

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב _____, ביום _____ בחודש _____ בשנת _____.

בין

_____ , ת.ז. מס' _____.

מרחוב _____ ב- _____.

להלן לשם הקיצור: "בעל הדירה"

מצד אחד

לבין

1. _____, ת.ז. מס' _____.

2. _____, ת.ז. מס' _____.

שניהם 'ביחוד ולחוד'

מרחוב _____ ב- _____.

יכוננו להלן יחדיו: "השוכר"

מצד שני

1. מבוא

1.1 בעל הדירה הינו בעל הזכויות הרשום של דירה בת _____ חדרים על הצמודותיה _____, ברחוב _____ בעיר _____ (להלן: "הדירה");

1.2 בעל הדירה מעוניין להשכיר את הדירה לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור את הדירה מבעל הדירה בשכירות בלתי מוגנת, בכפוף לתנאים ולהתחייבויות המפורטים בחוזה זה להלן;

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כי:

2. הצהרות הצדדים

2.1 בעל הדירה מצהיר כדלקמן:

2.1.1 כי לא העניק לצד שלישי זכות חזקה נוגדת על הדירה, כי אין כל מניעה חוקית לשימוש בדירה לצרכי מגורים ולהתקשרותו של בעל הדירה בחוזה זה.

2.1.2 כי הדירה ראויה למגורים וכי הדירה נמסרת לשוכר כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, מלבד הפריטים המפורטים ברשימת התכולה המצורפת **כנספת א'** לחוזה זה (להלן: "רשימת תכולה") וכי התכולה היא חלק בלתי נפרד מן הדירה.

2.1.3 כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמ"א 38 או בעבודות שיפוצים בבניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות וכי יודיע לשוכר על כל כוונה כזו, אם תהיה, במהלך תקופת השכירות מיד עם היוודע לו על כך.

2.2 השוכר מצהיר כדלקמן:

2.2.1 כי קרא והבין את הוראות חוזה זה וכי ראה ובדק את מצבה הפיזי של הדירה ומצא אותה במצבה כפי שהיא (As-Is) מתאימה למטרותיו ובמצב תקין וראוי לשימוש, בכפוף לפגמים המפורטים בפרוטוקול המצורף **כנספת ב'** לחוזה זה (להלן: "פרוטוקול מצב הדירה") והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך.

3. מטרת השכירות

השוכר מתחייב כי בכל תקופת השכירות, השימוש אשר ייעשה בדירה (על כל חלקיה) יהיה למטרת מגורים בלבד.

4. תקופת השכירות

4.1 מוסכם על הצדדים כי תקופת השכירות בדירה תהיה בת 12 (שנים עשר) חודשים ותחל ביום _____ ותסתיים ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

5. דמי השכירות

5.1 עבור שכירת הדירה במהלך תקופת השכירות ישלם השוכר לבעל הדירה דמי שכירות בסך _____ ש"ח (ובמילים: _____ שקלים חדשים) לחודש (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות ישולמו כל _____ לחודש.

5.2 יש לבחור ולסמן אחת משתי החלופות:

השוכר יפקיד בידי בעל הדירה במעמד חתימת חוזה זה 12 (שנים עשרה) המחאות עבור כל אחד מ-12 (שנים עשר) חודשי השכירות. מוסכם על הצדדים כי רק פירעון בפועל של כל המחאה והמחאה, ייחשב כתשלום דמי השכירות (אלא אם לא תיפרע המחאה מחמת סיבה הקשורה בבעל הדירה).

דמי השכירות ישולמו בהעברה בנקאית שתבוצע לחשבון בנק _____ מס' _____ סניף _____, בכל _____ לחודש בתקופת השכירות.

5.3 השוכר ישלם את דמי השכירות עבור תקופת השכירות אף אם לא השתמש בדירה.

6. תקופת האופציה

6.1 ניתנת בזאת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת אחת בלבד בת 12 (שנים עשר) חודשים שתחל מיד עם תום תקופת השכירות (לעיל ולהלן: "תקופת האופציה").

