

הסכם שכירות בלתי מוגנת (למגורים)

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: _____ ת"ז _____, מרחוב _____, (להלן: "המשכיר");

ובין: _____ ת"ז _____, מרחוב _____, טלפון _____, (להלן: "השוכר").

היו יותר ממשכיר אחד או משוכר אחד – יראו את חוביהם על פי הסכם זה כחובים ביחד ולחוד, ויש למלא את פרטי כולם ולהחתים את כולם.

הואיל והמשכיר הוא בעל הזכויות בדירה בת _____ חדרים בקומה _____ ברחוב _____, בעיר _____, הידועה כגוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____, לרבות _____ (חניה / מחסן / גינה – מחקו את המיותר) (להלן: "המושכר");

והואיל והמשכיר מעוניין להשכיר את המושכר לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מהמשכיר, בשכירות בלתי מוגנת, והכול בתנאים המפורטים בהסכם זה;
לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ושכירות בלתי מוגנת

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. הצדדים מצהירים כי השוכר לא שילם למשכיר דמי מפתח וכי לא חלים על השכירות לפי הסכם זה חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, או כל דין אחר המגן על דיירים, וכי השוכר לא יהיה דייר מוגן במושכר בכל צורה שהיא.
- 1.3. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר, מצא אותו מתאים למטרותיו ומתאים למגורים, והוא שוכר אותו במצבו הנוכחי (AS-IS), בכפוף להצהרות המשכיר בהסכם זה ולפרוטוקול המסירה (נספח א').

2. תקופת השכירות ואופציה להארכה

- 2.1. תקופת השכירות היא _____ חודשים, החל מיום _____ ועד יום _____ (להלן: "תקופת השכירות"). החזקה במושכר תימסר לשוכר ביום תחילת תקופת השכירות, כשהמושכר פנוי מכל אדם וחפץ, ובכפוף לחתימת פרוטוקול המסירה (נספח א').
- 2.2. לשוכר נתונה אופציה להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של _____ חודשים, בתנאי הסכם זה ובדמי שכירות חודשיים של _____ ש"ח, ובלבד שהשוכר קיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה ומסר למשכיר הודעה בכתב על מימוש האופציה לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות.
- 2.3. ביקש צד לסיים את השכירות לפני תום תקופת השכירות – יהא רשאי לעשות כן רק בהודעה מוקדמת בכתב של _____ ימים מראש (מומלץ: 60 ימים), ובלבד שהשוכר יעמיד שוכר חלופי מתאים, שיאושר על ידי המשכיר

מטעמים סבירים בלבד, אשר יתקשר עם המשכיר בהסכם שכירות בתנאים זהים ליתרת התקופה. עד לכניסת השוכר החלופי יישא השוכר בדמי השכירות ובמלוא התשלומים על פי הסכם זה.

3. דמי השכירות

- 3.1. דמי השכירות החודשיים הם _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים).
- 3.2. דמי השכירות ישולמו מראש, לא יאוחר מהיום ה- _____ בכל חודש קלנדרי, באמצעות _____ (העברה בנקאית / המחאות / הוראת קבע – מחקו את המיותר).
- 3.3. הצמדה: דמי השכירות _____ (יהיו / לא יהיו – מחקו את המיותר) צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה.
- 3.4. המשכיר ימסור לשוכר, לפי דרישתו, אישור בכתב על כל תשלום ששולם על פי הסכם זה.

4. תשלומים שוטפים ומסים

- 4.1. השוכר יישא, החל ממועד מסירת החזקה ועד השבתה בפועל, בתשלומים שוטפים בגין השימוש במושכר: חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית ודמי ניהול שוטפים, וכן בתשלומים בעד שירותים שצורכים בו בפועל (טלוויזיה, אינטרנט וכיוצא באלה).
- 4.2. הצדדים יפעלו להעברת רישום החשבונות השוטפים והארנונה על שם השוכר בתחילת תקופת השכירות, ולהשבתם על שם המשכיר בסיומה.
- 4.3. המשכיר יישא בכל מס או היטל החל על בעל הנכס, לרבות היטל השבחה, מס רכוש (ככל שחל), תשלומים בגין ביטוח מבנה, וכן בהוצאות בהן התחייב כלפי צדדים שלישיים (לרבות דמי תיווך בהם התחייב המשכיר).

5. ביטחונות

- 5.1. להבטחת התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה: (א) פיקדון כספי בסך _____ ש"ח; (ב) שטר חוב בסך _____ ש"ח, בנוסח נספח ג', חתום על ידי השוכר ושני ערבים; (ג) כתב ערבות בנוסח נספח ב', חתום על ידי הערבים שפרטיהם בנספח.
- 5.2. בהתאם לסעיף 25 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, סכום הערובה הכספית (פיקדון או ערבות בנקאית) לא יעלה על הנמוך מבין: שליש מדמי השכירות בעד כל תקופת השכירות, או פי שלושה מדמי השכירות החודשיים.
- 5.3. המשכיר יהיה רשאי להיפרע מהביטחונות רק בשל אי-תשלום דמי שכירות, אי-תיקון ליקויים שבאחריות השוכר, אי-תשלום תשלומים שוטפים החלים על השוכר או אי-פינוי המושכר במועד – ורק עד גובה הסכומים שלא שולמו או עלות התיקון בפועל, לאחר שנתן לשוכר הודעה זמן סביר מראש על כוונתו לעשות כן.
- 5.4. הביטחונות (או יתרתם) יושבו לשוכר לא יאוחר מ- _____ ימים (מומלץ: 60) לאחר פינוי המושכר והשבת החזקה בו, בכפוף להסדרת מלוא התשלומים החלים על השוכר והצגת אישורים על סילוקם.

6. אחזקה, תיקונים ושינויים במושכר

- 6.1. המשכיר יתקן, על חשבונו, כל פגם או קלקול במושכר או במערכותיו שאינו נובע משימוש בלתי סביר של השוכר – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל הודעה על כך מהשוכר; פגם שאינו מאפשר מגורים סבירים במושכר יתוקן תוך 3 ימים, והכול בהתאם לסעיף 25 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971.
- 6.2. השוכר יתקן על חשבונו כל נזק שנגרם למושכר עקב שימוש בלתי סביר או רשלנות של השוכר או מי מטעמו, ויישא באחזקה השוטפת של פריטים מתכלים (נורות, סוללות וכיוצא באלה).
- 6.3. השוכר לא יבצע במושכר שינוי, תוספת בנייה או קדיחה החורגת מתלייה סבירה של תמונות ומדפים – אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב. בתום השכירות, ולפי דרישת המשכיר, ישיב השוכר את המצב לקדמותו.
- 6.4. השוכר יאפשר למשכיר או למי מטעמו להיכנס למושכר לשם בדיקתו, ביצוע תיקונים או הצגתו לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים – בתיאום מראש ובשעות סבירות.

7. השימוש במושכר

- 7.1. השוכר ישתמש במושכר למטרת מגורים בלבד, עבור _____ נפשות, ולא לכל מטרה אחרת.
- 7.2. השוכר מתחייב שלא להשתמש במושכר באופן היוצר מטרד או הפרעה לשכנים, לקיים את הוראות כל דין ואת תקנון הבית המשותף, ולא להחזיק במושכר חומרים מסוכנים.
- 7.3. החזקת בעלי חיים במושכר: _____ (מותרת / אסורה / מותרת בכפוף לאישור המשכיר מראש ובכתב – מחקו את המיותר).

8. איסור העברת זכויות

- 8.1. השוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ולא להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה, ולא לשתף אחר בהחזקת המושכר – אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

9. ביטוח

- 9.1. המשכיר יבטח את מבנה המושכר בביטוח מבנה על חשבונו למשך כל תקופת השכירות.
- 9.2. מומלץ כי השוכר יבטח את תכולת המושכר ואת חבותו כלפי צדדים שלישיים; רכוש השוכר אינו מבוטח בביטוח המשכיר.

10. פינוי המושכר והשבת החזקה

- 10.1. בתום תקופת השכירות (או במועד סיומה כדין לפי הסכם זה) יפנה השוכר את המושכר וישיב את החזקה בו למשכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ מטעם השוכר, נקי ובמצב טוב ותקין כפי שקיבל אותו, למעט בלאי סביר. צביעת המושכר בתום התקופה: _____ (על השוכר / על המשכיר / אין חובה – מחקו את המיותר).

10.2. לא פינה השוכר את המושכר במועד, ישלם למשכיר דמי שימוש ראויים מוסכמים בסך _____ ש"ח בעד כל יום איחור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי דין. הסכום נקבע כפיצוי מוסכם סביר בהתחשב בדמי השכירות.

10.3. במעמד השבת החזקה יחתם פרוטוקול החזרה, יירשמו קריאות המונים, ויוצגו אישורי תשלום עדכניים.

11. הפרות, תרופות וסיום

11.1. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

11.2. איחור העולה על 14 ימים בתשלום דמי השכירות, שימוש במושכר בניגוד לסעיף 7, העברת זכויות בניגוד לסעיף 8 או אי-פינוי המושכר במועד – ייחשבו הפרה יסודית של הסכם זה.

11.3. הפר צד הסכם זה הפרה שאינה יסודית, יינתן לו פרק זמן של _____ ימים (מומלץ: 14) לתיקון ההפרה ממועד קבלת התראה בכתב, בטרם יהיה הצד השני רשאי לפעול על פי זכויותיו.

12. שונות

12.1. הסכם זה ממצה את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל שינוי בו אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

12.2. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט במבוא. הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו התקבלה בתוך 3 ימי עסקים ממועד משלוחה; הודעה שנמסרה ביד או נשלחה בדואר אלקטרוני או במסרון עם אישור קבלה – במועד מסירתה.

12.3. סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנוגע להסכם זה נתונה לבית המשפט המוסמך במחוז שבו מצוי המושכר.

12.4. הצדדים יחתמו בתחתית כל עמוד מעמודי הסכם זה ונספחיו, בנוסף לחתימתם המלאה בסוף ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר: _____ השוכר: _____

תאריך: _____ תאריך: _____

נספח א' – פרוטוקול מסירת חזקה

נערך ביום _____ בין המשכיר למושכר במושכר.

קריאת מונה חשמל: _____ קריאת מונה מים: _____ קריאת מונה גז: _____

מספר מפתחות שנמסרו: _____ שלטים/צ'פים לחניה: _____

תכולה הנמסרת עם המושכר (מזגנים, דוד שמש, ארונות, מכשירי חשמל): _____

מצב המושכר וליקוים קיימים שסוכמו: _____

חתימת המשכיר: _____ חתימת השוכר: _____

נספח ב' – כתב ערבות

אנו החתומים מטה, ערבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי המשכיר, לקיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות שנחתם ביום _____ ביחס למושכר ברחוב _____, לרבות תשלום דמי השכירות, התשלומים השוטפים וכל נזק שיגרום השוכר, וזאת עד לסך כולל של _____ ש"ח.

ערבות זו תעמוד בתוקפה במשך כל תקופת השכירות וכל תקופת אופציה שמומשה, ועד לסילוק מלוא התחייבויות השוכר.

ערב 1: שם _____	ת"ז _____	כתובת _____	טלפון _____
חתימה _____			
ערב 2: שם _____	ת"ז _____	כתובת _____	טלפון _____
חתימה _____			

נספח ג' – שטר חוב

שטר חוב על סך _____ ש"ח.

אני החתום מטה, _____ ת"ז _____, מתחייב לשלם למשכיר _____ או
לפקודתו, סך של _____ ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס הידוע ביום
חתימת שטר זה. תאריך הפירעון: לפי דרישה, בכפוף להוראות הסכם השכירות שביני לבין המשכיר.

מוסכם כי המשכיר יהיה רשאי למלא את מועד הפירעון ולהשלים כל פרט חסר בשטר, בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם
השכירות, ורק עד גובה חובו של עושה השטר בפועל.

עושה השטר (השוכר): שם _____ חתימה _____ תאריך _____

ערב לשטר 1: שם _____ ת"ז _____ חתימה _____

ערב לשטר 2: שם _____ ת"ז _____ חתימה _____

נוסח כללי המוצע לשימוש חופשי ואינו מהווה ייעוץ משפטי. מומלץ להתאים את ההסכם לנסיבות העסקה הספציפית ולהיוועץ בעורך דין לפני החתימה.
יש לחתום בתחתית כל עמוד.