

הסכם שכירות לדירת מגורים

חוזה שכירות שקלי כולל ערבות בנקאית

בגמלא

המידע המשפטי נועד להקל על ההבנה והניסוח בלבד ואינו מתיימר להוות תחליף לייעוץ משפטי פרטני מגורם מקצועי משפטי ו/או אחר מוסמך, בנסיבות כל עניין. הנהלת האתר אינה נושאת באחריות כלשהי כלפי כל משתמש ו/או מי מטעמו ו/או כל צד ג' הקשור אליו, אשר השתמש בשירות המופץ באמצעות אתר זה. כל העושה שימוש בשירות זה מצהיר כי הוא נושא באחריות אישית לשימוש בו.

שירותים מתקדמים למידע עסקי

טל. 03-5680888, פקס. 03-5680899



חשבים ה.פ.ס. מידע עסקי בע"מ
רח' יד חרוצים 12, תל אביב 67778

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: _____ הנושא ת.ז. _____

מר/מ' _____ ב- _____

מצד אחד

(להלן-"המשכיר")

לבין: _____ הנושא ת.ז. _____ נייד: _____

שכתובתו לתקופת השכירות תהא במושכר

מצד שני

(להלן-"השוכר")

מבוא:

הואיל והתקיימו הינו הבעלים _____ ובעל/ת _____ (להלן-"המשכיר")

ברחוב _____ ב- _____ (להלן: "המושכר").

והואיל והמשכיר מעוניין לשכור את המושכר מהשוכר, לשם _____

בכפוף לתנאים הכלולים בהסכם זה.

לפיכך הוסכם בין השוכר והמשכיר על הכללית והמפורטת להלן:

1. כל האמצעים המיועדים להשכרה יהיו מוכנים להשכרה ביום _____
2. השוכר יבחר ומאשר בזה כל האמצעים, לא יהיו חייבים להשוכר, לא יקבל ולא יקבע על צורה שיש לה משלום כלשהו או בקשר לשימוש או השכרת ו/או השכרת המנויה למעט דבר המפורט בהסכם זה.

א. הצהיר ונתן את חוק הגנת הדין והתחבולת המפורטת בהסכם זה.

ב. השוכר יאשר, לא התרשם לשלם על צורה שהיא זרה כלשהי או תשלום

בגין ו/או בקשר לשכירת המושכר מעט דמי השכרה על פי חוק זה וכי מסכים

בזה על כלל תנאי ההסכם ו/או על פי חוק זה.

ג. מוסכם בהסכם זה על השכירות על פי חוק השכירות והשאלה.

ד. בחתימתו על הסכם זה מאשר השוכר כי הוא אדם חוקר ואחראי או צב טוב,

תקין ושלם ומתאים לכל צורך השוכר, ולמצג שהשוכר יאשר מוש והוא

שולל מעצמו מראש כל טענה ו/או שיעה בגין מום או פגם התאם למושכר כלפי

המשכיר ו/או מי מטעמו.

4. מטרת השכירות במושכר היא למגורי השוכר בלבד ולא לשכירות אחרת. היות כן, המטרה

לדעיל היא המטרה היחידה שלשמה שוכר את המושכר והוא מתחייב שלא להשתמש ו/או לא להרשות

לאחרים להשתמש במושכר או בחלק ממנו למטרה כלשהי אחרת.

5. תקופת השכירות היא _____ חודשים בלבד, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן: "תקופת

השכירות").

6.

א. דמי השכירות עבור המושכר יהיו בסך של _____ (במילים: _____),

לכל חודש מחודשי השכירות, אשר ישולמו עבור כל חודש שכירות מראש (להלן: "דמי השכירות").

ב. השוכר יפקיד במעמד החתימה על הסכם זה _____ שיקים בגין דמי השכירות לכל תקופת השכירות,

כאשר בכל שיק ירשם סכום דמי השכירות לכל _____ חודשי שכירות מראש.

ג. דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ו/או כל מס אחר הואיל ולא מוטל עליהם מע"מ או כל מס אחר בעת החתימה על הסכם זה. הצדדים מסכימים בזה כי אם יוטל מע"מ או כל מס אחר על דמי השכירות- ישלם השוכר למשכיר את המע"מ ו/או המס האמורים בנוסף לדמי השכירות ובמעמד תשלום דמי השכירות על פי הסכם זה, או מיד עם דרישת המשכיר- אם כבר שולמו דמי השכירות עבור התקופה שבה הוטל המע"מ או כל מס אחר כאמור.

ד. למען הסר ספק, מסכימים הצדדים, כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות וכן את כל המיסים לרבות תשלום ארנונה ומיס ו/או התשלומים החלים על המושכר ו/או על המחזיק במושכר עבור כל תקופת השכירות וזאת בין אם יתגורר ו/או ישתמש במושכר ובין אם לווא.

ה. הצדדים מסכימים, כי תשלום עבור דמי השכירות או כל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם זה שיבוצע בשיק- שישעב מסירת השיק כתשלום ורק פרעון השיק בפועל במועד הקבוע בהסכם זה- יחשב לתשלום במועד של דמי השכירות או כל תשלום כאמור.

ו. פרעון השיק יבוצע ביום קביעתו לכל חודש מראש. במקרה שתאריך פרעון כלשהו חל ביום שבת או יום חג יבוצע ביום העסקאות הראשון לאחר מכן.

7.

א. הצדדים מסכימים, כי כל תשלום או כל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה יבוצע במועדו- והוא תנאי יסודי להמשך השכירות.

ב. הצדדים מסכימים בזה, כי תשלום ו/או תשלום בגין דמי שכירות ו/או כל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם זה, יבוצע באמצעות שיק בנקאי במועד הקבוע בהסכם, והמקנה למשכיר את הסמכות על הסכם זה וועל פי כלל התקנות להטות את פינתו לטובת המושכר.

ג. הצדדים מסכימים, כי פינוי המושכר לטובת המשכיר, כאמור, יבוצע בתשלום מלא של דמי השכירות ו/או כל מס אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה, וזאת במועד הקבוע בהסכם, ו/או כל מס אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה, יבוצע באמצעות שיק בנקאי במועד הקבוע בהסכם, והמקנה למשכיר את הסמכות על הסכם זה וועל פי כלל התקנות להטות את פינתו לטובת המושכר.

8.

א. השוכר מתחייב לשלם, במועד קביעתו, את כל המיסים ו/או כל מס אחר החל על המושכר ו/או על המחזיק במושכר, לרבות תשלום ארנונה ומיס ו/או התשלומים החלים על המחזיק במושכר, כולם כולם, ככל שקיים, ותשלומים לאחזקת המושכר המתייחסים לתשלום החלים על המחזיק במושכר.

ב. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים הנ"ל במועד קביעתם ו/או כל מס אחר החל על המושכר או על המחזיק במושכר, לרבות תשלום ארנונה ומיס ו/או התשלומים החלים על המחזיק במושכר, כולם כולם, ככל שקיים, ותשלומים לאחזקת המושכר המתייחסים לתשלום החלים על המחזיק במושכר.

ג. השוכר מתחייב להמציא למשכיר אישור על ביצוע התשלומים הנ"ל במועד קביעתם הראשונה של המשכיר, גם לאחר תום תקופת השכירות.

ד. השוכר יהיה חייב בגין התשלומים הנ"ל גם לאחר תקופת השכירות אם יבצע בהם נוצר עקב השימוש ו/או הצריכה שנעשו בתקופת השכירות כאמור, גם אם החיוב או הדרישה להגישם הגיעו לאחר תום תקופת השכירות.

ה. עם תחילת השכירות מתחייב השוכר להעביר על שמו את כל החשבונות על שמו, לרבות בחברת החשמל ובעירייה. עם פינוי המושכר מתחייב השוכר להעביר בחזרה את החשבונות על שמו של המשכיר או על שם חלופי של שוכר חדש אשר יבוא במקומו ללא דיחוי.

10. השוכר מסכים ומאשר בזאת כי המשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי אך לא חייב לעשות במקום השוכר כל תיקון ו/או פעולה אחרת שהשוכר חייב לעשות לפי הסכם זה, ולתבוע את ההוצאות שנגרמו לו וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של המשכיר בהסכם זה. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר, מייד עם דרישתו הראשונה, כל הוצאות כאלו עפ"י הקבלות ו/או אישורי התחייבות לתשלום שבידי המשכיר.

11.

א. השוכר מצהיר כי לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא, או כל תשלום אחר, מכל סוג שהוא, עבור או בקשר לשינויים, תיקונים, שיפוצים, לרבות התקנות של קווי חשמל ו/או אינסטלציה, מכל מין וסוג שהוא, עבור המושכר, אשר מקנה לו זכויות כלשהן כנגד המשכיר. במידה ושילם השוכר כסוף כלשהו, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא, או התחייב לשלמו כאמור לעיל, או יבצע השקעה כלשהי במושכר, לרבות בתכולה, בציוד ובמתקנים, השוכר יהיה מנוע מלטעון כי יש בתשלום או בהשקעה או בהוצאה כלשהי תשלום דמי מפתח או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר. התשלום יחשב כאמור לעיל כמעשה של התנדבות מצידו של השוכר אשר לא מקנה לו כל זכויות כנגד המשכיר.

