

[הסכם-שכירות-דייר-משנה](https://ds-legal.co.il/הסכם-שכירות-דייר-משנה)

לקריאת המאמר המשפטי המלא והמעודכן בנושא שכירות משנה באתר המשרד:

⚠ הבהרה ודיסקליימר משפטי קריטי - מסמך לדוגמה ולהמחשה בלבד**מסמך זה הינו תבנית כללית לדוגמה ואינו מהווה ייעוץ משפטי מחייב!**

מסמך זה, לרבות דברי ההסבר והסכם השכירות לדוגמה המופיעים בו, נועד למטרות מידע כללי והמחשה ראשונית בלבד. הוראות מסמך זה אינן מהוות ייעוץ משפטי, חוות דעת מקצועית או תחליף לקבלת ייעוץ משפטי אישי ופרטני מעורך דין הבקיא בדיני מקרקעין והשכירות, תוך בחינת נסיבותיו המיוחדות של הנכס, חוזה השכירות הראשי והצדדים לעסקה. השימוש במסמך זה הינו על אחריותו המלאה והבלעדית של המשתמש. משרד עורכי הדין ד. שרון אינו נושא בכל אחריות (ישירה, עקיפה או נגזרת) לכל תוצאה, מחלוקת, נזק, הפסד או תביעה שייגרמו עקב הסתמכות על תבנית זו או עקב שימוש בה ללא ליווי משפטי. כל עסקת שכירות משנה כפופה להסכמת בעל הנכס ולהוראות הדין (לרבות סעיף 22 לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 וחוק שכירות הוגנת).

חלק א': מדריך מקוצר - המשמעות המשפטית של שכירות דייר משנה (סאבלט)

עריכת הסכם שכירות עם דייר משנה היא פעולה נפוצה ביותר (בדירות שותפים, בהשכרת חדר או בסאבלט לתקופות קצובות), אולם היא יוצרת משולש יחסים משפטי מורכב בין: (1) בעל הנכס (המשכיר הראשי); (2) השוכר הראשי (משכיר המשנה); ו-(3) דייר המשנה (שוכר המשנה). להלן העקרונות המהותיים שחובה להכיר:

1. חובת הסכמת בעל הנכס (סעי' 22 לחוק)

על פי סעיף 22 לחוק השכירות והשאלה, השוכר אינו רשאי להעביר את זכות השכירות או להשכיר את המושכר בשכירות משנה ללא הסכמת המשכיר (בעל הבית) מראש ובכתב. השכרה ללא אישור עלולה להוות הפרה יסודית של חוזה השכירות הראשי ולגרור פינוי מידתי של כלל הדיירים.

2. שרשרת האחריות של השוכר הראשי

הכנסת דייר משנה אינה פוטרת את השוכר הראשי מחובותיו כלפי בעל הנכס! אם דייר המשנה לא ישלם, יגרם לנזק או יסרב להתפנות - בעל הבית יתבע בראש ובראשונה את השוכר הראשי. לכן, על השוכר הראשי להגן על עצמו באמצעות הסכם קפדני ובטחונות מספקים.

3. חלוקה מוגדרת של חשבונות שוטפים

מחלוקות רבות מתעוררות בנוגע לתשלומי ארנונה, חשמל, מים, ועד בית, גז ואינטרנט. יש לקבוע במפורש בהסכם האם התשלום מגולם בסכום כולל ("פיקס"), האם מתחלק שווה בשווה בין כל השותפים, או האם נמדד לפי מונה פנימי.

4. בטחונות, אימות זהות ותקופת פינוי

אין לחתום על הסכם ללא: (א) קבלת צילום תעודת זהות וספח עדכני; (ב) הפקדת שיק ביטחון / פקדון לכיסוי נזקים וחובות; (ג) הגדרת מועד פינוי קשיח שאינו חורג מתקופת חוזה השכירות הראשי ומנגנון פיצוי יומי על איחור.

