

הסכם שכירות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ 2021

בין: 1. שם מלא + ת.ז.

2. שם מלא + ת.ז.

מ: כתובת מלאה

שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

לבין: 1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מ: כתובת מלאה

שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי בדירה בת _____ חדרים, מטבח ושירותים בקומה _____ בבניין שברחוב _____ מספר _____ ב _____ (להלן: "המושכר");

והואיל: ובמושכר נמצאים המיטלטלין המפורטים בנספח א' להסכם זה והם מהווים חלק בלתי נפרד מהמושכר;

והואיל: ועל המושכר לא חלים חוקי הגנת הדייר;

וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר לתקופה קצובה, ללא תשלום דמי מפתח כלשהם ובתנאי מפורש שעל השכירות הזאת לא יחולו חוקי הגנת הדייר והכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל:

וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר לתקופה קצובה, ללא תשלום דמי מפתח כלשהם ותוך ידיעה ברורה, כי על המושכר ועל השכירות עפ"י הסכם זה לא חלים ולא יחולו חוקי הגנת הדייר;

והואיל:

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים להסכם זה כדלקמן:

1. מבוא

- א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובסיס להסכם.
 ב. כותרות המשנה בהסכם זה הינן לנוחיות בלבד ולא ישמשו לצורך פרשנותו.

2. אי-תחולת חוק הגנת הדייר

- א. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי לאור האמור בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 - לא יחול על המושכר או על הסכם זה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) ותקנותיו או כל חוק אחר ותקנותיו שיבואו במקומו.
 השוכר מצהיר כי הוא מוותר ו/או מנוע מלטעון כל טענה שתעמוד בניגוד להצהרתו הנ"ל בכל הליך משפטי או אחר.
 ב. השוכר מצהיר בזאת, כי הוא לא שילם ולא התחייב לשלם כל דמי מפתח שהם, או תמורה אחרת עבור זכות השכירות עפ"י הסכם זה; ידוע לו כי הסכם זה אינו יוצר ולא ייצור כל יחסי שכירות בין הצדדים המוגנים ע"י החוק ו/או מקנים זכות כל שהיא לקבלת דמי מפתח לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972-, וכי לא יחולו הגבלות כלשהן על דמי השכירות הנקובים בהסכם זה.

3. הצהרות והתחייבויות השוכר

- א. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר, אביזריו והמכשירים שבו, וכי ראה את הבניין ותנאי הסביבה וכי מצאם לשביעות רצונו המלאה ומתאימים למטרותיו וכי הוא מוותר על כל טענות אי-התאמה או פגם עפ"י כל דין.
 ב. השוכר מצהיר כי בדק היטב את המושכר ואת מצבו הפיזי לפני חתימת הסכם זה ומצא את המושכר לשביעות רצונו; ידוע לשוכר כי במידה וירצה לבצע שיפוצים, שיפורים והתקנות במושכר כדי שיתאים לצרכיו ולשימושיו הוא מתחייב לערוך במושכר, על חשבונו ואחריותו המלאים, את כל השיפוצים, ולאחר קבלת אישור מהמשכיר.
 ג. כמו כן מצהיר השוכר כי כל ההוצאות שיוציא בקשר לשיפוצו של המושכר, כאמור בס"ק ב' לעיל לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח למשכיר וכי בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת השכירות המוארכת, בהתאם לעניין יהיו כל השיפוצים, השיפורים וההתקנות שביצע במושכר שייכים למשכיר בלבד, מבלי שיהיה חייב לשלם לשוכר סכום כלשהו בקשר לנ"ל.

4. מטרת השכירות

- מטרת השכירות עפ"י הסכם זה הינה שימוש במושכר למגוריו של השוכר בלבד.
 השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר אך ורק למטרות הנ"ל, ולא למטרות אחרות כלשהן.

5. תקופת השכירות

- א. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מהמשכיר את המושכר לתקופה של 12 חודשים, החל מ- 5.2021. ____ וכלה ב- 1.5.2022 ("תקופת השכירות").
- ב. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה בתקופת השכירות, נתונה לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות ב- 12 חודשים נוספים (להלן: "תקופת השכירות המוארכת") בתנאי שיודיע למשכיר, בכתב, על רצונו לממש זכות זו, 90 יום לפחות, לפני תום תקופת השכירות ובתנאי שמסר למשכיר המחאה, בסכום ובתאריך מתאימים, לכיסוי דמי השכירות לשלושת החודשים הראשונים של תקופת השכירות המוארכת.
- ג. בתקופת השכירות המוארכת יחולו כל הוראות הסכם זה וכן יחודשו ו/או יתחדשו הביטחונות המוזכרים בהסכם זה.

