

הסכם שכירות בלתי מוגנת (ע"פ הלכה)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין: א'. א' _____ ת"ז _____ ב'. ב' _____ ת"ז _____
 להלן: **"המשכיר"**
 מצד אחד

לבין: א' _____ ת"ז _____ ב'. ב' _____ ת"ז _____
 להלן: **"השוכר"**
 מצד שני

הואיל והמשכיר מצהיר שהינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה ייחודית בדירה הנמצאת ברחוב _____ מס' _____ קומה _____ בעיר _____ (להלן: "הדירה") והוא רשאי עפ"י זכויותיו בדירה להשכירה, והדירה פנויה מכל דייר.
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.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה וההצהרות המוזכרות בו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי 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.
 3. השוכרים מצהירים ומאשרים כי ראו את הדירה והציוד הכלולים בה, ומצאוה מתאימה למטרותיהם והם מעוניינים לשכרה, במצבה כפי שהיא.
 - א. המשכירים, משכירים בזה את הדירה לשוכרים, למשך _____ החל מיום _____ ועד יום _____ תמורת סך _____ ₪ [במילים _____] לחודש.
 - ב. עבור התקופה הקצובה יפקיד השוכר 12 צ'קים עבור 12 חודשים, ניתן לשלם את דמי השכירות שלושה חודשים מראש במזומן, דמי השכירות הנ"ל ישולמו בשקלים ישראלים לא צמוד במזומן או בצ'ק.
 - ג. מוסכם בזה בין הצדדים כי אחור 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 את הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.
 - ד. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל איחור בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בקנס חד פעמי בסכום של 900 ₪. [במילים תשע מאות ש"ח], וכל תשלום שישולם על ידי השוכר מכאן ולהבא יהיה קודם עבור תשלום החודש שלא שילם בזמן, לאחר מכן על הקנס ורק לאחר כיסוי כל החוב הקודם יחושב כתשלום עבור חודשי השכירות הבאים.
 4. השוכר יישא על חשבונו בכל התשלומים והחייבים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, ועד הבית, ארנונה, וכדו'. 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.
 5.
 - א. השוכר אינו רשאי לעשות שינויים ותוספות למיניהם, בדירה ובקירותיו החיצוניים, וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים, ללא הסכמה בכתב מהמשכיר, ואם על אף האמור עשו כן השוכרים, יהיו שייכים השינויים ו/או התוספות הנ"ל למשכירים, בלי שיצטרפו לתת תמורה כל שהיא לשוכרים, ובמקרה השינויים ו/או התוספות יגרמו לנזק או להוצאות כל שהם מתחייבים השוכרים לשאת בהם. שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר בכתב יהיה תלוי בסיכום בכתב ההרשאה.
 - ב. 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, וכן אסור לו למסור החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או בחפצים או בחלק מהם, ובין יחד עמו, ללא הסכמה בכתב מהמשכיר ו/או בא כוחו לכך.
 - ג. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור לתקן 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 שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר, והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה מסודרת ונקייה ובמצב טוב כפי שקיבלה.
 - ד. המשכיר מצדו 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, זיפות הגג, בעיות במערכת החשמל המרכזית וכיו"ב.
- אם יגרמו לדירה נזקים שעל המשכיר לתקנם המצריכים תיקון מידי המשכיר לא יעשה כן תוך 48 שעות - יהיה השוכר רשאי לתקנם על חשבונו ועל המשכיר יהיה להחזיר לשוכר את ההוצאות שהוציא תמורת קבלות שימציא השוכר למשכיר. היה ולא יחזיר המשכיר לשוכר את ההוצאות התיקונים הנ"ל יהיה השוכר רשאי לקזום מדמי השכירות.

- ה. המשכירים זכאים לבקר בדירה מדי תקופה סבירה ולאחר תיאום מראש עם השוכרים, בכדי לבדוק קיום הוראות החוזה על ידי השוכרים, ובכדי לבצע בדירה תיקונים נצרכים כל שהם ו/או להצגת הדירה בפני אחר.
- ו. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית, למען הסר ספק העישון בדירה אסור בתכלית וכמו כן החזקת חיות מחמד מכל סוג שהוא.

6.

