

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:

(להלן: "המשכיר").

מצד אחד

לבין:

(להלן: "השוכר").

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה יחודית בדירה בת _____ חדרים מטבח שירותים מחסן חניה מקורה לרכב ושתי מרפסות הנמצאת ברחוב _____ (להלן: "הדירה").

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

והואיל: והשוכר מודה כי המשכיר אינו מתגורר בדירה, אך ידוע לו כי המשכיר אמנם מתכוון לחזור ולהשתמש בדירה.

והואיל: והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר כל דמי מפתח עבור הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן.

והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר את הדירה והשוכר מעוניין לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו 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. המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל- _____ חודשים החל מיום _____ וכלה ביום _____ (להלן- "התקופה הקצובה"). המשכיר יבחן אופציה לשכירות נוספת של 12 חודשים נוספים וזאת בתנאי שהשוכרים יודיעו על כך 3 חודשים לפני תום מועד השכירות והשוכר לא יצטרך את הדירה. על אף הכתוב לעיל השוכרים מודעים להודעת המשכיר כי יתכן ותחילת חוזה השכירות תחל באיחור של שבועיים ימים החל מ- _____ עד _____.
4. א. עבור התקופה הקצובה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסכום של _____ ₪ (_____ שקלים בלבד) בעבור כל חודש

שכירות אשר ישולמו מראש אחת לכל רבעון קרי בכל 1.01, 1.04, 1.7, ו-1.10.

- ב. דמי השכירות הנ"ל ישולמו בשקלים ישראלים לא צמוד.
- ג. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום בפועל ובמידה ויום התשלום הינו במועדים ושבטות ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות ביום שלאחר מכן.
- ד. מוסכם בזה בין הצדדים כי אחר מעבר ל-7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.
- ה. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל אחר בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה לדולר ארה"ב כמפורט לעיל וכן ריבית חודשית דולרית בשיעור של 2% לכל חודש או חלק יחסי מכך לחלק מחודש.
5. א. השוכר ישא על חשבונו בכל התשלומים והחיובים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, גז וועד הבית. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר, אם השוכר לא שילם את אשר היה עליו לשלם עפ"י סעיף זה, ועפ"י קבלות שימציא המשכיר.
- במידה שהשוכר יבקש להתקין קו טלפון בדירה הוא ישא בהוצאות ההתקנה בעצמו ועל חשבונו. בגמר השכירות מכל סיבה, תהא אשר תהא, יהא רשאי השוכר לבקש העתק הטלפון בעצמו ועל חשבונו.
- ב. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי דרישת המשכיר.
6. השוכר ישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה, והרישום ברשות יהיה על שם השוכר.
7. השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור לו להשכיר את הדירה ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור לו 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 המשכיר ו/או בא כוחו לכך.
8. א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה.
- ב. על אף הכתוב בסעיף א שלעיל מוסכם כי במידה והשוכר ירצה לפנות הדירה לפני תום התקופה יהא חייב לדאוג למציאת דייר חלופי לשביעות רצונה של המשכיר. ובתנאי שהשוכר החדש יהא מוכן לקבל על עצמו מלוא ההתחייבויות ע"פ הסכם זה.
9. א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו ולשביעות רצון המשכיר או ב"כ כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מטעמו מיד עם דרישת

המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי הענין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה מסודרת ונקייה ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקייה, מסודרת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו עם החזרתה למשכיר. השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.

ב. המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר, כגון נזילות בצנרת, תקלות במים דלוחים, בעיות במערכת החשמל המרכזית וכיו"ב.

אם יגרמו לדירה נזקים שעל המשכיר לתקנם המצריכים תיקון מיידי והמשכיר לא יעשה כן תוך 48 שעות - יהיה השוכר רשאי לתקנם על חשבונו ועל המשכיר יהיה להחזיר לשוכר את ההוצאות שהוציא תמורת קבלות שימציא השוכר למשכיר. היה ולא יחזיר המשכיר לשוכר את הוצאות התיקונים הנ"ל יהיה השוכר רשאי לקזום מדמי השכירות.

ג. השוכר יהא אחראי על חשבונו לפצות צד שלישי כלשהו על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור, והכול אם נזקים אלו יגרמו כתוצאה מרשלנותו של השוכר.

10. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לידי המשכיר או בא כוחו.

11. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה ומצא אותה במצב טוב ותקין, ומתאים לדרישותיו והשוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר.

12. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית.

13. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה או בסביבתה בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה ובכל הקשור אליה או מחובר אליה וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב.

14. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבא כוחו להיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע תיקונים ו/או להצגת הדירה בפני אחר.

15. כל שינוי שיעשה ללא הסכמת המשכיר בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה על ידי השוכר ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.

כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר בכתב יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.

16. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של \$ 50 (חמישים דולר של ארה"ב) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר. הסכום הנ"ל ישולם בשקלים ישראלים לפי השער היציג של הדולר של ארה"ב המפורסם במועד התשלום.
17. השוכר מצהיר כי הוא לא שילם ולא ישלם כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או לדירה.
18. לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הדירה.
19. השוכרים יתנו צ'ק בטחון על סך 5,000 ₪ ביום חתימה על ההסכם וכן יחתמו בפני ב"כ המשכיר שני ישראלים בשטר התחייבות לפצות המשכיר במידה והשוכרים לא יעמדו בתשלומי השכירות והנלווה לכך.
20. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:
- המשכיר:** הכתובת המפורטת במבוא להסכם.
השוכר: כתובת הדירה.
21. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כנמסר לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.
22. מבלי לפגוע בשאר הוראות הסכם זה וכדי להסיר ספקות הרי שהשוכר משחרר את המשכיר מכל אחריות מכל סוג שהיא לאובדן ו/או לנזקים מכל סוג שהם העלולים להיגרם לחפציו של השוכר והנמצאים בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

ה ש ו כ ר .

ה מ ש כ י ר .

אנו הח"מ _____ מרח' _____ מהעיר _____ ערב בזאת
ביחד ולחוד לקיום מלא התחייבויותיהם של השוכרים ע"פ ההסכם הנ"ל.

אנו הח"מ _____ מרח' _____ מהעיר _____ ערב בזאת
ביחד ולחוד לקיום מלא התחייבויותיהם של השוכרים ע"פ ההסכם הנ"ל.
