

נוסח מקצועי • למילוי עצמי • מותאם לשכירות מגורים בישראל

הסכם שכירות למגורים (בלתי מוגנת)

טופס כללי למילוי ולחתימה בין משכיר לשוכר

הבהרה חשובה: מסמך זה הוא טופס כללי ובלתי מותאם של הסכם שכירות למגורים. הוא אינו ייעוץ משפטי, אינו חוות דעת משפטית ואינו נערך או נבדק עבור נכס, צדדים או נסיבות מסוימים. הגורם שמסר את הטופס אינו צד להסכם ואינו מייצג מי מהצדדים.

האחריות לבדיקת הזכויות בנכס, לבחירת החלופות, להשלמת כל הפרטים ולהתאמת ההסכם לעסקה חלה על הצדדים. הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה גוברת על כל הוראה סותרת בטופס.

מומלץ לקבל ייעוץ משפטי פרטני כאשר מדובר, בין היתר, בדיירות מוגנת, שכירות לתקופה חריגה, דירה מחולקת, נכס שאינו מיועד למגורים, משכיר או שוכר שהוא תאגיד, מספר רב של שותפים, זכויות בעלות מורכבות, חריגות בנייה ידועות, בטוחות משמעותיות או נסיבות מיוחדות אחרות.

לפני החתימה

יש למלא את כל השדות הריקים באופן ברור.
יש למחוק בקו חלופה שאינה מתאימה ולחתום ליד כל שינוי.
יש לוודא שסכומי הבטוחות תואמים את הוראות הדין.

יש לסמן חלופה אחת בכל מקום שבו מופיעות אפשרויות.
יש לצרף רשימת תכולה, ליקויים ותמונות עדכניות.
כל צד יקבל עותק מלא וחתום, כולל כל הנספחים.

מקום עריכת ההסכם: _____ תאריך: _____ / _____ / _____
מהדורה: יולי 2026

פרטי הצדדים, המבוא והדירה

הסכם זה נערך ונחתם ב־ _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

המשכיר / המשכירים			
שם מלא	מספר זהות	מען	טלפון ודוא"ל

השוכר / השוכרים			
שם מלא	מספר זהות	מען קודם	טלפון ודוא"ל

הואיל והמשכיר מצהיר כי הוא בעל הזכויות בדירה או כי הוא מוסמך כדין להשכירה, וכי אין מניעה חוקית או חוזית להתקשרותו בהסכם זה;

והואיל והשוכר ביקש לשכור מן המשכיר את הדירה למטרת מגורים בלבד, והמשכיר הסכים להשכירה לשוכר בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל והצדדים מבקשים להסדיר בכתב את מלוא זכויותיהם וחובותיהם בקשר לשכירות;

לפיכך הוצרה, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

פרטי הדירה והמוצמד לה

כתובת מלאה		
עיר / יישוב	רחוב ומספר	
דירה / קומה	גוש / חלקה / תת־חלקה	
חניה	מחסן / הצמדות	
תיאור נוסף		

“הדירה” - הדירה המתוארת לעיל, לרבות המתקנים המחוברים אליה חיבור של קבע, ההצמדות והתכולה המפורטת בנספח א', ככל שצורף.

“החוק” - חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, וכל דין מחייב אחר החל על ההתקשרות.

כאשר חתומים יותר ממשכיר אחד או יותר משוכר אחד, יחולו הוראות ההסכם על כולם, וביחס לשוכרים - חיוביהם יהיו יחד ולחוד, אלא אם נכתב במפורש אחרת.

1. הצהרות הצדדים ומטרת השכירות

1.1 הצהרות המשכיר

1.1.1 המשכיר מצהיר כי הוא בעל הזכויות בדירה או מחזיק בהרשאה תקפה להשכירה. אם המשכיר אינו הבעלים הרשום, תצורף אסמכתה להרשאתו: _____.

1.1.2 במועד מסירת החזקה ימסור המשכיר את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שאינו חלק מן התכולה המוסכמת, נקייה, בטוחה וראויה למגורים בהתאם לדין.

1.1.3 המשכיר גילה לשוכר, לפני החתימה, כל פגם מהותי הידוע לו בדירה וכן כל עניין ידוע בדירה, בבניין או בסביבה העלול לגרום הפרעה ממשית לשימוש הסביר בדירה.

1.1.4 למיטב ידיעת המשכיר, לא קיימת מניעה למסירת החזקה במועד שנקבע, ולא ניתנה לצד שלישי זכות הסותרת את זכויות השוכר לפי הסכם זה.

1.1.5 ידועות למשכיר עבודות צפויות בבניין או בסמוך לו: ☐ לא ☐ כן, כמפורט: _____.

1.1.6 רשימת הפגמים וההפרעות הידועים במועד החתימה:

1.2 הצהרות השוכר

1.2.1 השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה, את סביבתה ואת התכולה, וכי מצא אותן מתאימות לצרכיו, בכפוף לליקויים ולפרטים שנרשמו בהסכם ובנספחים. אין בהצהרה זו כדי לגרוע מזכות ביחס לפגם נסתר או מהוראות דין שלא ניתן להתנות עליהן.

1.2.2 השוכר קיבל הזדמנות סבירה לשאול שאלות, לעיין במסמכים הרלוונטיים ולבדוק את התאמת הדירה למטרת מגורים.

1.2.3 פרטי השוכר שנמסרו למשכיר נכונים ומלאים, והשוכר יודיע למשכיר ללא דיחוי על שינוי בפרטי הקשר שלו.

1.3 מטרת השכירות והמחזיקים בדירה

1.3.1 השכירות היא למטרת מגורים פרטיים בלבד של השוכר ושל בני משק הבית המפורטים להלן. אין לעשות בדירה שימוש עסקי המקבל קהל, שימוש מלונאי, השכרה קצרת מועד או שימוש בלתי חוקי.

שמות המחזיקים הנוספים: _____

1.3.2 מספר הדיירים המרבי המוסכם: _____. אירוח זמני וסביר אינו נחשב להעברת חזקה.

1.3.3 בעלי חיים: ☐ מותרים ☐ אסורים ☐ מותרים בתנאים הבאים: _____.

1.3.4 עישון בתוך הדירה: ☐ מותר ☐ אסור ☐ מותר רק באזור: _____.

1.3.5 הצדדים מצהירים כי לא שולמו ולא ישולמו דמי מפתח, וכי אין בכוונתם ליצור שכירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר.

2. תקופת השכירות, אופציה וסיום מוקדם

2.1 תקופת השכירות

- 2.1.1 תקופת השכירות תחל ביום _____ / _____ / _____ בשעה _____, ותסתיים ביום _____ / _____ / _____ בשעה _____ (להלן: "תקופת השכירות").
- 2.1.2 מועד מסירת החזקה והמפתחות יהיה ביום _____, בכפוף לקיום התנאים המוקדמים שנקבעו בהסכם, אם נקבעו.
- 2.1.3 השכירות לא תתחדש אוטומטית. המשך מגורים לאחר תום התקופה יחייב הסכמה מפורשת בכתב, מבלי לגרוע מהוראות הדין.

2.2 אופציה להארכה - יש לסמן חלופה אחת

☐ חלופה א' - אין אופציה

תקופת השכירות תסתיים במועד שנקבע, אלא אם הצדדים יחתמו על הסכם הארכה חדש.

☐ חלופה ב' - אופציה לשוכר

לשוכר ניתנת אופציה להאריך את השכירות לתקופה נוספת של _____ חודשים, החל מיד לאחר תקופת השכירות. השוכר יודיע בכתב על מימוש האופציה לפחות 60 ימים לפני תום התקופה, או בתוך פרק זמן קצר יותר אם נכתב כאן: _____ ימים. דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו: ☐ ללא שינוי ☐ בסך _____ ש"ח לחודש ☐ תוספת של _____ %.

מימוש האופציה מותנה בכך שהשוכר לא ביצע הפרה יסודית שלא תוקנה, האריך את הבטוחות הנדרשות, ומסר אמצעי תשלום לתקופת האופציה במועד סביר.

2.3 סיום מוקדם שלא עקב הפרה - יש לסמן חלופה אחת

☐ חלופה א' - ללא זכות ביטול חד־צדדית

אין לצד מן הצדדים זכות לסיים את ההסכם לפני תום התקופה, אלא עקב הפרה, מכוח הוראת דין או בהסכמה משותפת בכתב.

☐ חלופה ב' - זכות יציאה לשוכר בלבד

השוכר רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת של _____ ימים (אם לא מולא - 60 ימים), ובתנאי נוסף, אם נבחר: ☐ ללא תנאי נוסף ☐ הצגת שוכר חלופי סביר שיקבל על עצמו את ההסכם והבטוחות.

☐ חלופה ג' - זכות יציאה הדדית

השוכר רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת של 60 ימים; המשכיר רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של 90 ימים לפחות. הוראה זו תחול רק ככל שהיא מותרת בדין, ולא יוטלו על השוכר תנאים מחמירים יותר מאלה החלים על המשכיר.

- 2.3.1 אם לא סומנה חלופה, תחול חלופה א'. הודעה על מימוש אופציה או סיום מוקדם תימסר בכתב ובאופן שניתן להוכיח את קבלתה.
- 2.3.2 מכירת הדירה או העברת הזכויות בה לא תסיים כשלעצמה את השכירות, והכול בכפוף לדין ולהתחייבויות רוכש הזכויות.

3. דמי השכירות ותשלומים שוטפים

3.1 דמי השכירות

- 3.1.1 השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) עבור כל חודש שכירות.
- 3.1.2 דמי השכירות ישולמו עד ליום _____ בכל חודש, עבור: ☐ אותו חודש ☐ החודש שלאחריו.
- 3.1.3 אופן התשלום - יש לסמן:

פרטים	חלופה
בנק _____ סניף _____ חשבון _____ על שם _____	☐ העברה בנקאית / הוראת קבע
מספר המחאות: _____ לפקודת _____ ; מועד מסירה: _____	☐ המחאות
_____	☐ אמצעי אחר

- 3.1.4 תשלום ייחשב שבוצע רק לאחר זיכוי בפועל, אלא אם אי־הזיכוי נגרם מסיבה התלויה במשכיר.
- 3.1.5 איחור בתשלום יחייב את השוכר בהוצאות סבירות ומוכחות שנגרמו עקב האיחור, לרבות עמלת החזרת המחאה, ובכפוף לכל דין. אין בקבלת תשלום מאוחר משום ויתור על זכויות המשכיר.
- 3.1.6 השוכר לא יקזז סכום מדמי השכירות אלא בהסכמת המשכיר בכתב או כאשר זכות הקיזוז מוקנית לו לפי דין.

3.2 תשלומים החלים על השוכר בתקופת השכירות

- בנוסף לדמי השכירות, יישא השוכר בתשלומים השוטפים הנובעים מהחזקתו ומשימוש בדירה, ככל שהם חלים עליו לפי דין: ארנונה או מס החל על המחזיק; מים וביוב; חשמל; גז; חימום; תקשורת; וכן תשלומי ועד בית או חברת ניהול עבור אחזקה שוטפת בלבד.
- השוכר יעביר את חשבונות הצריכה על שמו בתוך _____ ימים ממסירת החזקה (אם לא מולא - 14 ימים), וישמור אסמכתאות לתשלום.

3.3 תשלומים החלים על המשכיר

- המשכיר יישא בתשלומים החלים מטבעם או לפי דין על בעל הדירה, ובכלל זה מסים והיטלים החלים על הבעלות, ביטוח מבנה ככל שנערך, תשלומים להשבחה או לרכישה של מתקנים קבועים, הוצאות חריגות של הבית המשותף שאינן אחזקה שוטפת, וכן דמי תיווך שהתחייב לשלם למתווך שפעל מטעמו.
- המשכיר לא יטיל על השוכר תשלום שאסור להטילו עליו לפי דין. התאמות או שיפורים מיוחדים שהתבקשו בכתב על ידי השוכר יחולו בהתאם להסכמה נפרדת בכתב.

3.4 גמר חשבון

- בסיום השכירות ימסור השוכר למשכיר, לפי דרישה סבירה, אישורים או חשבונות אחרונים המעידים על סילוק התשלומים החלים עליו, ויפעל להסרת שמו כמחזיק החל ממועד החזרת החזקה.

4. מסירת החזקה, מצב הדירה ותיקונים

4.1 מסירת הדירה

- 4.1.1 המשכיר ימסור לשוכר את הדירה במועד שנקבע, כשהיא פנויה, נקייה, ראויה למגורים, וכל מערכותיה הקבועות פועלות באופן תקין, למעט ליקויים שנרשמו במפורש בפרוטוקול המסירה.
- 4.1.2 במועד המסירה ימלאו הצדדים את נספח ב', ירשמו קריאות מונים, מספר מפתחות ושליטים, מצב כללי וליקויים, ויוכלו לצרף תמונות מתוארכות המהוות חלק מן ההסכם.
- 4.1.3 אם המשכיר אינו יכול למסור את הדירה במועד מסיבה שאינה תלויה בשוכר, יודיע על כך מיד. זכויות הצדדים בשל עיכוב במסירה ייקבעו לפי ההסכם והדין.

4.2 חובת השוכר לשמור ולהודיע

- 4.2.1 השוכר ישמור על הדירה ועל התכולה בהירות סבירה, יעשה בהן שימוש רגיל ובהתאם לייעודן, ויודיע למשכיר בהקדם על תקלה, נזילה, רטיבות, מפגע בטיחותי או נזק העלול להחמיר.
- 4.2.2 השוכר יתקן על חשבונו פגם או נזק שנגרמו עקב שימוש בלתי סביר, רשלנות או מעשה שלו, של בני ביתו, אורחיו או מי מטעמו. השוכר לא יישא בבלאי סביר.
- 4.2.3 החלפת נורות, סוללות, מסננים וחומרים מתכלים רגילים תחול על השוכר; סתימה או תקלה שנגרמה משימוש בלתי סביר תחול על השוכר, ואילו תקלה שמקורה בתשתית או בבלאי סביר תחול על המשכיר.

4.3 תיקונים שבאחריות המשכיר

- 4.3.1 המשכיר יתקן על חשבונו כל פגם שאינו קל ערך ושלא נגרם עקב שימוש בלתי סביר של השוכר, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ־30 ימים ממועד דרישת השוכר.
- 4.3.2 פגם דחוף שאינו מאפשר מגורים סבירים יתוקן בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ־3 ימים ממועד הדרישה.
- 4.3.3 המשכיר יתאם את ביצוע התיקון עם השוכר ויפעל לצמצום ההפרעה. השוכר יאפשר גישה סבירה לבעלי מקצוע לאחר תיאום, למעט מצב חירום המחייב פעולה מיידי.
- 4.3.4 אם המשכיר לא תיקן פגם במועד, יהיו לשוכר התרופות הקבועות בדין, לרבות תיקון סביר ודרישת החזר או הפחתה מתאימה בדמי השכירות, לפי העניין ובכפוף למתן הודעה כאשר ניתן.

4.4 תכולה ומכשירים

- אחריות לתיקון מכשירים ותכולה המצויים בדירה תהיה כמפורט בנספח א'. אם לא נכתב אחרת, המשכיר יישא בתיקון בלאי סביר של פריט שסופק כחלק מן השכירות, והשוכר יישא בנזק שנגרם עקב שימוש בלתי סביר.

4.5 מניעת שימוש בדירה

- אם נמנע מן השוכר להשתמש בדירה או בדרכי הגישה אליה בשל נסיבות הקשורות בדירה, יחולו זכויות וחובות הצדדים לפי הדין, ואין בהסכם זה ויתור מראש על זכות שלא ניתן להתנות עליה.

5. אופן השימוש, שינויים, כניסה והעברת זכויות

5.1 שימוש סביר והתנהגות

- 5.1.1 השוכר ישתמש בדירה למגורים בלבד, לא יקיים בה פעילות בלתי חוקית, לא יאחסן בה חומרים אסורים או מסוכנים, ולא יגרום מטרד בלתי סביר, רעש חריג או הפרעה לדיירי הבניין.
- 5.1.2 השוכר יקיים הוראות דין וכללי בית משותף סבירים שהובאו לידיעתו, ויישא בקנסות או חיובים שהוטלו בשל מעשה או מחדל שלו או של מי מטעמו.
- 5.1.3 השוכר לא יעשה שימוש בחניה, במחסן או ברכוש המשותף מעבר לזכויות שנמסרו לו לפי הסכם זה.

5.2 שינויים, התקנות וקידוחים

- 5.2.1 השוכר לא יבצע שינוי מבני, הריסה, בנייה, החלפת תשתית, התקנה חיצונית או שינוי מהותי אחר ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב ובהתאם לכל היתר נדרש.
- 5.2.2 תליית תמונות ומדפים קלים באופן סביר מותרת, ובלבד שהשוכר יתקן את החורים וישיב את הקיר למצב סביר בסיום, אלא אם הוסכם אחרת.
- 5.2.3 שיפור או התקנה שאושרו בכתב יטופלו בסיום לפי האישור: ☐ יישארו בדירה ללא תמורה ☐ יוסרו והמצב יושב לקדמותו ☐ אחר: _____.

5.3 כניסת המשכיר לדירה

- 5.3.1 המשכיר יכבד את פרטיות השוכר ולא ייכנס לדירה ללא הסכמה, למעט מצב חירום או צורך מיידי למניעת נזק.
- 5.3.2 לצורך בדיקה סבירה, תיקון, טיפול במפגע או הצגת הדירה לרוכש או לשוכר עתידי, יוכל המשכיר להיכנס לאחר תיאום ובהודעה של 48 שעות לפחות, בשעות סבירות ובתדירות שאינה מכבידה. השוכר לא יסרב מטעמים בלתי סבירים.