6. דמי השכירות

- א. תמורת זכות השכירות במושכר בתקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר סך _____ ש"ח לחודש ("דמי השכירות").
- ב. דמי השכירות ישולמו ע"י השוכר למשכיר ב - 12 שקים/העברה בנקאית ע"ס _____ ₪ כל אחד.
- ג. סכום כלשהו שישולם בשיק, ייחשב כמשולם רק עם פירעון השיק, בפועל, ע"י הבנק הנמשך.
- ד. דמי השכירות לכל תקופת השכירות ישולמו ע"י השוכר למשכיר באמצעות הפקדת שנים עשר שקים/העברות בנקאיות בידי המשכיר, בסכומים ובתאריכים המתאימים.

7. התחייבויות השוכר

השוכר מתחייב כלפי המשכיר כדלקמן:

- א. להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן, למנוע כל קלקול או נזק בו. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.
- ב. לתקן מיד, על חשבוננו, כל נזק או קלקול שיתהווה במושכר אם נגרם כתוצאה ממעשהו או מחדלו, שלו או של מי מבאי המושכר, לא תיקן השוכר כל נזק או קלקול כאמור במושכר, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, לבצע את התיקון.
- השוכר ישלם למשכיר את הוצאות התיקון בערכן השקלי, מיד עם דרישתו של המשכיר וזאת ללא עוררין על גובה חשבון התיקון ו/או ההוצאות.
- האמור בסעיף זה הינו למעט נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר, אשר לגביו תחול חובת התיקון על המשכיר, תוך שבעה ימים מיום שקיבל על-כך הודעה מהשוכר. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.
- ג. בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל, לא לשנות את מבנה המושכר בכל אופן שהוא ולא להוסיף לו כל מבנה תוספת או שכלול או להסיר כל חלק הימנו ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. כל תוספת או שינוי או שכלול שיעשו במושכר, יהיה השוכר חייב להסיר עפ"י דרישת המשכיר, על חשבוננו, בתום תקופת השכירות.

אם התוספת או השינוי או השכלול נעשו שלא בהסכמת המשכיר, מתחייב השוכר להסירם מיד וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשותו של המשכיר עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.

למרות האמור לעיל, למשכיר תהיה הזכות לדרוש כי התוספת, השינוי או השכלול לא יוסרו ואלה יהפכו לרכושו של המשכיר מבלי שהמשכיר יהיה חייב לשלם לשוכר כל תמורה שהיא בגין השינוי, התוספת או השכלול.

בכל מקרה, לא תיחשב קבלת הבעלות בשינוי, בתוספת או בשכלול שבמושכר ע"י המשכיר, כתשלום דמי מפתח ע"י השוכר.

ד. לא להפריע לשכני המושכר בכל דרך שהיא.

ה. לאפשר למשכיר או לבאי-כוחו לבקר במושכר, בכל עת סבירה ולאחר תיאום מראש, על-מנת לבדוק אם אכן מתקיימים תנאי הסכם זה. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ו. לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בגמר תוקפו של הסכם זה ולהחזיר למשכיר את החזקה הבלעדית בו כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר ובמצב תקין ונקי, למעט בלאי סביר הנובע משימוש סביר ורגיל במושכר. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ז. לא להעביר לאחר או לאחרים או לגוף משפטי כלשהו, את זכות השוכר עפ"י הסכם זה ו/או את הזכות להשתמש במושכר ו/או בחלק ממנו בין בתמורה ובין ללא תמורה ו/או להשכירו בשכירות משנה כולו ו/או חלק הימנו, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש. תנאי זה הינו מעיקרי ההסכם.

ח. לאפשר למשכיר או לבאי-כוחו, בחודשיים האחרונים של תקופת השכירות, ולאחר תיאום מראש, להיכנס למושכר עם אנשים אחרים המעוניינים לשוכרו או לרוכשו, כדי להראות להם את המושכר.

8. מיסים ותשלומים שונים

א. מס רכוש עפ"י חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 או כל חוק שיבוא במקומו אם יחול, יחול על המשכיר וישולם על-ידו.

ב. מיסי עירייה או כל מס, חיוב, היטל או תשלום חובה אחר שיחולו בקשר לשימוש במושכר, יחולו על השוכר וישולמו על-ידו בתוך המועד המצוין בדרישת התשלום של הרשות המוסמכת.

ג. כמו-כן, ישלם השוכר, במועד, את התשלומים בגין צריכת מים, גז, חשמל, טלפון והוצאות חודשיות שוטפות לוועד הבית.

9. טלפון

השוכר מצהיר כי ידוע לו שיש במושכר קו טלפון של חברת _____ ובאם ירצה קו טלפון של בזק או כל חברה אחרת עליו יהיה להזמין קו טלפון, על חשבוננו ואחריותנו.