ב. השוכר מתחייב לשלם למשכיר או בנקו ממומן מבלי לקבל רשות בכתב ומראש מעת

ג. השוכר יממן את כל הוצאות המשכיר בהשכר, מראש ובכתב למשכיר, יחשב הפרה יסודית בהסכם זה, והפרה זו למשכיר או לשינוי השוכר מן השוכר מכל שינוי שייעשה במושכר יחשב כרכוש המשכיר. השוכר יחזיר את המושכר למצבו הקודם, ובמקרה זה השוכר יממן כל חשבונות ודמי החזיר את המושכר למצבו הקודם ולקבלת השוכר סכום שיידרש אנו להחזיר את המושכר למצבו הקודם. דמי שירות החישוב החשבון, גם אם הם שירותים, יחשבו כהוצאות.

ה. השוכר יממן דמי השכר לכל תקופה נקובה בהסכם זה, גם אם הוא מהמחיר תום התקופה. הסכם זה יחשב כמיושם.

12. השוכר יממן רשאי לקבל את המשכיר, ככל שהיה צורך, אלא בהסכמתו מראש של המשכיר.

13. השוכר מתחייב להרשות למושכר ו/או לבאי כוחו לבדוק את מצב המושכר ו/או כלי הרכב המוסטרים אחרים ו/או לביא לפועל תיקונים במושכר. למען הסר ספק, מובהר כי על המשכיר להשתמש במושכר ו/או בתכולתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יממן למשכיר, 2 חודשים לפחות לפני תחילת השכירות, להראות ולהציע את המושכר לשוכרים פוטנציאליים חדשים. מראש, והסכם זה יחשב כמיושם באופן מלא ולשביעות רצון המשכיר בעניין זה.

14.

א. השוכר מתחייב לא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד כל או איזה מזכויותיו לפי הסכם זה ולא למסור החזקה ו/או שימוש במושכר ולא להשכיר את המושכר ו/או חלק ממנו בשכירות משנה ו/או אחרת ולא להרשות לכל מאן דהוא אחר להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל לכך את הסכמתו המפורשת בכתב ומראש של המשכיר.

ב. מבלי לפגוע באמור לעיל, השוכר מצהיר ומאשר כי רק הוא לבדו ובני משפחתו הקרובה שוכרים של המושכר וכי לא קיים כל אדם ו/או גוף השוכר את המושכר יחד עם השוכר והוא לא ירשה ולא יעביר כל זכות שהיא שלו לאחר.

15. המשכיר יהיה רשאי להעביר את המושכר כולל זכויות המשכיר לפיו הסכם זה, בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או גוף כלשהו, ללא צורך בהסכמת השוכר ובתנאי שהשוכר לא יפגע בזכויותיו על פי הסכם זה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בנוגע להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר בתוך 3 ימים מיום שנדרש לכך.

16. היה והשוכר לא פינה את המושכר ו/או לא מילא אחרי התחייבויותיו על פי הסכם זה כולן, או חלק מהן, רשאי המשכיר, לפי החוקל דעתו, לפעול למימוש הבטחונות שלהלן:

א. להבטחת קיום כל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר עד ל- 7 ימים לפני תחילתה של כל השכירות ערובה אינטונומית בלתי מותנית של בנק למשך כל תקופת השכירות בסכום קרוב לעדשי דמי שכירות המיוחס המצורף להסכם זה.

17. אם השוכר יפר את התנאי או התחייבויותיו הכלולים בהסכם זה, יחשב ההסכם, לבטל ומבוטל וזכויות המשכיר במושכר מכל צד יישע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה יעילה, יהיו אשר יהיו, לרבות רשאי המשכיר להעביר את המושכר מהמושכר.

א. יזכר מתחייב לפנות את המושכר בתום 3 ימים מיום שפסק הדין ייפסק. אם יפר השוכר את הסכם זה והמשכיר ידרוש את פינוי המושכר באופן בטוח ופיקוח הדבר יימנה על ידי המוקדם יותר וימנה את אחד ממצבים אלו, השוכר מתחייב להחזיר את המושכר ותכולתו לבעליו ויחזיר את המושכר מכל צד.

ב. אם השוכר יפר את התנאי או התחייבויותיו הכלולים בהסכם זה, יחשב ההסכם, לבטל ומבוטל וזכויות המשכיר במושכר מכל צד יישע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה יעילה, יהיו אשר יהיו, לרבות רשאי המשכיר להעביר את המושכר מהמושכר.

