

חוזה שכירות

שנערך ונחתם בחיפה ביום _____ חודש _____ שנה _____
בין

_____ ת.ז. _____ מכתובת: _____ נייד: _____
להלן "המשכיר".

ובין
שם: _____, ת.ז. _____, מכתובת: _____, נייד: _____
שם: _____, ת.ז. _____, מכתובת: _____, נייד: _____
להלן וביחד "השוכר".

הואיל והמשכיר הינם הבעלים של דירה בעלת _____ חד', בכתובת: _____ - להלן "המושכר".

והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר ללא קבלת דמי מפתח ותוך התניה מפורשת שהשכירות תהיה בלתי מוגנת עפ"י החוק.

והואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר ללא תשלום דמי מפתח ותוך הצהרה והסכמה כי השכירות הינה בלתי מוגנת עפ"י חוק.

לפיכך הותנה, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ויפורש יחד עמו.

2. המשכיר משכיר בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה מהמשכיר את המושכר לתקופה קצובה של 12 חודשים, המתחילה מן ה- _____ ומסתיימת ב- _____ (להלן "תקופת השכירות").

3. א. השוכר מצהיר בזה כי לא שילם ולא התחייב לשלם דמי מפתח בעבור שכירות המושכר וקבלת החזקה בו וכי הוא לא יתבע דמי מפתח בעת פינוי המושכר או בגמר תקופת השכירות לפי הסכם זה.

ב. השוכר מצהיר בזה כי ידוע לו כי מאחר ונתקיימו התנאים הדרושים לא יחול על השכירות עפ"י הסכם זה חוק הגנת דייר) נוסח משולב (תשל"ב 1972 ו/או כל חוק או תקנה קיימים או שיחוקקו בעתיד המגבילים בהגבל כל שהוא את זכויות המשכיר).

4. א. השוכר שוכר את המושכר למטרת מגורים בלבד ולא לשום מטרה אחרת.

ב. מודגש כי כל שימוש שונה מן האמור לעיל נאסר בזאת ולא יותר אלא באישור מפורש ובכתב מהמשכיר.

ג. השוכר מתחייב לא למסור או להעביר או לאכלס או להשכיר המושכר או חלק ממנו ולא להרשות שימוש בו או בחלק ממנו, לאחר או לאחרים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

ד. השוכר אינו רשאי לרשום את השכירות במרשם המקרקעין, לא רשאי לשעבד את השכירות במשכנתה, וכן לא רשאי לשעבד את השכירות בזיקת הנאה.

ה. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו וחובותיו לפי חוזה זה כולם או חלקם לאחר או לאחרים ובלבד שלא ישונו פרטי השכירות ולא יהיה בזה כדי לשנות את זכויות השוכר וחובותיו והשוכר יהיה חייב למלא את כל חובותיו כלפי מקבל ההעברה מעת שיידע על ההעברה ומסכים מראש לחתום על כל מסמך לרבות הסבת תשלומי שכר הדירה והביטחונות על שם בעל הזכויות החדש.

ו. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מוסכם ומותנה בין הצדדים כי אם השוכר ירצה לפנות את המושכר תוך

תקופת השכירות, יתריע למשכיר **3 חודשים מראש** ובכתב על עזיבתו. וזהו ייחשב כמועד הפינוי החדש. במידה ולא יתריע השוכר למשכיר על עזיבתו 3 חודשים מראש ובכתב למשכיר, יהיה חייב בתשלום דמי השכירות עד לתאריך סיום החוזה או לחילופין, למצוא דייר חלופי סביר, המוסכם על המשכיר, וכן כל עלויות הפרסום והחיפוש ומאמצי החיפוש יחולו על השוכר.

5. תמורת שכירות המושכר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים כדלקמן:

א. דמי השכירות בעבור כל חודש שכירות נקבעים לסך של _____ ₪ במילים: _____.

