

ג"י. אל. פיתוח ויזמות בע"מ, ח.פ. 515650299 (להלן: "החברה") תעניק את השירותים המפורטים בסעיף 1 (להלן: "השירותים"), לגורם המשכיר נכסים (להלן: "בעל הדירה") למטרת מגורים בלבד לאדם פרטי בלבד (להלן: "הדייר") עימו נחתם הסכם להשכרת הנכס (להלן: "הסכם השכירות").

בנוסף למסמך זה, עם רכישת השירות תמסור החברה לבעל הדירה:

"דף פרטי העסקה", הכולל בין היתר את הפרטים אודות בעל הדירה, אודות כל דירה הנכללת בשירות "ביטחון בשכירות" (להלן: "הדירה"), תקופת השירות, תקופת השכירות, שכר הדירה החודשי המכוסה בשירות (להלן: "שכר הדירה") והתמורה שישלם בעל הדירה לחברה.

1. השירותים

1.1. בדיקת הצדדים לחוזה השכירות ואישורם

1.1.1. על מנת שהחברה תוכל להבטיח את תשלומי שכר הדירה, איתור דייר חליף בעת הפרה ופינוי דייר סרבן, על בעל הדירה למסור לחברה בעת ההרשמה לשירות (באתר החברה ו/או ביישומון ו/או בשיחה עם נציג מכירות שהזדהה כנציג החברה), את פרטי הדירה להשכרה ואת פרטי כל הצדדים לחוזה עבורם הוא מבקש שהחברה תהיה ערבה לתשלומי שכר הדירה בהם יחויב בהסכם השכירות:

- "דייר חדש" - דייר פוטנציאלי שאינו מתגורר בדירה ולו הוא מעוניין להשכיר את הדירה.
- "דייר קיים" - דייר שכבר מתגורר בדירה בעת רכישת המוצר ואותו רוצה בעל הדירה לבדוק.

1.1.2. על בעל הדירה למסור את פרטי כל הצדדים החתומים על הסכם השכירות והמסמכים הנלווים לו, או אשר עתידים להיות חתומים על הסכם השכירות.

1.1.3. החברה תבצע בדיקת רקע של יציבות פיננסית או כל בדיקה אחרת שתראה לנכון על הצדדים לחוזה ותעדכן את בעל הדירה באתר החברה ו/או ביישומון ו/או בשיחה עם נציג מכירות שהזדהה כנציג החברה, באם תוכל להעניק את שירות "ביטחון בשכירות" לבעל הדירה עבור דייר זה (להלן "דייר מאושר").

1.1.4. החברה תעניק את שירות "ביטחון בשכירות" אך ורק ביחס לצדדים לחוזה שנבדקו ואושרו על ידי החברה.

1.2. הבטחת תשלומי שכר הדירה, איתור דייר חליף בעת הפרה ופינוי דייר סרבן

1.2.1. אם הפר דייר מאושר את הסכם השכירות' אחת או יותר מההפרות להלן, המצדיקה את ביטולו של ההסכם:

- אי תשלום שכ"ד.
- הפעלת עסק בדירה.
- עשיית כל שימוש בדירה המנוגד לדיון.

1.2.2. יודיע על כך בעל הנכס לחברה, מיידית ולא יאוחר מ-10 ימים קלנדריים מהמועד בו הופר הסכם השכירות על ידי הדייר, באמצעות הצהרה שתכלול בין היתר, את תאריך ההפרה ופירוט נסיבות ההפרה וכן כל מידע ומסמך התומך בהפרה. ההודעה תימסר לחברה במייל בלבד בכתובת: sherut@diffe-rent.co.il

1.2.3. בעל הדירה יודיע מיידית לדייר, כי הדייר הפר את הסכם השכירות וכי הוא ממחה בזאת לחברה את זכויותיו מכוח הסכם השכירות ובהן הזכות לתבוע את פינוי הדירה, דמי שכירות והוצאות נוספות, וכן כי יעמיד לזכות החברה כל ערבות ובטוחה שבידו לעניין זה עד למלוא גובה הוצאות החברה. ההודעה תימסר לדייר עם העתק לחברה במייל בלבד בכתובת: sherut@diffe-rent.co.il

- 1.2.4. לאחר שהוכח לשביעות רצון החברה, כי אכן מדובר בהפרה של הסכם השכירות מצד הדייר וכי מדובר בהפרה המצדיקה את ביטולו של הסכם השכירות, ולאחר שתעדכן החברה את בעל הדירה כי בקשתו אושרה:
- 1.2.4.1. תפעל החברה למציאת דייר מאושר אשר ישכור את הדירה, בתנאים דומים ככל האפשר ולפחות לתקופת ההשכרה שבהסכם השכירות (להלן: "דייר חליף").
- 1.2.4.2. תפעל החברה באמצעים העומדים לרשותה על פי דין ועל חשבונה, לפינויו של דייר המסרב לפנות את הדירה (להלן: "הסרבן"), לרבות נקיטת הליכים משפטיים והעמדת ייצוג משפטי מתאים.
- 1.2.5. החברה תפרסם את הדירה בפני דיירים פוטנציאליים בדרך ובאופן שתמצא לנכון. בפרסומי החברה תוצג הדירה בדרך נאותה ונאמנה על יסוד נתונים והצהרות שמסר בעל הדירה לחברה.
- 1.2.6. כל עוד לא נמצא דייר חליף, ולכל היותר עד תום תקופת הסכם השכירות (ללא תקופת האופציה בחוזה השכירות במידה וישנה), תשלם החברה לבעל הדירה פיצוי חלף שכר הדירה (להלן: "פיצוי החודשי"), אם הוכח לשביעות רצון החברה כי הדייר חדל לשלם את דמי השכירות, בנסיבות המזכות את בעל הדירה בסכום הפיצוי החודשי.
- 1.2.7. החברה תזכה את חשבונה של בעל הדירה תוך 14 ימי עסקים מהמועד בו בקשתו אושרה והתקבלו כל המסמכים הנדרשים (סעיף 1.2.4.).
- 1.2.8. על אף האמור בסעיף 1.2.6 לעיל, החברה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליט מתי ובאם לפעול למציאת דייר חליף, בין אם בסמוך לקרות ההפרה או ליתן שהות לפינוי הדייר למשך תקופת זמן שתיקבע על ידי החברה, זאת מבלי לפגוע בזכאותו של בעל הדירה לתשלום הפיצוי החודשי.
- 1.2.9. במידה וההפרה החלה בתום תקופת השכירות, כאשר הדייר לא פינה את הנכס במועד המוסכם, החברה תשלם את הפיצוי החודשי החל מהמועד המוסכם לסיום השכירות, ועד 3 חודשים בלבד, או עד לפינוי השוכר מהנכס על חשבון החברה, לפי המוקדם ביניהם. הוראות סעיף זה, כפופות להתחייבויות ולהצהרות המשכיר, כאמור בהסכם זה. בכל מקרה החברה מתחייבת למצות עד תום את הליך הפינוי של הדייר.
- 1.2.10. היה והדייר החליף ישלם לבעל הדירה דמי שכירות הנמוכים משכר הדירה, יהיה הפיצוי החודשי שווה להפרש שבין שכר הדירה שבהסכם השכירות לבין שכר הדירה שמשלם הדייר החליף - וזאת עד למועד סיומו של הסכם השכירות מול הדייר המקורי.
- 1.2.11. היה ובעל הדירה סרב לחתום הסכם שכירות עם שני דיירים חליפיים או יותר שהציעה לו החברה לאחר שקיבל את אישורה, והיא ערבה לתשלומי, תהיה החברה פטורה לתשלום הפיצוי החודשי.
- 1.2.12. במקרה בו התבטאה ההפרה בהפעלת עסק בדירה ו/או עשיית כל שימוש בדירה המנוגד לדין, כאשר הדייר ממשיך לשלם לבעל הדירה את תשלומי שכר הדירה, תפעל החברה לפינוי הדייר כמוזכר בסעיפים 1.2.4-1.2.12, אך לא תדאג לפיצוי חלף שכר הדירה עבור בעל הדירה, כל עוד ממשיך הדייר לשלם את תשלומי שכר הדירה בהלימה עם הסכם השכירות.

2. הצהרות בעל הדירה

בעל הדירה מצהיר כי:

- 2.1. הוא זכאי להעמיד את הדירה לשכירות, ולגבות את דמי השכירות בדירה, מחמת היותו בעל הזכויות בדירה, או מחמת היותו מחזיק בהרשאה מתאימה מטעם בעל הזכויות בדירה לעשות כן, במשך כל תקופת השירות.
- 2.2. הדירה מתאימה למגורים על פי כל דין, ואין כל מניעה משפטית, פיזית, תכנונית או אחרת להתגורר בדירה.
- 2.3. הוראות הסכם השכירות בינו לבין הדייר עומדות בדרישות כל דין.
- 2.4. יקיים בכל עת את התחייבויותיו והצהרותיו שבהסכם השכירות כלפי הדייר.
- 2.5. יודיע מיידית לחברה על כל הפרה המצדיקה את ביטולו של הסכם השכירות לפי סעיף 1.2.1.
- 2.6. ימלא את הוראות התקנון שבאתר החברה ו/או ביישומון.
- 2.7. כל הפרטים שמילא בעת ההרשמה, אתר החברה ו/או ביישומון ו/או מסר לנציג מכירות שהזדהה כנציג החברה, הם נכונים ומלאים והוא מילא אחר כל ההנחיות באתר החברה.

- 2.8. כל המסמכים שהעביר הם אמיתיים ומלאים וחתומים על ידי מי שנחזה להיות החותם בהם, ושהוא מחזיק בצילום תעודת זהות של כל הצדדים לחוזה השכירות ושל הערבים, לאחר שהמשכיר זיהה אותם.
- 2.9. מטרת השכירות היא מגורים של מי מהצדדים החתומים בחוזה.
- 2.10. הדיירים אשר חתומים בהסכם השכירות הינם אנשים פרטיים (לא חברה ולא עוסק) אשר מלאו להם 22 שנים.
- 2.11. כאשר בעל הדירה רכש את השירות "ביטחון בשכירות" עבור "דייר קיים" - התשלום בגין דמי השכירות, טרם חתימה על "ביטחון בשכירות" שולם על ידי הדייר הקיים בזמן ולא היו עיכובים או חוסרים בתשלום. כמו כן במועד חתימה על "ביטחון בשכירות" לא קיימת כל מחלוקת ו/או סכסוך בין בעלי הדירה לשוכר או מי מטעמו.
- 2.12. ישתף פעולה עם החברה במאמציה בכל פעולה שיידרש תוך פרק זמן סביר בכדי למצוא דייר חליף מאושר.
- 2.13. ינהג בשקיפות ובתום לב ומתוך שיתוף פעולה עם החברה על מנת שתוכל לעמוד בהתחייבויותיה שבשירות "ביטחון בשכירות".
- 2.14. "שיתוף פעולה" מצד בעל הדירה כולל:
- 2.14.1. מתן הודעה לחברה על כל הפרה מצד דייר מאושר לא יאוחר מ-10 ימים קלנדריים מהמועד בו אירעה ההפרה.
- 2.14.2. מתן הודעה על אפשרות סיום הסכם השכירות טרם זמנו, מוקדם ככל הניתן.
- 2.15. הוא ימנע מלכלול בהסכם השכירות הוראה השוללת את זכותה של החברה לשוב ולהיפרע מאת הדייר בגין סכומים ששולמו מכוח שירות "ביטחון בשכירות" – ואם קיימת הוראה בעין זו, היא בטלה.
- 2.16. הוא ממחה בזאת לחברה, בהמחאת זכות מוחלטת, את זכויותיו מכוח הסכם השכירות (למעט זכות בעלות ו\או מעין בעלות וכל זכות קניינית אחרת) ובהן הזכות לתבוע את פינוי הדירה, דמי שכירות והוצאות ועמיד לזכות החברה כל ערבות ובטוחה שבידו לעניין זה עד למלוא גובה הוצאות החברה. ידוע לבעל הדירה כי החברה תעשה באלה שימוש רק אם נגרמו לה הוצאות עקב מימוש "ביטחון בשכירות". ככל ולא יתאפשר לחברה לעשות שימוש בבטוחה- יפעיל בעל הדירה את הבטוחה, בתיאום עם החברה.
- 2.17. אם יקבל בעל הדירה תשלום העולה על שכר הדירה החודשי, בין אם באמצעות קבלת דמי השכירות מהדייר ו\או פיצוי מאת החברה ו\או באמצעות הפעלת ערבות או בטוחה, או בכל דרך אחרת - ישיב בעל הדירה לחברה את ההפרש שבין סכום שכר הדירה החודשי הנקוב בהסכם, לסכום שקיבל בפועל.

