# הסכם שכירות בלתי מוגנת

אשר נערך ונחתם **ב**  **ביום**  **לחודש**  **2025**

בין: **דוד צבי לינר**

**ת.ז. 20341051**

**להלן "המשכיר"**

לבין:

ת.ז.

**להלן "השוכר"**

והמשכיר הנו בעל הזכויות במושכר והמחזיק הבלעדי בו;

והשוכר מצהיר כי הוא ראה את המושכר וכי הוא מתאים למטרותיו והוא מוותר בזה, באורח בלתי חוזר, על כל טענת פגם ו/או מום ו/או אי התאמה מכל סוג ומין שהוא;

והשוכר רוצה לשכור מאת המשכיר את המושכר והמשכיר רוצה להשכיר לשוכר את המושכר, הכל בהתאם להסכם זה;

והשוכר לא היה זכאי להחזיק במושכר ביום כ"ו באב תשכ"ח 20( באוגוסט )1968 ו/או המושכר נמצא בבנין שבנייתו הושלמה לאחר מועד זה, והשוכר לא שילם אינו משלם ולא ישלם כל דמי מפתח בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, בקשר לשכירות המושכר, ועל כן לא יחולו על שכירות זו הוראות חוק הגנת הדייר, על פי כל חיקוק בין קיים ובין עתידי;

הואיל והואיל

והואיל והואיל

חוזה זה אינה ולא תהיה מוגנת

והשוכר מסכים ומתחייב בזאת כי השכירות לפי כאמור לעיל;

והואיל

## לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים ככל האמור בהסכם זה להלן: .1הגדרות

בהסכם זה תהא לכל מונח מהמונחים המוגדרים להלן המשמעות כמפורט לצדו בסעיף זה:

**"המושכר"** – דירה מספר ,120 בקומה 20 של הבניין המצוי ברחוב קרית משה 3 בירושלים, הידועה כגוש 30153 חלקה

- ,1972 ו/או כל דין אחר

)נוסח משולב( תשל"ב

- חוק הגנת הדייר

## "חוק הגנת הדייר"

שיתווסף לו או יבוא במקומו.

## .2 כללי

2.1 דין המבוא להסכם זה ונספחיו, על כל האמור ו/או המוצהר בהם, כדין האמור בהסכם גופו לכל דבר ועניין.

2.2 הסכם זה מגלם, ממצה ומבטא את הסכמת הצדדים לכל פרטיה, ומעת חתימתו ואילך לא יהא עוד תוקף לכל הסכמה, מצג, הבטחה, או התחייבות, אשר לא נכללים בהסכם.

2.3 כותרות הסכם זה הן לנוחות הקריאה בלבד, ולא ישמשו לפרשנותו.

2.4 הנאמר בהסכם זה בלשון יחיד כוונתו אף ללשון רבים, והנאמר בלשון זכר כוונתו אף ללשון נקבה, וכן להפך.

2.5 הצדדים מצהירים, כי קראו הסכם זה, הבינו את תכנו וחתמו עליו מרצונם הטוב והחופשי בלא כל כפייה ו/או עושק ו/או השפעה בלתי הוגנת.

## .3 שלילת תחולת חוק הגנת הדייר

השוכר מצהיר בזה כי הוא לא שילם דמי מפתח בכל צורה שהיא, לא במישרין ולא בעקיפין, וכי הוא יודע שעל שכירות זו לא חלות הוראות חוקי הגנת הדייר, והשוכר לא יהיה דייר מוגן.

## .4 תקופת השכירות

המשכיר משכיר בזה לשוכר והשוכר שוכר בזה מאת המשכיר את המושכר לתקופה של 12 חודשים (להלן: "**תקופת השכירות**.)"

תקופת השכירות תחל ביום ותסתיים ביום 01.8.2026 הכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה.

## .5 בוטל

## .6 דמי השכירות

6.1 דמי השכירות במהלך תקופת השכירות יהיו בסך **10,200 ₪** לחודש )עשרת אלפים ומאתיים שקלים) דמי השכירות ישולמו ב1- לכל חודש עבור חודש מראש.

השוכר יפקיד, במעמד החתימה, בידי המשכיר המחאות דחויות לתשלום דמי שכירות עבור תקופת השכירות, בהתאם למועדי פרעונן.

6.2 השוכר יהיה חייב לשאת בתשלום מלוא דמי השכירות בעד המושכר עבור כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר מכל סיבה שהיא.

## .7 מטרת השכירות

השוכר מתחייב בזה להשתמש במושכר למטרת מגורים לו ולא לשום מטרה אחרת.

## .8 שכירות משנה

השוכר מתחייב לא למסור, לא להעביר ולא להשכיר את המושכר, כולו או מקצתו או את זכותו למושכר הנ"ל לאחר, בלי לקבל מראש רשות בכתב על כך מאת המשכיר. כן אסור לשוכר להרשות לאחר להחזיק ו/או להשתמש במושכר לכל מטרה שהיא בכל צורה שהיא, לתקופת

זמן כלשהי. למען הסר כל ספק, הצדדים מסכימים בזאת כי סעיף זה הנו סעיף יסודי בהסכם

זה, על כל המשתמע מכך, וכי המשכיר מתקשר בהסכם זה בהסתמך על התחייבויות השוכר האמורות בסעיפים 7 ו8- להסכם זה.

## .9 החזקת המושכר

9.1 השוכר מצהיר כי ראה את המושכר, בדק אותו על כל חלקיו ומרכיביו, והציוד אשר בו ומצא אותו ראוי ומתאים לצרכיו ומטרותיו.

9.2 השוכר מתחייב שלא לבצע ולא להתיר לאחר לבצע שינויים כלשהם במושכר אלא אם כן ניתנה לו לכך הסכמה מפורשת, בכתב ומראש, על ידי המשכיר.

9.3 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי המושכר הינו דירה חדשה שנמסרה מקבלן רק לאחרונה. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהמשכיר הסכים להשכיר את המושכר בתנאי שהשוכר ישמור וישגיח שהמושכר ישתמר במצבו כיום והוא מתחייב להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין במשך תקופת השכירות, ולהחזירו לידי המשכיר בתום תקופת השכירות באותו מצב טוב ותקין, ובמשך תקופת השכירות הנוספת היה וזו תמומש פרט לבלאי רגיל הנובע משימוש סביר וזהיר. השוכר מתחייב כי בתום תקופת השכירות יחזיר את המושכר למשכיר לאחר שתיקן את כל

הפגמים אשר אינם נובעים מבלאי סביר. השוכר מתחייב בהתחייבות יסודית להשיב את

המושכר בתום תקופת השכירות, לאחר שצבע את קירותיו באותו גוון צבע ולאחר ניקיון.

9.4 השוכר מתחייב להשגיח ולהקפיד לבל יגרם נזק או קלקול למושכר ולציוד, לא ע"י השוכר ולא ע"י בני משפחתו ולא ע"י מי שהוא אחר. השוכר מתחייב שלא הוא ו/או כל אדם אחר יוציאו מהמושכר כל חפץ או דבר המותקנים במושכר.

9.5 השוכר מתחייב לתקן תוך זמן סביר ועל חשבונו כל נזק: תקלה, קלקול או פגם שייגרמו

למושכר בעטיו או כתוצאה משימושו בו, להוציא בלאי רגיל וכוח עליון, תיקון טוב ויעיל, או להחליפו בדבר חדש, אם לא יהיה ניתן לתיקון, על חשבונו והוצאותיו הוא.

9.6 כל נזק, תקלה, קלקול או פגם שייגרמו למושכר במשך תקופת השכירות ואשר השוכר אינו חייב לשאת בהם על פי הוראות הסכם זה, יתוקנו על ידי המשכיר ועל חשבונו תוך זמן סביר מעת קבלת דרישתו הראשונה של השוכר לעשות כן ובלבד שיש בנזק, בתקלה, בקלקול או בפגם כדי לגרום חוסר נוחות לשוכר או כדי להגביל את שימושו הסביר במושכר בהתאם להסכם זה.

9.7 השוכר מתחייב להודיע על כל ליקוי/פגם במושכר תוך זמן סביר ממועד התגלותו למשכיר ולאפשר לקבלן להיכנס למושכר, לאחר תיאום מראש עם השוכר, על מנת לבצע את התיקונים הדרושים, לרבות תיקוני שנת בדק. השוכר מוותר בזאת על כל טענה ו/או תלונה ו/או תביעה בגים הנזק/ההפרעה/אי הנעימות שייגרמו ע"י ביקור הקבלן.

## .10 מיסים ותשלומי חובה

10.1 הצדדים מצהירים כי לא חל מע"מ על מי מהם בגין השכרת המושכר, ולפיכך כל הסכומים הנקובים בהסכם זה אינם כוללים מע"מ ואולם, אם מכל סיבה שהיא יוטל מע"מ בגין השכרת המושכר, יש להוסיפו לסכומים הנקובים בהסכם, והוא יחול וישולם על ידי השוכר.

10.2 המסים העירוניים לרבות ארנונה לעירייה לגבי המושכר, החל מיום תחילת תקופת השכירות, יחולו על השוכר וישולמו על ידו. השוכר מתחייב תוך שבוע מחתימת החוזה, להעביר על שמו

את חשבון הארנונה. סעיף זה הינו סעיף עיקרי להסכם.

10.3 התשלומים עבור צריכת החשמל והמים וכן דמי ועד הבית וכל תשלום שוטף אחר בקשר עם המושכר, החל מיום תחילת תקופת השכירות, יחולו על השוכר וישולמו על ידו. השוכר מתחייב תוך שבוע מחתימת החזוה, להעביר על שמו את חשבון החשמל בחברת החשמל ואת חשבון המים בחברת המים העירונית להסדרת התשלום.

סעיף זה הינו סעיף עיקרי להסכם.

10.4 השוכר מצהיר כי ידוע לו כי אין במושכר קו טלפון.

10.5 השוכר מתחייב למסור למשכיר בכל עת לפי דרישתו, תוך פרק זמן סביר את הקבלות על

תשלומי מסים, ארנונות, אגרות והוצאות אחרות שתשלומם, לפי הסכם זה, חל על השוכר, או צילומים מקבלות אלה.

10.6 מוסכם כי באם יוטל מס חדש בקשר עם המושכר לאחר יום החתימה על הסכם זה, מס אשר במועד החתימה על הסכם זה לא היה בתוקף, יחול מס זה וישולם על ידי מי שהחוק מטיל עליו

את חובת תשלומו. 10.7 כל מס או היטל החל או שיחול על בעל המושכר, כבעלים, ישולם על ידי המשכיר.

**.11 פינוי המושכר**

11.1 בתום תקופת השכירות יהיה השוכר חייב להחזיר למשכיר את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם

וחפץ, כשהמושכר במצב טוב ותקין, כפי שהוא היום (פרט לבלאי רגיל,) לאחר ניקיון ולאחר

שצבע את קירותיו מחדש באותו גוון צבע שקיים בתחילת השכירות, ולצבוע ולתקן או לשלם

למשכיר את הוצאות הצביעה ותיקון הדלתות, החלונות, הכלים, הרהיטים, והאביזרים

האחרים, אשר יהיו טעונים תיקון, בכדי להשיבו למצבו כפי שהוא ביום מסירתו לידי השוכר.

11.2 אם השוכר יפנה את המושכר וישאיר בו חפצים, רהיטים או ציוד אחר כלשהו בניגוד לתנאי הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי, והשוכר מסכים לכך מראש, להיכנס למושכר בתוך 3 ימים מיום הפינוי ולהוציא כל מה שהשאיר השוכר במושכר כנ"ל, ולעשות בהם כפי שימצא לנכון על חשבון השוכר ומבלי לפגוע בכל יתר הוראות הסכם שכירות זה.

11.3 השוכר מצהיר ומאשר בזה כי בכל מקרה בו לא יפנה את המושכר בניגוד לתנאי הסכם זה יהיה

המשכיר רשאי להיכנס למושכר, לתפוש בו חזקה, להחליף מנעולים, לנתק את המושכר

מהמים/החשמל/הגז, ולפנות את חפצי השוכר מן המושכר, על חשבון השוכר, גם בלא פסק דין לפינוי ובלא נקיטת הליכים משפטיים כלשהם.

## .12 הפרות וסעדים

12.1 הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה,) תשל"א - 1971 יחולו במלואן על הסכם זה, אולם בכל מקרה של אי התאמה בינן לבין הוראות סעיף 12 זה, תגברנה הוראות סעיף 12 זה.

12.2 מוסכם בזה, כי מועדי תשלום שכר הדירה, בהם מחוייב השוכר על פי הסכם זה, וביצוע

התשלומים במלואם ובמועדם, הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידת השוכר בהם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה שתקנה למשכיר, בנוסף לסעדים האחרים על פי דין ו/או הסכם להם הוא זכאי, סך 550 ₪ (חמש מאות חמישים )₪ אותם ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום של אחור בתשלום.

איחור בתשלום של עד 3 ימים לא יחשב כאיחור לצרכי סעיף זה.

12.3 בנוסף לכך מובהר ומוסכם כי במידה ואיזה מהתשלומים אשר תשלומם, לפי הסכם שכירות זה חל על צד להסכם, ישולמו על ידי הצד השני, מתחייב הצד החייב כאמור להחזיר לצד המשלם כל תשלום כנ"ל, לרבות קנסות, ריבית הפרשי הצמדה והוצאות שנגרמו עקב אי בצוע התשלומים הנ"ל במועד על ידי הצד החייב, מיד לפי דרישה ראשונה.

12.4 מוסכם בזה כי מועדי הפנוי של המושכר בתום תקופת השכירות, בהתאמה, הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידת השוכר בהם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה שתקנה למשכיר, בנוסף לסעדים

האחרים על פי דין ו/או הסכם להם הוא זכאי, סך 825 ₪ (שמונה מאות עשרים וחמישה )₪

אותם ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום של אחור בפינוי ובמסירת החזקה במושכר, כל זאת,

מבלי שהדבר יפגע בזכותו של המשכיר להגיש תביעה לפינוי המושכר וגביית דמי השכירות

המגיעים וכל סעדים אחרים העומדים למשכיר על פי כל דין כנגד השוכר.

12.5 היה והשוכר לא ימלא אחר תנאי מהתנאים המנויים בסעיף 9 לעיל והמשכיר יאלץ לבצע

תיקונים במושכר על חשבונו, יהיה השוכר כאמור חייב לשלם למשכיר את מלוא הוצאות

התיקון ו/או השיפוץ של הנזק ו/או הקלקול ו/או מחיר החלק המוחלף, הכל לפי דרישתו

הראשונה של המשכיר, על פי דרישתו הראשונה. ובשל כך, יהיה רשאי המשכיר לגבות את

הסכומים הנדרשים מהבטוחות המצויינות בס' 13 להלן.

12.7 במקרה של הפרה יסודית של ההסכם ע"י השוכר, יהיה חייב השוכר לשלם למשכיר פיצויים בסך 8,500 ₪ ללא צורך בהוכחת כל נזק, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לתבוע פיצויים

נוספים בשל נזקים שנגרמו עקב ההפרה היסודית של השוכר. המשכיר יהיה רשאי לגבות

פיצויים אלו מהבטוחות המצויינות בס' 13 להלן. כמו כן, אם יגרם נזק למבנה המושכר, למתקן

ו/או לציוד, יהיה חייב השוכר לשלם עבור התיקון או ההחלפה אם לא יהיה ניתן לתקן ואם לא יעשה זאת מייד עם דרישתו הראשונה של המשכיר, יהיה רשאי המשכיר לגבות את הסכומים הנדרשים מהבטוחות שבס' 13 להלן.

## .13 בטוחות

13.1 על מנת להבטיח מילוי התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה ואת תשלום הסכומים החלים על השוכר לפי הוראות הסכם זה, וכן את בצוע התיקונים במושכר, לפי הצורך ובהתאם להוראות הסכם זה מוסר השוכר למשכיר את הבטוחות כדלקמן:

א. שיק בטחון על סך 30,600 ללא תאריך.

ב. כבטחון לתשלום חשמל, מים, גז, ארנונה וחברת הניהול יפקיד השוכר בידי המשכיר במועד חתימת הסכם זה, חמישה שיקים, ללא סכום נקוב וללא ציון תאריך לפקודת חברת החשמל, עיריית ירושלים, תאגיד המים "הגיחון," חברת הגז וחברת הניהול לתשלום סכומי החוב לרשויות ולחברות במידה ויישארו כאלה עם סיום תקופת השכירות או במידה ויהיו כאלה במהלך תקופת השכירות. לאחר שיוכח למשכיר כי השוכר מילא התחייבויותיו לרשויות ולחברות, יוחזרו השיקים לידי השוכר.

במידה ויהיו חובות לרשויות ולחברות, יהיה המשכיר רשאי לעשות שימוש בשיקים ולשלם חובות אלו ובלבד שהמשכיר פנה ראשית בכתב אל השוכר והודיעו דבר החוב ובתנאי מוקדם כי השוכר לא שילם חובו עד למועד השימוש בשיקים. הודעות בסעיף זה יבוצעו כאמור בסעיף 16 להלן. ככל שייעשה שימוש בשיקים במהלך השכירות, מתחייב השוכר לחדש את הבטוחות ולהמציא למשכיר שיקים חלופיים.

ג. ערבות אישית של ה"ה  **ת.ז.** ו-  **ת.ז.** לקיום כל חובות השוכר בגין הסכם השכירות בנוסח להלן.

.13.2 השוכר נותן בזה למשכיר הרשאה בלתי חוזרת לעשות שימוש בפיקדון שהופקד בידו ו/או בידי ב"כ ולמלא את הפרטים החסרים בשטר החוב ובהמחאות לרשויות ולהגישם לפירעון במידה והשוכר הפר את ההסכם ו/או פיגר בתשלום כלשהו וניתנה לו התראה מוקדמת בת 7 יום בה לא תיקן ההפרה.

13.3 הבטוחות תמסרנה למשכיר במעמד חתימת הסכם זה ומסירתן תהווה תנאי מוקדם למסירת החזקה.

13.4 הבטוחות יוחזרו לשוכר בתום חודשיים לאחר פינוי המושכר, לאחר שנמצא שהשוכר עמד בכל חיוביו שעל פי הסכם זה לפי המוקדם מבניהם.

## .14 כניסת המשכיר למושכר

14.1 השוכר מתחייב להרשות למשכיר או למי מטעמו להיכנס למושכר, לאחר תאום מראש ובזמן סביר ולבדוק את מצב המושכר כדי לברר, אם השוכר ממלא אחר תנאי הסכם זה, ולכל מטרה אחרת.

14.2 אם ירצה המשכיר למכור את המושכר, מתחייב השוכר להרשות למשכיר להראות בכל זמן סביר את המושכר למעונינים לרוכשו ובכפוף לזכויותיו על פי הסכם זה, לא להתנגד למכירת המושכר.

14.3 השוכר מתחייב, בתאום מראש, להרשות בכל זמן סביר למשכיר להראות את המושכר

חודשים לפני תום תקופת השכירות ו/או תקופת למעונינים לשוכרו בתקופה, המתחילה 3 השכירות הנוספת, לפי העניין.

## .

## .16 שונות

16.1 כל שינוי/תיקון ו/או הוספה להסכם זה יעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.

16.2 כתובות הצדדים להסכם זה יהיו כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שנשלחה לצד השני בדואר רשום, תראה כאילו הגיעה ליעדה תוך 72 שעות מעת הימסרה למשלוח בסניף הדואר. במסירה ביד תיחשב ההודעה כנמסרה בעת המסירה בפועל.

# ולראיה באו הצדדים על החתום:

## השוכר המשכיר

אנו הח"מ:

שם: , מרח' טלפון שם: , מרח' טלפון

ערבים ביחד ולחוד באופן אישי לכל חיובי השוכר על פי הסכם זה. ערבותנו הנה מוחלטת, אינה

מוגבלת בכל סכום שהוא וניתנת למימוש אף בטרם מוצו הליכי גביית החוב מהשוכר/החייב. כל אחד מאיתנו מסכים בזאת במפורש כי ערבותו זו תמומש אף מבלי שתפנו לערבים אחרים.