

הסכם שכירות (בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ב _____ בתאריך _____

בין: _____ ח.פ. _____
 מרח' _____
 (להלן - "המשכיר")

מצד אחד;

לבין: _____ ת.ז. _____
 מרח' _____
 (להלן - "השוכר")

מצד שני;

הואיל: _____ והמשכיר הינו בעל הזכויות בנכס הנמצא ברחוב _____
 (להלן - "המושכר");

והואיל: _____ והמשכיר חפץ להשכיר את המושכר לשוכר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת
 הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972;

והואיל: _____ והשוכר חפץ לשכור את המושכר מאת המשכיר בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק
 הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא
 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. השכירות
 המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מהמשכיר בכפוף
 ובהתאם להוראות הסכם זה.
3. אי תחולת חוק הגנת הדייר
 השוכר מצהיר ומאשר בזה כלפי המשכיר כדלקמן:

כי הוראת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972, על כל תיקונו שהיו
 ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לא יחולו על שכירות
 המושכר ע"י השוכר עפ"י הסכם זה, והשוכר אינו ולא יהיה דייר מוגן ו/או זכאי



לאיזו שהיא זכות על פיהם. ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יחולו הוראות כל דין המגבילות את זכות המשכיר לפנות את השוכר מהמושכר לא במשך תקופת השכירות על פי הסכם זה ו/או עם ולאחר סיומה, בהתאם לתנאי הסכם זה. והשוכר לא יהיה זכאי לתשלום ו/או זכות כלשהיא מהמשכיר ו/או מצד ג' כלשהוא תמורת ו/או עקב הפינוי.

4. מטרת השכירות

השכירות הינה למטרת מגורים בלבד, בהתאם לדרישות החוק. השוכר מתחייב בזה לא להשתמש במושכר, ו/או באיזה חלק הימנו, למטרה אחרת פרט למוזכר לעיל, ללא אישור בכתב ומראש מאת המשכיר.

5. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר בזה כי הוא ראה, בדק ובחן את המושכר ומצא אותו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו. והוא מוותר בזה על כל טענה, מכל מין וסוג שהוא, ביחס למושכר, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

6. תקופת השכירות

א. תקופת השכירות היא למשך ____ חודשים שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן - "תקופת השכירות").

ב. לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות ל- ____ חודשים נוספים החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן - "תקופת האופציה"), וזאת בתנאי שהוא הודיע על רצונו להאריך את תקופת השכירות בהודעה בכתב למשכיר 60 יום לפני תום תקופת השכירות.

7. דמי השכירות

א. בגין השכירות, במשך תקופת השכירות, מתחייב השוכר לשלם דמי שכירות בסך השווה ל - _____ ש"ח (_____) (שקלים חדשים), עבור כל חודש שכירות. כשסכום זה אינו כולל את כל המסים וההוצאות שיוטלו על המושכר למשך תקופת השכירות כמפורט בסעיף 8(ב) להלן.

ב. דמי השכירות במשך תקופת השכירות ותקופת האופציה ישולמו מידי חודש בחודשו ומראש ב- ____ לכל חודש. במעמד חתימת הסכם זה ישולמו דמי השכירות עבור חודש השכירות הראשון.

ג. למען הסר ספק, מובהר בזה כי השוכר ישלם למשכיר את מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, באם יפנה את המושכר לפני סיום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה ו/או באם יבוטל הסכם זה ע"י המשכיר בשל מעשי ו/או מחדלי השוכר, אלא אם כן יעמיד שוכר חילופי במקומו להנחת דעת המשכיר.

ד. תשלום דמי השכירות, או כל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י הסכם זה במלואו ובמועדו, הינו תנאי עיקרי של הסכם זה, ובמקרה של אי פירעון תשלום כלשהוא במועדו, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם על ידי השוכר ויקנה למשכיר את כל הסעדים על פי הסכם זה ו/או על פי דין, לרבות הזכות לתבוע פינוי בעין של השוכר מהמושכר מיד לאחר הפיגור בתשלום.

ה. מוסכם בין הצדדים כי במידה ואיזה מן התשלומים על פי הסכם זה יהיה בשיק או בשטר, הרי מסירת השיק או השטר לא ייחשבו כתשלום, ורק פירעונו בפועל של השיק או השטר, במועד הקבוע לו בהסכם זה, ייחשב כתשלום במועד של דמי השכירות או תשלום ממין אחר הכול לפי העניין.



