

הסכם שכירות לא מוגנת

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין _____ : ת.ז. _____ :

(להלן - "המשכיר") מצד אחד

ובין _____ :

1. שם מלא: _____, ת.ז. _____,

נייד: _____, מייל: _____

2. שם מלא: _____, ת.ז. _____,

נייד: _____, מייל: _____

3. שם מלא: _____, ת.ז. _____,

נייד: _____, מייל: _____

(להלן - "השוכר") מצד שני

ובערבות אישית לחיוב השוכר: ערב 1, שם מלא: _____, ת.ז.: _____
מרחוב _____

ערב 2, שם: _____, ת.ז.: _____, מרחוב _____
(להלן - "הערב")

הואיל והמשכיר הינו הבעלים הרשום ו/או בעל הזכות לחזקה ייחודית של דירה בת _____ חדרים הנמצאת ברחוב _____ בעיר _____ (להלן: "הדירה" ו/או "המושכר" ו/או "הנכס");

והואיל והמשכיר מסכים בכפוף לתנאים, ההצהרות והתחייבויות המפורשים בחוזה זה, להשכיר לשוכר את הדירה לתקופה ובתנאים הקבועים בהסכם זה;

והואיל וכתנאי מוקדם הצהיר השוכר והסכים כי לא ייחשב ולא יתבע זכויות של דייר מוגן או מחזיק או שוכר מוגן בדירה;

והואיל והשוכר מצהיר כי לא שילם דמי מפתח ולא נתן למשכיר כל טובת הנאה אחרת בקשר לשכירות הדירה מלבד דמי השכירות הנקובים בהסכם זה;

והואיל וברצון השוכר לשכור את הדירה מהמשכיר וברצון המשכיר להשכיר את הדירה לשוכר לתקופה של _____, הכל באופן ובתנאים כבהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. מבוא, הצהרות ונספחים

המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים והנספחים אליהם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הצהרות השוכר

2. 1 השוכר מצהיר כי על סמך בדיקותיו, מצא את הדירה במצב תקין וטוב וכי היא מתאימה לצרכיו ולמטרותיו.

2. 2 כן מצהיר השוכר כי הוא מתקשר עם המשכיר על סמך בדיקותיו הנ"ל ושוכר את הדירה במצבו כפי שהיא בעת חתימת הסכם זה (AS-IS), והוא מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה או כל טענת ברירה אחרת כלשהי בגין הדירה ואפשרויות השימוש בה.

2. 3 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי הדירה מושכרת לו אך ורק לתקופת השכירות הקבועה בהסכם זה, וכי לא שילם סכום כלשהו למשכיר בגין דמי מפתח עבור זכות השכירות בדירה ופרט לדמי השכירות כאמור בהסכם זה לא נתן למשכיר כל תמורה בקשר לשכירות של הדירה או בקשר לקבלת החזקה בדירה. כן מצהיר השוכר כי ידוע לו כי בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר אין הוא מוגן עפ"י החוק הנ"ל מהטעמים המפורטים לעיל.

3. תקופת השכירות

3. 1 המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה את הדירה מהמשכיר לתקופה של _____ חודשים שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן - "תקופת השכירות"). תקופה זו לא ניתנת לקיצור.

3. 2 בנוסף לכל האמור בהסכם זה, בהתקיים כל אחד מהמקרים הבאים יוכל המשכיר להביא את השכירות לסיומה בטרם עת ולפנות את השוכר מהמושכר:

3. 2. 1 הפרה של סעיפי הסכם זה.

3. 2. 2 אי עמידה בתשלומים החודשיים במועדם (כל ____ בחודש).

3. 2. 3 פגיעה במזיד במושכר או בציוד שבו.

3. 2. 4 התנהלות בלתי חוקית מתוך המושכר.

4. מטרת השכירות

מטרת השכירות הינה לטובת מגורי השוכר בלבד, והשוכר מתחייב בזה שלא להשתמש בדירה למטרה אחרת כלשהי (לרבות שימוש מסחרי במושכר ו/או השכרתו בשכירות משנה).

5. דמי השכירות

5.1 תמורת השכירות מתחייב השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות עבור כל חודש מחודשי השכירות סכום של _____ ₪ לחודש ("דמי השכירות"). דמי השכירות ישולמו בשקלים חדשים.

