

הסכם שכירות

(בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ לחודש _____ 20_____

בין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

מרְחוב _____

(להלן ביחד ולחוד: "המשכיר")

- מצד אחד -

לבין:

_____ ת.ז. _____

מרְחוב _____

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים של הדירה ברח' _____, בעיר _____, הידועה כדירה בת _____ חדרים עם _____ הצמודים לדירה (להלן: "הדירה").

והואיל: וברצון השוכר לשכור מהמשכיר וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את הדירה בשכירות בלתי מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את היחסים ביניהם ואת תנאי השכירות הכל בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך מוסכם, מוצהר ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. נספחי ההסכם המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם ותנאי מתנאיו.

1.3. "תום תקופת השכירות" - כנקוב בסעיפים 4 ו/או 10.3 להסכם זה.

2. אי תחולת דיני הגנת הדייר

השוכר מצהיר כי לא שילם ולא התחייב לשלם כל תשלום כדמי מפתח בגין שכירות זו וכי אינו ולא יהיה זכאי להחזיק במושכר על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק אחר שהוא שיבוא במקומו ו/או כל תיקונים בחוק זה אף אחר לא יחולו עליו ולא יחולו על המושכר ולא על הסכם זה.

3. מטרת השכירות

3.1. מטרת השכירות היא לצורכי מגורים של השוכר בלבד. סעיף זה הינו סעיף יסודי.

3.2. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, סביבתה ותנאיה ומצא אותה ראויה ותקינה ומתאימה למטרותיו וכי אין לו והוא מוותר על כל טענות אי התאמה או פגם העשויים לעמוד לו על פי כל דין.

3.3. השוכר מתחייב להשתמש בדירה אך ורק למטרה הנזכרת בסעיף 3.1 לא לשנות את מטרת השכירות ולא להשתמש ולא להרשות להשתמש בדירה לשום מטרה אחרת.

3.4. השוכר מתחייב לא להעביר בכל דרך ו/או בצורה אחרת בין בתמורה ובין בלי תמורה את ההסכם או איזה זכות הנובעת ממנו לאחר יחיד או גוף משפטי, כמו כן לא להשכיר את הדירה או כל חלק ממנה ולא למסור את השימוש או כל חלק ממנו בכל צורה שהיא ולא לאפשר לאחרים להתגורר בדירה, למעט אירוח מקובל. סעיף זה הינו סעיף יסודי.

3.5. המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, או איזה חלק מהם לצדדים שלישיים על פי שקול דעתו הבלעדי, ומבלי שזכויות השוכר על פי חוזה זה תיפגענה.

4. תקופת השכירות

כפוף למוסכם בהסכם זה, המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את הדירה לתקופה של 12 חודשים, החל מיום __ לחודש __ 20__ ועד ליום __ לחודש __ 20__ (להלן: "תקופת השכירות"). סעיף זה הינו סעיף יסודי.

5. דמי שכירות

5.1. השוכר מתחייב לשלם בזה למשכיר בדיוקנות, דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ₪ כל חודש למשך 12 חודשים, אשר ישולמו כדלקמן:

5.1.1. במועד חתימת חוזה השכירות, יפקיד השוכר בידי המשכיר אחד עשר שיקים דחויים, בסך _____ ₪ כל אחד, שמועד פירעונם לכל __ לחודש העוקב, החל בתאריך _____ וכלה בתאריך _____, וכן שיק נוסף בסך _____ ש"ח, שמועד פרעונו ליום _____ שישולם במועד חתימת ההסכם על חשבון חודש השכירות הראשון.

5.1.2. מוסכם כי הפקדת התשלומים החודשיות בידי המשכיר לא תחשבנה כתשלום דמי השכירות, וכל תשלום ייחשב כנפרע רק לאחר התשלום בפועל.

5.1.3. שיקים אלו יופקדו על ידי המשכירים ויפרעו בכל __ לחודש או בתאריך אחר, בהתאם לתאריך הנקוב עליהם.

5.1.4. אם יעזוב השוכר את הדירה לפני תום תקופת השכירות, ישא השוכר ביתרת תשלום שכר הדירה עד לתום תקופת השכירות בה היה חייב לפי ההסכם.

5.1.5. למרות האמור בסעיף 5.1.4 הנזכר לעיל, הובהר והוסכם בין הצדדים, כי בהסכמת המשכיר ולשביעות רצונו המלאה, יוכל השוכר למצוא שוכרים חלופיים תחתיו (להלן: "השוכרים החלופיים"), אשר יתחייבו לקבל על עצמם את מלוא התחייבויות השוכר לפי חוזה זה. אין באמור לעיל משום התחייבות של המשכיר לתת הסכמתו כאמור.

5.1.6. באם יאחר השוכר בתשלום כלשהו הנקוב בהסכם זה, ישא כל תשלום ותשלום הצמדה למדד המחירים לצרכן, ממועד התשלום ועד לתשלום המלא בפועל, ובתוספת ריבית מצטברת וצמודה בשיעור 0.5% לחודש, או חלקי חודש, על כל אלה. סעיף 5.1 על תתי סעיפיו זה הינו סעיף יסודי.

6. ההוצאות והמיסים

- 6.1. השוכר ישלם החל מיום תחילת תקופת השכירות ועד לגמר השכירות את התשלומים החלים על הדירה בגין חשמל, מים וארנונה לפי הצריכה השוטפת שתופיע בשעונים (להלן: "התשלומים הנוספים").
- 6.2. מיד עם קבלת הדרישה לכך מאת המשכיר, מתחייב השוכר להראות למשכיר קבלות על ביצוע התשלומים הנוספים.
- 6.3. היה והשוכר לא ישלם איזה מן התשלומים שבתשלום הוא חייב מכח הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם סכומים אלה, והשוכר יהיה חייב לשפותו בגין סכומים אלה, בתוך 7 ימים מיום שנדרש לעשות כן, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מיום התשלום ע"י המשכיר ועד לתשלום המלא בפועל ע"י השוכר, ובתוספת ריבית מצטברת וצמודה בשיעור של 2% לחודש, או חלקי חודש, על כל אלה. סעיף 6 על תתי סעיפיו זה הינו סעיף יסודי.

7. שמירת הדירה

- 7.1. השוכר מתחייב להשתמש בדירה במשך כל תקופת השכירות, ובמידה ויפנה את הדירה לפני תום תקופת השכירות, יחולו הוראות סעיף 5.1.4 לעיל.
- 7.2. השוכר מתחייב לנהוג ולמלא אחר כל החוקים, חוקי העזר, התקנות והצווים הנוגעים לדירה כפי תקפם בכל עת, ולא לעשות בדירה כל פעולה העלולה לגרום למטרד, אי נוחות או נזק למשכיר או למי מהשכנים, ולשפות את המשכיר בגין כל אחד מהדברים האמורים לעיל:
- 7.2.1. השוכר מתחייב שלא לעשות שינויים כלשהם בדירה, שלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב, וכן מתחייב לשמור ולהחזיק את הדירה ואת כל הקשור אליה ואת תכולתה במצב תקין וראוי לשימוש, בכפוף לבלאי עקב שימוש סביר ולתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לדירה תוך תקופת השכירות.
- 7.2.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק שאינו נזק כתוצאה מבלאי סביר אשר נגרם במחדלי השוכר ו/או באשמתו ו/או במחדלי ובאשמת מי מטעמו, תוך 5 ימים מיום שאירע אותו נזק. עם קרות כל נזק, על השוכר להודיע מיד על כך למשכיר וזה רשאי לדרוש שהנזק יתוקן תחת השגחתו. במקרה והשוכר לא יתקן את הנזק שאינו כתוצאה מבלאי סביר ואשר נגרם במחדלי השוכר ו/או באשמת ו/או במחדלי ובאשמת מי מטעמו תוך פרק זמן הנקוב לעיל, יהיה המשכיר רשאי לתקן את הנזק על חשבון השוכר, והשוכר מתחייב לשלם נזק זה תוך 3 ימים מיום שנדרש לעשות כן ע"י המשכיר, ויחולו הוראות סעיף 6.3 לעיל. מובהר ומוסכם מפורשות, כי חשבון ההוצאות שנקבע על ידי המשכיר, בהתאם לקבלות שימציא המשכיר, יהיה מכריע וסופי ויחייב את השוכר.
- 7.2.3. מבלי לפגוע בזכויות המשכיר, לפי סעיף 7.2.1 לעיל, הרי כל הוספה או שינוי שיעשה השוכר בדירה, יחשב כרכושו של המשכיר, והמשכיר יהיה פטור מלשלם לשוכר כל תוספת ו/או סכום כלשהוא עבורו. בכל מקרה המשכיר יהיה זכאי לדרוש מאת השוכר לסלק שינויים כאמור לעיל, כולם או חלקם, ועל השוכר לעשות זאת על חשבונו.
- 7.3. המשכיר מתחייב לתקן, על חשבונו, כל קלקול ו/או פגם בדוד השמש, חיווט החשמל הפנימי ומערכות האינסטלציה הפנימיות, למעט קלקול או פגם הנגרם כתוצאה ממחדלי השוכר ו/או מי מטעמו (להלן: "המערכות"). התיקונים כאמור יבוצעו תוך 7 ימים מיום שהודיע השוכר למשכיר על הקלקול ו/או הפגם. סעיף 7 על תתי סעיפיו זה הינו סעיף יסודי.