💡 טיפ מעורכי הדין: מומלץ תמיד להחתים את בעל הנכס על נספח ההסכמה המצורף למסמך זה (נספח א'). ולוודא כי חוזה השכירות הראשי אינו כולל איסור גורף

נדל"ן מותר על שכירות משנה | ds-legal.co.il | טופס לדוגמה בלבד

ראשי תיבות: משכיר משנה: _____ | שוכר משנה: _____

הסכם שכירות משנה בלתי מוגנת

(הסכם לדוגמה בלבד - אינו מהווה ייעוץ משפטי)

שנערך ונחתם ביום לחודש שנת 2022, בעיר

צד א' - משכיר המשנה (השוכר הראשי)	צד ב' - שוכר המשנה (דייר המשנה)
שם מלא:	שם מלא:
תעודת זהות:	תעודת זהות:
כתובת:	כתובת מגורים קבועה:
טלפון:	טלפון:
דואר אלקטרוני:	איש קשר לחירום:
(להלן: "משכיר המשנה")	(להלן: "שוכר המשנה")

הואיל ומשכיר המשנה הינו השוכר הראשי של דירת מגורים בת חדרים, הנמצאת ברחוב בעיר (להלן: "הדירה"), וזאת מכוח חוזה שכירות ראשי מיום שנערך בינו לבין בעל הנכס: (להלן: "הסכם השכירות הראשי" ו-"בעל הנכס");

והואיל והסכם השכירות הראשי מתיר למשכיר המשנה להשכיר חלק מהדירה בשכירות משנה ו/או נתקבלה הסכמתו המפורשת של בעל הנכס בכתב לשכירות משנה זו, כמפורט בנספח א' להסכם זה;

והואיל ומשכיר המשנה מעוניין להשכיר לשוכר המשנה, ושוכר המשנה מעוניין לשכור ממשכיר המשנה, את החדר המסומן והמוגדר בסעיף 2 להלן (להלן: "המושכר"), יחד עם זכות שימוש סבירה בשטחים המשותפים בדירה, והכל בכפוף לתנאי הסכם זה והסכם השכירות הראשי;

והואיל והצדדים מצהירים כי השכירות על פי הסכם זה אינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 או כל דין דומה, ושוכר המשנה לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח מכל מין וסוג;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הצהרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל הנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. שוכר המשנה מצהיר כי ראה ובדק את המושכר, את הדירה ואת המתקנים והריהוט שבהם, ומצא אותם במצב תקין, נקי וראוי לשימוש ומגורים, ומוותר על כל טענת אי-התאמה או פגם, למעט פגם נסתר שלא ניתן היה לגלותו בבדיקה סבירה.

2. תיאור המושכר והשימוש בחלקים המשותפים

- 2.1. המושכר הינו חדר מגורים פרטי המסומן כחדר מס' בדירה (לרבות הציוד והריהוט המפורטים בפרוטוקול המסירה בנספח ב').
- 2.2. שוכר המשנה יהיה רשאי לעשות שימוש סביר, הוגן ומקובל בשטחים המשותפים של הדירה: מטבח, סלון, פינת אוכל, חדר רחצה/שירותים ומרפסת, תוך שמירה על ניקיון, סדר והתחשבות מלאה במשכיר המשנה ובכל דייר נוסף בדירה.
- 2.3. המושכר מיועד למטרת מגורים בלבד עבור שוכר המשנה באופן אישי. חל איסור מוחלט על שוכר המשנה להעביר זכויות, להשכיר בשכירות משנה נוספת, לאפשר מגורים לצדדים שלישיים או לעשות במושכר שימוש מסחרי או עסקי כלשהו.

3. תקופת שכירות המשנה

- 3.1. תקופת שכירות המשנה הינה לתקופה של חודשים, החל מיום ועד ליום (להלן: "תקופת השכירות").
- 3.2. בתום תקופת השכירות מתחייב שוכר המשנה לפנות את המושכר ואת הדירה כולה מכל אדם וחפץ השייכים לו, ולהחזיר את המושכר למשכיר המשנה כשהוא פנוי, נקי, מסויד ובמצב תקין כפי שקיבלו.

4. דמי השכירות ואופן התשלום

- 4.1. עבור שכירות המושכר ישלם שוכר המשנה למשכיר המשנה דמי שכירות חודשיים בסך של ש"ח (במילים: שקלים חדשים).

- 4.2. דמי השכירות ישולמו מראש עבור כל חודש, לא יאוחר מהיום ה- בכל חודש קלנדר, באמצעות:

ראשי תיבות: משכיר משנה: _____ | שוכר משנה: _____

(העברת חתימה/שילום/אספקת חתימת השלום) בלבד

5. תשלומים נלווים והוצאות שוטפות

בנוסף לדמי השכירות, יישא שוכר המשנה בתשלומים הנלווים בגין אחזקת הדירה באופן הבא (יש לסמן את החלופה המוסכמת):

- [] **חלופה א' – תשלום גלובלי:** סך קבוע של ש"ח לחודש הכולל את כל החשבונות השוטפים.
- [] **חלופה ב' – חלוקה שווה:** שוכר המשנה ישלם חלק שווה (..... מתוך סך החשבונות של הדירה) בגין ארנונה, חשמל, מים וביוב, גז, ועד בית/דמי ניהול ואינטרנט, וזאת תוך 7 ימים ממועד הצגת החשבון על ידי משכיר המשנה.

6. שמירה על המושכר, תחזוקה ותיקון נזקים

- 6.1. שוכר המשנה מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו, להשתמש בדירה במיומנות ובזהירות, ולא לגרום לכל נזק, קלקול או השחתה.
- 6.2. כל קלקול או נזק שייגרם למושכר, לדירה, לשטחים המשותפים או לצידוד בהם כתוצאה ממעשה, מחדל, רשלנות או שימוש בלתי סביר של שוכר המשנה או מוזמניו – יתוקן על ידי שוכר המשנה ועל חשבונו המלא והבלעדי באופן מיידי.
- 6.3. קלקולים הנובעים מבלאי סביר משימוש רגיל בדירה יטופלו בהתאם להוראות הסכם השכירות הראשי מול בעל הנכס.

7. כללי הבית והתנהגות במושכר

- 7.1. שוכר המשנה מתחייב להימנע מגרימת כל רעש חריג או מטרד לשותפיו לדירה ולשכנים בבניין, ולשמור על שקט מלא בשעות המנוחה הקבועות בחוק.
- 7.2. **עישון בדירה:** [] אסור לחלוטין בכל שטח הדירה | [] מותר במרפסת בלבד.
- 7.3. **בעלי חיים:** [] אסור להכניס בעלי חיים | [] מותר בהסכמה מפורשת:
- 7.4. **אורחים ולינה:** שוכר המשנה רשאי לארח אורחים בחדרו, ובלבד שהדבר אינו פוגע בפרטיות משכיר המשנה ובאופן שאינו הופך ללינה קבועה.

8. בטחונות וערבויות

- 8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של שוכר המשנה על פי הסכם זה, לרבות תשלום דמי השכירות, החשבונות השוטפים, פינוי המושכר במועד ותיקון נזקים, יפקיד שוכר המשנה במעמד חתימת הסכם זה בידי משכיר המשנה:
- [] **שיק ביטחון** לפקודת משכיר המשנה על סך: ש"ח (לא נושא תאריך).
- [] **פיקדון כספי במזומן/העברה** על סך: ש"ח שיוחזק בנאמנות בידי משכיר המשנה.
- 8.2. משכיר המשנה יהא רשאי לממש את הבטוחה אם שוכר המשנה לא סילק חוב או נזק תוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב.
- 8.3. הבטוחה (או יתרתה) תוחזר לשוכר המשנה תוך 30 ימים ממועד פינוי המושכר בפועל, לאחר סילוק כל החשבונות ובדיקת תקינות הנכס.

9. תלות בהסכם השכירות הראשי ופינוי

- 9.1. שוכר המשנה מצהיר כי ידוע לו שזכותו במושכר הינה זכות של שוכר משנה הנגזרת מזכויות משכיר המשנה לפי הסכם השכירות הראשי. אם יסתיים או יבוטל הסכם השכירות הראשי מכל סיבה שהיא, יסתיים הסכם שכירות משנה זה באופן אוטומטי ומיידי, ושוכר המשנה יפנה את המושכר ללא כל טענה או תביעה כלפי משכיר המשנה או בעל הנכס.
- 9.2. שוכר המשנה רשאי להביא הסכם זה לסיום מוקדם בהודעה מוקדמת בכתב של ימים מראש, ובלבד שיעמיד במקומו שוכר משנה חלופי לשביעות רצונם של משכיר המשנה ובעל הנכס.
- 9.3. כל יום של איחור בפינוי המושכר יחייב את שוכר המשנה בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של ש"ח לכל יום איחור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד משפטי אחר השמור למשכיר המשנה.

10. שונות וסמכות שיפוט

- 10.1. כל שינוי בהסכם זה ייעשה בכתב ומראש בלבד ויחתם על ידי שני הצדדים.
- 10.2. לבתי המשפט המוסמכים בעיר תהא סמכות שיפוט מקומית ייחודית בכל סכסוך הנובע מהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שוכר המשנה (דייר המשנה)	משכיר המשנה (השוכר הראשי)
שם מלא:	שם מלא:
תאריך:	תאריך:
חתימה	חתימה
ראשי תיבות: משכיר משנה: _____ שוכר משנה: _____	ד. שרון – משרד עורכי דין ds-legal.co.il טופס לדוגמה בלבד

נספח א' - אישור והסכמת בעל הנכס (המשכיר הראשי)

בהתאם לסעיף 22 לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 ולהוראות חוזה השכירות הראשי, נדרשת הסכמת בעל הבית מראש ובכתב:

אני הח"מ, בעל הנכס/הדירה ברחוב _____ בעיר _____:

שם מלא: _____, ת.ז.: _____, טלפון: _____.

מאשר בזאת כי הנני מסכים ומאשר לשוכר הראשי (משכיר המשנה) להשכיר בשכירות משנה את החדר בדירה לשוכר המשנה:

_____ ת.ז.: _____, וזאת לתקופה המתחילה ביום _____ ומסתיימת לא יאוחר מיום _____.

ידוע לי כי הסכמתי זו אינה משחררת את השוכר הראשי מכל חובותיו ואחריותו המלאה על פי חוזה השכירות הראשי.

תאריך: _____ חתימת בעל הנכס (המשכיר הראשי): _____

נספח ב' - פרוטוקול מסירה ומצב המושכר (ריהוט ומונים)

פריט / תחום	תיאור, כמות ומצב תקינות במועד הכניסה	תקין (כן/לא)	הערות
מפתח לחדר ולדירה	מפתח דלת כניסה ראשית (____) + מפתח לחדר (____)	[] כן [] לא	
קירות ותקרה בחדר	מצב צבע, סידוד, היעדר רטיבות או קילופים	[] כן [] לא	
ריהוט בחדר	מיטה / מזרן / ארון בגדים / שולחן כתיבה / כיסא	[] כן [] לא	
מיזוג אוויר וחשמל	מזגן תקין + שלט רחוק, שקעים וגופי תאורה	[] כן [] לא	
מוני חשמל ומים	קריאת מונה חשמל: _____ קריאת מונה מים: _____	-	נכון למועד הכניסה

נספח ג' - צילומי תעודות זהות וספח (אימות זהות הצדדים)

מקום להצמדת צילום ת.ז. + ספח פתוח שוכר המשנה (דייר המשנה) (יש להצמיד צילום ברור וקריא של תעודת זהות כולל ספח כתובת מגורים מעודכן)	מקום להצמדת צילום ת.ז. + ספח פתוח משכיר המשנה (השוכר הראשי) (יש להצמיד צילום ברור וקריא של תעודת זהות כולל ספח כתובת מגורים מעודכן)
--	--

הצדדים מאשרים בהתייחסם בשולי עמוד זה כי צילומי תעודות זהות והספחים המצורפים הינם אותנטיים, נכונים ומעודכנים.

ד. שרון - משרד עורכי דין | ds-legal.co.il | **משרד עורכי דין | שירותי עריכת הסכמים, ייעוץ וליווי במקרה ראשי תיבות: משכיר משנה: _____ | שוכר משנה: _____**