

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בת"א ביום _____ בחודש _____

בין :

ת.ז. _____

כתובת _____

מייל _____

מצד אחד

(שיקרא להלן : " המשכיר ")

לבין :

ת.ז. _____

כתובת _____

מייל _____

מצד שני

(שתקרא להלן : " השוכר ")

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והמחזיקים של נכס ב- _____, שכתובתו _____

והואיל והמשכיר מעוניין להשכיר את הנכס לשוכר בהסכם שכירות בלתי מוגנת ,
(להלן : " המושכר ") ,

והואיל והשוכר מעוניין לשכור מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת את המושכר למטרת מגורים ,
ולמטרה זו בלבד ;

והואיל והמשכיר מסכים להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת , בהתאם להצהרות,
להתניות ולהסכמות המפורטות בהסכם זה ;

אי לכך הוסכם , הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

א. מבוא

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ב. השכירות

2. המשכיר משכיר את המושכר לשוכר בשכירות הסכם זה ובמצבו הנוכחי של המושכר. בלתי מוגנת בכפוף ובהתאם להוראות

ג. אי תחולת חוק הגנת הדייר

3. השוכר מצהיר ומאשר כדלקמן :

א. כי הוא לא השקיע ולא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום שהוא או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא עבור או בקשר לשינויים, שיפוצים, תיקונים, תוספות, שיפורים והתקנות של קווי חשמל או אינסטלציה, מכל מין וסוג שהוא עבור המושכר ואשר מקנה לו זכויות כלשהן כנגד המשכיר.

ב. כי במידה ויבצע השקעה כלשהיא במושכר, יהיה מנוע מלטעון כי יש בתשלום ו/או בהשקעה ו משום דמי מפתח והתשלום ו/או ההשקעה כאמור לעיל ייחשבו כמעשה של התנדבות מצדו של השוכר אשר לא מקנה לו כל זכות מכל מין וסוג שהוא כנגד המשכיר.

ג. כי הוא לא שילם, ולא התחייב לשלם, בכל צורה ואופן שהם, והמשכיר לא קיבל ולא התחייב לקבל בשום צורה שהיא, כל דמי מפתח ו/או תשלום כלשהוא בגין ו/או בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על פי הסכם זה. מוסכם כי השוכר לא יהיה זכאי לכל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תגמול ו/או פיצוי מאיזה מין וסוג שהוא, בעת ו/או עקב פינוי המושכר.

ד. כי הוראות חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב – 1972 בנוסחו התקף וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות המושכר על ידי השוכר, על פי הסכם זה והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על פיהם.

ה. המושכר הינו " נכס פנוי " כהגדרתו של מונח זה בחוק והמבנה הינו "נכס חדש" שבנייתו הושלמה לאחר יום כ"ח באדר תשכ"ח 20.8.68 ולא יחולו עליו הוראות החוק או כל חוק אחר שיבוא במקומו.

ו. כל השיפוצים, השינויים, התוספות, השכלולים והשיפורים אם יעשו בבית, על ידי השוכר הינם לצרכיו בלבד, אף אם יושארו במושכר לאחר תקופת השכירות, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים והוראות חלק ג' של החוק לא יחולו בהסכם זה וביחסים שבין הצדדים להסכם ו/או לא יחשבו או יתפרשו כתשלום דמי מפתח.

ז. ידוע לשוכר כי רק על סמך האמור לעיל והתחייבותו להימנע מהעלאת טענה כלשהי הסותרת ו/או שאינה מתיישבת עם האמור לעיל, הסכים המשכיר להשכיר לו את המושכר.

ח. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות המשכיר לפנות את השוכר מהמושכר לא במשך תקופת השכירות ולא עם ו/או לאחר סיומה, וזאת אפילו אם ישונו חוק הגנת הדייר ו/או כל חוק או תקנה אחרת, יהיה על השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות, על פי הסכם זה ו/או עם סיומה בהתאם לתנאי הסכם זה, מבלי שהשוכר יהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהי מהמשכיר ו/או מצד ג' כלשהו ו/או עקב הפינוי.

