משרד עו"ד נאור גלברג · עורך דין נדל"ן ושמאי מקרקעין

חוזה שכירות למגורים

נוסח מאוזן, ערוך לפי סימן ו' לחוק השכירות והשאילה, עם הערות נפרדות למשכיר ולשוכר בכל סעיף

מה המסמך הזה נותן

נוסח עבודה מלא לשכירות דירת מגורים, שנכתב כך שיעמוד בהוראות הכופות שבסימן ו' לפרק ב' לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, כפי שנוסף בתיקון משנת 2017. לצד כל סעיף מופיעות שתי הערות קצרות: מה כדאי למשכיר לוודא, ומה כדאי לשוכר לבדוק. כך אפשר להשתמש בנוסח משני הצדדים של השולחן, ולדעת היכן בדיוק עובר קו המחלוקת.

למי הוא מיועד

בעלי דירה שמשכירים דירה למגורים ורוצים נוסח שלא ייפול בבית משפט; שוכרים שקיבלו נוסח מהמשכיר ורוצים לדעת מה בו תקף ומה בטל; ומתווכים ואנשי מקצוע שצריכים בסיס נקי להתחיל ממנו.

מתי הנוסח הזה אינו מתאים, ואין להשתמש בו כמות שהוא

- **דירה בדיירות מוגנת.** חלים עליה חוק הגנת הדייר ודינים אחרים לגמרי.
- **שכירות משנה, כלומר שוכר שמשכיר הלאה.** נדרשת הסכמת המשכיר, והאחריות מתפצלת. זה מסמך אחר.
- **שכירות לתקופה העולה על עשר שנים, או שכירות קצרה מאוד בלי אופציה.** סעיף 25טו מוציא אותן מתחולת הסימן, ולכן חלק מהאיזונים כאן אינם נדרשים ואינם מתאימים.
- **דמי שכירות חודשיים גבוהים מהסף שבסעיף 25טו.** ראו את ההערה בעמוד הבא. שכירות כזו אינה כפופה לסימן, והנוסח מגן על השוכר יותר מהנדרש.
- **יחידה שאין לה היתר בנייה, יחידה שפוצלה, או נכס עם חריגות בנייה.** כאן הבעיה אינה בנוסח החוזה אלא בנכס עצמו, והשכרה עלולה לחשוף את המשכיר להליכי אכיפה.
- **נכס בהתחדשות עירונית או נכס שעומד למכירה בתקופת השכירות.** נדרשות תניות פינוי מוקדם שאינן בנוסח הזה.
- **שכירות עסקית, משרד, חנות או אחסנה.** הסימן חל על מגורים בלבד.
- **מעונות סטודנטים, דיור מוגן, ודירות נופש או מלונאות.** מוצאים במפורש מתחולת הסימן.

מה המסמך הזה אינו. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו תחליף לבדיקה של הנכס ושל הנסיבות. נוסח חוזה הוא נקודת פתיחה, לא פסק דין. בעסקה אמיתית יש לבדוק את רישום הזכויות, את זהות המשכיר ואת מצב הנכס לפני החתימה, ורצוי להתאים את הנוסח לפני שחותמים עליו.

מה החוק קובע, ומה קורה לתניה שסותרת אותו

בשנת 2017 נוסף לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, סימן ו' לפרק ב', שעניינו חוזה שכירות למגורים. סעיף 25יד קובע שעל חלק מההוראות אין להתנות כלל, ועל אחרות אפשר להתנות רק לטובת השוכר. המשמעות המעשית פשוטה: **סעיף בחוזה שסותר אותן אינו יוצר חבות, גם אם השוכר חתם עליו.** זו הסיבה שרוב הנוסחים שמסתובבים ברשת מסוכנים למשכיר דווקא, ולא רק לשוכר. הם יוצרים ביטחון מדומה.

