

⚠ הבהרה ודיסקליימר משפטי קריטי - מסמך לדוגמה ולהמחשה בלבד

הבהרה משפטית: מסמך זה הינו תבנית חוזית כללית ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי פרטני!

מסמך זה, לרבות סעיפיו וההסדרים המשפטיים המופיעים בו, מהווה נוסח לדוגמה ולהמחשה כללית בלבד. הוראות ההסכם אינן מהוות ייעוץ משפטי, חוות דעת מקצועית או התחייבות לתוצאה משפטית כלשהי, ואין להסתמך עליהן ללא קבלת ייעוץ וליווי משפטי מותאם אישית מעורך דין המתמחה בדיני מקרקעין. עסקת שכירות של דירה או בית פרטי כפופה למערכת חוקים ענפה וקוגנטית (ובפרט: חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 לרבות תיקון "חוק שכירות הוגנת", חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972, חוק החוזים, ועוד). השימוש במסמך זה הינו באחריותו הבלעדית של המשתמש, ומשרד עורכי דין ד. שרון אינו נושא בכל אחריות לכל נזק שייגרם כתוצאה משימוש בו ללא ייעוץ מקצועי.

הסכם שכירות בלתי מוגנת לדירת מגורים (בית)

(הסכם מפורט ומקיף לפי חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 ותיקון חוק שכירות הוגנת)

שנערך ונחתם ביום לחודש שנת 202..... בעיר

המשכיר (בעל הזכויות בנכס)	השוכר (דייר / מחזיק)
שם מלא:	שם מלא:
תעודת זהות:	תעודת זהות:
כתובת:	שוכר נוסף (אם יש): ת.ז.
דוא"ל:	טלפון: דוא"ל:
פרטי חשבון בנק: בנק סניף ח-ן	מקום עבודה:
(להלן: "המשכיר") - מצד אחד	(להלן יחד ולחוד: "השוכר") - מצד שני

הואיל והמשכיר הינו הבעלים הרשום ו/או בעל הזכות הבלעדית לחזקה ושימוש ייחודיים בדירת מגורים / בית פרטי בן חדרים, המצוי ברחוב בקומה, דירה מס' בעיר הידוע כגוש חלקה, לרבות חניה צמודה, מחסן, חצר ומיטלטלין כמפורט בנספח א' (להלן יחד: "המושכר");

והואיל והמשכיר מצהיר כי המושכר הינו "דירה ראויה למגורים" כמשמעותה בסעיף 125 ובתוספת הראשונה לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, וכי אין כל מניעה חוקית או משפטית להתקשרותו בהסכם זה;

והואיל והשוכר מצהיר כי בדק את המושכר, מתקניו, סביבתו ומצבו המשפטי והפיזי, ומצא אותם מתאימים לחלוטין למטרת מגוריו האישיים ומגורי משפחתו בלבד, ומוותר על כל טענת אי-התאמה למעט פגם נסתר שהמשכיר ידע עליו ולא גילהו מראש;

והואיל והצדדים מצהירים כי השכירות הינה **שכירות בלתי מוגנת**, וכי הוראות **חוק הגנת הדייר [נוסח משולב]**, **תשל"ב-1972** אינם חלים ולא יחולו על שכירות זו או על המושכר, וכי השוכר לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח מכל מין וסוג;

1. מבוא, הצהרות ונפקות משפטית

1.1. המבוא להסכם זה, על כל הצהרותיו והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם ומחייבים כיתר תנאיו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות והתמצאות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנות תניות ההסכם.

2. מטרת השכירות ואיסור שימוש מסחרי

2.1. המושכר מושכר לשוכר **למטרת מגורים בלבד** של השוכר ובני ביתו המנויים בהסכם זה.

2.2. חל איסור מוחלט על השוכר לעשות במושכר, בחצר, בחניה או במחסן כל שימוש מסחרי, משרדי, עסקי, אחסנה מסחרית, פעוטון/גן ילדים, או אירוח נופש (לרבות Airbnb, סאבלט או אירוח בתשלום). כל שימוש מסחרי ייחשב הפרה יסודית מיידי.

3. תקופת השכירות ותקופת האופציה

3.1. תקופת השכירות נקבעת בזאת ל-12 חודשים מלאים, החל מיום (להלן: "מועד תחילת השכירות") ועד ליום (להלן: "תום תקופת השכירות").

