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 25ו לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, שאין להתנות עליה.

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.

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.

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.

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.

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.

7. מסירת המושכר ומצבו

7.1. המשכיר ימסור לשוכר את המושכר ביום _____, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי, ראוי למגורים, ומחובר לתשתיות חשמל, מים, ביוב וגז תקינות.

7.2. המשכיר ימסור לשוכר הוראות אחזקה ותפעול של המערכות והמיתקנים במושכר, ככל שיש בידיו.

7.3. 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.

7.4. לא נערך פרוטוקול מסירה, יראו את המושכר כאילו נמסר במצב תקין וראוי למגורים, ואולם אין בכך כדי לגרוע מזכות השוכר להוכיח אחרת.

7.5. עמד המשכיר בפיגור במסירה, יידחה מועד תחילת חיוב דמי השכירות במספר ימי הפיגור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

8. תיקון ליקויים ואחריות לתחזוקה

8.1. נתגלה ליקוי במושכר, יודיע עליו השוכר למשכיר בכתב בהקדם האפשרי.

8.2. **המשכיר יתקן את הליקוי בתוך שלושים ימים מיום שנמסרה לו דרישת השוכר. ליקוי שבשלו לא ניתן לעשות שימוש סביר במושכר יתוקן בתוך שלושה ימים.**

8.3. השוכר אחראי לתיקון ליקוי שנגרם בשל שימוש בלתי סביר שלו במושכר.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. המועדים שבסעיף 8.2 נקבעו בסעיף 25ח לחוק. ניתן להתנות עליהם רק לטובת השוכר.

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.

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.

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.

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.

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.

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**

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 _____

נוסח זה הוא מסמך לדוגמה ומידע כללי בלבד ואינו מהווה ייעוץ משפטי. יש להתאים אותו לנכס ולנסיבות לפני החתימה, ולבדוק את רישום הזכויות ואת זהות הצדדים. גרסה מורחבת של הנוסח, ובה הסבר לכל סעיף והערות נפרדות למשכיר ולשוכר, זמינה בכתובת gelberglaw.co.il/residential-lease-agreement

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

חתימת המשכיר

חתימת השוכר