

חוזה השכרת דירה

ספר עמק המשפט

בין:

_____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

כתובת: _____ :

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן "המשכירים")

ובין :

_____ ת"ז _____

_____ ת"ז _____

כתובת: _____ :

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן "השוכרים")

הואיל : והמשכירים מצהירים ומאשרים שהם המחזיקים ובעלי זכויות השימוש וההחזקה הבלעדיים בדירה בת _____ חדרים, מטבח, שירותים, מרפסות, בקומה _____ רח' _____ מס' _____ בעיר _____, הכוללת ריהוט וציוד כדלהלן _____, חניה צמודה, והם רשאים עפ"י זכויותיהם בדירה להשכירה [להלן "הדירה"].

והואיל : וברצון המשכירים להשכיר לשוכרים את הדירה כולל זכויות השימוש וההחזקה בה, ובציוד והריהוט שבה, ובחניה, והואיל ואף השוכרים מעוניינים לשכרה, הכל על פי תנאי חוזה זה.

והואיל : והצדדים מסכימים כי השכירות לא תהיה מוגנת בחוקי הגנת הדייר, ולא יחולו על הדירה שום חוקים הקשורים להגנת הדייר או חוקים שיבואו במקומם.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן.

הצהרות ומטרות.

1. המבוא לחוזה וההצהרות המוזכרות בו [והנספח] הינם חלק בלתי נפרד מהחוזה, והפרתם תחשב להפרת החוזה.

2. השוכרים מצהירים ומאשרים כי ראו את הדירה ואת הריהוט והציוד הכלולים בה, ומצאוה מתאימה למטרותיהם והם מעוניינים לשכרה, במצבה ותכונותיה כפי שהיא.
3. חוזה זה מהווה ומוכיח את מלא ההסכמה וגמירות הדעת בין הצדדים, וכולל את כל ההסכמות שנידונו לפני החתימה ומבטל נושאים שנידונו לפני חתימת החוזה ולא פורטו במפורש בחוזה, וכל שינוי ו/או ויתור בחוזה זה יחייב רק אם יהיה במסמך חתום כדין ע"י שני הצדדים.
4. מטרת השכירות היא למגורי השוכרים ומשפחתם / לעסק _____, והשוכרים אינם רשאים לעשות בה שימוש אחר, ללא הסכמה בכתב מהמשכירים.

הקנתת המושכר, זמן השכירות, סדרי התשלומים.

5. המשכירים, משכירים בזה את הדירה לשוכרים, למשך _____ החל מיום _____ ועד יום _____ תמורת סך – \$ _____ [במילים _____ דולר ארה"ב] לחודש, והשוכרים מתחייבים לשלם את דמי השכירות במזומנים עבור כל חדשים, מראש, דהיינו לא יאוחר מיום לפני תחילת מועד ה _____ חדשים הבאים.

אופציה .

6. [א] במקרה שהשוכרים ירצו להאריך את תקופת השכירות, מתחייבים המשכירים להשכיר לשוכרים את הדירה ל _____ נוספת / נוספים, ובתנאי שהשוכרים יודיעו על רצונם למשכירים בכתב לא יאוחר מחודשיים לפני תום השכירות.
- [ב] במקרה של הארכה מתחייבים השוכרים לשלם בתקופת ההארכה סך \$ _____ [במילים _____ דולר ארה"ב] לחודש, ופרט לכך [ולזכות אופציה נוספת] יחולו על תקופת ההארכה כל תנאי החוזה.

חובות ומגבלות השוכר.

7. השוכרים אינם רשאים להשכיר ו/או לתת לצד ג' כל שהוא את הדירה, ו/או זכות בה, ללא הסכמה בכתב מהמשכירים, כמו כן הם אינם רשאים להוציא או להשאיל את הריהוט שבדירה או חלקו.
8. השוכרים אינם רשאים לעשות שינויים ותוספות למיניהם בדירה ובקירותיו החיצוניים ללא הסכמה בכתב מהמשכירים, ואם על אף האמור עשו כן השוכרים, יהיו שייכים השינויים ו/או התוספות הנ"ל למשכירים, בלי שיצטרכו לתת תמורה כל שהיא לשוכרים, ובמקרה שהשינויים ו/או התוספות יגרמו לנזק או להוצאות כל שהם מתחייבים השוכרים לשאת בהם.

9. [א] השוכרים מתחייבים לשלם ארנונה, מים, חשמל, גז, טלפון [שהמשכירים מתחייבים להשאיר ו/או להתקין בו], תשלום שוטף לוועד הבית [למעט הוצאות הקשורות לשיפוץ ואחזקת תקינות הבנין, כגון זיפות הגג, סיוד קירותיו, מעקותיו], מס עסקים, מס ערך מוסף אם יחול על המושכר ביול החוזה.

10.

מצב המונים ביום תחילת השכירות,

מים: _____

חשמל: _____

גז: _____

טל: _____

[ב] דמי תיווך מתחייבים _____ לשלם. שכר טירחת עו"ד מתחייבים _____ לשלם. הסדרת הרשיונות וההיתרים למיניהם מוטלים על. _____

10. השוכרים מתחייבים להחזיק את המושכר ואת הציוד והריהוט שבו במצב טוב, ולעשות בו שימוש הוגן וזהיר, ולא לעשות ו/או לגרום נזקים למיניהם לדירה ולשכניה.

11. 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, והם אף זכאים להשאיר לעצמם [לאבטחת אפשרות מימוש סעיף זה] עותק מפתח/ות הדירה.

12. [א] השוכרים מתחייבים לפנות בתום תקופת השכירות את הדירה ולהעמידו לרשות המשכירים כשהיא נקיה ופנויה מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכרים, ולהחזיר את כל המפתחות.

[ב] תמורת כל יום איחור בהחזרת המושכר מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים דמי שכירות בסך של \$ _____ [במילים _____ דולר ארה"ב], בנוסף לכך רשאים המשכירים לנתק את הטלפון, ו/או המים, ו/או הגז, ו/או החשמל, בכדי לאלץ את השוכרים לפנות את הדירה.

13. השוכרים מתחייבים להחזיר את הדירה למשכירים כשהיא מסוידת, והינה באותו המצב שהיתה בשעת תחילת השכירות למעט בלאי סביר, ולמעט קילקולים שאינם באחריות השוכרים על פי תנאי סעיף י"ד, והינם מתחייבים לשלם מכספם כל סכום שיידרש לשם החזרת המושכר למצבו בתחילת השכירות, [למען הסר כל צל של ספק מובהר שהתחייבות זו כוללת תיקונים ו/או החלפות של כל חלק ו/או חפץ ו/או פריט בבית, שנפגם].

תיקונים וקלקולים במושכר.

14. [א] המשכירים מתחייבים לתקן בדירה כל פגם ו/או קלקול בין שהוא קיים בזמן מסירת הדירה ובין שנוצר אח"כ כתוצאה משימוש רגיל וסביר ע"י השוכר, או כתוצאה מאונס כל שהוא [אפי' אונס שאינו גמור כגון גניבה] וכל זאת בתנאי שהפגם ו/או הקלקול מונע ו/או מגביל את השוכרים מלהשתמש בדרך השימוש המקובלת בדירה, אולם הוסכם שתיקון סתימות באינסטלציה מוטלת על השוכרים.

[ב] במידה והפגם ו/או הקלקול ו/או הנזק נוצרו על ידי רשלנות וכל שכן פשיעת [או בידיים ממש] השוכר ו/או אחד מבני ביתו ו/או אורחיו, אזי חובת התיקון מוטלת על השוכרים, והם מתחייבים לעשות זאת.

[ג] כשחובת התיקון מוטלת על המשכירים אזי הם מתחייבים לעשות זאת תוך זמן סביר מיום שהשוכר דרש זאת.

כשחובת התיקון מוטלת על השוכרים אזי הם מתחייבים לעשות זאת עד תום תקופת השכירות.

[ד] לא תיקנו החייבים את המוטל עליהם [על פי תנאי חוזה זה] רשאים הצד השני לבצע את התיקון על חשבונם, והצד החייב בתיקון מתחייב לשלם לצד המתקן את כל ההוצאות תוך שבוע מיום דרישת הצד המתקן זאת ממנו, בכתב.

הפרת החוזה, שיק בטחון, [כתובות].

15. [א] צד שיפר את החוזה מתחייב לשלם לצד הנפגע סך \$ _____ [במילים _____ דולר ארה"ב] וזאת כקנס ו/או כפיצוי, בנוסף לכך הוא מתחייב לשלם לו את ההפסדים וההוצאות ומניעת הרווחים [הודאיים] אם הם יהיו יותר מהסך הנ"ל.

[ב] בנוסף לאמור בס"ק א' הרי אם השוכר מפר את התחייבויותיו בקשר למועד תשלום דמי השכירות, יוכל המשכיר לדרוש את פינוי הדירה ע"י השוכר, כמו כן הוא יוכל לדרוש מהשוכר [במקרה שאינו רוצה לדרוש את פינוי הדירה] שישלם תוך 7 ימים את מלוא דמי השכירות עד סוף התקופה, והשוכר מתחייב לשלם זאת.

[ג] קבלת דמי השכירות ע"י המשכיר במקרה של הפרת החוזה לא תיחשב כויתור ו/או מחילה של זכויות המשכיר כתוצאה מההפרה, או כהסכמה להפרת החוזה.

16. [א] השוכרים מוסרים בזה 3 שיקים פתוחים בחתימת השוכר, למשכירים [או ל _____ מעיר _____ שהוא נאמן על הצדדים] [בצירוף כתיבת "למוטב בלבד לא עביר ולא סחיר" וסימון "קרוס" [//]], ומאחורי השיקים יכולים לכתוב "פקדון עבור אבטחת ביצוע חוזה שכירות", שמטרתם להבטיח את ביצוע התחייבויות השוכרים, שעל פי תנאי חוזה זה, ו/או על פי הדין, כך שבכל מקרה שהשוכרים לא יקיימו התחייבות כלשהיא מהתחייבויותיהם, ובעקבות זה יגיע למשכירים תשלום כל שהוא, יהיו המשכירים [בעצמם, או ע"י הנאמן הנ"ל] זכאים למלא את הסכום בשיק ו/או בשיקים, ולהגישם לגביה.

[ב] בתום השכירות ובתנאי שהשוכרים מילאו את כל חוביהם שעל פי חוזה זה, מתחייבים המשכירים להחזיר לשוכרים את השיקים, או יתרתם [במקרה שלמשכירים היתה זכות ע"פ תנאי החוזה להגיש לגביה שיק מסוים].

[ג] המשכירים מתחייבים לשאת בכל ההוצאות שייגרמו לשוכרים כתוצאה מאבדת השיקים או חלקם, אפי' באונס גמור.

17. כתובת הצדדים לצורך משלוח הודעות בדואר רשום, שייחשבו כמתקבלות בחלוף 96 שעות ממועד שיגורן, הן:

המשכירים:

רח' _____ מס' _____ עיר _____
טל. _____
נייד _____
פקס _____

השוכרים:

רח' _____ מס' _____ עיר _____
טל. _____
נייד _____
פקס _____

18. תנאים נוספים מפורטים בנספח מיוחד חתום כדין ע"י שני הצדדים, והינו חלק בלתי נפרד מהחוזה לכל פרטיו.

19. 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 היפטרותו מתשלום חוב זה.

הכל [כולל הנספח] נעשה בקנין אגב סודר בהודאה גמורה ובלב שלם וביישוב הדעת ומרצונם החפשי של הצדדים באופן היותר מועיל, בביטול כל המודעות וכו', ובפסילת העדים שיעידו על מודעה או אונס, ובאופן שאין בו אסמכתא, ודלא כטופסי דשטרי, ולא יפסל שטר זה לא בחסר ויתיר ולא במחק וטישטוש, וכל ההבטחות וההסכמות קיבלו הצדדים על עצמם בהתחייבות גמורה מעכשיו ובאופן היותר מועיל ובקבלה על עצמם את שיטות הפוסקים הסוברים שיש תוקף להתחייבות בקנין לעשות דבר שאין בו ממש, ומחלו על אפשרות לטעון קים לי כהחולקים והכל נעשה כמשפטי התנאים והכל שריר וקיים.

ולראיה וקנין באנו על החתום

ביום _____ לחודש _____ תש _____

המשכירים: א. _____ ב. _____

השוכרים: א. _____ ב. _____