

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ באוגוסט 2022

בין :
גיא הופמן
ת.ז. _____
מכתובת _____
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד;

לבין :
שם ושם משפחה
ת.ז. _____
מכתובת _____
(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל והמשכיר הוא בעל הזכויות בנכס בן 2 חדרים הממוקם ברחוב עקיבא איגר 12 בתל אביב בקומה השניה (מתוך שש מקרקע), בצד החזיתי (מזרח) הפונה לכיוונים מזרח-מערב, לה צמודה חניה מס' 6 (להלן: "המושכר");

והואיל וברצון המשכיר להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת, וברצון השוכר לשכור את המושכר מהמשכיר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה, לזמן ובתנאים, המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל וברצון הצדדים להגדיר ולהסדיר את יחסיהם, זכויותיהם וחובותיהם ההדדיים, הכל בהתאם וכמפורט בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא וכוותרות

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים הן לנוחות בלבד ולא ישמשו לצורך כל פרשנות שהיא.

2. השכירות

המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר לשימוש כמגורים.

3. מצב המושכר

השוכר מצהיר, כי ראה, בחן ובדק את המושכר ומצא אותו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למושכר, לרבות טענות בגין מום, פגם, אי התאמה, אך למעט פגם או מום נסתר.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1. הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקוניו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכר על-פי הסכם זה, והשוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן וכן לא יהא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים.

4.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, השוכר מצהיר בזאת, כי לא שילם וכי אינו עתיד לשלם למשכיר כל דמי מפתח בעבור השכרת המושכר, וכי כל העבודות, השינויים והשיפורים אשר יעשו במושכר, אם יעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים במושכר והם לא יקנו למבצעים ו/או לשוכר כל זכות דיירות מוגנת מכל סוג שהוא.

4.3. בעת פינוי המושכר לא יהיה השוכר זכאי לכל תשלום או תמורה שהיא, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר כלשהו.

5. תקופת השכירות והאופציה

5.1. המשכיר משכיר בזה לשוכר את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם, לתקופה של 11 וחצי חודשים החל מיום 16 בספטמבר 2022 (להלן: "מועד המסירה") ועד ליום 31 באוגוסט 2023 (להלן: "תקופת השכירות").

5.2. לשוכר ניתנת בזאת האופציה להאריך את תקופת השכירות ב-12 חודשים נוספים, מיום 01 ספטמבר 2023 ועד ליום 31 אוגוסט 2024 (להלן: "תקופת האופציה"), ובלבד שהשוכר הודיע למשכיר על רצונו לממש את האופציה בהודעה מוקדמת בכתב של 90 יום (להלן: "הודעה מוקדמת"). בתקופת האופציה יחולו על הצדדים שאר הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים.

6. דמי השכירות

6.1. דמי השכירות בעבור כל חודש שכירות, נקבעים לסך 4500 ש"ח (ארבעת אלפים ש"ח). דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות ישולמו למשכיר מראש, במעמד חתימת חוזה זה, בשנים עשר (12) צ'קים חודשיים, אשר מועד פירעונם לכל חודש הינו היום הראשון של אותו חודש שכירות.

6.2. השכירות עבור חודש ספטמבר 2022 תהיה 2250 ש"ח עבור חצי חודש השכירות הראשון.

6.3. אם השוכר החליט לממש את האופציה, דמי השכירות בעבור כל חודש שכירות בתקופת האופציה נקבעים לסכום המוסכם בין הצדדים בעת חתימת חוזה השכירות לתקופת האופציה (להלן: "חוזה האופציה").

7. מסים ותשלומים אחרים

7.1. במשך כל תקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין, ישלם השוכר, במועד הקבוע לכך על פי דין את כל המסים והתשלומים החלים עליו לרבות מיסי עירייה (ארנונה) למגורים, ועד הבית ו/או חברת ניהול, מים, חשמל, טלפון, שידורי לוויין או כבלים וגז (אם רלוונטי).

7.2. השוכר מתחייב להודיע בכתב לכל הגופים ו/או הרשויות המתאימות על מועד קבלת החזקה על ידו במושכר וכן להעביר את החיוב בגין חשבונות המים ו/או הטלפון ו/או החשמל ו/או העירייה ו/או כל חשבון אחר החל על המושכר, על שמו עד לתום לתקופת השכירות או תקופת האופציה, לפי העניין.

7.3. השוכר מתחייב להמציא למשכיר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת סבירה אחרת לפי בקשת המשכיר, קבלות ואישורים להוכחת פירעון כל התשלומים, החלים עליו על-פי תנאי הסכם זה.

7.4. לא שילם השוכר תשלום, החל עליו על-פי הסכם זה, יהא רשאי המשכיר, מבלי שהדבר יפגע בזכות כלשהי מזכויותיו, לשלם במקום השוכר את התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום למשכיר בתוספת ריבית פיגורים בשיעור הנהוג במשיכת יתר חריגה בבנק הפועלים לגבי חשבונות חח"ד, ובלבד שהודיע על כך המשכיר לשוכר, בכתב, חמישה ימים מראש והשוכר לא תקן את ההפרה תוך תקופת ההודעה המוקדמת.

7.5. המשכיר מתחייב לשלם כל תשלום ו/או מס ו/או אגרה כאמור החלים על בעלים ו/או חוכר לדורות של נכס מקרקעין.

8. השימוש במושכר

8.1. השוכר מתחייב לשמור על ניקיונו של המושכר וסביבתו, להשתמש במושכר למטרת השכירות בלבד, באופן זהיר וסביר ובאופן שלא יגרום לכל מטרד, ריח, זוהמה, עשן או לכל אי נעימות לשכנים, ובכלל זה להימנע מעשיית רעש שאינו הולם אזור מגורים שקט הן בשעות היום והן בשעות הערב והלילה.

8.2. השוכר יהא אחראי במשך כל תקופת השכירות לכל הנזקים מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למשכיר ו/או לשוכר או לכל צד שלישי, והנובעים מהשימוש בלתי סביר במושכר על ידי השוכר, מוזמניו ו/או על ידי מי מטעמו. השוכר מתחייב לפצות את המשכיר מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל נזק או הוצאה כאמור שיגרמו למשכיר או שיתבעו מהמשכיר על-ידי צד שלישי.

8.3. השוכר יאפשר למשכיר ו/או לבא כוחו להיכנס למושכר בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם המשכיר, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראותו לצדדים שלישיים.

8.4. תיקונים במושכר

8.4.1. השוכר מתחייב להודיע למשכיר על כל נזק, ליקוי, בלאי או קלקול שנגרמו למושכר, מיד עם גילויים.

8.4.2. ידוע לשוכר כי הדירה המושכרת הנה דירה חדשה המצויה עדיין בתקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות) מול הקבלן ממנו רכש המשכיר את הדירה. מצ"ב כנספח לחוזה השכירות סעיף 14 לחוזה המכר מכוחו רכש המשכיר את הדירה המושכרת, והשוכר מאשר כי קרא והבין את האמור בו. השוכר מאשר כי ינהג כמתחייב מהוראות סעיף 14 לחוזה המכר, כך שתשמרנה זכויות המשכיר מול הקבלן. מבלי לגרוע מכך, הקונה מתחייב לעשות שימוש סביר וזהיר בדירה על מנת להימנע מליקוי ו/או פגם ו/או אי התאמה ("ליקוי") בדירה המושכרת. כמו כן, הקונה מתחייב לדווח למשכיר על כל ליקוי בדירה, מיד עם גילוי ליקוי. כמו כן, במקרה של ליקוי מתחייב השוכר לתאם עם הקבלן ו/או מי מטעמו מועד/ים לצורך בדיקה ו/או תיקון של הליקוי ולעדכן את המשכיר בנוגע למועד/ים כאמור, ולאפשר לקבלן ו/או מי מטעמו להיכנס ולבצע את הבדיקה והתיקון. ידוע לקונה כי עלול להיגרם למשכיר נזק ניכר במקרה שהשוכר יפר מי מהוראות כאמור.

8.4.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 8.4.1 ו-8.4.2 לעיל השוכר מתחייב לתקן על חשבונו, תוך זמן סביר, ולהודיע על ביצוע תיקונים כאמור למשכיר, של כל נזק, ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר במשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין, למעט נזק, ליקוי או קלקול הנובעים מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר.

8.4.4. המשכיר מתחייב לתקן על חשבונו כל ליקוי או קלקול שייגרמו למושכר כתוצאה מבלאי רגיל עקב שימוש סביר במושכר, תוך זמן סביר מהיום שיוודיע לו השוכר על ליקוי או קלקול כאמור, בכתב או במייל.

8.4.5. לא ביצע צד להסכם תיקון שהיה חייב בביצועו על פי הסכם זה, רשאי הצד שכנגד (אך לא חייב), מבלי לגרוע מכל זכות העומדת לו על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לבצעו על חשבונו הצד האחר, ובלבד שהודיע, בכתב, על דרישתו לביצוע התיקון האמור, והצד האחר לא ביצעו תוך המועד הנקוב בדרישה. במקרה שכזה, ישיב הצד החייב בביצוע התיקון לצד שכנגד כל סכום סביר שהוצא ו/או יוצא על ידו לביצוע התיקון כשהוא נושא ריבית בשיעור של ריבית חריגה הנהוגה, באותו מועד, בבנק הפועלים.

8.5. שינויים והתאמות במושכר

8.5.1. השוכר לא יהיה רשאי לבצע שינויים והתאמות במושכר, ובכלל זה בניה נוספת, שינוי כלשהו בקירות, בריצוף, במערכות החשמל, המים והאינסטלציה, אלא לאחר קבלת אישור המשכיר לכך מראש ובכתב.

8.5.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.5.1 לעיל, 5 בכל מקרה בו בצע השוכר שינוי ו/או שיפוץ במושכר ו/או הוסיף לו תוספת מבלי שקיבל את הסכמת המשכר מראש ובכתב יהיה המשכיר זכאי לדרוש מהשוכר להסיר את השינוי ולהחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב לעשות כן, על חשבונו מיד עם קבלת דרישה כנ"ל או לחלופין, על פי שיקול דעתו

הבלעדית של המשכיר, להותיר את השינוי, ובתום תקופת השכירות, בין עקב סיום התקופה המלאה ובין עקב ביטול ההסכם, יהא השינוי לרכושו המלא והבלעדי של המשכיר ויראוהו כחלק מהמושכר, מבלי שהשוכר יהא זכאי לדרוש ו/או לקבל מהמשכיר כל תשלום ו/או פיצוי עבור השינוי. אין באמור בסעיף זה לעיל על מנת לגרוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין.

9. ביטוח המושכר

המשכיר מתחייב לערוך ולקיים למשך תוקפו של הסכם זה, על אחריותו הבלעדית ועל חשבונו, ביטוח מבנה למושכר.

10. הסבת ההסכם

10.1. השוכר לא יהיה רשאי למסור, להעביר, להמחות, לתת במתנה או לשעבד באיזה אופן אחר, את כל או איזה זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא הסכמתו בכתב ומראש של המשכיר. כמו כן, השוכר לא יהיה רשאי להשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה או אחרת או להרשות לכל אדם להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ללא אישור מראש ובכתב של המשכיר.

10.2. המשכיר רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, לרבות זכויות המשכיר לפי הסכם זה, כולן או חלקן, לאחר, ללא צורך בהסכמת השוכר, ובלבד שלא יפגעו זכויות השוכר על פי הסכם זה.

10.3. במידה ואחד הצדדים מעוניין בסיום החוזה לפני תום השכירות או האופציה, הצד השני יהיה חייב לקבל את ביטול החוזה לאחר שניתנה התראה בת 90 יום בכתב והמשכיר יחזיר כל הפרש בשכר הדירה בין תאריך פינוי המקורי לבין התאריך המעודכן.

10.4. במידה והשוכר יבקש לעזוב את המושכר בהתראה שהינה קצרה מ-90 יום, לפני תום תקופת החוזה או האופציה, עליו למצוא שוכר חליפי, אשר מקובל על המשכיר וימשיך את התנאים הקיימים עד תום תקופת החוזה.

11. ביטול ההסכם

מבלי למעט ו/או לפגוע בכל זכות ו/או סעד של הצדדים בקשר להפרת תנאי מתנאי הסכם זה על ידי הצד שכנגד (לרבות תביעת נזקים, הפסדים והוצאות), רשאי כל אחד מהצדדים, לבטל הסכם זה בגין הפרה לא יסודית של תנאי מתנאי הסכם על ידי הצד שכנגד, ובלבד שמסר על כך הודעה בכתב של 20 יום לצד שכנגד וההפרה לא תוקנה תוך התקופה כאמור. בנוסף רשאי כל אחד מהצדדים לבטל הסכם זה בכל מקרה בו הפר הצד שכנגד הפרה יסודית את הסכם זה ובלבד שנתן לצד שכנגד הודעה מוקדמת של 7 ימים וההפרה לא תוקנה תוך התקופה כאמור. בנוסף רשאי המשכיר לבטל הסכם זה במקרה של מכירת המושכר ובלבד שמסר על כך הודעה בכתב של 90 יום לשוכר.

12. סיום תקופת השכירות ופינוי המושכר

12.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר מיד בתום תקופת השכירות או תקופת האופציה לפי העניין, או אם ידרוש המשכיר את פינוי המושכר בהתאם לסעיף 11 לעיל, תוך 7 ימים מיום קבלת הודעת המשכיר, ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, ומלבד החפצים הרשומים בסעיף 15 מטה, והשינויים אותם בחר המשכיר להשאיר במושכר בהתאם להוראות סעיף 8.5.2 לעיל, כשהוא במצב טוב ותקין כפי שהיה במועד מסירת החזקה במושכר.

12.2. לא פונה השוכר את המושכר כאמור בסעיף 12.1 לעיל, ומבלי לפגוע מכל זכות העומדת למשכיר על פי הסכם זה או על פי דין, ישלם השוכר למשכיר דמי שימוש קבועים מראש בסך 400 ש"ח ליום. מוסכם בין הצדדים, כי סכום זה מהווה פיצוי ראוי וסביר בגין הנזקים הצפויים למשכיר עקב אי-פינוי המושכר במועד, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בקשר עם הפיצוי כאמור דלעיל או עם שיעורו.

13. בטחונות

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה כולן או קצתן מוסר השוכר למשכיר במעמד החתימה על חוזה זה, את הבטוחות הבאות:

13.1. ערבות בנקאית אוטומטית ובלתי חוזרת ע"ס השווה ל-13,500 ש"ח (שלוש עשרה אלף וחמש מאות ש"ח) העשוי על ידי השוכר לפקודת המשכיר, אשר תעמוד בתוקפה לאורך כל תקופת החוזה ובמשך שלושים (30) יום לאחריה. מומשה האופציה, תוחלף 30 יום לפני תקופת האופציה הערבות בערבות חדשה בגובה 3 חודשי שכירות בהתאם לדמי השכירות העדכניים. הערבות תעמוד בתוקפה לאורך כל תקופת האופציה ובמשך שלושים (30) יום לאחריה.

13.2. סכום הערבות בסעיף 13.2 ישמש לצורך גבייתם של כל התשלומים, החובות, המיסים, ההוצאות וההיטלים המגיעים לו ו/או החלים על השוכר לפי הוראות הסכם זה, וכן לגבייתם של דמי נזק בגין נזקים שנגרמו למושכר במהלך תקופת השכירות ו/או לשם כיסוי כל ההוצאות והנזקים שייגרמו למשכיר עקב פיגור בפינוי המושכר על ידי השוכר.

13.3. בנוסף לאמור לעיל, יפקיד השוכר בידי המשכיר במעמד חתימת הסכם זה 4 שיקים משוכים על ידי השוכר לפקודת חברת מי אביבים, חברת חשמל, חברת הגז (אם רלוונטי) ועיריית תל אביב-יפו. סכום השיקים הנ"ל ומועד פירעונם יישארו פתוחים והמשכיר יהא רשאי למלא פרטים אלו ולהגיש שיקים אלו לפירעון בכל מקרה בו תיוותר יתרת חוב למוסדות המפורטים לעיל בגין תקופת השכירות. השוכר מוותר בזאת מראש על כל הטענות העובדתיות והמשפטיות נגד הוספת הפרטים החסרים בשיקים על ידי המשכיר.

14. פיצויים

כל צד אשר יפר הסכם זה יהיה חייב לפצות את הצד האחר עבור כל נזק או הוצאה מכל מין וסוג שהוא אשר יגרם לצד האחר עקב הפרה זו, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אותו צד לכל סעד אחר לפי הדין או לפי הסכם זה.

15. תכולת הדירה

במועד קבלת החזקה, תכולת הדירה כוללת ארונות מבטח, כיריים גז, מזגן מיני-מרכזי 4 כ"ס, פילטר ממ"ד, ארון בחדר השינה, ארון אמבטיה, מקלחון, ומראת אמבטיה.

16. שונות

- 16.1. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 16.2. הפרת סעיפים 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 16.3. כתובות הצדדים לצורכי חוזה זה הינן כמופיעות במבוא לחוזה. לגבי השוכר, תהא גם כתובת הדירה, לאחר החתימה על חוזה זה, ובמשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה, כתובת נוספת.
- 16.4. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו, לכתובות דלעיל תיראה כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום; כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים דלעיל, תיראה כאילו הגיעה לידיה ביום העסקים שלאחר המועד המוטבע על אסמכתת המשלוח שלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר