

חוזה שכירות ללא הגנת הדייר

שנערך ונחתם ביום לחדש יוני 2022

בין : אהוד רינה ת.ז. 002395325

מר' הוית 11 מושב צרופה

יקרא לשם הקיצור
להלן: ("המשכיר")

- מצד אחד -

לבין ילנה בודניק ת.ז. 321077638

ויקטוריה בודניק ת.ז. 321077646

איוון משצ'ריקוב ת.ז. 310744560

כולם ביחד וכ"א לחוד יקראו לשם הקיצור
להלן: ("השוכר")

- מצד שני -

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק הבלעדי של דירת מגורים בת 3 חדרים, הידועה כגוש 10803 חלקה/דף 96 והנמצאת בקומה 4 של הבניין ברח' כרמיה 15 בחיפה (להלן: "המושכר");

והואיל: והשוכר מצהיר בזאת כי ראה את המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרת השכירות כמפורט להלן;

והואיל: וברצון השוכר לשכור את המושכר לצורך שימוש למגורים בשכירות בלתי מוגנת בהתאם לתנאי חוזה זה ובידיעה ברורה כי על שכירות זו לא חלים ולא יחולו בעתיד חוקי הגנת הדייר;

והואיל: והמשכיר נכון להשכיר לשוכר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר בתנאים שיפורטו להלן:

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ופרשנות:

1. א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ויתפרש כהוראה מהוראותיו
- ב. הכותרות והסעיפים בחוזה זה באים להקל על העיון בו בלבד ואין להשתמש בהם לשם פירושם.

אי תחולת חוק הגנת הדייר:

2. א. המשכיר מצהיר כי הודיע לשוכר מפורשות כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק") לא יחולו על המושכר ואו על השכירות

ב. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמושכר מושכר לו אך ורק לתקופת השכירות הקבועה בחוזה זה, כי לא שילם סכום כלשהו למשכיר בגין דמי מפתח עבור זכות השכירות במושכר ופרט לדמי השכירות כאמור בסעיף 5 להלן לא נתן למשכיר כל תמורה בקשר לשכירות של המושכר או בקשר לקבלת החזקה במושכר.

מטרת השכירות:

3. השכירות עפ"י חוזה זה הינה למטרה של שימוש למגורים עבור השוכר.
4. אסור לשוכר להעביר חוזה זה לאחר או לאחרים או להעניק מכוחו לאחר או לאחרים כל זכות שהיא או להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנית או למסור את החזקה או השימוש בו, או חלק ממנו לאחר או לאחרים, בכל דרך שהיא, בתמורה ובין שלא בתמורה מבלי לקבל הסכמת המשכיר לכך מראש.

תקופת השכירות:

4. א. השכירות על פי חוזה זה הינה לתקופה של 12 חודשים המתחילה ביום 01/07/22 ביום 30/06/2023 (להלן: "תקופת השכירות").
- ב. מוסכם ומובהר בזאת כי השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות למשך כל תקופת השכירות גם אם לא ישתמש במושכר למעשה ו/או יחזיר החזקה בו למשכיר לפני תום תקופת השכירות. במידה ויעזוב את המושכר
- ג. החזקה במושכר תימסר לשוכר רק לאחר תשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 5א
- ד. במידה והשוכר או המשכיר מעוניינים לבטל את הסכם (דהיינו יציאה מוקדמת מהנסס), הדבר יתאפשר בהתראה של 60 יום מראש.

דמי השכירות:

5. דמי השכירות החודשיים בכל תקופת השכירות הינם בסך של 2,400 ש"ח לחודש כדין, וישולמו בתנאים ובמועדים כדלקמן:
- א. במעמד חתימת חוזה זה ישלם השוכר למשכיר בגין 2 החודשים הראשונים דהיינו 4,800 ש"ח, יתרת התשלומים החודשיים בגין דמי השכירות ישלם ב- 10 שיקים כך שהתשלום הראשון יהיה החל מ-01/08/2022 בסך 2,400 ש"ח כל אחד ויסתיים ב-01/05/2023.
- ב. כל התשלומים הנזכרים לעיל יבוצעו בשקלים חדשים.

