

הסכם שכירות לא מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____, 2016,

בין: _____, ת.ז. _____
מרחוב _____, _____
(להלן ביחד ולחוד: "המשכיר")
מצד אחד

ל בין: 1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד: "השוכר")

מצד שני

הואיל: והמשכיר מצהיר כי הינו בעל זכות הבעלות והחזקה הבלעדית בדירה בת _____ חדרים בקומה _____ בבית ברחוב _____, תל אביב, (להלן: "המושכר");

והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות זמנית ובלתי מוגנת למטרת מגורי השוכר ולא לכל מטרה אחרת;

והואיל: והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר וכן המחוברים השונים וזאת בכפוף לקבוע והמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: ובקשר לשכירות על פי הסכם זה אינם משתלמים כל דמי מפתח שהם ואף לא כל התמורה אחרת שהיא בבחינת דמי מפתח;

והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר מבלי שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 יחול על שכירות המושכר הנקשרת על פי הסכם זה ומבלי שהשוכר יהיה לדייר מוגן במשמעות החוק הנ"ל ו/או כל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה - ומבלי לגרוע מכלליות האמור - הוראות חוק דמי מפתח תשי"ח ו/או חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] תשל"ב - 1972 יחולו על חוזה זה ו/או על המושכר, הכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסייהם המשפטיים כמפורט בהסכם שכירות זה (להלן: "ההסכם" ו/או "הסכם זה");

אשר על כן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

עסקת השכירות

2. המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה. לעניין הסכם זה: "המושכר": החדר המצוי

- ב [redacted] בדירה בת [redacted] חדרים בקומה ה [redacted] בבית ברחוב [redacted], תל אביב.
3. תקופת השכירות הינה ל - 12 חודשים אשר יחלו ביום [redacted] ויסתיימו [redacted] (להלן: "תקופת השכירות הראשונה").
4. לשוכר מוקנית האופציה להאריך את הסכם השכירות בתקופה נוספת של 12 חודשים החל מיום [redacted] ועד ליום [redacted] בכפוף לתנאים הנקובים בהסכם זה להלן ובלבד שיוודיע על כך בכתב למשכיר שישים יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה (להלן: "תקופת השכירות השנייה"), ובתנאי מפורש כי לא היו כל הפרות כלשהן בתקופת השכירות הראשונה וכן כי כל הביטחונות שבידי המשכיר, כמפורט להלן יעמדו בתוקפן גם בתקופת השכירות השנייה.
5. תקופת השכירות הראשונה ותקופת השכירות השנייה יכוננו בהסכם זה "תקופת השכירות".

הצהרות והתחייבויות השוכר

6. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר במצבו הנוכחי as is, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה וכן ראה את מיקומו של המושכר ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו. השוכר מצהיר כי ברור וידוע לו כי לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה על המושכר לפי הסכם זה.
7. השוכר מתחייב כי יחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, וימנע מגרימת נזק או קלקול בו ובכל מתקן ממתקניו, יתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שיחולו בו תוך תקופת השכירות, למעט בלאי סביר הנגרם במהלך שימוש סביר ורגיל. המשכיר יתקן על חשבונו כל נזק הקשור בתשתית המושכר הנובע מבלאי סביר, לרבות אך בלי לגרוע מכלליות האמור צנרת מים, ביוב, וחשמל - אם וככל שיהיה כזה.

דמי השכירות ותשלומים נוספים

8. דמי השכירות המוסכמים לכל חודש בתקופת השכירות יהיו בסך של [redacted] ₪ (במילים) [redacted] ₪ (במספרים).
9. אופן תשלום דמי השכירות:
- 9.1 במעמד חתימת הסכם זה ישלם השוכר למשכיר תשלום ראשון עבור דמי השכירות במזומן.
- 9.2 בנוסף, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת ההסכם 11 המחאות דחיות לפירעון יתרת דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות הראשונה.
- 9.3 כמו כן, במעמד החתימה ימציא השוכר למשכיר את הביטחונות, כמפורט בסעיפים 32 ו-32 להלן.
- 9.4 חתימת המשכיר על הסכם זה מהווה אישור לקבלת ההמחאות על ידו.
10. הסכום האמור בסעיף □ כולל את תשלום דמי השכירות החודשית בלבד. בנוסף ישלם השוכר מידי חודש בחודשו את תשלומי הארנונה, מים וביוב, חשמל, גז וכל תשלום נוסף המתחייב והחל על מחזיק. השוכר מתחייב כי חשבונות התשלום לעירייה, לחברת החשמל והגז יירשמו על שמו ויישארו רשומים על שמו כל תקופת השכירות, כמתחייב.
11. בנוסף לדמי השכירות ולתשלומים האמורים לעיל, ישא השוכר בתשלומים הבאים בגין תקופת השכירות, הכל לפי העניין, ואלה ישולמו על ידו, אם וככל שיחולו:
- 11.1 כל האגרות, ההיטלים, וכל תשלום אחר החל על מחזיק בנכס.
- 11.2 כל ההוצאות השוטפות הכרוכות בהחזקת המושכר החל מיום תחילת תקופת השכירות ובכלל זה תשלומי ועד בית.