ד. מטרת השכירות

4. השכירות הנה למגורים, ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת השכירות").

5. השוכר מתחייב בזאת לא להשתמש במושכר ו/או באיזה חלק ממנו לכל מטרה אחרת ללא אישור בכתב ומראש מאת המשכיר.

ה. הצהרות המשכיר

6. המשכיר מצהיר כי הנו הבעלים והמחזיקים של המושכר והוא רשאי על פי דין להשכיר את המושכר לשוכר בהסכם שכירות בלתי מוגנת.

ו. הצהרות השוכר

7. השוכר מצהיר כי הוא ראה, בדק ובחן היטב את המושכר ומצא אותו מתאים למטרותיו והוא מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר, לרבות טענת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

ז. תקופת השכירות

8. תקופת השכירות הינה למשך _____ שתחילתם ביום _____ וסיומה ביום _____.

ח. דמי השכירות

9. דמי השכירות בגין תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ ש"ח

10. השוכר יפקיד במעמד החתימה על הסכם זה בידי המשכיר _____ שיקים מעותדים לכל תקופת השכירות.

12. מובהר כי השוכר יהיה חייב בתשלום דמי שכירות מלאים על פי הסכם זה עבור כל תקופת השכירות במלואה וזאת בין אם החזיקו במושכר ובין אם לאו ופינוי חד צדדי של המושכר לא תהווה עילה לאי תשלום דמי שכירות.

13. חל תשלום דמי השכירות בימי מועד ו/או שבת ו/או שבתון ישולמו דמי השכירות ביום העסקים הראשון שלאחר מכן.
14. פירעון דמי השכירות וכן כל תשלום אחר החל על השוכר על פי הסכם זה, במלואם ובמועדם, הינו תנאי יסודי של הסכם זה. הפרת תנאי זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם על ידי השוכר על כל המשתמע מכך.
15. כל סכום שלא יפרע במועדו ישא ריבית בשיעור שיהיה נהוג בבנק _____ כריבית חריגה על סכומים שבפיגור בחשבונות חח"ד שקליים, אולם זאת רק בגין איחור של למעלה מ-10 ימים.
16. מסירת שיק או שטר לא ייחשבו כתשלום ורק פירעונו בפועל של השיק או השטר במועד הקבוע לו בהסכם זה, ייחשבו כתשלום במועד של דמי השכירות או תשלום ממין אחר, הכול לפי העניין.

ט. מסים והוצאות אחרות

17. בנוסף לתשלום דמי השכירות מתחייב בזה השוכר לשאת בתשלום מלוא התשלומים ו/או ההוצאות החלים ו/או שיחולו על המושכר בתקופת השכירות כמפורט להלן:

א. מיסי עירייה (ארנונה), אגרות, היטלים, תשלומי חובה, מס עסקים ומס שלטים וכל מיסים ממשלתיים או עירוניים החלים או שיחולו על המושכר ו/או שיהיו בגין שירותים שינתנו לשוכר ו/או בגינו ולרבות כל מס ו/או אגרה או היטל שיחולו על השוכר על פי הוראות כל דין, ובלבד שאין מדובר במס ו/או חיוב החל ו/או נובע מזכויות הבעלות של המשכיר.

ב. תשלום הוצאות שוטפות, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלומים בגין צריכת חשמל ומים פנימי אשפה, שמירה,.

י. הסבה

18. השוכר מתחייב לא לבצע את הפעולות הבאות כולן או חלקן: לא למסור, או להעביר, או להמחות, או לתת במתנה, או לשעבד, או להסב באיזה אופן אחר, את כל איזה זכות מזכויותיו לפי הסכם זה ולא למסור את החזקה או השימוש במושכר, או להשכיר את המושכר, או כל חלק ממנו, בשכירות משנה או אחרת.

19. המשכיר רשאי להעביר את המושכר, ובכלל זה זכויות המשכיר לפי הסכם זה, בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או גוף כלשהוא, ללא צורך בהסכמת השוכר. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר ובלבד שזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה.