3.2. **תקופת אופציה (ברירה):** למשכיר ניתנת הזכות להעניק לשוכר תקופת אופציה להארכת השכירות ל-12 חודשים נוספים (עד ליום), וזאת בכפוף להתקיימותם המצטברת של התנאים הבאים: (א) השוכר הודיע למשכיר בכתב על רצונו לממש את האופציה לפחות 60 ימים קודם לתום תקופת השכירות; (ב) השוכר קיים את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה בדיוק ובמועד; (ג) דמי השכירות בתקופת האופציה יועלו בשיעור מוסכם של% ו/או יוצמדו למדד; (ד) השוכר ימציא בטחונות מעודכנים לשביעות רצון המשכיר.

4. דמי השכירות ואופן התשלום (חוק השכירות והשאלה סעיף 13)

4.1. דמי השכירות החודשיים מועמדים בזאת על סך של ש"ח (במילים: שקלים חדשים) לחודש.

4.2. דמי השכירות ישולמו מראש עבור כל חודש שכירות, ביום ה-..... בכל חודש קלנדרי (להלן: "מועד התשלום").

4.3. **אופן התשלום:** במעמד חתימת הסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכיר 12 המחאות (שיקים) אישיים לפקודת המשכיר, משוכות על חשבון הבנק של השוכר, על סכום דמי השכירות החודשי למועד התשלום של כל חודש קלנדרי (או בהוראת קבע בנקאית מאושרת לחשבון המשכיר).

4.4. **מנגנון הצמדה למדד (אופציונלי):** דמי השכירות [יוצמדו / לא יוצמדו] למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה (מדד בסיס: נקודות). כל עלייה במדד תעלה את דמי השכירות בהתאמה, אולם ירידה במדד לא תפחית מדמי השכירות הבסיסיים.

4.5. **איסור עיכוב וקיזוז:** השוכר מתחייב מפורשות כי לא יקזז, לא יעכב ולא יעצור כל תשלום מדמי השכירות או התשלומים הנלווים, מכל סיבה שהיא, לרבות בגין טענה לתיקון פגם, אלא אם קיבל לכך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מהמשכיר.

5. מיסים, היטלים ותשלומים שוטפים (בהתאם לתיקון חוק שכירות הוגנת)

5.1. **תשלומים החלים על השוכר:** השוכר יישא במלוא התשלומים השוטפים הנוגעים לשימוש והחזקה במושכר במהלך תקופת השכירות, לרבות:

- ארנונה עירונית כללית (השוכר מתחייב להעביר את רישום החזקה בעירייה על שמו תוך 7 ימים ממועד הכניסה);
- חשבונות חשמל (העברת המונה על שם השוכר בחברת החשמל);
- צריכת מים וביוב (העברת חשבון הצרכן בתאגיד המים המקומי);
- גז וחימום;
- דמי ניהול ו/או ועד בית שוטף לצורך אחזקה שוטפת ותפעול רגיל של הבית המשותף / המתחם;
- שירותי תקשורת, טלפוניה, אינטרנט וכבלים.

5.2. **תשלומים החלים על המשכיר על פי דין:** המשכיר יישא בכל התשלומים בעלי האופי ההוני וההשבחתי המוטלים על הנכס, לרבות: היטלי השבחה, דמי פיתוח עירוניים, תשלומי קרן שיפוצים מיוחדת של הבית המשותף (להבדיל מועד בית שוטף), ותיקוני תשתית יסודיים הנוגעים לעצם קיומו ושווי של המבנה, בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה.

6. מצב המושכר, חלוקת אחריות לתיקונים (סעי' 25 ו-25ט לחוק השכירות)

- 6.1. השוכר מצהיר כי קיבל את המושכר כשהוא במצב תקין, נקי, מסויד וראוי למגורים, ומתחייב להחזירו באותו מצב בדיוק בתום תקופת השכירות, למעט בלאי סביר משימוש רגיל והוגן.
- 6.2. **תיקונים באחריות המשכיר:** המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל פגם או קלקול במושכר שמקורם בבלאי סביר של מערכות ותשתיות הדירה (צנרת מים וביוב ראשית, מערכת חשמל מובנית, דוד שמש ומבנה הדירה), וזאת בתוך 30 ימים מיום שנדרש לכך על ידי השוכר בכתב, ובפגם דחוף שאינו סובל דיחוי המונע מגורים סבירים - בתוך 3 ימים.
- 6.3. **תיקונים באחריות השוכר:** השוכר מתחייב לתקן מיד ועל חשבונו המלא כל פגם, שבר או נזק שייגרם למושכר, למתקניו, למערכתיו או לציווד שבו, הנובע משימוש בלתי זהיר, רשלנות, אי-שמירה על הוראות יצרן או זדון של השוכר, בני ביתו או מוזמניו.
- 6.4. **איסור שינויים במבנה:** חל איסור מוחלט על השוכר לבצע שינוי כלשהו במבנה המושכר, לרבות הריסה, בנייה, פריצת קירות, סגירת מרפסות, קידוחים במערכות תשתית, או חיבור תשתיות קבע, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. כל שינוי שבוצע ללא הסכמה יוחזר לקדמותו על חשבון השוכר.

