

חוזה שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ב: כיום..... לחדש..... 19.....

בין

1. הגר..... והנשא(ת) ת. ז. ו/או.....

2. הגר..... והנשא(ת) ת. ז. ו/או.....

להלן "המשכיר"

לבין

1. הגר..... והנשא(ת) ת. ז. ו/או.....

2. הגר..... והנשא(ת) ת. ז. ו/או.....

להלן: "השוכר"

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

מבוא

הואיל והמשכיר הינו הבעלים של מתכר: דירה / אולם / חנות / מגרש / נכס, הכוללים..... חדרים, ברחוב..... מספר..... בקומה..... בעיר..... להוציא כל חלק אחר של הנכס. להלן "הממשכר"

והואיל והמשכיר מסכים בזה להשכיר את המתכר לשוכר והשוכר מסכים לשכור מאת המשכיר את הממשכר בשכירות שאינה מוגנת לפי חוקי הגנת הדייר מכל מין וסוג שהם.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. יתרת דמי השכירות ישולמו כדלקמן:
ביום..... עבור..... חדשים:

ביום..... עבור..... חדשים:

ביום..... עבור..... חדשים:

ביום..... עבור..... חדשים:

וכן ביום.....
ד. התנאים כסעפים א', ב', ג', הם כיא תניה יסודית המזכה את המשכיר בזכות לכיסול החוזה, ובפינוי המשכר.

5. חובת השוכר:

השוכר מתחייב:

א. להחזיק את הממשכר ואת הציוד והריהוט שבו, כמצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום כל נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ולא יגרום נזק לבית כולו ו/או לדיירי מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.

ב. לא להשכיר את הממשכר או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש בו או בכל חלק ממנו לאדם אחר בין כתמורה ובין בהעדרה, להוציא שימוש המותר בהתאם לחוזה זה, ואף לא להוציא ולא להשאיל את הציוד ו/או הריהוט שבו ולא כל חלק מהם.

ג. לא להפריע לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים בדרך כלשהי.

ד. לא לכעז בממשכר או בכל חלק ממנו, לרכות קירותיו החיצוניים שינוי כלשהו, ולא להוציא מהממשכר כל אבזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, וכן לא להוסיף תוספת כלשהי ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מכשיר כלשהו; אולם, כיצע השוכר שינוי כלשהו בממשכר ו/או הוסיף תוספת כלשהי יהיו השינויים ו/או התוספות הנ"ל שייכים למשכיר ולא תהא לשוכר זכות בהם.

1. המכוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו ונימנה על עיקריו.

2. אי-חלות חוקי הגנת הדייר:

השוכר מצהיר בזה שלא נתן ולא יהן דמי מפתח כלשהם עבור הממשכר ו/או בקשר אליו, כן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה היה משוחרר מחוקי הגנת הדייר, ועל כן לא יחולו על הממשכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחסו אליו, חוקי הגנת הדייר או שיבואו במקומם.

3. מטרות השכירות ותקופת השכירות:

א. השכרת הממשכר עלפי חוזה זה היא למטרה כדלהלן..... כלכד.....
והשוכר או מי מטעמו אינם רשאים לעשות שימוש בממשכר לכל מטרה אחרת, וזה בכל אופן וצורה שהם.

ב. תקופת השכירות תמשך..... חדשים.
החל מיום..... ועד יום..... שעה 12.00 כלכד.

ג. בתום תקופת השכירות, מתחייב בזה השוכר לפנות את הממשכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופגרי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, עם כל המנעולים ו/או המפתחות שלו למעט האמור בנספח א'.

ד. כל התנאים כסעפים א', ב', ג', הם תנאים יסודיים המזכים את המשכיר בכיסול החוזה, ובפינוי המשכר, וכן בפיצויים כאמור להלן.

4. תשלום דמי השכירות:

א. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות לחדש בסכום כשקלים חדשים השווה ל..... דולר ארה"ב לפי השער היציג בשעת התשלום; או כתוספת עליית מדד יוקר המחיה האחרון הידוע, לפי ברירת המשכיר. כל התשלומים לפי חוזה זה ייעשו בדיוקנות מוחלטת.

ב. דמי השכירות עבור התקופה שהתחילה ביום..... וסופה ביום..... שולמו ע"י השוכר.

10. מוסכים ושיירות

א. מס רכוש ממסלתי יחול על המשכיר ואילו כל המוסכים והתשלומים הנגזרים לאחזקת המושכר והחלים על דיירי יחולו על השוכר, כן ישלם השוכר את כל התשלומים כגון: ארנונות עירוניות, מס עסקים, מים, חשמל, גז, טלפון, מעלית, נקיט וכיו"ד וכן כל התשלומים לנציגות ואו לועדי הכית או לכל הכית או למשכיר עבור ההחזקה ותיקוני הכית או חלק יחסי של חוצאות החזקת הכית שאינן כית משותף או שאין בו ועד בית.

ב. צד שיפר חוזה זה, לא ימלא, או יאחר למלאו ישלם לצד האחר את מלוא הנזקים, ההפסדים, ואבדן הרווחים שנגרמו בשל כך, אין כאמור בסעיף זה, כדי לפגוע בזכות המשכיר לתכוע פינוי המושכר או כל סעד אחר.

11. השוכר מצהיר כזה כי ראה את המושכר ומצאו תיקן וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו והינו מוותר כזה על טענות כלשהן, כיחס לטיב המושכר, מצבו ותכונותיו.

12. טלפון

המשכיר מתחייב להשאיר הטלפון, מס'..... (אם קיים) לשימוש הכלעדי/המשותף של השוכר. והשוכר מתחייב כזה לשלם חשבוניות הטלפון כסידורם, הצדדים יבקשו קריאת מונה מסעם מנהל שירותי הטלפון בתחילת תקופת השכירות ויקבעו את תחילת החיוב של השוכר בתשלומים בגין הטלפון. היה והשוכר לא שילם כדיוקנות חשכון טלפון כל שהוא יהיה המשכיר רשאי להורות למנהל שירותי הטלפון לנתק את קו הטלפון.

13. הארכת תקופת השכירות (אופציה)

לשוכר זכות להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של..... חודשים; החל: מתאריך..... ועד לתאריך..... ובלבד שיודיע על כך בכתב למשכיר שלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות. דמי השכירות יהיו בתקופת ההארכה מוצמדים למדד המצטבר של המחירים לצרכן ואו שער של דולר ארה"ב, לפי ברירת המשכיר ובתנאי מפורש שלא יהיו כל הפרות שהן בתקופת חוזה זה. הערכויות, שכדי המשכיר או הנאמן נשאות בתוקפן.

השוכר יאפשר למשכיר שלושה חודשים לפני תום תקופת החוזה להציע ולהראות את המושכר לדיירים בכוח. השוכר מתחייב להודיע למשכיר חודשיים מראש על תאריך גמר יחסי השכירות במכתב רשום.

14. פינוי המושכר

א. מיד כחום תקופת השכירות על פי חוזה זה מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולמסרו לרשות המשכיר ביום הקובע עד שעה 12.00 בצהריים ריק מכל אדם ואו חפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב ותקין, אחרי סידור. אם השוכר לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה הינו מתחייב כזה לשלם סך בשקלים חדשים חשונה דולר ארה"ב..... עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר כדמי פיצויים כפועים ומוסכמים מראש.

ב. האמור בפסקא (א) לעיל לא יפגע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד אחר, וכן כל התרופות המובאות לעיל, (כן רשאי הוא לנתק קו הטלפון, החשמל, הגז והמים), הינו תנאי יסודי.

15. מס ערך מוסף

מס ערך מוסף (כאם יחול על המושכר) ישולם על-ידי השוכר, בנוסף לדמי השכירות, וזיום תשלום דמי השכירות.

16. ביול החוזה, שכ"ס ער"ד ודמי התיווך:

ביול החוזה וסטרי הכנתו חל על.....

שכ"ס ער"ד ותנאמן חל על.....

דמי התיווך יחולו על.....

ה. לתקן כל נזק ואו קלקול שייגרמו למושכר תוך תקופת השכירות. לא תקן השוכר קלקול או נזק כאמור, יהא המשכיר רשאי לבצע תקן זה והוצאות התיווך יהיו על השוכר. השוכר מתחייב כזה לשלם למשכיר כל סכום כזה בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשכיר בכתב.

ו. האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, הינו תניה יסודית וזכותו של המשכיר לתכוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ואו כל סעד אחר.

ז. המשכיר יהיה רשאי להכנס למושכר בכל שעה סבירה כדי לברר אם ממלא השוכר את תנאי חוזה זה. כן יהא רשאי המשכיר להכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים - אולם אין כאמור כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר. השוכר חייב לאפשר למשכיר או הכאים מטעמו להכנס למושכר לשם ביצוע התיקונים. למשכיר הזכות להחזיק כעוקת מסתתרת המושכר לכיוצום.

7. בטחונות לביצוע החוזה ופנוי המושכר

א. להבטחת ביצוע כל התחייבותיו של השוכר על פי חוזה זה יפקיד השוכר בעת חתימת חוזה זה לידי הנאמן של מר..... כנאמן שטריחת בלי ציח סכומים, מועדי פרשת, החתומים ביד השוכר כעושה השטר/הצק ובידי הערבים:

.....1.

.....2.

.....3.

כערבים כערבות אוראל, ובלבד שיסכים להם המשכיר, והיה והשוכר לא פונה את המושכר ואו לא מילא אחר כל התחייבותיו על פי חוזה זה, או חלק מהן, יעביר הנאמן את שטרי חוב/הצקים אל המשכיר. עם מסירת המושכר, הרהיטים והציוד כהתאם לאמור בחוזה זה ותשלום כל החיובים החלים על השוכר, יחזיר הנאמן את שטר החוב/הצקים הנזיל לשוכר, וזה לאחר תשלום כל חובותיו עיי השוכר, הנובעות מחוזה זה.

ב. הצגתו לפרעון של שטר זה או ביצועו בהוצאה לפועל או השגת תביעה לפיו, לא יפגעו בזכותו של המשכיר לתכוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר ונוסף.

8. שלטים ופרסומת מחוץ למושכר ובחזית הבית

השוכר לא יהיה רשאי לתלות שלטים ודרכי פרסום ללא הסכמה מפורשת של המשכיר על המקום, גודל ותוכן השלטים.

9. שינויים במושכר

אסור לשוכר לבצע שינויים או להשתמש במושכר בניגוד לכל רשיון קיים ואו מבלי לקבל רשיון מתאים מידי השלטונות המתאימים ואו הרשויות המוסמכות. היה ויבצע השוכר שינוי כל שהוא במושכר או בקירותיו ללא רשיון, או יגרם על ידי השינויים נזק לדיירים אחרים או לבנין, הרי כל ההוצאות לרכות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ואחרות שייגרמו למשכיר יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב לשלם למשכיר תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר; היה והמשכיר ישלם סכום כלשהו בקשר לאמור לעיל מתחייב כזה השוכר להחזיר את הסכום למשכיר לפי הקבלות שימצא לשוכר וזאת תוך 7 ימים מיום הדרישה הראשונה של המשכיר, והשוכר לא שלמו יתבע המשכיר את השוכר ואו הערבים לדין והם יהיו חייבים לשפוט.

למרות האמור לעיל יהיה השוכר רשאי (ועל חשבונו בלבד):

..... א

..... ב

..... ג

אין כאמור בסעיף זה גורע מהאמור במס' 9 דלעיל.

19. תגידה

בדבר חגית רכבו של השוכר הפסכם כולחא:

20. ביטוח דמושכר ותכולתו

השוכר מתחייב לבטח את המושכר וכל אשר בו בביטוח
השוכר מקדיד. השוכר ישא בתשלומים בגין הבטוח והאמוד,
הבטוח יעשה כתב.
או אצל הסוכן.

רשימת הריהוט והציוד שבמושבר:

תנאים נוספים:

ולדאיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר

כתב ערבות

אנו הח"מ ערבים הדדית מלאה לכל ההתחייבויות וללא ירצאים מן הכלל, הנבעות
מחוזה זה.

..... 1.

..... 2.

..... 3.

..... 1. אני הח"מ הנרשא ת. ז. מס'
(שם משפחה) (שם פרטי)

..... הגר ב-

..... טלפון מס' שמקצועי העובד ב-

..... (שם המפעל, הכתובת והטלפון)

חתימה

..... 2. אני הח"מ הנרשא ת. ז. מס'
(שם משפחה) (שם פרטי)

..... הגר ב-

..... טלפון מס' שמקצועי העובד ב-

..... (שם המפעל, הכתובת והטלפון)

חתימה

..... 3. אני הח"מ הנרשא ת. ז. מס'
(שם משפחה) (שם פרטי)

..... הגר ב-

..... טלפון מס' שמקצועי העובד ב-

..... (שם המפעל, הכתובת והטלפון)

חתימה