

## חוזה שכירות בלתי מוגנת בסיסי

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

**בין:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

(להלן – "המשכיר ו/או בעל הבית")

### מצד אחד:

**לבין:** \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

(להלן – "השוכר")

### מצד שני:

וביחד יקראו להלן: "הצדדים"

**הואיל:** והמשכיר הינו הבעלים ו/או מחזיק בידיו את הזכויות להשכרת דירה בת \_\_\_\_\_ חדרים ומרפסת הממוקמת בקומה \_\_\_\_\_ בכתובת: \_\_\_\_\_ הידועה ורשומה בלשכת רישום המקרקעין כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הדירה ו/או המושכר").

**והואיל:** והשוכר מעוניין לשכור את הדירה והמשכיר מעוניין להשכיר את הדירה כמפורט בחוזה שכירות בלתי מוגנת (להלן: "חוזה שכירות ו/או חוזה שכירות בלתי מוגנת").

**והואיל:** והצדדים מעוניינים לפרט ולקבוע בחוזה שכירות דירה את תנאי השכרת הדירה לרבות החובות והזכויות של הצדדים.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בחוזה שכירות בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

## אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### כללי

1. המבוא לחוזה שכירות ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים בתוכם.
2. הכותרות בחוזה שכירות נועדו לצרכי נוחות בלבד והן לא תשמשנה לפרשנות בחוזה שכירות בלתי מוגנת.
3. המפורט בחוזה שכירות מנוסח בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד אולם כל המפורט בלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה.

### תנאים מקדימים לחוזה שכירות

4. השוכר מצהיר כי אינו דייר מוגן בדירה לפי חוק הגנת הדייר נוסח משולב התשל"ב-1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**") או כל חוק אחר, וכי הוראות חוק הגנת הדייר לא חל ו/או יחול עליו בכל צורה שהיא.
5. הצדדים מצהירים כי אין כל מניעה גלויה או נסתרת ו/או משפטית ו/או אחרת לחתימתם על חוזה שכירות בלתי מוגנת.
6. הצדדים מצהירים כי הם פועלים בתום לב וכי אין בידעתם כל סיבה שהיא לרבות אך לא רק הבטחה, התחייבות, הסכם בעל פה או בכתב שעלולים לסכן ו/או לפגוע במפורט בחוזה שכירות דירה בכל דרך שהיא.
7. השוכר מצהיר כי בדק את הדירה לרבות אך לא רק מערכות החשמל, אינסטלציה, סיווד הקירות, מזגנים, חלונות ודלתות, טיב הארונות וכיוצא בזה ומצא אותם במצב מעולה, תקין וראוי לשימוש. השוכר מצהיר כי הדירה מתאימה למטרותיו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה שהיא כנגד המשכיר ו/או הדירה.
8. לטובת קיום הוראות חוזה שכירות, השוכר ימציא ויחתים 2 ערבים שמוסכמים על המשכיר על כתב ערבות והכל כמפורט בחוזה שכירות דירה. כתב הערבות מצורף בזאת לחוזה שכירות כנספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**כתב הערבות**").

### מטרת השימוש בדירה

9. השוכר מצהיר ומתחייב להשתמש בדירה ובחפציה אך ורק למטרת מגורים ועבורה בלבד, והכל בכפוף להוראות חוזה שכירות.

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בחוזה שכירות בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

## תקופת השכירות

10. תקופת השכירות הנה לתקופה של 12 חודשים החל מיום \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות").

## תקופת אופציה

11. במידה והשוכר לא יפר הוראה מחוזה שכירות ולא יתקיימו בין הצדדים הליכים משפטיים, תינתן לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות בשינויים המחויבים ב – 12 חודשים נוספים, החל מיום \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת האופציה").

## דמי שכירות ובטחונות

12. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים עבור כל חודש מתקופת השכירות בין אם השתמש בדירה ובין אם לאו בסך \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: "סכום השכירות"). סכום השכירות יופקד בידי הנאמנות של עורך דין חוזה שכירות.
13. למען הסר ספק, דמי השכירות החודשיים המפורטים בחוזה שכירות סופיים ומוחלטים ולא ניתן לשנותם מכל סיבה שהיא לרבות אך לא רק אסונות, נזקי טבע וכיוצא בזה.
14. עבור תשלום דמי השכירות השוכר ירשום לטובת המשכיר 12 המחאות עם סכום השכירות לפירעון בכל ה - \_\_\_\_\_ לחודש.
15. השוכר יעביר לידי של המשכיר ביום החתימה על חוזה שכירות את 12 המחאות כמפורט מעלה בתוספת 4 המחאות למטרת בטחונות לטובת: חברת החשמל, תאגיד המים, חברת גז ורשות מקומית (ארנונה). למען הסר ספק, ההמחאות יהיו חתומות וללא סכום או תאריך.
16. השוכר יעביר לידי של השוכר שתי המחאות ביטחון בסך \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ (להלן: "המחאות ביטחון"). המשכיר יחא רשאי לפרוע את מלוא המחאות הביטחון במידה והשוכר לא יעמוד באחת או יותר מהתחייבויותיו למשכיר ו/או הוראותיו של חוזה שכירות דירה. כל זאת, מבלי לפגוע באף זכות ו/או סעד אחר העומד למשכיר על פי כל דין ו/או על פי חוזה שכירות. המחאות ביטחון יופקדו בידי הנאמנות של עורך דין חוזה שכירות כהן אלעד.

