הודעת דרישה והתראה לפני נקיפת הליכים משפטיים

נס ציונה, 11.10.2026

מאת: סאן רז-לבונה, טל' 058-7233211

לכבוד: מר ליאור רווחה, רחוב הדקל 2, נס ציונה, טל' 054-9950361

הנדון: החנות המוחזקת על ידך ("מוצ'אצ'וס"), רחוב הבנים 2, נס ציונה (גוש 3637, חלקה 17, תת-חלקה 1) — דמי שימוש, הסדרת החזקה והתראה

1. הינך מחזיק בחנות הנ"ל מכוח הסכם שכירות אשר נחתם בינך לבין אבי, מר יחיאל שגיא ז"ל, המשכיר הקודם, ואשר תחילתו ביום 01.03.2024 (להלן: "ההסכם"). אבי נפטר ביום 09.04.2025, ומכוח צו ירושה שניתן ביום 08.06.2025 עברו לי כל הזכויות בחנות ובהסכם, והיני המשכיר כלפיך מאז, כפי שהודע לך בהודעה שנמסרה לך קודם לכן.

2. על פי ההסכם, תקופת השכירות הראשונה עמדה על 17 חודשים, ולאחריה ניתנו לך זכויות אופציה לתשע תקופות נוספות של 12 חודשים כל אחת (סעיף 11 להסכם). מימוש כל תקופת אופציה מותנה, במפורש, בהודעה בכתב בדואר רשום ו/או במסירה אישית, 30 ימים לפני תחילת התקופה, בצירוף 12 שיקים וכן ערבות תקפה לתקופת האופציה (סעיפים 11.2 ו-11.3 להסכם).

3. לקראת תקופת האופציה הנוכחית (המכסה את חודשים אלה) לא נמסרה ממך כל הודעה בכתב כאמור, לא נמסרו 12 שיקים, ולא הומצאה ערבות תקפה. משכך, תקופת השכירות פקעה והחזקתך בחנות אינה כדין.

4. בגין ההחזקה התחייבת בדמי שימוש. דמי השימוש בעבור חודשי ספטמבר ואוקטובר 2026 — בסכום כולל של 15,000 ₪ (7,500 ₪ לחודש בצירוף מע"מ, כקבוע בסעיף 14 להסכם וכפי שנדרש ממך בהודעה שנמסרה לך) — לא שולמו. עוברים לכך, לאורך כל תקופת ההחזקה, שולמו דמי השימוש באיחור ניכר, בכל פעם רק בעקבות דרישות חוזרות ומגעים ממושכים מצידי, ולא באופן וולונטרי ובמועד כנדרש.

5. עיכוב התשלומים מבוסס, להבנתי, על שתי טענות שהעלית. הנני דוחה טענות אלה מכל וכל:

א. הגדלת לוח החשמל — ככל שהיא נדרשת לצורכי העסק או בשל צריכת חשמל החורגת מן התשתית הקיימת, הריהי התאמה עסקית שאין בה כדי לחייב אותי בעלותה, וממילא אין בה כל זכות עיכוב, הפחתה או קיזוז.

ב. נזילה בגג — בבדיקה שנערכה בנכס אותרו חורים בפח האיסכורית שבגג, שמקורם בברגי חיבור שהוצאו ובפתחים שלא נאטמו. בידי תיעוד מצולם של החורים ושל אופן היווצרותם. על פי חוות דעת ראשונית של איש מקצוע, חדירת רטיבות דרך פתחים אלה היא הגורם לנזילה הנטענת, ואין מדובר בבלאי משימוש סביר. סעיף 16 להסכם, המטיל עליי חובת טיפול בבלאי או בליקוי משימוש סביר בלבד, אינו חל על נזק שכזה. יצוין כי מנעת כניסת שמאי מטעמי ולא ניתנה גישה מלאה לכל חלקי הנכס, ובכך מנעת בדיקה מלאה של מקור הנזק הנטען.

ג. חיוב התשלום בגין ההחזקה בנכס הינו נפרד ועצמאי, ואין באף אחת מטענותיך כדי להקנות לך זכות לעכב, להפחית או לקזז את דמי השימוש.

6. הריני דורש ממך, עד ליום 18.10.2026:

א. לשלם את מלוא הסכום האמור — 15,000 ₪.

ב. להסדיר את החזקתך בחנות: לחתום על הסכם שכירות חדש על פי התנאים שהומצאו לך, ולמסור שיק ביטחון חדש; או לחילופין — להודיע על פינוי החנות ומסירתה פנויה מכל אדם וחפץ תוך 30 יום.

ג. להודיע לי בכתב, תוך 7 ימים ממסירת הודעה זו, איזו מהחלופות נבחרה. הימנעות ממענה תיחשב כסירוב להסדרה.

7. אם הדרישות לא ימולאו במועדן, אהיה נאלץ, בלא הודעה נוספת, להגיש תובענה לפינוי המושכר ולתשלום דמי שימוש, בבית המשפט המוסמך, בצירוף ריבית, הפרשי הצמדה כחוק והוצאות משפט, וכן דמי שימוש בגין כל חודש נוסף של החזקה שלא כדין ופיצוי יומי בגין אי-פינוי כמוסכם בהסכם.

8. אשמח לסיים את העניין בהסדר. לצורך כך ניתן לפנות אלי ישירות בטלפון 058-7233211.

בכבוד רב,

סאן רז-לבונה
משכיר החנות מכוח צו ירושה — יורש המשכיר המנוח

(חתימה: _____) (תאריך: _____)

העותק נמסר בדואר רשום ובמסירה אישית. שמור עותק לרשותי.