6.2 דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו כמפורט בסעיף 5.1, אולם בעל הדירה רשאי להודיע לשוכר על התייקרות של עד 3% (שלושה אחוזים) בשיעור דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה. בעל הדירה ישלח לשוכר הודעה בכתב המפרטת את גובה דמי השכירות בתקופת האופציה לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות. אי שליחת הודעה על ידי בעל הדירה במועד, כמוה כהסכמת הצדדים כי גובה דמי השכירות בתקופת האופציה יהיה כמפורט בסעיף 5.1.

6.3 מימוש תקופת האופציה כפוף למילוי כל התנאים המצטברים להלן על ידי השוכר:

6.3.1 השוכר שלח לבעל הדירה הודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה וזאת לא יאוחר מ-45 ימים לפני תום תקופת השכירות.

6.3.2 השוכר הפקיד בידי בעל הדירה, לא יאוחר מ-30 ימים לפני תום תקופת השכירות 12 (שנים עשרה) המחאות בגין דמי השכירות בתקופת האופציה.

6.3.3 מובהר כי חובת הפקדת המחאות לא תחול אם הסכימו הצדדים בכתב על תשלום דמי השכירות באמצעות העברה בנקאית.

6.3.4 השוכר דאג לכך שהביטחונות המוגדרים בסעיף 15 יוארכו כך שיהיו בתוקף במשך כל תקופת האופציה.

6.3.4 השוכר לא ביצע הפרה יסודית של חוזה זה ושעליה קיבל הודעה בכתב ומראש על ידי בעל הדירה.

6.4 מימש השוכר את תקופת האופציה, יחולו כל הוראות חוזה זה כלשונו ובהתאמות המתחייבות גם בתקופת האופציה ובכל מקום בו נכתב תקופת השכירות בחוזה זה, הכוונה תהיה גם לתקופת האופציה. מובהר בזאת שבכל מקרה תקופת השכירות לפי חוזה זה, לרבות תקופת האופציה, לא תעלה על 24 (עשרים וארבעה) חודשים.

6.5 מוסכם על הצדדים כי במידה שהשוכר לא מסר הודעה על מימוש תקופת האופציה במועד כאמור בסעיף 6.3.1, תסתיים תקופת השכירות במועד שנקבע בסעיף 4.1 ויחולו כל הוראות החוזה לגבי סיום חוזה זה, לרבות פינוי הדירה והחזרת החזקה לידי בעל הדירה.

7. יידוע לקראת סוף תקופת האופציה

7.1 בעל הדירה יודיע לשוכר בכתב 60 (שישים) ימים לפני תום תקופת האופציה, אם מומשה, האם בכוונתו להציע לשוכר את הדירה לתקופת שכירות נוספת ובאיזה תנאים.

7.2 השוכר יודיע לבעל הדירה בכתב לא יאוחר מ-45 (ארבעים וחמישה) ימים לפני תום תקופת האופציה, אם מומשה, האם בכוונתו לקבל את הצעת בעל הדירה כאמור בסעיף 7.1.

8. מיסים ותשלומים שוטפים

8.1 בנוסף על דמי השכירות השוכר מתחייב:

8.1.1 לשאת בכל התשלומים השוטפים הנובעים משימוש שוטף בדירה, הכוללים בין היתר: חשמל, מים, ארנונה, גז וועד-בית (להלן: "התשלומים השוטפים").

8.1.2 כי בתוך 30 ימים ממועד חתימת חוזה זה, יעביר על שמו את החשבונות של התשלומים השוטפים החלים על הדירה, יעביר אסמכתא על כך לבעל הדירה וישאיר את רישום החשבונות אלו על שמו למשך כל תקופת השכירות.

