

שירות "בטחון בשכירות"

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

בנוסף למסמך זה, עם רכישת השירות יקבל בעל הדירה:

"דף פרטי העסקה", הכולל בין היתר את הפרטים אודות בעל הדירה, אודות כל דירה הנכללת בשירות "בטחון 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 דייר פוטנציאלי ואישור

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 באתר החברה ו/או ביישומון ו/או בשיחה עם נציג מכירות שהזדהה כנציג החברה, את פרטי הדירה להשכרה ואת פרטי הדייר 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 הדיירים החתומים על הסכם השכירות או שעתידיים להיות חתומים על הסכם השכירות.

1.1.3 החברה תבצע בדיקת רקע של יציבות פיננסית על הדייר ותעדכן את בעל הדירה באתר החברה ו/או ביישומון ו/או בשיחה עם

נציג מכירות שהזדהה כנציג החברה, באופן מיידי, באם תוכל להעניק את שירות "בטחון בשכירות" לבעל הדירה עבור דייר זה (להלן "דייר מאושר").

1.1.4 החברה תעניק את שירות "בטחון בשכירות" אך ורק לדיירים 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 הפרה המצדיקה את ביטולו:

• אי תשלום שכ"ד.

• הפעלת עסק בדירה.

• עשיית כל שימוש בדירה המנוגד לדין.

1.2.2 יודיע על כך בעל הנכס לחברה, מיידית ולא יאוחר מ-7 ימים קלנדריים מהמועד בו נודע לו על הפרת 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: service@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 ונזקים נוספים 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:

service@diffe-rent.co.il

1.2.4 לאחר שהוכח לשיעור 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 ותציג את הדירה בפני דיירים פוטנציאליים בדרך ובאופן שתמצא לנכון. בפרסומיה החברה תציג את הדירה בדרך נאותה ונאמנה על יסוד נתונים והצהרות שמסר לה בעל הדירה.
- 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: "הפיצוי החודשי"), אם הוכח לשיעור 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 יום מהמועד בו תעדכן כי בקשתו אושרה (סעיף 1.2.4).
- 1.2.8 הכרעת החברה, בשאלת זכאות בעל הדירה לפיצוי החודשי, תלויה בשיתוף הפעולה של בעל הדירה עם בדיקותיה ובירוריה של החברה. 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, וזאת מבלי לפגוע בזכאותו של בעל הדירה לחלף שכר דירה.
- 1.2.9 במקרה בו נותרו ממועד הפרת הסכם השכירות ועד למועד סיומה המקורי של תקופת השכירות, פחות מ-3 חודשים - תשלם החברה לבעל דירה את הפיצוי החודשי במשך 3 חודשים, או לתקופה קצרה יותר אם יימצא דייר חליף.
- 1.2.10 במידה וההפרה החלה בתום תקופת השכירות, כאשר הדייר לא פינה את הנכס במועד המוסכם, החברה תשלם דמי שכירות 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.
- 1.2.11 אם הדייר 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.
- 1.2.12 אם בעל הדירה סרב לחתום הסכם שכירות עם שני דיירים חליפיים או יותר שהציעה לו החברה לאחר שקיבל את אישורה, והיא ערבה לתשלומי, תהיה החברה פטורה מתשלום הפיצוי החודשי.
- 1.2.13 במקרה בו נבעה ההפרה מסיבות של הפעלת עסק בדירה ו/או עשיית כל שימוש בדירה המנוגד לדין ובמצב בו 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 באתר 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.
- 2.9 מטרת השכירות היא מגורים של הדייר בדירה.
- 2.10 הדייר אשר חתום בהסכם השכירות הינם אנשים פרטיים (לא חברה ולא עוסק) אשר מלאו להם 22 שנים.
- 2.11 כאשר בעל הדירה רכש את השירות "בטחון בשכירות" עבור "דייר קיים" - התשלום בגין דמי השכירות, טרם חתימה על "בטחון בשכירות שולם על ידי הדייר הקיים בזמן ולא היו עיכובים או חוסרים בתשלום. כמו כן במועד חתימה על "בטחון בשכירות" לא קיים כל מחלוקת ו/או סכסוך בין בעלי הדירה לשוכר או מי מטעמו.