הנושא	מה החוק קובע	הסעיף	תניה נוגדת
דירה ראויה למגורים	המשכיר חייב למסור דירה ראויה למגורים. התוספת הראשונה לחוק מונה את המצבים שבהם דירה אינה ראויה, ובהם היעדר מערכת ניקוז, היעדר חשמל, היעדר אוורור ותאורה טבעית, היעדר מים ראויים לשתייה, והיעדר הפרדה של המקלחת והשירותים. מסירת דירה שאינה ראויה היא הפרה.	25ו	בטלה. זו ההוראה היחידה שאין להתנות עליה כלל, גם לא לטובת השוכר.
תיקון ליקויים	המשכיר מתקן ליקוי בתוך שלושים ימים מדרישת השוכר. ליקוי דחוף, שבשלו לא ניתן לעשות שימוש סביר בדירה, מתוקן בתוך שלושה ימים. השוכר אחראי לליקוי שנגרם משימוש בלתי סביר שלו.	25ח	אפשר להתנות רק לטובת השוכר, כלומר לקצר את המועדים ולא להאריך אותם.
תשלומים שאסור לגלגל	השוכר נושא בדמי השכירות, בארנונה, בחשמל, במים, בגז ובהסקה ובדמי ועד בית. **המשכיר נושא בביטוח המבנה, בתשלום המיועד לרכישה או להשבחה של מערכות ומיתקנים, ובדמי תיווך כאשר המתווך פעל מטעמו.**	25ט	אפשר להתנות רק לטובת השוכר. גלגול ביטוח מבנה או החלפת דוד על השוכר אינו תקף.
תקרת הערובות	ערובות הכרוכות בהוצאה כספית לשוכר, ובהן ערבות בנקאית ומזומן, לא יעלו יחד על **הנמוך** מבין שניים: דמי השכירות בעד שליש מתקופת השכירות, או סכום השווה לשלושה חודשי שכירות. הערובה מוחזרת בתוך שישים ימים ממועד השבת הדירה או מפירעון חובות השוכר, לפי המאוחר.	25י	אפשר להתנות רק לטובת השוכר. דרישה מעבר לתקרה אינה תקפה.
ביטול שלא בשל הפרה	תניה המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו בידי השוכר, בטלה.	25יג	בטלה.

איזו ערובה נספרת בתקרה

לפי לשון סעיף 25י(ב), התקרה חלה על ערובות **הכרוכות בהוצאה כספית לשוכר**, ובהן פיקדון במזומן וערבות בנקאית, והן נספרות יחד. שטר חוב וערבות אישית של ערב אינם כרוכים בהוצאה כזו, ולכן לפי הלשון אינם בתוך התקרה. יש הקוראים את התקרה כחלה על כל הערובות יחד, ומשכיר שרוצה להיות בצד הבטוח יכול לנהוג כך. בשכירות של שנה בדמי שכירות של 6,000 ₪ לחודש, שליש מהתקופה שווה 24,000 ₪ ושלושה חודשי שכירות שווים 18,000 ₪, ולכן התקרה היא **18,000 ₪ לכל הערובות הכספיות יחד**.

הסייגים לתחולה, וסף דמי השכירות. סעיף 25טו מוציא מתחולת הסימן, בין השאר, שכירות לתקופה של עד שלושה חודשים בלי אופציה, שכירות לתקופה העולה על עשר שנים בתנאים מסוימים, דירות במעונות ובדיור מוגן, מלונאות ונופש, דיירות מוגנת, וחוזה בין קרובים. הסימן גם אינו חל כאשר דמי השכירות החודשיים גבוהים מסכום הנקוב בסעיף. **הסכום שנקבע בחוק בעת חקיקתו הוא 20,000 ₪ לחודש, והחוק מסמיך את שר המשפטים לעדכן אותו.** מכיוון שסכום מעודכן אינו מתפרסם כאן בלי מקור רשמי עדכני, בשכירות יקרה יש לבדוק את הסכום התקף במועד החתימה לפני שמסתמכים על הסייג.

חוזה שכירות למגורים

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____

בין:	לבין:
_____	_____
שם מלא	שם מלא
_____	_____
מספר זהות	מספר זהות
_____	_____
כתובת למסירת הודעות	כתובת למסירת הודעות
_____	_____
טלפון ודואר אלקטרוני	טלפון ודואר אלקטרוני
המשכיר, מצד אחד	**השוכר**, מצד שני

1. מבוא, נספחים והצהרות

1.1 המבוא לחוזה זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 המשכיר מצהיר כי הוא בעל הזכויות במושכר או בעל זכות אחרת המקנה לו את הזכות להשכירו, וכי אין מניעה חוקית או חוזית להשכרתו, לרבות מניעה הנובעת ממשכנתה, מהסכם עם צד שלישי או מהיעדר היתר בנייה.

1.3 השוכר מצהיר כי ראה ובדק את המושכר, מצא אותו מתאים לצרכיו, ולמעט הליקויים שנרשמו בפרוטוקול המסירה שבנספח א', אין לו טענה באשר למצבו הפיזי.