מיסים והוצאות:

6. א. השוכר מתחייב לשאת בתקופת השכירות בתשלום כל הוצאות המושכר השוטפות ובכל המיסים, ההיטלים ותשלומי חובה שוטפים למיניהם החלים מטיבם וטבעם על שוכר, לרבות ארנונה, חשמל, מים, גז, ועד הבית וכל מס ו/או אגרה ו/או היטל, החלים באופן שוטף על המושכר.
- ב. מבלי לפגוע באמור לעיל ולמען הסר ספק, יובהר כי לגבי מיסים עירוניים, אלה יחולו וישולמו ע"י השוכר ככל שהמדובר במיסים שוטפים, ואילו תשלומים שאינם שוטפים כגון היטלי סלילה, ביוב, השבחה וכיוצא באלה, אם יוטלו במהלך תקופת השכירות, יחולו על המשכיר.

אחזקת המושכר:

- 8 א השוכר מאשר ומצהיר בזה כי קיבל לידיו את החזקה במושכר למשך תקופת השכירות כשהמושכר במצב טוב ותקין, וממועד זה השוכר יהיה ממוע מכל נזקת אי התאמה לגבי המושכר, ייעודו ואופן השימוש בו.
- ב השוכר מתחייב לשמור על המושכר במצב טוב והקין בכל תקופת השכירות, ולתקן על חשבונו כל נזק, קלקול או פגם שיגרם להם עקב שימוש רשלני ו/או בלתי סביר. קלקול הנובע מבלאי משימוש סביר יחול על המושכר ויתורנו על ידו תוך זמן סביר.
- ג המושכר יהא רשאי לתקן כל נזק או פגם, אשר חובת תיקונם חלה על השוכר, וזאת במידה והשוכר לא תיקנו לפי דרישת המושכר, ולחייב את השוכר בעלות התיקון לאחר תיאום והבאה לידיעתו של השוכר והסכמתו.
- ד השוכר מתחייב כי לא יעשה שינויים כלשהם במושכר, לרבות הוספת תוספות, בין שינויים במבנה ובין שינויים אחרים כלשהם, ללא הסכמת המושכר בכתב ומראש. כל שינוי או תוספת, אם ייעשו ע"י השוכר, יישארו רכושו של המושכר, ללא כל תמורה, מבלי לגרוע מזכותו של המושכר לדרוש מהשוכר להחזיר במצב לקדמותו על חשבון השוכר.
- ה מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לעיל, רשאי המושכר לבצע כל תיקון נזק או פגם, שייגרם למושכר במשך תקופת השכירות או החזרת מצב לקדמותו עקב שינויים שנעשו במושכר ללא הסכמת המושכר, וזאת ע"י השוכר ובתנאי שיתן לשוכר התראה של 7 ימים (למעט תיקונים דחופים) לביצוע התיקון או החזרת המצב לקדמותו והשוכר לא ביצע את הנדרש.
- ו המושכר יהיה רשאי כרצונו לבצע במושכר שינויים כגון: בניית מרפסת או כל תוספת בדירה, מעליה או מחוצה לה, ובתנאי שיעשה תוך התחשבות בשוכר, ובהקטנת ההפרעה, ככול שיאפשרו האילוצים ההנדסיים. ובתנאי שהודיע מראש לשוכר.

ביקור במושכר:

- 9 א המושכר ו/או בא כוחו יהיו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בתיאום מוקדם עם השוכר, כדי לבדוק את מצב המושכר וכן לשהות בו לצורך ביצוע התיקונים.
- ב בחודשיים האחרונים של תקופת השכירות יהיה המושכר רשאי, בתיאום מוקדם עם השוכר להיכנס למושכר ולהראותו לשוכרים חילופיים.
- ג כמו כן, במהלך תקופת השכירות יהיה המושכר רשאי, בתיאום מוקדם עם השוכר להיכנס למושכר ולהראותו לקונים.
- ד למשכיר תהיה זכות, במידה והחווה בוטל, או שלא שולמו התשלומים שחלים על השוכר, לפרוץ לדירה ולהחליף את המנעולים. כמו כן, יהיה המושכר רשאי להוציא את מיטלטליו של השוכר ולאחסנם על חשבון השוכר, עד שיוסדר חוב השוכר והוא יפונה.



