

הסכם שכירות לדירת מגורים

חוזה שכירות כולל ערבות בנקאית, שכ"ד הכולל ארנונה ומיס



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 עיסקי

טל. 03-5680888, פקס. 03-5680899



חשובים 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. _____

מרח' _____ ב- _____

(להלן- "המשכיר")

מצד אחד

לבין: הנושא ת.ז. _____ (נייד: _____)

שכתובתו לתקופת השכירות תהא במושכר

(להלן- "השוכר")

מצד שני

מבוא

הואיל והמשכיר מעוניין להשכיר לַהשוכר _____ (להלן: "המושכר") _____ (דירה מס' _____

והואיל והשוכר מעוניין לשכור את המושכר _____ (להלן: "המושכר").

לשכירות בלתי מוגנת ופגם _____

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו של הסכם שכירות מס' _____

2. השוכר מצהיר כי לא שילם, והתחייב לשלם, לא ישלם ולא יתחייב לשלם, _____

לא התחייב לשלם, _____ כלשהם _____

לשוכרת ו/או השוכר _____ דמי שכירות _____

3. _____

א. השוכר מצהיר ומסכים זה כי _____

זה.

ב. השוכר מצהיר כי לא שילם, _____

בגין ו/או בקשר לשכירת ו/או השכר _____

כי אינו ולא יהיה דייר מוגן על פי חוק הגנת הדיור _____

מוסכם בזה כי על השכירות על פי הסכם זה _____

ד. בחתימתו על הסכם זה מאשר השוכר כי ראה המושכר ובדק אותו _____

תקין ושלם ומתאים לכל מטרותיו, ולמצג שהוצג בפניו על ידי המשכיר _____

שולל מעצמו מראש כל טענה ו/או תביעה בגין מום או פגם ו/או טענת אי התאמה במושכר כלפי

המשכיר ו/או מי מטעמו.

4. מטרת השכירות במושכר היא למגורי השוכר בלבד ולא לשום מטרה אחרת. השוכר מצהיר בזה כי המטרה

דלעיל היא המטרה היחידה שלשמה שוכר את המושכר והוא מתחייב בזה 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").

א. דמי השכירות עבור המושכר יהיו בסך של _____ ש"ח (במילים: _____), לכל חודש מחודשי השכירות, אשר ישולמו עבור כל חודש שכירות מראש, הכוללים תשלום ארנונה ומים (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 המס אחר כאמור.

ד. למען הסדר סעיף זה, מסכימים הצדדים כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות וכן את כל המיסים (למעט המיסים הכוללים את השכירות) ו/או התשלומים החלים על המושכר ו/או על המושכר במסגרת השכירות ו/או אם יתגורר ו/או ישתמש במושכר ובין אם לווא.

ה. הצדדים מסכימים, שכל השכירות או כל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה שיקבע בשיקול דעת המשכיר, ושבמסגרת פרעון השכירות יפועל במועד הקבוע בהסכם זה- כתשלום במועד של השכירות או שיקבץ במועד הקבוע בהסכם זה.

ו. לעון דמי השכירות יבטיח המושכר לפרוע את כל דמי השכירות לכל פרק שנתאריך פירוטם ולשלם חל ביום שבת או חג, יפרעו דמי השכירות בין השאר באופן הבא:

א. מסכימים הצדדים, כי תשלום דמי השכירות יבטיח המושכר לתשלום אחר החל מהיום שבו יבטיח המושכר את מסכימי הסכם זה- הוא תנאי לתשלום דמי השכירות וכל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה.

ב. הצדדים מסכימים, כי אי תשלום דמי השכירות או כל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה, יחשב כעילה יסודית להחשבת ע"י המשכיר את המושכר למושכר אחר ו/או למושכר אחר, וכל דמי השכירות או כל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה יפועל במועד הקבוע בהסכם זה.

ג. מבלי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע את המושכר לתשלום דמי השכירות או כל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה, כלשהו של דמי השכירות או כל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה לא ישלם אחר מתן התראה, ישא סכום זה הצמדה וריבית בגובה שיעור הריבית המצוי לראשיתו בלוח שנה לאומי של ישראל בע"מ והשוכר מתחייב לשלם את הריבית ביחד עם תשלום דמי השכירות או כל חלק מהשכירות אחר החל על השוכר על פי הסכם זה.

8.

א. השוכר מתחייב בזה לשלם, בנוסף לדמי השכירות, את כל המיסים ו/או התשלומים החלים על המושכר ו/או על המחזיק במושכר, לרבות טלפון, ועד בית, ככל שקיים, לזכרם לאחזקת המושכר המתייחסים לתקופת השכירות החלים על מחזיקים. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי תשלום הארנונה והמים כוללים בדמי השכירות ותשלום לחברת החשמל ישולם באמצעות _____ שיקים "פתוחים" של השוכר, חתומים בחתימתו אך ללא תאריך וללא סכום שיופקדו בידי המשכיר. המשכיר ימלא את סכום צריכת החשמל בהתאם לצריכת החשמל במושכר, שתקבע על פי מונה החשמל המותקן במושכר (שהינו מונה משני) ועל פי תעריפי חברת חשמל.

