

## ДОГОВОР АРЕНДЫ

г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года

### Заключен между:

\_\_\_\_\_, удостоверение личности \_\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_,  
(далее "Арендодатель"),

и

\_\_\_\_\_, удостоверение личности \_\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_,  
(далее "Арендатор").

(Арендодатель и Арендатор совместно именуются "Стороны" и по отдельности "Сторона"),

### Принимая во внимание, что:

Арендодатель является собственником квартиры, состоящей из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м., находящейся по адресу \_\_\_\_\_, в соответствии с выпиской из реестра недвижимости, являющейся Приложением № 1 к настоящему Договору, и составляющей неотъемлемую часть настоящего Договора (далее "Квартира").

### Принимая во внимание, что:

Арендодатель намерен предоставить в аренду Арендатору Квартиру, при условии соблюдения положений настоящего Договора и при условии, что на Арендатора не будет распространяться действие Закон о защите Арендатора (в последней редакции), 1972 года (далее "Закон").

### Принимая во внимание, что:

Арендатор намерен арендовать Квартиру у Арендодателя.

С учетом вышесказанного, Стороны договорились о нижеследующем:

### **1. Введение**

Преамбула к настоящему Договору (далее "Договор") является его неотъемлемой частью.

### **2. Декларация Арендатора**

Арендатор заявляет о нижеследующем:

2.1. Арендатору известно, что он не приобретет в Квартире или какой-либо ее части право аренды, защищенной Законом, о он не будет ни в какой мере защищен законодательством в отношении защиты арендаторов, или законодательством, которое будет принято в этом отношении.

2.2. Арендатору известно, что Квартира будет освобождена от любого права аренды или иных прав начиная с \_\_\_\_\_ года, и что Квартира представляет собой отдельную единицу жилья.

2.3. Арендатор подтверждает, что не выплачивал Арендодателю и/или любому другому лицу какую – либо сумму денег в качестве ключевых или в качестве условия для получения права собственности на Квартиру, кроме арендной платы, указанной в настоящем Договоре.

2.4. Арендатору известно, что Квартира сдается в аренду на определенный ограниченный срок, как указано в настоящем Договоре.

2.5. Арендатору известно, что настоящий Договор заключен после вступления указанного Закона в силу, и предварительным условием заключения настоящего Договора является нераспространение положений указанного Закона на положения настоящего Договора в отношении аренды Квартиры и в отношении Арендатора.

### **3. Обязательство о сдаче в аренду**

С учетом вышеизложенного, Арендодатель обязуется сдать в Аренду Арендатору, а Арендатор обязуется принять в аренду от Арендодателя Квартиру на условиях, изложенных ниже.

### **4. Период аренды**

4.1. Срок аренды составляет от \_\_\_\_\_ года до \_\_\_\_\_ года (далее "**Срок аренды**").

4.2. Арендатор имеет право продлить Срок аренды на дополнительные \_\_\_\_\_ месяцев (далее "**Период опции**"), при условии соблюдения всех нижеперечисленных пунктов:

А. Арендатор оплачивал Арендную плату вовремя и не нарушал условия настоящего Договор в течение всего Срока аренды, а также в течение Периода опции.

Б. Арендатор не уведомил Арендодателя в письменной форме по почте заказным уведомление за 60 дней до окончания Срока аренды, о своем желании не продлевать Договор на Период опции.

В. Арендатор предоставил Арендодателю Арендную плату на весь Период опции посредством передачи 12 банковских чеков с отложенным платежом, которые подлежат оплате первого числа каждого месяца.

Г. Арендатор соблюдал все свои обязательства по настоящему Договору.

Д. Во избежание сомнений, Стороны соглашаются, что в том случае, если Арендатор не уведомил Арендодателя в письменной форме за 60 дней до окончания Срока аренды или до окончания Периода опции, в зависимости от того, что применимо, что он не хочет продлить действие настоящего Договора на Период опции, то Период опции автоматически вступает в силу.

### **5. Цель аренды**

5.1. Стороны соглашаются с тем, что единственной целью аренды Квартиры является проживание в ней Арендатора и членов его семьи. Арендатор обязуется соблюдать условия аренды и использовать Квартиру исключительно в целях проживания.

5.2. Данный пункт содержит в себе существенные условия настоящего Договора.

## **6. Арендная плата**

6.1. Арендная плата в течение Срока аренды составляет \_\_\_\_\_ шекелей (\_\_\_\_\_ шекелей) ежемесячно (далее "Арендная плата").

6.2. При подписании настоящего Договора Арендатор передает Арендодателю банковские чеки за весь Срок аренды, в следующем порядке:

А. Банковский чек за первый месяц аренды с датой вложения идентичной дате подписания настоящего Договора.

Б. Одиннадцать отложенных банковских чеков за каждый последующий месяц аренды, с датой вложения – первое число каждого последующего месяца.

6.3. Арендная плата за Период опции, который начнется \_\_\_\_\_ и закончится \_\_\_\_\_ будет составлять \_\_\_\_\_ шекелей (\_\_\_\_\_ шекелей) за каждый месяц аренды, и будет оплачена посредством двенадцати банковских чеков с датой вложения идентичной той, которая указана в настоящем Договоре в отношении основного Срока аренды, указанные банковские чеки будут переданы Арендатором Арендодателю за 60 дней до момента истечения основного Срока аренды.

6.4. Арендная плата за каждые дополнительные Периоды опции будет индексирована на \_\_\_% по сравнению с Арендной платой за каждый предыдущий Период опции, и будет оплачиваться посредством двенадцати банковских чеков с датой вложения идентичной той, которая указана в настоящем Договоре в отношении основного Срока аренды, указанные банковские чеки будут переданы Арендатором Арендодателю за 60 дней до момента истечения Срока аренды по предыдущему Периоду опции.

6.5. Данный пункт содержит в себе существенные условия настоящего Договора.

## **7. Задержка платежей**

7.1. Стороны договорились, что задержка в оплате Арендатором платежей по настоящему Договору, в частности задержка в оплате Арендной платы, на 14 (четырнадцать) календарных дней будет являться существенным нарушением настоящего Договора. В случае такой задержки Арендодатель будет иметь право расторгнуть настоящий Договор и потребовать от Арендатора немедленно освободить Квартиру, при этом за Арендодателем будет оставаться право на любое доступное ему средство правовой защиты, в том числе Арендодатель будет иметь право воспользоваться гарантийными обязательствами, предоставленными ему Арендатором в момент заключения настоящего Договора.

7.2. Без ущерба положений настоящего Договора, и принимая во внимание, что настоящий пункт Договора не может рассматриваться как согласие Арендодателя на задержку оплаты платежей Арендатором, при любой задержке в оплате платежей, указанных в настоящем Договоре, Арендатором, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю пени и разницу в индексе цен в сумме 1,5% от месячной Арендной платы за каждый день просрочки.

## **8. Содержание Квартиры в надлежащем состоянии**

8.1. После получения Квартиры Арендатор обязуется поддерживать и сохранять Квартиру в хорошем состоянии, чистой и пригодной для проживания, Арендатор также

обязуется возвратить Квартиру Арендодателю после истечения Срока аренды в том же состоянии, в котором она была в момент подписания настоящего Договора, с учетом разумного износа. При неисполнении Арендатором своих обязательств по настоящему пункту, Арендодатель сохраняет за собой право в дополнение к любому доступному ему средству правовой защиты в соответствии с законом или настоящим Договором, востребовать с Арендатора в судебном порядке полную компенсацию любого ущерба и/или потребовать от Арендатора за его счет привести Квартиру в нормальное состояние, чистой и пригодной для проживания.

8.2. Если Арендатор не соблюдает свое обязательство, как указано выше, Арендодатель сможет привести Квартиру в описанное состояние своими силами за счет Арендатора, и Арендатор обязуется оплатить Арендодателю немедленно все расходы, понесенные в связи с этим.

8.3. Во избежание сомнений, Стороны соглашаются, что по истечении Срока аренды, или по истечении Периода опции, и в любом случае при освобождении Квартиры Арендатором, Арендатор не будет иметь права на возмещение и/или возврат денежных средств, вложенных им с целью улучшения арендованного имущества, его ремонта, отделки, и всего, что с этим связано. При освобождении Квартиры Арендатором, все улучшения отделимые и неотделимые, произведенные Арендатором, перейдут в собственность Арендодателя безвозмездно. Арендатор не будет иметь право на какие-либо требования или иски против Арендодателя, связанные с этим.

8.4. Данный пункт содержит в себе существенные условия настоящего Договора.

## **9. Запрет на субаренду**

9.1. Арендатор обязуется не передавать Квартиру или любую ее часть в пользование другим лицам, как за плату и так и бесплатно, в том числе не передавать права и/или любую их часть, принадлежащие ему по настоящему Договору любому другому лицу и/или другим лицам, в том числе не сдавать в субаренду Квартиру и/или ее часть другому лицу и/или другим лицам, и не привлекать кого-либо с целью поддержания Квартиры в нормальном состоянии, или в ее использовании, или в получении прибыли от нее, и не позволять осуществлять пользование Квартирой другому лицу и/или другим лицам без получения предварительного согласия Арендодателя в письменной форме.