פינוי המושכר:

- 10 בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכיר את החזקה במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחנף השייך לו, ובמצב טוב ותקין כפי שקיבלו מאת המשכיר למעט בלאי סביר

בטחונות:

- 11 א להבטחת מילוי כל התחייבויותיו של השוכר על פי חוזה זה התקבל צ'ק על סך 10,000 ש"ח.
- ב מוצהר בזאת, למניעת ספק, שפירעון השטרות הנ"ל על ידי השוכר מכל סיבה שהיא, לא יהיה משום תשלום דמי מפתח למשכיר ולא תועלה טענה כזו על ידי השוכר
- ג אין במימוש זכותו של המשכיר על פי סעיף זה, כדי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית לו מכח כל דין או חוזה זה.
- ד בתוך 14 ימים מתום תקופת השכירות ולאחר שהמשכיר יקבל החזקה במושכר ואת כל האביזרים שבו במצב טוב ותקין והכל כאמור לעיל ביתר פירוט, ולאחר שהשוכר שילם את כל החשבונות והכספים, המציא קבלות למשכיר בגין כל התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה וקיים כל התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, יחזיר המשכיר את השטרות לשוכר. למען הסר ספק מוצהר כי המדובר בתנאים מצטברים

הפרת החוזה:

- 12 א. במקרה של אי פינוי המושכר בתום תקופת השכירות יהיה על השוכר לשלם למשכיר סך של - [סכום המהווה פי שלוש מדמי השכירות עבור יום שכירות אחד (לפי חישוב של 30 ימים בחודש)] 300 ש"ח עבור כל יום של איחור בפינוי לא פינה השוכר את המושכר והחזיק בו למעלה מ- 7 ימים לאחר תום תקופת השכירות, יראו בכך הפרה יסודית של החוזה.
- למען הסר כל ספק, אין בביצוע התשלום בגין כל יום של איחור בכדי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר ונוסף על פי חוזה זה ואו על פי כל דין, לרבות קבלת הפיצוי המוסכם.
- ב. במקרה של הפרת החוזה המשכיר יהיה רשאי לתבוע את השוכרים בהתראה בכתב של 7 ימים מראש.
- ג. סכום כלשהוא מתשלומי דמי השכירות אשר לא ישולם במועד, ישא ריבית פיגורים החל מהיום השביעי בשיעור הריבית החריגה הנהוגה בבל"ל בע"מ לגבי אשראי חריג.

הימנעות ואיחורים:

13. שום שתיקה או חוסר פעולה מצידו של מי מהצדדים בקשר להפרת סעיף מסעיפי חוזה זה על ידי הצד השני לא ייחשבו כויתור מצידו ולא ימנעו ממנו לתבוע עקב הפרת החוזה בכל מועד שהוא.

שונות:

- 14 השוכר מתחייב להשתמש במושכר בצורה סבירה, לא לגרום להפרעה לעובדים או נזק למושכר
- 15 השוכר יהא רשאי להתקין קו טלפון במושכר על חשבונו. כמו כן, השוכר רשאי להתקין במושכר חיבור לכבלים או לווין על חשבונו ולהתחבר לשירותים אלה
- 16 כל מו"מ, זכרון דברים, חוזה שנערך ו/או נחתם בין הצדדים לפני חתימת חוזה זה - בטל ומבוטל וחוזה זה משקף את מלוא הסכמת הצדדים
- 17 כל שינוי, תיקון, של חוזה שכירות זה ייעשה אך ורק בכתב ובחתימת הצדדים שאם לא כן לא יהיה לו כל תוקף מחייב
- 18 לא ניתן להכניס לדירה בעלי חיים מכל סוג שהוא

כתובות והודעות:

- 19 א כתובות הצדדים לצורך חוזה זה בהתאם למיצוין בראש החוזה כל עוד לא הודיע צד למשנהו בכתב על שינוי כתובתו
- ב הודעה במכתב רשום שנשלחה לצד על פי כתובתו כאמור, תחשב כמתקבלת 3 ימים לאחר מסירתה למשרד הדואר למשלוח בדואר רשום. קבלה הנעשית חותמת דואר רשום תהווה ראיה חותכת לתאריך המשלוח.

תכולה וציוד

20. השוכר מקבל לידיה את התכולה הבאה:
א מזגן

ולראיה באנו על החתום:

המשכירים

אהוד רינה

השוכרים

ילנה בודניק

ויקטוריה בודניק

איוון משצ'ריקואב





