

חוזה שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ביום _____ שנת _____

בין

_____ הגר ב _____ מיקוד _____

הנושא ת.ז מס' _____
(להלן "המשכיר")

לבין

_____ הגר ב _____ מיקוד _____

הנושא ת.ז מס' _____
(להלן "השוכר")

הואיל והמשכיר הינו הבעלים/ אפוטרופוס (מחק) של דירת מגורים הכוללת _____ חדרים
ברח' _____ מס' _____ בישוב _____.

(להלן "המושכר")

והואיל והמשכיר מסכים בזה להשכיר את המושכר לשוכר, והשוכר מסכים לשכור מאת המשכיר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו ונימנה על עיקריו.
2. **אי-חלות חוקי הגנת הדייר:**
השוכר מצהיר בזה שלא נתן ולא יתן דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, וכן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה לא חלו עליו חוקי הגנת הדייר, ועל-כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחסו אליו חוקי הגנת הדייר ו/או חוקים ו/או תקנות שיבואו במקומם.
3. **מטרות השכירות ותקופת השכירות:**
 - א. השכרת המושכר על-פי חוזה זה היא למטרת מגורים בלבד של השוכר בלבד, והשוכר או מי מטעמו אינם רשאים לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת, וזה בכל אופן או צורה שהם. שימוש שלא ע"פ חוזה זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
 - ב. במידה והשוכר יבקש להוסיף דייר נוסף למושכר מותנה הדבר בהסכמה בכתב של המשכיר ובחתימה על חוזה שכירות חדש עם שני הדיירים ביחד ו/או לחוד בצד השוכר.
 - ג. תקופת השכירות תימשך _____ חודשים, החל מיום _____ ועד יום _____.
 - ד. בתום תקופת השכירות, מתחייב בזה השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, ולמסור למשכיר כל מפתח והעתק מפתח של דלתות המושכר.

ה. השוכר לא רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. היה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר על פי הוראות הסכם זה, עד תום תקופת השכירות. במקרה כזה יעשה המשכיר מאמץ סביר למצוא שוכר אחר בהקדם האפשרי.

ו. מוסכם בזאת כי השוכר יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר חלופי תחתיו אשריטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה במקום השוכר, ובלבד שקיבל השוכר את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לגבי זהות השוכר החלופי. מוסכם בזאת כי המשכיר יהיה חייב בנימוקים סבירים ע"מ לדחות שוכר חליפי מסויים.

ז. המשכיר רשאי להעביר זכויותו במושכר וזכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי לקבל הסכמת השוכר לכך, ובלבד שהסכם זה לא יפגע, והמשכיר יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו הכלולות בהסכם זה.

4. תשלום דמי השכירות:

- א. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסכום של _____ ש"ח לחודש ב- _____ תשלומים.
- ב. השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות עבור כל _____ חודשים מראש על ידי מסירתם מראש במועד חתימת הסכם זה של _____ שיקים לידי המשכיר שכל אחד מהם על סכום דמי השכירות הבסיסיים עבור _____ חודשי שכירות וזמן פירעון השיקים ב- _____ לחודש הראשון הרלבנטי עבורו הם נועדו.

5. חובת השוכר:

- האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו הינו תניה יסודית, ובמקרה של הפרה זכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר. השוכר מקבל את הדירה מתחייב בזה:
- א. להחזיק את המושכר ואת הציוד שבו במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר, ולא לגרום כל נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ולא יגרום נזק לבית כולו ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.
- ב. לא להשכיר את המושכר או חלק ממנו ולא להרשות שימוש בו או חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה ובין בהעדרה, להוציא שימוש המותר בהתאם לחוזה זה, וכן לא להוציא ולא להשאיל את הציוד שבו ולא כל חלק מהם.
- ג. לא להפריע לדיירי הבית ו/או השכנים האחרים בדרך כלשהי.
- ד. לא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים שינוי כלשהו, ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, וכן לא להוסיף תוספת כלשהי ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מכשיר כלשהו; ואולם, ביצע השוכר שינוי כלשהו במושכר ו/או הוסיף תוספת כלשהי, יהיו השינויים ו/או התוספות הנ"ל שייכים למשכיר ולא תהא לשוכר זכות בהם אלא אם הוסכם על-כך אחרת במפורש בין הצדדים.
- ה. לתקן נזק ו/או קלקול שייגרמו למושכר באשמתו תוך תקופת השכירות (תיקונו של כל ליקוי בחשמל ובאינסטלציה, הנובע בעקבות שימוש סביר ובלאי טבעי יהיה באחריות המשכיר). לא תיקן השוכר קלקול או נזק כאמור, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון זה, והוצאות התיקון יהיו

על השוכר. השוכר מתחייב בזה לשלם למשכיר כל סכום כזה בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשכיר בכתב.

ו. לשמור על המושכר, לתחזק אותו בצורה הולמת ולהחזירו למשכיר עם תום תקופת השכירות באותו מצב כפי שקיבלו השוכר מאת המשכיר, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר, כאשר הוא צבוע מחדש ונקי.

ז. המשכיר יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל שעה סבירה כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי חוזה זה. כן יהא רשאי המשכיר להיכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים – אולם אין באמור כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר. השוכר חייב לאפשר למשכיר או הבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם ביצוע התיקונים. למשכיר הזכות להחזיק בעותק מפתחות המושכר למטרה זו.

6. בטחונות לביצוע החוזה ופינוי המושכר:

א. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר על-פי חוזה זה יפקיד השוכר בעת חתימת חוזה זה לידיו הנאמנות של המשכיר כנאמן שטרי-חוב ו/או צ'קים החתומים בידי השוכר כדלקמן:

1) צ'ק לא סחיר לפקודת המשכיר ע"ס _____ נו לתאריך _____ להבטחת פינוי המושכר במועד על-פי חוזה זה.

2) צ'קים לא סחירים וללא ציון הסכום לפקודת הערייה/ מועצה _____ (ארנונה) תאגיד המים, חברת החשמל וחברת הטלפון לתאריך _____, להבטחת תשלום כל החיובים החלים על השוכר, במידה והוא לא ישלם אותם ישירות ובזמן לגורמים לעי"ל.

ב. המשכיר לא יהיה רשאי לסחור בצ'קים הנ"ל ולא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש אחר, אלא אם התקיימה העילה שלשמה ניתנו.

ג. והיה והשוכר לא פינה את המושכר ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה, או חלק מהן, יהיה רשאי המשכיר לחלט את הצ'קים הנ"ל ו/או מקצתם, לפי המקרה.

ד. משיפנה המשכיר את המושכר על פי חוזה זה וישלם את כל החיובים החלים עליו, יחזיר המשכיר את הצ'קים הנ"ל לשוכר.

ה. הצגתם לפרעון של הצ'קים הנ"ל ו/או מקצתם ו/או ביצועם בהוצאה לפועל ו/או הגשת תביעה לפיהם, לא יפגעו בזכותו של המשכיר לתבוע את השוכר ולקבל כל סעד אחר ונוסף.

7. שלטים ופרסומת מחוץ למושכר ובחזית הבית:

השוכר לא יהיה רשאי לתלות שלטים ודברי פרסום ללא הסכמה מפורשת של המשכיר על המקום, גודל ותוכן השילוט.

8. שינויים במושכר:

א. אסור לשוכר לבצע שינויים במושכר ללא אישור בכתב מאת המשכיר.

ב. גם אם ניתן אישור כזה, אסור לשוכר לבצע שינויים ו/או להשתמש במושכר בניגוד לכל רשיון קיים ו/או מבלי לקבל רשיון מתאים מידי השלטונות המתאימים ו/או הרשויות המוסמכות.