9.2. Арендатор согласен с тем, что Статья 22 Закона "Об аренде и временном пользовании" 1971 года, не распространяется на аренду в соответствии с настоящим Договором.

9.3. Данный пункт содержит в себе существенные условия настоящего Договора.

## **10. Изменения в Квартире**

10.1. Арендатор обязуется не осуществлять в Квартире или любой ее части, в том числе в отношении наружных стен, какие-либо изменения, а также не выносить из Квартиры любые аксессуары и/или неотъемлемые части Квартиры, и не осуществлять какие-либо пристройки к Квартире, не осуществлять какие-либо действия, которые могут привести к повреждению или созданию помех в отношении Квартиры и/или Арендодателя и/или соседей в доме.

10.2. В том случае, если Арендодатель позволит Арендатору заранее в письменном виде осуществить какое-либо изменение и/или дополнение в Квартире, данное право прекратит свое действие с момента окончания Срока аренды, Арендатор обязуется в соответствии с требованиями Арендодателя вернуть Квартиру в прежнее состояние, и

все расходы, связанные с этим, будут возлагаться на Арендатора. В том случае, если Арендодатель не потребует от Арендатора вернуть Квартиру в прежнее состояние, данное изменение и/или дополнение перейдут в собственность Арендодателя, и Арендатор заранее отказывается от своего права на подачу иска и/или возмещения убытков, связанных с этим.

10.3. Этот пункт содержит в себе существенные условия настоящего Договора.

## **11. Доступ Арендодателя в Квартиру**

11.1 Арендодатель будет иметь право доступа в Квартиру в любое удобное для Арендатора время, предварительно договорившись с Арендатором о своем визите, с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора.

11.2 Арендодатель будет иметь право доступа в Квартиру для осуществления необходимых починок, при этом на Арендодателя не налагается автоматически обязанность осуществлять починки в Квартире.

## **12. Платежи**

12.1. Все налоги и другие платежи, связанные с Квартирой и распространяющиеся на собственника Квартиры в соответствии с законом, возлагаются на Арендодателя и оплачиваются им.

12.2. Все налоги, налоги на землю (арнона) и другие платежи, связанные с Квартирой и распространяющиеся на арендатора Квартиры и/или обладателя правом пользования Квартирой в соответствии с законом, в том числе общий налог на землю (арнона), уплачиваемый муниципалитету, налог на мусорные баки, налог на вывески, возлагаются на Арендатора и оплачиваются им. Арендатор обязуется связаться с муниципалитетом города \_\_\_\_\_ и оформить налог на землю и иные применимые налоги, на свое имя начиная со дня, когда Квартира была передана в пользование Арендатора.

12.3. Все платежи за воду, электричество, газ, телефон и регулярные ежемесячные платежи за содержание подъезда (ваад абайт) возлагаются на Арендатора и оплачиваются им.

12.4. Выплаты, связанные с исполнением страховых векселей, возлагаются на Арендатора.

12.5. Этот пункт содержит в себе существенные условия настоящего Договора.

## **13. Ответственность за причиненный ущерб**

13.1. Арендатор будет нести ответственность за любой ущерб, причиненный Арендодателю и/или Квартире и/или любому человеку, пришедшему в Квартиру, в следствии действия и/или бездействий Арендатора и/или его гостей и/или его посетителей, как результат пользования Квартирой Арендатором или любым человеком, пришедшем в Квартиру.

13.2. В том случае, если Арендодатель будет вынужден заплатить какую-либо сумму денег за причинение вреда здоровью и/или имуществу, за которые Арендатор несет ответственность как указано выше, Арендатор настоящим обязуется незамедлительно возместить ущерб Арендодателя, и возратить все затраченные средства, включая расходы и издержки на выплату вознаграждения адвокатам.

#### **14. Освобождение Квартиры**

14.1. Незамедлительно после истечения Срока аренды как указано в настоящем Договоре, Арендатор обязуется освободить Квартиру, и передать ее в пользование Арендодателя в хорошем состоянии, исправной, чистой и свободной от людей и какого-либо имущества, принадлежащего Арендатору.

14.2. Если Арендатор покинет Квартиру в течение Срока аренды и/или Периода опции, Арендатор должен будет оплатить Арендную плату за весь Срок аренды и/или Период опции, в зависимости от обстоятельств и если Стороны не договорились иначе.

14.3. Арендатор заявляет, что он не платил и не будет платить какие-либо суммы в качестве ключевых, а также в качестве вклада в строительство в соответствии с настоящим Договором и/или в отношении Квартиры.