י.א. בטוחות

20. להבטחת התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ובלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות והתשלומים המוטלים על השוכר בהסכם זה, השוכר מתחייב להמציא למשכיר עד ולא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי למסירת החזקה במושכר לשוכר, שטר חוב ע"ס של _____ ש"ח משוך על ידי השוכר ובחתימת 2 ערבים טובים וראויים שיאושרו ע"י המשכיר. שטר הביטחון יהא בנוסח **נספח א'** להסכם זה.

21. ה. משכיר יהא רשאי לממש את שטר החוב או חלקו לפי שיקול דעתו הבלעדי בכל מקרה של הפרת ההסכם ו/או בכל מקרה בו יגיעו למשכיר כספים כלשהם מהשוכר שלא שולמו ע"י השוכר.

22. אי המצאת שטר חוב כאמור לעיל תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עד להמצאת שטר החוב מבלי שהדבר יגרע מחבויית השוכר על פי ההסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

23. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן שטר החוב על פי הסכם זה ו/או במימוש ע"י המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר לרבות, ומבלי לפגוע מכלליות האמור, ליזכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה או על פי דין.

י.ב. השימוש במושכר

בנוסף להתחייבויותיו בהסכם זה מתחייב השוכר כדלקמן:

24. להרשות למשכיר, או ב"כ להיכנס למושכר בכל זמן ועת המתקבל על הדעת, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או הציוד כדי להראות את המושכר לאנשים או קונים אחרים ו/או להוציא לפועל אותם תיקונים במושכר אשר הוא חייב בתיקונם בתיאום מועד עם השוכר.

25. להשתמש במושכר ו/או הציוד באופן זהיר והוגן ולמנוע כל קלקול או נזק בו, ובכל פעם שייגרם איזה נזק או קלקול במושכר ו/או הציוד או בכל חלק הקשור בו, שלא מחמת בלאי סביר הנובע משימוש זהיר והוגן, לתקן **מיד** על חשבונו כל נזק או קלקול כזה הנגרם עקב מעשיו ו/או מחדליו.

26. לקיים ולמלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים, ותוכנית בניין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים לגבי השימוש במושכר.

27. לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ולהשתמש במושכר ו/או ציוד באופן שלא יגרם למטרד ו/או אי נעימות לציבור ובכלל זה למנוע כל מטרד ו/או אי נעימות לציבור כתוצאה מפעילותה.

י.ג. תיקונים במושכר

28. המ שכיר או מי מטעמו יהיה רשאי, אך לא חייב, לעשות במקום השוכר, כל תיקון ו/או פעולה אחרת שהשוכר חייב לעשות לפי הסכם זה, ולתבוע מן השוכר את ההוצאות שייגרמו לו עקב כך, וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של המשכיר בהסכם זה והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר מיד עם דרישתו הראשונה את הוצאות אלו על פי הקבלות ו/או אישורי התחייבות לתשלום שבידי המשכיר.

יד. שינויים במושכר

29. השוכר מתחייב לא לעשות כל שינוי במושכר בלי קבלת רשות בכתב ומראש מאת המשכיר.
30. כל שינוי שיעשה השוכר במושכר ללא אישור כאמור ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, אשר תקנה למשכיר, בין היתר, גם את הזכות לתבוע את פינוי המושכר לאלתר.
31. כל שינוי אשר ייעשה במושכר יחשב כרכוש המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מן השוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם.
32. במקרה כזה על השוכר לעשות להחזרת המצב לקדמותו ועל חשבונו ועד למועד פינוי המושכר. למשכיר הזכות לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם ולקבל מאת השוכר כל סכום שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

טו. אחריות

33. השוכר ישא באחריות לכל פגיעה לו ולרכושו ו/או לתכולת הבית ו/או למבקריו ו/או לכל צד ג' בכל תקופת השכירות.
34. המשכיר לא יהא אחראי ולא ישא בכל אחריות שהיא לכל נזק ו/או פגיעה כאמור לעיל אשר אירעו מכל סיבה, למעט לנזקים שנגרמו עקב מעשיו ו/או מחדליו כמשכיר.

טז. פינוי המושכר

35. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או אם ההסכם בוטל עקב הפרתו על ידי השוכר, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ וכשהוא במצב טוב, תקין וראוי לשימוש, בכפוף לבלאי סביר הנובע משימוש במושכר.
36. עם סיום תקופת השכירות ו/או ביטולה על פי הוראות הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר קבלות ואישורים בכתב על תשלום כל הכספים והתשלומים שחובת תשלומם חלה עליו על פי חוזה זה וזאת מיד עם דרישת המשכיר.

37. בתום תקופת השכירות על השוכר להחזיר את ה מושכר לידי המשכיר, במצב נקי, טוב תקין וצבוע, ללא פגמים או קלקולים למעט בלאי בגין שימוש רגיל וסביר, ופנוי מכל חפץ ו/או אדם.

38. נתגלו בעת החזרת המושכר פגמים או קלקולים אשר חובת תיקונם חלה על השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ואלה לא תוקנו על ידי השוכר, יהיה המשכיר רשאי לתקנם, והשוכר ישיב למשכיר את סכום כל הוצאותיו בתיקונים כאמור, צמוד לשער הדולר, מיום ההוצאה ועד לתשלום על ידי השוכר בתוך 14 ימים מדרישת המשכיר. תנאי לאמור לעיל הנו משלוח דרישה בכתב לשוכר, ואי תיקון הפגמים ו/או קלקולים בתוך 14 ימים ממועד דרישה.

39. ידוע לשוכר, כי התחייבויותיו לפינוי ה מושכר, ומסירתו לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, היא מעיקרי חוזה זה, ולשוכר לא תהיה זכות בכל מקרה ומשום נימוק לעכב את החזרת ה מושכר לידי המשכיר לאחר המועדים לעיל. במידה והשוכר לא פונה את המושכר, אחרי מועד זה המשכיר יהא רשאי לפנותו באמצעים הקיימים על פי דין.

40. מ בלי לפגוע באמור לעיל, אם לא פונה השוכר את ה מושכר בתום תקופת השכירות ישלם למשכיר בעד כל יום של פיגור בפינוי המושכר סכום בש"ח, ל- _____ ש"ח כדמי נזק צפויים ומוסכמים מראש, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שתהיה למשכיר כלפי השוכר במקרה כזה על פי כל דין. תשלום הסכום על פי סעיף זה לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר. האמור לעיל יחול על איחור החל מהיום ה- 10 לאיחור ואילך.

41. השוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר לסכום פיצוי זה ומצהיר בזאת כי סכום זה נבע מתוך צפייה של נזקים אפשריים העלולים להיגרם למשכיר בשל אי פינוי המושכר והחזרתו למשכיר במועד.

יז. ביטול ההסכם

42. מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה ובזכותו של המשכיר לקבל את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות וכל סעד ו/או תרופה אחרת, יחשב ההסכם לפי בחירת המשכיר לבטל ומבוטל, ותסתיים מייד זכותו של השוכר להחזיק במושכר, והמשכיר יהא רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר ע"י השוכר, בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

א. אם השוכר יפר איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם זה גם לאחר שנמסרה התראה בכתב לפיה נדרש השוכר לתקן את ההפרה תוך 21 יום ממועד שנמסרה לו ההתראה.

ב. הוגשה בקשה לכנוס נכסים זמני ו/או מונה כונס נכסים לנכסי השוכר.

יח. תרופות בשל הפרת הסכם

43. על חוזה זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א- 1970.

44. הסעיפים המפורטים להלן הנם מעיקרי הסכם זה והפרתם תחשב להפרה יסודית.

יט. הודעות

45. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה.

46. הודעות תימסרנה במסירה אישית או בדואר רשום או תשלחנה בפקס או ישלחו במייל

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשכיר השוכר

תכולת ריהוט בבית