1.4 אין בהצהרת השוכר לפי סעיף 1.3 כדי לגרוע מחובת המשכיר למסור דירה ראויה למגורים לפי סעיף 125 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, שאין להתנות עליה.

למשכיר
סעיף 1.2 הוא הצהרה שלכם. אם על הנכס רשומה משכנתה, בדקו מול הבנק אם ההסכם מגביל השכרה. הצהרה לא נכונה כאן היא הפרה מצדכם.

לשוכר
בקשו נסח טאבו או אישור זכויות עדכני לפני החתימה, וודאו שהשם בנסח זהה לשם החתום על החוזה. זו הבדיקה שמונעת את רוב התרמיות.

2. המושכר

2.1 המשכיר משכיר לשוכר דירת מגורים ברחוב _____ מספר _____ קומה _____ דירה _____ בעיר _____, הידועה כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____.

2.2 הדירה בת _____ חדרים, ועמה מושכרים גם: מקום חנייה מספר _____, מחסן מספר _____, וכן _____.

2.3 הריהוט והציוד המושכרים עם הדירה מפורטים בפרוטוקול המסירה שבנספח א'. ציוד שאינו מופיע בפרוטוקול אינו חלק מהמושכר.

למשכיר
אם החנייה או המחסן אינם צמודים לדירה בתשריט הבית המשותף אלא בשימוש בלבד, כתבו זאת במפורש. אחרת אתם מתחייבים למה שאינכם יכולים להבטיח.

לשוכר
חנייה ומחסן שאינם רשומים כהצמדה עלולים להילקח בהחלטת ועד או בעל דירה אחר. שאלו אם ההצמדה רשומה, ובקשו לראות את התשריט.

3. מטרת השכירות

3.1 המושכר מושכר למגורי השוכר ובני משפחתו בלבד. מספר הנפשות שיתגוררו במושכר לא יעלה על _____.

3.2 השוכר לא יעשה במושכר שימוש עסקי, לא ישכיר אותו בשכירות משנה, לא יעביר את זכויותיו לפיו ולא יאפשר לאחר להחזיק בו, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב. המשכיר לא יסרב לבקשה סבירה מטעמים בלתי סבירים.

למשכיר
אם אתם מתירים בעלי חיים או אירוח ממושך, כתבו זאת. הסכמה שבשתיקה קשה לבטל בהמשך, ובית משפט נוטה לפרש שתיקה לטובת השוכר.

לשוכר
הסיפה בסעיף 3.2 היא ההגנה שלכם. בלי המשפט שמחייב שלא לסרב מטעמים בלתי סבירים, המשכיר יכול לחסום כל החלפת שותף.

4. תקופת השכירות ואופציה

4.1 תקופת השכירות היא _____ חודשים, מיום _____ ועד יום _____ ועד בכלל.

4.2 לשוכר תהיה זכות להאריך את השכירות בתקופה נוספת של _____ חודשים, בהודעה בכתב שתימסר למשכיר לא יאוחר מ _____ ימים לפני תום התקופה, ובלבד שהשוכר לא הפר את החוזה הפרה יסודית שלא תוקנה.

4.3 דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו _____.

4.4 הודיע השוכר על מימוש האופציה, יחולו על התקופה הנוספת כל תנאי החוזה, בשינויים המחויבים.

למשכיר
קבעו את דמי השכירות בתקופת האופציה כבר עכשיו, בסכום או בנוסחה. אופציה בלי מנגנון מחיר היא הזמנה למשא ומתן בעמדת נחיתות.

לשוכר
ודאו שהאופציה נתונה לכם ולא למשכיר, ושתנאי המימוש אינו מנוסח כך שכל איחור קטן בתשלום שולל אותה.

5. דמי השכירות ומועדי התשלום

5.1 דמי השכירות הם _____ ₪ לחודש.

5.2 דמי השכירות ישולמו מראש, ב_____ לכל חודש, בהעברה לחשבון הבנק שפרטיו: בנק _____ סניף _____ חשבון _____, על שם _____.

5.3 שינה המשכיר את פרטי החשבון, תימסר על כך הודעה בכתב בתוספת אימות טלפוני, והשוכר לא יחויב בגין תשלום שבוצע לחשבון הקודם לפני שההודעה נמסרה.

5.4 איחור בתשלום העולה על _____ ימים יישא ריבית פיגורים בשיעור _____ לחודש, ובלבד שהמשכיר מסר לשוכר התראה בכתב ונתן לו הזדמנות לשלם.

5.5 דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא המדד הידוע ביום החתימה. ההצמדה תחול רק אם המדד עלה, ולא תיצור הפחתה של דמי השכירות אם ירד.