5.2 דמי השכירות ישולמו כל חודש מראש בכל _____ לחודש. להקלת הגביה ימסור השוכר למשכיר במועד חתימת הסכם זה 12 המחאות בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות (כל המחאה על סך של _____ ש"ח). מובהר בזאת כי רק פרעון בפועל של המחאות מהווה תשלום על חשבון דמי השכירות.

5.3 השוכר יהיה חייב בדמי השכירות למשך כל תקופת השכירות בין אם עשה שימוש בדירה ובין אם לאו, מכל סיבה שהיא.

6. מיסים ותשלומים

6.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות והיטלי החובה, עירוניים, ממשלתיים ואחרים אשר יוטלו על הדירה, במישרין או בעקיפין יחולו על השוכר וישולמו על ידו וזאת למשך כל תקופת השכירות במועד החוקי, למעט היטל השבחה ו/או היטלי פיתוח שהוטלו שלא בשל שימוש השוכר במושכר.

6.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב השוכר לשאת, במשך תקופת השכירות, בכל התשלומים וההוצאות בגין ועד בית, אספקת חשמל, מים, ארנונה, גז, ולשלם במועד החוקי.

6.3 השוכר מתחייב להעביר את חשבונות ארנונה, חברת החשמל, בזק וחברת הגז על שמו, ולגרום לכך שכל התשלומים שיגיעו ממנו מהרשות הנוגעת לעניין יהיו על שמו וישולמו על ידו ישירות לאותה רשות. השוכר מתחייב, בתום תקופת השכירות, להודיע לרשויות הנ"ל על סיום השכירות ולגרום לכך כי החשבונות יועברו על שם המשכיר או על שמו של מי שיבוא במקומו בדירה.

6.4 השוכר מתחייב להציג בפני המשכיר מפעם לפעם, על פי דרישתו של המשכיר, את כל הקבלות או האישורים המעידים כי אכן שולמו על ידו התשלומים החלים עליו לפי ההסכם.

7. שימוש ואחזקה

7.1 השוכר מתחייב בזה, לא לעשות ולא להרשות לעשות שינויים ו/או תוספות ו/או שיפורים איזה שהם בדירה או בכל חלק ממנה ללא הסכמתו מראש ובכתב של המשכיר. כל תוספת או שיפור כאמור שיעשו בדירה בהסכמת המשכיר, יהיו לרכוש המשכיר אך הוא לא יהיה חייב לשלם עבורם או להשתתף בהוצאותיהם. במידה והמשכיר ירצה בכך יהיה השוכר חייב, בתום תקופת השכירות, להחזיר המצב לקדמותו, על חשבונו.

7.2 השוכר מתחייב לשמור על הדירה ולהשתמש בה שימוש שקט, סביר ומקובל, לא לגרום לכל נזק, מטרד, הפרעה לדירה, לשכנים ו/או לצד ג' כלשהו, ולשמור על ניקיונה.

7.3 השוכר מתחייב בזה לתקן מיד על חשבונו כל נזק ו/או שבר שאינו בלאי סביר שנגרם לדירה. השוכר יהיה אחראי לפצות את המשכיר עבור כל נזק ו/או קלקול ו/או אבדן ו/או פגם שיגרמו לדירה בתקופת השכירות ואשר לא תוקנו ע"י השוכר במועד כאמור לעיל. המשכיר יהיה רשאי, אך לא חייב, לתקן או להביא בעלי מקצוע מטעמו לצורך תיקון, ולחייב את השוכר בכל הוצאות התיקון האמור.

7.4 מוסכם כי השוכר חב בתשלומים החודשיים בעבור ועד הבית.

7.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של אירוע נזק לדירה מתחייב השוכר להודיע על כך מיד למשכיר.

7.6 השוכר מתחייב בזה לאפשר למשכיר ו/או לבאי כוחו להיכנס לדירה ולבקר בה בכל זמן, בשעות סבירות ובתאום עם השוכר לצורך בדיקת הדירה ו/או ביצוע תיקונים ו/או להראותה לשוכרים ו/או לרוכשים פוטנציאלים ו/או לכל מטרה אחרת, ככל שיידרש.