3. באילו מקרים תהיה החברה פטורה ממתן השירותים?

אם התקיים אחד מאלה:

- 3.1. הפרת הסכם השכירות נעשתה בתקופה בה שירות "ביטחון בשכירות" לא היה בתוקף.
- 3.2. הדייר פעל בהתאם להתחייבויותיו בהסכם השכירות ולזכויותיו על פי דין (כגון קיזוז בהתאם להוראות הדין ו\או ההסכם).
- 3.3. ההסכם הופר בשל היות הדירה בלתי ראויה למגורים, בהתאם להוראות כל דין, או שנחתם הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין בו נמצא המושכר.
- 3.4. לא ניתן להשכיר את הדירה מחמת כוח עליון, מחמת אירועים שלחברה אין שליטה עליהם, מחמת אסון טבע, או מחמת הוראת דין, צו של רשות מוסמכת, פתיחת הליכים משפטיים, מנהליים ו\או פליליים ביחס לנכס, בין אם ההגבלה נוצרה לפני ההתקשרות בין החברה והמשכיר ובין אם לאחריה.
- 3.5. בתקופה בה הדירה אינה ניתנת להשכרה עקב תיקון ליקויים או שיפוצים לא יהיה זכאי המשכיר לתשלום שכר הדירה מהחברה.
- 3.6. במקרה של פטירת הדייר במהלך תקופת השכירות.
- 3.7. הצהרה מהצהרותיו של בעל הדירה נתגלתה כלא נכונה.
- 3.8. בעל הדירה לא עמד בהוראות סעיף 2.4 לעיל.
- 3.9. כאשר בעל הדירה ביטל את שירות "ביטחון בשכירות" או שהשירות "ביטחון בשכירות" בטל בהתאם לאמור בסעיף 6.2 שלהלן.
- 3.10. הכרעת החברה, בשאלת זכאות בעל הדירה לפיצוי החודשי, תלויה בשיתוף הפעולה של בעל הדירה עם בדיקותיה וביוריה של החברה. על בעל הדירה לספק את כל המסמכים הנדרשים בתוך 7 ימים מיום הפעלת תביעת השירות.

4. מה הם התנאים המקדימים המצטברים לקבלת השירותים?

- 4.1. בעל הדירה שילם את מלוא התמורה כמצוין בפרטי העסקה הכוללת.
- 4.2. במקרה בו נקבע בהסכם השכירות כי תשלום שכר הדירה יבוצע באמצעות שיקים, יקבל המשכיר לידיו, מראש, את כל השיקים עבור תקופת השכירות, או עבור שנת השכירות הראשונה (ככל ומדובר בתקופה ארוכה יותר), כשהם חתומים ותקינים ולפקודת המשכיר בלבד.
- 4.3. התשלומים מתקבלים על פי הסכם השכירות. יש לעדכן את החברה מיידית על כל שינוי באמצעי התשלום או עיכוב בתשלום.
- 4.4. בעל הדירה יסייע בידי החברה ככל יכולתו בהצגת הנכס לדייר מאושר ולדייר חליף פוטנציאליים, ויפעל עימה בתיאום מלא.
- 4.5. תשלום דמי השכירות מהדייר לבעל דירה אינו משולם בכסף מזומן, אלא באמצעי תשלום בר מעקב כגון צ'ק או העברה בנקאית, המועבר לחשבוננו של בעל הדירה.
- 4.6. הסכם השכירות בין בעל הדירה לדייר הינו לתקופת מינימום של 6 חודשים.
- 4.7. שכר הדירה החודשי הנקוב בהסכם לא עולה על סך 15,000 ₪.
- 4.8. בגין כל הסכם שכירות שנחתם במועד רכישת השירות "ביטחון בשכירות", מחויב בעל הדירה לדאוג כי כל אדם אשר מתגורר בדירה, להוציא ילדיו, ומלאו לו 22 שנים, יהיה חתום כשוכר על הסכם השכירות.
- 4.9. יודיע בעל הנכס לחברה, מיידית ולא יאוחר מ-10 ימים קלנדריים מהמועד בו התרחש כל מאורע או ידיעה אשר מראים על כוונתו של הדייר להפר את הסכם השכירות, לרבות, הצהרת הדייר לגבי עזיבת הנכס, תלונה על נזקים, חשש מפיתורין מעבודה כוונה לאי תשלום שכ"ד וכיוצ"ב.

5. מהי התמורה שישלם בעל הדירה?

- 5.1. דמי שירות "ביטחון בשכירות" אשר ישולמו חודש בחודשו יוחייבו בכרטיס האשראי שאת פרטיו מסר בעל הדירה לחברה באמצעות האתר ו/או היישומון ו/או לנציג מכירות שהזדהה כנציג החברה.

6. מתי מתחיל ומתי מסתיים תוקף שירות "ביטחון בשכירות"?

- 6.1. מועד תחילת שירות "ביטחון בשכירות" וסיומו יהיו כמצוין במסמך "דף פרטי העסקה".
- 6.2. בכל מקרה, שירות "ביטחון בשכירות" לא יעלה על תקופה מצטברת של 36 חודשים עבור שוכר נתון. בכל מקום בהסכם זה בו קיימת סתירה, הוראת סעיף זה גוברת.
- 6.3. שירות "ביטחון בשכירות" יסתיים טרם מועד סיומו המתוכנן, מיד כאשר אירע אחד מאלה:
 - 6.3.1. בעל הדירה לא שילם את תמורת השירות במועדה.
 - 6.3.2. החברה תהא רשאית להודיע על ביטול מידי בעת הפרת "ביטחון בשכירות" על ידי בעל הדירה.
 - 6.3.3. בעל הדירה הודיע בכתב לחברה, על רצונו לסיים את שירות "ביטחון בשכירות". במקרה כזה יישאר שירות "ביטחון בשכירות" בתוקפו עד תום החודש בגינו שילם בעל הדירה את התמורה והחברה תישא בתשלום האמור בסעיף 1.2 לעיל בתקופה זו בלבד, למען הסר ספק החברה לא תפעל לפינוי דייר סרבן בקיום סעיף זה.
 - 6.3.4. סיום ההסכם "ביטחון בשכירות" לפני מועדו כרוך בתשלום חד פעמי בסך 150 ₪ שישלם בעל הדירה לחברה.
 - 6.3.5. הצהרה מהצהרות בעל הדירה התגלתה כלא נכונה.

7. כללי

- 7.1. הוראות התקנון שבאתר החברה וביישומון מהוות חלק בלתי נפרד משירות "ביטחון בשכירות".
- 7.2. הודעות מבעל הדירה ימסרו לחברה בכתב, בדוא"ל service@diffe-rent.co.il.
- 7.3. הודעות מהחברה לבעל הדירה ימסרו בדוא"ל הפרטי שמסר בעל הדירה לחברה בעת הרשמתו לשירות.

- 7.4. תכתובת בין החברה ובעל הדירה באמצעות הדוא"ל משמעה הסכמת בעל הדירה כי משלוח מידע ע"י החברה באמצעי זה מהווה מסירה שלו לידי בעל הדירה לכל דבר ועניין וכן הסכמה להתכתבות כזו גם בנושאים רגישים.
- 7.5. החברה אינה אחראית אם המידע לא התקבל ו/או לא נקרא על ידי בעל הדירה מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בחברה ו/או בכל מקרה שהמידע נחשף ו/או שונה ו/או שנעשה בו שימוש לרעה על ידי צד שלישי.
- 7.6. סוג המידע והשירותים שניתן יהיה לקבל באמצעות דוא"ל ייקבעו על-ידי החברה מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, ותוכן הדוא"ל כפי שנשמר במשרדי החברה הוא המחייב.
- 7.7. שירות "ביטחון בשכירות" מבטל כל מצג או הסכמה קודמים בין הצדדים. שינוי של שירות "ביטחון בשכירות" יהיה תקף רק אם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים לשירות.
- 7.8. כלל הפרשנות לפיו חוזה יפורש לרעת מנכחו, לא יחול לגבי שירות "ביטחון בשכירות".
- 7.9. מחלוקות הנובעות משירות "ביטחון בשכירות" שהצדדים לא הגיעו לגביהן להסכמה, ידונו בבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב.
- 7.10. בסיומה של כל שנה ממועד תחילת ההתקשרות תהא החברה רשאית לשנות את שיעור דמי "ביטחון בשכירות".
- 7.11. במידה וקיימת אופציה להארכת החוזה שכירות בין בעל הדירה ולדייר, החברה אינה מחויבת בהמשך ההתקשרות אלא אם כן נרכש השירות, מלכתחילה, לכל תקופת האופציה.

8. שירות "כסף בטוח"

- 8.1. הבטחת שיקים בלבד
- 8.2. החברה תבטיח ערבות לשיקים שהתקבלו מהדייר או הערב לחוזה, במסגרת חוזה השכירות בין המשכיר לשוכר, כאשר השיקים חזרו מסיבת א.כ.מ. (אין כיסוי מספיק), בוטלו על ידי בעל השיק, חשבון מעוקל/מוגבל.
- 8.3. השירותים ניתנים בכפוף לעמידה של הלקוח בכל התחייבויותיו בהסכם זה, ובפרט הצהרותיו בסעיף 2 בהסכם זה. במידה והלקוח עמד בהסכם זה אזי ישלח את כל המסמכים הרלוונטיים למחלקת שירות ובתוך 14 ימי עסקים מיום אישורם של המסמכים, יזוכה חשבוננו עבור אותו חודש בגינו נגרם הפסד שכ"ד.
- 8.4. במקרה שבו הציג הדייר ו/או המשלם אישור מהמשכיר ו/או מיופה כוחו אשר פוטר את החייב מתשלום דמי השכירות באותו החודש, לרבות דחיית התשלום והסדר תשלומים בין הצדדים, ובכך מוכיח אי הפרת חוזה השכירות מצד השוכר, תהיה פטורה החברה מערבות על אותו השיק.
- 8.5. במקרה שבו הדייר מפר את הסכם השכירות בעזיבה מוקדמת של הנכס, מחויב הלקוח לעדכן את החברה עד 10 ימים ממועד בו נודע לו על עזיבת הדייר.
- במידה והלקוח זכאי לשירותי החברה, תספק החברה הגנה על השיקים בתקופה של 60 יום נוספים ממועד הוכחת עזיבתו.
- במידה ובמהלך תקופה זו יימצאו שוכרים חדשים לנכס ויחתם חוזה חדש מולם, יהיה פטור השוכר הקודם מחובת התשלום בחוזה והפקדת השיקים שלו תפסק.
- 8.6. מעבר בין שירות זה לשירות "ביטחון בשכירות" במהלך תקופת השירות, מותנה בעמידה מלאה של הלקוח בהצהרותיו על אי קיום בעיות קודמות. במידה ולאחר המעבר בין השירותים, יתגלה כי אין הלקוח פעל בתם לב ולא עמד בסעיפי החוזה, החברה תשאיר לרשותה את האופציה להחליט האם יהיה זכאי לקבלת שירותיה.