7. ביטוח המושכר, תכולה ואחריות נזיקת

- 7.1. השוכר מתחייב לערוך ולקיים לאורך כל תקופת השכירות, על חשבונו, פוליסת ביטוח תכולה וביטוח אחריות כלפי צד שלישי (בגבול אחריות של לפחות 1,000,000 ₪), אשר תכלול סעיף ויתור מפורש על זכות שיבוב (תחלוף) כלפי המשכיר ומי מטעמו.
- 7.2. המשכיר יהא רשאי לבטח את מבנה המושכר בביטוח מבנה על חשבונו, אשר יכלול סעיף ויתור על זכות שיבוב כלפי השוכר, למעט בגין נזק שנגרם בזדון או ברשלנות רבתי.
- 7.3. השוכר פוטר את המשכיר מכל אחריות לכלל נזק, גניבה, פריצה או אובדן שייגרמו לתכולתו ולחפציו האישיים במושכר.

8. איסור העברת זכויות ושכירות משנה (סעיף 22 לחוק השכירות)

- 8.1. השכירות הינה אישית לשוכר. השוכר אינו רשאי להעביר, להמחות, לשעבד או להסב זכות מזכויותיו על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, לאחר.
- 8.2. חל איסור מוחלט על השוכר להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה (סאבלט), להרשות שימוש, לשתף אדם זר בהחזקת המושכר או לנטוש את המושכר, אלא אם ניתנה לכך הסכמת המשכיר המפורשת מראש ובכתב.

9. זכות ביקור וכניסה למושכר

- 9.1. המשכיר ו/או בא כוחו יהיו רשאים להיכנס למושכר בתיאום מראש ובשעות סבירות ומקובלות, כדי לבדוק את מצבו, לפקח על קיום תנאי ההסכם או לבצע תיקונים דחופים הנדרשים לפי הדין.
- 9.2. בתקופה של 90 ימים קודם לתום תקופת השכירות, יהא המשכיר רשאי להציג את המושכר לשוכרים או לרוכשים פוטנציאליים, בתיאום מראש עם השוכר ובשעות מקובלות.

10. בטחונות, ערבויות ושטר חוב (בהתאם לסעיף 25 לחוק השכירות והשאיילה)

- 10.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד החתימה:
- שטר חוב בסך של ש"ח (במגבלת סעיף 25 לחוק), בחתימת השוכר ובערבות אוואל של 2 ערבים בעלי כושר פירעון.
 - ערבות בנקאית או פיקדון כספי בסך: ש"ח (עד לגובה 3 חודשי שכירות לפי הדין).
 - המחאות ביטחון ללא תאריך לפקודת: עיריית (ארנונה), חברת החשמל, תאגיד המים וועד הבית.
- 10.2. המשכיר יהא רשאי לממש את הבטחונות לאחר מתן הודעה בכתב של 14 ימים מראש לתקן את ההפרה או לסלק את החוב, והשוכר לא עשה כן. בפגם דחוף תינתן התראה של 3 ימים.
- 10.3. הבטחונות יוחזרו לשוכר בתוך 60 ימים ממועד פינוי המושכר והחזרת החזקה בפועל, לאחר סילוק כל החשבונות והצגת אישורי גמר חשבון ובדיקת תקינות הנכס.

11. הפרה יסודית ותרופות (חוק החוזים תרופות וחוק עשיית עושר)

- 11.1. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 8 ו-10 הינן תניות יסודיות, והפרתן תיחשב כהפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. הפר השוכר הפרה יסודית ולא תיקנה תוך 7 ימים מיום קבלת התראה בכתב, יהא המשכיר רשאי לבטל את ההסכם מידי, לדרוש פינוי לאלתר, לממש בטחונות ולתבוע פיצויים.

12. פינוי המושכר, סעד מהיר ופיצוי מוסכם על איחור

- 12.1. במועד תום תקופת השכירות (או ביטולה כדין), מתחייב השוכר לפנות את המושכר מכל אדם וחפץ, ולמסור את החזקה בו לידי המשכיר כשהוא נקי, מסודר ומצבו תקין לחלוטין.
- 12.2. פיצוי מוסכם על איחור בפינוי: לא פינה השוכר את המושכר במועד, ישלם למשכיר פיצוי מוסכם ומוערך מראש, ללא צורך בהוכחת נזק, בסך של ש"ח לכל יום איחור, בנוסף לדמי השכירות והחשבונות. השוכר מסכים כי פינויו יבוצע במסגרת תביעה לפינוי מושכר בהליך מהיר לפי פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

13. כתב ערבות אישית אוואל (התחייבות הערבים)

- 13.1. אנו החתומים מטה, ערבים בזאת ביחד ולחוד בערבות אישית, מוחלטת ובלתי חוזרת לכל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות דמי שכירות, חשבונות, נזקים ופיצויים עקב איחור בפינוי, ומוותרים על כל דרישה מוקדמת לפנות תחילה לשוכר.