- 2.12 ישתף פעולה עם החברה במאמציה למצוא דייר חליף מאושר, ינהג בשקיפות ובתום לב ומתוך שיתוף פעולה עם החברה על מנת שתוכל לעמוד בהתחייבויותיה שבשירות "בטחון בשכירות".
- 2.13 "שיתוף פעולה" מצד בעל הדירה כולל:
- 2.13.1 מתן הודעה לחברה על כל הפרה מצד דייר מאושר לא יאוחר מ-7 ימים קלנדריים מהמועד בו נודע לו על ההפרה.
- 2.13.2 מתן הודעה על אפשרות סיום הסכם השכירות טרם זמנו, מוקדם ככל הניתן.
- 2.14 סיוע בהצגת הנכס לדייר מאושר ולדייר חליף פוטנציאלי. הוא ימנע מכלול בהסכם השכירות הוראה השוללת את זכותה של החברה לשוב ולהיפרע מאת הדייר בגין סכומים ששולמו מכוח שירות "בטחון בשכירות" – ואם קיימת הוראה בעין זו, היא בטלה.
- 2.15 הוא ממחה בזאת לחברה, בהמחאת זכות מוחלטת, את זכויותיו מכוח הסכם השכירות (למעט זכות בעלות ו\או אין בעלות וכל זכות קנינת אחרת) ובהן הזכות לתבוע את פיניו הדירה, דמי שכירות ונזקים נוספים ויעמיד 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 "בטחון בשכירות".
- ככל ולא יתאפשר לחברה לעשות שימוש בבטוחה- יפעיל בעל הדירה את הבטוחה, בתיאום עם החברה.
- 2.16 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 "בטחון 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 כי הדירה בלתי ראויה למגורים בהתאם להוראות כל דין, או שנחתם הסכם על פרויקט תמ"א 38 בדירה.
- 3.4 לא ניתן להשכיר את הדירה מחמת כח עליון, מחמת אירועים שלחברה אין שליטה עליהם, מחמת אסון טבע, או מחמת צו או חוק של רשות מוסמכת.
- 3.5 הצהרה מהצהרותיו של בעל הדירה נתגלתה כלא נכונה.
- 3.6 בעל הדירה לא עמד בהוראות סעיף 2.4 לעיל.
- 3.7 כאשר בעל הדירה ביטל את שירות "בטחון בשכירות" או שהשירות "בטחון בשכירות" בטל בהתאם לאמור בסעיף 6.2 שלהלן.

4. מה הם התנאים המקדימים המצטברים לקבלת השירותים?

- 4.1 בעל הדירה שילם את מלוא התמורה כמצוין בפרטי העסקה הכוללת.
- 4.2 בעל הדירה יסייע בידי החברה ככל יכולתו בהצגת הנכס לדייר מאושר ולדייר חליף פוטנציאליים, ויפעל עימה בתאום מלא.
- 4.3 תשלום דמי השכירות מהדייר לבעל דירה אינו משולם בכסף מזומן, אלא באמצעי בר מעקב כגון צ'ק או העברה בנקאית.
- 4.4 הסכם השכירות בין בעל הדירה לדייר הינו לתקופה של מינימום 6 חודשים.
- 4.5 שכר הדירה החודשי לא עולה על ₪7,000.

5. מהי התמורה שישלם בעל הדירה?

5.1 דמי שירות "בטחון בשכירות" אשר ישולמו חודש בחודשו ויחוייבו 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 "בטחון בשכירות"?

- 6.1 מועד תחילת שירות "בטחון בשכירות" וסיומו יהיו כמצוין במסמך "דף פרטי העסקה".
- 6.2 בכל מקרה, שירות "בטחון בשכירות" לא יותר מתקופה של 36 חודשים. בכל מקום בהסכם זה בו קיימת סתירה, הוראת סעיף זה גוברת.
- 6.3 שירות "בטחון בשכירות" יסתיים טרם מועד סיומו המתוכנן, מיד כאשר ארע אחד מאלה:
 - 6.3.1 בעל הדירה לא שילם את התמורה.
 - 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 "בטחון בשכירות". במקרה כזה ישאר שירות "בטחון 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 הצהרה מהצהרות בעל הדירה התגלתה כלא נכונה.

7. כללי

- 7.1 הוראות התקנון שבאתר החברה וביישומון מהוות חלק בלתי נפרד משירות "בטחון 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 "בטחון בשכירות" מבטל כל מצג או הסכמה קודמים בין הצדדים. שינוי של שירות "בטחון בשכירות" יהיה תקף רק אם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים לשירות.
- 7.8 כלל הפרשנות לפיו חוזה יפורש לרעת מנסחו, לא יחול לגבי שירות "בטחון בשכירות".
- 7.9 מחלוקות הנובעות משירות "בטחון בשכירות" שהצדדים לא הגיעו לגביהן להסכמה, ידונו בבית המשפט המוסמך בעיר תל אביב.

בסיומה של כל שנה ממועד תחילת ההתקשרות תהא החברה רשאית לשנות את שיעור דמי "בטחון בשכירות".