- 11.3. השוכר ימציא למשכיר, בכל עת, עם דרישתו או בתום תקופת השכירות את הקבלות המעידות על ביצוע התשלומים הנ"ל.
12. למען הסר ספק, פיגור בביצוע איזה מהתשלומים החלים על השוכר, לרבות אך לא רק, דמי השכירות, למעלה מ-30 יום, מכל סיבה ועילה שהיא, ייחשבו הפרה יסודית.
13. מס רכוש ו/או כל מס עירוני או ממשלתי החל או שיחול על בעלים של נכס, אם וככל שיחול על המושכר, במשך כל תקופת השכירות ישולם על ידי המשכיר.
14. כל סכום אשר אחד הצדדים חייב בתשלומו בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר לא שולם במועדו - ישא ריבית פיגורים מיום פירעונו המיועד ועד לתשלומו בפועל, וכן הוצאות עמלה וגביה, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שתהיה לצד הנפגע לגבי מקרה של פיגור בתשלום כזה.
15. שעור ריבית הפיגורים יהיה השיעור המרבי אשר יחול בבנק הפועלים על משיכות חריגות בחח"ד.
16. בנוסף לדמי השכירות מתחייב השוכר לשלם מכספו הוא ולשאת באופן סדיר ושוטף בכל תשלומי הטלפון, רשות השידור, טלוויזיה בכבלים, אינטרנט וכיוב' תשלומים נוספים אחרים החלים עליו, עפ"י כל דין.

תנאי החזקה ושימוש במושכר בתקופת השכירות

17. מטרת השכירות הינה למגורים ולשימוש השוכר בלבד, אסור לשוכר להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת לרבות איסור שימוש במושכר לעסקיו של השוכר.
18. השוכר אינו רשאי להעביר חוזה זה לאחור או לאחריים או להעניק ביחס אליו לאחר או לאחריים כל זכות שהיא או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה או להרשות את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו לאחור או לאחריים, בכל דרך שהיא ובכלל זה איסור הכנסת דיירים נוספים מבלי לקבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.
19. היה והשוכר יבקש להביא את השכירות לסיימה במהלך תקופת השכירות על פי הסכם זה לא יסרב המשכיר לבקשת השוכר להביא שוכר חליפי תחתיו ובתנאי שהשוכר החלופי יהיה מקובל על המשכיר. השוכר החלופי יכנס בנעלי המשכיר ויקבל על עצמו את כל התחייבויות וחובות השוכר עפ"י הסכם זה וימציא את הביטחונות כמפורט בסעיפים 31 ו-33 להסכם זה. המשכיר לא יסרב לבקשה השוכר אלא מטעמים סבירים בלבד.
20. המשכיר יהיה רשאי להעביר חוזה זה וזכויות הנובעות ממנו לאחור או לאחריים, כראות עיניו מבלי שיצטרך לקבל את הסכמת השוכר לכך, הכל בכפוף לכך שכל זכויות השוכר על פי הסכם זה תישמרנה. לצורך כך יהא המשכיר ו/או נציג מטעמו, בתאום עם השוכר, רשאי להיכנס למושכר, בכל עת כדי לבדוק את מצבו ו/או כדי להראות את המושכר לקונים או לשוכרים בכוח.
21. השוכר ישמור על המושכר לרבות המתקנים והמחבורים שבו, בכל עת נקי, מסודר ותקין.
22. מבלי לגרוע מהאחריות מי מהצדדים על פי הסכם זה, יודיע השוכר למשכיר על כל פגם או קלקול במושכר מיד לאחר שגילה קלקול או פגם כאמור. בכל מקרה של פגם במושכר אשר תיקונו חל אחד מהצדדים יתקן אותו ויחזיר את המושכר למצבו התקין מיד לאחר שהתגלה תוך שימוש בבעלי מקצוע הדרושים לשם כך- וזאת על חשבונו ואחריותו.
23. לא תיקן הצד האחראי לתיקון את הפגם, כאמור לעיל, בתוך שבעה ימים מיום שהתגלה, יהיה רשאי הצד האחר, אך לא חייב, לתקן את המושכר או מתקן ממתקניו על חשבון הצד השני.
24. הוצאות התיקון תוחזרנה לצד שהוציאן לכל היותר תוך 7 ימים ממועד ההודעה על התיקון לפי חשבון שימציא לצד האחר במועד מסירת ההודעה על התיקון.

