

גליה אלבין ת.ז. 002462588
ע"י ב"כ עו"ד יניב מויאל מ.ר 57335
מרח' הקליר 14/12 ת"א 6424514
טלפון: 03-5611445 פקס: 03-5611443
Email: yaniv@yanivmoyal-law.com
התובעת

- נגד -

1. מילשטיין (בסרי מלנוב) דבורה ת.ז. 059019877
2. מילשטיין (אלון) צבי ת.ז. 022063465
מרחוב הזורע 45 כפר שמריהו
טלפון: 0545444859
הנתבעים

תביעה לפינוי מושכר

בהתאם לפרק טז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד - 1984 (להלן: "התקנות"), מתכבדת בזאת התובעת, להגיש כתב תביעה נגד הנתבעים יחד ולחוד.

במסגרת כתב תביעה זה יתבקש ביהמ"ש הנכבד:

1. ליתן צו פינוי כנגד הנתבעים מנכס מקרקעין- בית בשטח של 900. מ"ר ברח' הזורע 45 הרשומה בלשכת רישום מקרקעין בנתניה כגוש מספר 6665 חלקה 390 (להלן: "המושכר").
2. לחייב את הנתבעים ביחד או לחוד בהוצאות כתב תביעה זה ושכר טרחת עו"ד בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ומע"מ כדין, וזאת מיום הוצאתו ו/או מיום פסיקתם לפי העניין ועד ליום תשלומם בפועל.

זהות הצדדים

3. התובעת בעלת המושכר, בשלמות ורשומה בלשכת רשום המקרקעין (להלן: "המשכירה").
4. הנתבעים הינם זוג בשנות ה-40 לחייהם (להלן: "השוכרים") אשר כרתו חוזה שכירות לטובת מגורים והם מתגוררים במושכר מיום 1.7.15 הנתבעים הפרו את הסכם השכירות המחאות שניתנו להבטחת דמי השכירות החודשיים חזרו זה אחר זה.
5. לימים מסתבר כי הנתבעים הינם צמד נוכלים סידרתי כאשר הנתבע 2 הינו חייב בעשרות תיקים בהוצאה לפועל עם חובות של מעל למיליון ₪ כך הוא חי על חשבונם של אחרים ומשאיר שובל של חובות והתחייבויות היכך שידו נוגעת. כעת משתמש הנתבע 2 באשתו הנתבעת 1 לצורכי ההונאה והגזל כאשר מצאו הזוג את התובעת כקורבן הבא שלהם.

מהות התובענה

6. בקליפת האגוז יאמר כי מדובר בחוזה שכירות של השוכרים, שנכרת עם המשכירה בכוונה להונות אותה ולשהות במושכר ככל הניתן מבלי לשלם דבר. החוזה הופר בצורה בוטה שעה שהמשכירה איננה מקבלת ומעולם לא קיבלה דמי שכירות בשיעורם ובמועדם, הנתבעים ממשיכים להחזיק במושכר תוך זלזול במשכירה וברכושה, תוך גרימת נזקים למושכר ולנלווה לו- כך למשל צוברים חובות רבים ברשויות מול חברת חשמל מול נותני שירותים ואף מזניחים את המושכר- הבריכה והגינה הצמודים לו.

7. התובעת פנתה מספר פעמים לנתבעים בבקשה לתקן את ההפרה היסודית של ההסכם ואף הוציאה שלושה מכתבים מעורכי דין המבקשים מהשוכרים לשלם את חובם ולתקן את הפרתם ברם, במהרה התברר כי התובעת נפלה קורבן למעשה נוכלות שמלכתחילה לא היה בכוונתם לשלם את דמי השכירות ורק ניצלו את טוב ליבה תמימותה ויושרה של התובעת.

המסכת העובדתית

8. התובעת הינה הבעלים של דירת מגורים ברחוב ו הזורע 45 בכפר שמריהו הרשומה בלשכת רישום מקרקעין בנתניה כגוש מספר 6665 חלקה 390.

• רצ"ב נסח טאבו מצורף נספח א'.

9. ביום 5.7.2015 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת (שאינה כפופה לתחולת הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972) בין התובעת לנתבעים לתקופה של 24 חודשים החל מה 1.7.15 (להלן- "הסכם שכירות")

• רצ"ב הסכם השכירות ומסומן נספח ב'.

10. לצורך הבטחת דמי השכירות הוסכם כי יפקידו הנתבעים בידי התובעת המחאות בסך 32,000 ₪ (גובה השכירות החודשית המוסכמת).

11. במעמד חתימת ההסכם באה לקראת הנתבעים התובעת והסכימה לאפשר לנתבעים להתקין במקום המטבח הקיים מטבח אחר לטעמם, וכן ביקשו לבצע מספר שינויים נוספים במושכר והתובעת נאותה לוותר על דמי שכירות של החודש הראשון (7/2015) וזאת בגין ההתאמות והשינויים שהנתבעים ביקשו לעשות כדי להתאים את המושכר לצורכיהם.

12. המושכר נמסר לנתבעים שהוא המצב טוב כאשר הנתבעים בחנו את המושכר והוא התאים לצורכיהם ומטרתם כאמור – למגורים.

13. הנתבעים הפקידו בידי התובעת 23 המחאות מחשבונה של הנתבעת 1 (אשת הנתבע 2) כאמור, על סך 32,000 ₪ כ"א שתאריך פירעונם הוא ב-5 לכל חודש לכל תקופת שכירות.

• רצ"ב אישור הפקדת ההמחאות בבנק לאומי מסומן נספח ג'

14. כבר בחודש השני לשכירות - 8/2015 ההמחאה הראשונה חוללה. התובעת פנתה לנתבעים וביקשה להסדיר את התשלום ואכן בוצעה הפקדה במזומן לחשבון התובעת על הסך המתאים.
15. ההמחאה השנייה שהייתה אמורה להיפרע ביום 5.9.15 בעבור תשלום חודש ספטמבר חוללה אף היא בגין "העדר כיסוי".
16. שוב פנתה התובעת לנתבעים על מנת שיסדירו את התשלום ברם, לבקשת הנתבעים, הוצגה ההמחאה לבנק בשנית, וזו שוב חוללה בגין "העדר כיסוי".
17. גם ההמחאה לחודש 10.15 חוללה והושבה לתובעת בגין "העדר כיסוי" וכך גם המחאה של ה 5.11.15 שחוללה ב"העדר כיסוי".

• **צילומי המחאות שהוחזרו בהעדר כיסוי מסומנים כנספח ד'**

18. התובעת ביקשה מהנתבעים לשלם את המגיע או להתפנות ואף שיגרה שתי הודעות על הפרה ודרישת פינוי אך הנתבעים בשלהם. על אף הבטחות חוזרות ונשנות מצד הנתבע 2 שהכספים יועברו "מחר" ולמחרת אף הודיע כי "ההעברה בוצעה" והנתבעת לא קיבלה דבר.
19. "משכלו כל הקיצין" נאלצת התובעת לבוא בשערי בית המשפט לבקש סעד של פינוי.

