חוזה שכירות למגורים

רחוב אחד העם 8, קומה 2, דירה 5, תל אביב

נערך ביום 4 בנובמבר 2026

המשכיר

איתי חדד

ת.ז. 012345678

רחוב דיזנגוף 10, תל אביב

השוכר

נועה ברק

ת.ז. 023456789

רחוב ארלוזורוב 20, תל אביב

1. הצדדים

חוזה זה נערך בין איתי חדד, ת.ז. 012345678, שמענו רחוב דיזנגוף 10, תל אביב (להלן: המשכיר), לבין נועה ברק, ת.ז. 023456789, שמענו רחוב ארלוזורוב 20, תל אביב (להלן: השוכר). שניהם יחד להלן: הצדדים. כל צד מצהיר כי הוא בגיר, כשיר להתקשר בחוזה, וכי הפרטים שמסר הם נכונים. מען הצד הרשום בחוזה זה הוא מען להמצאת כתבים, כל עוד לא נמסרה הודעה בכתב על מען אחר.

2. הגדרות

המושכר הוא דירת המגורים המתוארת בחוזה זה, לרבות מערכותיה הקבועות והאבזרים המחוברים אליה חיבור של קבע, וכן כל חלק צמוד שנמסר עם המושכר. דמי השכירות הם התמורה התקופתית בעד החזקה והשימוש במושכר. הערובה היא הסכום שהשוכר מוסר למשכיר להבטחת קיום חיובים שנובעים מהחוזה. בלאי סביר הוא התמעטות רגילה משימוש רגיל ומזמן, ואינו כולל נזק, שבר, לכלוך חריג או חוסר שמירה. דין קוגנטי הוא הוראת חוק שאי אפשר להתנות עליה לרעת הצד שהחוק בא להגן עליו.

3. סמכות להשכיר

המשכיר מצהיר כי יש בידו להשכיר את המושכר לשוכר לתקופת החוזה, וכי לא ידוע לו על מניעה חוקית או חוזית המונעת את ההשכרה. אין באמור משום קביעה שהמשכיר הוא בעל הזכות הקניינית במושכר, אלא אם נמסר במפורש אחרת. המשכיר יעמיד את המושכר לרשות השוכר פנוי מכל אדם וחפץ שאינם כלולים במסירה, ויתחייב שלא לעשות מעשה שישלול מן השוכר את ההחזקה והשימוש לפי חוזה זה. אם יתברר שהצהרה זו אינה נכונה, יפעל המשכיר לסילוק המניעה, והשוכר ישמור על זכויותיו לפי הדין.

4. תיאור המושכר

המושכר נמצא ברחוב אחד העם 8, קומה 2, דירה 5, תל אביב. תיאורו כפי שנמסר: 3 חדרים, כ-70 מ״ר, מזגן בסלון ומטבח מאובזר. החלקים הצמודים הנמסרים עם המושכר: מחסן בחצר. מה שלא פורט כאן אינו נמסר, ואין לשוכר זכות בחצר, בגג, במחסן, בחניה או ברכוש משותף מעבר לשימוש הרגיל של דייר לפי תקנון הבית המשותף והדין. השוכר מצהיר שראה את המושכר, או שוויתר על ראייה מראש, וכי התיאור שבסעיף זה הוא התיאור המוסכם.

5. מטרת השכירות

המושכר מושכר למגורים בלבד, לשוכר ולבני ביתו הגרים עמו דרך קבע. אין לנהל במושכר עסק, משרד הפתוח לקהל, או פעילות הגורמת למטרד, לעומס על הרכוש המשותף או להפרת דיני התכנון והבנייה. אירוח סביר מותר. לינה של אדם נוסף לזמן קצר אינה הופכת אותו לשוכר ואינה מקנה לו זכות במושכר. שימוש החורג ממגורים טעון הסכמת המשכיר בכתב מראש, וגם אז אין בו כדי לגרוע מחובות הדין.

6. תקופת השכירות

תקופת השכירות מתחילה ביום 1 בדצמבר 2026 ומסתיימת ביום 30 בנובמבר 2027, שני התאריכים בכלל. במועד התחילה יקבל השוכר את החזקה במושכר, ובמועד הסיום יחזיר את החזקה למשכיר. אין בהמשך תשלום אחרי מועד הסיום, כשלעצמו, כדי לחדש את השכירות, אלא אם הסכימו הצדדים על כך בכתב. המשכיר ימסור את המפתחות במועד התחילה, והשוכר ישיב את כל המפתחות, השלטים והאמצעים שקיבל במועד הסיום.

7. הארכה

לעניין הארכת השכירות הוסכם: שנה נוספת, בהודעה של 60 יום מראש. לא תקום תקופה נוספת מכוח שתיקה, מכוח המשך החזקה או מכוח תשלום בלבד. הארכה, ככל שתוסכם, תהיה בכתב ותישא את תנאי החוזה הזה, זולת מה ששונה במפורש באותו כתב. הודעה על רצון להאריך, אם נדרשת לפי המוסכם, תימסר בדרך הקבועה לסעיף ההודעות.

8. סיום לפני המועד

סיום השכירות לפני מועד הסיום יהיה רק לפי המוסכם: הודעה של 60 יום. הודעת סיום תהיה בכתב, תנקוב במועד הפינוי, ותימסר לצד השני לפי סעיף ההודעות. עד מועד הפינוי ימשיכו לחול כל חובות השוכר, לרבות תשלום דמי השכירות והתשלומים הנלווים. סיום לפי סעיף זה אינו פוטר מאחריות לנזק שנגרם עד להשבת המושכר, ואינו גורע מזכות שהדין אינו מתיר לוותר עליה.

9. דמי השכירות

דמי השכירות הם 6,200 ש״ח לחודש, בעד כל חודש של תקופת השכירות. לא הוסכם על הצמדה למדד או על מנגנון עדכון אחר, ולכן הסכום קבוע ואינו משתנה מאליו. דמי השכירות ישולמו גם אם השוכר לא השתמש במושכר בפועל, כל עוד ההחזקה לא הושבה למשכיר כדין. תשלום חלקי אינו ויתור על היתרה. חשבונית או קבלה, אם המשכיר חייב בהן לפי דין, יינתנו לפי הדין.

10. מועד התשלום ודרך התשלום

דמי השכירות ישולמו ב-1 בכל חודש, באמצעות העברה בנקאית. אם לא נמסרו פרטי חשבון, ימסור המשכיר לשוכר את פרטי חשבון הבנק שלו בכתב סמוך לחתימה, ואין בכך משום הרשאה לחיוב שאינו דמי השכירות. איחור בתשלום אינו מקים קנס, ריבית מוסכמת או פיצוי מוסכם, משום שאלה לא סוכמו. חוב שבפיגור ניתן לתביעה לפי הדין, ואין האיחור כשלעצמו מתיר למשכיר לנעול את המושכר או לנתק ממנו זרם.

11. תשלומים נוספים

חלוקת התשלומים הנוספים היא כפי שהוסכם: השוכרת נושאת בארנונה, חשמל, מים וגז. דמי ועד הבית חלים על המשכיר. כל צד יישא בתשלום שהוטל עליו במועדו, ויציג לצד השני אסמכתה ככל שיתבקש לעניין חיוב שבמחלוקת. תשלום שהוטל

על השוכר ולא שולם, והמשכיר נאלץ לשלמו כדי למנוע ניתוק שירות או חיוב על הבית, יוחזר למשכיר כנגד אסמכתה, ואין בכך היתר למשכיר לנתק שירות בעצמו. אין להוסיף חיוב תקופתי שלא פורט בחוזה זה.

12. ערובה

השוכר ימסור למשכיר ערובה בסך 12,400 ש״ח, להבטחת חובותיו לפי החוזה, לרבות דמי שכירות, תשלומים שהוטלו עליו, ונזק למושכר שאינו בלאי סביר. ככל שחוק השכירות והשאילה מגביל את גובה הערובה, לא תעלה הערובה על התקרה הקבועה בו, והיא הנמוכה מבין שליש מדמי השכירות לכל התקופה לבין סכום של שלושה חודשי שכירות, בנסיבות שבהן התקרה חלה. השבת הערובה: עד 60 יום ממסירת הדירה. ניכוי ייעשה רק כנגד חוב או נזק שהוכח, ובפירוט בכתב. אין להחזיק בערובה מעבר למועד שהוסכם או מעבר למותר לפי הדין, לפי המועד המוקדם מביניהם ככל שההסכם מקדים את הדין לטובת השוכר.

13. מסירת המושכר

מצב המושכר בעת המסירה, כפי שהוסכם: הדירה נמסרת נקייה וצבועה. הברז במטבח מטפטף ויתוקן לפני הכניסה. המשכיר ימסור את המושכר במצב זה במועד תחילת השכירות, לרבות תיקון ליקוי שצוין ככזה שיש לתקנו לפני הכניסה. השוכר יודיע בכתב, בתוך זמן סביר מהמסירה, על ליקוי שהיה קיים במסירה ולא פורט. הצדדים רשאים לערוך רשימת מצב חתומה. ליקוי שפורט ושתוקן לפני הכניסה לא ייזקף לחובת השוכר בהשבה.

14. תיקונים

המשכיר אחראי לתיקון ליקוי במבנה, במערכות הקבועות ובאבזרים שנמסרו עמו, ככל שהליקוי אינו נובע משימוש בלתי רגיל, ממעשה השוכר או ממי מטעמו. השוכר יודיע למשכיר על הצורך בתיקון בתוך זמן סביר מגילויו, ויאפשר גישה לביצוע התיקון. בלאי סביר חל על המשכיר ואינו מנוכה מן הערובה. נזק שגרם השוכר, בן ביתו או אורחו, יתוקן על חשבון השוכר בתוך זמן סביר, ואם לא תוקן רשאי המשכיר לתקנו ולהיפרע כנגד אסמכתה. תיקון דחוף המונע שימוש סביר במגורים יבוצע בלא דיחוי.

15. שינויים במושכר

השוכר לא יעשה שינוי במושכר, לא יפרק אבזר קבוע ולא יתקין מתקן המחובר חיבור של קבע, אלא בהסכמת המשכיר בכתב ומראש. הסכמה לשינוי אינה הסכמה להעברת הבעלות בשינוי. בתום השכירות יחזיר השוכר את המצב לקדמותו, אלא אם הוסכם בכתב שהשינוי יישאר ושלא יגיע לשוכר תשלום בעדו. שינוי שנעשה בלא הסכמה הוא הפרה, והמשכיר רשאי לדרוש את השבת המצב לקדמותו על חשבון השוכר.

16. שכירות משנה והעברת זכות

השוכרת, נועה ברק, לא תשכיר את המושכר או חלק ממנו בשכירות משנה, לא תמסור חזקה לאחר, ולא תמחה את זכויותיה לפי החוזה, אלא בהסכמת המשכיר, איתי חדד, בכתב ומראש. הסכמה לאדם מסוים אינה הסכמה לאחר. אדם המתגורר עם השוכרת דרך קבע אינו שוכר משנה מכוח המגורים לבדם, אך אין בכך כדי להרשות מסירת חזקה בלעדית לאחר. הפרת סעיף זה היא הפרה יסודית, בכפוף לזכות תיקון אם הדין מחייב לאפשרה, ובלא לפגוע בזכות דיירות מוגנת או בזכות אחרת שאינה ניתנת לוויתור.

17. שימוש, מטרד ובעלי חיים

השוכרת תשתמש במושכר בזהירות, תשמור על ניקיון סביר, ולא תגרום מטרד לשכנים או נזק לרכוש המשותף. היא תקיים את הוראות ועד הבית והתקנון ככל שהן חלות על מחזיק בדירה. לעניין בעלי חיים והערות נוספות הוסכם: אין בהיעדר הערה משום איסור או היתר מעבר למה שנכתב בחוזה זה ובדין. אחריות לנזק או למטרד שנגרמו בשל שימוש השוכרת, לרבות בשל בעל חיים שהותר, חלה על השוכרת.

18. ביטוח

כל צד רשאי לבטח את רכושו שלו. לא סוכם על סכום ביטוח, על מוטב או על חובת פוליסה מסוימת, ולכן אין חוזה זה קובע סכום או פוליסה. ביטוח מבנה, אם קיים אצל המשכיר או הבית המשותף, אינו פוטר את השוכרת מאחריות לנזק שגרמה שלא כדין. השוכרת תודיע למשכיר בלא דיחוי על אירוע נזק מהותי. אין בחוזה זה ויתור על תחלוף כלפי מבטח, אלא אם ייחתם על כך מסמך נפרד.

19. כניסה למושכר

המשכיר רשאי להיכנס למושכר בתיאום מראש ובשעה סבירה, לשם בדיקה, תיקון, או הצגה לשוכר חלופי סמוך לסוף התקופה, ובלבד שמסר הודעה זמן סביר מראש ולא יפגע בפרטיות מעבר לנדרש. בחירום, כשיש חשש לנזק מיידי למושכר, לבית או לאדם, רשאי המשכיר להיכנס גם בלא תיאום, ויודיע לשוכרת סמוך לאחר מכן. אין בכניסה משום ויתור על ההחזקה של השוכרת, ואין לערוך במושכר ביקורת פוגענית או חוזרת בלא עילה.

20. הפרה

הפר צד חיוב, יודיע הצד השני בכתב על ההפרה ויאפשר זמן סביר לתיקונה, אלא אם ההפרה אינה ניתנת לתיקון או שהדין פוטר ממתן ארכה. לא תוקנה ההפרה, רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט ולתבוע אכיפה, ביטול או פיצוי לפי הדין. אין בחוזה זה פיצוי מוסכם, משום שלא סוכם סכום. אין המשכיר רשאי לפנות את השוכרת בעצמו, להחליף מנעול, להוציא מיטלטלין או לנתק חשמל, מים או גז. פינוי ייעשה רק בדרך שהדין מתיר.

21. השבת המושכר

בתום השכירות, או בסיומה כדין לפני המועד, תחזיר השוכרת את המושכר פנוי מאדם ומחפציה, נקי ניקיון סביר, ובמצב שנמסר בו למעט בלאי סביר ולמעט ליקוי שהמשכיר נושא בתיקונו. מפתחות ושלטים יושבו במעמד ההשבה. חפץ שהושאר אחרי ההשבה, ונמסרה לגביו דרישה, ייאסף בתוך זמן סביר. אין המשכיר רשאי להשליך חפץ או לשנות מנעול כתחליף להליך כדין. דמי שכירות ישולמו עד יום ההשבה בפועל אם השוכרת נותרה במקום שלא כדין, בלי לגרוע מסעד הפינוי.

22. הודעות

הודעה לפי חוזה זה תהיה בכתב, בעברית, ותימסר במסירה אישית, בדואר רשום, או באמצעי אלקטרוני שהצדדים אישרו בכתב. מען המשכיר להודעות הוא רחוב דיזנגוף 10, תל אביב, ומען השוכרת להודעות בתקופת השכירות הוא המושכר, ובאין החזקה במושכר — רחוב ארלוזורוב 20, תל אביב. הודעה שנמסרה אישית מתקבלת ביום המסירה, והודעה בדואר רשום מתקבלת בתום ארבעה ימי עסקים מיום המשלוח, אם לא הוכח מועד אחר. שינוי מען יחול מיום קבלת ההודעה על השינוי.

23. הדין ושלמות ההסכם

חוזה זה ממצה את המוסכם בין הצדדים בעניין השכירות. מצג או מסמך שקדם לחתימה אינו חלק מן החוזה, אלא אם נכתב לתוכו או נחתם כנספח. תיקון ייעשה בכתב וייחתם בידי שני הצדדים. בטלות הוראה אחת לא תבטל את השאר, ותחת ההוראה הבטלה יבוא מה שקרוב לתכליתה ובגבול הדין. הוראה הסותרת דין קוגנטי תפורש בהתאם לדין, והדין גובר. על החוזה יחולו דיני מדינת ישראל. סמכות המקום היא לבתי המשפט המוסמכים במחוז שבו נמצא המושכר, בלי לגרוע מסמכות שאין להתנות עליה.

ולראיה באו הצדדים על החתום.

המשכיר	**השוכר**
איתי חדד	נועה ברק