

# חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

בין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתה: \_\_\_\_\_  
(להלן- "המשכירים או המשכירה") מצד אחד

ובין \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתו: \_\_\_\_\_  
(להלן- "השוכרים או השוכר") מצד שני

**הואיל:** והמשכירים הינם הבעלים ובעלי זכות החזקה הייחודית בדירה בת \_\_\_\_\_ חדרים, הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_, בעיר \_\_\_\_\_.  
(להלן: "הדירה או המושכר").

**והואיל:** ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן.

**והואיל:** והשוכרים מצהירים כי לא שילמו למשכירים כל דמי מפתח עבור הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן.

**והואיל:** והמשכירים מעוניינים להשכיר את הדירה והשוכרים מעוניינים לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיו מוגנים בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.

**והואיל:** והדירה מושכרת למטרת מגורים בלבד, ונועדה לשמש למגורים בלבד ולא לכל מטרה אחרת.

## לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. השוכרים מצהירים כי ידוע להם שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה.
3. השוכר מצהיר ומאשר כי בדק את המושכר, את שטחו ואת כל הפרטים המתייחסים אליו ואת כל הפרטים המתייחסים אליו ואשר יש בהם כדי

להשפיע על התקשרותו בהסכם זה, ומצאו מתאים למטרותיו, לשביעות רצונו המלאה. בחתימתו על הסכם זה מוותר השוכר על זכותו לטעון כל טענת ברירה, אי התאמה, מום בקשר לשכירות ולמושכר.

#### **א. תקופת השכירות ודמי השכירות**

4. המשכירים משכירים בזה והשוכרים מקבלים בשכירות את הדירה למגורים בלבד החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ סה"כ \_\_\_\_\_ חודשים (להלן - "תקופת השכירות").

5. א. עבור תקופת השכירות ישלמו השוכרים למשכירים דמי שכירות חודשיים בסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח לחודש (\_\_\_\_\_), דמי השכירות ישולמו מראש ב 12 צ'קים בתשלומים חודשיים, של היום ה- 15 בחודש: \_\_\_\_\_ סה"כ 12 צ'קים. התשלום של החודש הראשון על סה"כ \_\_\_\_\_ ישולם במזומן בעת מתן חתימת חוזה זה ביחד עם כל שאר הצ'קים.

#### **הוראות סעיף זה הינן תנאים יסודיים בהסכם זה.**

6. פיגר השוכר בתשלום של סכום כלשהוא שעליו לשלם למשכיר, ישלם השוכר ריבית פיגורים על הסכום שבפיגור בשיעור המקסימלי הנהוג בבנק ישראל על משיכת יתר חריגה בחשבון עו"ש דביטורי. הריבית תחושב מהיום שהיה על השוכר לשלם את הסכום ועד ליום שהסכום שולם בפועל. אין בתשלום הריבית בכדי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר.

7. בכפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה ניתנת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת.

8. השוכרים ישאו על חשבונם בכל התשלומים והחייבים שיווצרו בתקופת השכירות בגין שימוש בחשמל, מים, ועד בית וגז. השוכרים מתחייבים לשלם למשכירה כל סכום שהחובה לשלמו חלה על השוכרים. **הוראות סעיף זה הינן תנאים יסודיים בהסכם זה.**

9. במידה שהשוכרים יבקשו להתקין קו טלפון בדירה הם ישאו בהוצאות ההתקנה בעצמם ועל חשבונם. בגמר השכירות מכל סיבה, תהא אשר תהא, יהיו רשאים השוכרים לבקש העתקת הטלפון בעצמם ועל חשבונם.

10. השוכרים מתחייבים לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציאו ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכירים לפי דרישת המשכירים.

11. המשכירים ישאו בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה.
12. למניעת ספק מובהר בזה באופן מפורש והשוכרים נותנים בזאת הסכמתם המלאה לכך כי השוכרים ישלמו למשכירים את דמי השכירות במלואם כקבוע בהסכם זה, וכן יישאו בכל שאר התשלומים החלים עליהם לפי הסכם זה, והכל בגין כל תקופת השכירות, **בין אם ישתמשו בפועל במושכר ובין אם לאו יעזבו את המושכר מכל סיבה שהיא**. הוראות סעיף זה הינן תנאים יסודיים בהסכם זה.

### **ב. השימוש והחזקה במושכר**

13. השוכרים מתחייבים בהתחייבות יסודית בהסכם זה, כי הדירה תשמש למגורים בלבד של השוכרים, וכי לא ינהלו עסק מכל מין וסוג שהוא בדירה. הפרת סעיף זה תהיה הפרה יסודית של הסכם זה, והפרתו תזכה את המשכירים בזכות לפנות מיידית את השוכר מהדירה ויחולו כל ההוראות המפורטות בהסכם זה.
14. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, במהלך כל תקופת השכירות או תקופת השכירות המוארכת לפי העניין מתחייב השוכר כדלקמן:
- לשמור על הריהוט בדירה, הניקיון המושכר ולא לגרום לכלוך בסביבתו.
  - למלא בדיקנות אחר החוקים, התקנות וחוקי העזר החלים על המושכר והשימוש בו, לשלם במלואם ובמועדם אשר יוטלו עליו, כאם יוטלו.
  - להשתמש במושכר באופן שלא ייגרמו בקשר עם השימוש בו מטרד, ובכלל זה רעש ו/או ריח בלתי סבירים, הפרעה או נזק מכל מין וסוג שהוא למושכר, לשאר דיירי הבניין ו/או לצדדים שלישיים כלשהם, לרבות לכלל הציבור.
15. השוכרים אינם רשאים להעביר זכויותיהם על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור להם להשכיר את הדירה ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור להם למסור החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או בחפצים או בחלק מהם, בין מוגדרים ובין לא מוגדרים ובין יחד עמו, ללא הסכמת המשכירים.
16. המשכיר יהיה רשאי, להעביר, למכור, לשעבד או להמחות את זכויותיו במושכר ואת זכויותיו על פי הסכם זה, או בכל ממנו לאחר או לאחרים, כראות עיניו, ובלבד שזכויות השוכר עפ"י הסכם זה לא תפגענה, ובתנאי שבמקרה של העברת זכויות על ידי המשכיר כאמור לעיל, מקבל הזכויות על הנעבר, קיבל על עצמו לקיים את כל התחייבויות המשכיר כלפי השוכר על פי הסכם זה.

17. השוכרים מתחייבים לשמור על הדירה שמירה מעולה ולתקן על חשבונם ולשביעות רצון המשכירים כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכרים או מי מטעמם מיד עם דרישת המשכירים ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר, והם מתחייבים להחזיר למשכירים את הדירה מסודרת נקייה ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכרים מתחייבים שלא לקדוח חורים ולא לתלות חפצים בקירות הדירה ללא רשות המשכירים מראש.

18. המשכירים מצידם יהיו חייבים לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליהם כמשכירים (צנרת פנימית, דוד מים וכל המחובר לו דרך קבע, מערכות החשמל בלבד) וזאת תוך זמן סביר (עד 48 שעות) מיום דרישת השוכרים, שאם לא כן יהיו רשאים השוכרים לבצע את התיקון בעצמם ולחייב את המשכירים בהוצאות התיקון, או לקזז את ההוצאה מדמי השכירות.

19. השוכרים מצהירים כי קיבלו את הדירה נקיה, מסודרת, מרוהטת קומפלט ומתאימה למגורים.

20. השוכר מתחייב לא לבצע ו/או לערוך כל שינויים, תיקונים שכלולים, תוספות, או כל עבודות בניה כלשהן, מכל מין וסוג שהוא במושכר, בלא לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בוצעו עבודות ללא הסכמת המשכיר אזי מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לראות בכך את הפרת ההסכם, יהיה המשכיר רשאי:

- להרוס על חשבון השוכר את העבודות לאחר מתן התראה מוקדמת של 14 יום לשוכר, ולבצע את כל התיקונים במושכר שיתחייבו מההריסה, על מנת להביא את המושכר למצבו לפני ביצוע העבודות, הכל על חשבון השוכר.
- להשאיר בידיו ובקניינו את העבודות, והשוכר מסכים בחתימתו על הסכם זה שהעבודות יהיו לקניינו הבלעדי של המשכיר, מבלי שיגיע לו דבר מהמשכיר בגין העבודות.
- עבודות אשר תבוצענה באישור המשכיר, תהיינה לקניינו של המשכיר, והשוכר לא יהיה זכאי עם פינוי המושכר על ידו לפרק ו/או להוציאן מהמושכר, או לכל תשלום שהוא בגינן מאת המשכיר, או לכל הפחתה בדמי השכירות למרות זאת, יהיה המשכיר רשאי עם תום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להשיב על חשבונם של השוכר את המושכר לקדמותו.

## ג. אחריות לנזק

21. השוכרים יהיו אחראים על חשבונם לפצות את המשכירים ו/או צד שלישי כלשהוא על כל הנזקים שהם עלולים לגרום בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק במבנה הדירה או ריהוט ומכשירים אלקטרוניים ולהחזיר למשכירים כל סכום שייתבעו לשלם בקשר לנזקים כאמור.
22. השוכר יהיה אחראי לכל נזק גוף ו/או רכוש ו/או הפסד או אבדן שייגרמו למשכיר, לצד ג' כלשהוא או לגופו של אדם או רכוש כלשהוא, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לו לעצמו, במידה ונזק כאמור ינבע ממצב המושכר, ככל שהדבר נובע מרשלנותו של השוכר ו/או ייגרם בגין ציוד שיותקן במושכר על ידי השוכר ו/או עבודות שתתבצעה על ידי השוכר ו/או מעשה או מחדל רשלניים שלו ו/או עובדיו, משתמשיו, מורשיו, ו/או מי שיבצע שירותים עבורו.
23. מוסכם על הצדדים כי השוכר לא יהיה אחראי כלפי המשכיר ו/או כלפי צדדים שלישיים אחרים בגין פגמים וליקויים הנובעים מבלאי סביר.

## ד. פינוי המושכר

24. השוכרים מתחייבים לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה, ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לידי המשכירים, כאשר המושכר פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ומסודר, ובמצבה כפי שהשוכר קיבל אותה מאת המשכיר.
25. לא פינו השוכרים את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכויות המשכיר על פי הסכם זה ועפ"י כל דין, ישלמו המשכירים לשוכרים סך של – 400 ₪ (ארבע מאות ₪) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכירים, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכירים לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר. סכום זה נקבע כדמי שימוש ראויים ו/או כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, אותה העריכו הצדדים, ללא צורך בהוכחת נזק.
26. תשלום דמי השכירות הראויים הראויים ו/או דמי הנזק הצפויים, כאמור לעיל, אין בהם כדי לשחרר את השוכר מחובתו לפנות את המושכר.
27. לא פינו השוכרים את המושכר במועד, כמפורט לעיל, יהיה המשכירים זכאים לתבוע מאת השוכרים את כל הסכומים, המיסים, התשלומים, ההתחייבויות, דמי השכירות, הוצאות תיקונים, דמי נזק, דמי שימוש ראויים, הפסדים וכל תשלום אחר, ללא יוצא מן הכלל, כמפורט בהסכם זה, בשל התקופה מהמועד שהיה על הושכר לפנות את המושכר ועד המועד בו יפנה את המושכר בפועל,

כאילו נמשכה תקופת השכירות, וזאת מבלי לפגוע בחובת השוכרים לפנות את המושכר ומבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לרשות המשכיר, בהתאם להסכם זה ו/או על פי דין.

28. קבלת דמי שימוש ראויים, כאמור ותשלומים לא יהיה בהם כדי ליצור יחסי שכירות בין השוכר למשכיר לגבי התקופה שלאחר המועד בו היה על השוכר לפנות את המושכר.

29. השוכרים מצהירים בזה כי, במידה והפרו הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנו את ההפרה לאחר קבלת הודעה מהמשכירים, יהיו רשאים המשכירים, להיכנס לדירה לתפוס בה חזקה, ולפנות את השוכרים על כל המטלטלין השייכים להם, ולשם כך לפרוץ את מנעולי הדירה ולנקוט בכל דרך אחרת תוך שימוש בכח סביר, וכל ההוצאות בשל כך יחולו על השוכר. **השוכרים מצהירים בזה כי הם לא יתנגדו, והם נותנים בזאת הסכמתם המלאה לפינויים על ידי השוכר במידה וכאמור הפרו הסכם זה הפרה יסודית וחתימתו של השוכר על הסכם זה מהווה הסכמה בלתי חוזרת של השוכר למתן פסק דין נגדו בתום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה על ידי המשכיר, מכל סיבה שהיא.**

30. שום שתיקה או חוסר פעולה מצדם של המשכירים בקשר להפרת סעיף מסעיפי הסכם זה ע"י השוכרים או ביצוע כל זכות הקיימת למשכיר לא תחשב כויתור על אותה זכות ולא תמנע מהם לתבוע עקב הפרת הסכם זה בכל מועד שהוא בכפוף לכל דין.

31. הוראות פרק זה יחולו במלואם גם במקרה של ביטול ההסכם כדון.

## **ה. בטחונות**

32. להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקייהם של המשכירים בגין האמור בהסכם זה ו/או להבטחת פינוי הדירה במועד ו/או להבטחת תשלום המסים ו/או התשלומים החלים על השוכרים יפקידו השוכרים בידי המשכירים צ'ק בטחון על סה"כ – \_\_\_\_\_ ש"ח (\_\_\_\_\_) , ו 3 צ'קים לרשויות השונות (חברת החשמל, עין נטפים וגז) לשביעות רצונם של המשכירה.

33. הסכום הנקוב בסעיף 32 (\_\_\_\_\_) יהווה גם פיצוי קבוע ומוערך מראש בגין הפרה יסודית של ההסכם מבלי לגרוע מסכום הפיצוי היומי בגין אי פינוי המושכר במועד כמפורט בהסכם זה. זמן פרעון של הפקדה מיידית, וחתימת השוכר על הסכם זה הינה בבחינת הרשאה למשכירים למלא את זמן הפירעון לפי שיקול דעתם.

34. מוסכם בזאת כי אין במתן הערבות והפקדת המזומן ו/או בפרעונם משום ויתור מצד המשכיר על זכותו לסעדים אחרים כנגד השוכר, בין שמקורם בסעיפי הסכם זה ובין לפי הוראות הדין.

35. המשכירים לא יעשו שימוש בצ'ק רק מקום בו הפרו השוכרים התחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות התחייבויותיהם לביצוע כל תשלום החל עליהם על פי סעיפי ההסכם, לרבות למשכיר ו/או לצד ג' כלשהוא ו/או מכח הוראות כל דין ו/או לכיסוי כל נזק ו/או אבדן שנגרמו למושכר, בנסיבות המזכות את המשכיר לפיצוי ו/או שיפוי ו/או השבה, לפי סעיפי הסכם זה ו/או מכח הוראות כל דין.

36. חודש לאחר גמר תקופת השכירות ולאחר שהמשכירים יווכחו לדעת כי השוכרים עמדו בכל תנאי הסכם זה, יוחזרו הצ'קים לשוכרים.

## **ו. הפרות**

37. מוסכם בזאת כי הפרת אחד או יותר מהסעיפים יהוו הפרה יסודית של ההסכם על כל המשתמע מכך, בנוסף לעילה לכל סעד ותרופה ע"פ דין או עפ"י הוראות הסכם זה.

38. הפר השוכר התחייבות אחרת מבין התחייבויותיו בהסכם זה וההפרה לא תוקנה בתוך 10 ימים מיום שנדרש לעשות כן ע"י המשכיר, יהיה המשכיר ראשי, בנוסף לכל סעד ותרופה אחרים העומדים לו עפ"י דין או עפ"י הוראות הסכם זה, לבטל לאלתר את ההסכם. ביטלו המשכירים הסכם זה, יהיו זכאים לדרוש מהשוכרים פינוי המידי של המושכר אף לפני תום תקופת השכירות, והשוכרים יהיו חייבים להשיב את החזקה במושכר, מייד לכשיידרש לעשות כן, ולשלם למשכיר את סכום הפיצויים המוסכמים המפורטים לעיל.

## **ז. שונות**

39. הצדדים מצהירים ומאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל מה שהוסכם והותנה ביניהם במלואו וכי הצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות, בע"פ או בכתב, שאינן נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם בכלל, לפני מועד חתימתו.

40. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי שייעשה בהסכם זה או בקשר אליו בין הצדדים, אלא אם ייעשה בכתב ויחתם על ידי שני הצדדים.

41. מוסכם כי בכל מקום בו דרושה הסכמת מי מהצדדים לביצוע פעולה, לא יהיה כל תוקף להסכמה אלא אם נעשתה בכתב.

42. השוכרים מתחייבים לאפשר למשכירים או לבא כוחם להיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע תיקונים ו/או שיפוצים ו/או להצגת הדירה בפני אחר. המשכירים רשאים להעביר את זכויותיהם בדירה לצד ג', ובלבד שזכויות השוכרים על פי הסכם זה לא תפגענה (המשכירים יתנו הודעה בכתב לשוכרים לאחר מכירת זכויותיהם בדירה). לשוכרים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המשכירים במידה והמשכירים ימכרו את זכויותיהם בדירה לצד ג'.

43. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה: המשכירים - הכתובת המפורטת במבוא להסכם. השוכרים - כתובת הדירה (לאחר כניסה לדירה).

44. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כנמסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום,**

---

**השוכרים**

---

**המשכירים**