ב. דמי השכירות ישולמו מידי חודש בחודשו ב _____ המחאות ל _____ לכל חודש.

ג. מוסכם בזה בין הצדדים כי כל איחור בתשלום דמי השכירות או התשלומים העיתיים, ישא ריבית בשיעור שיגבה בנק פועלים עבור ריבית חריגה בחשבון עו"ש (11.6%).

ד. השוכר מתחייב לרשום על שמו את כל התשלומים הנוספים שיוסיף על דעת עצמו, בכפוף לקבלת אישור לכל שינוי במושכר בהתאם להסכם זה.

6. מוסכם בזה במפורש כי השוכר מתחייב לבצע קריאת מונה עבור חשמל ומים ביום כניסתו למושכר וכן ביום עזיבת המושכר, ולמסור את הקריאות למשכיר. אי ביצוע האמור לעיל יהווה הפרת חוזה ע"י השוכר. קריאת מונה החשמל ביום קבלת החזקה: _____ . קריאת נכס מים מס' _____ מונה מים: _____, נכס ארנונה מס' _____.

7. מוסכם בזה כי ביצוע התשלומים המוטלים על השוכר עפ"י הסכם זה במלואם ובמועד, הינו מעיקרי הסכם זה ואי תשלום סכום כל שהוא במלואו לאחר 10 ימים ממועד התשלום במוסכם עפ"י ההסכם יהווה הפרה יסודית המזכה את המשכיר לפנות את השוכר מן המושכר, זאת לאחר מתן התראה ואפשרות לתקן את המחדל/ המעשה בתוך 7 ימים וזאת בנוסף לכל סעד הנתון למשכיר עפ"י הסכם זה ו/ או עפ"י כל דין. שיק שהפקיד השוכר בידי המשכיר, והשיק חזר, הוא אי תשלום לעניין סעיף זה. השוכר ישא בעלות עמלת החזרת השיק, וכן ריבית של 10 ₪ על כל יום פיגור עד אשר הכסף יופקד כראוי בחשבון הבנק של המשכיר.

8 השוכר מתחייב לשמור על המושכר ותקינותו המוחלטת:

א. להשתמש במושכר רק למטרה חוקית.

ב. שלא לגרום למטרד או מפגע לדיירים השכנים והאחרים בסביבה, ותוך שמירה על יחסים טובים עמם.

ג. לא להשליך פסולת בחצר הבית או בשטחים המשותפים.

ד. מבלי לפגוע בכלליות האמור, השוכר מתחייב לשמור על המושכר מפני כל פגיעה, או שינוי ומתחייב לנהוג כחוק.

ה. השוכר ישמור על שלמותם, תקינותם והשבתם ללא פגע של הציוד הנמצא בדירה. תועבר רשימת הציוד שנשאר בדירה.

ו. השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר, במבנה בקירות וכדומה, ולא להוסיף לו דבר, מבלי לקבל לכך רשות מפורשת בכתב ומראש מהמשכיר ומהשלטונות המתאימים.

ז. מוסכם ומוצהר כי על אף הסכמת המשכיר בס"ק ו', לא יראו בסכומים אשר יושקעו ע"י השוכר בשיפוצים ובשינויים שיעשו במושכר ולא יחשבו בשום צורה ודרך כל שהיא כהשקעה ו/או תשלום דמי מפתח המקנה לשוכר זכויות כל שהן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 ו/ או עפ"י הוראת כל דין.

ח. מוסכם בזאת, כי במידה ונעשה שיפוץ או השקעה, בהתאם לסעיף זה, בתום תקופת השכירות עפ"י הסכם זה, יהיו כל השיפוצים וההשקעות אשר יעשו במושכר לרכוש של המשכיר. והשוכר לא יהיה רשאי לשנותם או להוציאם וכן לא יהיה זכאי לדרוש תשלום בגין השיפוצים והשינויים וההוצאות שנעשו על ידו.

ט. במידה והשוכר מעוניין להחליף צילינדר או לחלופין את דלת הכניסה לדירה מחויב השוכר להעביר מפתח למשכיר תוך 4 ימים.

י. השוכר ישמור על השטח של הבית, העצים הקיימים, מערכת ההשקיה ויעשה בשטח שימוש סביר ושאינו פוגע בסביבה ובשטחים השכנים.

9. הרשות בידי המשכיר או באי כוחו לבקר במושכר בכל עת סבירה, לאחר תיאום מראש עם השוכר, וזאת ע"מ:

א. לוודא כי המושכר מוחזק כהלכה וכי השוכר מקיים את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה במלואן. במידה ויגלה המשכיר כי השוכר אינו מקיים את התחייבויותיו, יבקש את השוכר לתקן לאלתר את המעוות, ויראו בהודעתו זו כהתראה לכל דבר ועניין.

במידה ולא יתקן השוכר את הנדרש לפי דרישת המשכיר בתוך 14 ימים, יהיה רשאי המשכיר לממש את הערבות שבידו בהתאם לפי ס' 13 להסכם זה.

ב. להראות המושכר לשוכרים/ קונים פוטנציאלים ככל שיהיו.

10. א. גרימת קלקול, נזק או פגם כלשהו במושכר, כתוצאה משימוש השוכר מחייבת אותו לתקנו מייד באמצעות בעל מקצוע מיומן ולשאת בהוצאות התיקון ו/או ההחלפה כפי שיקבע ע"י המשכיר ו/או בעל המקצוע.

ב. אי התיקון ראוי כאמור בס"ק א' מתיר למשכיר לתקן את כל הטעון תיקון או החלפה. השוכר מתחייב לשלם מיד למשכיר את כל ההוצאות שהוציא בכפוף להצגת חשבון בגין ההוצאה כאמור. השוכר מוותר מראש על כל טענות התנגדות בקשר לכך ובלבד שהמשכיר ייתן הודעה מוקדמת של 7 ימים מראש.

ג. השוכר יהיה אחראי לכל נזק (לרבות גניבת בלוני הגז, מזיקים וכו') במושכר כתוצאה משימוש במושכר בתקופת השכירות, באופן שהמשכיר יהיה פטור לחלוטין מכל אחריות לתשלום בקשר לנזק שיגרם ע"י שימוש במושכר בתקופת השכירות.

ד. המשכיר יהיה אחראי לתיקון נזק שנגרם כתוצאה מבלאי עקב שימוש סביר.

ה. המשכיר לא יהיה אחראי לתיקון/להחלפת מוצרי חשמל ו/או כל ריהוט שהשאיר להנאתו של השוכר.

11. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר ובדק אותו כי מצאו במצב הולם וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו. השוכר מוותר על כל טענות מום ו/או אי התאמה בקשר למושכר, מצבו ולאפשרויות השימוש בו.

12. להבטחת מילוי כל התחייבויות השוכר וגביית הפיצויים שיגיעו למשכיר אם יפר השוכר את ההסכם הזה, יפקיד השוכר בידי המשכיר את המסמכים והתשלומים הבאים המצורפים להסכם זה:

א. שיק בטחון בגובה שלושה חודשי שכירות ללא מועד פירעון ולפקודת המשכיר.

ב. צילום ת.ז. של השוכר.

גביית הערבויות לא תפגע בזכות המשכיר לנקוט נגד השוכר בכל הליך משפטי נוסף לפי שיקול דעתו, כולל תביעה לפיצויים נוספים ותביעות פינוי וסילוק יד. על המשכיר להודיע לשוכר 14 יום מראש על ההפרה ובאם לא תתוקן ההפרה תוך 14 יום, המשכיר יהיה רשאי לממש את הערבויות. הערבויות תוחזר לשוכר כחודש

לאחר פינוי המושכר משהוברר כי השוכר עמד בכל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, ע"י המצאת אישורי תשלום. לא ימסר מפתח למושכר עד אשר לא יומצאו כל הערבויות הדרושות לכך.

