בית דין לממונות
משפט צדק

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין 1) _____

ת.ז. _____

2) _____

ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

מצד אחד; (להלן: "**המשכיר**")

ובין 1) _____

ת.ז. _____

2) _____

ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

מצד שני; (להלן: "**השוכר**")

הואיל והמשכיר הוא בעל הזכויות בדירה הממוקמת ברחוב _____ מס'__ דירה __ בעיר _____, (להלן: "המושכר");

והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת, לזמן ובתנאים המפורטים בהסכם זה להלן;

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

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה הינו חלק בלתי נפרד מההסכם.

2. השכירות

2.1. המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

2.2. השכירות הינה לצרכי מגורים בלבד.

3. מצב המושכר

השוכר מצהיר, כי ראה, בחן ובדק את המושכר ומצא אותו במצב תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר, לרבות טענות בגין מום, פגם, אי התאמה, אך למעט פגם או מום נסתר.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

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 השוכר על-פי הסכם זה, והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן וכן לא יהא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.

www.bdmz.co.il | admin@bdmz.co.il | 02-3130869

5. תקופת השכירות והאופציה

5.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, לתקופה של __ חודשים/ ___שנים , החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. לשוכר ולמשכיר ניתנת בזאת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב - 12 חודשים נוספים (להלן: "תקופת האופציה"), ובלבד שהשוכר הודיע למשכיר על רצונו לממש את האופציה עד 60 יום לפני תום תקופת השכירות. בתקופת האופציה יחולו על הצדדים כלל הוראות הסכם זה. לא הודיע השוכר עד הזמן הנ"ל על רצונו במימוש האופציה, יהיה המשכיר משוחרר מהסכם זה. על אף האמור בסעיף זה יהא רשאי המשכיר לעדכן את המחיר לתקופת האופציה בהתאמה לדמי השכירות המקובלים בסביבת מקום הדירה, ובלבד שימסור הודעה על כך לשוכר 45 יום לפני תום תקיפות השכירות.

5.3. במידה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות, וזאת מכל סיבה שאינה מעשה או מחדל של המשכיר העומדים בניגוד להוראות כל דין ו/או להוראות הסכם זה, יהא השוכר חייב בכל התשלומים לפי הסכם זה למשך כל תקופת השכירות הנותרת.

5.4. על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, יהיה השוכר רשאי לסיים את תקופת השכירות טרם סיומה, ובלבד שיציע להנחת דעתו של המשכיר שוכר חלופי, לתקופת השכירות הנותרת, ואשר יקבל על עצמו את כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה. המשכיר לא יהיה רשאי לסרב לקבל את השוכר החלופי אלא מטעמים סבירים בלבד.

6. דמי השכירות

6.1. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות עבור המושכר כדלקמן: במהלך תקופת השכירות, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ (במילים: _____שקל).

6.2. דמי השכירות ישולמו על ידי השוכר למשכיר עבור כל חודש מראש עד ל- 5 לחודש ולא יאוחר מ- 10 לחודש. להקלת הגבייה יפקיד השוכר בידי המשכיר במועד המסירה 12 המחאות עתידיות עבור תשלום דמי השכירות בגין התקופה של 12 חודשי השכירות העוקבים. ההמחאות הנ"ל יחשבו כתשלום השכירות אך ורק לאחר פירעון ההמחאות בפועל.

7. מסים ותשלומים אחרים

7.1. במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, ישלם השוכר, במועד הקבוע לכך על פי דין, בנוסף לכל התשלומים האחרים החלים עליו על פי הסכם זה, את כל התשלומים, האגרות, ההיטלים, הארנונות, המסים ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, העירוניים ו/או הממשלתיים ו/או האחרים, החלים ו/או שיחולו על השוכר ו/או על המושכר בקשר עם החזקה ו/או השימוש במושכר, לרבות ומבלי לגרוע, בגין אספקת מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה עירונית, ועד בית, תשלומים לחברת ניהול ו/או כל הוצאה אחרת הנוגעת לשימוש במושכר ו/או להפעלתו ו/או להחזקתו.

7.2. השוכר מתחייב להודיע בכתב תוך 14 ימים מחתימת הסכם זה לכל הגופים ו/או הרשויות המתאימות על מועד קבלת החזקה על ידו במושכר וכן להעביר את החיוב בגין חשבונות המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או העירייה ו/או כל חשבון אחר החל על המושכר, על שמו עד לתום לתקופת השכירות ו/או תקופת האופציה.

7.3. השוכר מתחייב להמציא למשכיר עם תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, או בכל עת סבירה אחרת לפי בקשת המשכיר, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים, החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

www.bdmz.co.il | admin@bdmz.co.il | 02-3130869

בית דין לממונות
משפט צדק

8. השימוש במושכר

8.1. השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר וסביבתו, להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, באופן זהיר וסביר ובאופן שלא יגרום לכל מטרד, ריח, זוהמה, עשן או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש שאינו הולם אזור מגורים הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה.

8.2. השוכר יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למשכיר ו/או לשוכר או לכל צד שלישי, והנובעים מהשימוש במושכר על ידי השוכר, מוזמניו ו/או על ידי מי מטעמו. השוכר מתחייב לפצות ולשפות את המשכיר, בגין כל נזק או הוצאה כאמור שיגרמו למשכיר או שיתבעו מהמשכיר על-ידי צד שלישי.

8.3. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם המשכיר, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראותו לצדדים שלישיים.

9. תיקונים במושכר

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

9.2. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל ליקוי או קלקול שנדרש בעל מקצוע לתיקונו שייגרמו למושכר כתוצאה מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר, תוך זמן סביר מהיום שיודיע לו השוכר על ליקוי או קלקול כאמור.

9.3. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, ולהודיע על ביצוע תיקונים כאמור למשכיר, של כל נזק, ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר מחמתו, למעט נזק, ליקוי או קלקול הנובעים מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר. בנוסף, השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל דבר שאינו מצריך בעל מקצוע לתיקונו, כולל בלאי טבעי כגון החלפת נורות, סידור צירים, סידור וחיזוק ידיות, פתיחת סתימות עצמית וכדומה.

9.4. בכל מקרה בו יהיו חילוקי דעות בין הצדדים האם הנזק או הקלקול נובעים משימוש לא סביר של השוכר, יוכרע הדבר על ידי בעל מקצוע שיבחר המשכיר.

9.5. לא ביצע צד להסכם תיקון שהיה חייב בביצועו על פי הסכם זה, רשאי הצד שכנגד (אך לא חייב), מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לבצעו על חשבון הצד האחר, ובלבד שהודיע, בכתב, על דרישתו לביצוע התיקון האמור, והצד האחר לא ביצעו תוך המועד הנקוב בדרישה. במקרה שכזה, ישיב הצד החייב בביצוע התיקון לצד שכנגד כל סכום סביר שהוצא ו/או יוצא על ידו לביצוע התיקון.

9.6. כל האמור בסעיפים אלו הם בכפוף לדין תורתנו הק', וכפי הנפסק בספרי הפוסקים במה שמוטל על המשכיר לתקן הוא ישא בהוצאות ובמה שמוטל על השוכר לתקן הוא ישא בהוצאות. במקרה של חילוקי דעות יובא הדבר לידי הבורר המוסכם כאמור להלן סעיף 15.

10. שינויים והתאמות במושכר:

10.1. השוכר לא יהיה רשאי לבצע שינויים והתאמות במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור המשכיר לכך מראש ובכתב.

10.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה בו ביצע השוכר שינוי ו/או שיפוץ במושכר ו/או הוסיף לו תוספת יהיה המשכיר זכאי לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב לעשות כן, על חשבונו מייד עם קבלת דרישה כנ"ל או לחלופין, על פי שיקול דעתו הבלעדית של המשכיר, להותיר את השינוי, ובתום תקופת השכירות, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של המשכיר ויראוהו כחלק מהמושכר, מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי.

www.bdmz.co.il | admin@bdmz.co.il | 02-3130869

11. הסבת ההסכם

11.1. השוכר לא יהיה רשאי להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה או אחרת או להרשות לכל אדם להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר.