25. השוכר ישמור על השקט והניקיון במושכר ובכל חלק אחר של המושכר, וימנע מכל עימות ו/או מחלוקת עם השכנים למושכר.
26. השוכר לא יבצע כל שינוי או תוספת במושכר או בכל מתקן ממתקניו, לרבות ברשת מים ו/או חשמל ו/או מיזוג האוויר, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב. האמור בסעיף זה אינו חל על הריהוט שהוכנס ע"י השוכר למושכר והמשמש לצרכי השוכר.

פינוי

27. עם סיום השכירות על פי תנאי ההסכם, על השוכר לפנות את המושכר מכל חפץ ואדם שאינו שייך למשכיר, ולהחזירו לרשות המשכיר, כשהוא נקי ומסודר.
28. מבלי לגרוע מחובת השוכר לפנות את המושכר ומזכויותיו של המשכיר לפיצוי עקב אי – פינוי, כאמור, יהיה המשכיר רשאי לראות בכל חפץ אשר יושאר במושכר חפץ שננטש על ידי השוכר ולמשכיר תקום הזכות לנהוג בכל חפץ כאמור לראות עינוי מבלי שלשוכר תקום טענה או תביעה מכל סוג שהוא נגד המשכיר ובלבד שניתנה לשוכר התראה טלפונית של 72 שעות מראש.
29. לא פינה השוכר את המושכר כאמור, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה, ובלי לפגוע בכל זכות כזו יהיה על השוכר לשלם למשכיר סכום בשקלים השווה לחמש מאות ש"ח (500 ₪) עבור כל יום בו ימשיך להחזיק במושכר, כדמי נזק צפויים ומוסכמים מראש, וזאת מבלי לגרוע מכל נזק נוסף שיהיה רשאי המשכיר לתבוע על פי הסכם זה.

אחריות

30. המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לשוכר ו/או למבקרים במושכר או לרכושו או לכל רכוש שהוא, כתוצאה מאחזקת המושכר ומהשימוש בו על ידי השוכר ו/או מבקריו.

בטחונות

31. להבטחת מילוי התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה מתחייב השוכר להפקיד בידי המשכיר, במועד חתימת הסכם זה, שטר חוב ע"ס ₪ (במילים) (₪) (במספרים), חתום ע"י שני ערבים. המשכיר יהיה רשאי לעשות שימוש בשטר החוב, במידה והשוכר הפר הוראה יסודית מהוראות הסכם זה וההפרה לא תוקנה על ידו. ובלבד שניתנה על כך הודעה בכתב ומראש לשוכר וניתנה לו ארכה בת 7 ימים לקיום התחייבויותיו.
32. כמו כן ימסור השוכר ימסור לידי המשכיר במעמד חתימת ההסכם שני שיקים ללא תאריך או נקיבת סכום כדלקמן:
- 32.1 שיק לחברת החשמל.
- 32.2 שיק לרשות המקומית.
- 32.3 המשכיר יהיה רשאי למלא כל פרט חסר בשיקים בכל עת שהשוכר לא שילם את חובותיו לרשויות על פי הסכם זה והמשכיר שלח לשוכר הודעה בכתב בת שבעה ימים על כוונתו לעשות שימוש בשיקים הללו או באחד מהם.

הפרות ותרופות

33. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת ההסכם) תשל"א - 1970.

- .34 הפר השוכר את ההסכם הפרה יסודית את האמור בסעיפים 7, 9, 10 - 12, 17, 18, , 21, 25 - 26, 31 להסכם זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום שנדרש בכתב לתקן אותה או הפר השוכר הפרה אחרת והוא לא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי המשכיר, זכאי המשכיר לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי דין.
- .35 שום ויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועדה או ארכת זמן לעשייה כמתחייב מהסכם זה, לא ייחשבו כויתור של הצדדים על זכויותיהם לפי הסכם זה, ולא ישמשו מניעה לתביעה על ידם, אלא אם כן נעשה ויתור כזה במפורש ובכתב.
- .36 שינוי בהסכם זה יהיה תקף רק אם בוצע בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- .37 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן לפי הקבוע בכותרות הסכם זה. כל הודעה אשר תשלח בדואר רשום מבית דואר בישראל תיחשב כאילו התקבלה בתעודתה בתוך 72 שעות מעת השלחה. הודעה אשר תימסר במסירה ידנית עבור צד תחשב כאילו נתקבלה על ידו בשעה שנמסרה כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר