ישראל ישראלי
ת.ז. 000000000 · רחי העצמאות 5, תל אביב-יפו · טלפון 050-0000000

בדואר רשום 7 בספטמבר 2025

לכבוד
אלמוני פלוני
כתובת: רחי החוזה 8, רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים - דרישה לתשלום סך של 9,000 ₪

1. ביום 1.8.2024 שכרתי ממך דירת מגורים בת שלושה חדרים ברחוב הדוגמה 12 בתל אביב-יפו, לתקופה של 12 חודשים ובדמי שכירות חודשיים בסך 4,200 ₪ (העתק הסכם השכירות מצ"ב כנספח 1).

2. במעמד חתימת ההסכם הפקדתי בידיך פיקדון במזומן בסך 8,400 ₪ להבטחת התחייבויותיי לפי ההסכם, ואישרת בכתב את קבלתו (העתק אישור קבלת הפיקדון מצ"ב כנספח 2).

3. על פי סעיף 9 להסכם, הפיקדון יושב לי בתוך 30 ימים מתום תקופת השכירות, ובלבד שהדירה הושבה במצב תקין, למעט בלאי סביר.

4. שילמתי את דמי השכירות במלואם ובמועדם לאורך כל תקופת השכירות.

5. ביום 31.7.2025, בתום תקופת השכירות, השבתי לך את הדירה כשהיא נקייה ותקינה. ערכנו פרוטוקול מסירה, ועליו חתמת ללא כל הסתייגות (העתק פרוטוקול המסירה מצ"ב כנספח 3).

6. ביום 10.8.2025 פניתי אליך בכתב וביקשתי את השבת הפיקדון במועד הקבוע בהסכם.

7. המועד להשבת הפיקדון חלף ביום 30.8.2025, והפיקדון לא הושב לי עד היום. מעולם לא העלית טענה כלשהי בדבר נזק לדירה.

8. הפיקדון ניתן כערובה לקיום התחייבויותיי לפי הסכם השכירות, ולא לשום תכלית אחרת. משקיימתי את כל התחייבויותיי והשבתי את הדירה במצב תקין, כמתועד בפרוטוקול המסירה שעליו חתמת (ראו נספח 3), חלה עליך החובה להשיב לי את הפיקדון במלואו, כמתחייב מסעיף 9 להסכם.

9. לפי חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, משכיר רשאי להיפרע מן הערובה רק בשל סכומים מוגדרים - דמי שכירות או חשבונות שוטפים שלא שולמו, או נזק שגרם השוכר החורג מבלאי סביר - ורק לאחר שהודיע על כך לשוכר מראש. לא מסרת לי הודעה כזו, ולא הצבעת על חוב או נזק כלשהם.

10. הותרת כספי הפיקדון בידיך לאחר שחלף המועד להשבתם היא הפרה של הסכם השכירות, המזכה אותי בתרופות לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ולחלופין בהשבה לפי דיני עשיית עושר ולא במשפט, שכן אין לך כל זכות להחזיק בכסף.

11. אשר על כן, הריני לדרוש את תשלום הסך של 9,000 ₪ לידיי, לא יאוחר מיום 21.9.2025, כמפורט להלן:

א. סך של 8,400 ₪ בגין הפיקדון ששילמתי במעמד חתימת הסכם השכירות, שלא הושב לי

ב. סך של 600 ₪ בגין עוגמת הנפש והטרחה שנגרמו לי עקב הותרת הפיקדון בידיך

סה"כ: 9,000 ₪

12. מצורפים למכתב זה העתקי המסמכים הבאים:

נספח 1 הסכם השכירות מיום 1.8.2024 ..... עמ' 3

נספח 2 אישור קבלת הפיקדון ..... עמ' 6

נספח 3 פרוטוקול מסירת הדירה מיום 31.7.2025 ..... עמ' 8

13. ככל שהסכום לא ישולם במלואו עד ליום 21.9.2025, אאלץ להגיש תביעה לבית המשפט לתביעות קטנות, ללא כל התראה נוספת, ולתבוע בה גם את הוצאות ההליך ואת הפרשי ההצמדה והריבית על הסכום, כדין, לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961.

14. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה או זכות העומדות לי על פי כל דין או הסכם, ואין בו משום ויתור על איזו מהן.

בכבוד רב,

_____

ישראל ישראלי

נספח 1

הסכם השכירות מיום 1.8.2024

עמ' 3

למכתב ההתראה מאת ישראל ישראלי אל אלמוני פלוני

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום 1.8.2024

בין: **אלמוני פלוני, ת.ז. 000000000**
מרח' החוזה 8, רמת גן
(להלן: "המשכיר") מצד אחד;

לבין: **ישראל ישראלי, ת.ז. 000000000**
טלפון: 050-0000000
(להלן: "השוכר") מצד שני;

הואיל והמשכיר הוא הבעלים של דירת מגורים בת שלושה חדרים בקומה השנייה ברחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו (להלן: "הדירה");