#### **15. Штраф за несвоевременное освобождение Квартиры**

15.1. Если Арендатор не освободит Квартиру по истечении Срока аренды, как указано в пункте 14 выше, Арендатор обязуется оплатить Арендодателю за каждый день просрочки \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) шекелей в качестве заранее согласованной Сторонами компенсации, в дополнение к любому другому средству правовой защиты Арендодателя в соответствии с настоящим Договором и законом.

15.2. Несмотря на вышесказанное, каждая из Сторон, которая нарушит условия настоящего Договора, обязуется компенсировать другой Стороне убытки из расчета ущерба, причиненного такой Стороне в следствии указанного нарушения.

#### **16. Отказ от права выбора**

16.1. Арендатор настоящим заявляет, что он проверил Квартиру, и нашел ее подходящей для проживания его и членов семьи, в связи с этим, он заранее и полностью отказывается от любой претензии, связанной с дефектами и/или несоответствием и/или скрытыми дефектами и/или возможностями, предоставляемыми ему законом, в том числе на возврат Квартиры Арендодателю и/или на уменьшение Арендной платы из-за несоответствия Квартиры.

16.2. Арендатор заявляет, что сделал все необходимые проверки в отношении Квартиры, в том числе в муниципалитете города \_\_\_\_\_ и в любом другом государственном или муниципальном органе, и Квартира является подходящей для проживания Арендатора и членов его семьи, и он полностью ей удовлетворен.

#### **17. Гарантии**

17.1. Для обеспечения соблюдения Арендатором своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю для гарантии оплаты в полной сумме обязательных платежей в муниципальные органы, текущих расходов по содержанию Квартиры и Арендной платы, два страховых векселя, подписанных Арендатором и двумя гарангами, соответствующими требованиям Арендодателя и одобренными им. Страховые векселя будут возвращены Арендодателем Арендатору после исполнения последним своих обязательств по оплате обязательных платежей и текущих расходов за Квартиру по настоящему Договору.

17.2. Арендатор обязуется информировать Арендодателя в письменном виде посредством направления заказного почтового уведомления в случае изменения адресов

гарантов, изменения их места работы, в случаях их увольнения с работы, объявления кого-либо из них банкротом, недееспособным, или о назначении конкурсного управляющего в отношении кого-либо из гарантов, а также в случае поездки за границу кого-либо из гарантов на срок более 60 дней, а также в случае смерти (не дай Бог) кого-либо из гарантов. В каждом из указанных случаев, Арендатор обязуется незамедлительно предоставить Арендодателю новых гарантов, которые бы отвечали требованиям Арендодателя.

17.3. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю также обеспечительный вексель на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) шекелей, в обеспечение обязательств Арендатора по содержанию Квартиры в надлежащем состоянии, по освобождению Квартиры в срок и передаче ее Арендодателю в надлежащем состоянии после окончания Срока аренды и Периода опции, а также обязательств по оплате Арендной платы. В том случае, если указанные обязательства Арендатора соблюдены, Арендодатель обязуется возвратить Арендатору обеспечительный вексель по окончании срока Аренды или Периода опции, в зависимости от того, что применимо.

## **18. Различные положения**

18.1. Каждая Сторона настоящего Договора после оплаты любого платежа, возлагаемого по настоящему Договору и/или по закону на другую Сторону, будет вправе потребовать с другой Стороны возврата оплаченной суммы, и другая Сторона обязуется возвратить указанную сумму незамедлительно после получения запроса от Стороны, которая произвела платеж.

18.2. Любое уклонение от ответа или бездействие Стороны настоящего Договора не будет рассматриваться как отказ и не будет представлять собой юридическое бездействие и/или препятствие на осуществление действия до тех пор, пока соответствующие требования не будут заявлены в письменной форме на понятном для каждой из Сторон языке.

18.3. Стороны договариваются, что любое изменение и/или дополнение и/или продление действия настоящего Договора, будут иметь силу только в том случае, если указанные действия сделаны письменно и подписаны обеими Сторонами.

18.4. Арендодатель имеет право передать право собственности Квартирой и свои права по настоящему Договору любому третьему лицу, которому посчитает нужным, и при условии, что в договоре о передаче права собственности будет указано о факте существования настоящего Договора.

## **19. Адреса Сторон**

19.1. Адреса Сторон в целях заключения настоящего Договора:

Арендодатель: \_\_\_\_\_

Арендатор: \_\_\_\_\_

19.2. Все уведомления, направленные по указанным адресам, будут считаться переданными соответствующей Стороне по прошествии 72 часов с момента отправки посредством заказной почты в одном из отделений Почты Израиля.

### **В СВИДЕТЕЛЬСТВО ЧЕГО ПРИВОДЯТСЯ ПОДПИСИ СТОРОН:**

Арендатор:

Арендодатель:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_