן בלעדי למשכיר, למשך כל תקופת השכירות.
והואיל: וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ובהתאם לתנאי הסכם זה.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

- נספחים:** הנספחים להסכם זה הינם חלק בלתי-מופרד מהסכם זה.
- ההתקשרות:** המשכיר משכיר בזה לשוכר בשכירות משנה (סאבלט) בלתי מוגנת את המושכר.
- השימוש במושכר:** השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת מגורים שלו עצמו בלבד. השוכר מתחייב כי לא יעביר כל זכות על המושכר, לפי הסכם זה, ולא יאפשר לכל צד שלישי לעשות שימוש במושכר, לכל מטרה שהיא ולרבות מגורים משותפים עימו.
- תקופת השכירות:** החל מיום 01-02-2024 ועד ליום 01-06-2024 סה"כ 120 ימים (להלן: "תקופת השכירות").
- דמי שכירות ותשלומים:** השכירות החודשית הינה 5000 שח. סכום זה כולל את כל תשלומי הבית השוטפים, למעט תשלום עבור חשבון החשמל.
- a. שני הצדדים סיכמו ביניהם כי השוכר יעביר את התשלום החודשי בהעברה בנקאית, לא יאוחר מהיום הראשון לכל חודש. במידה והיום הראשון לאיזה מהחודשים יוצא ביום שבתון, חג או שבת, אזי העברת התשלום תדחה ליום שמיד אחרי אותו יום שבתון.
- b. השוכרים יפקידו אצל המשכיר 4 שיקים בערך של 5000 כל אחד, כערבות להעברה בנקאית של כל תשלום-חודשי. מיד כשהשוכרים ביצעו העברה בנקאית לאותו חודש, והציגו למשכיר אישור העברה, המשכיר ישמיד את שיק-הערבות החודשי. המשכיר יציג הוכחה מוצקה מול השוכרים כי השיק הושמד.
- c. סוכם כי חשבון החשמל ישולם בנפרד. השוכרים והמשכיר יתעדו את מונה החשמל בתחילת תקופת השכירות ובסוף תקופת השכירות ויערכו חישוב של עלות החשמל לכל משך תקופת השכירות. השוכרים יפקידו אצל המשכיר שיק פתוח כערבון לטובת תשלום עלות החשמל כפי שהוגדר בסעיף הקודם. שיק הערבון עבור חשבון החשמל יושמד עת התקבל אישור על העברה בנקאית של השוכר בחשבונו של המשכיר, בערך תואם לחשבון החשמל.