- א. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה להעמידו לרשות המשכירים, ולהחזיר את כל המפתחות, ואת החזקה הבלעדית בה לידי המשכיר או בא כוחו, כשהיא נקיה ופנויה מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכרים, ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו קודם החזרתה למשכיר.
- ב. החל מתקופה של חודשיים לפני הפינוי יאפשר השוכר למשכיר להכניס אנשים המתעניינים בשכירות הדירה לתקופה שלאחר פינוי השוכר, בזמנים קבועים סבירים בשעות היום, ובזמנים קבועים סבירים בשעות הערב,
- ג. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר תמורת כל יום איחור בהחזרת המושכר, דמי שכירות בסך של 400 ₪ [במילים ארבע מאות שקלים חדשים], בנוסף לכך רשאים המשכיר לנתק את הטלפון, ו/או המים, ו/או הגז, ו/או החשמל, בכדי לאלץ את השוכר לפנות את הדירה.
- ד. 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, או ימצא דייר חלופי לשביעות רצונו של המשכיר. ובתנאי שהשוכר החדש יהא מוכן לקבל על עצמו מלוא ההתחייבויות שע"פ הסכם זה.
7. 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, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הדירה.
8. כל התקשרות השוכר ו/או בא כוחו מול המשכיר ו/או בא כוחו הן לגבי חשבונות מים גז חשמל טלפון הן לגבי שאר התקשרות יהיו ע"פ היתר עסקא ברית פנחס.
9. מוסכם כי בכל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות בין הצדדים בכל ענין הנוגע לכריתתו ו/או תקפותו ו/או הפרתו ו/או לביצועו ו/או לפירושו של הסכם זה ימסרו הצדדים את הסכסוכים ו/או חילוקי הדעות להכרעתו של כבוד הרב: שליט"א. ו/או כל רב או הרכב כפי שיקבע על ידי בית דין צדק ובית הוראה 'היכל המשפט' (להלן – "בית הדין"). בית הדין יפעל כבורר יחיד והכרעתו תהא סופית. דין הוראת סעיף זה כדין חוזה בוררות בין הצדדים, וחתימת הצדדים על הסכם זה כמזה כחתימה על שטר בוררות.

10.

- א. השוכרים יתנו צ'ק בטחון על סך 9000 ₪ ביום חתימה על ההסכם שמטרתו להבטיח את ביצוע התחייבות השוכר, שעל פי תנאי חוזה זה, ו/או על פי הדין, כך שבכל מקרה שהשוכר לא יקיים התחייבות כלשהיא מההתחייבות, ובעקבות זה יגיע למשכיר תשלום כל שהוא, יהיה המשכיר זכאי להגיש את הצ'ק לגביה. בתום השכירות ובתנאי שהשוכרים מילאו את כל חוביהם שעל פי חוזה זה, מתחייבים המשכירים להחזיר לשוכרים את הצ'ק, או יתרת המזומנים [במקרה שלמשכיר הייתה זכות ע"פ תנאי החוזה להגישו לגביה].
- ב. המשכירים מתחייבים לשאת בכל ההוצאות שייגרמו לשוכרים כתוצאה מאבידת הצ'קים או חלקם, אפי' באונס גמור. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

המשכיר: _____ השוכר: _____

כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"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 הנמצאים בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה. מותנה ומוסכם כדין על הצדדים שעל כל תשלום המגיע ע"פ חוזה זה מצד אחד למשנהו, יהיה הצד הזכאי לתשלום נאמן כשני עדים על הצד החייב לטעון שהחוב לא שולם, והחייב לא יהיה נאמן אפילו בשבועה, ורק אם החייב יציג מסמך חתום בכת"י הזכאי שמאשר שהתשלום נפרע, או ע"י חתימת שני עדים כשרים, אז יהיה החייב נאמן על היפטורו מתשלום חוב זה. הכל נעשה בקניין אגב סודר בהודאה גמורה ובלב שלם וביישוב הדעת ומרצונם החופשי של הצדדים באופן היותר מועיל, בביטול כל המודעות וכו', ובפסילת העדים שיעידו על מודעה או אונס, ובאופן שאין בו אסמכתא, ודלא כטופסי דשטר, ולא יפסל שטר זה לא בחסר ויתיר ולא במחק וטישטוש, וכל ההבטחות וההסכמות קיבלו הצדדים על עצמם בהתחייבות גמורה מעכשיו ובאופן היותר מועיל בבי"ד חשוב ובקבלה על עצמם את שיטות הפוסקים הסוברים שיש תוקף להתחייבות בקניין לעשות דבר שאין בו ממש, ומחלו על אפשרות לטעון קים לי כהחולקים והכל נעשה כמשפטי התנאים והכל שריר וקיים.

ולראיה וקנין באנו על החתום

ה ש ו כ ר

ה מ ש כ י ר