בס"ד

תאריך: 23.09.2026

לכבוד
מר ליאור רווחה
תעודת זהות: 043042662
טלפון: 054-9950361

התראה לפני ביטול הסכם השכירות מימוש בטוחות ונקיטת הליכים לפינוי המושכר

החנות ברחוב הבנים 2, נס ציונה

מר רווחה הנכבד,

1. הנך מחזיק בחנות שברחוב הבנים 2, נס ציונה (להלן: "המושכר"), מכוח הסכם שכירות שנכרת בינך לבין הבעלים הקודם של הנכס, אביו המנוח של החתום מטה (להלן: "הסכם השכירות"). זכויות הבעלות בנכס והזכויות מכוח הסכם השכירות עברו לידי החתום מטה, ולפיכך הוא פועל כלפיך כמשכיר מכוח הסכם השכירות, אף שההסכם לא נחתם על ידו אישית.

2. בהתאם להסכם השכירות, דמי השכירות אמורים להשתלם מראש באמצעות 12 המחאות לכל שנת שכירות. בפועל, ההמחאות לא נמסרו. נכון למועד מכתב זה קיים חוב דמי שכירות בסך 7,500 ש"ח. ביום 01.10.2026 יחול מועד תשלום נוסף בסך 7,500 ש"ח, ובהיעדר תשלום יעמוד החוב המצטבר על 15,000 ש"ח.

3. למיטב ידיעת המשכיר, עיכוב תשלום דמי השכירות מבוסס על שתי טענות שהעלית: האחת, דרישה כי המשכיר יישא בעלות הגדלת לוח החשמל במושכר; והשנייה, טענה לנזילה בגג שפגעה, לטענתך, במערכת החשמל. להלן התייחסות המשכיר לטענות אלה.

4. הגדלת לוח החשמל, ככל שהיא נדרשת לצורכי העסק או בשל צריכת חשמל החורגת מן התשתית הקיימת, מהווה התאמה או שדרוג של התשתית לצרכים העסקיים. אין בדרישה להגדלת לוח החשמל כדי לחייב את המשכיר לבצע את השדרוג או לשאת בעלותו, ואין בה כדי להקנות לך זכות לחייב את המשכיר בעלות השדרוג באמצעות עיכוב, הפחתה או קיזוז של דמי השכירות.

5. בבדיקה חלקית שנערכה במושכר אותרו חורים בפח האיסכורית שבגג. לפי המידע שבידי המשכיר, מקורם בברגי חיבור שהוצאו והפתחים שנותרו לא נאטמו כנדרש. בידי המשכיר תיעוד מצולם של החורים ושל אופן היווצרותם. על פי בדיקה ראשונית של איש מקצוע, חדירת רטיבות דרך פתחים אלה היא, לכאורה, הגורם לנזילה ולתקלות החשמל הנטענות, ואין מדובר בבלאי הנובע משימוש סביר. סעיף 16 להסכם השכירות מטיל על המשכיר חובה לטפל בליקויים הנובעים משימוש סביר בלבד. לפיכך, הוראות הסעיף אינן חלות על הנזק הנטען ואינן מקנות זכות לעכב תשלום, לבצע עבודות על חשבון המשכיר או לחייבו בעלות התיקון.

6. חרף הבדיקה החלקית שנערכה בנוכחותך, לא התאפשרה כניסת שמאי מטעם המשכיר, לא התאפשרה כניסת המשכיר עצמו ולא ניתנה גישה לכל חלקי המושכר. מצב זה אינו מאפשר למשכיר לבדוק באופן מלא את ממצאי הנזק ואת מקורו.

7. מבלי לגרוע מטענות נוספות, המעשים והמחדלים המפורטים להלן מהווים הפרות של הסכם השכירות ו/או של חיוביך על פי דין: אי מסירת 12 ההמחאות; אי תשלום דמי השכירות ועיכובם באופן חד צדדי; ביצוע שינוי במושכר, ובכלל זה הסרת ברגים מפח האיסכורית, ללא אישור; גרימת הנזק הנטען לגג המושכר; ואי מתן גישה מלאה לצורך בדיקת המושכר.

8. לאור האמור לעיל, הנך נדרש לפעול עד ולא יאוחר מיום 01.10.2026, כדלקמן:

א. לשלם את החוב הקיים בסך 7,500 ש"ח.

ב. להסדיר במועדו את התשלום הנוסף בסך 7,500 ש"ח, שמועדו ביום 01.10.2026.

ג. למסור את 12 ההמחאות בהתאם להסכם השכירות.

ד. לתאם מועד לכניסת המשכיר והשמאי מטעמו למושכר, ולאפשר להם גישה מלאה לכל חלקי המושכר לצורך בדיקה ותיעוד.

ה. להימנע מביצוע שינוי, תיקון או עבודה נוספים במושכר ללא תיאום וקבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב, ככל שהסכמה כאמור נדרשת לפי ההסכם.

9. אם ההפרות לא יתוקנו במלואן עד ליום 01.10.2026, ינקוט המשכיר, ללא דיחוי, בהליכים למימוש זכויותיו מכוח הסכם השכירות ועל פי דין, לרבות ביטול הסכם השכירות, מימוש הבטוחות, הגשת תביעה לפינוי המושכר ונקיטת הליכים לגביית החוב והנזקים הנטענים. ככל שיינתן פסק דין לפינוי ולא יקויים במועדו, יממש המשכיר את זכויותיו ויפעל לביצוע הפינוי באמצעות רשות האכיפה והגבייה ובהתאם לדין. ככל שסעיף 18 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, יחול בנסיבות העניין, יממש המשכיר את זכותו לפינוי המושכר מכוח הסעיף, בכפוף לתנאים ולסייגים הקבועים בדין.

10. אין במכתב זה, באמור בו או במה שלא נאמר בו כדי לגרוע מכל טענה, דרישה, סעד או זכות העומדים למשכיר מכוח הסכם השכירות או על פי דין, ואין בו משום ויתור על זכות כלשהי.

בברכה,

סאן רז לבונה
תעודת זהות: 300295714
טלפון: 058-7233211
חתימה: _____

14 בתשרי 5787