בחתימתו על הסכם זה נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת לבא כוח המשכיר להעביר למשכיר ו/או לממש ו/או לפעול בעצמו להפקדת שיק הביטחון.

14. א. מיד עם תום תקופת השכירות (לפי המועד הנקוב בחוזה או במידה והחוזה בוטל בגין הפרת החוזה ע"י השוכר לפי האמור לעיל, המוקדם מביניהם- להלן פינוי המועד במועד) מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהוציא ממנו את הריהוט והציוד שהינו זכאי להוציא, בהתאם להסכם זה, ולהחזיר את החזקה במושכר כשהוא במצב טוב כפי שקיבל לידי, לאחר ניקונו. ולאחר תיקון הנזקים והשינויים לרבות הסרת חוטים, מילוי חורים וסדקים אשר באחריותו, צביעת הקירות והתקרה בצבע לבן ותיקון הציוד שנפגע שבאחריותו. המשכיר מדגיש כי תתבצע מסירת חזקה קפדנית בה תיבדק השבת הדירה במצב שבו נמסרה לשוכר.

ב. השוכר מתחייב להשאיר את המושכר ריק, נקי ופנוי מכל אדם וחפץ השייך לשוכר מלבד כל הציוד שבבעלות המשכיר כשהוא תקין.

ג. מוסכם בין הצדדים כי במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד ובאופן הרשומים לעיל:

1. השוכר מצהיר מראש כי מוותר על כל טענת הגנת מגורים על פי ס' 38 לחוק ההוצל"פ, וכן על פי כל דין.
2. השוכר מצהיר מראש כי לא יהיו כל תביעות עתידיות ע"פ חוק הגנת הדייר.
3. השוכר מצהיר כי יש לו סידור דיור חלוף ראוי (ס' 38 לחוק ההוצל"פ, וכן על פי כל דין) במידה ויפונה מן

המושכר, וכי אין המשכיר נדרש למצוא לשוכר סידור דיור חלוף.

4. במידה והשוכר לא יפנה את המושכר במועד ובאופן הרשומים לעיל, השוכר מצהיר מראש כי קרא את סעיפי ההסכם, והוא מסכים כי המשכיר או באי כוחו יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל עת ובכל דרך ולתפוס את החזקה בו ללא ערעור או התנגדות מצד השוכר, והם יהיו רשאים להחליף את מנעול המושכר, לסלק את חפצי השוכר מהמושכר ולאחסנם במקום שימצאו לנכון ולחייב השוכר בכל ההוצאות שיתחייב בהם המשכיר מן הפינוי, תפיסת החזקה והוצאת החפצים ואחסנתם כאמור והכל מבלי שהמשכיר יישא באחריות כל שהיא כלפי השוכר. המשכיר ובאי כוחו יהיו רשאים להפעיל כוח סביר לשם כך.

5. בנוסף ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל מתחייב השוכר לשלם למשכיר כפיצוי מוסכם עבור כל יום איחור בפינוי המושכר סך של 150 ₪ (מאה וחמישים ₪).

6. השוכר מסכים מראש למינוי כונס נכסים לשם פינוי החזקה בדירה וכל מטרה אחרת, במידה ולא יפנה את הדירה לפי המועד המסוכם בחוזה.

15. מוסכם במפורש בין הצדדים כי הפרת כל אחד מהסעיפים: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 הווה הפרה יסודית של הסכם שכירות זה.

16. א. כל שינוי בהסכם זה יהיה בכתב בלבד. התנהגות החתומים על ההסכם שלא יהיה בהתאם לתנאי ההסכם לא תחשב כהסכמה לשינוי תנאיו. מבלי לפגוע בנאמר לעיל, כל השהייה או הארכה במימוש זכויותיו של המשכיר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין לא יחשבו כויתור מצידו.

