

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ לחודש _____ בשנת 20____

בין:

_____ ת.ז. _____
מרח' _____ עיר _____ טלפון _____

(להלן - "המשכיר")

מצד אחד

לבין:

_____ ת.ז. _____
מרח' _____ עיר _____ טלפון _____

(להלן - "השוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר הוא בעל הזכויות בדירה הנמצאת ברחוב _____, דירה _____ בעיר _____ בקומה _____, הכוללת את הריהוט והציוד המפורט בנספח א' לחוזה זה (להלן: "המושכר").

והואיל ברצונו של השוכר לשכור את המושכר, והמשכיר מסכים להשכירו בתנאים המפורטים להלן.

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא והנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.
- 1.3. כל שינוי בחוזה ייעשה בכתב ובחתימת שתי הצדדים.

2. תקופת השכירות ומטרתה

- 2.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר, את המושכר לתקופה של _____ חודשים, החל מ- _____ ועד _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- 2.2. מטרת השכירות היא לשימוש מגורים בלבד, והשוכר מתחייב לא לעשות שימוש אחר במושכר ללא אישור המשכיר בכתב.
- 2.3. השוכר מתחייב לפנות את המושכר במועד תום תקופת השכירות, אלא אם סוכם אחרת בכתב בין הצדדים.

3. דמי השכירות ואופן התשלום

- 3.1. דמי השכירות יעמדו על סך של _____ ש"ח לחודש, וישולמו למשכיר מראש בכל _____ (יום בחודש) עבור כל חודש קלנדרי.
- 3.2. במעמד חתימת החוזה ימסרו למשכיר _____ המחאות חתומות ע"פ מספר חודשי השכירות.
- 3.3. איחור בתשלום דמי השכירות ייחשב כהפרת חוזה, והשוכר יחויב בתשלום ריבית פיגורים בשיעור של _____ לכל יום איחור.

4. תשלומי השוכר

- בנוסף לדמי השכירות, השוכר מתחייב לשאת בכל ההוצאות והתשלומים הנוגעים לשימוש במושכר במהלך תקופת השכירות, לרבות:
- 4.1. תשלומי ארנונה ישירות לרשות המקומית. השוכר מתחייב להעביר את חשבונות הארנונה והמים על שמו במועד תחילת תקופת השכירות ולהציג למשכיר אישור על כך.
- 4.2. תשלומי חשמל על פי מונה חשמל שיועבר אף הוא על שם השוכר במועד תחילת השכירות.
- 4.3. תשלומים שוטפים לוועד הבית, אם יש, במהלך תקופת השכירות.
- 4.4. תשלומי גז ותשלומים שוטפים נוספים הנוגעים לשימוש שוטף במושכר.

5. מצב המושכר

- 5.1. השוכר מצהיר כי ביקר במושכר, בדק אותו ואת סביבתו, ומצא אותו מתאים וראוי לצרכיו כפי שהוא. (AS IS).
- 5.2. השוכר מוותר בזאת על כל טענה או תלונה הקשורה במצבו של המושכר כפי שהוא במועד החתימה על החוזה.
- 5.3. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על פגמים מהותיים במושכר שעשויים להפחית מהנאת השוכר מהנכס.

6. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- 6.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכרת על-פי הסכם זה, והשוכרת איננה, ולא תהיה, דיירת מוגנת וכן לא תהא זכאית לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.

7. השימוש במושכר

- 7.1. השוכר ישתמש במושכר לצורכי מגורים בלבד, ולא יעשה בו כל שימוש אחר ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר.
- 7.2. השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר וסביבתו, באופן זהיר וסביר ובאופן שלא יגרום לכל מטרד, ריח, זוהמה, עשן או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש שאינו הולם באזור מגורים שקט הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה.
- 7.3. השוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו במושכר או להשכירו בשכירות משנה לכל אדם או גוף ללא אישור מראש ובכתב מהמשכיר.

7.4. אם השוכר או מי מטעמו יגרמו למטרדים, והשוכר יקבל תלונות מהשכנים או מהרשות המקומית, הוא יידרש לפנות את הנכס תוך 30 ימים מההתראה שקיבל מהמשכיר. אם המטרדים ימשיכו, יוכל המשכיר לדרוש פינוי מיידי.

7.5. השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל נזק, ליקוי, בלאי או קלקול שנגרמו למושכר, מייד עם גילויים.

8. איסור שינויים במושכר

8.1. השוכר מתחייב לא לערוך שינויים כלשהם במושכר או במבנה בו הוא מצוי ללא קבלת אישור בכתב מהמשכיר.

8.2. במידה והשוכר יבצע שינויים ללא אישור, המשכיר יהיה רשאי לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו או להשאיר את השינויים לטובת המשכיר, לפי שיקול דעתו.

9. תחזוקת המושכר

9.1. השוכר יהיה אחראי לתקן כל נזק שייגרם למושכר, למעט נזק שנגרם עקב בלאי טבעי, תיקוני מים, חשמל, מזגן או דוד שמש, שעליהם יהיה המשכיר אחראי.

9.2. השוכר אינו רשאי להוציא מהמושכר כל פריט ריהוט או ציוד המצוין בנספח א' לחוזה ללא אישור המשכיר.

10. גישת המשכיר למושכר

10.1. למשכיר ו/או לבאי כוחו תהיה הזכות להיכנס למושכר לצורך בדיקה אם מתקיימים תנאי החוזה, וזאת לאחר תיאום מראש עם השוכר בזמן סביר.

10.2. המשכיר יהיה רשאי להיכנס למושכר לצורך ביצוע תיקונים נדרשים, בתיאום עם השוכר.

10.3. במהלך 60 הימים האחרונים של תקופת השכירות, המשכיר רשאי להראות את הנכס לשוכרים פוטנציאליים, בתיאום עם השוכר ובהודעה מראש של 24 שעות.

10.4. במקרה של מכירת הנכס, ניתן להראות את הנכס לקונים פוטנציאליים בכל שלב, בתיאום מראש עם השוכר.

11. ביטול ההסכם

11.1. השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות לפני תום מועד ההסכם, בתנאי שיציע לשביעות רצון המשכיר שוכר חלופי, שיקבל על עצמו את כל התחייבויות השוכר לפי ההסכם לתקופת השכירות הנותרת או לתקופת האופציה הנותרת, לפי העניין. המשכיר לא יוכל לסרב לקבל את השוכר החלופי אלא מטעמים סבירים בלבד.

11.2. במקרה של הפרה שאינה יסודית של ההסכם, כל צד יכול לבטל את ההסכם בהודעה בכתב של 20 ימים לצד השני, אם ההפרה לא תוקנה במהלך התקופה הנ"ל.

11.3. במקרה של הפרה יסודית, כל צד יכול לבטל את ההסכם בהודעה מוקדמת של 7 ימים לצד השני, אם ההפרה לא תוקנה תוך פרק זמן זה.

12. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

12.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות, או אם תדרוש המשכירה את פינוי המושכר, ולהחזיר את המושכר למשכירה כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, מלבד מיטלטלין ומחוברים הנמצאים במושכר.

12.2. אם השוכר לא פינה את המושכר כפי שנדרש בסעיף 12.1, ומבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המשכיר לפי הסכם זה או על פי דין, השוכר יישא בתשלום קבוע מראש בסך

200 ש"ח לכל יום איחור. סכום זה נחשב לפיצוי סביר וראוי בגין הנזקים הצפויים למשכיר עקב האיחור בפינוי, והשוכר מוותר על כל טענה בקשר עם הפיצוי או שיעורו.

13. פיצויים

במקרה של הפרת הסכם זה על ידי אחד הצדדים, הצד המפר יהיה חייב לפצות את הצד השני עבור כל נזק או הוצאה מכל סוג שהוא שנגרמו לו עקב ההפרה. פיצוי זה לא יפגע בזכויות הצד הנפגע לקבל סעד נוסף לפי הדין או לפי הסכם זה.

14. צ'ק בטחון

14.1. השוכר ימסור למשכיר במעמד חתימת החוזה צ'ק ביטחון בסך של _____ ש"ח, ובמילים: _____ בלבד. הצ'ק ייחתם על ידי השוכר ויערך לפקודת המשכיר, כשהמקום המיועד לציון תאריך יישאר ריק (להלן: "צ'ק ביטחון").

14.2. בכל מקרה של הפרת החוזה ו/או במקרה שהשוכר לא ישלם למשכיר סכומים שהיה עליו לשלם לפי הוראות החוזה, יהיה המשכיר רשאי לממש את שטר החוב ו/או צ'ק הביטחון. המשכיר יהיה רשאי למלא את צ'ק הביטחון בכל תאריך שיראה לנכון כתאריך פירעון, ולתבוע את הסכום המגיע לו בבית המשפט ו/או להגיש את הצ'ק לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל כנגד השוכר ו/או הערבים, בהתאם לשיקול דעתו.

14.3. אם לא יגיע למשכיר שום סכום מהשוכר לפי הוראות החוזה, יהיה המשכיר חייב, לפי דרישת השוכר, להחזיר את שטר החוב ו/או צ'ק הביטחון תוך 30 יום ממועד החזרת המושכר למשכיר.

15. ערבות

15.1. הערב ערב לכל התחייבויות השוכר לפי חוזה זה.

15.2. הערב מוותר על הזכות לדרוש תחילה מהשוכר למלא את התחייבויותיו לפני שיידרש לקיים את ערבותו על פי חוזה זה.

16. שונות

16.1. שום שינוי בתנאי חוזה זה לא יהיה תקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

16.2. הפרת הסעיפים 5, 6, 7 ו-8 לעיל תיחשב להפרה יסודית של חוזה זה.

16.3. הכתובות לצורכי חוזה זה הן אלו המופיעות במבוא לחוזה. בנוסף, לגבי השוכר, כתובת הדירה לאחר החתימה על חוזה זה תהיה כתובת נוספת במשך כל תקופת השכירות.

16.4. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו לכתובות הנ"ל תיחשב כמתקבלת 72 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום. הודעות שנשלחות באמצעות פקסימיליה או דואר אלקטרוני תיחשבה כמתקבלות ביום העסקים שלאחר המועד המופיע על אסמכתת המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר

נספח א' לחוזה השכירות

רשימת רהיטים ומיטלטלין אחרים של המשכיר בדירה בעת מסירת החזקה

קריאת מונים בעת מסירת חזקה

מונה חשמל מספר _____ קריאה _____ תאריך _____

מונה מים מספר _____ קריאה _____ תאריך _____

ולראיה באו הצדדים על החתום

שוכר _____ משכיר _____

נספח ב' – התחייבות הערב

נחתם בתאריך: _____

בין:

_____ ת.ז. _____
(להלן: "הערב")

ולבין:

_____ ת.ז. _____
(להלן: "המשכיר")

הערב מתחייב בזאת לערוב לכל התחייבויות השוכר לפי חוזה השכירות שנחתם בתאריך _____ בין המשכיר לשוכר.

הערב מצהיר כי הוא מודע לכל התנאים וההתחייבויות של השוכר לפי חוזה זה. כמו כן, הערב מוותר על כל טענה ו/או דרישה מהמושכר קודם לביצוע חובתו כערב.

חתימת הערב: _____