8.1.3. לשלם את כל התשלומים השוטפים במועד. בעל הדירה רשאי, אחרי שנתן לשוכר התראה בכתב לפחות 14 (ארבעה עשר) ימים מראש, לשלם במקום השוכר כל תשלום שוטף שלא שולם במועד. השוכר מתחייב להחזיר לבעל הדירה כל סכום ששולם לפי סעיף זה תוך זמן סביר ממועד דרישה ראשונה בכתב.

8.2. בעל הדירה מתחייב:

8.2.1. לשאת בתשלום כל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים אשר חלים על פי דין או מטבעם על בעל דירה.

8.2.2. למען הסר ספק, תשלומים החורגים מתשלומי ועד בית השוטפים, והנדרשים ע"י ועד הבית לשם תחזוקת הבניין בו נמצאת הדירה יחולו על בעל הדירה.

9. תיקונים ושמירה על הדירה

9.1. השוכר מתחייב לשמור על הדירה במשך כל תקופת השכירות במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2 וכפי שמפורט בפרוטוקול מצב הדירה, זאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.

9.2. בעל הדירה מתחייב לתקן כל קלקול, תקלה או פגם בדירה ובמחובר אליה חיבור של קבע על חשבוננו ואשר נגרמו כתוצאה מבלאי סביר, לרבות ומבלי לגרוע מכך, במערכות החשמל, האינסטלציה והמים, בדוד המים, במזגנים, בקירות הבית, בחלונות ובדלתות. התיקון יבוצע לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים ממועד הודעת השוכר על כך.

9.3. על אף האמור בסעיף 9.2, אם מדובר בקלקול, תקלה או פגם שתיקונם דחוף (אינם מאפשרים מגורים בדירה באופן סביר), מתחייב בעל הדירה לתקנם באופן מיידי ובכל מקרה לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים ממועד הודעת השוכר על כך.

9.4. מבלי להוריד מאחריות בעל הדירה, השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו לדירה ולמחובר אליה חיבור של קבע כתוצאה משימוש לא סביר או רשלני של השוכר.

9.5. מוסכם על הצדדים כי, במידה שלא נכתב אחרת ברשימת התכולה המצורפת כנספח א', תחול האחריות לתיקון התכולה על בעל הדירה.

10. שינויים בדירה

- 10.1. השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהדירה או ממקנהיה ושלא להרשות ולהתיר כל שינוי, תוספת או הריסה, אלא באישור מראש ובכתב של בעל הדירה.
- 10.2. במקרה בו השוכר יבצע שינויים בדירה למרות האמור בסעיף 10.1, ומבלי לגרוע מיתר זכויות בעל הדירה, יוכל בעל הדירה לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב בדירה לקדמותו על חשבון השוכר או להתיר את השינויים או התוספות בדירה והם יהפכו לרכושו של בעל הדירה מבלי שיהיה עליו לשלם תמורה על כך.

11. ביטוח דירה

- 11.1. בעל הדירה יערוך, יקיים וישא בעלויות של פוליסת ביטוח לדירה אשר תכלול כיסוי למבנה הבניין וכל מערכותיו וזאת למשך כל תקופת השכירות. פוליסת הביטוח תכלול סעיף ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי השוכר וכל הבא מטעמו. האחריות לעריכת ביטוח תכולה וצד ג' תחול על השוכר בלבד ולשיקול דעתו.

12. העברת זכות השכירות בדירה לאחר

- 12.1. ידוע לשוכר כי זכות השכירות שלו הינה אישית והוא מתחייב לא להעביר, לשעבד או למסור לאחר את זכויותיו לפי חוזה זה.
- 12.2. על אף האמור בסעיף 12.1, מוסכם כי בכפוף להסכמתו של בעל הדירה מראש ובכתב יהיה השוכר רשאי להעביר את זכות השכירות לאחר, וזאת בכפוף למציאת שוכר חלופי (להלן: "**השוכר החלופי**"). השוכר החלופי ייכנס לנעליו של השוכר בחוזה זה, יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו למשך תקופת השכירות הנותרת ויפקיד בטחונות חלופיים זהים לאלו שהפקיד. מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לסרב להעברת הזכויות לפי חוזה זה לידי השוכר החלופי וזאת מנימוקים סבירים.

13. החזרת הדירה

- 13.1. בתום תקופת השכירות, יהיה השוכר חייב למסור לבעל הדירה את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם ומכל חפץ שאינו חלק מן התכולה, כשהיא במצבה כפי שהצהיר בסעיף 2.2, וזאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.
- 13.2. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 13.1 ו/או בזכויותיו של בעל הדירה עפ"י דין או הסכם, מוסכם כי במידה שהשוכר לא יפנה את הדירה כאמור בסעיף 13.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לבעל הדירה עבור כל יום בו לא יפנה את הדירה, פיצוי מוסכם בסך השווה לפי-שלושה מדמי השכירות היומיים בהתאם לחוזה זה. הצדדים אומדים סכום זה כפיצוי סביר ביחס לנוק שניתן לראותו מראש כתוצאה מסתברת מאי קיום הוראות סעיף 13.1 ע"י השוכר.

14. הפרת החוזה

- 14.1. מוסכם על הצדדים כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו בכל הנוגע לחוזה זה.
- 14.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של חוזה זה:
14.2.1. עיכוב של מעל ל-7 (שבעה) ימים בתשלום דמי השכירות במלואם.
14.2.2. אי פינוי הדירה בתום תקופת השכירות או האופציה אם מומשה בהתאם להוראות חוזה זה.
- 14.3. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהשוכר יפר הפרה יסודית של חוזה זה ולא יתקן את ההפרה תוך 7 (שבעה) ימים מהיום שנדרש לעשות כן בכתב, תהיה לבעל הדירה זכות לבטל את החוזה ולדרוש מהשוכר לפנות מיד את הדירה ולהחזיר את החזקה בה לבעל הדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינו שייך לבעל הדירה ובמצב כפי שהצהיר השוכר בסעיף 2.2.

15. **בטחונות**
- 15.1. השוכר מפקיד במעמד חתימת חוזה זה בידי בעל הדירה את המסמכים כדלקמן (יש לסמן את החלופה הרצויה מבין השתיים):
- 15.1.1. שטר חוב חתום בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת ד'** לטובת בעל הדירה על סך של _____ ₪
- (שקלים חדשים) (בגובה עד 6 חודשי שכירות).
- 15.1.2. כתב ערבות חתום בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספת ג'**. לכתב הערבות יצורף צילום תעודת זהות.
- 15.1.3. פיקדון כספי או ערבות בנקאית אוטונומית לטובת בעל הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (לא יותר מ- 3 חודשי שכירות) שתהיה בתוקף במהלך כל תקופת השכירות וכן במשך 30 (שלושים) ימים לאחר סיומה של תקופת השכירות.
- 15.2. מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לעשות שימוש בביטחונות המפורטים בסעיף זה בכל מקרה של הפרה יסודית מצד השוכר וזאת בכפוף להתראה של 14 [ארבע-עשרה] ימים בכתב בה יודיע בעל הדירה על כוונתו ויאפשר לשוכר לתקן את ההפרה הנטענת.
- 15.3. בעל הדירה ישיב לשוכר את הבטחונות שהפקיד בידיו לפי סעיף 15.1 לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים מתום תקופת השכירות, בכפוף להצגת אישורים על היעדר חובות בגין תשלומים שוטפים עבור תקופת השכירות.
- 15.4. יובהר כי במקרה של שוכרים-שותפים ימציא כל אחד מהם ערב כאמור בסעיף 15.1.2 וכי במקרה של הפרה, יעשה בעל הדירה שימוש ראשית בביטחונות של השותף המפר.
16. **אי-תחולת דיני הגנת הדייר**
- 16.1. השוכר מצהיר בזאת כי ידוע לו שהדירה הינה בגדר דירה פנויה מכל דייר הזכאי להחזיק בה לאחר תאריך כ"ו באב תשכ"ח 20 באוגוסט 1968 ולכן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ו/או כל דין אחר אשר יבוא במקומו.
- 16.2. השוכר מצהיר ומסכים כי פרט לדמי השכירות לא שילם השוכר לבעל הדירה או לכל אדם אחר דמי מפתח או כל תמורה אחרת בגין השכירות וכי השוכר לא יהיה זכאי לדמי מפתח לצורך פינוי הדירה וכי אין לראות בכל תמורה שתשולם לפי חוזה זה כדמי מפתח.
- 16.3. השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע בדירה, ככל שישקיע ו/או כל שיפוץ שיערוך בדירה, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על פי חוק הגנת הדייר.
17. **כללי**
- 17.1. בעל הדירה יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה, להעבירן לאחר, לשעבדן ולעשות בהן כל פעולה שימצא לנכון ללא צורך בהסכמת השוכר וזאת בתנאי שתישמרנה כל זכויות השוכר על פי חוזה זה, ובכללן זכות השכירות של השוכר בדירה. במקרה של מכירת או העברת זכויותיו של בעל הדירה לאחר, יודיע בעל הדירה על כך בכתב לשוכר לפני המועד בו עליו למסור את הדירה, ובהודעה יפרט את פרטי הרוכש ודרכי ההתקשרות עימו.
- 17.2. מוסכם בזאת כי על אף האמור בכל דין, חובות שהצדדים לחוזה חבים זה לזה בגין חוזה זה אינם ניתנים לקיזוז, אלא בהסכמה של הצדדים מראש ובכתב.
- 17.3. השוכר יאפשר לבעל הדירה ו/או לבא-כוחו, בתיאום מראש ובתדירות ושעות סבירים, להיכנס אל הדירה על מנת לוודא קיום הוראות חוזה זה, לבצע תיקונים ולהראותה לשוכרים או רוכשים פוטנציאליים.
- 17.4. מוסכם על הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את ההסכמות בין הצדדים ומבטלים כל התקשרות, התחייבות, הבטחה וחוזה שנעשו, בכתב או בעל-פה, קודם לחתימת חוזה זה. עוד מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 17.5. כל ויתור, ארכה או הימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא ייחשב כוויתור של אותו צד על זכות ולא ימנעו ממנו תביעה עתידית לקיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.
- 17.6. כותרות סעיפי חוזה זה הוספו למען הנוחות בלבד ואין לתת להם משמעות פרשנית החורגת ממטרה זו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

בעל הדירה

נספח א' - רשימת תכולה (פריטים שנותרים בדירה)
***הרשימה תמולא על ידי שני הצדדים בהתאם לסעיף 2.1.2 ו-9.5**

מס'	הפריט
.1	
.2	
.3	
.4	
.5	
.6	
.7	
.8	
.9	
.10	
.11	
.12	

נספח ב' – פרוטוקול מצב הדירה

דירה ברחוב _____ בעיר _____ . תאריך: _____

להלן רשימת פגמים וליקויים שנמצאו בדירה בעת מסירתה:

קירות, האם הדירה מסוידת או לא

חורים, סדקים, לכלוך (כולל מיקום):

רטיבות, מיקום ותיאור הפגם:

חלונות (כולל ויטרינות, זכוכיות, תריסים וכיוב'), מיקום ותיאור הפגם:

דלתות (דלת כניסה, חדרים, מרפסות וכיוב'), מיקום ותיאור הפגם:

מטבח (כולל ארונות מטבח, כיורים, ברזים, שיש), תיאור הפגם:

מקלחת ושירותים (כולל אסלות, קרמיקות, מקלחון, ברזים, כיורים וכיוב'), תיאור הפגם:

דוד שמש / חשמל / מחמם גז, תיאור הפגם:

פירוט נוסף:
