

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחדש _____ שנת _____

בין:

ת.ז. מספר _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכיר").

מצד אחד

לבין:

בעל ת.ז. מספר _____
מרחוב _____
(להלן: "השוכר").

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו בעלים ואו בעלים חלקיים של הזכות לחזקה יחודית בדירה בת _____ חדרים מטבח ושיירות הנמצאת ברחוב _____ ב- _____ (להלן: "הדירה").

והואיל: ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה דייר מוגן.

והואיל: והשוכר מודה כי המשכיר אינו מתגורר בדירה, אך ידוע לו כי המשכיר אמנם מתכוון לחזור ולהשתמש בדירה.

והואיל: והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר כל דמי מפוח עבודה הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן.

והואיל: והמשכיר מעוניין להשכיר את הדירה והשוכר מעוניין לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.

והואיל: והמשכיר משאיר בדירה חפצים ואו רהיטים ואו כלים ואו אביזרים שרשימתם מצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הידוע ומסומנת באות "א" (להלן: "החפצים"). לצורך הסכם זה, בכל פעם שיוזכר המונח דירה הרי שהכוונה היא לדירה ביחד עם החפצים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו והנאי מתנאיו.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסכמות הנקובות בהסכם זה.
3. המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל- _____ חודשים החל מיום _____ וכלה ביום _____ (להלן: "התקופה הקצובה").
4. א. עבור התקופה הקצובה והשימוש בחפצים ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של \$ _____ (דולר של ארה"ב) בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מדי חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות.
ב. דמי השכירות הנ"ל ישולמו בשקלים ישראלים לפי השער היציג של הדולר של ארה"ב המפורסם במועד התשלום.
ג. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום ועד ולא יאוחר משעה 10.00 בבקר שאחרת יחויב בתשלום הפרשי הצמדה של יום נוסף אם ידרוש זאת המשכיר.

ד. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים עד ולא יאוחר מהמועדים הבאים:

ה. במעמד חתימה על הסכם זה מאשר המשכיר קבלת סכום של ____ ש"ח (____) המהווים את דמי השכירות בעבור ____ חודשי שכירות.

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

ז. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי על כל אחור בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה לדולר ארה"ב כמפורט לעיל וכן ריבית חודשית דולרית בשיעור של ____% לכל חודש או חלק יחסי מכך לחלק מחודש.

ח. השוכר יפנה למשכיר מדי חודש לתשלום דמי השכירות הנ"ל.

5. א. השוכר ישא על חשבונו מייד עם גמילת חיובו כל התשלומים והחיובים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, טלפון, גז וועד הבית ו/או חלקו היחסי בניקיון הרכוש המשותף לדיירי הבית. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר.

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

ב. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי רישת המשכיר.

6. א. השוכר ישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה.

ב. מסי רכוש ממשלתיים ישולמו ע"י המשכיר.

7. השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולו או מקצתו, 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.

8. א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה.

ב. למרות האמור לעיל כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא הסכם זה לכלל סיום ובלבד שימסור הודעה מוקדמת מראש ובכתב לצד השני .. יום מראש.

9. 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 העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתחווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה והחפצים מסודרים נקיים ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכר מתחייב שלא לקדוח חורים ולא לתלות חפצים בקירות הדירה ללא רשות המשכיר מראש.

השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקיה, מסויידת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבון עם החזרתה למשכיר.
השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.
השוכר מתחייב שלא לתלות כל שלט ו/או שם על דלת הכניסה לדירה.

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, שאם לא כן יהא רשאי השוכר לבצע את התיקון בעצמו ולחייב את המשכיר בהוצאות התיקון, או לקזז את ההוצאה מדמי השכירות.

ג. השוכר יהא אחראי על חשבון לפצות צד שלישי כלשהוא על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור.

ד. השוכר מתחייב שלא להכניס בעלי חיים לדירה.

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

11. א. להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקיו של המשכיר בגין האמור בהסכם זה ו/או להבטחת פינוי הדירה במועד ו/או להבטחת תשלום המיסים ו/או התשלומים החלים על השוכר יפקיד השוכר בידי בא כוח המשכיר שטר חוב בטוח על סך - _____ ש"ח (עשרת אלפים שקל חדש) חתום על ידו ועל ידי שני עדים נכבדים לשביעות רצונו של המשכיר.

חודשיים לאחר גמר התקופה הקצובה יוחזר שהמשכיר יתחיל לדעת כי השוכר עמד בכל תנאי הסכם זה יוחזר שטר הביטחון לשוכר.

ב. כמו כן יחתים השוכר במשרד בא כוח המשכיר 2 ערבים לשביעות רצון המשכיר על כתבי הערבות המצ"ב.

ג. בחתימתו על הסכם זה ובכפוף לסעיף משנה (ד) להקצות השוכר הורה בלתי חוזרת לבא כוח המשכיר להעביר למשכיר ו/או לממש ו/או לפעול בעצמו על פני כתב הערבות ושטר הביטחון.

12. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה והחפצים ומצא אותם במצב טוב ותקין ו/או תיקן (למעט הפגמים המופיעים ברשימה נספח "ב" להסכם) והשוכר מוותר על כל טענת או התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר.

13. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית, וכן על כל דין החל או שיחול על החזקה בדירה כמו כן מתחייב השוכר למלא אחרי כל דרישה חוקית של המשכיר.

14. 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.

15. 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 שיפוצים ו/או להצגת הדירה בפני אחר.

16. 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.