למשכיר
סעיף 5.4 מותנה בהתראה בכוונה. סעיף פיגורים אוטומטי בשיעור גבוה נוטה להיפסל כפיצוי מוסכם בלתי סביר, ואז נשארים בלי כלום.

לשוכר
סעיף 5.3 הוא ההגנה מפני תרמית ההעברה, שבה גורם שלישי שולח הודעה על שינוי חשבון. עמדו עליו. הוא לא קיים ברוב הנוסחים.

6. תשלומים נלווים, וחלוקת הנטל בין הצדדים

6.1 השוכר יישא, בעד תקופת השכירות, בתשלומים אלה: ארנונה, חשמל, מים, גז, הסקה, דמי ועד בית שוטפים, ואגרות שימוש שוטפות אחרות החלות על המחזיק בנכס.

6.2 **המשכיר יישא בתשלומים אלה, והם לא יוטלו על השוכר:** דמי ביטוח המבנה; מס רכוש והיטלים החלים על הבעלים; כל תשלום המיועד לרכישה או להשבחה של מערכות או מיתקנים במושכר או בבית המשותף, לרבות החלפת מערכת שיצאה מכלל שימוש שלא באשמת השוכר; תשלומי המשכיר לצד שלישי, ובכללם דמי תיווך כאשר המתווך פעל מטעם המשכיר.

6.3 הצדדים יקראו יחד את מוני החשמל, המים והגז במועד המסירה ובמועד הפינוי, וירשמו את הקריאות בנספח א'.

6.4 השוכר יסלק את התשלומים החלים עליו עד למועד הפינוי וימציא אישורים על כך. המשכיר יסלק עד למועד המסירה כל חוב שקדם לתקופת השכירות.

6.5 הוראות סעיף זה נועדו לשקף את סעיף 25ט לחוק. תניה המטילה על השוכר תשלום שהחוק מטיל על המשכיר לא תחייב את השוכר.

ההבחנה שקובעת את רוב הסכסוכים: תיקון לעומת החלפה. תיקון של תקלה שוטפת שנגרמה משימוש בלתי סביר של השוכר הוא עניינו של השוכר. **החלפה של מערכת או מיתקן שהגיעו לסוף חייהם, למשל דוד שמים או מזגן שכשל מבלאי, היא תשלום המיועד לרכישה או להשבחה, והחוק מטיל אותו על המשכיר.** חוזה שכתוב בו כי כל תיקון והחלפה יחולו על השוכר אינו משנה את התוצאה. כדאי לרשום בפרוטוקול המסירה את גיל המערכות העיקריות, כי הגיל הוא שמכריע בשאלה הזו.

למשכיר
גלגול ביטוח מבנה על השוכר אינו תקף ופוגע בכם פעמיים: גם לא תקבלו את הכסף, וגם עלולים לגלות שהמבנה אינו מבוטח כלל.

לשוכר
אם המשכיר הביא את המתווך, דמי התיווך אינם עליכם. זו הוראה מפורשת בסעיף 25ט, ואפשר לעמוד עליה גם אחרי שחתמתם.

7. מסירת המושכר ומצבו

1. המשכיר ימסור לשוכר את המושכר ביום _____, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי, ראוי למגורים, ומחובר לתשתיות חשמל, מים, ביוב וגז תקינות.
2. המשכיר ימסור לשוכר הוראות אחזקה ותפעול של המערכות והמיתקנים במושכר, ככל שיש בידיו.
3. במועד המסירה ימלאו הצדדים יחד את פרוטוקול המסירה שבנספח א', ובו מצב המושכר, רשימת הליקויים הקיימים, הריהוט והציוד, מספר המפתחות וקריאות המונים. הפרוטוקול ייחתם בידי שני הצדדים.
4. לא נערך פרוטוקול מסירה, יראו את המושכר כאילו נמסר במצב תקין וראוי למגורים, ואולם אין בכך כדי לגרוע מזכות השוכר להוכיח אחרת.
5. עמד המשכיר בפיגור במסירה, יידחה מועד תחילת חיוב דמי השכירות במספר ימי הפיגור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

למשכיר
פרוטוקול מסירה מפורט הוא ההגנה הטובה ביותר שלכם בסוף התקופה. בלעדיו כמעט בלתי אפשרי להוכיח שנזק נגרם בתקופת השכירות.

לשוכר
צלמו את הדירה ביום המסירה, כולל תקריות של פגמים, ושמרו את הצילומים עם חותמת תאריך. רשמו כל ליקוי בפרוטוקול, גם קטן.

8. תיקון ליקויים ואחריות לתחזוקה

1. נתגלה ליקוי במושכר, יודיע עליו השוכר למשכיר בכתב בהקדם האפשרי.
2. **המשכיר יתקן את הליקוי בתוך שלושים ימים מיום שנמסרה לו דרישת השוכר. ליקוי שבשלו לא ניתן לעשות שימוש סביר במושכר יתוקן בתוך שלושה ימים.**
3. השוכר אחראי לתיקון ליקוי שנגרם בשל שימוש בלתי סביר שלו במושכר.
4. החלפה שוטפת של פריטים מתכלים, ובכללם נורות, סוללות, מסנני מזגן ומחסניות סינון מים, תיעשה בידי השוכר ועל חשבונו. אין באמור כדי להטיל על השוכר אחריות לליקוי שאינו נובע משימוש בלתי סביר שלו.
5. לא תיקן המשכיר ליקוי שבאחריותו במועד, רשאי השוכר לתקנו בעצמו ולקזז את העלות הסבירה מדמי השכירות, ובלבד שנתן למשכיר התראה נוספת בכתב של שבעה ימים, ולמעט בליקוי דחוף שבו די בהתראה סבירה בנסיבות העניין.
6. המועדים שבסעיף 8.2 נקבעו בסעיף 25ח לחוק. ניתן להתנות עליהם רק לטובת השוכר.

מדוע זכות הקיזוז שבסעיף 8.5 משרתת גם את המשכיר. בלי מנגנון מוסכם, שוכר שנתקל בליקוי שאינו מטופל נוטה להפסיק לשלם דמי שכירות במלואם, וזה מייצר סכסוך על כל סכום השכירות במקום על עלות התיקון. מנגנון קיזוז מוגדר, עם התראה ועם דרישת סבירות, ממקד את המחלוקת בסכום קטן וניתן לבירור.

למשכיר
אל תגלגלו תיקונים בסף כספי. סעיף שמטיל על השוכר כל תיקון עד סכום מסוים הוא התנאה על סעיף 25ח שלא לטובתו, ולכן אינו מחייב אותו.

לשוכר
שלחו דרישות תיקון בכתב, בהודעה או בדואר אלקטרוני, ולא בשיחה. מניין שלושים הימים מתחיל מהדרישה, ולכן צריך שיהיה לה תיעוד.

9. ביטוח

1. המשכיר יבטח את מבנה המושכר בביטוח מבנה, על חשבונו, לכל תקופת השכירות.
2. השוכר רשאי לבטח את תכולתו ואת אחריותו כלפי צד שלישי, על חשבונו. אין במושכר ביטוח לתכולת השוכר מטעם המשכיר.
3. אין באמור כדי להטיל על השוכר חובה לשאת בדמי ביטוח המבנה, בהתאם לסעיף 25ט לחוק.

למשכיר
עדכנו את חברת הביטוח שהדירה מושכרת. פוליסה שהונפקה לדירה בשימוש עצמי עלולה שלא לכסות אירוע בדירה מושכרת.

לשוכר
ביטוח המבנה של המשכיר אינו מכסה את הרכוש שלכם. ביטוח תכולה זול יחסית, וגם מכסה נזק שאתם גורמים לשכן.

10. שימוש, שינויים ושמירה על המושכר

1. השוכר ישמור על המושכר במצב תקין וישתמש בו שימוש סביר וזהיר.
2. השוכר לא יבצע במושכר שינוי מבני, לא יפרק מיתקן קבוע ולא יבצע עבודות טעונות היתר, אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.
3. תליית תמונות, התקנת מדפים וקידוח בקירות לצרכים ביתיים רגילים מותרים, והשוכר יסתום את החורים ויצבע בגוון הקיים בעת הפינוי.
4. ביצע השוכר שינוי בהסכמת המשכיר, יישאר השינוי במושכר בתום התקופה בלי תמורה, אלא אם הוסכם אחרת בכתב ומראש.
5. השוכר יקיים את הוראות תקנון הבית המשותף והחלטות נציגות הבית, ככל שהובאו לידיעתו.

למשכיר
סעיף 10.3 נראה כמו ויתור, והוא דווקא מגן עליכם. איסור גורף על קידוח אינו נאכף בפועל, ובמקומו עדיף חיוב מפורש להשיב את המצב לקדמותו.

לשוכר
אם אתם מתכננים התקנה משמעותית, מזגן או ארון קיר, סכמו בכתב מראש מה קורה איתה בסוף, לפני שאתם משקיעים בה כסף.

11. ערובות להבטחת חיובי השוכר

1. להבטחת חיובי השוכר לפי חוזה זה ימסור השוכר למשכיר את הערובות האלה: _____.
2. **גובהן המצטבר של הערובות הכרוכות בהוצאה כספית לשוכר, ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן, לא יעלה על הנמוך מבין שניים: דמי השכירות בעד שליש מתקופת השכירות, או סכום השווה לשלושה חודשי שכירות.** חישוב התקרה בחוזה זה: _____ ₪.
3. המשכיר רשאי לממש ערובה רק במקרים המנויים בסעיף 25י(ג) לחוק: דמי שכירות שלא שולמו, ליקוי שהשוכר אחראי לתקנו ולא תיקן, תשלומים שוטפים החלים על השוכר שלא שולמו, או אי פינוי המושכר בתום התקופה, ועד גובה הסכום שלא שולם. לפני המימוש יודיע המשכיר לשוכר בכתב, זמן סביר מראש, ויאפשר לו לתקן בתוך זמן סביר.
4. בתום תקופת השכירות יחזיר המשכיר לשוכר את הערובה או את יתרתה, לרבות פירותיה, בתוך שישים ימים ממועד השבת המושכר לרשותו, או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר, לפי המאוחר.
5. הוראות סעיף זה נועדו לשקף את סעיף 25י לחוק. דרישת ערובות כספיות מעבר לתקרה אינה תקפה.

איך מחשבים את התקרה בפועל. מכפילים את דמי השכירות החודשיים בשלוש, ומחשבים בנפרד את דמי השכירות בעד שליש מהתקופה. התקרה היא **הנמוך** מבין השניים. בשכירות של שנים עשר חודשים השליש שווה ארבעה חודשים, ולכן התקרה תהיה תמיד שלושה חודשי שכירות. בשכירות של שישה חודשים השליש שווה חודשיים, ואז **התקרה היא חודשיים ולא שלושה**. זו הטעות הנפוצה בשכירויות קצרות.

למשכיר
לפי לשון 25י, שטר חוב וערב אינם כרוכים בהוצאה כספית לשוכר ואינם בתוך התקרה. יש הקוראים אותה על כל הערובות יחד. הצד הבטוח: ערובה כספית אחת שקל לממש.

לשוכר
בקשו לרשום בסעיף 11.2 את חישוב התקרה במספר. משכיר שמסרב לרשום את המספר בדרך כלל יודע שהוא חורג ממנו.

12. הפרות, ביטול ופינוי

1. הפרה של סעיפים 3, 5, 10.2 ו-11 היא הפרה יסודית של החוזה.
2. הפר צד את החוזה, ייתן לו הצד השני התראה בכתב ויאפשר לו לתקן את ההפרה בתוך _____ ימים. לא תוקנה ההפרה, רשאי הצד הנפגע לבטל את החוזה.
3. **המשכיר אינו רשאי לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו בידי השוכר.** תניה הקובעת אחרת בטלה לפי סעיף 25יג לחוק.
4. בוטל החוזה כדין, יפנה השוכר את המושכר בתוך _____ ימים וישיב אותו למשכיר כשהוא פנוי ונקי ובמצב שבו נמסר לו, למעט בלאי סביר.
5. לא פינה השוכר את המושכר במועד, ישלם למשכיר דמי שימוש ראויים בסך _____ ₪ לכל יום איחור. סכום זה נקבע כהערכה מראש וסבירה של נזקי המשכיר.
6. המשכיר לא ייכנס למושכר, לא יחליף מנעול ולא ינתק תשתית כאמצעי לאכיפת החוזה. פינוי ייעשה בהליך כדין בלבד.

למשכיר
סעיף 12.5 עובד רק אם הסכום סביר. פיצוי מנופח נפסל, וגם גורר ביקורת על שאר החוזה. סכום המשקף כפל דמי שכירות יומיים הוא טווח מקובל.

לשוכר
סעיף 12.6 אינו מובן מאליו והוא חשוב. החלפת מנעול או ניתוק חשמל בידי המשכיר היא מעשה אסור, גם כשיש חוב אמיתי.