10. המשכיר יהיה רשאי להודיע לחברת החשמל ולעירייה לנתק את זרם החשמל והמים במקרה של אי תשלום מהתשלומים הנזכרים בסעיף 8 לעיל (למעט עיכוב תשלום במשך תקופה סבירה לצורך ברור חוב חריג). הוצאות הניתוק, החיבור והנזקים יחולו על השוכר.

ניתוקים כאלה יבוצעו ע"י המשכיר רק לאחר מתן התראה בכתב לשוכר לבצע התשלומים שלא בוצעו והשוכר לא עשה כן תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.

11. העברת זכויות במושכר ע"י המשכיר

המשכיר יהיה רשאי להעביר זכויותיו במושכר לאחר או לאחרים או לגוף משפטי אחר כלשהו ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה.

12. ריבית לגבי תשלומים באיחור

איחור השוכר בתשלום כלשהו, או שילם המשכיר תשלום החל על השוכר, יחזיר השוכר למשכיר סכום זה בצירוף ריבית בגין אשראי חריג כמקובל בבנק המזרחי המאוחד בע"מ מהמועד לתשלום או מעת התשלום ועד החזרתו ופירעונו בפועל.

13. אחריות כלפי צד ג'

השוכר לבדו יהיה אחראי, בלעדית, להבטחת שלומו ושלומו צדדים שלישיים שיבקרו אצלו במושכר.

14. הפרת ההסכם

- א. הפרת הוראות הסעיפים: 4, 5, 6, 7, (א', ב', ג', ד', ו', ז'), 8, 9 - ו-15 להסכם שכירות זה, אחת או חלק מהן, תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.
- ב. במקרה של הפרה של תנאי או הוראה כלשהם של הסכם זה, מתחייב הצד המפר לשלם לצד המקיים את כל הנזקים שיגרמו לו עקב הפרה זו, כולל מניעת רווח, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות או סעד העומדים לרשותו של הצד הנפגע עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין.
- ג. מוסכם בין הצדדים כי השוכר אינו רשאי להביא לידי גמר הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת השכירות המוארכת, לפי העניין, ואם יפסיק השוכר את השימוש מאיזו סיבה שהיא, מתחייב הוא לשלם את יתרת דמי השכירות ולעמוד בכל תנאי הסכם זה.
- ד. לא פינה השוכר את המושכר במועד עפ"י הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר סך בש"ח השווה ל- _____ ש"ח (לציין את הסכום במילים) עבור כל יום של איחור בפינוי.
- אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל זכות או סעד אחר העומדים לרשותו של המשכיר עפ"י הסכם זה או עפ"י הדין ובייחוד הסעד של פינוי ואין באמור בו כדי לפגוע בחובת השוכר לפנות את המושכר.
- ה. אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי עיקרי או התחייבות עיקרית הכלולים בהסכם זה או אם השוכר לא ישלם בזמן איזה שהוא סכום שהוא חייב בו לפי הסכם זה, אזי בכל אחד מהמקרים הנ"ל יהיה המשכיר רשאי לבטל את ההסכם, ומבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים יהיה הוא רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר ובכל מקרה הרשות בידי המשכיר לתבוע מאת השוכר כל נזק שייגרם לו עקב ההפרה או אי קיום כנ"ל או לעשות את כל התיקונים והדברים האחרים שהשוכר חייב בעשייתם ולתבוע את ההוצאות שנגרמו לו מאת השוכר בלי לפגוע באיזה מזכויותיו האחרות לפי הסכם זה.
- כשהמשכיר ישתמש בזכותו עפ"י סעיף זה ויודיע לשוכר על ביטול השכירות יהיה השוכר חייב לפנות את המושכר, במועד הנקוב בהודעה וזאת מבלי שהשוכר יהיה מופטר מלשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות לכל התקופה עד לתאריך הפינוי בפועל, בתוספת דמי שכירות של חודש אחד, ובנוסף לכך ישלם השוכר למשכיר לכל יום של איחור בפינוי, מהמועד הנקוב בהודעה ועד לפינוי בפועל, את הסכום הנקוב בס"ק ד' לעיל.
- כל האמור לעיל יחול רק לאחר שהמשכיר נתן לשוכר התראה, בכתב, על ההפרה והשוכר לא תיקן ההפרה תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.
- ו. לא פינה השוכר את המושכר בתום תקופת השכירות או מיד עם ביטולו של הסכם זה יהיה המשכיר רשאי להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה, לפנות את מטלטלי השוכר מהמושכר ולאחסנם על חשבון השוכר.
- כמו-כן, יהיה המשכיר רשאי, לפי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי, לגרום לניתוק אספקת החשמל והמים למושכר. השוכר מצהיר ומאשר בזאת כי לא תהיינה לו כל טענות או תביעות בקשר לפעולותיו של המשכיר, עפ"י ס"ק זה.
- כל האמור לעיל יחול רק לאחר שהמשכיר נתן לשוכר התראה, בכתב, על ההפרה והשוכר לא תיקן ההפרה תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.
- ז. מוסכם בין הצדדים שאם השוכר לא ימלא אחר התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ו/או יפר הפרה יסודית הוראה מהוראותיו ו/או לא יחזיר החזקה במושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות כמוסכם בהסכם זה יהיה השוכר חייב בתשלום פיצוי לפי ערך הנזק, וזאת מבלי

