

עיקרי חוזה השכירות

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: התקופה הראשונה ל-5 שנים ולאחריה אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות. כך ששך **כל תקופה השכירות היא 10 שנים**. האופציות ימומשו לפי החלטתכם
 - בנוסף, עומדת לכם הזכות **לסיים את החוזה בתום כל שנת שכירות** או במהלך שנת השכירות שאחריה, ובלבד כי הודעתם על כך למשכיר 60 יום לפחות לפני תום שנת השכירות
- 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, כלומר, לא יאוחר מיום 1.3.2022 (כמובן שאפשר קודם)
- בנוסף לאמור לעיל, ניתנת לכם האפשרות למצוא שוכר חלופי (אשר יאושר ע"י המשכיר) בכל עת ולסיים את ההתקשרות על פי החוזה בהתראה של 60 יום מראש.

דמי השכירות ודמי האחזקה

- דמי השכירות ודמי האחזקה יתעדכנו בתום כל שנת שכירות בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, ובתום כל תקופת השכירות (מדי חמש שנים), **המשכיר ראשי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה, בלא יותר מ-5%**

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. נוסף, המשכיר נושא 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)
- דמי השכירות והאחזקה ישולמו מדי חודש מראש, התשלום יתבצע באמצעות הוראת קבע בחשבונכם

שינויים בדירה

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