- 8.1 השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות כנקוב בסעיף 4 להסכם זה/או בהתקיים סעיף 10.3 להלן וזה תנאי יסודי להסכם (להלן: "תום תקופת השכירות").
- 8.2 בתום תקופת השכירות, על השוכר להחזיר את הדירה כפי שנמסרה לו עם המפתחות, למעט בלאי עקב שימוש סביר, כשהיא מסויידת ופנויה לחלוטין מכל אדם או חפץ וראויה לשימוש מיידי, כדי הנחת דעתו של המשכיר.
- הדירה תהיה נקיה ומסודרת וכל המערכות כפי שפעלו במועד כניסתו לדירה ותהא במצב טוב ותקין כפי שהיתה במועד חתימת הסכם זה, למעט קלקול או פגם שלא נגרמו כתוצאה ישירה ממחדלי השוכר.
- 8.3 מוסכם בזה בין הצדדים, כי במידה והשוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות, ישלם השוכר למשכיר עבור כל יום אחור בפינוי, פיצויים מוסכמים בסכום השווה ל - _____ ש"ח ליום, וזאת מבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד על פי דין.
- 8.4 בכל מקרה שעל השוכר לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות בהתאם לתנאי שכירות אלה והוא לא פינה אותה, יחשב הוא וכל הבאים מכוחו ובשמו, מסיגי גבול בדירה, וניתנת בזאת זכות למשכיר לתפוס חזקה בדירה, להחליף את מנעול המושכר, ולפנות את השוכר וכל הבאים מכוחו ובשמו מיד לאחר תום תקופת השכירות.
- 8.5 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי במידה ויחול סעיף 8.3 להסכם זה, יוכל המשכיר לנקוט בצעדים משפטיים כנגד השוכר כדי לאלץ אותו לפנות את הדירה, והשוכר מסכים כי כל ההוצאות בקשר לכך יחולו עליו.
- 8.6 בכל מקרה שעל השוכר לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות בהתאם לתנאי שכירות אלה והוא לא פינה אותה או בכל מקרה שפינה אותה מכל אדם אך השאיר בדירה מיטלטלין או כל חלק מהם שלא היו בדירה בעת שהחלה השכירות, יהיה המשכיר רשאי להוציא את מיטלטלי השוכר שיימצאו בדירה ולאחסן מיטלטלין אלה על חשבוננו של השוכר ועל סיכוננו, בכל מקום שייראה בעינינו של המשכיר. במקרה מעין זה, ובתנאי שקיבל השוכר הודעה על כך מאת המשכיר, ולא תיקן את ההפרה תוך 3 ימים, השוכר מסכים במפורש כי כל ההוצאות הכרוכות בכך, יחולו על השוכר, וחשבון ההוצאות שנקבע על ידי המשכיר, בהתאם לקבלות שימציא המשכיר, יהיה מכריע וסופי ויחייב את השוכר והוא מתחייב לשלמו למשכיר לפי דרישתו הראשונה. סעיף 8 על תתי סעיפיו זה הינו סעיף יסודי.

9. בטחונות

- 9.1 להבטחת שלמות ותקינות המושכר ולהבטחת קיום התחייבויות השוכר בהסכם זה לרבות פינוי המושכר עם תום תקופת השכירות, יפקיד השוכר בידי המשכיר, במועד החתימה על הסכם זה, ערבויות כדלקמן: צ'ק לפקודת חברת החשמל ללא סכום וללא תאריך החתום על ידי השוכר, צ'ק לפקודת עריית _____ ללא סכום וללא תאריך חתום על ידי השוכר, וכן שטר חוב בסך _____ ₪, החתום על ידי השוכר והערבים (להלן: "הערבויות"). סעיף זה הינו סעיף יסודי.
- 9.2 המשכיר יהיה רשאי למלא התאריך והסכום בצ'קים, בכל מקרה בו השוכר ו/או הערבים לא שילמו לעריית תל אביב ו/או לחברת החשמל תשלום כלשהו המגיע להם מהשוכר, ו/או לממש הערבויות, וזאת כעבור 3 ימים מחלוף המועד לשליחת התראה על מילוי הפרטים בצ'קים ו/או מימוש הערבויות, ולא תהיה למי מהם טענה בדבר השלמת הפרטים בצ'קים ו/או מימוש הערבויות.

9.3 הערבויות יוחזרו לשוכר, לאחר 30 יום מתום תקופת השכירות, ובתנאי שהשוכר יוכיח, לשביעות רצונו של המשכיר כי פינה את המושכר, החזיר את החזקה בו בהתאם להתחייבויותיו, סילק את מלוא חיוביו הכספיים והאחרים למשכיר, לרבות כל נזק גוף ו/או אחר בתקופת השכירות, שהינם באחריותו כאמור לעיל בהסכם זה.

9.4 אין במימוש הערבויות על ידי המשכיר ו/או בהימנעותו לעשות כן, בכדי להוות ויתור על איזו מטענותיו ו/או תביעותיו של המשכיר כלפי השוכר.

10. הוראות כלליות

10.1 המשכיר ו/או מי מטעמו יורשו לבקר בדירה במהלך תקופת השכירות הן לשם בדיקת מצב הדירה והן כדי להביא שוכרים ו/או קונים פוטנציאליים (להלן: "פוטנציאליים") עברה. הובהר והוסכם כי למשכיר ו/או למי מטעמו תינתן האופציה לבקר ו/או להביא פוטנציאליים לפחות פעם בשבוע ובשעות מקובלות המתאימות למשכיר ו/או למי מטעמו.

10.2 מוסכם על הצדדים כי הפרת הסעיפים המנויים להלן, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, על כל המשתמע מכך: 3.1, 3.4, 4, 5.1 על כל תת סעיפיו, 6, 7 על כל תת סעיפיו, 8 על כל תת סעיפיו, 9.1, 10.1.

10.3 היה והשוכר יפר את ההסכם הפרות יסודיות, כפי האמור בסעיף 10.2, ולא יתקן אותן תוך 3 ימים מיום שקיבל הודעה מהמשכיר, יהיה זכאי המשכיר להביא הסכם זה לסיומו, ואם בתוך 5 ימים נוספים לא יפנה השוכר את הדירה, יהיה המשכיר זכאי להוציאו מן הדירה ולתפוס את החזקה בדירה. אין בפינוי השוכר ע"י המשכיר בכדי להוות ויתור על איזה מטענותיו ו/או תביעותיו של המשכיר כלפי השוכר.

10.4 מובהר בזאת מפורשות על ידי הצדדים להסכם זה, כי אין המשכיר אחראי עבור נזקים כלשהם שייגרמו לשוכר ו/או לאורחיו ו/או לבאים ברשותו ו/או לכל מי שיכנס לדירה, לגופם או לרכושם על ידי גורם כלשהו הקשור לדירה או למבנה בו היא נמצא ובקשר לשימוש בהם. מודגש בזאת, כי במידה ויגרם לשוכר ו/או למי מטעמו כל נזק, לא ישא המשכיר ו/או מי מטעמו, בכל נזק אשר יגרם לשוכר ו/או למי מטעמו, והשוכר ו/או מי מטעמו לא יוכלו לבוא למשכיר ו/או למי מטעמו בפיצוי ו/או בדרישת שיפוי כלשהי. מכאן יהא מקום כי השוכר יבטח את הדירה בביטוח צד ג' והמשכיר יהיו מוטב בביטוח.

10.5 השוכר יבטח על חשבונו, את תכולת המושכר באם ירצה בכך, והמשכיר יהיו פטור מחובת ביטוח כאמור. כמו כן, ובמידה וירצה, יבטח השוכר כל רכוש שבעלותו ו/או בחזקתו המצוי במושכר או בסביבתו לגבי כל הסיכונים, לרבות הסיכונים המקובלים ברישום אש מורחב. מובהר בזאת, כי המשכיר לא יהיו אחראי לכל נזק מכל סוג שיגרם לרכוש השוכר.

10.6 שום ויתור, הנחה, המנעות מפעולה, קבלת תשלום שכר דירה או כל תשלום אחר או מתן ארכה מצד המשכיר, לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של המשכיר ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן יוותר המשכיר על זכויותיו כמפורט בכתב.

10.7 למען הסר ספק, הכותרות בהסכם זה אינן מהוות חלק מההסכם ואין לפרשן לפיהן.

10.8 השוכר והערבים מאשרים כי חתמו על ההסכם לאחר שהבינו מפורשות את ההסכם ואת האמור בו.

10.9 התחייבויות השוכר, לפי חוזה זה, הן ביחד ולחוד.

10.10 הודעות לגבי הסכם זה, קיומו ו/או הפרתו, מאת צד אחד למשנהו, תהיינה בכתב, תשלחנה בדואר רשום, ותחשבנה כאילו התקבלו בתום 72 שעות מעת שנשלחו.

10.11 כתובת המשכיר – כמופיע בכותרת להסכם זה.

כתובת השוכר – כמופיע בכותרת להסכם, ואולם, במהלך תקופת השכירות – כתובת הדירה
נשוא הסכם זה.

10.12 למען הסר ספק, ביהמ"ש המוסמך לטפל בכל מחלוקת שתתעורר בין הצדדים, הינו בימ"ש
בעיר _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר