

חוזה שכירות דוגמא

שנערך ונחתם בפתח תקווה ביום ____ לחודש ____ שנת 2019.

בין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____
מרח' _____

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

לבין: 1. _____ ת.ז. _____
מרח' _____

2. _____ ת.ז. _____
מרח' _____

טל: _____

(להלן: "השוכרים")

מצד שני

הואיל: והמשכיר הנו הבעלים של דירה בת _____ חדרים הנמצאת ברח' _____ הידועה כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ (להלן: "הדירה");

והואיל: והשוכרים מעוניינים לשכור את הדירה מאת המשכיר לתקופה של _____ חודשים בלבד מיום _____ עד ליום _____ (להלן: "תקופת השכירות") בהתאם לתנאי חוזה זה;

והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר את הדירה לשוכרים על מנת שישתמשו בה למגוריהם בהתאם לתנאי חוזה זה;

והואיל: והשוכרים מעוניינים לשכור את הדירה למגורים בהתאם לתנאי חוזה זה;

והואיל: ומוסכם בין הצדדים כי השכירות הנ"ל לא תהיה מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") או כל הוראות החוק האחרות שיבואו במקומו וזאת בין היתר מן הטעם שהשוכרים לא שילמו ולא ישלמו דמי מפתח וכי הם שוכרים את הדירה לתקופת השכירות בלבד כשלאחריה תחזור החזקה בדירה למשכיר;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מתנאיו ומהוראותיו ויקרא בכפיפה אחת עם תוכנו.

2. קשר השכירות ותקופת השכירות :

המשכיר מתחייב להשכיר לשוכרים את הדירה, והשוכרים מתחייבים לשכור את הדירה מאת המשכיר הכל בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

תקופת השכירות הנה למשך _____ חודשים בלבד, החל מיום _____ וכלה ביום _____.

3. מטרת השכירות :

3.1 השוכרים מתחייבים להשתמש בדירה אך ורק למגוריהם ולא יהיו רשאים להשתמש בדירה לכל מטרה אחרת, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

3.2 השוכרים מצהירים כי הם ראו את הדירה וכי בדקו אותה בקפידה ואת אפשרויות השימוש בה למטרותיהם, וכי מצאו אותה מתאימה לצרכיהם ולמטרותיהם מכל הבחינות והם מוותרים על זכותם לטעון כל טענה בקשר לפגם ו/או אי התאמה.

4. שינויים במושכר :

4.1 השוכרים לא יהיו רשאים לבצע שינויים בדירה מבלי לקבל את הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

4.2 שינויים שיבוצעו בדירה, לאחר קבלת אישור בכתב ומראש של המשכיר, למעט אותם שינויים, שיפורים ותוספות, הניתנים להסרה מעצם טיבם, יהיו עם תום תקופת השכירות נחלתו של המשכיר ויישארו בבעלותו, והשוכרים לא יהיו זכאים לכל תשלום בגינם, אלא אם כן הביע המשכיר את רצונו שמצב הדירה יוחזר לקדמותו, או אז מתחייבים השוכרים לבצע על חשבונם כל עבודה שתידרש ולהביא את הדירה ולמסרה באותו מצב כפי שנמסרה להם לשימושם על פי חוזה זה למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.

5. אחזקה ובדק :

5.1 השוכרים מתחייבים לשמור על הדירה ועל המתקנים שימצאו בה, במצב טוב, נקי ותקין במשך כל תקופת השכירות, למעט בלאי הנובע משימוש סביר ורגיל בדירה, במתקניה.

5.2 ידוע לשוכרים כי הדירה נמצאת בבית מגורים והם מתחייבים לשמור על שקט ועל ניקיון בהתאם למקובל ולהימנע מכל רעש ו/או הפרעה בלתי סבירים ליתר הדיירים בבניין בו נמצאת הדירה.

5.3 השוכרים מתחייבים כי בתום תקופת השכירות תושב הדירה לידי המשכיר כשהיא פנויה ונקייה וצבועה בצבע לבן באותו גוון כפי שקיבלו אותה.

6. דמי השכירות :

6.1 בתמורה לשימוש בדירה על פי הוראות חוזה זה ישלמו השוכרים למשכיר דמי שכירות חודשיים, בשקלים חדשים, בסכום השווה ל- _____ ₪ (במילים ₪) (להלן: "דמי השכירות").

6.2 דמי השכירות ישולמו בתשלומים כדלקמן:

6.2 השוכרים מתחייבים לשלם דמי שכירות עבור תקופת השכירות במלואה, גם אם יפסיקו, מכל סיבה שהיא, להשתמש בדירה עוד קודם לסיום תקופת השכירות.

7. אי תחולת חוק הגנת הדייר:

7.1 מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים, כי השכירות לפי חוזה זה הנה לתקופה מוגבלת כמוגדר בחוזה, כי המשכיר הינו הבעלים ובעל מרבית הזכויות בדירה, אשר בנייתה הסתיימה לאחר ה- 20 באוגוסט 1968 כ"ו באב תשכ"ח, ובמועד זה לא היה דייר כלשהו זכאי להחזיק בדירה, ואין כיום דייר הזכאי להחזיק בדירה.

7.2 מוצהר בזה במפורש כי השוכרים אינם משלמים בקשר לשכירות לפי חוזה זה דמי מפתח כמשמעותם בחוק הגנת הדייר או תשלומים הוניים כלשהם. כמו"כ מוסכם, כי כל תשלום ששילמו ו/או ישלמו השוכרים בגין השכירות יהוו דמי שכירות.

7.3 השכירות לפי חוזה זה אינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או כל חוק אחר, קיים או עתידי, הבא להגן על דיירות, ולא תחול על השכירות כל הגבלה שבדין, קיים או עתידי, הבא להגן על דיירים, והשוכרים לא יהיו זכאים, עבור הפינוי, לכל תשלום ו/או זכות הנובעים מחיקוקים, בין קיימים ובין עתידיים שעניינם הגנת הדייר.

8. תשלומים והוצאות:

8.1 בנוסף לדמי השכירות ישאו וישלמו השוכרים, במשך כל תקופת השכירות, את כל ההוצאות השוטפות הקשורות באחזקת הדירה ובשימוש בה, לרבות חשבונות טלפון, מים, חשמל, גז, ניקיון, ועד בית, וכיוצ"ב.

8.2 השוכרים יישאו בתשלום כל המיסים וההיטלים העירוניים החלים על המחזיק שיהיו בתקופת השכירות (אם יהיו).

8.3 השוכרים מתחייבים להעביר את חשבון המיסים בעיירה ובחברת החשמל על שמם תוך 7 ימים מיום החתימה על החוזה אישור על כך ישלח למשכיר לא יאוחר מ 7 ימים לאחר כניסתם לדירה.

8.4 בעת העברת חשבון המיסים בעיירה ובחברת החשמל, מתחייבים השוכרים לוודא כי לא נותרה יתרת חוב בגין תקופה הקודמת לתקופת השכירות ואם קיים חוב כלשהו להודיע על כך מיד למשכיר.

9. הסבת זכויות:

9.1 השוכרים מתחייבים לא להעביר, לא למסור, לא להשכיר בשכירות משנה, לא לשעבד ו/או למשכן בכל דרך את זכויותיו על פי חוזה זה או כל חלק מהן, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

9.2 השוכרים מתחייבים שלא לאפשר לאחר או לאחרים את השימוש בדירה.

9.3 המשכיר יהיה רשאי לשעבד ו/או למסור את זכויותיו בדירה או עפ"י חוזה זה, כולן או חלקן, ללא צורך בהסכמת השוכרים, ובלבד שלא תפגענה זכויות השוכרים המפורטות בחוזה זה.

9.4 השוכרים מתחייבים לאפשר למשכיר או לבאי כוחו להיכנס לדירה בשעות סבירות ומקובלות, תוך תאום של 48 שעות מראש עם השוכרים, כדי לבדוק את מצב הדירה. כן מתחייבים השוכרים לאפשר למשכיר להציג את הדירה בשעות סבירות ומקובלות לשם השכרתה או מכירתה.

10. כללי :

10.1 כל תשלום או מס שישולם ע"י צד אחד ותשלומו חל על הצד השני, יחזיר הצד השני לצד המשלם את הסכום מיד עם דרישה ראשונה.

11. התחייבות השוכר .

11.1 השוכר רשאי להשתמש במושכר אך ורק למטרת מגורים שלה ולא לשום שימוש אחר כלשהו.

11.2 חל איסור מוחלט לדפוק, להבריג ולפגוע באופן כלשהו בקירות הבית הפנימיים והחיצוניים של הנכס ללא קבלת אישור מראש ובכתב של המשכיר.

11.3 חל איסור מוחלט להחזיק בעלי חיים במושכר ומחוצה לו למעט דגי נוי.

11.4 אין השוכרים רשאים לערום חפצים מכל סוג שהוא מסביב לבנין ובחצר בכללה.

12. סיום החוזה :

12.1 בסיום תקופת השכירות (להלן: "תום תקופת השכירות"), יחזירו השוכרים את הדירה למשכיר וימסרו את החזקה בה כשהדירה נקייה, פנויה מכל אדם וחפץ השייך לשוכרים והיא במצב טוב ותקיין למעט בלאי הנובע משימוש סביר ורגיל בלבד.

12.2 אם לא יפנו השוכרים את הדירה עם סיום תקופת השכירות ו/או לא יחזירו את החזקה בדירה לידי המשכיר כאמור, ישלמו השוכרים למשכיר סך של _____ ש"ח עבור כל יום של איחור בפניו המושכר וזאת כפיצוי סביר ומוסכם מראש בגין הנזקים שיגרמו למשכיר וזאת מבלי צורך להוכיח נזק ומבלי לגרוע מהסעדים הנוספים העומדים למשכיר על פי ההסכם ועל פי דין.

13. הפרות וסעדים :

13.1 אירועו של כל אחד מן המקרים הבאים ייחשב כהפרה יסודית של החוזה :

א. אם השוכרים לא שילמו במועד איזשהו תשלום שהם חייבים בו לפי הוראות חוזה זה. איחור של עד 7 ימים בתשלום לא יהווה הפרה למרות שישא, כמו כל פיגור בתשלום עפ"י חוזה זה, ריבית חריגה שקלית כמקובל בבנק לאומי בע"מ.

ב. אם מי מבין הצדדים הפר או לא מילא איזו מהתחייבויותיו לפי סעיפים 2,3,4,5,6,7,8,9,11 ו 14 לחוזה זה, המהווים תנאים יסודיים ועיקריים לחוזה, ולא תיקן ההפרה תוך 7 ימים מיום שניתנה לו התראה בכתב.

13.2 בהפרת החוזה ע"י השוכרים באירוע אחד מן המקרים המנויים בפסקה 13.1 לעיל, יהיה המשכיר רשאי, אך לא חייב, להודיע לשוכרים על ביטול זכות השכירות שלו באופן מיידי, ובמקרה זה יהא על השוכרים לפנות את הדירה תוך 7 יום מיום מתן הודעת ביטול החוזה.

13.3 בנוסף, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו השוכרים חייבים לפצות את המשכיר עבור כל הנזקים שיגרמו למשכיר עקב הפסקת השכירות.

13.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לתבוע כל סעד ו/או זכות המוענקים לו על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין.

14. בטחונות:

14.1 להבטחת התחייבויותיהם של השוכרים לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרים, פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות ותשלומים אחרים המוטלים על השוכרים על פי הסכם זה, ימציאו השוכרים למשכיר ערבות צד ג' של 2 ערבים לשביעות רצון המשכיר ואשר יחתמו על שטר הערבות כמופיע בסוף חוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו וכן על שטר חוב בצרוף שני ערבים.

15. שונות:

15.1 כל ארכה, הנחה, ויתור או נקיטת צעדים, לא ייחשבו כויתור על איזו מזכויות הצדדים עפ"י הוראות חוזה זה או על פי כל דין, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו בידי הצדדים.

16. הודעות:

16.1 כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמפורט במבוא להסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכרים

המשכיר