לפגוע בחובתו לפנות את המושכר כמוסכם ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לדרוש ביצועו בעין של הסכם זה, או בכל זכות אחרת של המשכיר עפ"י הסכם זה ועפ"י הדין.

15. בטחונות

- א. כבטחון לקיום כל התחייבויותיו של השוכר עפ"י הסכם זה, מתחייב השוכר כי שני ערבים יחתמו על הסכם זה, יחד ולחוד, ומפקיד השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, שטר חוב בחתימתו ובערבותם של שני ערבים, לשביעות רצונו של המשכיר. סכום שטר החוב יהא על סך של _____ ₪.
- ב. כבטחון נוסף לקיום הוראות סעיף 8 לעיל, מפקיד השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת הסכם זה, 3 המחאות בחתימתו, ללא תאריך או סכום, אחת לפקודת עיריית _____, אחת לפקודת חברת החשמל ואחת לפקודת ועד הבית של המושכר.
- ג. השוכר נותן בזה הוראות בלתי חוזרות למשכיר למלא את הפרטים החסרים בשטר, ו/או בהמחאות למסור את השטר ו/או ההמחאות לידי הגופים הממוענים בהם, במקרה שיוכח לו שהשוכר הפר הוראה מהוראות ההסכם ו/או לא פינה את המושכר במועד או להחזיר את השטר ו/או ההמחאות לידי השוכר לאחר תום תקופת השכירות ולאחר שהוברר כי השוכר מילא את כל התחייבויות והוראות הסכם זה.
- שטר החוב יימסר למימוש רק לאחר שניתנה לשוכר ולערבים התראה בכתב בדבר ההפרה וההפרה לא תוקנה תוך 14 יום מיום משלוח ההתראה.

16. כללי

- א. שום מתן ארכה ע"י צד אחד למשנהו לקיום התחייבויותיו שעפ"י הסכם זה, לא תיחשב כויתור על זכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה ושום ויתור על הפרת הוראה מהוראות הסכם זה לא תיחשב כויתור על הפרת הוראות אחרות של הסכם זה, או על הפרה נמשכת של אותה הוראה.
- ב. כל שינוי, ויתור, או מתן ארכה, לא יהיה להם תוקף אלא אם כן נערכו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים להסכם.
- ג. השוכר מתחייב לפצות ו/או לשפות מיידית את המשכיר בגין כל תביעה מצד נפגע או ניזוק כלשהו מהשוכר או מהמושכר בתנאי שהנזק נגרם ע"י מעשה או מחדל רשלני או זדוני של השוכר. כמו-כן, מתחייב השוכר לנהל את ההגנה מפני תביעה כלשהי על חשבונו בלבד.
- ד. הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר שייחתם ע"י הצדדים והערבים וימסרו כל הביטחונות האמורים בהסכם זה.
- ה. הודעה מצד אחד למשנהו עפ"י הסכם זה, תהיה במכתב רשום בהתאם לכתובות הצדדים שבמבוא להסכם זה וכל הודעה שתישלח בדואר רשום, כאמור, תיחשב כנתקבלה כעבור שבעים ושתיים שעות מעת שנמסרה למשלוח.
- בתקופת השכירות תהיה כתובתו של השוכר במושכר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

=====

=====

"ה ש ו כ

"ה מ ש כ י ר"

ר"

=====

"ה ש ו כ ר"

ע ר ב ו ת

=====

אנו החתומים מטה:

שם ומשפחה: _____

כתובת:

ת.ז.:

מקום עבודה:

טלפון:

ערבים בזה, יחד ולחוד, לכל התחייבויותיו של השוכר, , עפ"י הסכם זה לעיל.

אנו מוותרים על הצורך בפניה מוקדמת אל השוכר בכל מקרה בו יראה המשכיר צורך לממש ערבותנו זו.

ערבותנו זאת תישאר בתוקף גם אם השוכר יהיה פושט רגל או ימונה לו כונס נכסים.

ח ת י מ ו ת:

=====

=====