ב. אם לא יפנה השוכר את המושכר באופן בטוח ופיקוח הדבר יימנה על ידי המוקדם יותר וימנה את אחד ממצבים אלו, השוכר מתחייב להחזיר את המושכר ותכולתו לבעליו ויחזיר את המושכר מכל צד. אם לא יפנה השוכר את המושכר באופן בטוח ופיקוח הדבר יימנה על ידי המוקדם יותר וימנה את אחד ממצבים אלו, השוכר מתחייב להחזיר את המושכר ותכולתו לבעליו ויחזיר את המושכר מכל צד. אם לא יפנה השוכר את המושכר באופן בטוח ופיקוח הדבר יימנה על ידי המוקדם יותר וימנה את אחד ממצבים אלו, השוכר מתחייב להחזיר את המושכר ותכולתו לבעליו ויחזיר את המושכר מכל צד.

ג. במקרה כזה יחשב השוכר כמשיג גביש המושכר לכל דבר. המשכיר יישע בהוצאת כוחו של המשכיר או מי מטעמו ומסמיכם באופן בלתי מותנה להיכנס למושכר ולבצע את הבלעדית בו, לחסום בפני השוכר כניסה למושכר ו/או כל שימוש אחר של המושכר ללא צורך בפניה לבית המשפט וללא הצורך בקבלת צו מאת רשות מוסמכת. במקרה כזה יהא המשכיר או מי מטעמו זכאי לפנות את מטלטליו של השוכר ולאחסנם על חשבון השוכר והוא יישע בתנאים ובמקום כפי שימצא לנכון, השוכר מתחייב להשיב למשכיר כל סכום שיוציא המשכיר לצורך כך וללא הגבלה.

ד. השוכר מצהיר בזה, כי ידוע לו שסעיף זה מהווה מתן ייפוי כוח בלתי חוזר למשכיר, לעשות כמותנה לעיל בבחינת סעד עצמי, הואיל וזכויות המשכיר תלויות בו. השוכר מוותר בזה, מראש ולהבא, על כל טענה כלפי זכות זו של המשכיר, ויהא מנוע מלעשות טענת הגנה כלשהי בעניין זה. ידוע לשוכר, כי סעיף זה הינו מעיקרי הסכם, ותנאי יסודי בו.

ה. השוכר מוותר בזה מראש ולהבא על כל תביעה בכל עילה שהיא כלפי המשכיר או מי מטעמו בגין כל נזק וכל הוצאה שיגרמו לו עקב כל פעולה שהמשכיר או מי מטעמו יבצעו בהתאם לאמור בסעיף לעיל.

- א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- ב. מוסכם בזאת כי הוראות הסעיפים: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18, על תתי סעיפיהם להסכם זה ייחשבו כסעיפים יסודיים ועיקריים. הפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, כמשמעו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.
- ג. כל צד אשר יפר הסכם זה יהיה חייב לפצות את הצד האחר עבור כל נזק מכל מין וסוג שהוא אשר יגרום לצד האחר עקב הפרה זו, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד אחר לפי הדין ו/או לפי הסכם זה.
- ד. מבלי לפגוע בהאמור בהסכם זה, הרי אם יפר אחד מן הצדדים הוראה יסודית מהוראות הסכם זה, יהיה חייב הצד הפוגע לפצות את הצד האחר בסך של \$ 5,000 (חמשת אלפים דולר ארה"ב) בש"ח, על פי השער המצויג הידוע בעת השלום בפועל, וזאת מבלי לפגוע בזכות של כל צד לבטל את ההסכם ולתבוע תרופה אחרת של הסכם זה ו/או מכוח הדין.

20. יודגש כי ישנם מקרים בהם יימנעו הצדדים מלמסר את המשכיר או השוכר, לא ייחשבו כויתור על זכויותיהם או על חובותיהם, וכן על פי דין, ולא יישעו מניעה לכל תביעה שהיא.

21. כל שינוי או תוספת להסכם זה יהיה חייב להיות בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

22. כתובת הצדדים לצרכי הסכם זה יהיו כפי שצוינו בהסכם זה. כתובתו של הצד האחר סיום הסכם זה תהיה כתובתו של הצד האחר.

23. הדעה שתישלח בדואר חתום ע"י צד אחד מהצדדים תישלח אל הצד השני תוך 72 שעות מעת

הקבלה והוא נמסרה בידו של המסירתה.

ולראשיתו או הצדדים החתום במקום עליהם.

המסכים

הסכם

סניף

לכבוד,

_____ ("המשכיר")

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן - "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מחלטה ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ ש"ח (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת המבקש.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:

א. מדד המחירים לצרכן - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "המדד החדש") השתנה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ 2008 שהתפרסם ביום _____ (להלן - "המדד המקורי") ביחס שבין המדד החדש למדד המקורי.

(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים לצרכן כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משלושה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין ערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות הצמוד בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תשאר בתוקף עד _____ לחודש _____ שנת _____ (כולל) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה. [45 יום לפני תום תק' השכירות]

הצמדה