

# א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן

## שכירות בלתי מוגנת

### תקנון

#### כללי

הוראות תקנון זה הינן חלק בלתי נפרד ומהותי מהסכם השכירות בין המשכירה (כהגדרתה בהסכם השכירות) לבין כל אחד מהשוכרים בפרויקט (כהגדרתו בהסכם השכירות).

תקנון זה בא להוסיף על הוראות הסכם השכירות ואינו גורע מהן. במקרה של סתירה בין תקנון זה לבין הסכם השכירות, יגברו הוראות הסכם השכירות על האמור בתקנון זה.

הוראות תקנון זה נועדו להבטיח שמירה על רמתו הגבוהה של הפרויקט (כהגדרתו בהסכם השכירות), לרווחתם של השוכרים.

מובהר שהוראות תקנון זה יחולו על כל שטחי הפרויקט וסביבתו, לרבות שטחים הגובלים בפרויקט.

הוראות תקנון זה יחולו גם על אורחים ו/או עובדים (במיוחד עובדי משק בית) מטעם השוכרים. אחריות השוכרים על פי תקנון זה תהא גם על אורחיהם ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם.

הנהלת הפרויקט (כהגדרתה להלן) תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תמסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים ופרסומה על גבי לוח המודעות של הפרויקט ו/או של הבנין בו מתגוררים השוכרים, לפי שיקול דעתה של הנהלת הפרויקט.

הנהלת הפרויקט תפעל לאכיפתו של תקנון זה, וזאת – בהתאם לשיקול דעתה, לרבות ביחס להיקפם של מאמצי האכיפה. מובהר בזאת, כי במקרה שלא יעלה בידי הנהלת הפרויקט לאכוף איזו מהוראות תקנון זה, לא יהא בכך כדי להקים עילת תביעה נגדה/ן מצד השוכרים, כולם או חלקם. עוד מובהר, כי הנהלת הפרויקט תהיה רשאית, משיקולי יעילות ו/או מכל שיקול סביר אחר, להמנע מאכיפתה/ן של הוראה/ות מהתקנון, במקרה בודד או בכמה מקרים ואף באופן קבוע, אולם לא יהא באי אכיפה במקרה אחד, כדי למנוע אכיפה במקרה אחר. הנהלת הפרויקט תהא רשאית לפעול לאכיפתו של התקנון, הן ביוזמתה והן במענה על פניה מצדו של שוכר כלשהו, אולם לא יהא בפנייתו של שוכר כאמור כדי לחייב את הנהלת הפרויקט לפעול.

#### הגדרות

**"הנהלת הפרויקט"** – המשכירה ו/או מי מטעמה, אשר תפקידו הוא ניהול הפרויקט, תחזוקתו והפעלתו השוטפת.

**"דירה"** – דירת המגורים אשר הושכרה לשוכר.

**"השטחים הציבוריים"** – כל השטחים בתחום הפרויקט ובסביבת הפרויקט (לרבות הלוביים הקומתיים, הלוביים הראשיים, הגגות, חדרי המדרגות, המעליות, גינות, מעברים, מדרכות כבישים, חניונים), למעט הדירות.

**"השוכר"** – כהגדרתו בהסכם השכירות, לרבות מי מטעמו, בני משפחתו (ובכללם, אלה המתגוררים עימו בדירה), אורחיו, עובדיו או המעניקים לו שירותים.

## I- מניעת מטרדים

השוכר יימנע מכל מעשה ו/או מחדל אשר עלול/ים לגרום מטרד, ובכלל זאת ומבלי למצות:

1. חל איסור מוחלט על הנחת חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו בשטחים הציבוריים, לרבות באלה הצמודים לדירה או הסמוכים לה. הנהלת הפרויקט רשאית לפנות כל חפץ שהושאר על-ידי השוכר בשטחים הציבוריים, על חשבונו של השוכר.
2. יש להימנע משימוש בדירה בחומרים, במתקנים ובציוד הגורמים רעש ו/או ריחות בלתי סבירים, ובמיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 23:00-06:00.
3. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום הפרויקט, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים. על אף האמור לעיל, שוכרי דירות הגג רשאים לעשות שימוש כאמור, וזאת – אך ורק במרפסת דירתם.
4. אין לקיים אירועים ולערוד התכנסויות בשטחים הציבוריים. שימוש בגינות בפרויקט לצורך ימי הולדת יתאפשר אך ורק לאחר תיאום עם הנהלת הפרויקט ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
5. חל איסור מוחלט על עישון בשטחים הציבוריים, למעט בשטחים הפתוחים הלא מקורים.
6. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, בתנאי שלא תגרומנה רעשים, ריחות ומטרדים אחרים. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.