7.7 השוכר מתחייב בזה כי ישמור על כל הוראות דין המפורטות בחוק או בחוקי עזר עירוניים, תקנות, צווים וקביעות חוקיות אחרות והחלים על המושכר ו/או על המשכיר ו/או השוכר, לרבות אי שימוש בנכס למטרה שאינה חוקית, מטרה המהווה עבירה על-פי חוק עונשי או כל מטרה אחרת שנוגדת את תקנת הציבור.

8. אחריות השוכר

8. 1 השוכר יהיה אחראי בלעדית לכל אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהם שייגרמו לדירה ו/או לכל צד ג', לרבות למשכיר ו/או למי מטעמו, אשר ינבעו מהחזקה ו/או השימוש בדירה, ו/או מכל פעולה או מחדל אחרים של השוכר, מוזמניו, מבקריו ואנשים אחרים מטעמו.
8. 2 השוכר ישפה את המשכיר בגין כל נזק ו/או תביעה ו/או חיוב שהמשכיר יידרש לשלמו בקשר עם נזק ו/או עוולה שתארע בדירה ו/או בקשר עם ו/או הנובע מהחזקת הדירה ו/או בקשר עם השימוש שיעשה בה ואשר השוכר אחראי בגינם כאמור, לרבות הוצאות משפטיות שיגרמו למשכיר כתוצאה מהגשת תביעה נגדו, וזאת מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של המשכיר. הסכומים שעל השוכר לשלם למשכיר בהתאם להוראות סעיף זה ישולמו לו בצירוף ריבית פיגורים כאמור בסעיף 11.4 להלן, מחושבים מיום התשלום או ההוצאה ועד להחזרתם בפועל על ידי השוכר.

9. פינוי

9. 1 השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות או קודם לכן אם היא תבוא לסיימה עפ"י הוראות הסכם זה, ולהחזיר את החזקה בה ואת מפתחות הדירה למשכיר, כשהיא במצב טוב ותקין כפי שקיבל אותה, כשכל המערכות המותקנות בה, לרבות אסלה, ברזים וכיו"ב, במצב טוב, פועלות ותקינות, כשהדירה נקייה ומוכנה לשימוש מידי וכשהיא פנויה מכל אדם וחפץ.
9. 2 במועד פינוי הדירה ימסור השוכר למשכיר את הקבלות בדבר תשלום כל התשלומים החלים על השוכר על פי הוראות הסכם זה.
9. 3 השוכר מתחייב לפנות את הדירה ולהחזיר את החזקה בה למשכיר אף לפני תום תקופת השכירות, וזאת בכל מקרה של ביטול הסכם זה לפני תום תקופת השכירות כאמור בהסכם זה.
9. 4 במקרה שהשוכר יפנה את הדירה מסיבה כלשהי לפני תום תקופת השכירות, ימשיכו לחול הוראות הסכם זה והשוכר יחויב למלא אחר כל התחייבויותיו על פיו, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיה השוכר חייב בדמי השכירות עד תום תקופת השכירות.

10. איסור העברת זכויות

השוכר מתחייב בזה לא להעביר הסכם זה ו/או זכות מזכויותיו לפי הסכם זה לאחר או לאחרים, לא להשכיר ו/או למסור ו/או להעביר את הדירה או כל חלק ממנה, או את זכויותיו לפי הסכם זה לאחרים וכן לא לשתף אחר כלשהוא בהחזקת הדירה או

בשימוש בה או בכל הנאה ממנה, בין אם השימוש בה או ההנאה ממנה מוגדרים או בלתי מוגדרים, וכן אסור לו להעניק לאחר כל שהוא זכות בדירה - בין בתמורה ובין ללא תמורה.