ו. מבלי לפגוע בזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר וכל סעד אחר, הרי אם יאחר השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות או כל תשלום אחר החל עליו על פי הסכם זה, יישא הסכום בפיגור ריבית חריגה בשיעור הגבוה ביותר הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ לגבי חשבונות שקליים.

ז. פיגור של עד שלושה ימים בתשלום דמי השכירות לא ייחשב כהפרת חוזה זה.

8. מיסים והוצאות

א. המשכיר יישא בתשלום מס רכוש בלבד, ובכל מס והיטל שיחולו על בעלים באבחנה משוכר.

ב. כל התשלומים הבאים יחולו ויושלמו ע"י השוכר, עד כמה שהם מתייחסים לתקופה שמתחילת תקופת השכירות ועד לתום תקופת השכירות ו/או לתום תקופת האופציה (באם תמומש ע"י השוכר) ו/או עד לתאריך בו יפנה השוכר את המושכר ויחזיר אותו בפועל לידי המשכיר, הכול לפני התאריך המאוחר יותר:

1. מיסי עירייה וארנונה מכל מין וסוג שהוא, למעט היטל השבחה שיחול בלא קשר להסכם זה.

2. תשלום כל ההוצאות השוטפות, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלומי חשמל, מים, טלפון, וועד בית בגין המושכר.

ג. במידה ויוטלו קנסות על המשכיר עקב מעשי השוכר, יהיה המשכיר זכאי לשיפויים מאת השוכר.

ד. במקרה והשוכר לא ישלם תשלום החל עליו עפ"י הסכם זה, יהיה המשכיר רשאי לשלם במקומו את התשלום, לאחר הודעה בכתב שתישלח 7 ימים לפני ביצוע התשלום, והשוכר יהיה חייב להחזיר את התשלום למשכיר בתוספת ריבית מירבית ותשלום הפרשי הצמדה.

9. ביטוח

א. השוכר יבטח על חשבונו את המושכר לרבות המבנה ותחולתו בביטוח מקיף כנגד כל הסיכונים לרבות ביטוח כנגד שריפה (אש מורחב) וביטוח צד ג'.

השוכר יעביר את פוליסת הביטוח למשכיר 7 ימים לאחר חתימת הסכם זה.

ב. השוכר והמשכיר יירשמו כמוטבים בפוליסה.

ג. לא ביצע השוכר את הביטוח הנ"ל יוכל המשכיר לבטח את המושכר במקומו, אולם זאת ללא כל אחריות של המשכיר בקשר לתוקף הביטוח, תחולתו, היקפו וטיבו. במקרה זה יהא השוכר חייב לשלם למשכיר את כל התשלומים ששילם עבור פוליסת הביטוח תוך 3 ימים מדרישת המשכיר. כל פיגור בתשלום ישא ריבית מירבית והפרשי הצמדה.

10. הסבה

השוכר מתחייב לא לבצע הפעולות הבאות, כולן או חלקן:

לא למסור או להעביר או להמחות או לתת במתנה או לשעבד או להסב באיזה אופן אחר, את כל או איזה זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, ולא למסור את החזקה או השימוש במושכר או להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה או אחרת, ולא להרשות לכל אדם או תאגיד להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה,



אלא אם קיבל לכך מראש הסכמה בכתב מהמשכיר.

11. העברת זכויות המשכיר

המשכיר יהא רשאי להעביר זכויותיו במושכר, בשלמותן או בחלקן, לאדם ו/או גוף כלשהוא, ללא צורך בהסכמת השוכר. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר ובלבד שזכויותיו של השוכר על פי הסכם זה לא תפגענה.

12. השימוש במושכר

בנוסף להתחייבויותיו בהסכם זה מתחייב השוכר כדלקמן:

1. להרשות למשכיר או לבא כוחו או מי מטעמו להיכנס למושכר בכל זמן ועת המתקבל על הדעת, לאחר תאום מראש עם השוכר, כדי לבדוק את מצב המושכר ו/או כדי להראות את המושכר לאנשים או קונים אחרים ו/או להוציא לפועל אותם תיקונים במושכר אשר הוא חייב בתיקונים.
2. להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן, למנוע כל קלקול או נזק בו, ובכל פעם שייגרם איזה נזק או קלקול במושכר, או בכל חלק הקשור בו, לתקן מיד ועל חשבונו כל נזק או קלקול כזה למעט בלאי עקב שימוש סביר.
3. לקיים ולמלא את כל ההוראות, החוקים, חוקי עזר, תקנות, צווים ותכניות בניין ערים, של כל רשות מוסמכת, החלים לגבי המושכר ו/או לגבי השימוש במושכר.
4. לשמור על ניקיון המושכר וסביבתו ולהשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד ו/או אי נעימות לסביבה.

13. תיקונים במושכר

השוכר מסכים ומאשר בזה כי המשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי, אך לא חייב, לעשות במקום השוכר כל תיקון ו/או פעולה אחרת שהשוכר חייב לעשות לפי הסכם זה. ולתבוע את ההוצאות שנגרמו לו וזאת מבלי לפגוע בזכויותיו האחרות של המשכיר בהסכם זה. והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר, מיד עם דרישתו הראשונה, את כל ההוצאות על פי הקבלות ו/או אישורי התחייבות לתשלום שבידי המשכיר.

14. שינויים במושכר

- א. השוכר מתחייב לא לעשות כל שינוי במושכר בלי קבלת רשות מראש ובכתב מאת המשכיר.
- ב. כל שינוי שיעשה השוכר ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, והפרה זו תקנה למשכיר את הזכות לתבוע את פינוי המושכר מיד. וכן כל שינוי שיעשה במושכר ייחשב כרכוש של המשכיר אלא אם ידרוש המשכיר מן השוכר להחזיר את המושכר למצבו הקודם, ובמקרה כזה על השוכר לעשות זאת על חשבונו עד למועד פינוי המושכר. למשכיר הזכות להחזיר את המושכר למצבו הקודם ולקבל מאת השוכר כל סכום שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

15. בטוחות

- א. להבטחת כל התחייבויות השוכר לפי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר: פינוי המושכר במועד, תשלום כל נזק שייגרם למושכר, תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים המוטלים על השוכר עפ"י הסכם זה, יפקיד



השוכר בידי המשכיר, במעמד חתימת ההסכם, שטר חוב ו/או שיק בנקאי לביטחון ע"ס _____ ש"ח בערבות שני ערבים טובים לשביעות רצון המשכיר (להלן - "שטר הביטחון").

- ב. המשכיר יוכל לעשות שימוש בשטר החוב/או השיק הבנקאי, במקרה בו השוכר הפר איזה מהתחייבויותיו על פי הסכם זה וזאת לאחר שניתנה התראה לשוכר בת 7 ימים על הכוונה לעשות כן עקב הפרה והיא לא תוקנה.
- ג. שטר הביטחון ו/או השיק הבנקאי יוחזר לשוכר, במידה ולא יהיה צורך לעשות בו שימוש, בתום 60 ימים מסיום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה עם מועד פינוי המושכר לפי המאוחר יותר.
- ד. השוכר מתחייב כי כערובה לקיום כל התחייבויותיו בהסכם זה יחתמו שני ערבים טובים לשביעות רצון המשכיר על כתב ערבות לפי נוסח הערבות המצ"ב.

16. ביטול ההסכם

מבלי לפגוע בהתחייבויות השוכר לפי הסכם זה ובזכותו של המשכיר לקבל את מלוא דמי השכירות בגין כל תקופת השכירות, וכל סעד ו/או תרופה אחרים, ייחשב ההסכם - לפי בחירת המשכיר - לבטל ומבוטל, ותסתיים מיד זכותו של השוכר להחזיק במושכר, והמשכיר יהא רשאי לתבוע מיד את פינוי המושכר על ידי השוכר בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

1. אם השוכר ימשיך להפר איזה תנאי או התחייבות הכלולים בהסכם זה גם לאחר שנמסרה התראה בכתב לפיה נדרש השוכר לתקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד שנמסרה לו ההפרה.
2. השוכר הוכרז כפושט רגל ו/או מונה לו נאמן או כונס נכסים, או מפרק או מפרק זמני.

17. פינוי המושכר

א. השוכר מתחייב לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים בסעיף 16 לעיל, אם המשכיר ידרוש את פינוי המושכר, אף בטרם תמה תקופת השכירות (לפי המועד המוקדם יותר), ולהחזיר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ, וכשהוא במצב טוב, תקין וראוי לשימוש כפי שהיה בעת שקיבל אותו.