ב. השוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים הנ"ל במועד הקבוע לתשלומם ע"י כל רשות ו/או כל גוף מוסמך אחר.

ט. השוכר מצהיר כי ידוע לו שאין המשכיר אחראי עבור כל נזק שייגרם לשוכר ו/או לחפציו ו/או למוזמניו ו/או למי שיימצא במושכר ברשותו, ואשר נוגע למושכר ו/או לשימוש בו והשוכר מוותר על כל טענה ו/או תביעה נגד המשכיר בקשר לאחריות כנ"ל. כן מתחייב השוכר לפצות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה בגין כל תביעה שתוגש נגדו ו/או הוצאה כספית בקשר לאחריות כאמור לעיל.

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 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 כסף כלשהו, או שילם תשלום אחר מכל סוג שהוא, או התחייב לשלמו כאמור לעיל, או יציע או יבצע תשלום או שילום אחר, לרבות בתשלום מצדו ובמתקנים, השוכר יהיה מנוע מלטעון כי יש בתשלום זה חובת תשלום כלשהי של המשכיר. תשלום דמי מפתח לתשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר. השוכר ו/או מי מטעמו ימנעו מלעשות מעשה של התנתקות מצידו של השוכר אשר לא מקנה לו זכויות מכל מין וסוג שהוא נגד המשכיר.

ב. השוכר מתחייב לא לעשות שינוי במושכר, מבלי לקבל רשות מראש ומראש מעת ומשכיר.

ג. כל שינוי שיעשה השוכר במושכר או הסכמה מפורשת, מראש או אחר-כך, יחשב הפרה יסודית של הסכם זה, והשוכר יתקנה את הזכות להשיב את המושכר למוצאו או שייעשה שיפוצים כפי שישלם על ידי המשכיר או ידו של המשכיר. השוכר יחזיר את המושכר למוצאו או שייעשה שיפוצים על חשבו השוכר. על השוכר לעמוד בהוצאות אלו. או נדרש להשיב את המושכר למוצאו הקודם. למצבו הקודם של המושכר כפי שהיה לפני השינוי או נדרש להשיב את המושכר למוצאו הקודם.

ד. השוכר ישלם למשכיר את הוצאות השיפוצים, גם אם תקופת השכירות עברה ו/או שניהיה דרוש לומר בהסכם זה, גם אם תקופת השכירות עברה ו/או שניהיה דרוש לומר בהסכם זה.

ה. השוכר ישלם למשכיר את דמי השכירות הנדרשים בהסכם זה. השוכר ימשיך לשלם את דמי השכירות לפני תום התקופה האמורה, גם אם יפסק הסכם זה.

12. השוכר לא יהיה רשאי לקזז כל סכום שיש לו נגד המשכיר או נגד מי מטעמו או נגד מי מטעמו אחר, אלא בהסכמתו מראש ובכתב של המשכיר.

13. השוכר מתחייב להרשות למשכיר ו/או לבאי כוחו להיכנס למושכר בכל זמן ו/או לעד כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראות את המושכר לאנשי קונייט אחרים או להוציא לפועל תיקונים במושכר. למען הסר ספק, מובהר כי אין על המשכיר כל חובה לסייע לשיפוצים במושכר ו/או בתכולתו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר יאפשר למשכיר, 2 חודשים לפני תום תקופת השכירות, להראות ולהציע את המושכר לשוכרים פוטנציאליים חדשים בתאום מראש, והשוכר מתחייב לשתף פעולה 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

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.

19.

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 תני 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 יגרורם לצד האחר עקב הפרה זו, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד אחר לפי הדין ו/או לפי הסכם זה.

ד. מבלי לפגוע בכל האמור בסכם זה, הרי אם יפר אחד מן הצדדים הוראה יסודית מהוראות הסכם זה, יהיה צד המפר לפצות את הצד האחר בסך של \$ 5,000 (חמשת אלפים דולר ארה"ב) בש"ח, על פי תוצאת תביעת התשלום. וזאת מבלי לפגוע בזכות של כל צד לבטל את ההסכם ולהגיש תביעה לפי כל סעיף בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 או מכוח הדין.

20. יודגש כי ארכיון המסמכים יוחזק אצל הצדדים המפרים מפעולה מצד המשכיר או השוכר, לא ייחשבו כויתור על זכויות המשכיר או השוכר על פי הסכם זה ולא ישמשו כמסמכים לכל תביעה שהיא.

21. כל שיתוף בתנאי הסכם זה, יהיו יחידים ורק אם יעניי שני הצדדים.

22. כל שיתוף הצדדים לצרכי הקמת ההסכם, הן כמסמכים המשמשים כחברת השוכר ו/או כיום הסכם זה יחידות תהא: רח' _____

הצדעה שתישלח בדואר יום ע"י המשנהו, תחשב כמסמך יסודי ויחולו עליה 72 שעות מעת

הצדדים על תנאים אלו ובמועד הנסגור: _____

המשכיר _____

השוכר _____

