

דף מקדים

מה מומלץ לדעת לפני החתימה על חוזה השכירות?

חשוב לנו שחוותי המגורים של כל סטודנט/ית בבאר שבע תהיה נעימה וחיובית ובשביל לדאוג לכך, הכנו בשבילכם/ן את החוזה הוגן והנחיות לקראת החתימה על החוזה.

ומה התפקיד שלכם/ן?

- קראו בקפידה את החוזה, סעיף אחד סעיף ובמידה ולא הבנתם את אחד מהסעיפים, פנו אלינו.
- בחוזה זה, ישנו סעיף גמישות, המאפשר לצאת מהחוזה לפני תאריך העזיבה (סעיף 6.3). הסעיף נועד להקל בתקופה זו של חוסר וודאות כלכלית שנגרמה בעקבות משבר הקורונה. הסעיף מקנה נקודת יציאה מההסכם שכירות אחת לשלושה חודשים, על פי המלצתנו, אך זמן נקודת היציאה נתון לשינוי בהתאם לרצון השוכר והמשכיר.

כמה דגשים לבדיקה לפני החתימה על החוזה

1. **אובייקטים שנשארים בדירה** – כדאי לברר מראש אילו רהיטים נשארים בדירה ואף בדקו את מצב תקינות הרהיטים שנשארים.
2. **סיוד קירות** – כדאי לשאול את בעל הדירה והדיירים העוזבים, אם הדירה סוידה או תסויד לפני כניסתכם ורצוי לברר מול בעל הדירה, אם אתם תצטרכו לסייד את הדירה לפני עזיבתכם (חשוב לבדוק אם בחוזה השכירות ישנו סעיף המחייב אתכם לסייד את הדירה).
3. **צנרת** – כדאי לשאול את הדיירים העוזבים על מצב הצנרת והביוב, האם היו הפסקות מים במהלך השנה או בעיות אחרות הקשורות בצנרת.
4. **חלונות** – בדקו את מצב החלונות, התריסים, הרשתות והסורגים, במידה ואין רשתות אל תתביישו לבקש מבעל הדירה להתקין או להשתתף אתכם בעלות ההתקנה.
5. **דלתות** – כדאי לבדוק את מצב הדלת והמנעול ומומלץ לשאול את הדיירים העוזבים, אם יש עוד מפתחות לדירה שנמצאים אצל שכנים, דוגי-סיטר, חברים וכו'.
6. **מטבח** – כדאי לבדוק את מצב הארונות, הכיורים, הברזים (נזילות), השיש ולא פחות חשוב גם לבדוק את הסיליקון בכיור ואם יש חלודה ליד הברזים.
7. **רטיבות** – בדקו את קירות הבית ובמיוחד בחדר אמבטיה וודאו שאין נפיחות בקירות כתוצאה מרטיבות.

8. **מקלחת ושירותים** – כדאי לבדוק את מצב השירותים, האסלות, הקרמיקות, מקלחון, ברזים, כיורים, ביוב.
9. **דוד** – בדקו איזה דוד יש בדירה, חשמל \ שמש \ גז ? מומלץ להוסיף טיימר (שעון שבת) למתג הדוד.
10. **מזגנים \ מאווררים** – בדקו את תקינות המזגנים או המאווררים, תדליקו ותוודאו כי המזגן עובד על חום וקור.
11. **חנייה** – כדאי לבדוק היכן ממוקמת החנייה הקרובה לדירה.
12. **חשבונות** – כדאי לשאול את הדיירים העוזבים את עלות החשבונות ובנוסף, ביום המעבר מומלץ להעביר את החשבונות על שמכם בנוכחות הדיירים הקודמים או בעל הדירה.

לכל שאלה, אנחנו פה בשבילכם/ן

מוזמנים/ן לפנות אלינו במייל או ב-"מאגר הדירות של האגודה הסטודנטיאלית"

Rk_diyur@aguda.bgu.ac.il

***** שימו לב,** הדף מקדים והחוזה ההוגן הם בגדר המלצות, שמטרתן לקדם שוק דיור הוגן ובהיר ככל הניתן.

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בבאר-שבע ביום ____ לחודש ____ בשנת ____

בין:

מר _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

גב' _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

(להלן - "המשכיר" מצד אחד;

לבין:

מר _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

גב' _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

(להלן - "השוכר" מצד שני;

והואיל והמשכיר הינו בעל הזכויות בדירה בת _____ חדרים _____ ברחוב _____ מס' _____, בישוב _____ (להלן: "הדירה").

והואיל וברצון המשכיר להשכיר לשוכר את המושכר והמטלטלים הנמצא בו כמפורט **בנספח א'** להסכם, בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר לתקופה המוגבלת בחוזה ללא תשלום דמי מפתח ומבלי שיהיה מוגן על פי החוק בפני פינוי לאחר תום תקופת השכירות;

הסכם זה נערך ע"י משרד כהן ערב ושות' והינו הסכם בסיסי וכללי ביותר ומוגן בזכויות יוצרים. אין בחוזה זה כדי להקיף ולכלול את כל התנאים אשר יש לכלול בהסכם שכירות. אין לראות בו בדרך כלשהי, יעוץ משפטי או תחליף ליעוץ משפטי. כל העושה שימוש בהסכם זה עושה זאת על דעת עצמו ועל אחריותו.

והואיל

וברצון הצדדים להסדיר את יחסיהם המשפטיים בנוגע לשכירות המושכר במסגרת הסכם זה;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים בדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו והוסבר לו שבהתאם לחוק לא יחולו על השכירות חוק הגנת הדייר ותקנותיו, ובתום תקופת השכירות, כהגדרתה להלן, יהיה עליו לפנות את המושכר ללא כל תנאי ולהחזירו למשכיר, וכי על הנכס לא חלים חוקי הגנת הדייר למיניהם, וכי שכירות זו נעשתה בתנאי מפורש שחוקי הגנת הדייר למיניהם לא יחולו עליה.
3. השוכר מצהיר כי לא שילם ולא נדרש לשלם דמי מפתח תמורת קבלת השכירות במושכר לפי חוזה זה, וכי השוכר וכל הבאים מכוחו לא יהיה דייר מוגן במושכר. השוכר ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלהעלות כל טענה, דרישה או תביעה כלשהי בקשר להיותו דייר מוגן, או כי יש בנכס יותר זכויות מאלה אשר מוקנות לו במפורש על פי הוראות הסכם זה. השוכר מצהיר כי כל ההשקעות אשר נעשו ו/או יעשו במושכר על ידו, ככל שיעשו כאלה, ייעשו לצרכיו בלבד, והוא יהיה מנוע מלטעון כי יש בהשקעות אלו משום דמי מפתח או תחליף לדמי מפתח או כל תשלום המעניק לו זכויות כשלהן במושכר.
4. השוכר מצהיר כי ראה את המושכר ומיקומו ומצא אותו תקין וכי הוא מתאים למטרותיו ולצרכיו ולא תהיה לו כל טענת אי התאמה בקשר למצבו וכי הוא מקבלו במצבו כפי שהוא (As is), כפוף אך ורק להתחייבויות מפורשות של המשכיר כאמור בהסכם זה;
5. מטרת השכירות היא שימוש במושכר למגורים בלבד (להלן: "השימוש המותר") ולא לכל מטרה אחרת, אלא אם ניתנה הסכמת המשכיר מראש ובכתב והושגו כל האישורים הדרושים לכך על פי דין.

6. תקופת השכירות

6.1. תקופת השכירות היא ל - ____ חודשים החל מיום ____ וכלה ביום ____ (להלן: "תקופת השכירות").

6.2. לשוכר תהיה אופציה לשכור את הנכס לתקופה של 12 חודשים נוספים בתנאים הבאים:

הסכם זה נערך ע"י משרד כהן ערב ושות' והינו הסכם בסיסי וכללי ביותר ומוגן בזכויות יוצרים.

אין בחוזה זה כדי להקיף ולכלול את כל התנאים אשר יש לכלול בהסכם שכירות.

אין לראות בו בדרך כלשהי, יעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי. כל העושה שימוש בהסכם זה עושה זאת על דעת עצמו ועל אחריותו.

6.3. למרות האמור בס' 6.2 ובשל משבר הקורונה, הסכם השכירות יהיה הסכם מתחדש כל 3 חודשים, לא הודיע השוכר על הפסקתו 45 ימים לפני מועד סיום תקופת 3 חודשים, ההסכם יתחדש באופן אוטומטי. הודיע השוכר על בקשתו לסיום תקופת השכירות בהתראה של 45 ימים, יפצה את המשכיר בגין הקיצור בסכום הכספי השווה ערך למחצית מדמי השכירות לחודש. הודיע השוכר על קיצור כאמור, למשכיר לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בעניין.

7. דמי השכירות

- 7.1. דמי השכירות שנקבעו על ידי הצדדים לתקופת השכירות הם בסך השווה ל- _____ ₪ לחודש דמי השכירות ישולמו מידי חודש בחודשו מראש בכל _____ לחודש.
- 7.2. השוכר יפקיד במעמד החתימה על הסכם זה, בידי המשכיר 12 שיקים שסכומם וזמן פרעונם בהתאם לתשלומי השכירות דלעיל. אין בהפקדת דמי השכירות אלא בפירעון השיקים במועדם.
- 7.3. איחור של מעל 10 ימים בתשלום דמי השכירות יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. השוכר מתחייב:

- 8.1. להחזיק ולדאוג שהמושכר והמיטלטלין יוחזרו במצב טוב וכפוף לבלאי סביר וטבעי.
- 8.2. במידה ויגרם נזק או קלקול במושכר, מתחייב השוכר לתקן את הנזק מיד על חשבון, אלא אם מדובר בנזק או תיקון לרכוש המשותף ו/או נזק או קלקול מבלאי טבעי לדירה או למיטלטלין אשר יתוקן על ידי המשכיר ועל חשבון. לא תיקן המשכיר את הליקוי בפרק זמן סביר, רשאי השוכר לעשות זאת ולחייב את המשכיר בעלות התיקון.
- 8.3. במידה והשוכר לא ימלא אחר תנאי זה, ולא יתקן תוך זמן סביר מיום שיתגלה הנזק או הקלקול כנ"ל, יהיה המשכיר רשאי לתקן את הנזק או הקלקול כנ"ל בעצמו וחשבון יחייב את השוכר לכל דבר ועניין.
- 8.4. השוכר מתחייב לשלם לתקופת השכירות את כל התשלומים עבור: מים, חשמל, גז, טלפון, מיסי עירייה ועד בית וכל תשלום הכרוך בשימוש השוטף בדירה.
- 8.5. השוכר מתחייב להרשות למשכיר או לב"כ להיכנס למושכר בכל זמן ועת המתקבלים על הדעת ולאחר תיאום מראש לרבות על מנת להראות את הדירה לשוכרים אחרים בתום תקופת השכירות.
- 8.6. השוכר מצהיר כי קיבל על עצמו אחריות לכל נזק שיגרם עקב רשלנותו למוזמניו ולכל מבקרי המקום בתור מחזיק בלעדי בתקופת השכירות.

הסכם זה נערך ע"י משרד כהן ערב ושות' והינו הסכם בסיסי וכללי ביותר ומוגן בזכויות יוצרים.

אין בחוזה זה כדי להקיף ולכלול את כל התנאים אשר יש לכלול בהסכם שכירות.

אין לראות בו בדרך כלשהי, יעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי. כל העושה שימוש בהסכם זה עושה זאת על דעת עצמו ועל אחריותו.

8.7. השוכר מתחייב לא לשנות את מבנה המושכר, קירותיו ורצפתו, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב וכל שינוי שכזה שיותר על ידי המשכיר, יבוצע על חשבונו של השוכר בלבד.

8.8. עם תום תקופת השכירות, מתחייב השוכר להחזיר את המושכר והמטלטלין כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, פרט לחפצי המשכיר, כשהם במצב כפי שקבלם ובכפוף לבלאי סביר וטבעי.

9. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי במידה והשוכר ישהה את החזרת החזקה במושכר לידי המשכיר בתום תקופת השכירות, ישלם השוכר למשכיר סך של _____ ₪ עבור כל יום שיהוי בהחזרת המושכר, כפיצוי קבוע ומוערך מראש.

10. בטוחות

10.1. להבטחת כלל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, לרבות לפינוי המושכר במועד ו/או לשלמות המושכר ו/או לתשלום דמי השכירות יפקיד השוכר בידי המשכיר שטר בטחון ע"ס _____ ₪ (_____ ₪) בחתימתו ובחתימת שני ערבים טוב להנחת דעת המשכיר.

10.2. כמו כן יעמיד השוכר כתב ערבות חתום בנוסח המצורף להסכם זה.

10.3. מוסכם על הצדדים כי המשכיר היה רשאי לעשות שימוש בביטחונות המפורטים בסעיף זה בכל מקרה של הפרה יסודית וזאת בכפוף שהמשכיר נתן התראה בכתב של 10 ימים לתיקון ההפרה וזו לא תוקנה.

10.4. המשכיר ישיב לשוכר את הבטחונות שהפקיד לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים מתום תקופת השכירות בכפוף לכך שהשוכר מילא אחר כל התחייבויותיו.

11. ביטוח הדירה

11.1. השוכר יערוך על חשבונו ביטוח צד ג'.

11.2. המשכיר יערוך על חשבונו ביטוח מבנה לדירה למשך תקופת השכירות.

12. כללי

13. בעת מסירת החזקה בדירה יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה שבו יפורטו הפגמים בדירה ובמיטלטלין וכולל את מספרי מוני החשמל מים, טלפון. הפרוטוקול יחתם על ידי שני הצדדים.

הסכם זה נערך ע"י משרד כהן ערב ושות' והינו הסכם בסיסי וכללי ביותר ומוגן בזכויות יוצרים.

אין בחוזה זה כדי להקיף ולכלול את כל התנאים אשר יש לכלול בהסכם שכירות.

אין לראות בו בדרך כלשהי, יעוץ משפטי או תחליף ליעוץ משפטי. כל העושה שימוש בהסכם זה עושה זאת על דעת עצמו ועל אחריותו.

14. צד שיפר הסכם זה הפרה יסודית ישלם לצד המקיים פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של _____ ש"ח מבלי לפגוע בזכותו לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י החוק.
15. פינה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, לא יהיה בכך בכדי לפוטרו מתשלום יתרת דמי השכירות בגין תקופת השכירות שנותרה וכן מתשלום תשלומי החובה החלים עליו עפ"י הסכם זה.
16. חיובי הצדדים עפ"י הסכם זה לא ניתנים לקיזוז.
17. הצדדים מסכימים שכל שינוי בהסכם יעשה בכתב בלבד.
18. כתובות הצדדים הינם כאמור במבוא להסכם זה וכל מכתב שישלח בדואר רשום לכתובת האמורה, תחשב כנתקבלה על ידי נמען תוך 3 ימים ממועד שיגורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

הסכם זה נערך ע"י משרד כהן ערב ושות' והינו הסכם בסיסי וכללי ביותר ומוגן בזכויות יוצרים. אין בחוזה זה כדי להקיף ולכלול את כל התנאים אשר יש לכלול בהסכם שכירות. אין לראות בו בדרך כלשהי, יעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי. כל העושה שימוש בהסכם זה עושה זאת על דעת עצמו ועל אחריותו.

נספח – רשימת תכולה הדירה

אלו האובייקטים הנמצאים בבעלות בעל הדירה

מצב תקינות האובייקט	האובייקט	
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7
		8
		9
		10
		11
		12
		13
		14
		15
		16
		17
		18
		19
		20