הפרת ההסכם ע"י הנתבעים

20. על פי הסכם השכירות, ובהתאם לסעיף 6, הרי שעל השוכרים/הנתבעים, לשלם דמי שכירות חודשיים, בסך של 32,000 ₪. תנאי זה, אף נקבע בסעיף 13 שכותרתו "הפרות", כתנאי יסודי.
21. למעלה מכך בסעיף 6.7 להסכם נכתב במפורש "ברחל ביתך הקטנה" כי:

"השוכרים מצהירים בזה כי ידוע להם על כוונת המשכיר לקבל בחזרה לחזקתו את הדירה עם תום תוקפו של הסכם זה או עם תקופת השכירות או מועד מוקדם אחר בו חייבים השוכרים לפנות את הדירה, לפי המוקדם, הצדדים מצהירים בזה כי התחייבות לפינוי הדירה בתום תקופת הסכם זה היא מעיקרו של ההסכם ובמקרה שהשוכרים לא יפנו את הדירה במועד או לא ישלמו את דמי השכירות במועד ו/או לא ימלאו תנאי עיקרי של הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי לבטל הסכם זה, ועל השוכרים יהיה לפנות את הדירה מיד ולמוסרה למשכיר ובנוסף על כך יהיה עליהם לשלם את דמי השימוש ואת הנזקים שיגרמו למשכיר עקב הפרת הסכם זה".

(ההדגשות של הח"מ י.מ.)

22. סעיף 13 להסכם קובע כי סעיף 6 מהווה סעיף יסודי והפרתו הינה הפרה יסודית המזכה את התובעת בזכות ביטול עצמאית של ההסכם וקבלת החזקה על הנכס במידי, במידה והשוכרים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתשלום שכר הדירה המוסכם.

23. לא זו בלבד שהנתבעים אינם משלמים דמי שכירות הנתבעים יוצרים חובות בחברת חשמל, אינם משלמים ארנונה ומים, מחברת הגז התקשרו לתובעת והודיעו לה כי הדיירים אינם משלמים את חשבון הגז של הבית.

24. נודע לתובעת כי הנתבעים הפסיקו לטפל בבריכה ובגינה של הבית כפי שהתחייבו בהסכם ובכך גורמים לתובעת ולרכושה נזקים רבים.

25. בסעיף 17 להסכם השכירות התחייבו הנתבעים להמציא **שני ערבים** לקיום התחייבויותיהם על פי ההסכם אולם גם סעיף זה שנקבע בסעיף 13 כסעיף יסודי, הפרו הנתבעים ברגל גסה ועד לכתבת שורות אלו לא הומצאו ערבים מתאימים וכנראה לא יהיה בהם כל תועלת בשלב זה.

26. בעניין זה התובעת הלכה כברת דרך לקראת הנתבעים ושלחה מכתב בחודש אוקטובר שהוצמד בפתח הבית המושכר ביום 6.10.15 שבו נדרשו הנתבעים להסדיר תשלום דמי השכירות כמו כן, נדרשו להמצאת הערבים (בסעיף 4 למכתב) – ברם, לא נענו הנתבעים לדרישה זו.

27. בהתאם לסעיף 13 להסכם השכירות, הרי שאי מילוי סעיף מסעיפים המנויים בו ובכללם סעיף 6 ו-17 וסעיף 6.7 להסכם מהווה הפרת החוזה כולו ונותנת בידי התובעת (המשכירה) הזכות לביטול הסכם כזכות עצמאית ועילת פינוי.

28. בסעיף 15 להסכם השכירות הסכימו הנתבעים כי לתובעת תהיה זכות בנוסף לכל סעד או תרופה אחרים, לתפוס חזקה בכל צורה ואופן שתמצא לנכון ולנקוט בכל האמצעים לצורך פינוי השוכרים מן הדירה לרבות ניתוק חשמל, מים גז, טלפון והחלפת מנעולים בדירה.

29. התובעת שלחה לנתבעים מכתב התראה שהודבק על דלת הבית ביום 6.10.15 מכתב נוסף התריע מפני פניה למשטרת ישראל בגין עוקץ והונאה נשלח ביום 9.11.15 שלא נענו ע"י הנתבעים למרות שזכות התובעת לביטול הוא מידי.

• **רצ"ב מכתבים שנשלחו לנתבעים מטעם התובעת והוכחת המצאה מסומנים כנספח ה'**

30. יובהר כי במהלך כל הזמן הזה מתכתבים הנתבעים עם התובעת באמצעות מסרונים ואף הבטיחו להגיע ולהסדיר תשלום. כל פעם משתנה התירוץ וההבטחה אולם לטובא.

31. מחברת אנגלו סכסון נאמר לתובעת כי הנתבעים אף לא שילמו דמי תיווך המגיעים להם (הצ'ק שניתן לאנגלו סכסון בעבור דמי תיווך חזר אף הוא). זו לא פעם ראשונה שהנתבעים פועלים באופן הזה בו הם מקבלים שירות ולא משלמים (ראו תיק תביעות קטנות כפר סבא מיולי 2011 ת"ק 10-03-12396 אז השתמש הנתבע 2 בשמו האחר **אלון מילשטיין**).

32. מברור שערכה התובעת מסתבר כי לנתבע 2 עשרות תיקים בהוצאה לפועל עם חוב של למעלה ממיליון שקל ולכן הוא משתמש בנתבעת 1 – אשתו – כדי להמשיך את מעלליו במעשי ההונאה והנוכלות.

33. שהתובעת העמידה את הנתבעים מול המידע שבידיה במכתב האחרון שנשלח ב 9-11-15 התקבלה הודעת אס.אמ.אס מאיימת שמדברת בעד עצמה המראה את הכוחניות והבריונות של הנתבעים.

- רצ"ב צילום מסך הפלאפון של התובעת עם המסרון האחרון מטעם הנתבע 2 מסומן נספח ו'.

34. העובדה כי הנתבע 2 מציין במפורש שהוא ממתין לצו שיפוטי ובלעדיו לא יהיה יפעל לקיום ההסכם מעיד בעד עצמו כי אין מנוס ממתן צו פינוי.

סיכום

35. הנתבעים, מחזיקים במושכר תוך הפרת הסכם השכירות הפרה יסודית.
36. יותר מכך, הנתבעים לא פעלו לתקן את ההפרות למרות שהתובעת נתנה להם בנדיבות הזדמנויות לעשות כן.
37. מלבד זאת, התובעת תטען כי הפרת ההסכם בגין כל אחד מהמעשים המתוארים (ובמשקלם המצטבר על אחת כמה וכמה) מהווה הפרה יסודית של ההסכם ע"פ הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
38. התובעת תדגיש כי היא שומרת על זכותה לפיצול סעדים בגין כל סכום ו/או סעד שיגיע לה, לרבות בגין תשלומי חובה אשר חלים על הנתבעים אם וככל שלא ישולמו, לרבות נזקים בגינם תתבע ע"י צדדים שלישיים או כל עילה אחרת ו/או נזקים בגין פינוי המושכר ו/או פיצוי מוסכם ו/או שכירות עד למועד הפינוי בפועל.
39. לביהמ"ש הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתובענה זו לאור מהותה, הסעד הנדרש ומקום המקרקעין נשוא התובענה ו/או מקום מגורי הנתבעים.
40. אשר על כן, מתבקש בזה בית המשפט הנכבד ליתן צו לפינוי הנתבעים לרבות מיטלטליהם מהמושכר, כהגדרתו בכותרת תובענה זו והשבת החזקה על המושכר לאלתר לידי התובעת.
41. כמו-כן, מתבקש ביהמ"ש הנכבד לחייב את הנתבעים בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

יניב מויאל, עו"ד
ב"כ התובעת



בית משפט השלום – בהרצליה

גליה אלבין ת.ז. 002462588
ע"י ב"כ עו"ד יניב מויאל מ.ר 57335
מרח' הקליר 14/12 ת"א 6424514
טלפון: 03-5611445 פקס: 03-5611443
Email: yaniv@yanivmoyal-law.com
התובעת

- נגד -

1. מילשטיין (בסרי מלנוב) דבורה ת.ז. 059019877
2. מילשטיין (אלון) צבי ת.ז. 022063456
מרחוב הזורע 45 כפר שמריהו
טלפון: 0545444859
הנתבעים

תצהיר עדות ראשית מטעם התובעת

אני הח"מ גליה אלבין ת.ז. 002462588 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק מצהירה בזאת בכתב כדלהלן:
אני עושה תצהיר זה לשם תמיכה בתביעה לפינוי מושכר – נכס בבעלותי.

- אני התובעת והבעלים של בית מגורים ברחוב הזורע 45 בכפר שמריהו הרשומה בלשכת רישום מקרקעין בנתניה כגוש מספר 6665 חלקה 390.
רצ"ב נסח טאבו מצורף נספח א'.
- ביום 5.7.2015 חתמתי הסכם שכירות בלתי מוגנת (שאינה כפופה לתחולת הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התש"ל"ב-1972) עם הנתבעים לתקופה של 24 חודשים החל מה 1.7.15.
רצ"ב הסכם השכירות ומסומן נספח ב'.
- לצורך הבטחת דמי השכירות הוסכם כי יפקידו הנתבעים בידי המחאות בסך 32,000 ₪ (גובה השכירות החודשית המוסכמת). כמו כן דרשתי כי הנתבעים ימציאו 2 ערבים לצורך ביצוע הוראות ההסכם.
- במעמד חתימת ההסכם באתי לקראת הנתבעים והסכמתי לאפשר לנתבעים להתקין במקום המטבח הקיים מטבח אחר לטעמם, וכן אפשרתי להם לבצע מספר שינויים נוספים במושכר ואף ויתרתי על דמי שכירות של החודש הראשון (7/2015) וזאת בגין ההתאמות והשינויים שהנתבעים ביקשו לעשות כדי להתאים את המושכר לצורכיהם.
- מסרתי את המושכר לנתבעים שהוא המצב טוב כאשר הנתבעים בחנו את המושכר והוא התאים לצורכיהם ומטרתם כאמור – למגורים.

6. הנתבעים הפקידו בידי 23 המחאות מחשבונה של הנתבעת 1 (אשת הנתבע 2) כאמור, על סך 32,000 ₪ כ"א שתאריך פירעונם הוא ב-5 לכל חודש לכל תקופת שכירות.

רצ"ב אישור הפקדת ההמחאות בבנק מסומן נספח ג'

7. כבר בחודש השני לשכירות - 8/2015 ההמחאה הראשונה חוללה. פניתי לנתבעים וביקשתי להסדיר את התשלום ואכן בוצעה העברה בנקאית לחשבוני על הסך ההמחאה שחוללה.

8. ההמחאה השנייה שהייתה אמורה להיפרע ביום 5.9.15 בעבור תשלום חודש ספטמבר חוללה אף היא בגין "העדר כיסוי".

9. שוב פניתי לנתבעים על מנת שיסדירו את התשלום ברם, לבקשת הנתבעים, הוצגה ההמחאה לבנק בשנית, וזו שוב חוללה בגין "העדר כיסוי".

10. גם ההמחאה לחודש 10.15 חוללה והושבה אלי בגין "העדר כיסוי" כמו כן גם זו של חודש נובמבר 2015 הושבה "ללא כיסוי".

צילומי המחאות שהוחזרו בהעדר כיסוי מסומנים כנספח ד'

11. דרשתי מהנתבעים לשלם את שכר הדירה או להתפנות מרצון ואף שיגרתי הודעת הפרה ודרישת פינוי הנתבעים ענו כי יתפנו באמצעות צו שיפוטי.

12. "משכלו כל הקיצין" נאלצתי לבוא בשערי בית המשפט לבקש סעד של פינוי.

13. על פי תנאי ההסכם שחתמתי עם הנתבעים אני זכאית לביטול הסכם ערב הפרה יסודית מצד הנתבעים. שלחתי לנתבעים מספר הודעות על כוונתי לבטל את ההסכם עימם ואף נתתי מספר הזדמנויות לתיקון ההפרות ולא נענית.


רצ"ב מכתבים שנשלחו לנתבעים מטעם התובעת מסומנים כנספח ה'

14. הנתבעים גורמים לי נזק כל יום שהם מחזיקים בנכס. למיטב ידיעתי הנתבעים הפסיקו לטפל בבריכה ובגינה והחלו צוברים חובות לספקי שירותים.

15. לאור הודעת המסרון האחרון שקיבלתי מהנתבע 2 המדבר בעד עצמו ומעיד כאלף עדים כי מדובר בזוג נוכלים מקצועי שמלכתחילה לא הייתה בכוונתם וביכולתם לשלם.

רצ"ב הודעת המסרון מטען הנתבע 2 ומסומנת כנספח ו'

ולראייה באתי על החתום


גליה אלבין

הנני מאשר כי ביום שישי 13 לנובמבר 2015 הופיעה בפני מר/הגב' גילה אלבין ת.ז. 002462588 ולאחר שהזהרתי אותה כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן אישרה בפני את אמיתות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.



נספח א

תאריך 11/11/2015
 כ"ט חשון תשע"ו
 שעה: 12:33
 מסח מס' 177914

מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
 העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 6665 חלקה: 390

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הרצלייה מ.מ. כפר שמריהו	900.00	מרי
המספרים הישנים של החלקה 6665/233		

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15837/1993/1	28/12/1993	מכר	אלבין גליה	ת.ז.	02462588
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10807/1992/1	24/09/1992	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות		
הערות: ילקוט הפרסומים 4023 מיום 9.7.92					
3863/1996/1	26/02/1996	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות		
הערות: י.פ. 4318 מיום 13.7.95					
24245/2015/1	11/11/2015	הערה על צורך בהסכמה סעיף 128	אלבין שמואל	ת.ז.	021805262
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד



חותמת הלשכה

שולמה אגרה

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ותחתם ב 5 ביום לחודש 2015
 GALIA Albin by MAIL.COM
 002462388 ס"ל: 0544880072 (להלן - "המשכיר")
 ס"ל: 29 ת"ו
 מצד אחד: 2VIMILSHTEIK@MAIL.COM
 1. 0522444444 - 0545444859 (הזירה)
 2. 220634655 - ס"ל: מרחוב הארץ 4 סניף סניף (להלן שניהם יחד וכל אחד לחוד - "השוכרים")
 מצד שני:

והמשכיר תנו בעל הזכויות הבלעדיות של הדירה כהגדרתה בהסכם זה להלן;
 והשוכרים מעונינים לשכור את הדירה מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה ובתנאים כמצויין להלן בהסכם זה והמשכיר הסכים להשכיר לשוכרים את הדירה כאמור הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;
 והשוכרים מצהירים כי הדירה תשמש למגורים שלהם בלבד;
 והוסכם במפורש בין הצדדים, כי השוכרים לא יהיו מוגנים עפ"י הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ואו עפ"י חוקי הגנת הדייר על כל תיקונייהם השונים, וכי מעיקרו ומיסודו של הסכם זה שהגנת החוק הנ"ל והגנת החוקים הנ"ל לא יחולו לגבי שכירות זו, לגבי הדירה ולגבי היחסים בין הצדדים;

לפיכך הוסכם בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא, פירושים, נספחים, הגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים לכל דבר וענין.
- 1.2 כותרות הסעיפים הינן לצורך הנוחות בלבד ולא יסתמכו עליהן בפירוש או בביאור הסכם זה.
- 1.3 למונחים שלהלן תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

"ההסכם" - הסכם זה וכל נספחו, לרבות כל תוספת שתתווסף לו בעתיד.
 "השוכרים" - כל אחד מהיחידים השוכרים בחדד ואו לחוד.
 "הדירה" - הדירה המצויה ברחוב הארץ 4 סניף סניף (הזירה)

1.4 הנספחים להסכם זה יהיו כדלקמן:

- "נספח א" - ערבות בנקאית.
- "נספח ב" - ערבות אישית.
- "נספח ג" - רשימת קריאת מונים + רשימת תכולה.

2. התקשרות ותקופת השכירות

- 2.1 המשכיר משכיר בזה לשוכרים והשוכרים שוכרים בזאת מאות המשכיר, את הדירה לתקופה של 24 חודשים המתחילה ביום 11/7/15 ומסתיימת ביום 11/7/17 (להלן - "תקופת השכירות").
- 2.2 במידה והמשכיר יחליט להמשיך להשכיר את הדירה לאחר תום תקופת השכירות, לשוכרים תהא אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 24 חודשים המתחילה ביום 11/7/17 ומסתיימת ביום 11/7/19 (להלן - "תקופת האופציה") רק אם נתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

1.3

- א. השוכרים עמדו בכל התחייבויותיהם על פי הסכם זה;
- ב. השוכרים המציאו בטוחות מתאימים לתקופת האופציה;
- ג. השוכרים הפקידו 24 המחאות דחיות בגין זמי השכירות עבור תקופת האופציה;
- ד. השוכרים הודיעו בכתב למשכיר על רצונם להאריך את תקופת השכירות למשך תקופת האופציה לפחות 60 יום לפני תום תקופת השכירות.

הוראות סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי ההסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

3. דיתור על טענות אי-התאמה

- 3.1 השוכרים מאשרים כי ראו, בחנו ובדקו את הדירה וסביבתה, לרבות מצבה הפיסי והמשפטי, ומצאו אותה תקינה לחלוטין, ומתאימה לצרכיהם ולמטרותיהם והם מוותרים בזאת, על כל טענות מוס ואו פגם ואו אי-התאמה, מכל מין וסוג שחוא, או טענות אחרות שהן.
- 3.2 ביום מסירת החוקה בדירה, כשהיא פגועה מכל אדם וחפץ, למעט רשימת התכולה המוגשת בנספח "ג", יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה ובו יצוין כי הדירה נמסרת כשהיא מסודרת וצבועה.
- כמו כן יירשמו בנספח "ג" ופרוטוקול המסירה קריאת מוגי השמל, מים ונו רשימות התכולה.
- 3.3 פרוטוקול מסירה ייערך גם בעת החזרת החוקה בדירה לידי המשכיר, בו יירשמו קריאת מוגי השמל, מים ונו, ובוסף תימסר הדירה לידי המשכיר כשהיא נקייה וקידוחית מסוימת וצבועים בצבע לבן על ידי בעלי מקצוע מטעם השוכרים כפי שנמסרת וכן ימסרו הפריטים המנויים ברשימת התכולה במצבם כפי שהיו במועד מסירת החוקה בדירה לידי השוכרים למעט בלאי בגין שימוש זהיר.

4. מטרת השכירות

השוכרים ישתמשו בדירה אך ורק למטרת מגורים שלהם ולא לכל מטרה אחרת. הוראות סעיף זה הינן מעיקרי ההסכם והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

5. בדיקה ע"י המשכיר

- 5.1 למשכיר ואו למי מטעמו, תחא הזכות המלאה לבקר בדירה בכל זמן סביר ולאחר תאם מראש עם השוכרים, על מנת לבדוק ולראות את מצב הדירה וכן לבדוק אם תנאי הסכם זה מתקיימים במלואם וכן מכל סיבה שהיא.
- 5.2 המשכיר ואו מי מטעמו, יהיו רשאים להיכנס לדירה בכל זמן סביר, בתאום מראש עם השוכרים, על מנת להראותה לשוכרים ואו רוכשים פוטנציאלים.

6. דמי שכירות

- 6.1 דמי השכירות יהיו כדלקמן:

בתקופת השכירות יהיו בסך של 32,000 ש"ח (במילים: שלושים ושתיים אלף ש"ח) בגין כל חודש 24 יום 32,000 ש"ח בזאת

בתקופת האופציה, אם תחיה, יהיו בסך של 32,000 ש"ח (במילים: שלושים ושתיים אלף ש"ח) בגין כל חודש, בתוספת 0% (במילים: אחוזים).

מוסכם, כי דמי השכירות יכללו את תשלום הארנונה, אך לא כולל את התשלום עבור חוב המים והביוב.

- 6.2 דמי השכירות ישולמו במזומן לחשבון מזומן מראש.
- 6.3 מוסכם, כי השוכרים יפקידו במעמד חתימת ההסכם בדמי המשכיר 24 המחאות לתאריכים: בגובה דמי השכירות.

24 יום 32,000 ש"ח בזאת
 וכתלם תלם האלפונה. במזומן אלפון וקר
 הנתונה

6.5 למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי הגבלה מכה חוק ו/או תקנון ו/או צו, קיימת/לא עתידית, באשר לגובה דמי השכירות המותרים בגביה לא תחול על דמי השכירות על פי הסכם זה.

6.6 הנתחייבות השוכרים לשלם את דמי השכירות וכל תשלום אחר החל על השוכרים מכה הסכם זה הנה למשך כל תקופת השכירות ותקופת האופציה, אם תחיל, ופינוי הדירה במועד מוקדם יותר אין בו כדי לפטר את השוכרים מתובה זו וחשוכרים יהיו חייבים בתשלום דמי השכירות במלואם עבר תקופת השכירות ותשלום יותר התחייבותיהם על פי הסכם זה.

6.7 השוכרים מצהירים בזה כי ידוע להם על כוונת המשכיר לקבל בתורה לחזקתו את הדירה עם תום תוקפו של הסכם זה או עם תקופת השכירות או מועד מוקדם אחר בו חייבים השוכרים לפנות את הדירה, לפי המוקדם, והצדדים מצהירים בזה כי ההתחייבות לפינוי הדירה נגזרת מתקופת הסכם זה היא מעיקרו של ההסכם ובמקרה שהשוכרים לא יפנו את הדירה במועד זה לא ישלמו את דמי השכירות במועד ו/או לא ימלאו תנאי עיקרי של הסכם זה, תא ו/או המשכיר לבטל הסכם זה, ועל השוכרים יהיה לפנות את הדירה מיד ולמסרה למשכיר, ובנוסף על כך יהיה עליהם לשלם את דמי השימוש ואת הנזקים שיגרמו למשכיר עקב הוצאת הסכם זה.

6.8 מבלי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד או תרופה הנתונים למשכיר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, כל סכום שלא ישולם במועדו, ישא ריבית פיננסית צמודה בשיעור 2% לחודש.

6.9 מוסכם כי איחור בתשלום שכר הדירה של יותר מ-5 ימים יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

6.10 בשום מקרה, תשלום דמי השכירות הנ"ל לא יחשבו כתשלום דמי מפתח ו/או תמורה אחרת כדמי מפתח.