- d. **התחייבות לתשלום:** השוכר ישלם את מלוא סכום השכירות עבור כל תקופת השכירות, גם אם יחדל מעשיית שימוש במושכר מכל סיבה שהיא, בטרם הסתיימה תקופת השכירות.
- e. **ערבות:** השוכר יפקיד למשכיר שיק-ערבות פתוח אשר במקרה של נזקים במושכר או בתכולת המושכר, ישולמו כל התיקונים, או החלפות-לחדש, או כל פיצוי אשר יידרש בכדי להחזיר למשכיר את הדירה בדיוק כפי שהייתה ו/או להחזיר למשכיר את כל התכולה כפי שהייתה בטרם נכנס השוכר לגור בדירה.
- f. **מיסים ותשלומים נוספים:** דמי השכירות כוללים את כל התשלומים, ההוצאות והמיסים החלים על המושכר, לרבות תשלומים עבור ארנונה, מים, אינטרנט, ועד בית. אך כאמור, חשבון החשמל אינו נכלל בדמי השכירות הקבועים.
5. **הגנת המשכיר:** השוכר יהיה אחראי בלעדי ומוחלט לכל נזק או הפסד או פגיעה, מכל מין וסוג, שייגרם לעצמו ו/או למי מאורחיו במושכר. וכך גם במקרה כל נזק, פגיעה או הפסד מכל סוג במושכר ו/או בתכולתו. זוהי אחריותו המלאה של השוכר לפצות את המשכיר עם דרישתו הראשונה בגין כל הוצאה הפסד או נזק שייגרמו לו עקב טענה או דרישה או תביעה שתוגש נגדו בגין נזק, או עקב נזק שנגרם במושכר או בתכולתו, או חלילה נזק שנגרם לשוכר עצמו או למי מאורחיו. תכולת הדירה מוצגת בנספח A.
6. **הוצאות השוכר:** במקרה של הוצאות שניתן לייחס בלעדית לשוכר (למשל, הוצאות התקנת קו טלפון, קו ADSL, מנוי לכבלים/לוויין וכד', וזאת לשימוש בלעדי של השוכר), ישלם השוכר בעצמו את ההוצאות.
7. **ניקיון וסדר:** השוכרים מאשרים כי קיבלו את המושכר כשהוא נקי ומסודר ברמה מקצועית. לפיכך השוכרים מתחייבים להחזיר את המושכר באותה רמת ניקיון וסדר כפי שקיבלו בעת כניסתם למושכר. השוכרים מאשרים כי במידה והמשכיר לא יהיה מרוצה מרמת הניקיון בעת סיום תקופת השכירות, אזי שני הצדדים ישכרו שירותי ניקיון מחברת ניקיון מקצועית, על מנת לנקות את המושכר, והתשלום עבור חברת הניקיון יהיה ישירות מכיסו של השוכר.
8. הצדדים מסכימים כי ניקיון החלונות בכל המושכר, אינו באחריות השוכרים.
9. **כללי התנהגות במושכר:**
- a. **איסור עישון:** חל איסור מוחלט לעשן בתוך המושכר, לרבות בשטח המרפסת או בקרבת חלונות. איסור העישון חל על כל שטח המושכר וכן, איסור על כל סוג עישון לרבות נרגילה, סיגריות, וופורייזר או מריחואנה.
- b. **הימנעות מרעש:** השוכר מתחייב להימנע מעשיית רעש שהוא כנגד החוק. על השוכר לשמור על כללי שכנות טובים ולא להפריע את מנוחתם של השכנים - לא על ידי השמעת מוזיקה בקול רם ולא על ידי שיחות קולניות שבין השוכרים ועצמם או עם אורחיהם.
- c. **בעלי חיים:** השוכרים מתחייבים לבקש אישורו של המשכיר על כל גידול בעל-חיים במושכר, מכל סוג, ולמשך כל תקופה.
10. **שימור הקיים:** השוכר מתחייב לטפל בצמחייה הקיימת במושכר על ידי השקייה שבועית אחת או יותר. וכן, השוכר מתחייב להאכיל את הדגים בתדירות של פעם ביום. על השוכר לדאוג תמיד שכמות המים באקווריום היא לא פחות משני ס"מ מגובה הזכוכית.
- a. **בדיקת דואר:** השוכר מתחייב לרוקן את תיבת הדואר, בתדירות לפחות של פעמיים בשבוע. במקרה וישנם פריטי דואר עבור המשכיר, השוכר ישמור אותם עד לתום תקופת השכירות ואז ימסור אותם למשכיר.
- b. **פרטיות המשכיר:** על מנת לא לעורר אנטגוניזם בקרב השכנים, השוכר יציג עצמו כאורחים-חברים של המשכיר, ולא כשוכר.
11. **הצהרת השוכר:** השוכר מצהיר כי ביקר במושכר וכי מצא אותו ואת כל הציוד שבו ואביזריו במצב טוב, תקין והולם את צרכיו והוא מוותר על כל טענות מכל סוג כלפי המשכיר לגבי המושכר.

12. **שינויים ותיקון נזקים:** השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי במושכר ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בנוסף, השוכר מתחייב לתקן על חשבונו נזקים שייגרמו במושכר או בתכולתו ע"י השוכר ו/או מי מאורחיו בעת תקופת השכירות.

13. **סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר:** במועד סיום תקופת השכירות, השוכר יחזיר את המושכר כשהוא נקי, מסודר פנוי מכל אדם וחפץ בבעלותו וכשכל מערכותיו ותכולתו תקינים.

14. **הפרת ההסכם:** במקרה שהשוכר יפר הוראה כלשהי הכלולה בהסכם זה, יהיה המשכיר זכאי לסיים את הסכם זה ולדרוש את פינוי המידי של המושכר וזאת בנוסף לזכותו לקבל פיצוי מיידי על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו למשכיר.

15. **פיצויים בגין הפרה:** במקרה שהשוכר לא יקיים את התחייבויותיו, לרבות: לשלם דמי שכירות, לשלם תשלומים ומיסים החלים עליו ו/או לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות, יהיה המשכיר זכאי לקבל מהשוכר בנוסף לכל סעד אחר העומד לו ע"פ דין, סך של 1000 ₪ כפיצוי קבוע עבור כל יום של פיגור, מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים הנתונים לו לפי ההסכם או בדיון.

ולראיה באנו על החתום

השוכר

המשכיר

נספח A לחוזה סאבלט (שכירות משנה) לתקופה קצרה שנחתם ביום 18-12-2023
 בין זוהר אוחנה ובין פיגנבלט מיכאל צארלס.

1. בנספח זה מופיעה רשימה של אביזרים הקיימים במושכר עת כניסתו של השוכר.
2. השוכר מצהיר כי בדק את כל האביזרים ברשימה והם קיימים, תקינים ופועלים כראוי.
3. השוכר מתחייב בזאת לשמור על תקינותם ושלמותם של האביזרים כך שבעת סיום תקופת השכירות, האביזרים כולם יחזרו לשימוש של המשכיר באופן זהה כפי שהיו בטרם החלה תקופת השכירות.
4. שני הצדדים מסכימים בזאת, כי במקרה ואחד או יותר מהאביזרים ברשימה לא יהיה תקין כפי שהוא בעת חתימת הסכם זה, גובה הפיצוי המתאים יהיה לפי המצוין בנספח זה (להלן: "**פיצוי מוסכם**").
5. מוסכם כי במקרה של אפשרות לתיקון אביזר שהתקלקל, הצדדים יעדיפו לתקן מאשר להחליף לחדש. עלות התיקון תהיה על חשבוננו של השוכר בלבד.
6. לציין כי, שני הצדדים מכירים כי ישנו בלאי טבעי של אביזרים ולפיכך, במקרה של בלאי טבעי והגיוני, השוכר לא יהיה חייב בפיצוי עבור אותו אביזר.
7. הצדדים צילמו ברזולוציה גבוהה את כל ספריית הספרים בעת תחילת תקופת השכירות, ובעת סיומה. ככל שנמצא כי אחד או יותר מהספרים נעלם בתקופת השכירות, אזי המשכיר מתחייב להזמין על חשבוננו עבור המשכיר בו-במקום את הספרים אשר נעלמו/ם, באיזה מאתרי האונליין להזמנת ספרים.
8. להלן רשימת האביזרים כאמור:

שם	דגם	פיצוי מוסכם (ש"ח)	הערות
חדר אורחים			
מזגן 3.5 כ"ס	Elco	5,000	
מקפיא	General	1,000	
2 רדיאטורים חשמליים	Topson	400	
טלוויזיה 42 אינץ'	LG	1,500	
תיבת עץ מחודשת		5,000	
מתלה כביסה		100	
הול כניסה			
נתב	N600	600	
מגהץ	Electrolux	200	
קרש גיהוץ		100	
קמין סולר		3,000	
חדר שינה			
מזגן 1.5 כ"ס	electra	3,000	
ראי-גוף		150	
מנורת לילה	מגע	100	
מטבח			
מקרר	Samsung	3,000	

	200	KitchenChef	קומקום חשמלי	
	200	Sol	מיקסר מקציף	
	150	Kennedy	מוט מעבד מזון	
	500	Hyundai	מיקרוגל	
	500	Pilot	תנור אובן	
	2,000	Bosch	מכונת כביסה	
	300	MagicBullet	מעבד מזון שולחני	
	400	GoldLine	כיריים חשמליות	
			פלטת שבת	
				סלון
	2000	Celestion	זוג רמקולים	
	400	MorphyRichards	מאוורר חכם	
	5,000	MAG	טלוויזיה 60 אינץ'	
	3,000	DELL	מחשב שולחני	
	1,500	Sony	מגבר סאונד	
	150	D-link	סוויץ' תקשורת	
	10,000		שטיח פרסי	
				מרפסת
	1,500	LG	זוג מסכי מחשב 21 אינץ'	
	3,000	Intel	מחשב PC	

השוכר

המשכיר