11.2. המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו במושכר (מכירה), לרבות זכויות המשכיר לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר.

12. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

12.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה לפי העניין, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, מלבד השינויים אותם בחר המשכיר להשאיר במושכר בהתאם להוראות סעיף 10.2 לעיל, כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר.

12.2. לא פינה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 9.1 לעיל, ישלם השוכר למשכיר דמי שימוש קבועים מראש בסך של _____ שקלים בגין כל יום איחור. מוסכם בין הצדדים, כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר בגין הנזקים הצפויים למשכיר עקב אי-פינוי המושכר במועד, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי האמור דלעיל או עם שיעורו.

13. בטחונות

13.1. להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שיגרם למושכר, תשלום דמי השכירות והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, יפקיד השוכר במעמד חתימת ההסכם בידי המשכיר את הביטחונות הבאים:

המחאה פתוחה, אשר תשמש למקרה והשוכר יותיר חוב כלשהו בגין תקופת השכירות ו/או האופציה, ביטחון לתשלום המיסים והתשלומים הנוספים כמפורט בסעיף 6 לעיל. במקרה כזה, יהיה המשכיר רשאי למלא את ההמחאה ולעשות בה שימוש לפירעון המיסים והתשלומים כאמור.

המחאה פתוחה נוספת שתשמש את המשכיר לתשלומי הפיצוי כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

13.2. ההמחאות יוחזקו בידי המשכיר ויוחזרו על ידי המשכיר לשוכר, במידה ולא נעשה בהם שימוש, בתום 10 ימים מהמועד שהשוכר פינה כדין את המושכר, בכפוף לכך שהשוכר מילא את מלוא חיוביו על פי ההסכם כלפי המשכיר, לרבות ומבלי לגרוע, לאחר שהמציא למשכיר קבלות ו/או אישורים עבור תשלום כל מס ו/או תשלום אחר המוטל עליו על פי הסכם זה.

14. פיצויים

כל צד אשר יפר הסכם זה, או לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הסכם זה, יהיה חייב לפצות את הצד האחר עבור כל נזק או הוצאה מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם לצד האחר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אותו צד לכל סעד אחר לפי הדין או לפי הסכם זה.

15. בוררות

מוסכם בזה על הצדדים כי באם יתגלע דין ודברים בנוגע לענין השכרת המושכר מתוקף הסכם זה, יהיה בית הדין "משפט צדק" בירושלים בורר מוסכם ומקובל, חתימה על הסכם זה כמוה כחתימה על שטר בוררות של בית הדין הנ"ל.

www.bdmz.co.il | admin@bdmz.co.il | 02-3130869

16. שונות

16.1. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

16.2. הפרת סעיפים 4,5,6,7,8,9,10, לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

16.3. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כמופיעות במבוא לחוזה. לגבי השוכר, תהא גם כתובת הדירה, לאחר החתימה על חוזה זה, ובמשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה, כתובת נוספת.

16.4. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו, לכתובות דלעיל תיראה כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום.

16.5. כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים הרשומים מטה, תיראה כאילו הגיעה ליעדה.

17. תוספות:

במידה והמשכיר יסייד את הדירה קודם כניסת השוכר לדירה, או שיהיה הסיוד על חשבונו, יהיה השוכר מחוייב להשיב את הדירה במועד סיום השכירות מסויידת, או לחילופין לשאת בעלויות הסיוד, במידה והשוכר הוא זה שיסייד את הדירה לא יחול עליו חיוב זה בסיום תקופת השכירות.

כל האמור בהסכם זה נעשה בקנין גמור אג"ס כתיקון חז"ל, ובקנין שטר וסיטומתא, מעכשיו ובבי"ד חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרא, והתנאים נעשו כתנאי ב"ג וב"ר, והכל שריר וקיים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשכיר:

1) _____ חתימה: _____

2) _____ חתימה: _____

כתובת מייל: _____

השוכר:

1) _____ חתימה: _____

2) _____ חתימה: _____

כתובת מייל: _____

www.bdmz.co.il | admin@bdmz.co.il | 02-3130869