חוזה שכירות נוסח הוגן

שנערך ונחתם בתאריך ‏18 ספטמבר 2017

בין (שמות בעלי הדירה): (1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר תעודת זהות\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר תעודת זהות\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מרחוב (כתובת מגורים):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טל.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**בעל הדירה**" ו/או **"המשכיר"**)  **מצד אחד**

לבין (שמות השוכרים): (1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר תעודת זהות\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מספר תעודת זהות\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מרחוב (כתובת נוספת מלבד המושכר):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ טל.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "**השוכר**") **מצד שני**

**הואיל** ובעל הדירה הינו בעל הזכויות הרשום של דירה בת \_\_\_ חדרים על התכולה והצמדותיה כמפורט ב**נספח א' – תכולה והצמדות**, הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ דירה מספר\_\_\_\_\_

(להלן: "**הדירה**" ו/או "**המושכר**");

והואיל: **והמשכיר רוצה למסור לשימושו של השוכר את המושכר לתקופת חוזה זה ובהתאם לתנאים האמורים להלן.**

והואיל: **והשוכר רוצה לקבל לחזקתו את המושכר באופן ארעי ולתקופת חוזה זה ובהתאם לתנאים האמורים להלן.**

והואיל: **והצדדים מצהירים כי בכוונתם המפורשת להתקשר בחוזה שכירות שלא יקנה לשוכר שום זכויות עפ"י חוקי הגנת הדייר. וכי השוכר לא יהיה מוגן על ידי חוקי הגנת הדייר והוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972 וכל חוק המגן על הנ"ל והשכירות הנדונה.**

והואיל: **והצדדים מצהירים כי השוכר לא שילם שום סכום של דמי מפתח ושום תמורה אחרת פרט לתמורה הקבועה במפורש בחוזה זה.**

**אי לכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כי:**

1. **פרשנות** 
   1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו לכל דבר ועניין.
   2. הערות בסוגריים וכותרות סעיפי הסכם זה הוספו לשם הנוחות, ואין להשתמש בהם לצרכי פרשנות החורגת ממטרה זו.
2. **הצהרות הצדדים**

**2.1 בעל הדירה מצהיר בזאת**:

* + 1. כי לא העביר לצד שלישי זכות חזקה נוגדת על הדירה, וכי אין כל מניעה חוקית לשימוש בדירה לצרכי מגורים ולהתקשרות של בעל הדירה בחוזה זה.
    2. כי בדירה נותרים הפריטים המפורטים ברשימת התכולה המצורפת כנספח א' לחוזה זה (להלן:"**תכולה והצמדות**") וכי התכולה היא חלק בלתי נפרד מן הדירה.
    3. כי לא ידוע לו על כוונה לבצע עבודות חיזוק או עבודות שיפוץ מכל סוג בבניין בו נמצאת הדירה במהלך תקופת השכירות וכי יודיע לשוכר על כוונה כזו, אם תהיה, במהלך תקופת השכירות מיד עם היוודע לו על כך מיד.
    4. כי הוא יפעל במידת ההגינות והסבירות וברוח הקוד האתי לשוכרים ומשכירי דירות.
  1. **השוכר מצהיר בזאת:**
     1. כי קרא והבין את הוראות חוזה זה וכי ראה ובדק את מצבה הפיזי של הדירה ומצא אותה במצבה כפי שהיא והיא מתאימה למטרותיו ובמצב תקין ראוי לשימוש, בכפוף לפגמים המפורטים בפרוטוקול המצורף כנספח ב' לחוזה זה (להלן: "**פרוטוקול כניסה לדירה**") ,ובכפוף למומים נסתרים בדירה - והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך.
     2. כי לא יעביר את זכויותיו על פי ההסכם לצד שלישי ללא אישור של בעל הדירה בכתב ובכפוף להוראות הסכם זה.
     3. כי ישמור על מצבו הטוב והשלם של הדירה שהיא נקיה וראויה במשך כל תקופת השכירות, לרבות התכולה וההצמדות, ולהשיב את המושכר לידי המשכיר, כאשר המושכר במצב תקין וראוי לשימוש, למעט בלאי סביר.
     4. כי הוא יפעל במידת ההגינות, הסבירות והזהירות בדירה וברוח הקוד האתי לשוכרים ומשכירי דירות.

**3. מטרת השכירות**

3.1 השוכר מתחייב כי בכל תקופת השכירות, השימוש אשר ייעשה בדירה (על כל חלקיה) יהיה למטרת מגורים בלבד עבור השוכר ובני משפחתו ולא יעשה בדירה כל שימוש אחר.

1. **תקופת השכירות**
   1. מוסכם על הצדדים כי תקופת השכירות בדירה תהיה בת \_\_\_ (במילים:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) חודשים ותחל ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ותסתיים ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**תקופת השכירות**") והכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה.
2. **דמי השכירות**
   1. עבור שכירת הדירה במהלך תקופת השכירות ישלם השוכר לבעל הדירה דמי שכירות בסך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) לחודש (להלן: "**דמי השכירות**").
   2. דמי השכירות ישולמו ב \_\_\_\_\_ לכל חודש.
   3. דמי השכירות ישולמו באמצעות הוראת קבע או באמצעות צ'קים אשר יופקדו מראש בידי בעל הדירה. אופן התשלום/הצ'קים כמפורט בנספח ג' להסכם (להלן: "**פרוט תשלומים** **ובטחונות**")
   4. מוסכם על הצדדים כי רק פירעון בפועל של כל צ'ק וצ'ק, ייחשב כתשלום דמי השכירות אלא אם הוסכם בין הצדדים אחרת.
   5. השוכר ישלם את דמי השכירות עבור תקופת השכירות אף אם לא השתמש בדירה.
   6. מבלי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר ו/או כל סעד אחר, אם יאחר השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות או כל תשלום אחר החל עליו על-פי הסכם זה, ישא סכום זה ריבית פיגורים בשיעור של 1.5% לחודש.
3. **תקופת אופציה**
   1. **בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה על ידי השוכר, מוענקת לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים שתחל עם תום תקופת השכירות ותסתיים ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**תקופת האופציה**") ובתנאי תשלום של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ לחודש בעבור תקופת האופציה, יתר תנאי החוזה יישארו בתוקפם.**

* 1. **מימוש תקופת האופציה כפוף למילוי התנאים המצטברים להלן על ידי השוכר:**
     1. השוכר הודיע בכתב לבעל הדירה עד 60 ימים טרם מועד סיום תקופת השכירות כי ברצונו לממש את תקופת האופציה.
     2. השוכר הסדיר אמצעי תשלום וביטחונות לתקופת האופציה ולפי האמור בסעיף 14 (בטחונות)
     3. השוכר עמד בהתחייבויותיו על פי חוזה זה או תיקן הפרה עליה קיבל הודעה בכתב ומראש על ידי בעל הדירה.
  2. מימש השוכר את תקופת האופציה, יחולו כל הוראות חוזה זה כלשונן ובהתאמות המתחייבות גם בתקופת האופציה ובכל מקום בו נכתב תקופת השכירות בחוזה זה, הכוונה תהיה גם לתקופת האופציה.
  3. מוסכם על הצדדים כי במידה שהשוכר לא מסר הודעה על מימוש תקופת האופציה במועד כאמור בסעיף 6.2.1, תסתיים תקופת השכירות במועד שנקבע בסעיף 4.1 ויחולו כל הוראות החוזה לגבי סיום חוזה זה, לרבות פינוי הדירה והחזרת החזקה לידי בעל הדירה.

1. **מיסים ותשלומים שוטפים** 
   1. בנוסף על דמי השכירות השוכר מתחייב לשאת בתשלומי המיסים השוטפים, כמפורט להלן:
      1. לשאת בכל התשלומים השוטפים הנובעים משימוש שוטף בדירה, הכוללים בין היתר: חשמל, מים , ארנונה, גז, וועד-בית/דמי ניהול (להלן: "**התשלומים השוטפים**").
      2. כי בתוך 30 ימים ממועד חתימת חוזה זה, יעביר על שמו את החשבונות של התשלומים השוטפים החלים על הדירה, יעביר אסמכתא על כך לבעל הדירה וישאיר את רישום חשבונות אלו על שמו למשך כל תקופת השכירות.
      3. לשלם את כל התשלומים השוטפים במועד. בעל הדירה רשאי, אחרי שנתן לשוכר התראה בכתב של 14 (ארבעה עשר) ימים מראש, לשלם במקום השוכר כל תשלום שוטף שלא שולם במועד. השוכר מתחייב להחזיר לבעל הדירה כל סכום ששולם לפי סעיף זה תוך זמן סביר ממועד דרישה ראשונה בכתב.
   2. בעל הדירה מתחייב:
      1. לשאת בתשלום כל המיסים, האגרות וההיטלים והתשלומים אשר חלים עליו על פי דין או מטבעם על בעל הדירה.
      2. למען הסר ספק, תשלומים החורגים מתשלומי וועד-בית השוטפים, והנדרשים על ידי ועד הבית לשם תחזוקת הבניין בו נמצאת הדירה יחולו על בעל הדירה.
2. **שמירה על הדירה** 
   1. השוכר מתחייב לשמור על הדירה ועל תכולתה (כמפורט בנספח א') במשך כל תקופת השכירות במצבם כפי שמופיע בפרוטוקול כניסה לדירה, זאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.
   2. בעל הדירה מתחייב לתקן כל קלקול, תקלה או פגם בדירה בתשתיות הדירה ובמחובר אליה חיבור של קבע על חשבונו ואשר נגרמו כתוצאה מבלאי סביר, לרבות ומבלי לגרוע מכך, במערכת החשמל, האינסטלציה והמים, בדוד המים, במזגנים, בקירות הבית, בחלונות ובדלתות. התיקון יבוצע לא יאוחר מ-3 (שלושה) ימים ממועד הודעת השוכר על כך.
   3. מבלי להוריד מאחריות בעל הדירה, השוכר מתחייב לתקן כל תקלה או פגם שנגרמו לדירה, לתכולתה, ולמחובר אליה חיבור של קבע כתוצאה משימוש לא סביר או רשלני של השוכר.
3. **שינויים בדירה**
   1. השוכר מתחייב שלא לבצע בין בעצמו ובין באמצעות אחרים כל שינוי פנימי או חיצוני בדירה, שלא להוסיף עליה כל תוספת, שלא להרוס כל חלק מהדירה או ממתקניה לרבות כל שינוי בקירות, ברצפה, בתקרה, בעבודת הנגרות, בחשמל, באינסטלציה, בצנרת המים וכיוצא בזאת ושלא להרשות או להתיר כל שינוי, תוספת או הריסה, אלא באישור מראש ובכתב של בעל הדירה.
   2. במקרה בו השוכר יבצע שינויים בדירה למרות האמור בסעיף 9.1, ומבלי לגרוע מיתר זכויות בעל הדירה, יוכל בעל הדירה לבחור, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אם לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב בדירה לקדמותו על חשבון השוכר או להותיר את השינויים או התוספות בדירה והם יהפכו לרכושו של בעל הדירה מבלי שיהיה עליו לשלם תמורה על כך.
4. **ביטוח דירה**
   1. בעל הדירה יערוך, יקיים ויישא בעלויות של פוליסת ביטוח לדירה אשר תכלול כיסוי למבנה הבניין וכל מערכותיו וזאת למשך כל תקופת השכירות. פוליסת הביטוח תכלול סעיף ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי השוכר.
   2. השוכר ירכוש פוליסת ביטוח תכולה וצד ג' ויבוצע על פי הקבוע בנספח "תכולה והצמדות", פוליסת הביטוח תכלול סעיף ויתור על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המשכיר.
5. **העברת זכות בדירה לאחר**
   1. ידוע לשוכר כי זכות השכירות שלו הינה אישית והוא מתחייב לא להעביר, לשעבד או למסור לאחר את כל או איזו זכות מזכויותיו לפי חוזה זה, ולא למסור את החזקה ו/או את השימוש במושכר ו/או להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו בשכירות משנה ו/או אחרת, ולא להרשות לכל אדם ו/או תאגיד להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו, לא במישרין ולא בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה.
   2. על אף האמור בסעיף 12.1, מוסכם כי בכפוף להסכמתו של בעל הדירה מראש ובכתב יהיה השוכר רשאי להעביר את זכות השכירות לאחר, וזאת בכפוף למציאת שוכר חלופי (להלן: "**השוכר החלופי**"). השוכר החלופי יכנס לנעליו של השוכר בחוזה זה, יקבל על עצמו את כל התחייבויותיו למשך תקופת השכירות הנותרת ויפקיד בטחונות חלופיים זהים לאלו שהפקיד השוכר, ו/או יפקיד בטחונות לשביעות רצונו של המשכיר. מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לסרב להעברת הזכויות לפי חוזה זה לידי השוכר החלופי וזאת מנימוקים סבירים.
6. **החזרת הדירה**
   1. בתום תקופת השכירות , יהא השוכר חייב למסור לבעל הדירה את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם ומכל חפץ שאינו חלק מהתכולה, כשהיא במצבה כפי שהצהיר בפרוטוקול המסירה וזאת בכפוף לבלאי הנובע משימוש סביר.
   2. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 12 ו/או בזכויותיו של בעל הדירה על פי דין או הסכם, מוסכם כי במידה שהשוכר לא יפנה את הדירה כאמור בסעיף 12.1 לעיל, יהיה השוכר חייב לשלם לבעל הדירה עבור כל יום בו לא יפנה את הדירה, פיצוי מוסכם בסך השווה לפי-שלושה מדמי השכירות היומיים בהתאם לחוזה זה. הצדדים אומדים סכום זה כפיצוי סביר ביחס לנזק שניתן לראותו מראש כתוצאה מסתברת מאי קיום סעיף 12.1 על ידי השוכר.
   3. מובהר בזאת כי תשלום הסכום על-פי סעיף 12.2 זה לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר.
7. **הפרת חוזה**
   1. מוסכם על הצדדים כי הוראת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 יחולו בכל הנוגע לחוזה זה.
   2. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של חוזה זה (להלן: "**הפרה יסודית**"):
      1. עיכוב של מעל ל-7 (שבעה) ימים בתשלום דמי השכירות במלואם למעט אם ניתן אישור בעל הדירה לדחיית תשלום דמי השכירות בכתב.
      2. כל שינוי שיעשה השוכר ו/או מי מטעמו במושכר כאמור בסעיף 9.1 שלא בהסכמת המשכיר כאמור, , והמשכיר נתן לשוכר התראה בת 14 יום לתיקון ההפרה, והשוכר לא תיקן ו/או השיב את המצב לקדמותו.
      3. אי פינוי הדירה בתום תקופת השכירות או האופציה אם מומשה בהתאם להוראות חוזה זה.
   3. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של הפרה יסודית של ההסכם, יהיה רשאי המשכיר, בנוסף לכל תרופה אחרת המגיעה לו ע"פ הסכם זה ו/או על פי דין, להפסיק את השכירות לאלתר וללא הודעה מוקדמת, וזאת לאחר שהמשכיר נתן התראה לשוכר ארכה בת 21 ימים לתיקון ההפרה ו/או ההפרות, ואלה כאמור לא תוקנו.
   4. למען הסר ספק, השוכר מתחייב להשיב לידי המשכיר את החזקה בדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינו שייך לבעל הדירה ובמצב כפי שהצהיר השוכר בסעיף 2.2.
8. **בטחונות**
   1. השוכר מפקיד במעמד חתימת חוזה זה בידי בעל הדירה את המסמכים כדלקמן **לפי האמור** בנספח ג' להסכם (להלן:"**פרוט תשלומים** **ובטחונות**")
   2. מוסכם על הצדדים כי בעל הדירה יהיה רשאי לעשות שימוש בביטחונות המפורטים בסעיף זה בכל מקרה של הפרה יסודית מצד השוכר וזאת בכפוף להתראה של 14 (ארבע-עשרה) ימים בכתב בה יודיע בעל הדירה על כוונתו ויאפשר לשוכר לתקן את ההפרה הנטענת.
   3. בעל הדירה ישיב את הבטחונות שהפקיד בידיו לפי סעיף 14.1 לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים מתום תקופת השכירות, בכפוף להצגת אישורים על היעדר חובות בגין תשלומים שוטפים עבור תקופת השכירות.
9. **כללי**
   1. בעל הדירה יהיה רשאי למכור זכויותיו בדירה, להעבירן לאחר, לשעבדן ולעשות בהן כל דבר שימצא לנכון ללא צורך בהסכמת השוכר וזאת בתנאי שתישמרנה כל זכויות השוכר על פי חוזה זה, ובכללן זכות השכירות של השוכר בדירה. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, אם יידרש, בקשר להעברת זכויות המשכיר במושכר כאמור.
   2. מוסכם בזאת כי על אף האמור בכל דין, חובות שהצדדים לחוזה חבים זה לזה בגין חוזה זה אינם ניתנים לקיזוז אלא בהסכמה של הצדדים מראש ובכתב.
   3. השוכר יאפשר לבעל הדירה ו/או לבא-כוחו, בתיאום מראש ובתדירות ושעות סבירים, להיכנס אל הדירה על מנת לוודא קיום הוראות חוזה זה, לבצע תיקונים ולהראותה לשוכרים או רוכשים פוטנציאלים.
   4. מוסכם על הצדדים כי תנאיי חוזה זה משקפים במלואם את ההסכמות בין הצדדים ומבטלים כל התקשרות, התחייבות, הבטחה וחוזה שנעשו, בכתב או בעל-פה, קודם לחתימת חוזה זה. עוד מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם בין שני הצדדים.
   5. כל ויתור, ארכה או הימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא ייחשב כוויתור של אותו צד על זכות ולא ימנעו ממנו תביעה עתידית לקיום התחייבות כלשהיא של הצד האחר כלפיו, למעט אם נעשה בכתב ונחתם בין שני הצדדים.
10. **כתובות והודעות**

16.1 כל הודעה שתישלח מצד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מעם שיגורה מבית דואר בישראל, בדואר רשום, ואם נמסרו ביד - בעת מסירתה:

כתובת לקבלת דואר בעל הדירה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מספר טלפון ליצירת קשר: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת לקבלת דואר של השוכר: בדירה המושכרת / אחר:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מספר טלפון ליצירת קשר: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון, הבינו את האמור בו, וחתמו עליו מרצונם החופשי.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**