- א. 1. אם לא יפנה השוכר את המושכר באופן ובמועד שיהיה עליו לפנותו על פי הסכם זה, הרי מבלי לפגוע בכל זכות אחרת שיש למשכיר על פי חוק ו/או על פי הסכם זה, יהיה חייב השוכר לשלם למשכיר סך המהווה כפל דמי השכירות בעבור כל יום איחור או פיגור במסירת החזקה במושכר לידי המשכיר, וזאת כדמי פיצויים קבועים ומוסכמים מראש. תשלום הסכום על פי סעיף זה לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר.
2. השוכר מוותר בזה על כל טענה בקשר לסכום הפיצוי של הנ"ל ומצהיר בזה כי סכום זה נקבע מתוך ציפייה של נזקים אפשריים העלולים להיגרם למשכיר בשל אי פינוי המושכר והחזרתו למשכיר במועד.

18. פיצויים

מבלי לפגוע בכל האמור בהסכם זה הרי אם יפר מי מן הצדדים הוראה מהוראות הסעיפים היסודיים בהסכם זה, ישלם המפר לנפגע סך המהווה את דמי השכירות החודשיים בהכפלה ב-3 כפיצוי קבוע ומוסכם מראש וזאת מבלי לפגוע בזכותו של הנפגע לבטל את ההסכם ולתבוע כל סעד ו/או תרופה אחרים מכוח הסכם זה ו/או מכוח הדין.



19. סעיפים יסודיים

מוסכם בזה כי הוראות הסעיפים 2,4,7,8,14 להסכם זה ייחשבו כסעיפים יסודיים, והפרתו של איזה מהם תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה, כמשמעותו של מושג זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

20. כללי

א. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

ב. שום ויתור, ארכה, הנחה או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועדה, מצד מי מן הצדדים לא ייחשבו כויתור על זכויותיו על פי הסכם זה.

ג. השוכר אחראי לכל אדם שיהיה ברשות מטעמו ו/או אחר אשר ייפגע במושכר, והשוכר מתחייב לשפות את המשכיר בגין כל פיצוי או שיפוי ו/או תשלום כלשהוא שיתחייב או יידרש המשכיר לשלמו כלפי אדם או גוף שייפגע עקב השימוש או החזקה של השוכר או מי מטעמו במושכר, וזאת מיד עם דרישה ראשונה.

ד. כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

ה. בכל מקום בו נזכרת האופציה בהסכם זה, יחולו ההוראות הרלוונטיות רק במידה ומומשה האופציה ע"י השוכר.

ו. הצדדים מצהירים כי קראו הסכם זה בעיון וחתמו עליו מרצונם החופשי ובהבינם את תכנו.

21. הודעות

כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה שתישלח בדואר רשום על ידי צד למשנהו תחשב כאילו נמסרה לתעודתה עם תום 72 שעות מעת שיגורה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

הערות/שינויים

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד דלעיל:

השוכר

המשכיר



קומה Y15 מגדלי בסר סיטי שחם 3 פתח תקווה מגדל
Email: office@rentify.co.il www.rentify.co.il
טלפון: *5095

ע ר ב ו ת

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ מרח' _____ מרח' _____ ו - _____
 ת.ז. _____ מרח' _____, ערבים בזה באופן בלתי חוזר כלפי המשכיר לביצועם
 המלא והמדויק של כל ההתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות דלעיל (להלן - "ההסכם").
 ערבותנו זו תחול גם על כל שינוי, תיקון, תוספת, נספח, הסכמה וויתור להתחייבויות השוכר,
 עליהן יסוכם בין המשכיר לבין השוכר, מבלי שתהא על מי מהם כל חובה להודיע לנו על כך מראש
 או לקבל את הסכמתנו לכך. במידה וימונה לשוכר מפרק, נאמן, מנהל מיוחד, כונס נכסים או
 נושא תפקיד דומה לאלו, זמני או קבוע, אנו מוותרים בזאת כלפי המשכיר על כל דרישה מכוח
 הדין לפנות אל השוכר בטרם פניית המשכיר אלינו לצורך מימוש ערבותנו זאת.

ולראיה באנו על החתום:



קומה Y15 מגדלי בסר סיטי שחם 3 פתח תקווה מגדל
 Email: office@rentify.co.il www.rentify.co.il
 טלפון: *5095