הודאות סגוף זה, על כל סעיפי המשנת שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. מסיים, היטלים ותשלומי חובה

7.1 כל המסים, החיטלים, התשלומים, עירוניים, ו/או אחרים החלים על המחזיק בדירה ו/או על הדירה ו/או המתחייבים אליה ו/או לשכירות נשוא הסכם זה, ממועד תחילת תקופת השכירות, יחולו על השוכרים וישולמו על ידם במועדים וכסדרם, למעט תשלום הארנונה אשר הנו חלק מתשלום דמי השכירות ואשר ישולם על ידי המשכיר מתוך תשלום דמי השכירות. מוסכם בזאת, כי כל המסים, החיטלים והתשלומים החלים על הבעלים של דירה יחולו על המשכיר.

7.2 השוכרים מתחייבים לשלם, במועדים וכסדרם, את כל התשלומים החלים עליהם והמקומים בסעיף 7.1 לעיל ואת כל יתר החוצאות, חשמל, מים, גז, וכי והמתחייבים לתקופת השכירות נשוא הסכם זה. (כל יום לאחר שהשוכרים שילמו את חשבון המים והחשמל חגיגות של מול תגיע לקרוא את המונים ביחידות בחצר, ותחזיק לשוכרים את הסכומים המגיעים להם חזרה מקיזוז קריאת המונים)

7.3 לשם מניעת ספקות, השוכרים מצהירים בזה כי החוצאות האמורות בסעיפים 7.1 ו-7.2 הם תשלומים החלים על השוכרים בנוסף לדמי השכירות החודשיים וכל איחור או פגור בתשלומים יחשב כאיחור וכפיגור בתשלום דמי השכירות.

7.4 אם לא ישלמו השוכרים את החוצאות החלות עליהם כאמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 זלעיל וכתוצאה מכך ינתקו המים ו/או החשמל ו/או הגז ו/או הטלפון ויחולו קנסות ו/או ריבית פיגורים בגין פיגור בתשלום החוצאות הנ"ל, אחראים השוכרים להגביר המחוזה של הדירה למים ו/או לחשמל ו/או לגז ו/או לטלפון וכן לתשלום כל קנס ו/או ריבית פיגורים לרשות המוסמכות שיגבע כתוצאה מכך.

7.5 ע"פ דרישת המשכיר, ימציאו השוכרים אישורים וקבלות המעידים על ביצוע התשלומים שהשוכרים חייבים בתשלומם עפ"י הסכם זה.

7.6 המשכיר יהא רשאי (אך לא חייב) לאחר שנתן התראה בכתב לשוכרים לשלם כל סכום החל על השוכרים עפ"י הסכם זה שלא שולם על ידם תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום או מהמועד בו היה עליהם לשלמו, ועל השוכרים לחשיב למשכיר הסכום האמור בסעיף ריבית פיגורים בשיעור הקבוע בבנק הבינלאומי הראשון בע"מ בגין חריגות בלתי מאושרות מחשבות ח"יד וזאת מהמתוך שסכים כאמור שולם ע"י המשכיר ועד למועד החזרתו למשכיר על ידי השוכרים.

6
3

7.7 דין הסכמים שייגעו למשכיר מהשוכרים בהתאם לאמור לעיל כדין דמי השכירות עצמם. אין באמור בסעיף זה, לעניין זכות המשכיר לבצע תשלומים כאמור, כדי לפגוע או לגרוע מזכויותיו לכל סעד ותדופה הנתונים לה עפ"י הסכם זה ואו עפ"י כל דין.

7.8 מוסכם, כי התשלומים בגין הדירה ברשויות השותות ימשיכו להיות על שם המשכיר. במידה והמשכיר יהליט אחרת, יפעלו הצדדים באופן מידי להעברת התשלומים השונים על שם השוכרים.

הוראות סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. השימוש בדירה

8.1 השוכרים מתחייבים להשתמש בדירה בצורה אחידה וסבירה ולשקוד על כך כי במשך כל תקופת השימוש תמצא הדירה וכן כל המחברים והמתקנים הקשורים בה וכל החפצים, המכשירים, והציוד המצוי בה, במצב תקין, סדיר, נקי, טוב ונאות. כמו כן, השוכרים מתחייבים לטפל בגינה, לרבות השקיה, טיפוח וכי"ב, ולהשאיר במצב כפי שהיא במועד חתימת הסכם זה.

8.2 השוכרים מתחייבים להשתמש בדירה רק למטרה חוקית, ולא לגרום כל מטרד או מפגע לשכנים האחרים המתגוררים בבנין ואו בסביבתו.

8.3 מבלי לפגוע באמור לעיל, מתחייבים השוכרים לתקן מיד על חשבונם, כל פגם ואו קלקול שנגרם לדירה ואו בכל מתקן אחר הקשור בצורה כלשהי לדירה. לא תיקנו השוכרים פגם ואו קלקול כאמור, יחא המשכיר רשאי (אך לא חייב) לעשות כן על חשבון השוכרים וזאת מבלי לפגוע או לגרוע מזכויותו לכל סעד או תרופה הנתונים לו עפ"י הסכם זה ואו עפ"י דין. האמור בסעיף 7.6 לעיל לעניין החזרת סכומים שהוצאו ע"י המשכיר בצורך ריבית בשיעור הקבוע בס"ק הנייל, יחולו, בשינויים המחייבים, גם לעניין סכומים שיוצאו על ידי המשכיר בהתאם לאמור בס"ק זה.

8.4 חובת השוכרים לבצע תיקונים כאמור לא תחול לגבי פגמים ואו קלקולים הנובעים מעייפות חומרים ומבלאי טבעי אשר לא נבעו משימוש של השוכרים ואשר חובת תיקונם חלה על המשכיר לפי דין.

הוראות סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

9. אישור הסבת זכויות ע"י השוכרים

השוכרים אינם רשאים למסור חוקה ואו להשכיר ואו לתת רשות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לאדם ואו לגוף כלשהו להשתמש בדירה או בכל חלק הימנה, כאילו צורה שהיא ואו להעביר בתמורה או שלא בתמורה לאחרים (או חלק הימנה) המוקמת להם עפ"י הסכם זה אלא אם קיבלו את הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

הוראות סעיף זה הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. הסבת זכויות ע"י המשכיר

המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו (או כל חלק מהן) בדירה לאחרים) מבלי שיהיה צריך לקבל את הסכמת השוכרים לכן, ובלבד שזכויות השוכרים עפ"י הסכם זה לא תיפגענה כתוצאה ואו בעקבות העברת זכויות כאמור.

11. פינוי הדירה

11.1 בתום תקופת השכירות או בכל מועד אחר בו חייבים השוכרים לפנות את הדירה או במתנד בו פגו השוכרים את הדירה, יחזירו השוכרים למשכיר את המפתח ואת החוקה ובלעדית בדירה, בגינה הצמודה לה ובתכולת הדירה כשהיא פזיה מכל חפץ ואדם, לרבות ציוד ואו מתקנים, השייך לשוכרים, ובמצב כפי שקיבלו אותה למעט בלאו הנובע משמש סביר, וכשהיא נקייה, מסויזת וצבועה בלבן על ידי אנשי מקצוע מטעם השוכרים. מוסכם, כי במעמד החזרת החוקה יערך פרוטוקול מסירה. חיה ונתגלו נזקים שאינם נובעים משימוש סביר יישאו בהם השוכרים.

הוראות סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

12. אי-תחולת חוקי הגנת הדייר

Handwritten signature/initials.

12.1 השוכרים מצהירים כי לא שילמו כל תשלום על חשבון דמי-מפתח עבור הדירה, וכן לא השתתפו בכל חלק שהוא בתוצאות הבניה של הדירה, ולפיכך אין להם ולא תהינה להם בעתיד זכויות כלשהן בדירה ואו במזגן, פרט לזכות השימוש בדירה למטרת מגורים, כאמור בהסכם זה.