ג. היה ויבצע השוכר שינוי כלשהו במושכר או בקירותיו ללא רשיון, או יגרום על-ידי השינויים נזק לדיירים אחרים או לבנין, הרי כל ההוצאות לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות

- ואחרות שייגרמו למשכיר יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב לשלמן למשכיר תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר.
- ד. היה והמשכיר ישלם סכום כלשהו בקשר לאמור לעיל, מתחייב בזה השוכר להחזיר את הסכום למשכיר לפי קבלות שימציא לשוכר, וזאת תוך 7 ימים מיום הדרישה הראשונה של המשכיר.
- ה. המושכר מכיל את הציוד והריהוט המפורטים בנספח להסכם זה.

9. מיסים ושירותים:

- א. השוכר ישלם במועדס את כל המסים והתשלומים הנוגעים לאחזקת המושכר והחלים על דייר, כגון: מסים עירוניים, מים, חשמל, טלפון, נקיון וכו', וכן כל התשלומים לנציגות ו/או לועדי הבית ו/או חלק יחסי של הוצאות החזקה שוטפת של הבית המשותף שאין בו ועד בית.
- ב. ידוע לשוכר שחשבונות הנשלחים למושכר עלולים ללכת לאיבוד, ובמידה והגיע המועד המשוער לקבלת חשבון כלשהו והוא לא קיבלו, על השוכר לפעול ביוזמתו אצל הרשות המתאימה לקבלת החשבון ו/או העתקו ולשלם אותו.
- א. אי קבלת ו/או אבדן חשבון החל על השוכר אינה פוטרת אותו מהחובה לשלמו.
- ג. שוכר שיפר סעיף זה, או יאחר בתשלומיו, ישלם למשכיר את מלוא הנזקים, ההפסדים, ואבדן הרווחים שנגרמו בשל כך.
- ד. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר ו/או כל סעד אחר, לרבות ניתוק המושכר מכל שירות שהשוכר איחר בתשלומיו.
- ה. השוכר ישמור בצורה מסודרת את כל הקבלות המעידות על תשלומיו בגין המושכר, ויעבירן בצורה מסודרת בתום שנת השכירות כהוכחה לביצוע התחייבויותיו בעניין זה.

10. הצהרת התאמה:

השוכר מצהיר בזה כי ראה את המושכר ומצאו תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו, והינו מוותר בזה על טענות כלשהן ביחס לטיב המושכר, מצבו ותכונותיו.

11. פינוי המושכר:

- א. מיד בתום תקופת השכירות על-פי חוזה זה, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסרו לרשות המשכיר ביום הקובע כשהוא ריק מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, במצב טוב ותקין למעט בלאי עקב שימוש סביר, ואחרי סידור (במידה והתקבלה הדירה כשהיא מסוידת). האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי.
- ב. אם השוכר לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה, הינו מתחייב בזה לשלם עבור כל יום איחור בפינוי המושכר סך - _____ ₪ כדמי פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, וזאת בנוסף לכל התרופות המובאות לעיל, וכן רשאי המשכיר לנתק קווי הטלפון, החשמל, ו/או המים, וכן כל סעד אחר על-פי דין.
- ג. החל משישים יום לפני תום תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי, בתיאום עם השוכר, לבקר בדירה ביחד עם שוכרים ו/או קונים פוטנציאליים ולהציגה בפניהם.

12. כתובות:

- א. מוסכם בזה כי כתובתו של השוכר לצורך מסירת הודעות ו/או כתבי בית-דין היא כתובת המושכר ו/או כל מקום שבו יימצא השוכר.
- ב. מוסכם בזה שכתובתו של המשכיר לצורך מסירת הודעות או כתבי בית-דין היא כתובתו המצוינת ברישא לחוזה זה.
- ג. מוסכם בזה כי בית המשפט ב_____ יהיה הגוף הסמכותי להכריע בחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

השוכר

המשכיר