

הסכם שכירות דירה

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן: "המשכיר")

- מצד אחד -

ל בין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

(להלן: "השוכר")

- מצד שני -

הואיל והמשכיר הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה ייחודית בדירה בת _____ חדרים מטבח שירותים מחסן חניה מקורה לרכב ושתי מרפסות הנמצאת ברחוב _____ (להלן: "הדירה").

הואיל והדירה תהיה פנויה למגורים החל מתאריך _____ ואף כיום לא מתגורר בה אדם אשר קיים חשש לגביו שלא ירצה לפנות את הדירה עד לתאריך _____.

הואיל והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר כל דמי מפתח עבור הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן ושהשכירות לא תהיה שכירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל- _____ חודשים לועזיים החל מיום _____ וכלה ביום _____ (להלן- "התקופה הקצובה").
3. לשוכר קיימת אופציה לשכירות נוספת של _____ חודשים נוספים אשר יתחילו ממוחלת התקופה הקצובה, וזאת בתנאי שהשוכרים יודיעו על רצונם למימוש האופציה 3 חודשים לפני תום מועד השכירות. מימוש האופציה מותנית בכך שהשוכר עמד בכל התחייבויותיו ובמסירת שיקים מראש עבור כל תקופת האופציה.
4. דמי השכירות
 - א. עבור התקופה הקצובה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסכום של _____ ₪ (_____ שקלים בלבד) בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מראש אחת לכל רבעון. קרי – בכל 1.01, 1.04, 1.7, ו-1.10.

ב. דמי השכירות הנ"ל ישולמו באמצעות שיקים אשר יימסרו למשכיר בעת החתימה על הסכם זה.

ג. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום בפועל ובמידה ויום התשלום הינו במועדים ושבטות ישלם השוכר למשכיר את דמי השכירות ביום שלאחר מכן.

ד. מוסכם בזה בין הצדדים כי אחר מעבר ל- 7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל או להפסיק הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.

ה. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה, הרי שכל אחר בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתוספת ריבית חודשית בשיעור של 2% לכל חודש לועזי או חלק יחסי מכך לחלק מחודש.

ו. לגבי תקופת האופציה, דמי השכירות יעלו בשיעור של 5%, או בהתאם לעליית מדד השכירות מיום החתימה על ההסכם ועד לסוף התקופה הקצובה, הגבוה מבין השניים. שאר תנאי התשלום שווים לתנאים בתקופה הקצובה.

5. חיובים נוספים

א. השוכר ישא על חשבונו בכל התשלומים והחיובים שיוצרו בתקופת השכירות בגין: מים, חשמל, גז וועד הבית. חיובי השוכר הם גם במקרים של נזילות שאינן כתוצאה מרשלנות המשכיר. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר, אם השוכר לא שילם את אשר היה עליו לשלם עפ"י סעיף זה, ועפ"י קבלות שימציא המשכיר.

במידה שהשוכר יבקש להתקין קו טלפון בדירה הוא ישא בהוצאות ההתקנה בעצמו ועל חשבונו. בגמר השכירות מכל סיבה, תהא אשר תהא, יהא רשאי השוכר לבקש להעתיק את קו הטלפון בעצמו ועל חשבונו.

ב. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי דרישתו.

6. השוכר ישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה, ויהיה חייב להעביר את הרישום ברשות על שמו.

7. השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור לו להשכיר את הדירה ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור לו למסור החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או בחפצים או בחלק מהם, בין מוגדרים ובין לא מוגדרים ובין יחד עמו, ללא הסכמת המשכיר ו/או בא כוחו לכך. במידה והשוכר ישכיר לאחרים ללא רשות מפורשת מהמשכיר, הרי שהרווחים כולם מהשכרה זו יהיו של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לחלק מהרווחים עבור סידור הדירה (ניקיון, הצעת כלי מיטה, חשמל וכדו').

8. סיום השכירות בתוך התקופה

א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה, או לפני תום תקופת האופציה במידה ויוסכם על מימוש האופציה, יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה. במידה והדירה תהיה מושכרת לאחרים, יהיה השוכר רשאי לקבל החזר של 80% מדמי השכירות שהשוכר שילם ועל התקופה שהדירה מושכרת בה לאחרים בלבד.

ב. על אף הכתוב בסעיף א שלעיל מוסכם כי במידה והשוכר ימצא דייר חלופי לשביעות רצונו של המשכיר, יהיה רשאי להפסיק את הסכם השכירות. ובתנאי שהשוכר החדש יהא מוכן לקבל על עצמו מלוא ההתחייבויות ע"פ הסכם זה. המשכיר יהיה רשאי לדרוש שתקופת השכירות של השוכר החלופי תהיה לתקופה של 12 חודשים. לגבי תקופת השכירות שלאחר תום תקופת השכירות של השוכר,

יהיה המשכיר רשאי להעלות את דמי השכירות בשיעור של 5% מאשר היו בסוף תקופת השכירות של השוכר, או בהתאם לעליית מדד השכירות מיום החתימה על הסכם זה ועד לסוף תקופת השכירות המקורית של השוכר.

9. תיקונים

א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו ולשביעות רצון המשכיר או ב"כ כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מטעמו מיד עם דרישת המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי הענין, אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה מסודרת ונקייה ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. בלאי שהוא סביר כאשר ישנם ילדים או אורחים בדירה, לא ייחשב כבלאי סביר, אא"כ הוא סביר גם בשימוש של זוג מבוגרים. השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקייה, מסוידת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו עם החזרתה למשכיר. השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.

ב. המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר, כגון נזילות בצנרת, תקלות במים דלוחים, בעיות במערכת החשמל המרכזית וכיו"ב. יודגש שהמשכיר אינו חייב בתיקונים אשר רוב בעלי דירות היו מתקנים זאת בכוחות עצמם.

אם יגרמו לדירה נזקים שעל המשכיר לתקנם המצריכים תיקון מיידי והמשכיר לא יעשה כן תוך 48 שעות - יהיה השוכר רשאי לתקנם על חשבונו ועל המשכיר יהיה להחזיר לשוכר את ההוצאות שהוציא תמורת קבלות שימצא השוכר למשכיר. היה ולא יחזיר המשכיר לשוכר את הוצאות התיקונים הנ"ל יהיה השוכר רשאי לקזום מדמי השכירות.

ג. השוכר יהא אחראי על חשבונו לפצות צד שלישי כלשהו על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייטבע לשלם בקשר לנזקים כאמור, והכול אם נזקים אלו יגרמו כתוצאה מרשלנותו של השוכר.

10. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לידי המשכיר או בא כוחו.

11. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה ומצא אותה במצב טוב ותקין, ומתאים לדרישותיו והשוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר.

12. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית.

13. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה או בסביבתה בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה ובכל הקשור אליה או מחובר אליה וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב.

14. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבא כוחו להיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע תיקונים ו/או להצגת הדירה בפני אחרים, שוכרים או קונים.

15. כל שינוי שיעשה ללא הסכמת המשכיר בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה על ידי השוכר ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא. כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר בכתב יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.

16. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של 200 ₪ (מאתיים שקלים) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה ו/או בהחזרתה למשכיר במצב האמור בסעיף 12, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר.

17. עם סיום השכירות השוכר יהיה חייב לפנות כל חפץ שאינו בבעלות המשכיר. מבלי לגרוע מהאמור, המשכיר וב"כ יהיו רשאים לנהוג בחפצים שיישאר בדירה או במחסן או בחניה כרצונם, ללא צורך במתן הודעה כל שהיא.

18. לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לתבוע פיצויים על נזקים או מניעת רווח שנגרמו וכן לבטל את ההסכם ולתבוע פינוי מיידי של הדירה.

19. ביום חתימה על ההסכם יתנו השוכרים שני שיקים כבטחון. השיקים יהיו פתוחים מבלי לרשום סכום (אלא כיתוב מלמעלה שהוא מוגבל עד לסך של 10,000 ₪). השיקים יוחזרו לאחר שהשוכרים יצאו מהדירה ולאחר שהמשכיר יודא שלא נשאר שום חוב לשוכרים. וכן יחתמו בפני המשכיר שני ערבים שיתחייבו לפצות את המשכיר במידה והשוכרים לא יעמדו בתשלומי השכירות, תשלומי החשבונות וכל התחייבות שבהסכם זה.

20. במידה והשוכר לא יעמוד בתשלום חוב כלשהו, המשכיר יהיה רשאי להפקיד בבנק שיק של השוכר לצורך גביית חובותיו, ללא צורך במתן הודעה כל שהיא. במידה והשיק יחזור, השוכר יהיה חייב לשלם עמלת החזרה והמשכיר יהיה רשאי לתבוע את החוב בלשכת הוצאה לפועל ולנקוט בכל האמצעים לגביית החוב, כאשר כל ההוצאות הן על השוכר.

21. חובת ההוכחה היא על השוכר, לגבי כל תשלום לפי הסכם זה, וכן על כל ויתור או רשות לפי הסכם זה, וכן על שימוש סביר במקרה של קלקול.

22. כל פרט בהסכם זה שיש בו חשש ריבית, יחול לפי היתר עיסקא נוסח "ברית פנחס".

23. בכל דין ודברים הנובעים מהסכם זה ידונו בפני בית דין _____ . חתימה על הסכם זה כחתימה על הסכם בוררות כפי הנוסח המקובל בבית דין הני"ל.

24. הצדדים מודים בהודאה גמורה שקיבלו בקניין סודר בפני בית דין חשוב ובאופן המועיל ביותר להתחייב בכל האמור בהסכם זה. התנאים הותנו מראש כתנאי ב"ג וב"ר.

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה :

המשכיר : הכתובת המפורטת במבוא להסכם.
השוכר : כתובת הדירה.

כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הני"ל תחשב כנמסר לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.

מבלי לפגוע בשאר הוראות הסכם זה וכדי להסיר ספקות הרי שהשוכר משחרר את המשכיר מכל אחריות מכל סוג שהיא לאובדן ו/או לנזקים מכל סוג שהם העלולים להיגרם לחפציו של השוכר והנמצאים בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר

אנו החתומים מטה ערבים-קבלנים כדין לכל התחייבויות השוכר בהסכם זה.