12.2 השוכרים מצהירים כי ידוע להם כי ביחס לדירה ואו ביחס לשימוש בדירה ואו ביתם לשכירות נשח הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"א-1972 ואו כל הוראות שיבואו בטסוף או במקום הוראות החוק הנ"ל ואו כל הוראה חוקית המקנה זכויות לזיירות מוגנת ואו זכויות להפחתת דמי-השכירות ואו זכויות להארכת תקופת השכירות מעבר לאמור בהסכם זה, ואו זכויות להעברת השכירות במושכר לאחר ואו זכות לקבלת דמי-מפתח ואו כל תשלום אחר עבור פינוי הדירה.

12.3 השוכרים מצהירים כי בתום תקופת השכירות חייבים הם לפנות את הדירה והם לא יהיו לזיירים מוגנים מכת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ואו כל חוק הגנת הדייר אחר ואו תקנות מכוחו, בין קיימות ובין עתידיות, ולא יהיו זכאים לדרוש או לקבל דמי מפתח או כל תשלום או כל פיצוי אחר בגין פינוי הדירה כאמור.

12.4 הצדדים מסכימים בעיהם מראש, כי כל שיפור או תוספת שתבצע בדירה על ידי השוכרים, בין בהסכמת המשכיר ובין שלא בהסכמתו, לא תהיה בשום פנים ואופן תשלום דמי מפתח.

הוראות סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

13. הפרות

13.1 הוראות סעיפים 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17 של הסכם זה, מחוות תנאים יסודיים וכל הכרה של תנאו מתנאים אלה תיחשב כהפרה יסודית שתזכה את המשכיר לדרוש, בנסוף לכל סעיף אחר הנתון לו עפ"י הסכם זה ואו עפ"י הדין, את פינויים המיידים של השוכרים מן הדירה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הפרו השוכרים תנאי אחר בהסכם זה, תינתן להם בהודעה בכתב, אורכה של 7 ימים לתיקון ההפרה. כל הפרה אשר לא תתוקן תוך 7 ימים כאמור תחופך מאותו מועד להפרה יסודית של ההסכם.

13.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בשל הפרו של תנאי מתנאי הסכם זה, ישלמו השוכרים למשכיר את הנזק הממשי שנגרם לו כתוצאה מהפרה כאמור.

13.3 המשכיר יהא רשאי לקוז ואו לחלט כספים כלשהם שקיבל מהשוכרים על חשבון חוב כלשהו מהשוכרים, לרבות דמי נזק. השוכרים אינם רשאים לקוז מדמי השכירות תשלום כלשהו.

13.4 במקרה של הפרת סעיפים עיקריים להסכם ע"י השוכרים ונסוף לכל סעיף, שימנעו למשכיר, בהתאם להסכם זה ואו לפי כל דין, קובצים בזה הצדדים את גובה הפיצויים שיגיעו למשכיר במקרה של הפרת ההסכם ע"י השוכרים לטכום מינימלי השווה ל- 30,000 ש"ח (שלושים אלף ש"ח) כפיצוי קבוע ומוסכם מראש, אותו קבעו הצדדים מבלי כל צורך להוכיח את גובה הנזק.

13.5 בנוסף ומבלי לגרוע מזכות כלשהי של המשכיר על-פי ההסכם ועל פי כל דין מוסכם כדלקמן:

בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה מתום תקופת השכירות או ממועד אחר אשר בו חייבים השוכרים לפנות את הדירה בהתאם להסכם זה או הנובע הימנו או עפ"י הדין, ישלמו השוכרים למשכיר כפיצוי מוסכם סך בשי"ח השווה ל- 900 ש"ח (במילים: תשע מאות ש"ח) לכל יום איחור. הצדדים מעריכים את סכום הפיצוי המוסכם כדמי נזק סבירים וצפויים כתוצאה מסתברת מהאיחור במסירת החסקה. האמור לעיל הינו בנוסף ובאופן מצטבר לכל סעיף ואו תרופה אחרים הניתנים למשכירים לפי הסכם זה ואו כל דין לרבות פיצוי בגין נזקים ממשיים שנגרמו להם.

13.6 במקרה שאחד מן החשבונות לא ישולמו על ידי השוכרים, רשאי המשכיר לנתק את הדירה מהשירותים הנ"ל.

14. איסור פיצוי שינויים

14.1 אסור לשוכרים לבצע ואו להכניס כל שינוי ואו לחסוף כל תוספת בניה במבנה הדירה, אלא בהסכמת המשכיר לכך בכתב ומראש.

14.2 פעלו או ניסו השוכרים לפעול בניגוד לאמור בסעיף 14.1, יהיה המשכיר רשאי למנוע בעד השוכרים מלבצע כל שינוי ואו לחסוף תוספת בניה כאמור לעיל וכן לתבוע את סילוקם

Handwritten signature/initials: 3/ab

לא לתור ו/או לסלקם בעצמו והשוכרים יהיו חייבים לשלם למשכיר, עם דרישתו הראשונה, את הוצאות הסילוק וההריסה האמורים בגירוף הוצאות שנגרמו למשכיר.

14.3 מבלי לגרוע מזכויותיו של המשכיר הרי כל תוספת או שינויים שייגעו כאמור ייחשב כרכשו של המשכיר אלא אם החליט אחרת. בחר המשכיר לקיים התוספת ו/או השינויים - פסור הוא מתשלום לשוכרים בגין השקעתם.

14.4 בשום מקרה, השיפוצים ו/או התוספות הנ"ל לא יחשבו כתשלום דמי מפתח ו/או תמורה אחרת כדמי מפתח.

14.5 בשום מקרה, השיפוצים ו/או התוספות ו/או השינויים ו/או התיקונים הנ"ל לא ייעשו בניגוד לכל חוק ו/או תקנה ו/או תקן ו/או ללא קבלת היתר מתאים מהרשויות המוסמכות.

הוצאות סינף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרזן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. תמיסת חזקה ע"י המשכיר

15.1 מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות המשכיר עפ"י הסכם זה, הרי שבנוסף לכל סעד או תרופה אחרים הנתונים למשכיר לפי הסכם זה ו/או עפ"י הדין, יהיה המשכיר רשאי ו/או כל אדם מטעמו, במקרה של אי מינוי הדירה ע"י השוכרים בתום תקופת השכירות או בכל מקרה אחר בו חייבים השוכרים לפנות את הדירה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, להיכנס ולתפוס החזקה והבלעדיה בדירה בכל צורה ואופן שימצא לנכון, לנקוט בכל האמצעים לצורך מינוי השוכרים מן הדירה (לרבות ניהוק חשמל, מים, גז, טלפון והחלפת מנג'לים בדירה) ולעשות בדירה כרצונו, וכן יחיה רשאי לפנות ולאחסן, בכל מקרה שימצא לנכון ועל חשבון השוכרים, כל חפץ מחפצי השוכרים, לרבות ציוד ו/או מתקנים כלשהם, שימצא בדירה, והכל גם ללא קבלת הסכמת השוכרים. השוכרים מסכימים בזאת ומייצגים את כוונתו של המשכיר, לפעול בדרך ובצורה האמורה באופן בלתי חוזר ושאינו ניתן לביטול.

15.2 לאחר התאריך הקבוע או שייקבע לפיניו, בין בתום תקופת השכירות המקורית או בכל מועד אחר בהתאם להוראות ההסכם, יחשבו השוכרים, לכל צורך ועניין, כמחזיקים שלא כדין בדירה.

הוצאות סינף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרזן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16. אחזיות וביטוח

16.1 מוזק 16.2 השוכרים יחיו אחראים באופן בלעדי ומלא לכל נזק שיגרם לדירה וכן לכל נזק שייגרם לצד שלישי כלשהו בדירה, בגין כל מעשה או מחדל של השוכרים ו/או מבקורות ו/או מי מטעמם, והם מתחייבים לשפות ולפצות את המשכיר בגין כל תביעה או זריעה שתוגש נגדו ו/או בגין כל תשלום שהמשכיר ישלם לצד שלישי, כנייל, בתוספת הוצאות, הפרשי הצמדה, ריבית ושכ"ט ע"י.

הוצאות סינף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרזן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

17. ביטוחנות

17.1 להבטחת ביצוע המלא והמזויק של כל התחייבויות השוכרים עפ"י הסכם זה, ניתנות בזאת ע"י השוכרים הערביות והביטוחנות הבאות:

17.1.1 ערבות אישית של שני ערבים טובים להחת דעת המשכיר אשר יחתמו בסוף הסכם זה כערבים.

17.1.2 החזקה בדירה תימסר לשוכרים אך ורק לאחר שהערבים יחתמו בסוף הסכם זה וימצאו למשכיר הערבות.

17.1.3 להבטחת ביצוע כל התחייבויותיהם לפי הסכם זה, יפקידו השוכרים בידי המשכיר ערבות בנקאית על סך _____ ש"ח לחלוץ - יערבות בנקאית.

17.1.4 בנוסף, יפקידו השוכרים בידי המשכיר 2 המחאות, כי"א ללא ציון תאריך או הגבלת סכום, להבטחת תשלומים החלים על השוכרים על פי הסכם זה: המחאה אחת לפקודת חברת חשמל ואחת לפקודת _____

3. וצדק את תוצאת התשלום לא נמסרה
במחאה לחובצתם פתחה

Alb

17.2 הערבינות תחזרנה לשוכרים לאחר 90 יום מתום תקופת השכירות, ובתנאי שהשוכרים יוכיחו, לשביעות רצונו של המשכיר, כי פינו את הדירה, החזירו את החזקה בה ובגינת הצמודה לה למשכיר כשהיא תקינה, נקייה, צבועה בלבן ע"י אנשי מקצוע מטעם השוכרים ורואייה לשימוש, זאת הפריטים המנויים ברשימת התכולה במצבם כפי שהיו במועד מסירת חזקת הדירה לשוכרים למעט בלאי הנובע משימוש סביר, סילקו את מלוא חיוביהם הכספיים והאחרים למשכיר וכן סילקו את כל חובותיהם לכל גוף או רשות בגין תקופת השכירות.

17.3 המשכיר יהיה רשאי לבטל הסכם שכירות זה אם השוכרים, או מי מן הערבים לקינם וסכם שכירות זה, לפי הענין, נפטר ו/או הוגשה בקשה לבית המשפט להכריז פושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהונוי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נחתה בתוך 30 יום מהגשתה לפיחמי"ש ו/או אם השוכרים או מי מן הערבים להסכם שכירות זה הגיש בקשה למירוקן או להכריזו כפושט רגל, והכל במידה והשוכרים לא המציאו ערב טוב במקומו.

הדריאות שיע"ף זה, על כל שיע"פי הגשנה שלו, הינן מעיקרי הסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

18. שונות

18.1 מוסכם בזאת כי הסכם זה ממצה את יחסי הצדדים בכל הקשור והנוגע לדירה ולשכירות נשוא ההסכם וכי כל שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת להסכם זה יכול שיתעשו בכתב בלבד ויהיו מחייבים אם יחתמו ע"י שני הצדדים.

18.2 כל הסכם או הסדר או הסכמה או הבטחה או הבטחה שלא בכתב ולא תחומים ע"י שני הצדדים, לא יחייבו ויהיו מחוסרי ומשוללי תוקף. כל הסדר, הסכמה, זכרון דברים או הבטחה קודמים, אם היו, בטלים בזה ולא ישתמשו בהם בכדי לבאר את כוונת הצדדים ו/או בכל דרך אחרת.

18.3 דחייה או הימנעות משימוש זכות כלשהי של מי מהצדדים לא ותפרש כקונטר מצידו לאותו ענין, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

18.4 הצדדים מאשרים בזה כי השיפוט הבלעדי לענין הסכם השכירות ולענין הביטוחוגות על פני יהיה בבתי המשפט המוסמכים באיזור תל אביב - יפו והם בלבד.

18.5 דבר זהאר שיגיעו לחיבת הדואר של המשכיר והמיועדים למשכיר יישמרו ע"י השוכרים ויימסרו על דייהם למשכיר או למי מטעמו בכל מועד בו יתבקשו לעשות כן.

18.6 כל האמור בלשון יחיד בהסכם זה - גם רבים במשמע. כל האמור בלשון זכר בהסכם זה - גם נקבה במשמע.

18.7 השוכרים מוותרים על כל זכות קניין ו/או עיכבון ו/או חילוט הקיימת להם, אם קיימת כזו, פלפי המשכיר, בכל ענין.

18.8 השוכרים מצהירים, כי ידוע להם כי ע"י יחודה מתעלם ממושרד גלעד שר ושות', מייצג את המשכיר בלבד ואינו מייצג את השוכרים בעסקה נשוא הסכם זה, וכי השוכרים רשאים להיות מייצגים בעסקה זו על ידי ש"י מטעמם.

18.9 כתוצאת הצדדים לצורך הסכם זה הינם כמופיע במובא להסכם זה. הודעה לשוכרים בכתובת הדירה תשמש ותהווה הודעה כד"ן עפ"י הסכם זה. כל הודעה שישלח צד למשנהו, ותחשב בהודעה שנתקבלה בתום 72 שעות ממועד שליחתה בדואר רשום ואם נמסרה ג"ד, במועד שנמסרה.

תדאית מאו הצדדים על התחום:



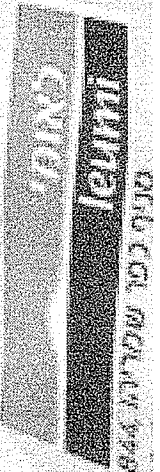
השוכרים


המשכיר

נספח ג

מס' סדר	מס' חשבון	כמות	מחיר	מס' חשבון	תאריך	מס' חשבון	תאריך	סכום	תאריך
1	50000060	10	844	31	402079349	32,000.00	05/09/16		
2	50000059	10	844	31	402079349	32,000.00	05/08/16		
3	50000058	10	844	31	402079349	32,000.00	05/04/17		
4	50000057	10	844	31	402079349	32,000.00	05/03/17		
5	50000056	10	844	31	402079349	32,000.00	05/02/17		
6	50000055	10	844	31	402079349	32,000.00	05/01/17		
7	50000054	10	844	31	402079349	32,000.00	05/12/16		
8	50000053	10	844	31	402079349	32,000.00	05/11/16		
9	50000052	10	844	31	402079349	32,000.00	05/10/16		
10	50000049	10	844	31	402079349	32,000.00	05/09/16		
11	50000048	10	844	31	402079349	32,000.00	05/08/16		
12	50000047	10	844	31	402079349	32,000.00	05/07/16		
13	50000046	10	844	31	402079349	32,000.00	05/06/16		
14	50000045	10	844	31	402079349	32,000.00	05/05/16		
15	50000044	10	844	31	402079349	32,000.00	05/04/16		
16	50000043	10	844	31	402079349	32,000.00	05/03/16		
17	50000042	10	844	31	402079349	32,000.00	05/02/16		
18	50000041	10	844	31	402079349	32,000.00	05/01/16		
19	50000040	10	844	31	402079349	32,000.00	05/12/15		
20	50000039	10	844	31	402079349	32,000.00	05/11/15		

* הרישום אינו לביטחון.



למסמך מס' 10

התאגדות לביטוח
מס' 0550
מס' 0550
מס' 0550

נספח ה

משה פריי, משרד עורכי דין

Moshe Frei Law Office

רח' כנרת 5, מגדל ב.ס.ר 3, בני ברק, 5126237
טלפון: 03-5701181 פקס: 03-5701182

moshe@frei-law.co.il

Moshe Frei , Adv. LLB

משה פריי, עו"ד LLB

06 אוקטובר 2015

מבלי לפגוע בזכויות

באמצעות שליח

ובמייל: zvamilshstein@gmail.com

לכבוד
מר צבי מילשטיין
הזורע 45
כפר שמריהו

א.ג.ג,

הנדון: התראה בדבר הפרת הסכם שכירות.

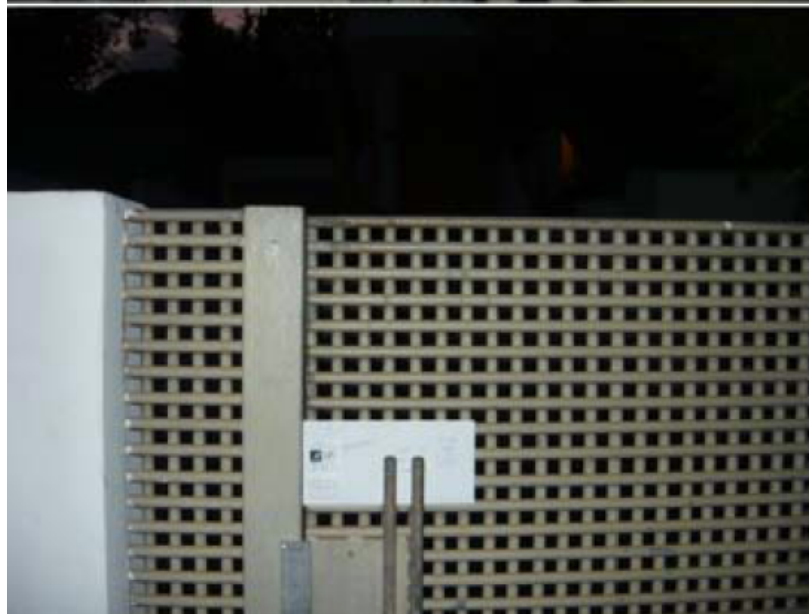
הריני מתכבד לפנות לכבי בשם מרשתי, גבי גליה אלבין, כדלקמן:

1. בתאריך 5.7.2015 נחתם בינך ובין מרשתי הסכם שכירות בגין המושכר ברחוב הזורע 45 כפר שמריהו.
2. שיק דמי השכירות שניתן על ידך ליום 5.9.2015 עבור חודש ספטמבר 2015 הוחזר על ידי הבנק "ללא כיסוי" ואף הוחזר שוב לאחר הפקדתו בשנית.
3. עד היום למרות מספר רב של שיחות והודעות טרם הוסדר תשלום דמי השכירות.
4. כמוכן לא הומצאו על ידך 2 ערבים להסכם השכירות כנדרש על פי הוראות ההסכם.
5. אי תשלום דמי השכירות כסדרם מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.
6. הינך נדרש אפוא להסדיר תשלום דמי השכירות לא לתור !
7. לא יוסדר האמור תוך 3 ימים ממועד מכתבי זה הודתה לי מרשתי לנקוט בכל ההליכים העומדים לרשותה למיצוי זכויותיה לרבות פינוי המושכר, גביית דמי השכירות, הוצאות נילוות ואת הפיצוי המוסכם הנקוב בהסכם השכירות.
8. תשלום דמי השכירות כסדרם ובמועדם והמצאת שני ערבים כאמור מהווה תנאי להמשך השכירות ובאם לא יבוצעו תשלומי דמי השכירות העתידיים במועדם וכסדרם תאלץ לנקוט מרשתי בהליכי פינוי באופן מיידי.
9. אין באמור להוות משום ויתור על טענה מטענות מרשתי.

בכבוד רב,
משה פריי, עו"ד

111141

נספח ה



9 בנובמבר 2015

לכבוד

ה"ה צבי אלון ודבורה מילשטיין (בסרי-מלכוב) ✓
רחוב הזורע 45
כפר שמריהו

במסירה ביד
מבלי לפגוע בזכויות

א.ג.ג.,

הנדון: התראה טרם הגשת תלונה במשטרת ישראל

הריני לפנות אליכם בכתובים, טרם הגשת תלונה כנגדכם במשטרת ישראל על ידי מרשתי – הגב' גליה אלבין, שהפכה קורבן לעוקץ הונאה על ידכם, כדלקמן:

1. באשר לנכס בו הנכם מתגוררים שלא כדין, הנכם מתבקשים לפנותו באופן מיידי וללא כל דיחוי נוסף!
2. מתברר, כי המדובר בזוג שבבוקר חתונתו 19.2.2008 באולם קסיופאה בהרצליה, ביצע פעולה תמוהה וחשודה אצל רשם המשכונות, למשכן את תמורת הכנסות הכספת של חתונתו באותו הערב לטובת קרובת משפחה – הגב' גילה מילשטיין, ככל הנראה להגנה מפני נושים.
3. דבורה שותפה אקטיבית למסע ההונאות ומפזרת כמות רבה של המחאות ללא כיסוי (א.כ.מ.), תוך ביצוע עבירה חמורה על החוק הפלילי, המחאות הן לפקודת הגב' גליה אלבין, והן לפקודת סוכנות התיווך אנגלו-סכסון בהרצליה פיתוח.
4. מסתבר, כי הנכם חבים כספים רבים הן לחברת החשמל בגין צריכת חשמל בבית שברחוב הזורע 45, כפר שמריהו, הן לתאגיד המים בכפר שמריהו/הרצליה, ולמכולת המקומית בכפר שמריהו בגין מצרכים אותם לקחתם כביכול בהקפה ללא פירעון.
5. כמו כן, מתברר מגורמים עימם בא צבי אלון במגע, כי כבר ריצה עונש מאסר בכלא.
6. בהתאם תוגש תלונה במשטרת ישראל כנגדכם בדבר הונאה, התחזות ועוקץ כלפי הגב' גליה אלבין.
7. התראה נוספת לא תשלח!

בכבוד רב,

גל לנדוי, עו"ד

גל לנדוי, עו"ד
רחוב מיקוניס שמואל 3
תל אביב 67772
מ.ר. 26502

נספח ו

אתה כנראה לא מבינה
איזה נזק משפטי את
גורמת לעצמך אני לא
ימשיך עם הזבל שלך אם
ההיתי מפחד ממהו לא
ההיתי רושם חשמל על
שמי ולא ארנונה
מבינה???? את מסכנה
ואומללה שאם לא
ההיסטוריה ההית גרה
במקרה הטוב בדרום תל
אביב כשיהיה לך צו דברי
איתי. וכאשר תקבלי
בכתובים מהיועצים
המשפטיים שלי תביני למה
גרמת לעצמך.