

חוזה שכירות - (בלתי מוגנת)

המשכיר: _____
המשכיר חפץ להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972, לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה.

השוכר: _____ חפץ לשכור את המושכר מאת המשכיר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972, לתקופה ובתנאים כמפורט בהסכם זה.

הצדדים מצהירים בזה כי ביום תחילתו של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ח 1968, דהינו 20.8.1968 לא היה דייר הזכאי להחזיק במושכר ו/או כי המושכר נתפנה מכל דייר הזכאי להחזיק בו, כי השוכר לא שילם למשכיר דמי מפתח או כל תמורה אחרת, עבור הסכמתו להשכיר לו את המושכר, כי על כן הותנה והוסכם כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 לא תחול על השכירות ועל יחסי הצדדים לפי חוזה זה.

המשכיר משכיר והשוכר שוכר את הדירה הנמצאת ברחוב _____ החל מתאריך _____ ועד _____ למטרת מגורים בלבד.
השוכר מתחייב לשלם למשכיר דמי שכירות בסך _____ (לפי השער היציג הידוע ביום התשלום). אופן התשלום: _____
תשלום ראשון..ישולם סך של _____ לפי שער יציג

דברי ההקדמה הנ"ל מהווים חלק עיקרי ובלתי ניפרד מהסכם זה.

- הצדדים מסכימים שכל שינוי בהסכם זה יעשה בכתב בלבד.
- השוכר מתחייב להשתמש במושכר אך ורק למטרה לעיל ולא למטרה אחרת כלשהי בלי הסכמתו של המשכיר בכתב.
- השוכר מצהיר בזה כי יקבל את החזקה על המושכר, וכי הוא מחזיק במושכר במצב מתאים למטרתו והוא מוותר על כל טענת מום או ברירה, והריהו מתחייב לפצות את המשכיר עבור כל נזק שיגרם למושכר בין אם המשכיר תקן את המושכר בפועל או בין אם לאו (אלא אם כן תיקן השוכר את הנזק לשביעות רצון המשכיר) למעט ליקויים שיפורטו בנספח. אחריות המשכיר על המבנה + מערכת הצנרת וחשמל.
- השוכר מתחייב לא למסור או להעביר או להשכיר את המושכר או חלק ממנו, או חלק ממנו או את זכותו על המושכר או על חלק ממנו וכן לא להרשות למי שהוא אחר להשתמש או להמשיך להשתמש במושכר או חלק ממנו וכן לא לשתף מי שהוא בהחזקת המושכר או בשימוש בו או בכל הנאה ממנו. בין אם השימוש או הנאה החלקית מוגדרים או בלתי מוגדרים וכן אסור לשוכר להעניק למי שהוא זכות במושכר כבר רשות, בין בתמורה או בלי כל תמורה, בלי לקבל רשות בכתב מראש לכך מאת המשכיר.
- השוכר מתחייב לשלם כל תשלום בהתאם לחוזה זה בהתאם לתנאי התשלום המצוינים בחוזה זה וקבלת תשלום ע"י המשכיר או אחר - לאחר יום הפירעון, לא תחשב כוויתור מצידו על הפרת התחייבותו של השוכר, או הסכמתו לאיחור של אותו תשלום או הבאים אחריו.
- השוכר מתחייב להרשות למשכיר או לבא כוחו להיכנס למושכר בכל זמן ועת המתקבל על הדעת ולא יותר מ-3 פעמים בכל שנה, בתיאום מראש כדי לבדוק את מצב המושכר וגם/או להוציא לפועל תיקונים בליקויים שלא נובעים מבלאי טבעי או שימוש סביר ורגיל וגם/או כדי להראות את המושכר לאנשים או קונים אחרים, אך שום דבר בסעיף זה לא יחשב כמטיל על המשכיר חובה לעשות איזה שהם תיקונים במושכר. {אולם במידה והודיע השוכר למשכיר כי ברצונו לסיים את חוזה השכירות רשאי יהיה המשכיר להראות את הדירה לאנשים או קונים אחרים בכל עת ובתאום מראש}
- השוכר מתחייב לשמור על ניקיון המושכר וכן על ניקיון חדר המדרגות, החצר, הגינה, וכל שאר המקומות המשותפים לו ולשאר דיירי הבית.
- השוכר מתחייב לא לשנות את מבנה המושכר באיזה אופן שהוא, וכן לא להוסיף לו כל מבנה בלי קבלת רשות בכתב מאת המשכיר, מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לפי סעיף זה, הרי כל הוספה או שינוי שיעשו

במושכר יחשבו כרכושו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מאת השוכר לסלקם ובמקרה זה על השוכר לעשות זאת על חשבונו הוא ולמשכיר הרשות לעשות זאת על-חשבון השוכר.

9. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע כל קלקול או נזק בו, ובכל פעם שיגרם איזה נזק או קלקול במושכר או בכל חלק הקשור בו, שלא נובע מבלאי טבעי או נזקי טבע, לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול כזה. במקרה שהשוכר לא ימלא אחרי תנאי סעיף זה, המשכיר יהיה רשאי, בלי לפגוע בזכותו לכל תרופה או סעד אחר, לתבוע מהשוכר, הן בתקופת השכירות והן לאחר מכן, את המחיר או המחיר המשוער של התיקונים או ההוצאות המוערות של תיקון כל נזק וזה גם לפני שהמשכיר יוציא לפועל את התיקונים או יתקן את הנזקים.

10. השוכר מתחייב לא לתלות ולא להעמיד כל שלטים או סימנים על שער הבית ולא בכל חלק אחר מהבית והגדר בלי הסכמת המשכיר.

11. השוכר מתחייב לא לתלות כל כביסה במרפסות השייכות לדירה והפונות לחזית או לחזיתות הבית אלא במקום המיועד לכך.

12. על השוכר לשלם את המיסים העירוניים השוטפים החלים על המושכר לעירייה בתחומה מצויה המושכר וכל זאת באופן סדיר ושוטף. בנוסף תשלומי חברת חשמל, טלפון וגז.

13. השוכר מסכים ומתחייב לשלם לועד הבית בכל חודש את ההוצאות הכרוכות במאור וניקוי חדר המדרגות, ניקוי החצר, החזקת הגן, הוצאות אלה תתחלקנה בין כל דיירי ומחזיקי הבית באופן המקובל בבנין.

14. המשכיר רשאי להעביר את כל זכויותיו לפי הסכם זה לאדם ו/או לגוף כלשהו ללא פגיעה בתנאי החוזה.

15. אם השוכר יפר או לא יקיים איזה תנאי או התחייבות הכלולים בחוזה הזה, או אם השוכר לא ישלם בזמן איזה שהוא סכום שהוא חייב בו לפי החוזה הזה וגם/או אם התאגיד או השותפות המהווה את השכירות תפורק או תחוסל, אזי בכל אחד מהמקרים הנ"ל יחשב החוזה הזה כבטל ומבוטל ומבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד או תרופה אחרים, יהיה הוא רשאי לתבוע מיד את פיננו המושכר ובכל מקרה הרשות בידי המשכיר לתבוע מאת השוכר כל נזק שייגרם לו עקב הפרה או אי קיום כנ"ל, או לעשות את כל התיקונים והדברים האחרים שהשוכר חייב בעשייתם ולתבוע את ההוצאות שניגרמו לו מאת השוכר מבלי לפגוע באיזה מזכויותיו האחרות לפי הסכם זה.

16. השוכר מאשר כי הוא ראה וברק את התכולה וכי מצא אותה במצב תקין וראוי. אי לכך הוא מתחייב בזה להחזיר את כל אלה באותו מצב למעט פחת סביר כתוצאה משימוש רגיל ולתקן על חשבונו כל פגם וכל קילקול הנובע משימוש שאינו רגיל וסביר שיתגלה בדירה ו/או בתכולה סמוך לאחר שיתגלה. פרט לליקויים מבלאי סביר אשר יחולו על המשכיר ויתקנו על ידו בסמוך לאחר התגלותם. מובהר כי המשכיר

אינו אחראי לכול פגם ו/או קילקול שיתגלו בתכולה או באיזה מפרטיה וזאת גם אם הינו כתוצאה מבלאי סביר. כל תיקון או שיפור במקרה כזה יעשה על פי רצון השוכר ועל חשבונו.

19. עם תום תקופת השכירות מתחייב בזה השוכר לפנות את המושכר ולהחזירה למשכיר במצב בו קיבלו. במקרה והשוכר לא ימלא אחרי התחייבות זו עליו יהיה לשלם למשכיר סך של _____ עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש.

לצורך קיום החוזה ע"י השוכר, ימציא השוכר למשכיר שטר חוב עם ערב אחד.

20. ניתנת בזאת אופציה לשנה נוספת. האופציה תמומש בהודעה מראש חודשיים לפני סיום שנת השכירות.

ולראיה באו הצדדים על החתום בעיר _____ כיום

חתימת השוכר

חתימת המשכיר .

כמה דברים שכדאי לזכור לפני שמשכירים או שוכרים דירה

שינויים שנעשו בכתב יד על החוזה המודפס – על שני הצדדים לחתום ליד השינוי
שני הצדדים צריכים להחזיק חוזה חתום

עצות לשוכר

- **מיקום.** עבור סטודנטים המיקום הטוב ביותר הוא בקרבת המכללות או האוניברסיטאות. רצוי לבדוק גם קרבתם של קווי תחבורה ומקום הלימודים.
- **קומה, מעלית, חניה.** לרוב, בדירות אשר ממוקמות בקומות גבוהות וללא מעלית, מחיר השכירות נמוך יותר. דירות המושכרות ללא חניה, כדאי לבחון בשעות הערב, כדי שניתן יהיה להתרשם מאפשרות החניה ברחוב.
- **כיווני אויר, מזגן.** בקיץ הישראלי קשה מאד להסתדר ללא מזגן או פתחי אוורור מתאימים, רצוי לבדוק לפני השכירה.
- **רעש.** בידקו את הדירה בעיקר בימי חול ובשעות סואנות בדרך כלל אם אינכם מעוניינים ליפול על מוקד רעש. גם שכנים רצוי לבדוק. משפחה עם ילדים קטנים שתגור מעליכם יכולה למרר לכם את החיים. בנוסף יש לבדוק אם מתוכננות באזור עבודות בנייה וכי שלא יבטיחו לכם שקט ובנוסף מביאות איתם גם אבק ואי נעימות כללית.
- **אופציה.** כדי למנוע את זריקתכם מהדירה בתום השנה גם אם הייתם מרוצים ממנה, הכלילו את סעיף אופציה בחוזה שיפרט את אפשרויות הארכה וכן את תנאי השכירות.
- **פרוטוקול מצב הדירה.** כאשר אתם משכירים את הדירה יש לבדוק בשבע עיניים את מצבה ולעלות על כל נזק שקיים בדירה עם כניסתכם. מלאו דו"ח מפורט והחתימו את בעל הבית על המסמך שיעיד על הנזקים שהיו בדירה. כך תמנעו מעצמכם אי נעימויות ואף נזק כספי עם תום תקופת השכירות.
- **החלפת מנעול.** החליפו את המנעול בדירה מיד עם כניסתכם לתוכה. כך תחסכו לעצמכם ביקורים ליליים אפשריים של שוכרים קודמים.
- **פתח מילוט.** דאגו לפסקה בחוזה המאפשרת לכם להביא את החוזה לכלל סיום בהתראה של 90 יום. בהעדר פסקה כזאת רשאי המשכיר לדרוש מכם לשלם עבור הדירה עד תום תקופת השכירות, גם אם אתם חייבים לעזבה. אולם יש לזכור: סעיף כזה הוא כמעט תמיד הדדי ומאפשר לבעל הדירה להביא לביטול החוזה באותם תנאים שניתנים לשוכר.
- **חדר מדרגות וחצר.** לפני שכירת דירה יש לבחון את השטחים המשותפים בבניין (גינה, שבילים, חניה, וכו') אם אלה מטופחים מעיד הדבר יותר מכל על טיבם של הדיירים.
- **הוצאות נלוות.** בעיקר ארנונה וועד בית.
- **קריאת מונה.** לפני הכניסה לדירה יש לבדוק את כל המונים (חשמל, גז, מים) ואת חשבון הטלפון על מנת שלא תאלצו לשלם חובות של דיירים קודמים.

עצות למשכיר

- **אופציה.** אם נותנים לשוכר אופציה להארכת חוזה, רצוי לכלול בסעיף הרלוונטי מנגנון לעדכון שכר הדירה במקרה של ירידה ריאלית בערך דמי השכירות
- **ערביות.** אין להשכיר דירה, מבלי שהשוכר מביא שני ערבים החותמים על שטר בטחון. רצוי לדאוג למספר שטרות בטחון על סכומים קטנים ולא על שטר אחד גדול, כי כך קל יותר להפעילם. יש לבדוק מי הם הערבים ואם הם עובדים במשרה קבועה. נוסף על כך יש לשאוף לקבל מהשוכר ערבות בנקאית בגובה של מספר חודשי שכירות. כמו כן, אל תשכחו לדרוש שיקים פתוחים על חשבון בזק, העיריה וחברת החשמל למקרה של אי תשלום חובות.
- **זכות ביקור.** הבטיחו את זכותכם לבקר בנכס המושכר ולראותו ושוכרים/קונים פוטנציאלים – תוך התראה מוקדמת, כמובן.
- **הגבלה.** הגבילו את השימוש בנכס למגורים בלבד, אלא אם הוא מושכר מראש למטרות אחרות. אל תאפשרו לשוכר להתגורר באותו נכס יותר מ-10 שנים ברציפות.
- שוכר המתגורר באותו נכס ברציפות במשך פרק זמן כה ארוך, נחשב בעיני שלטונות המס כרוכש דירה, ולכן הוא חייב לשלם מס רכישה ואילו הבעלים חייבים לדווח למס שבח על העסקה שנעשתה כביכול.
- במקרה שהדירה מושכרת לאותו שוכר למשך 10 שנים, יש לערוך חוזים נפרדים יש לערוך חוזים נפרדים לכל שנת שכירות, ורצוי שהחוזה האחרון יהיה ל-11 חודשים בלבד.
- **פינוי.** הבטיחו בחוזה אפשרות לפנות את השוכר מהנכס, אם יפר באופן יסודי את תנאי החוזה.