14. שונות, הודעות וסמכות שיפוט

- 14.1. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע להסכם זה תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים במחוז בלבד.

ולראיה באו הצדדים והערבים על החתום:

השוכר (הדייר)

שם: ת.ז.:

חתימת השוכר

המשכיר (בעל הנכס)

שם: ת.ז.:

חתימת המשכיר

ערב 2

שם: ת.ז.: טל':

חתימת ערב 2

ערב 1

שם: ת.ז.: טל':

חתימת ערב 1

נספח א' – פרוטוקול מסירת המושכר (מונים, מפתחות, מערכות וריהוט)

נערך ונחתם במועד מסירת החזקה במושכר. הצדדים מאשרים כי בדקו ובחנו את המושכר ואת כל הפריטים המפורטים בטבלה זו:

תחום / פריט	תיאור, כמות ומצב תקינות במועד המסירה	תקין (כן/לא)	הערות
מפתחות ושלטים	מפתחות דלת כניסה (____) + שער חצר (____) + תיבת דואר (____) + שלט שער חניה (____)	[] כן [] לא	נמסרו לשוכר
קריאת מוני תשתית	מונה חשמל: _____ מונה מים: _____ מונה גז: _____	-	קריאה במועד הכניסה
קירות, תקרות וצבע	קירות מסוידיים ולבנים, ללא קילופים, סדקים חריגים או סימני רטיבות ועובש	[] כן [] לא	
דלתות, חלונות ותריסים	דלת כניסה רב-ברישית, דלתות פנים, מנעולים, חלונות, רשתות ותריסים חשמליים/ידניים	[] כן [] לא	
אינסטלציה וסניטריה	כיורים, ברזים, אסלות, מקלחונים, אמבטיות, ניקוז חופשי ולחץ מים תקין, היעדר נזילות	[] כן [] לא	
חשמל ותאורה	לוח חשמל ראשי, ממסר פחת, שקעים, גופי תאורה ומפסקים תקינים	[] כן [] לא	
מיזוג וחימום מים	מערכת מיזוג אוויר מרכזית / מזגנים מפוצלים תקינים ומקררים + שלטים, דוד שמש וחשמל	[] כן [] לא	
חצר, גינה, גדר ומחסן	מערכת השקיה ממוחשבת, מצב צמחייה ודשא, גדר היקפית, מחסן נעול ותקין	[] כן [] לא	
מוצרי חשמל וריהוט	מקרר / תנור / כיריים / מדיח כלים / מכונת כביסה / ארונות קיר / שולחנות: _____	[] כן [] לא	

הצהרת הצדדים על אישור הפרוטוקול:

אנו מאשרים כי בדקנו את המושכר ואת כל הציוד המפורט לעיל במעמד מסירת המפתח, ומצאנו כי המצב המתואר בטבלה זו משקף נאמנה את מצב המושכר בפועל במועד כניסת השוכר לנכס.

חתימת המשכיר: _____ חתימת השוכר: _____ תאריך: _____

נספח ב' - צילומי תעודות זהות וספח (אימות זהות הצדדים והערבים)

יש להצמיד צילום ברור, קריא ומלא של תעודת הזהות בצירוף ספח כתובת מגורים מעודכן של כל אחד מהחתומים:

מקום להצמדת צילום ת.ז. + ספח

(השוכר (הדייר)

(צילום ת.ז. + ספח פתוח)

מקום להצמדת צילום ת.ז. + ספח

(המשכיר (בעל הנכס)

(צילום ת.ז. + ספח פתוח)

מקום להצמדת צילום ת.ז. + ספח

ערב שני

(צילום ת.ז. + ספח פתוח)

מקום להצמדת צילום ת.ז. + ספח

ערב ראשון

(צילום ת.ז. + ספח פתוח)

הצדדים והערבים מאשרים בחתימתם בשולי עמוד זה כי צילומי תעודות הזהות והספחים המצורפים הינם אותנטיים, נכונים ומעודכנים.

ד. שרון - משרד עורכי דין | שירותי עריכת הסכמים, מקרקעין וליטיגציה אזרחית | אתר: ds-legal.co.il