11. הפרות ותרופות

- 11.1 מוסכם בזה כי אם השוכר יפר ו/או לא ימלא במשך תקופת השכירות הוראה מהוראות הסכם זה, אף על פי שנדרש לתקן את ההפרה ולא עשה כן תוך 7 ימים מתאריך הודעת המשכיר בעל פה או משלוח דרישה בכתב ע"י המשכיר, יחשב הדבר כהפרת הסכם זה המזכה את המשכיר בביטול הסכם זה ללא צורך בהודעה נוספת כלשהי מצידו, ובמקרה כזה מתחייב השוכר לפנות את הדירה בהתאם להוראות הסכם זה תוך 7 יום מתאריך הודעת המשכיר בעל פה או משלוח הדרישה בכתב ע"י המשכיר כאמור לעיל.
- 11.2 בנוסף על זכותו של המשכיר לתבוע את פיננויו של השוכר מהדירה, בין בתום תקופת השכירות ובין אם יהא זכאי לעשות כן עפ"י תנאי הסכם זה, מוסכם בזה בין הצדדים כי בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה במועד ע"י השוכר, ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה דמי שימוש ראויים בסכום בשקלים השווה ל- _____ ש"ח בגין כל יום איחור בפינוי, וזאת בנוסף לכל ההוצאות והתשלומים החלים עליו לפי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה להם זכאית המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.
- 11.3 פיגר השוכר בתשלום של סכום כלשהו שעליו לשלם למשכיר בהתאם להסכם זה, הרי מבלי לגרוע מכל יתר תרופות המשכיר עקב כך יהיה השוכר חייב לשלם למשכיר, לפי העניין, את הסכום שבפיגור ובתוספת ריבית פיגורים צמודה בשיעור 12% לשנה, מחושבת ממועד הפירעון הנקוב בהסכם זה ועד לתשלום בפועל.
- 11.4 לא שילם השוכר את התשלומים בהם הוא חב לפי הסכם זה, רשאי המשכיר לשלם במקום השוכר כל סכום שימצא לנכון. שילם המשכיר סכום כאמור במקום השוכר, יפרע השוכר מייד עם דרישתו את חובו למשכיר. לא עשה כן, רשאי המשכיר לדרוש את פיננויו ללא החזר תמורת שכירות כלשהי ששולמה לו וכן רשאי הוא לדרוש פיצוי על כל נזק שיגרם לו כתוצאה מאי תשלום אותו חוב, בנוסף לכל פיצוי כאמור בהסכם זה.
- 11.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכויות המשכיר על פי כל דין, בכל מקרה של ביטול ההסכם עקב הפרה יסודית מצד השוכר יתווסף לסכומי הפיצוי האמורים לעיל, פיצוי מוסכם בסך של שני חודשי שכירות.

11. 6 סכומים שהמשכיר יהא חייב לשוכר – תהא עילת החיוב אשר תהא – אינם ניתנים לקיזוז בשום אופן על ידי השוכר אלא אם כן קיבלו את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לביצוע הקיזוז.

12. בטחונות

12. 1 להבטחת מילוי התחייבויותיו של השוכר כלפי המשכיר לפי הסכם זה (כולל לטובת גביית כל הסכומים אשר יהיה חייב בהם השוכר כתוצאה מהפרת חוזה זה ו/או בעבור לביצוע תיקונים להשבת המושכר לקדמותו ו/או בעבור כל נזק שייגרם על ידו למושכר ו/או לציוד שבו ו/או להבטחת פינוי הדירה בתום תקופת השכירות כאמור בהסכם זה לעיל), מפקיד בזאת השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת חוזה זה:

12. 1. 1 צ'יק אישי על בסך _____ ₪ ללא ציון תאריך.

12. 1. 2 12 צ'קים, בסך _____ ₪ כל אחד, המיועדים לתשלום דמי השכירות.

12. 1. 3 שטר חוב חתום על ידי השוכר ושני ערבים סולבנטיים.

נוסח כתב הערבות מצורף להסכם זה ומסומן **כנספת א'**.

12. 1. 4 צ'קים פתוחים ללא ציון תאריך לגופים הבאים: וועד הבית, חברת חשמל, תאגיד המים העירוני ועיריית _____.

(להלן ביחד: "הבטוחות")

12. 2 הבטוחות יושבו לשוכר חודשיים לאחר תום תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת, בכפוף למילוי כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה.

12. 3 למשכיר תהא הזכות לפרוע את הצ'קים ו/או לפנות לערבים להיפרע את חובות השוכר ו/או לעשות שימוש בכל אחת מהבטוחות אם לא יקיים השוכר אחר תנאי ההסכם ו/או יפר את אחד מתנאי ההסכם הפרה יסודית.