13. העברת זכויות המשכיר ומכירת המושכר

1. העביר המשכיר את זכויותיו במושכר לאחר, יודיע על כך לשוכר בכתב, כאמור בסעיף 25יא לחוק, והשכירות תוסיף לעמוד בתוקפה עד תום התקופה.
2. העמיד המשכיר את המושכר למכירה, יתאם עם השוכר מראש ביקורי מתעניינים, במועדים סבירים ובתדירות סבירה, ולא יותר מ _____ פעמים בשבוע.

למשכיר
אם קיים סיכוי ממשי למכירה בתקופת השכירות, כדאי לשקול תקופת שכירות קצרה יותר במקום לנסות לשתול תניית פינוי מוקדם שלא תעמוד.

לשוכר
מכירת הדירה אינה מקצרת את השכירות שלכם. הרוכש נכנס לנעלי המשכיר. אל תסכימו לפנות מוקדם בלי פיצוי מוסכם בכתב.

14. הודעה לקראת תום התקופה

1. המשכיר יודיע לשוכר, זמן סביר לפני תום תקופת השכירות, אם בכוונתו להאריך את השכירות ובאילו תנאים, בהתאם לסעיף 25יב לחוק.
2. הוסכם על הארכה, ייערך על כך מסמך בכתב שייחתם בידי שני הצדדים.

15. הודעות

1. הודעה לפי חוזה זה תישלח לכתובת שבמבוא, בדואר רשום, במסירה אישית או בדואר אלקטרוני לכתובת שנרשמה שם.
2. הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה לנמען בתום שלושה ימי עסקים ממשלוחה, והודעה בדואר אלקטרוני תיחשב כאילו הגיעה ביום העסקים שלאחר משלוחה, אלא אם הוכח אחרת.
3. שינה צד את כתובתו, יודיע על כך לצד השני בכתב.

16. שונות

1. חוזה זה ממצה את המוסכם בין הצדדים, וכל שינוי בו ייעשה בכתב ובחתימת שניהם.
2. ויתור של צד על זכות לפי חוזה זה במקרה מסוים לא ייחשב לוויתור על אותה זכות במקרה אחר.
3. היה סעיף בחוזה זה בטל או בלתי אכיף, יעמדו יתר הסעיפים בתוקפם.
4. אין בחוזה זה כדי לגרוע מהוראות סימן ו' לפרק ב' לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971. סעיף בחוזה הסותר הוראה שאין להתנות עליה, או המתנה על הוראה שלא לטובת השוכר, לא יחייב את השוכר.

_____	_____	_____
המשכיר	השוכר	ערב, ככל שנדרש

פרטי הערב, ככל שנדרשה ערבות

שם מלא	**מספר זהות**
כתובת	**טלפון**

לפני שמוסיפים ערב. לפי לשון סעיף 25י, ערבות אישית של ערב אינה כרוכה בהוצאה כספית לשוכר, ולכן אינה בתוך התקרה. יש הקוראים את התקרה כחלה על כל הערובות יחד, ולכן משכיר שכבר לקח ערובה כספית מלאה ומוסיף ערב נשען על הקריאה הלשונית. לערב יש זכויות משלו לפי חוק הערבות, התשכ"ז-1967, ונוסח כתב ערבות מוסבר זמין בכתובת gelberglaw.co.il/rental-guarantee-letter.

אישור הצדדים

הצדדים מאשרים כי קראו את החוזה ואת נספחיו לפני החתימה, כי ניתנה להם הזדמנות לברר את תוכנו ולהיוועץ לפי בחירתם, וכי כל אחד מהם קיבל לידיו עותק חתום.

עותק נמסר למשכיר ביום _____ · עותק נמסר לשוכר ביום _____

לפני שחותמים. בעמוד האחרון של המסמך יש צ'קליסט נפרד לשוכר ולמשכיר. כדאי לעבור עליו לפני החתימה ולא אחריה, מפני שרוב הבדיקות שבו אי אפשר לבצע בדיעבד.

נספח א' · פרוטוקול מסירה והחזרה

ימולא פעמיים: במועד המסירה ובמועד הפינוי. זהו המסמך שמכריע כמעט כל מחלוקת על נזק ועל ניכוי מהערובה.

פרט	במסירה, תאריך _____	בפינוי, תאריך _____
קריאת מונה חשמל		
קריאת מונה מים		
קריאת מונה גז		
מספר מפתחות שנמסרו		
שלט חנייה או שער		
חוב ועד בית, אם קיים		

מצב המערכות והמיתקנים, וגילם המשוער

מיתקן	קיים	גיל משוער	מצב וליקויים שנרשמו
דוד שמש או חשמלי			
מזגנים, מספר יחידות			
תנור ומשטח בישול			
מקרר			
מכונת כביסה			
ארונות מטבח וחדרי רחצה			
תריסים וחלונות			
אינסטלציה ונקודות מים			
חשמל, שקעים ולוח			
ריצוף, קירות וצבע			

ריהוט וציוד שנמסרו עם המושכר

ליקויים קיימים במועד המסירה, שאינם באחריות השוכר

למה עמודת הגיל המשוער חשובה. החוק מטיל על המשכיר את התשלום לרכישה או להשבחה של מערכות ומיתקנים. כאשר דוד בן שתים עשרה שנים מפסיק לפעול, מדובר בסוף חיים ולא בנזק, ולכן ההחלפה על המשכיר. רישום הגיל במועד המסירה הופך את השאלה הזו לעובדתית במקום לוויכוח.

חתימת המשכיר

חתימת השוכר

צ'קליסט לפני החתימה

בדיקות שהשוכר צריך לעשות

- ☐ נסח טאבו או אישור זכויות עדכני, והשוואת השם שבו לשם החתום על החוזה.
- ☐ אם החותם אינו הבעלים, ייפוי כוח בכתב או הסכם שמסמיך אותו להשכיר.
- ☐ בדיקה שהמושכר הוא יחידה חוקית, ולא יחידה שפוצלה בלי היתר.
- ☐ חישוב תקרת הערובות לפי סעיף 25י, ורישום המספר בסעיף 11.2.
- ☐ בדיקה שאין בחוזה חיוב בביטוח מבנה, בהחלפת מערכות או בדמי תיווך של מתווך המשכיר.
- ☐ בדיקה שאין תניה המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרה.
- ☐ פרוטוקול מסירה מלא, חתום, עם צילומים מתוארכים.
- ☐ בירור מי משלם ועד בית, וכמה, ואם יש היטל או שיפוץ צפוי.

בדיקות שהמשכיר צריך לעשות

- ☐ בדיקת זהות השוכר, תלוש שכר או אישור הכנסה, והמלצה ממשכיר קודם.
- ☐ בדיקה שהערובות הכספיות שנדרשו אינן חורגות מהתקרה.
- ☐ בדיקה שהערובה שנבחרה ניתנת למימוש בפועל, ולא רק נראית טוב על הנייר.
- ☐ עדכון חברת הביטוח שהדירה מושכרת.
- ☐ בדיקה מול הבנק אם הסכם המשכנתה מגביל השכרה.
- ☐ בדיקת חבות המס על הכנסה מדמי שכירות, ובחירת מסלול הדיווח המתאים.
- ☐ העברת הוראות אחזקה של המערכות לשוכר, ורישום גיל המערכות בפרוטוקול.
- ☐ הודעה לוועד הבית על זהות המחזיק החדש.

מקורות

1. חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, סימן ו' לפרק ב', חוזה שכירות למגורים, סעיפים 25א עד 25טו.
2. חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017, שפורסם ברשומות, ספר החוקים 2649, ביום 19.7.2017, בעמוד 1028. נוסח הפרסום המלא זמין באתר הממשלה בכתובת gov.il, קובץ חוק השכירות. תחילת התיקון שישים ימים מיום הפרסום.
3. סעיף 25ו וכן התוספת הראשונה לחוק, המונה את המצבים שבהם דירה אינה ראויה למגורים.
4. סעיף 25ח, מועדי תיקון ליקויים, שלושים ימים ושלושה ימים בליקוי דחוף.
5. סעיף 25ט, חלוקת התשלומים בין המשכיר לשוכר.
6. סעיף 25י, ערובות: תקרה לערובות הכרוכות בהוצאה כספית לשוכר, מקרי המימוש, והשבה בתוך שישים ימים.
7. סעיפים 25יא עד 25יג, העברת זכויות המשכיר, הודעה לקראת תום התקופה, וביטול.
8. סעיף 25יד, ההוראות שאין להתנות עליהן ואלה שניתן להתנות עליהן רק לטובת השוכר.
9. סעיף 25טו, סייגים לתחולת הסימן.

הצהרה

מסמך זה הוא נוסח לדוגמה ומידע כללי בלבד. הוא אינו ייעוץ משפטי, אינו תחליף לבדיקה פרטנית של הנכס ושל נסיבות העסקה, ואין להסתמך עליו כמות שהוא בעסקה אמיתית בלי התאמה. הדין עשוי להשתנות, וסכומים הנקובים בחוק עשויים להתעדכן. אחריות לשימוש במסמך היא על המשתמש בלבד.