## II – אחזקה ועבודות שינויים

1. הדייר יהא רשאי לתלות חפצי נוי ואביזרים בדירה, ובלבד שלא יהיה בתלייה זו כדי לפגוע באופן בלתי חוזר בחיפויים ו/או באביזרים ומתקנים ו/או לחייב (לאחר הסרתם של חפצי הנוי והאביזרים) ביצוע תיקונים מהותיים בקירות/תקרות המושכר. התלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש לחלוטין באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל) ובאמצעותם בלבד.
2. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
3. השוכר לא יבצע כל עבודות בנייה ושינויים בדירה (לרבות במערכות המים, החשמל, הגז ובמערכות אחרות בדירה ולרבות עבודות ושינויים בחיפויי הדירה, בריצופה, בכלים הסניטריים שלה, בארונותיה ובדלתותיה) בעצמו או באמצעות מי מטעמו, אלא אם כן קיבל את אישורה של הנהלת הפרויקט כך, מראש ובכתב. הנהלת הפרויקט תהא רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, שלא ליתן את האישור או לתתו או ליתן אותו כשהוא מותנה בתנאים, ככל שתראה לנכון. מובהר, כי בכל מקרה, עבודות כאמור תבוצענה על-ידי הנהלת הפרויקט או מי מטעמה (ולא על-ידי השוכר או מי מטעמו), על חשבונו של השוכר.
4. תיקון נזקים או ליקויים בדירה, שבאחריות השוכר, יבוצע על ידי הנהלת הפרויקט או מי מטעמה (ולא על-ידי השוכר), ועל חשבונו של השוכר.

5. הנהלת הפרויקט תהא רשאית, לאחר מתן הודעה מראש, להיכנס לדירה לצורך בדיקת קיום התחייבויות השוכר על-פי הסכם השכירות ועל-פי תקנון זה. כמו כן תהא הנהלת הפרויקט רשאית להיכנס לדירה לצורך ביצוע כל התיקונים הנדרשים בדירה ו/או בשטחים הציבוריים ו/או בדירות סמוכות. במקרי חירום רשאית הנהלת הפרויקט להיכנס לדירה לאלתר ללא תיאום מראש.
6. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר יבצע על חשבונו, את כל פעולות האחזקה המפורטות להלן:
  - (1) השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים).
  - (2) השוכר ינקה את פנים הדירה ואת סביבתה הצמודה.
  - (3) השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
  - (4) מובהר, כי כל פריט שידרש לשם ביצוע תחזוקה כאמור (חומרי ניקוי, נורות, אביזרים וכיו"ב), ירכש על-ידי השוכר ועל חשבונו.
7. הנהלת הפרויקט תהיה אחראית לאחזקה המבנה והשטחים הציבוריים. כמו כן תהיה אחראית לתקינות כל המערכות המותקנות במבנה.
8. נזק שגרם השוכר לשטחים הציבוריים ולמערכות בבניין, יתוקן על ידי הנהלת הפרויקט על חשבונו של השוכר.
9. השוכר לא יחליף את מנעול דלת הכניסה לדירה, ולא יוסיף מנעול לדלת זו. ידוע לשוכר, שבידי הנהלת הפרויקט קיים עותק מהמפתח של דלת הכניסה לדירה.
10. הנהלת הפרויקט רשאית לתקן, להחליף, ולבצע כל עבודה עקב הפרת איזה מהסעיפים בפרק זה ו/או בעקבות נזקים שגרם השוכר, והכל – על חשבונו של השוכר.

### **III- ניקיון וחזות הבניין**

1. השוכר מתחייב לפנות כל פסולת, לכלוך, אשפה וכיוצ"ב, אך ורק למתקן האשפה שבבניין בו נמצאת הדירה. אם יותקנו פחים להפרדת אשפה ו/או למחזור אשפה, מתחייב השוכר להפריד את האשפה לסוגיה, ולהניחה בפחים המתאימים.
2. חל איסור על השארת אשפה בשטחים הציבוריים (מלבד במתקני האשפה המתאימים), לרבות בלובי הקומתי ובסביבת הדירה למען הסר ספק, האיסור חל גם על השארת אשפה באופן זמני עד פינויה.
3. השוכר ינקה כל לכלוך שיגרם על-ידו במהלך פינוי האשפה למתקני האשפה.
4. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר מתחייב לנקות, באופן מיידי, כל לכלוך שנגרם על-ידו.
5. מודעות והודעות ניתן לתלות רק באמצעות הנהלת הפרויקט ובכפוף לאישורה המוקדם, ורק על הלוח שמיועד לכך.
6. חל איסור על תליית כביסה ועל אחסון חפצים במרפסת הדירה, על מעקה המרפסת ועל חלונות הדירה. השוכר יהיה רשאי לתלות עציצים וחפצי נוי על מעקה המרפסת לאחר קבלת אישור מהנהלת הפרויקט.
7. הנהלת הפרויקט רשאית לפנות בעצמה – על חשבון השוכר – כל לכלוך או פסולת או אשפה בשטחים הציבוריים ולנקוט כל פעולה שתדרש לצורך שמירת השטחים הציבוריים במצב תקין ונקי. הנהלת הפרויקט רשאית לשקול שיקולים של חזות הבניין, ולאשר רק עבודות/אביזרים מסוג ובצבע מסויים ובאיכות גבוהה והכל לפי שיקול דעתה.

