

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____
 בין: _____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

כתובת: _____
 נייד: _____ דוא"ל _____
 (להלן: "המשכיר" מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____
 _____ ת.ז. _____

כתובת _____
 נייד: _____ דוא"ל _____
 (להלן "השוכר" מצד שני

הואיל: והמשכיר מצהיר כי הינו בעל זכות הבעלות והחזקה הבלעדית בדירת בת _____ חדרים, מחסן (כן / לא) וחניה (כן / לא) ברחוב _____ דירה _____ קומה _____ בעיר _____ (להלן: "המושכר")
והואיל: והמושכר פנוי וריק מכל דייר.
והואיל: והשוכר מעוניין לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות זמנית ובלתי מוגנת למטרת מגורים - שימוש ייחודי. ולא לכל מטרה אחרת;
והואיל: והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את המושכר וכן המחוברים השונים וזאת בכפוף לקבוע והמפורט בהסכם זה להלן;
והואיל: ובקשר לשכירות על פי הסכם זה אינם משתלמים כל דמי מפתח שהם ואף לא כל התמורה אחרת שהיא בבחינת דמי מפתח;
והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר לשוכר את המושכר **מבלי** שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 יחול על שכירות המושכר הנקשרת על פי הסכם זה **ומבלי** שהשוכר יהיה לדייר מוגן במשמעות החוק הנ"ל ו/או כל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה - ומבלי לגרוע מכלליות האמור – **מבלי** שהוראות חוק דמי מפתח תשי"ח יחולו על חוזה זה ו/או על המושכר;
והואיל: וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם המשפטיים כמפורט בהסכם שכירות זה (להלן: "ההסכם").

אשר על כן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

עסקת השכירות

2. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת את המושכר והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה.

כל הזכויות שמורות למשרד עורכי הדין ליאור רחמים ושות'. אין להעתיק, לשכפל או למכור מסמך זה

3. תקופת השכירות הראשונה הינה ל - _____ **חודשים** אשר יחלו ביום _____ ויסתיימו ביום _____ להלן: ("**תקופת השכירות הראשונה**").
4. לשוכר מוקנית / לא מוקנית (**בחר את האפשרות**) בזאת האופציה להאריך את הסכם השכירות בתקופה נוספת של _____ חודשים בלבד החל מיום _____ ועד ליום _____ בכפוף לכך שכל אחד ואחד מחיובי השוכר קוימו במלואם ובכפוף לכך שהשוכר עמד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה ובכפוף לתנאים הנקובים בהסכם זה ובלבד שהשוכר יודיע על כך למשכיר שישים יום (60) לפני תום תקופת השכירות הראשונה (להלן: "**תקופת האופציה**"), ובתנאי מפורש כי לא היו כל הפרות כלשהן בתקופת השכירות הראשונה וכן כי כל הביטחונות שבידי המשכיר, כמפורט להלן יעמדו בתוקפן גם בתקופת האופציה. יחד עם הודעת השוכר, כאמור, יעביר השוכר למשכיר את דמי השכירות לתקופת האופציה בשיקים.
5. תקופת השכירות הראשונה ותקופת האופציה תכונה בהסכם זה "**תקופת השכירות**".

הצהרות והתחייבויות השוכר

6. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר במצבו הנוכחי as is, כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה וכן ראה את מיקומו של המושכר ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו. השוכר מצהיר כי ברור וידוע לו כי לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה על המושכר לפי הסכם זה.
- א6. השוכר מתחייב ומצהיר כי אין נגדו כל הליך של חדלות פרעון ו/או פשיטת רגל והוא לא הוכרז ו/או ביקש בקשה להיות מוכרז כחדל פירעון ו/או פושט רגל והוא בעל אמצעים כלכליים נאותים לשלם את שכר הדירה כאמור בהסכם שכירות זה.
- ב6. השוכר מתחייב בזאת להמשיך ולשלם את דמי השכירות גם אם תחול מגיפה ו/או כוח עליון אחר אשר יביא לפגיעה בשוק העבודה.

הצהרות והתחייבויות המשכיר

7. המשכיר מצהיר ומתחייב כי קיימת לו הזכות החוקית והבלעדית להשכיר את הנכס לשוכר וכי הוא לא התקשר בהסכם כלשהו עם צד ג' להקנות זכות שכירות נוגדת לזכות השכירות המוקנית לשוכר בהסכם זה.
- א7. המשכיר מצהיר כי לא ידוע לו על כל פגם במושכר העלול לפגוע בהנאת השוכר מהמושכר בסבירות המתבקשת.

דמי השכירות ותשלומים נוספים

8. דמי השכירות המוסכמים לכל חודש בתקופת השכירות הראשונה יהיו בסך של _____ ₪
(במילים: _____ ₪) לחודש וישולמו בהתאם לסעיף 9 להלן.