## תשלומים נוספים

17. מיום החתימה על חוזה שכירות ועד תום תקופת השכירות ו/או האופציה השוכר מתחייב להעביר על שמו את החזקה בדירה ברשויות ו/או בתאגידים ו/או בחברות הרלוונטיות ו/או

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

אין לעשות כל שימוש בחוזה שכירות בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.

בועד הבית ולשלם את כל החיובים הנובעים מחוזה שכירות לרבות אך לא רק חברת החשמל, תאגיד המים, גז, הרשות המקומית, אינטרנט וכיוצא בזה (להלן: **"תשלומים נוספים"**). כל זאת, תוך 48 שעות מיום החתימה על חוזה שכירות דירה.

### שימוש בדירה והתחייבויות השוכר

18. למען הסר ספק, במהלך תקופת חוזה השכירות ו/או האופציה השוכר אחראי לכל נזק ו/או אובדן במישרין ו/או בעקיפין שייגרם למשכיר ו/או מי מטעמו ו/או לשוכר ו/או מי מטעמו ו/או לצד שלישי ו/או למאן דהוא כתוצאה משימוש בדירה. השוכר מוותר בשמו ו/או בשם מי מטעמו על כל טענה ו/או תביעה כנגד המשכיר.
19. השוכר מתחייב להשתמש בדירה על פי המפורט בחוזה שכירות ו/או על פי כל דין ולא לבצע בה כל פעילות פלילית.
20. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או מי מטעמו להיכנס לדירה ולבדוק את מצבה. מוסכם על הצדדים כי סעיף הינו סעיף יסודי ועיקרי לחוזה שכירות והפרתו מהווה הפרה יסודית של חוזה שכירות.

### הפרות וסעדים

21. השוכר ישלם למשכיר בגין כל יום איחור בפינוי הדירה, בין אם לאחר תום תקופת השכירות ו/או האופציה ו/או לאחר הפרה יסודית שלא תוקנה כמפורט בחוזה שכירות סכום בסך \_\_\_\_\_ ובמילים \_\_\_\_\_ וזאת ללא הוכחת נזק ומבלי שיפגעו שאר זכויותיו של המשכיר על פי כל דין ועל פי חוזה שכירות לרבות אך לא רק צו פינוי הדירה וסילוק יד.
22. מבלי לפגוע באף זכות ו/או סעד אחר העומד למשכיר על פי כל דין ו/או לפי חוזה שכירות דירה לרבות תביעה כספית, הצדדים מסכימים כי במידה ולא קיים מי מהצדדים תנאי ו/או הוראה הקבועה בסעיפים \_\_\_\_\_ מתוך חוזה שכירות בלתי מוגנת במועדה הדבר ייחשב הפרה יסודית של החוזה שכירות וביטולו המיידי על פי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1971. כל זאת, לאחר שמי מהצדדים הודיע בכתב לצד המפר על ההפרה היסודית והיא לא תוקנה תוך 7 ימי עסקים (להלן: **"הודעה בגין הפרה יסודית"**).

### שונות

23. הצדדים מסכימים כי כל מחלוקת שתהא בין הצדדים תדון בבית משפט השלום באזור השיפוט בו נמצאת הדירה.
24. הצדדים מסכימים כי חוזה שכירות דירה מהווה את מלוא ההסכמות ביניהם וכי כל שינוי בתנאי חוזה שכירות דירה יחייב את הצדדים רק במידה ויהא בכתב ובחתימת שני הצדדים.

ELAD COHEN & CO.  
— Digital Law Firm —

**אין לעשות כל שימוש בחוזה שכירות בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו. כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.**

25. כתובות הצדדים יהיו כנקוב במבוא של חוזה שכירות. הודעות בין הצדדים ימסרו במסירה אישית ויחשבו שהתקבלו ביום אישור המסירה.

### ולראיה באו בזה הצדדים על החתום

---

השוכר

---

המשכיר

ELAD COHEN & CO.

— Digital Law Firm —

**אין לעשות כל שימוש בחוזה שכירות בסיסי זה כל העושה בו שימוש עושה זאת על אחריותו המלאה תוך ידיעה ברורה כי הוא מסתכן ופוגע בזכויותיו והגנותיו.**  
כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין אלעד כהן ושות'.