### **IV- חניוני הפרויקט**

1. חניוני הפרויקט מיועדים אך ורק לכלי רכב בעלי רישיון בתוקף.
2. חניוני הפרויקט לא ישמשו לאחסנה.
3. השוכר יעמיד את רכבו רק במקום שהוקצה לו.
4. הנהלת הפרויקט רשאית, אך אינה חייבת, להקצות אזור חניה לכלי רכב דו-גלגליים (אופנועים, אופניים וכיו"ב).

5. לצורך אכיפת הוראותיו של פרק זה, רשאית תהיה הנהלת הפרויקט לדרוש מהשוכר להמציא לה העתק מרשיון הרכב שבחזקתו.

#### V - כללי

1. השוכר יתאם מראש עם הנהלת הפרויקט כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות הפרויקט. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
2. השוכר מצהיר, כי הובהר לו, שחלקים מהפרויקט מצולמים באמצעות רשת מצלמות במעגל סגור, בכל שעות היממה.
3. השוכר יודיע להנהלת הפרויקט על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או בפרויקט בהקדם האפשרי.
4. אין להשתמש בציוד הכיבוי אש שבפרויקט לצרכים אחרים פרט לכיבוי שרפה. בפרט מובהר, כי אין להשתמש בצינורות הכיבוי אש לצורך שטיפה.
5. בכל מקום שנאמר בתקנון זה ובהסכם זה "על חשבון השוכר", הכוונה היא לעלות ביצוע העבודה בתוספת עלות החומרים והאביזרים ובתוספת 15%. הנהלת הפרויקט תהא רשאית לגבות את הסכומים שעל חשבוננו של השוכר באמצעות ההרשאה לחיוב חשבון ו/או הביטחונות שניתנו למשכירה מובהר, כי גם במקרה שהנהלת הפרויקט תבצע פעולה על חשבון השוכר, היא תהא רשאית לבחור, בהתאם לשיקול דעתה, את הדרך לביצוע העבודה ואף להעזר, לצורך ביצוע הפעולה, בספקים ובקבלנים חיצוניים..

#### VI - הפרת התקנון

- מבלי לגרוע מהוראות ההסכם בעניין הפרת ההסכם והתקנון, יבואו בנוסף הוראות אלו:
1. הנהלת הפרויקט תהיה מוסמכת להטיל על השוכר קנס בגין הפרה של איזו מהוראות התקנון.
  2. כל קנס שתטיל הנהלת הפרויקט ייגבה על-ידי המשכירה, באמצעות ההרשאה לחיוב חשבון ו/או באמצעות הביטחונות שנתן לה השוכר.
  3. הנהלת הפרויקט מוסמכת להחליף כל קנס בהתראה, בתנאי שהמפר יתחייב, בכתב, שלא לבצע הפרה נוספת של איזו מהוראות התקנון.
  4. בגין הפרה ראשונה של איזו מהוראות תקנון זה, תהא הנהלת הפרויקט רשאית להטיל על המפר קנס כספי בסך שלא יעלה על 200 ₪.
  5. בגין הפרה נוספת של איזו מהוראות תקנון זה (לרבות הוראה אחרת מזו שהופרה קודם לכן) תהא הנהלת הפרויקט רשאית להטיל על המפר קנס כספי בסך שלא יעלה על 500 ₪.
  6. הפרה שלישית ואילך של איזו מהוראות תקנון זה (לרבות הוראה אחרת מזו שהופרה קודם לכן) וכן כל הפרה בזדון של איזו מהוראות תקנון זה – תהיינה כפופות להוראות סעיפים 7 ו-17 להסכם השכירות, והנהלת הפרויקט תהא רשאית לפעול כנגד הדייר בהתאם להוראות הסכם השכירות הנוגעות להפרה יסודית של הוראות הסכם השכירות.

**השוכר מעיד בחתימתו, כי קרא את נוסח התקנון והבין אותו, וכי הוא מתחייב לפעול לפיו. כמו-כן מאשר השוכר בחתימתו, כי קיבל לידי העתק מהתקנון.**

---

תאריך

---

השוכר

---

המשכירה