

חוזה שכירות בלתי מוגנת

עיריית תל אביב-יפו — עדכון 2023 | נוצר על ידי LeaseLink

נערך ונחתם ב _____, ביום _____

— להלן "בעל הדירה" —

המשכיר (בעל הדירה): _____, ת.ז. _____, _____

משכיר נוסף: _____, ת.ז. _____, _____

— להלן "השוכר" —

השוכר: _____, ת.ז. _____, _____

שוכר שני: _____, ת.ז. _____, _____

בעל הדירה הינו בעל הזכויות הרשום של דירה בת _____ חדרים על הצמודותיה (ללא הצמודות), ברחוב _____ ב _____ (להלן: "הדירה"); בעל הדירה מעוניין להשכיר את הדירה לשוכר, והשוכר מעוניין לשכור את הדירה מבעל הדירה בשכירות בלתי מוגנת, בכפוף לתנאים ולהתחייבויות המפורטים בחוזה זה להלן.

1. הצהרות הצדדים

בעל הדירה מצהיר כדלקמן:

- 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.
- 1.2 כי הדירה ראויה למגורים וכי הדירה נמסרת לשוכר כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ, מלבד הפריטים המפורטים ברשימת התכולה המצורפת כנספח א' לחוזה זה (להלן: "רשימת תכולה").
- 1.3 כי לא ידוע לו על כוונה לפתוח בעבודות חיזוק לפי תמ"א 38/1 או בעבודות שיפוצים בבניין או בהריסת הבניין כחלק ממיזם פינוי בינוי או תמ"א 38/2 בו נמצאת הדירה.

השוכר מצהיר כדלקמן:

- 1.4 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 ולליקויים המפורטים בפרוטוקול מצב הדירה המצורף כנספח ב'.

2. מטרת השכירות

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

3. תקופת השכירות

- 3.1 מוסכם על הצדדים כי תקופת השכירות בדירה תהיה בת _____ חודשים, כך שתחל ביום _____ ותסתיים ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

4. דמי השכירות

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

(יש לבחור באפשרות אחת — מחק את האפשרות שאינה רלוונטית):

- 4.2 אפשרות א' (העברה בנקאית): דמי השכירות ישולמו בהעברה בנקאית שתבוצע לחשבון בנק _____ מס' _____ סניף _____, בכל _____ לחודש בתקופת השכירות.

- 4.2 אפשרות ב' (המחאות): 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 המחאות ייחשב כתשלום דמי השכירות.

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

5. תקופת האופציה

- 5.1 ניתנת בזאת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת אחת בלבד בת _____ חודשים שתחל מיד עם תום תקופת השכירות (להלן: "תקופת האופציה").
- 5.2 דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו כמפורט בסעיף 4.1, אולם בעל הדירה רשאי להודיע לשוכר על התייקרות של עד _____% בשיעור דמי השכירות החודשיים בתקופת האופציה.
- 5.3 מימוש תקופת האופציה כפוף למילוי כל התנאים המצטברים להלן על ידי השוכר:
- 5.3.1 השוכר שלח לבעל הדירה הודעה בכתב על רצונו לממש את תקופת האופציה וזאת לא יאוחר מ-_____ ימים לפני תום תקופת השכירות.
- 5.3.2 השוכר הפקיד בידי בעל הדירה, לא יאוחר מ-30 ימים לפני תום תקופת השכירות 12 המחאות בגין דמי השכירות בתקופת האופציה.
- 5.3.3 מובהר כי חובת הפקדת המחאות לא תחול אם הסכימו הצדדים בכתב על תשלום בהעברה בנקאית.
- 5.3.4 השוכר דאג לכך שהביטוחונות המוגדרים בסעיף 14 יוארכו כך שיהיו בתוקף במשך כל תקופת האופציה.
- 5.3.5 השוכר לא ביצע הפרה יסודית של חוזה זה ושעליה קיבל הודעה בכתב ומראש על ידי בעל הדירה.
- 5.4 מימש השוכר את תקופת האופציה, יחולו כל הוראות חוזה זה כלשונן ובהתאמות המתחייבות גם בתקופת האופציה.
- 5.5 מוסכם על הצדדים כי במידה שהשוכר לא מסר הודעה על מימוש תקופת האופציה במועד כאמור בסעיף 5.3.1, תסתיים תקופת השכירות במועד שנקבע בסעיף 3.1.

6. יידוע לקראת סוף תקופת האופציה

- 6.1 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.
- 6.2 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.

7. מיסים ותשלומים שוטפים

השוכר מתחייב:

- 7.1.1 לשאת בכל התשלומים השוטפים הנובעים משימוש שוטף בדירה, הכוללים בין היתר: חשמל, מים, ארנונה, גז וועד-בית (להלן: "התשלומים השוטפים").
- 7.1.2 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 חשבונותיו על שמו עד לתום תקופת השכירות.
- 7.1.3 לשלם את כל התשלומים השוטפים במועד. בעל הדירה רשאי, אחרי שנתן לשוכר התראה בכתב לפחות 14 ימים מראש, לשלם במקום השוכר כל תשלום שוטף שלא שולם במועד ולחייב את השוכר בהחזר התשלום.

בעל הדירה מתחייב:

- 7.2.1 לשאת בתשלום כל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים אשר חלים על פי דין או מטבעם על בעל דירה.
- 7.2.2 למען הסר ספק, תשלומים החורגים מתשלומי ועד בית השוטפים, והנדרשים ע"י ועד הבית לשם תחזוקת הבניין בו נמצאת הדירה יחולו על בעל הדירה.

8. תיקונים ושמירה על הדירה

- 8.1 השוכר מתחייב לשמור על הדירה במשך כל תקופת השכירות במצבה כפי שהצהיר בסעיף 1.2 וכפי שמפורט בפרוטוקול מצב הדירה, זאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.
- 8.2 בעל הדירה מתחייב לתקן כל קלקול, תקלה או פגם בדירה ובמחובר אליה חיבור של קבע על חשבונו ואשר נגרמו כתוצאה מבלאי סביר, לרבות ומבלי לגרוע מכך, במערכות החשמל, האינסטלציה, הדוד והמזגנים. בעל הדירה מתחייב לתקן תקלות אלה תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים.
- 8.3 על אף האמור בסעיף 8.2, 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 ימים.
- 8.4 מבלי להוריד מאחריות בעל הדירה, השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו לדירה כתוצאה משימוש לא סביר או רשלני של השוכר.
- 8.5 מוסכם על הצדדים כי, במידה שלא נכתב אחרת ברשימת התכולה המצורפת כנספח א', תחול האחריות לתיקון התכולה על בעל הדירה.

9. שינויים בדירה

- 9.1 השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהדירה או ממתקניה ושלא להרשות ולהתיר כל שינוי, תוספת או הריסה כאמור, ללא הסכמת בעל הדירה מראש ובכתב.
- 9.2 במקרה בו השוכר יבצע שינויים בדירה למרות האמור בסעיף 9.1, יוכל בעל הדירה לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם לדרוש מהשוכר להשיב את מצב הדירה לקדמותו או להותיר את השינויים.

10. ביטוח דירה

- 10.1 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 כלפי השוכר.

11. העברת זכות השכירות בדירה לאחר

- 11.1 ידוע לשוכר כי זכות השכירות שלו הינה אישית והוא מתחייב לא להעביר, לשעבד או למסור לאחר את זכויותיו לפי חוזה זה.
- 11.2 על אף האמור בסעיף 11.1, מוסכם כי בכפוף להסכמתו של בעל הדירה מראש ובכתב יהיה השוכר רשאי להעביר את זכות השכירות לאחר, בכפוף למציאת שוכר חלופי שיקבל על עצמו את כל הוראות חוזה זה.

12. החזרת הדירה

- 12.1 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 1.2, וזאת בכפוף לבלאי סביר.
- 12.2 מבלי לפגוע בהוראות סעיף 12.1, מוסכם כי במידה שהשוכר לא יפנה את הדירה, יהיה השוכר חייב בתשלום פיצוי מוסכם בסך השווה לדמי שכירות יומיים כפול 1.5 עבור כל יום של איחור.

13. הפרת החוזה

- 13.1 מוסכם על הצדדים כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו בכל הנוגע לחוזה זה.
- 13.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של חוזה זה:
- 13.2.1 עיכוב של מעל ל-7 ימים בתשלום דמי השכירות במלואם.
- 13.2.2 אי פינוי הדירה בתום תקופת השכירות או האופציה אם מומשה.
- 13.3 מוסכם בין הצדדים כי במקרה שהשוכר יפר הפרה יסודית של חוזה זה ולא יתקן את ההפרה תוך 7 ימים מהיום שנדרש לעשות כן בכתב, תהיה לבעל הדירה זכות לבטל את חוזה זה.

14. בטחונות

- 14.1 השוכר מפקיד במעמד חתימת חוזה זה בידי בעל הדירה את המסמכים כדלקמן:
- 14.1.1 שטר חוב חתום לטובת בעל הדירה על סך של _____ ₪ (שקלים חדשים), וכתב ערבות חתום.
- 14.1.2 פיקדון כספי או ערבות בנקאית אוטונומית לטובת בעל הדירה בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) (לא יותר מ-3 חודשי שכירות).
- 14.2 מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לעשות שימוש בבטחונות בכל מקרה של הפרה יסודית מצד השוכר בכפוף להתראה של 14 ימים מראש.
- 14.3 בעל הדירה ישיב לשוכר את הבטחונות שהפקיד בידיו לפי סעיף 14.1 לא יאוחר מ-30 ימים מתום תקופת השכירות, בכפוף להצגת אישורים על היעדר חובות.
- 14.4 יובהר כי במקרה של שוכרים-שותפים שיידרשו להמציא ערב, ימציא כל אחד מהשוכרים-שותפים ערב אחד.

15. אי-תחולת דיני הגנת הדייר

- 15.1 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.
- 15.2 השוכר מצהיר ומסכים כי פרט לדמי השכירות לא שילם השוכר לבעל הדירה דמי מפתח או כל תמורה אחרת בגין השכירות וכי השוכר לא יהיה זכאי לדמי מפתח עם פינוי הדירה.
- 15.3 השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע בדירה לא תקנה לו כל זכות כלשהי על פי חוק הגנת הדייר.

16.1 בעל הדירה יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה, להעבירן לאחר, לשעבדן ולעשות בהן כל פעולה שימצא לנכון ללא צורך בהסכמת השוכר, ובתנאי שתשמרנה כל זכויות השוכר על פי חוזה זה.

16.2 מוסכם בזאת כי על אף האמור בכל דין, חובות שהצדדים לחוזה חבים זה לזה אינם ניתנים לקיזוז, אלא בהסכמה של הצדדים מראש ובכתב.

16.3 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 פוטנציאליים בשלושת החודשים האחרונים לתקופת השכירות.

16.4 מוסכם על הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את ההסכמות בין הצדדים ומבטלים כל התקשרות, התחייבות, הבטחה וחוזה שנעשו קודם לחתימת חוזה זה.

16.5 כל ויתור, ארכה או הימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא ייחשב כויתור של אותו צד על זכות ולא ימנעו ממנו תביעה עתידית לקיום התחייבות כלשהי של הצד האחר.

16.6 כותרות סעיפי חוזה זה הוספו למען הנוחות בלבד ואין לתת להם משמעות פרשנית החורגת ממטרה זו.

חתימות הצדדים

השוכר

שם:

ת.ז.:

חתימה

תאריך

בעל הדירה

שם:

ת.ז.:

חתימה

תאריך

שוכר שני

שם:

ת.ז.:

חתימה

תאריך

בעל דירה נוסף

שם:

ת.ז.:

חתימה

תאריך

נספח א' — רשימת תכולה

לחוזת השכירות מתאריך _____

#	פריט	מצב
1		
2		
3		
4		
5		

חתימות הצדדים

השוכר
שם: _____
ת.ז.: _____
חתימה

תאריך

בעל הדירה
שם: _____
ת.ז.: _____
חתימה

תאריך

שוכר שני
שם: _____
ת.ז.: _____
חתימה

תאריך

בעל דירה נוסף
שם: _____
ת.ז.: _____
חתימה

תאריך