12. 4 משיגיע הצ'ק לידי המשכיר, יהיה זה רשאי למלא את הפרטים החסרים בו ולממש מתוכם כל תשלום הנובע מחוזה זה, בין אם פורט בו ובין אם הוא נובע ממנו ומסעיפיו.

12. 5 בכל מקרה בו הגיע הסכם זה לסיומו עקב הפרה יסודית של השוכר, והשוכר התיר אחריו חוב למשכיר ו/או נזק למושכר או לציוד, יהיה המשכיר זכאי לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לו על ידי השוכר על מנת להיפרע את חובו במלואו.

12. 6 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש בין הצדדים כי אין במתן הבטוחות הנ"ל משום ויתור מצד המשכיר על זכותו לסעדים אחרים כנגד השוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין. מוסכם בזאת עוד כי ערבותם של הערבים להסכם זה לא תפגע בכל ערבות ו/או בטוחה אחרת שתינתן, אם תינתן, ע"י השוכר להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם זה.

12. 7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שבתום 20 ימים מעת חתימת הסכם זה, טרם התקבלו בידי המשכיר כל הבטוחות, הדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

13. כללי

13. 1 שום איחור במימוש זכויות לא יחשב כויתור ושום ויתור לא יהא בר תוקף אלא אם כן יעשה בכתב.

13. 2 השוכר אינו רשאי לקזז סכום כלשהו מדמי השכירות או מכל סכום אחר המגיע למשכיר.

13. 3 במעמד חתימת הסכם זה ישתתף השוכר בהוצאות שכ"ט עו"ד בעלות של חצי חודש שכירות בתוספת מע"מ כדין.

13. 4 כתובת הצדדים לצורי חוזה זה, הינן כמופיעות במבוא לחוזה. לגבי השוכר תהא גם כתובת הדירה לאחר חתימה על חוזה זה ובמשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה כתובת נוספת. כל הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד – בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

השוכר

המשכיר

כתב ערבות

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____, מרח' _____

ו- _____ ת.ז. _____, מרח' _____ ערבים בזאת לכל התחייבויות השוכר על פי חוזה שכירות זה, בלי יוצא מן הכלל, ומתחייבים לשלם במקומו כל סכום שיהיה עליו לשלמו לפי חוזה זה ו/או לעשות במקומו כל פעולה שעליו לעשות לפי חוזה זה, וזאת אף מבלי שהשוכר הנ"ל נדרש לשלם הסכום ו/או לעשות את הפעולה תחילה.

על כן באנו על החתום היום _____:

ערב 2

ערב 1

נספח א'

שטר חוב – צמוד למדד המחירים לצרכן

שנחתם בתל אביב בתאריך: _____

לכבוד: _____

אנו הח"מ:

_____, ת.ז. _____, מרח' _____

_____, ת.ז. _____, מרח' _____

מתחייבים לשלם לך, ביחד ולחוד, כנגד שטר זה סך של 50,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמפורט להלן:

"המדד הבסיסי" - מדד המחירים לצרכן הידוע ביום החתימה על שטר זה.

"המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן הידוע ביום פירעונו בפועל של שטר זה.

אם המועד פירעונו בפועל של שטר זה יהיה המדד החדש גבוה מהמדד הבסיסי, יוגדל סכום השטר באופן יחסי למידת עלייתו של המדד החדש, לעומת המדד הבסיסי ובצירוף מס ערך מוסף, כשיעורו על פי דין באותו המועד.

חתימת עושי השטר:

(השוכר)

ערבות אוואל

אנו הח"מ ערבים ערבות אוואל לתשלום שטר זה ע"י עושי השטר.

שמות הערבים וחתימתם:

שם: _____ שם: _____

כתובת: _____ כתובת: _____

חתימה: _____ חתימה: _____

אימות עו"ד

אני עורך דין _____, מאשר בזה כי החתומים לעיל, _____ ת.ז. _____, שזיהו עצמם לפני בתעודת זהות הנ"ל, לאחר שהזהרתיים כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם וחתמו עליה בפני.

עו"ד, _____