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את הדירה מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת, והמשכיר מעוניין להשכירה לו, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **תקופת השכירות:** המשכיר משכיר בזה לשוכר את הדירה לתקופה של 12 חודשים, החל ביום 1.8.2024 וכלה ביום 31.7.2025 (להלן: "תקופת השכירות"). הדירה תשמש למגורי השוכר בלבד.
3. **מצב הדירה:** השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, וכי מצא אותה נקייה, תקינה וראויה למגורים.
4. **דמי השכירות:** השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסך 4,200 ₪ לחודש, מראש, עד היום הראשון של כל חודש קלנדרי, בהעברה בנקאית לחשבון שפרטיו נמסרו לשוכר.
5. **תשלומים שוטפים:** במהלך תקופת השכירות ישא השוכר בתשלומי הארנונה, החשמל, המים, הגז ודמי ועד הבית בגין הדירה, וימציא למשכיר, לפי דרישתו, אישורים על תשלומם.
6. **אחזקה ותיקונים:** השוכר ישמור על הדירה ועל תכולתה וישתמש בהן בזהירות ובאופן סביר. המשכיר יתקן, על חשבונו, כל ליקוי בדירה שאינו נובע משימוש בלתי סביר של השוכר, בתוך 30 ימים מיום שנדרש לכך, ובליקוי דחוף - בתוך 3 ימים.
7. **איסור העברה:** השוכר לא יעביר את זכויותיו לפי הסכם זה ולא ישכיר את הדירה, כולה או חלקה, לאחר, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.
8. **השבת הדירה:** בתום תקופת השכירות ישיב השוכר למשכיר את החזקה בדירה כשהיא נקייה, פנויה מכל אדם וחפץ שאינו של המשכיר, ובמצב שבו קיבל אותה, למעט בלאי סביר. במעמד מסירת הדירה ייערך בין הצדדים פרוטוקול מסירה, שייחתם על ידי שניהם.

חתימות הצדדים:

9. פיקדון:

9.1 להבטחת קיום התחייבויותיו לפי הסכם זה מוסר השוכר למשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, פיקדון במזומן בסך 8,400 ₪ (להלן: "הפיקדון"). המשכיר יאשר בכתב את קבלת הפיקדון.

9.2 המשכיר יהיה רשאי להיפרע מן הפיקדון אך ורק בשל חוב של השוכר לפי הסכם זה, כמותר בחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, ובלבד שהודיע לשוכר על כוונתו לעשות כן זמן סביר מראש ואפשר לו לשלם את החוב בעצמו.

9.3 הפיקדון יושב לשוכר בתוך 30 ימים מתום תקופת השכירות, ובלבד שהדירה הושבה במצב תקין, למעט בלאי סביר.

10. שכירות בלתי מוגנת: הצדדים מצהירים כי השכירות לפי הסכם זה אינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, כי הדירה פנויה, וכי השוכר לא שילם ולא ישלם דמי מפתח כלשהם.

11. שונות: כל שינוי בהסכם זה ייעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים. הודעות לפי הסכם זה יישלחו לכתובות הצדדים הנקובות במבוא, ובמהלך תקופת השכירות - לשוכר בדירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר	**השוכר**
אלמוני פלוני	ישראל ישראלי

דוגמה

נספח 2

אישור קבלת הפיקדון

עמ' 6

למכתב ההתראה מאת ישראל ישראלי אל אלמוני פלוני

דוגמה - מסמך בדוי

אישור קבלת פיקדון

תל אביב-יפו, 1.8.2024

התקבל מאת: ישראל ישראלי, ת.ז. 000000000

הסכום: 8,400 ₪ (שמונת אלפים וארבע מאות שקלים חדשים)

אמצעי תשלום: מזומן

עבור: פיקדון לפי סעיף 9 להסכם השכירות מיום 1.8.2024

אני הח"מ, אלמוני פלוני, ת.ז. 000000000, מאשר בזה כי קיבלתי היום מידי ישראל ישראלי, במזומן ובמלואו, את הסך הנקוב לעיל, כפיקדון להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם השכירות שנחתם בינינו היום בעניין הדירה ברחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו. הפיקדון יושב לשוכר בהתאם לסעיף 9 להסכם.

חתימת המשכיר

אלמוני פלוני

דוגמה

נספח 3

פרוטוקול מסירת הדירה מיום 31.7.2025

עמ' 8

למכתב ההתראה מאת ישראל ישראלי אל אלמוני פלוני

דוגמה - מסמך בדוי

פרוטוקול מסירת דירה

בתום תקופת השכירות לפי הסכם השכירות מיום 1.8.2024

כתובת הדירה: רחוב הדוגמה 12, תל אביב-יפו, קומה 2

מועד המסירה: 31.7.2025, בשעה 18:00

המשכיר: אלמוני פלוני, ת.ז. 000000000

השוכר: ישראל ישראלי, ת.ז. 000000000

פריט	תקין	לא תקין	הערות
דלת כניסה, מנעולים ואינטרקום	✓		
סלון ופינת אוכל	✓		
מטבח: ארונות, משטח, כיור וברז	✓		
כיריים ותנור	✓		נוקו
חדר שינה 1, כולל ארון קיר	✓		
חדר שינה 2	✓		
חדר רחצה ושירותים	✓		
קירות וצבע	✓		בלאי סביר
ריצוף	✓		
חלונות, תריסים ורשתות	✓		
מזגנים (2) ושלטים	✓		
דוד מים חמים	✓		
ניקיון כללי	✓		הדירה נקייה

קריאת מונים: חשמל 48,215 קוט"ש · מים 1,302 מ"ק

מפתחות: 3 מפתחות לדלת הכניסה ומפתח לתיבת הדואר - הוחזרו

המשכיר מאשר כי קיבל לידיו את החזקה בדירה ואת מפתחותיה, וכי הדירה נמסרה לו כשהיא נקייה, פנויה מכל אדם וחפץ, ובמצב תקין.

הסתייגויות המשכיר: ללא הסתייגויות

המשכיר
אלמוני פלוני

השוכר
ישראל ישראלי