דמי השכירות המוסכמים לכל חודש בתקופת האופציה למחוק אם לא ניתנה אופציה יהיו בסך של _____ ₪ (במילים: _____ ₪) לחודש. וישולמו בהתאם לסעיף 9 להלן בשינויים המתחייבים על פי השנים והסכומים.

9. אופן תשלום דמי השכירות:

- 9.1. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר כמות של _____ שיקים לכל – _____ לחודש.
- 9.2. כמו כן, במעמד החתימה ימציא השוכר למשכיר את הביטחונות, כמפורט בסעיפים 30 – 32 להלן.
- 9.3. הסכום האמור בסעיף 9.1 כולל את תשלום דמי השכירות החודשית בלבד. בנוסף ישלם השוכר מידי חודש בחודשו את תשלומי הארנונה, מים וביוב, חשמל, גז, ועד בית וכל תשלום נוסף המתחייב והחל על מחזיק דירת מגורים.
- 9.4. השוכר מתחייב כי יפעל להעביר את חשבונות התשלום לעירייה, לחברת החשמל, המים והגז על שמו עד 3 ימים מיום תחילת השכירות. כמו כן מתחייב השוכר כי החשבונות יישארו על שמו כל תקופת השכירות והאופציה, כמתחייב. המשכיר והשוכר יבדקו ויכתבו את ספרות מונה החשמל, המים והגז ביום מסירת המפתח והשוכר ידווח על ספרות אלה לרשויות הרלוונטיות.
- 9.5. פיגור בביצוע איזה מהתשלומים החלים על השוכר, לרבות אך לא רק, דמי השכירות, ארנונה, ועד הבית, מים, חשמל וכיו"ב למעלה מ- 10 יום, מכל סיבה ועילה שהיא, ייחשבו הפרה יסודית.
10. השוכר ימציא למשכיר לבקשתו קבלות בדבר ביצוע התשלומים לכל אחד מהגורמים הנקובים בסעיף 9.3.
11. מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שתהיה למשכיר, במידה ולא שולמו דמי השכירות בתקופה של למעלה מ 30 יום מיום בו התשלום היה אמור להיות משולם - יסתיים חוזה השכירות. במקרה זה, השוכר מסמיך את המשכיר להיכנס למושכר ללא התראה מראש וללא תאום, להחליף מנעולים ולפנות את חפציו של השוכר על חשבון השוכר.
12. כל סכום אשר השוכר חייב בתשלום בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר לא שולם במועדו - ישא ריבית פיגורים מיום פירעונו המיועד ועד לתשלום בפועל, וכך הוצאות עמלה וגביה, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שתהיה למשכיר לגבי מקרה של פיגור בתשלום כזה.
13. בנוסף לדמי השכירות מתחייב השוכר לשלם מכספו הוא ולשאת באופן סדיר ושוטף בכל תשלומי הטלפון, רשות השידור, טלוויזיה בכבלים, אינטרנט וכיו"ב/ תשלומים נוספים אחרים החלים עליו, עפ"י כל דין (במידה והוא בוחר להשתמש בשירותים אלה).

תנאי החזקה ושימוש במושכר בתקופת השכירות

14. מטרת השכירות הינה למגורים כשימוש ייחודי ולשימוש השוכר בלבד. אסור לשוכר להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת לרבות איסור שימוש במושכר לעסקיו של השוכר.
15. השוכר אינו רשאי להעביר חוזה זה לאחר או לאחריים או להעניק ביחס אליו לאחר או לאחריים כל זכות שהיא או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה או להרשות את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו לאחר או לאחריים.
- 15א. במידה והשוכר יבקש לעזוב את הדירה טרם סיום הסכם השכירות, רשאי הוא לעשות כן אך ורק בהסכמת המשכיר, ואך ורק במידה שהשוכר ימצא שוכר אחר (להלן: "שוכר אחר") אשר יקבל תנאי הסכם זה במלואם, ויעמיד בטוחות מתאימות. על הכנסותיו של השוכר האחר להיות דומות להכנסות השוכר. כמו כן, על השוכר האחר להיות מקובל על המשכיר. מוסכם בזאת כי המשכיר רשאי שלא להסכים לזהות השוכר האחר רק מנימוקים סבירים.
16. המשכיר יהיה רשאי להעביר חוזה זה וזכויות הנובעות ממנו לאחר או לאחריים, כראות עיניו בכפוף לכך שכל זכויות השוכר על פי הסכם זה תישמרנה. לצורך כך יהא המשכיר ו/או נציג מטעמו, בתאום עם השוכר, רשאי להיכנס למושכר, בכל עת כדי לבדוק את מצבו ו/או כדי להראות את המושכר לקונים או לשוכרים פוטנציאליים.

בדיקת המושכר

17. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או למי מטעמו, בתאום מראש, לבדוק את המושכר ו/או להגיע עם אחריים, לרבות שוכרים או רוכשים פוטנציאליים על מנת לבחון ולבדוק את המושכר.

תיקון המושכר

18. השוכר מתחייב כי יחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, ישמור עליו וימנע מגרימת נזק או קלקול בו ובכל מתקן. השוכר יתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שיחולו בו בשל רשלנות או זדון תוך תקופת השכירות והמשכיר יתקן כל תיקון אשר נוצר עקב בלאי סביר הנגרם במהלך שימוש סביר ורגיל.
- 18א. השוכר מתחייב שלא לבצע שינויים כלשהם במושכר, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב, לרבות בקירותיו החיצוניים ולמעט שימוש סביר של שוכר, כגון: תקיעת מסמרים, תליית תמונות, קדיחת ברגים באופן סביר וכיו"ב.
19. מבלי לגרוע מהאחריות מי מהצדדים על פי הסכם זה, יודיע השוכר למשכיר על כל פגם או קלקול במושכר מיד לאחר שגילה קלקול או פגם כאמור. בכל מקרה של פגם במושכר אשר תיקונו חל על השוכר, השוכר יתקן אותו ויחזיר את המושכר למצבו התקין מיד לאחר שהתגלה תוך שימוש בבעלי מקצוע הדרושים לשם כך- וזאת על חשבונו ואחריותו.
20. במידה ומדובר בתקלה בתשתיות הבניין שנגרמה עקב בלאי סביר, יתקן המשכיר את הקלקול תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר ובהתאם לאמור בסעיף 22.
21. לא תיקן הצד האחראי לתיקון את הפגם, כאמור לעיל, בתוך זמן סביר מיום שהתגלה, יהיה רשאי הצד האחר, אך לא חייב, לתקן את המושכר או מתקן ממתקניו על חשבון הצד השני. הוצאות התיקון תוחזרנה כל הזכויות שמורות למשרד עורכי הדין ליאור רחמים ושות'. אין להעתיק, לשכפל או למכור מסמך זה

לצד שהוציאן לכל היותר תוך 14 ימים ממועד ההודעה על התיקון לפי חשבון שימציא לצד האחר במועד מסירת ההודעה על התיקון.

22. על אף האמור בסעיפים 19-21 - במידה והדירה נמסרה לחזקת המשכיר מהקבלן המבצע ועדיין קימת אחריות הקבלן - השוכר מכיר ומבין שמדובר בדירה שנמסרה לו לאחר קבלת הדירה מהקבלן. אשר על כן, המשכיר כפוף ללוח הזמנים ולבדק הבית המוענק לו מהקבלן המבצע. לפיכך, השוכר מודע לעובדה שייתכן שתיקון לקוויות בדירה יתעכבו בשל לוח הזמנים של הקבלן. יתר על כן, השוכר מודע לכך שטיפול בתקלת צנרת / תשתית שלא על ידי הקבלן המבצע תביא לביטול אחריות בדק הבית. אשר על כן, לפני כל תיקון או טיפול חובה על השוכר לקבל את אישורו בכתב של המשכיר. במידה והשוכר לא פועל כך, ישא השוכר בכל העלויות והנזקים שיגרמו למשכיר.

23. במידה והשוכר לא יוכל להימצא בדירה בזמן התיקון על ידי הקבלן המבצע, מתיר השוכר בזאת למשכיר או למי מטעמו להתלוות לקבלן המבצע בזמן התיקונים וכל זאת על מנת לתקן את הדירה ולהחזירה לכשירות מלאה ובתנאי שניתנה לשוכר הודעה על כך זמן סביר מראש.

24. השוכר ו/או מי מבאי הדירה ישמרו על השקט והניקיון במושכר ובכל חלק אחר של המושכר, וימנע מכל עימות ו/או מחלוקת עם השכנים למושכר ו/או מהשמעת מוזיקה רועשת ו/או קולות רועשים.

24ב. השוכר רשאי / לא רשאי (יש להקיף את האפשרות הנבחרת) להכניס לדירה בעל חיים מסוג _____.

25. השוכר לא יבצע כל שינוי או תוספת במושכר או בכל מתקן ממתקניו, לרבות ברשת מים ו/או חשמל ו/או מיזוג האוויר ו/או שבירת קיר, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר לכך מראש ובכתב.

פינוי

26. עם סיום השכירות על פי תנאי ההסכם, על השוכר לפנות את המושכר מכל חפץ ואדם שאינו שייך למשכיר, ולהחזירו לרשות המשכיר, כשקירותיו נקיים, חלקים, ללא כתמים, לכלוכים, חורים וצבוע בצבע אחיד אותו יאשר המשכיר נקי ומסודר.

27. מבלי לגרוע מחובת השוכר לפנות את המושכר ומזכויותיו של המשכיר לפיצוי עקב אי – פינוי, יהיה המשכיר רשאי לראות בכל חפץ אשר יושאר במושכר חפץ שננטש על ידי השוכר ולמשכיר תקום הזכות לנהוג בכל חפץ כאמור לראות עיניו מבלי שלשוכר תקום טענה או תביעה מכל סוג שהוא נגד המשכיר.

28. לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות, הרי בנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר במקרה כזה, ובלי לפגוע בכל זכות כזו יהיה על השוכר לשלם למשכיר חמש מאות ש"ח (500 ₪) עבור כל יום בו ימשך להחזיק במושכר, כדמי נזק צפויים ומוסכמים מראש, וזאת מבלי לגרוע מכל נזק נוסף שיהיה רשאי המשכיר לתבוע על פי הסכם זה.

אחריות

29. המשכיר לא יהיה אחראי לכל נזק גוף או רכוש שיגרם לשוכר ו/או למבקרו ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה מאחזקת המושכר ומהשימוש בו על ידי השוכר ו/או מבקרו ו/או צד ג' כלשהו והשוכר לוקח אחריות מלאה על אלה.

כל הזכויות שמורות למשרד עורכי הדין ליאור רחמים ושות'. אין להעתיק, לשכפל או למכור מסמך זה

29א. היה ותוגש תביעה ו/או דרישה נגד המשכיר על ידי השוכר ו/או מבקריו ו/או צד ג' כלשהו בגין עילה הנוגעת לשימוש ו/או ביקור במושכר, מתחייב השוכר לפצות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יתבע ו/או ידרש לשלמו לרבות הוצאות משפט.

בטחונות (ניתן לבחור בביטחון שבסעיף 30 או 31 או שניהם גם יחד)

30. להבטחת מילוי התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, מתחייב השוכר להעמיד לרשות המשכיר **שיק לביטחון** על סך של _____ ₪ ללא מילוי תאריך.

31. להבטחת מילוי התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה, מתחייב השוכר להעמיד לרשות המשכיר **שטר חוב** עליו יחתום השוכר ו _____ ערבים (2-0) על סך של _____ ₪.

32. כמו כן ימסור השוכר לידי המשכיר במעמד חתימת ההסכם חמישה שיקים ללא תאריך או נקיבת סכום כדלקמן:

32.1. שיק לפקודת חברת הגז – אשר יוחזר לשוכר 60 יום לאחר סיום תקופת השכירות ובמידה ואלה שילמו את מלוא חובם בעניין.

32.3. שיק לוועד הבית – אשר יוחזר לשוכר 60 יום לאחר סיום תקופת השכירות ובמידה והשוכר שילם את מלוא תשלום ועד הבית.

32.3. - שיק לחברת החשמל - אשר יוחזר לשוכר 60 יום לאחר סיום תקופת השכירות ובמידה והשוכר שילם את מלוא תשלום החשמל.

32.4. - שיק לחברת המים - אשר יוחזר לשוכר 60 יום לאחר סיום תקופת השכירות ובמידה והשוכר שילם את מלוא תשלום המים.

32.5. - שיק לעירייה לטובת חיוב ארנונה - אשר יוחזר לשוכר 60 יום לאחר סיום תקופת השכירות ובמידה והשוכר שילם את מלוא תשלום הארנונה.

33. המשכיר יהיה רשאי למלא כל פרט חסר בשיקים בכל עת שהשוכר לא שילם את חובותיו לרשויות על פי הסכם זה.

הערות לעניין בטחונות:

34. השוכר מודע להוראות המרחביות והתב"ע החלים על דירות באזור. כמו כן מצהיר השוכר שהוא לא יעשה דבר העומד בניגוד לאותן הוראות מרחביות ולתב"ע. כל נזק שיגרם עקב שימוש בניגוד להוראות המרחביות והתב"ע יחול על השוכר.

פרטי התקשרות

35. דרכי ההתקשרות בין הצדדים יהיו באמצעות (יש לבחור לפחות אפשרות אחת): משלוח דואר רשום / דוא"ל / תכתובת באפליקציית וואטסאפ על פי הפרטים הנקובים בכותרת הסכם זה.

36. שום ויתור, הנחה או הימנעות מפעולה במועדה או ארכת זמן לעשייה כמתחייב מהסכם זה, לא ייחשבו כויתור של הצדדים על זכויותיהם לפי הסכם זה, ולא ישמשו מניעה לתביעה על ידם, אלא אם כן נעשה ויתור כזה במפורש ובכתב.

כל הזכויות שמורות למשרד עורכי הדין ליאור רחמים ושות'. אין להעתיק, לשכפל או למכור מסמך זה

37. תכולת הדירה והמחסן:

38. שינוי בהסכם זה יהיה תקף רק אם בוצע בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

הערות:

השוכר

המשכיר