

# חוזה שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ביום 18/10 / בחיפה .

בין  
XXXX

(להלן "המשכיר")

לבין  
משכיר 1  
משכיר 2  
משכיר 3  
משכיר 4

בשותפות וערבות הדדית זה לזה

(להלן "השוכר ו/או שותף")

הואיל והמשכיר הינו הבעלים של דירת מגורים הכוללת 5 חדרים.  
ומופיעה ברשומות גם כ XXXXXXXXXXXXXXXX.  
הידוע כגוש X חלקה Y תת חלקה Z

(להלן "המושכר")

והואיל והמשכיר מסכים בזה להשכיר את המושכר לשוכר, והשוכר ו/או שותף מסכים לשכור מאת המשכיר את המושכר בשכירות שאינה מוגנת.

## לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו ונימנה על עיקריו.
2. **אי-חלות חוקי הגנת הדייר:**  
השוכר ו/או שותף מצהיר בזה שלא נתן ולא יתן דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, וכן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה לא חלו עליו חוקי הגנת הדייר, וכתנאי מוקדם הצהיר השוכר ו/או שותף על כך כי לא ייחשב ולא יתבע זכויות של דייר מוגן או מחזיק או שוכר מוגן בדירה ועל-כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחסו אליו חוקי הגנת הדייר ו/או חוקים ו/או תקנות שיבואו במקומם.
3. **מטרות השכירות ותקופת השכירות:**
  - א. השכרת המושכר על-פי חוזה זה היא למטרת מגורים בלבד של השוכר ו/או שותף בלבד, והשוכר ו/או שותף או מי מטעמו אינם רשאים לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת, וזה בכל אופן או צורה שהם. שימוש שלא ע"פ חוזה זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
  - ב. במידה והשוכר ו/או שותף יבקש להוסיף דייר נוסף למושכר מותנה הדבר בהסכמה בכתב של המשכיר ובחתימה על חוזה שכירות חדש עם שלושת הדיירים ביחד ו/או לחוד בצד השוכר ו/או שותף.
  - ג. תקופת השכירות תימשך 12 חודש מיום תחילת השכירות עד תום תקופת השכירות, החל מיום תחילת החוזה ועד ליום סיום החוזה. בתום תקופת השכירות הראשונה. תינתן לשוכר זכות ראשונים להארכת תקופת השכירות בתנאי ששתי התקופות תהינה ברצף. על משך התקופה דמי שכ"ד יוחלט בהסכמה הדדית.
- אם יוחלט על הארכת תקופת השכירות על השוכר ו/או שותף להודיע על כך למשכיר בכתב 60 יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה.
- ד. בתום תקופת השכירות ואו הארכת השכירות, מתחייב בזה השוכר ו/או שותף לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, ולמסור למשכיר כל מפתח והעתק מפתח של דלתות המושכר.

ה. השוכר ו/או שותף ו/או השותף לא רשאי לקצר את תקופת השכירות או הארכת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש. היה והשוכר ו/או שותף יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר ו/או שותף להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר על פי הוראות הסכם זה, עד תום תקופת השכירות. במקרה כזה יעשה המשכיר מאמץ סביר למצוא שוכר אחר בהקדם האפשרי.

- ו. מוסכם בזאת כי השוכר ו/או שותף יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר או/ו שותף חלופי תחתיו אשר ייטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר ו/או שותף על פי הסכם זה במקום השוכר ו/או שותף ו/או השותף החלופי, ובלבד שקיבל השוכר ו/או שותף ו/או השותף החלופי את הסכמת המשכיר מראש ובכתב לגבי זהות השוכר ו/או שותף ו/או השותף החלופי. מוסכם בזאת כי המשכיר יהיה חייב בנימוקים סבירים ע"מ לדחות שוכר חלופי מסויים.
- ז. המשכיר רשאי להעביר זכויותיו במושכר וזכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לאחר או לאחרים, מבלי לקבל הסכמת השוכר ו/או שותף לכך, ובלבד שהסכם זה לא יפגע, והמשכיר יישאר אחראי למילוי התחייבויותיו הכלולות בהסכם זה.
- ח. השוכר ו/או שותף מצהיר כדלקמן:

כי קרא והבין את הוראות חוזה זה וכי ראה ובדק את מצבה הפיזי של הדירה ומצא אותה במצבה כפי שהיא (As-Is) מתאימה למטרותיו ובמצב תקין וראוי לשימוש, בכפוף לפגמים המפורטים בנספח .

### **תשלום דמי השכירות:**

תשלום דמי השכירות על סך כולל של 67,200 ₪ יעשה באמצעות 8 צ'קים על סך 8,400 ₪ כל אחד. כאשר כל צ'ק הינו בעבור 3 חודשי שכירות .

תאריך	סכום	
20/10/22	8,400 ₪	1
20/01/23	8,400 ₪	2
20/04/23	8,400 ₪	3
20/07/23	8,400 ₪	4
20/10/23	8,400 ₪	5
20/01/24	8,400 ₪	6
20/04/24	8,400 ₪	7
20/07/24	8,400 ₪	8

ג. אי עמודה בתשלום דמי השכירות תחשב כהפרה מהותית של החוזה .

## 5. חובת השוכר ו/או שותף:

- האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו הינו התניה יסודית, ובמקרה של הפרה זכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר ו/או שותף סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר.
- השוכר ו/או שותף מקבל את הדירה מתחייב בזה:
- א. להחזיק את המושכר ואת הצידוד שבו במצב טוב, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר, ולא לגרום כל נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ו/או שותף ולא יגרום נזק לבית כולו ו/או לדייר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.
  - ב. לא להשכיר את המושכר או חלק ממנו ולא להרשות שימוש בו או חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה ובין בהעדרה, להוציא שימוש המותר בהתאם לחוזה זה, וכן לא להוציא ולא להשאיל את הצידוד שבו ולא כל חלק מהם.
  - ג. לא להפריע לדיירי הבית ו/או השכנים האחרים בדרכי כלשהי.
  - ד. לא לבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים שינוי כלשהו, ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, וכן לא להוסיף תוספת כלשהי ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מכשיר כלשהו; ואולם, ביצע השוכר ו/או שותף שינוי כלשהו במושכר ו/או הוסיף תוספת כלשהי, יהיו השינויים ו/או התוספות הנ"ל שייכים למשכיר ולא תהא לשוכר זכות בהם אלא אם הוסכם על-כך אחרת במפורש בין הצדדים.
  - ה. לתקן נזק ו/או קלקול שייגרמו למושכר באשמתו תוך תקופת השכירות (תיקונו של כל ליקוי בחשמל ובאינסטלציה, הנובע בעקבות שימוש סביר ובלאי טבעי יהיה באחריות המשכיר). לא תיקן השוכר ו/או שותף קלקול או נזק כאמור, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון זה, והוצאות התיקון יהיו על השוכר ו/או שותף. השוכר ו/או שותף מתחייב בזה לשלם למשכיר כל סכום כזה בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשכיר בכתב.
  - ו. לשמור על המושכר, לתחזק אותו בצורה הולמת ולהחזירו למשכיר עם תום תקופת השכירות באותו מצב כפי שקיבלו השוכר ו/או שותף מאת המשכיר, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר, כאשר הוא צבוע מחדש ונקי.
  - ז. המשכיר יהיה רשאי להיכנס למושכר בכל שעה סבירה כדי לברר אם ממלא השוכר ו/או שותף אחר תנאי חוזה זה. כן יהא רשאי המשכיר להיכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים – אולם אין באמור כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר. השוכר ו/או

שותף חייב לאפשר למשכיר או הבאים מטעמו להיכנס למושכר לשם ביצוע התיקונים.  
למשכיר הזכות להחזיק בעותק מפתחות המושכר למטרה זו.

ח. להעביר על שמו את תשלום מיסי העירייה (הארנונה), תאגיד המים ומיסי ועד הבית  
חברת החשמל.

מיד לאחר חתימת חוזה השכירות באופן כזה שיחולו על השוכר ו/או שותף מהיום  
הראשון לתקופת השכירות.

ט. הפרת הנאמר בסעיף 5 על כל תת סעיפיו תחשבנה להפרה מהותית של החוזה.

#### **6. בטחונות לביצוע החוזה ופינוי המושכר:**

א. להבטחת ביצוע כל התחייבויותיו של השוכר ו/או שותף על-פי חוזה זה יפקיד השוכר ו/או  
שותף בעת חתימת חוזה זה לידי הנאמנות של המשכיר כנאמן שטרי-חוב ו/או צ'קים  
החתומים בידי השוכר ו/או שותף כדלקמן:

5 צ'קים חתומים לא סחירים לפקודת המשכיר.

עבור עיריית חיפה, תאגיד המים, חברת החשמל, ועד הבית

וצ'ק ללא ציון תאריך. להבטחת פינוי המושכר במועד על-פי חוזה זה.

ב. **המשכיר לא יהיה רשאי לסחור בצ'קים הנ"ל ולא יהיה רשאי לעשות בהם כל שימוש**

**אחר, אלא אם התקיימה העילה שלשמה ניתנו.**

ג. והיה והשוכר ו/או שותף לא פינה את המושכר ו/או לא מילא אחר כל התחייבויותיו על-פי  
חוזה זה, או חלק מהן, יהיה רשאי המשכיר לחלט את הצ'קים הנ"ל ו/או מקצתם, לפי  
המקרה.

ד. משיפנה המשכיר את המושכר על פי חוזה זה וישלם את כל החיובים החלים עליו, יחזיר  
המשכיר את הצ'קים שטרי הערבות ו/או ערבות בנקאית הנ"ל לשוכר או כל שותף.

ה. הצגתם לפרעון של הצ'קים הנ"ל ו/או מקצתם ו/או ביצועם בהוצאה לפועל ו/או הגשת  
תביעה לפיהם, לא יפגעו בזכותו של המשכיר לתבוע את השוכר ו/או שותף ולקבל כל  
סעד אחר ונוסף.

ח. הפרת הנאמר בסעיף 6 על כל תת סעיפיו תחשבנה להפרה מהותית של החוזה.

**7. שלטים ופרסומת מחוץ למושכר ובחזית הבית:**

השוכר ו/או שותף לא יהיה רשאי לתלות שלטים ודברי פרסום ללא הסכמה מפורשת של המשכיר על המקום, גודל ותוכן השילוט

**8. שינויים במושכר:**

- א. אסור לשוכר לבצע שינויים במושכר ללא אישור בכתב מאת המשכיר.
- ב. גם אם ניתן אישור כזה, אסור לשוכר לבצע שינויים ו/או להשתמש במושכר בניגוד לכל רשיון קיים ו/או מבלי לקבל רשיון מתאים מידי השלטונות המתאימים ו/או הרשויות המוסמכות.
- ג. היה ויבצע השוכר ו/או שותף שינוי כלשהו במושכר או בקירותיו ללא רשיון, או יגרום על-ידי השינויים נזק לדיריים אחרים או לבנין, הרי כל ההוצאות לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ואחרות שייגרמו למשכיר יחולו על השוכר ו/או שותף, והשוכר ו/או שותף מתחייב לשלמן למשכיר תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר.
- ד. היה והמשכיר ישלם סכום כלשהו בקשר לאמור לעיל, מתחייב בזה השוכר ו/או שותף להחזיר את הסכום למשכיר לפי קבלות שימציא לשוכר, וזאת תוך 7 ימים מיום הדרישה הראשונה של המשכיר.
- ה. המושכר מכיל את הצידוד והריהוט המפורטים בנספח להסכם זה.

**9. מיסים ושירותים:**

המשכיר ישא בעלויות כל המיסים והשירותים אשר יגולמו בשכ"ד .

**10. הצהרת התאמה:**

השוכר ו/או שותף מצהיר בזה כי ראה את המושכר ומצאו תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו, והינו מוותר בזה על טענות כלשהן ביחס לטיב המושכר, מצבו ותכונותיו.

**11. פינוי המושכר:**

- א. מיד בתום תקופת השכירות או/ו הארכת השכירות על-פי חוזה זה, מתחייב השוכר ו/או שותף לפנות את המושכר ולמסרו לרשות המשכיר ביום הקובע כשהוא ריק מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, במצב טוב ותקין למעט בלאי עקב שימוש סביר, ואחרי סידור (במידה והתקבלה הדירה כשהיא מסודרת). האמור בסעיף זה הינו תנאי יסודי.
- ב. אם השוכר ו/או שותף לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה, הינו מתחייב בזה לשלם עבור כל יום איחור בפינוי המושכר סך 200.00 ₪ כדמי פיצויים קבועים ומוסכמים מראש.

ג. החל משישים יום לפני תום תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי, בתיאום עם השוכר ו/או שותף, לבקר בדירה ביחד עם שוכרים ו/או קונים פוטנציאליים ולהציגה בפניהם.

## **12. כתובות:**

- א. מוסכם בזה כי כתובתו של השוכר ו/או שותף לצורך מסירת הודעות ו/או כתבי בית-דין היא כתובת המושכר ו/או כל מקום שבו ימצא השוכר ו/או שותף.
- ב. מוסכם בזה שכתובתו של המשכיר לצורך מסירת הודעות או כתבי בית-דין היא כתובתו המצוינת ברישא לחוזה זה.
- ג. מוסכם בזה כי בית המשפט בחיפה יהיה הגוף הסמכותי להכריע בחוזה זה.

## **ולראיה באו הצדדים על החתום:**