

חוזה שכירות דירה ע"פ ההלכה והחוק - סגור לשינויים

מכון משפטי ארץ

הקדמה להסכם שכירות הלכתי

אזהרה: כל שינוי בחוזה (פרט למחיקת הסעיפים המסומנים בכוכבית) עלול להיות לא-תקף, ואף לפגוע בתקפות החוזה המקורי. על כן, מומלץ לפנות למכון משפטי ארץ, עפרה, או לבית הדין שנבחר, לייעוץ בעניין שינויים בחוזה. מכון משפטי ארץ גובה תשלום עבור שירות זה.

הוראות:

1. קרא את החוזה בעיון, וודא שאתה מבין על מה אתה חותם!
2. שוכר, בדוק את מצב הנכס קודם שאתה חותם על החוזה!
3. סעיפים המסומנים בכוכבית (*) אינם מופיעים בכל החוזים המצויים בשוק, וניתן למחוק אותם בהסכמת שני הצדדים.
4. כל המבוא, והסעיפים המסומנים ב- < הם סעיפים בסיסיים, ומחיקתם פוגעת בתקפות החוזה.
5. ניתן לקנות שטר חוב (הנדרש על פי סעיף 18) בכל סניף דואר.
6. יש לחתום במקומות המסומנים לכך, וליד כל מקום בחוזה שיש בו תוספת בכתב יד (לדוגמא, במקום בו נכתב גובה דמי השכירות).

ביאור:

על מנת להבהיר מספר פרטים בחוזה, מובא כאן הסבר לסעיפים מסוימים (הסבר זה אינו חלק מהחוזה ולא יחייב את הבורר):

סעיף 18 - כוונת הסעיף ליצור תמריץ לתשלום מלא של חובות השוכרים לאחר עזיבת הנכס.

סעיף 32 - בתי הדין אינם פוסקים פיצוי על נזק נפשי, אלא רק על נזק ממוני מוכח.

סעיף 44 - על מנת לתת תוקף לחוזה יש צורך לעשות קניין סודר. בפועל אין צורך לעשות "קניין המועיל", די בהודאה על כך שהוא נעשה, הנוסח המוצע נועד כדי לפתור בעיות הלכתיות נוספות, והוא נותן תוקף לחיובים שכבר הוזכרו בחוזה. נספח א (ערבות) - נוסח זה, מחייב את הערב בחיובים החלים על השוכר ולא יותר, והוא נכתב כדי לפתור בעיות הלכתיות שונות.

2. <הצדדים מודים בזאת, שחתמו על חוזה זה ברצון חופשי, בדעה צלולה ובישוב הדעת, אחר שקראו את החוזה או שהוא הוקרא בפניהם והם הבינו את תוכנו.

השכירות ותקופתה

3. <הנכס מושכר לשוכרים. תקופת השכירות היא למשך _____ חודשים, החל בתאריך _____ ועד לתאריך _____ (להלן - "תקופת השכירות").

4. *אופציה - הנכס, מושכר מעכשיו לתקופה נוספת מעבר לתקופת השכירות האמורה, עד לתאריך _____ בתנאי שהשוכרים ירצו בכך, ויודיעו על כך למשכירים בכתב 90 יום קודם לסיום תקופת השכירות. זאת, בתוספת של עד % _____ לדמי השכירות כמשמעם בחוזה זה, על פי החלטת המשכירים אם ירצו בכך.

5. כל זמן שאחד השוכרים בחיים, והנכס ראוי למגורים סבירים חייבים השוכרים בכל התחייבויותיהם, גם אם הם יעזבו את הנכס מחמת אונס לפני תום תקופת השכירות. השוכרים יכולים להביא במקומם שוכרים גוונים, בעלי משפחה בגודל דומה ובעלי יכולת כלכלית דומה. זאת, לאחר שהודיעו למשכירים על כך בכתב 30 יום מראש. כל ההוצאות והטרחן שיגרמו עקב החלפת השוכרים מוטלות על השוכרים.

6. <הנכס הושכר למטרת: מגורים / אחסון / _____ בלבד, ומשום כך, לא יהיו השוכרים רשאים לעשות בו שימוש לשום מטרה אחרת.

התמורה (בחר באחת משתי דרכי התשלום, ומחק את המיותר):

7. <תמורת השכרת הנכס לפי חוזה זה, מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך של _____ \$ (במילים: _____ דולר ארה"ב) לכל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות") ואשר ישולמו בשקלים חדשים בהתאם לשער היציג של דולר ארה"ב, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום. גובה דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועד, לפי תנאי הסכם זה.

7א. <תמורת השכרת הנכס לפי חוזה זה, מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) לכל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות") ואשר ישולמו בשקלים חדשים בצמוד למדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם קודם לבצוע התשלום. המדד הבסיסי לחישוב ההצמדה הוא המדד האחרון שפורסם לפני חתימת חוזה זה. גובה דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועד, לפי תנאי הסכם זה.].

8. <בזמן חתימת החוזה שולם סכום של _____ ש"ח, על חשבון דמי השכירות.

9. <יתרת דמי השכירות עבור כל חודש מתקופת השכירות, תשולם בכל _____ לחודש הלוועזי, החל

חוזה שכירות של נכס

(שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליו)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחדש _____ שנת התש _____ (/ /) _____ (למנינים)

בין:

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

כתובת:

טלפון _____ טלפון נייד _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן - "המשכירים")

ובין:

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

כתובת:

טלפון _____ טלפון נייד _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד (להלן - "השוכרים")

מבוא

הואיל: והמשכירים הינם הבעלים ו/או בעלי הזכות לחזקה

ייחודית בדירה בת _____ חדרים מטבח שירותים ו _____

או ב _____ (מחק את המיותר)

הנמצאת/ת ברחוב _____ בעיר - _____ (להלן: "הנכס");

והואיל: ובנכס לא מחזיק כל דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה;

והואיל: והמשכירים מעוניינים להשכיר את הנכס בהתאם לתנאי חוזה זה, ומבלי שהשוכרים יהיו מוגנים לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד;

והואיל: והשוכרים מעוניינים לשכור את הנכס בתנאים האמורים;

לפיכך, הוסכם והוצהר על ידי הצדדים כדלקמן:

1. <המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.

ערביות

19. לשם הבטחת כל חיוביהם הכספיים לפי הסכם זה, מסרו השוכרים ביד המשכירים, בעת חתימת ההסכם, שטר חוב החתום על ידם וכן על ידי עֶבְיִים בסכום של _____ ש"ח. שטר החוב יוחזר לשוכרים 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, בתנאי שהם אינם חייבים עוד כסף למשכירים. וכי שולמו כל החשבונות המפורטים בסעיף 15.

שמות העֶבְיִים הם:

א. _____ ת.ז. _____
כתובתו _____

ב. _____ ת.ז. _____
כתובתו _____

חובות המשכירים

20. מס רכוש ממשלתי על הנכס יחול על המשכירים.

21. < המשכירים יעבירו לידי השוכרים את החזקה בנכס, למטרותיה של השכירות, החל מתאריך _____, בשעה _____, כאשר היא פנויה לחלוטין וראויה למגורים, פרט לפגמים המפורטים בנספח ד'.

22. בדירה מותקן קו טלפון / לא מותקן קו טלפון; בדירה יש הכנה לחיבור גז / חיבור לגז / אין הכנה לחיבור גז (מחק את המיותר).

23. עבור כל יום של איחור בהעברת החזקה בנכס, מוסכם בזאת על הצדדים, שהמשכירים יפצו את השוכרים בסכום של \$ _____, כערכו בשקלים חדשים, כפי השער היציג ביום ביצוע התשלום בפועל.

24. < הרשות ביד המשכירים להעביר לאחר או לשעבד את זכויותיהם בנכס, ובלבד שהליך זה לא יפגע בזכויות השוכרים.

25. *כיון שאין מזוזות בדירה, הרי שהשוכרים יתקינו מזוזות משלהם בנכס. בתום תקופת השכירות, המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים את שווי המזוזות, אלא אם כן הם יחליפו את המזוזות של השוכרים במזוזות משלהם.

תיקונים בנכס

26. השוכרים בדקו את הנכס, והם מודים שאין בו כל מום גלוי, פרט לאלה המפורטים בנספח ד'.

27. המשכירים יבצעו תיקונים או ישאו בתשלומים עבור תיקונים הדורשים בעל מקצוע, והנדרשים בכדי לאפשר לשוכר את השימוש לו הוא זכאי על פי חוזה זה, והצורך בו לא נגרם עקב מעשיהם או מחדלם של השוכרים.

28. המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראיים בתוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו. אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון

בתאריך _____, וכלה בתאריך _____.

10. דמי השכירות, וכל תשלום אחר לפי הסכם זה, יועברו לחשבונם של המשכירים: בבנק _____ סניף _____ שמספרו _____, בחשבון מספר _____ על שם _____ או באופן אחר (מחק את המיותר): _____.

11. אם לא שלמו השוכרים את דמי השכירות, למעלה מ_____ ימים לאחר מועד התשלום שנקבע בסעיף 9, הרי שהחל ממועד התשלום האחרון יעמדו דמי השכירות על: דמי השכירות המקוריים, בתוספת \$ _____ עבור כל יום, עד לתשלום כל החובות, או עד לסיום תקופת השכירות.

חובות השוכרים

12. השוכרים מקבלים על עצמם בקניין המועיל, לשמור על הנכס ועל הפריטים המצויים בו, ולשלם על כל נזק או הפסד שייגרמו עקב מעשיהם או מחדלם או מעשה של מי שנמצא בדירה בהסכמתם, כדין שוכר מיטלטלין, זאת, למעט נזקים שגרם המשכיר או אדם מטעמו.

13. < השוכרים אינם רשאים לשנות את מבנה הנכס מבלי שקבלו רשות בכתב ומראש מאת המשכירים לכך. מלבד השינויים הבאים (מחק ו/או הוסף): התקנת מדפים / תליית תמונות _____

14. < השוכרים אינם רשאים למסור את החזקה בנכס או במקצתו, או לאפשר שימוש של קבע בנכס או במקצתו, לאחר, פרט לילדיהם שאינם נשואים, כמו כן השוכרים אינם רשאים להעביר זכויות לפי חוזה זה, כולן או בחלקן לאחר, פרט ל _____, אלא אם כן עשו זאת בהתאם למפורט בסעיף 5.

15. השוכרים יישאו בכל התשלומים הכרוכים בשימוש שוטף בנכס, לרבות ארנונה, מסי רשות מקומית, חשבון החשמל והמים, תשלומים שוטפים לוועד בית, שימוש בגז, חשבון טלפון מספר _____, וכדומה.

16. המשכירים או שלוחיהם יוכלו להיכנס לנכס, בתיאום מראש של 48 שעות, ובמקרה של תיקונים דחופים גם ללא התראה מראש, כל זאת, במידה שאינה פוגעת באופן בלתי סביר בשימוש התקין והשלו בנכס.

17. השוכרים אינם רשאים לעשות שימוש בנכס המפריע באופן בלתי סביר לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים.

18. אם נשארו השוכרים חייבים כסף 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים ובין עקב ההתחייבויות המפורטות בסעיף 15, הרי שהשוכרים מתחייבים מעכשיו לשלם סכום נוסף בסך \$ _____.

37. < אם הנכס לא ימסר לשוכרים בזמן, או שהוא לא יהיה ראוי למגורים סבירים, תסתיים תקופת השכירות, על כל המשתמע מכך.

38. אם נכנסו השוכרים לנכס לאחר שנודע להם על אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, או אם נמנעו השוכרים להודיע למשכירים על כך שתקופת השכירות הסתיימה, למעלה מ _____ ימים לאחר אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, יראו אותם כמי שמחלו על התנאי, השכירות תימשך, והם יהיו מנועים מלדרוש את סיועם תקופת השכירות.

39. הודעת השוכרים על סיועם תקופת השכירות על פי סעיף 38 תועלה על הכתב, ותופנה למשכירים במכתב רשום, או במסירה אישית למשכירים עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

שטר בוררות

40. < הצדדים קיבלו על עצמם, את _____ כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"), אם הבורר לא יוכל או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים את בית הדין הקרוב ביותר לנכס, שירצה ויוכל לדון בעניין, מתוך הרשימה המופיעה בנספח ג.

41. < הצדדים קיבלו על עצמם, את הבורר, בין לדין תורה בין לפשרה הקרובה לדין תורה, ובין לחייב ממון בדיני שמיים, במקרה שיש לבורר שטר בוררות - כפי שמפורט באותו שטר בוררות. כל תביעה או טענה הנוגעת לחוזה שכירות זה, תתברר בפניו, ועל פי כל ראיה שהבורר רואה אותה כמספקת.

42. < החתימה על החוזה דינה כחתימה על שטר בוררות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.

43. < הצדדים מקבלים על עצמם את סברת הפוסק הסובר שיש תוקף לחוזה זה, ומחייבים עצמם על פי סברתו, אפילו הוא פוסק יחיד, ולא יוכלו לטעון "קים ל" כנגדו.

הערות כלליות

44. < כל סעיפי החוזה חלים מעכשיו אלא אם צוין אחרת במפורש.

45. < שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

46. < כל אחד מהצדדים אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, והבורר לא השתכנע שהחוב נפרע, נאמן כשני עדים על הצד השני, יורשיו או חליפיו, לטעון שהחוב טרם נפרע. במקרה כזה, יפרע הנתבע את החוב באופן מייד, בלא חרם, שבועה וכדומה.

47. < כל תנאי החוזה נעשו כתיקון חכמים.

48. < על מנת להינצל מאיסור ריבית, אם קיים, לפי חוזה זה, מודים הצדדים שכל התשלומים נעשו על פי היתר עיסקא כתקנת חז"ל.

הסביר, הם יקבלו החזר בגובה עלות התיקון הנמוכה ביותר שהיתה אמורה להיות למשכירים.

29. במקרים דחופים, או כאשר לא ניתן להודיע למשכירים על הדרוש תיקון, או במקרה של עיכוב לא סביר בביצוע התיקון מצדם של המשכירים, הרי שהשוכרים רשאים לתקן את הדרוש, ויוכלו לקזז את עלותו הסבירה והמוכחת של התיקון מדמי השכירות.

פינוי הנכס

30. < עם תום תקופת השכירות, או בכל מקרה אחר בו תבוא השכירות לקיצה לפי חוזה זה, יפנו השוכרים את הנכס, וייתירו אותו פנוי מכל מחזיק או רכוש שאינו שייך למשכירים.

31. *השוכרים מתחייבים להחזיר את הנכס למשכירים: במצב נקי ומסודר כפי שקבלו אותו / מסויד ונקי (מחק את המיותר).

32. לא פינו השוכרים את הנכס לפי סעיף 30, ישלמו למשכירים סכום השווה ל - _____ \$ עבור כל יום, עד לפינוי הנכס. בנוסף, המשכירים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים להיכנס לנכס ולפנות ממנו את כל החפצים של השוכרים. השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על כל ההוצאות, ו/או הנזקים ו/או מניעת רווח אשר יגרמו למשכירים כתוצאה מכך, אף באופן עקיף. אין בסעיף זה כדי למנוע מהמשכירים כל סעד אחר, ואין בו כדי לפטור את השוכרים מחובתם על פי סעיף 30.

ביטול החוזה

33. הסעיפים הבאים הם תנאיו היסודיים של חוזה זה לטובת המשכיר - 5, 6, 7, 7א, 9, 11, 13, 14, 15.

34. אם השוכרים לא ימלאו אחר התנאים היסודיים של חוזה זה, הרי שבכך תסתיים תקופת השכירות על כל המשתמע מכך.

35. הודעת המשכירים על סיועם תקופת השכירות על פי סעיף 34 תשלח לשוכרים במכתב רשום, או תימסר לשוכרים בכתב עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

36. אם נמנעו המשכירים להעלות את הדרישה לפינוי הנכס:

(א) בכל מקרה פרט לאיחור בתשלום, למעלה מ _____ ימים לאחר שנודע למשכירים על הפרת סעיף יסודי;

(ב) במקרה של איחור בתשלום, למעלה מ _____ ימים לאחר תשלום כל החוב;

הרי שיראו אותם כמי שמחלו על התנאי שלא קיים, השכירות תימשך, והם יהיו מנועים מלהעלות את הדרישה לסיועם תקופת השכירות בשל הפרה זו.

ג. בתי הדין שהחזרה הוצג בפניהם

1. בית הדין לממונות בית אל.
2. בית הדין לממונות גוש עציון.
3. בית הדין לממונות אפרת.
4. בית הדין לממונות איתמר.
5. בית משפט תורני, ירושלים.
6. בית הדין לממונות קרית ארבע-חברון.
7. בית הדין לממונות מודיעין.
8. בית הדין לממונות בית שמש - גזית.
9. בית דין לממונות, נווה נוף, הר נוף, ירושלים.

למילוי בעת העברת החזקה

ד. פגמים במושכר

בתאריך _____ השוכרים קיבלו לידיהם את הנכס לשימושם, ובו הפריטים המפורטים בנספח ב' להסכם זה, כאשר כולם במצב תקין וטוב, פרט ל _____

ה. קריאת מונים

מונה חשמל - _____

מונה מים - _____

מונה גז - _____

ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

השוכרים

המשכירים

49. <מלבד החתימה על החוזה, הצדדים מודים בזאת, שלשם מתן תוקף הלכתי לכל האמור בהסכם זה, עשו קניין המועיל לכל סעיף כראוי לו, מעכשיו, בפני ב"ד חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.

50. <כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה. הודעה בכתב בחוזה זה משמעה בחוזה זה הודעה במכתב רשום.

ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

השוכרים

המשכירים

נספחים

א. כתב ערבות

אני הח"מ ערב לכל חיוב כספי המוטל על השוכרים ע"פ תנאיו וסעיפיו השונים של חוזה זה. מודע אני לכך, שכערב, אני מתחייב לשלם בכל מקרה שלא יהיה ניתן לגבות מהשוכרים. ערבות זו קיבלתי על עצמי בקניין הראוי, מעכשיו, בפני ב"ד חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.

א.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.
_____	_____	_____
כתובת בבית	טלפון	טלפון נייד
_____	_____	_____
כתובת בעבודה	טלפון	חתימה
_____	_____	_____

ב.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.
_____	_____	_____
כתובת בבית	טלפון	טלפון נייד
_____	_____	_____
כתובת בעבודה	טלפון	חתימה
_____	_____	_____

ב. רכוש בנכס

בנכס מצויים הפריטים הבאים, אשר הם בבעלות המשכירים:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____