

עיקרי חוזה השכירות - לזכאי שכ"ד בהנחה

שוכרים יקרים,

על מנת להקל עליכם בהבנת חוזה השכירות, בחרנו להציג לכם את עיקריו **בשפה פשוטה ובהירה**. יחד עם זאת, חשוב לנו להדגיש כי **הנוסח המחייב הוא זה המופיע בחוזה עליו תחתמו**. החוזה שניסחנו ושנפקח על קיומו, נעשה מתוך כוונה **ליצור יחסי הוגנות בינכם לבין היזם (המשכיר)**, כדי להקנות לכם **וודאות וביטחון מרביים**.

מאחלים לכם חווית מגורים מהנה.

תקופת השכירות

- השכירות מחולקת ל-2 תקופות: הראשונה: ל-5 שנים ואחריה אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות כך שסך **כל תקופה השכירות היא 10 שנים**

- בנוסף, עומדת לכם הזכות **לסיים את החוזה בתום כל שנת שכירות**

לדוגמא: אם התחלתם את תקופת השכירות ב- 1.5.2021 ושנת השכירות מסתיימת ב- 30.4.2022, עליכם להודיע למשכיר בכתב 60 יום לפני תום שנת השכירות לא יאוחר מיום 1.3.2022 (כמובן שאפשר קודם). ואולם, אם תבחרו לסיים את החוזה במהלך השנה, תוכלו למצוא שוכר חילופי, תאום ובהסכמת המשכיר.

דמי השכירות ודמי האחזקה

- דמי השכירות נקבעו בהתאם לשומה שנערכה בסמוך למועד תחילת תקופת השכירות ומדי 3 שנים תערך בדיקת שמאות לעדכון דמי השכירות. **העדכון ייכנס לתוקף כלפיכם, בעת מימוש האופציה לתקופת**

השכירות הנוספת

- דמי האחזקה יחולו עליכם ויעודכנו מעת לעת. **העדכון ייכנס לתוקף כלפיכם, בעת מימוש האופציה לתקופת השכירות הנוספת**

- נוסף, יעודכנו דמי השכירות ודמי האחזקה בתום כל 12 חודשי שכירות בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן

- דמי השכירות והאחזקה ישולמו מדי חודש מראש, התשלום יתבצע באמצעות הוראת קבע בחשבונכם

תשלומים נוספים החלים עליכם

- כמקובל, יחולו עליכם כל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכד'
- המשכיר יישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס

תיקונים ואחזקה

- המשכיר יעמיד לרשותכם חברת אחזקה שתתחזק את השטחים המשותפים.
- בנוסף, המשכיר יישא באחריות בדק בגין הבניין והדירה (אותה אחריות בדק שקיימת בעת רכישת דירה חדשה) וכן בחובה לתקן ליקויים במערכות הדירה (אשר הותקנו ע"י היזם) הנובעים משימוש סביר

בטחונות

בעת חתימת החוזה עליכם להעמיד את כל הביטחונות הבאים:

- **ערבות בנקאית או פיקדון מזומן** בסכום של חודשיים שכירות ודמי אחזקה + מע"מ על דמי האחזקה (הערבות תהא בתוקף במשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה)
- **שטר חוב** בסכום השווה ל-6 חודשי שכירות ודמי אחזקה+ המע"מ על דמי האחזקה
- **3 צ'קים פתוחים** לפקודת: חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והעירייה
- המשכיר יוכל לממש את הביטחונות הנ"ל רק במקרים המפורטים בחוזה ובכל מקרה עליו לתת לכם התראה מוקדמת בכתב 15 ימים לפני מימוש הביטחונות
- המשכיר חייב להשיב לכם את הביטחונות הנ"ל בתוך 60 יום לאחר תום תקופת השכירות ופינוי הנכס (בכפוף לכך ששילמתם את כל התשלומים החלים עליכם בהתאם לחוזה)

שינויים בדירה

- ללא קבלת אישור בכתב מהמשכיר, לא תוכלו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם בדירה, חיצוניים או פנימיים, במידה שקבלתם אישור, העלויות יחולו עליכם