ב. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת הכתובות הנ"ל (שרשומות בעמוד 1 מעלה) תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 3 ימים. הצדדים מצהירים כי הכתובות הנ"ל תקינות, נכונות, ומשמשות למען רשמי ועדכני לפי מרשם האוכלוסין ותעודת הזהות של הצדדים.

17. העברת המפתח לשוכר מותנית במילוי התחייבויות השוכר עד שבועיים לאחר חתימת הסכם זה: מסירת הביטחונות למשכיר, אישור על העברת התשלומים ע"ש השוכר (רק ביום העברת המפתח) וכיוצ"ב.

18. כל מחלוקת או סכסוך בקשר להסכם זה או בכל נושא הקשור להשכרת המושכר וליחסי המשכיר והשוכר ימסרו בלעדית לבוררות על ידי בורר דן יחיד שימונה על ידי יו"ר ועד מחוז _____ של לשכת עורכי הדין. ידוע לצדדים כי זוהי תניית בוררות ייחודית לכל דבר ועניין.

19. במידה והשוכר מעוניין להכניס שותף לדירה, הרי שהכנסתו מחויבת בקבלת אישור המשכיר מראש.

20. המשכיר מצהיר כי לא העניק לצד שלישי זכות חזקה נוגדת על הדירה, כי אין כל מניעה חוקית לשימוש בדירה לצרכי מגורים ולהתקשרותו של בעל הדירה בחוזה זה.

21. בדירה נותרים הפריטים המפורטים ברשימת התכולה המצורפת כנספח ב' לחוזה זה (להלן: "**רשימת תכולה**") וכי התכולה היא חלק בלתי נפרד מן הדירה.

22. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמ"א 38 או בעבודות שיפוצים בבניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות וכי יודיע לשוכר על כל כוונה כזו, אם תהיה, במהלך תקופת השכירות מיד עם היוודע לו על כך.

23. המשכיר יהיה רשאי להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו על פי הסכם זה בשלמותן או בחלקן לאדם ו/או לגוף כלשהו, ללא צורך בהסכמת השוכר ובתנאי שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא יפגעו.

24. בעל הדירה מתחייב לשאת בתשלום כל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים אשר חלים על פי דין או

מטבעם על בעל דירה.

למען הסר ספק, תשלומים החורגים מתשלומי ועד בית השוטפים, והנדרשים ע"י ועד הבית לשם תחזוקת הבניין בו נמצאת הדירה יחולו על בעל הדירה.

24. בנוסף על דמי השכירות השוכר מתחייב לשאת בכל התשלומים השוטפים הנובעים משימוש שוטף בדירה, הכוללים בין היתר: חשמל, מים, ארנונה, גז וועד-בית (להלן: "התשלומים השוטפים").

25. הצדדים מסכימים שבהתראה של 3 חודשים רשאי המשכיר להודיע לשוכר על סיום תקופת השכירות בכתב, מבלי להזדקק להסכמת השוכר, תשלומים ששולמו בגין התקופה בה לא נעשה במושכר יוחזרו עם פינוי המושכר ע"י השוכר.

26. ולראיה באו הצדדים על החתום :

המשכיר: _____ השוכרים: _____, _____

נספח א'

שיקים שהתקבלו עבור שכר הדירה :

תאריך המחאה	מס' שיק	מס' בנק	סניף	חשבון	בסכום	לפקודת

1. שיק ביטחון ע"ס _____ נה לפקודת המשכיר ללא תאריך פירעון.

שיק מס': _____, בנק: _____, סניף: _____, חשבון: _____, תאריך: (ללא תאריך).

נספח ב'

רשימת התכולה :

- _____ .1
- _____ .2
- _____ .3
- _____ .4
- _____ .5
- _____ .6
- _____ .7
- _____ .8
- _____ .9
- _____ .10
- _____ .11
- _____ .12
- _____ .13
- _____ .14
- _____ .15