5.4 החלפת מנעול ומפתחות

השוכר רשאי להחליף צילינדר על חשבוננו מטעמי ביטחון, ובלבד שלא יפגע בדלת וימסור למשכיר בסיום השכירות את כל המפתחות. אין בכך היתר למשכיר להיכנס ללא תיאום או הסכמה.

5.5 העברת שכירות, שכירות משנה ושוכר חלופי

- 5.5.1 השוכר לא יעביר את זכויותיו, לא ימסור חזקה קבועה ולא ישכיר את הדירה בשכירות משנה, כולה או חלקה, ללא הסכמה מראש ובכתב של המשכיר, בכפוף להוראות הדין.
- 5.5.2 בקשה לאישור שוכר חלופי תכלול פרטים ומסמכים סבירים. המשכיר ישקול את הבקשה בתום לב ולא יסרב מטעמים בלתי סבירים. החלפת שוכר תותנה בחתימת מסמך כניסה, סילוק חובות והעמדת בטוחות חלופיות.
- 5.5.3 אין לפרסם או להשכיר את הדירה בפלטפורמה לשהייה קצרת מועד ללא אישור מפורש בכתב ובהתאם לדין.

6. ביטוח, אחריות, בטיחות ורכוש משותף

6.1 ביטוח

- 6.1.1 המשכיר רשאי לערוך ביטוח מבנה לדירה על חשבונו. אין להטיל על השוכר את עלות ביטוח המבנה של המשכיר, ככל שהדין אוסר זאת.
- 6.1.2 לגבי השוכר - יש לסמן: ☐ השוכר יערוך על חשבונו ביטוח תכולה ואחריות כלפי צד שלישי בסכום סביר ☐ לא נקבעה חובת ביטוח לשוכר.
- 6.1.3 ככל שהדבר אפשרי ובתנאי הפוליסות, כל צד יבקש ממבטחו לכלול ויתור על זכות תחלוף כלפי הצד האחר, למעט נזק שנגרם בזדון. אי-עריכת ביטוח אינה פוטרת צד מאחריות המוטלת עליו לפי דין.

6.2 אחריות לנזק

- 6.2.1 כל צד יישא באחריות לנזק ישיר שנגרם עקב מעשה או מחדל רשלני שלו או של מי מטעמו, בהתאם לדין.
- 6.2.2 השוכר לא יהיה אחראי לבלאי סביר, לפגם נסתר, לכשל תשתיתי שאינו באחריותו או לנזק שנגרם ללא אשמתו.
- 6.2.3 המשכיר לא יהיה אחראי לאובדן או נזק לתכולת השוכר אלא אם נגרמו עקב הפרת חובה או רשלנות של המשכיר או מי מטעמו.
- 6.2.4 צד שנודע לו על אירוע העלול לגרום נזק יודיע לצד האחר בהקדם וינקוט צעדים סבירים להקטנת הנזק.

6.3 בטיחות ומצבי חירום

- 6.3.1 השוכר לא ינטרל גלאי עשן, אמצעי בטיחות או מפסקי הגנה, וישמור על פתחי אוורור ומעברים פנויים.
- 6.3.2 במקרה של דליפת מים או גז, קצר חשמלי, שריפה, פריצה או סכנה מיידית, השוכר יפעל באופן סביר להפסקת הסיכון, יפנה לגורמי החירום המתאימים ויודיע למשכיר בהקדם.
- 6.3.3 המשכיר ימסור לשוכר, ככל שקיימים, הוראות הפעלה בסיסיות למערכות מיוחדות בדירה.

6.4 רכוש משותף, חניה ומחסן

- 6.4.1 השוכר רשאי להשתמש בחלקי הרכוש המשותף ובהצמדות שנמסרו לו בהתאם לייעודם ולכללים הסבירים בבניין.
- 6.4.2 השוכר יישא בתשלומי אחזקה שוטפת בלבד; הוצאה חריגה, שיפוץ, החלפה או השבחה של מערכת קבועה תחול על המשכיר, אלא אם הדין או הסכמה מיוחדת כדין קובעים אחרת.

6.5 מכירת הדירה או העברת זכויות

- המשכיר רשאי למכור או להעביר את זכויותיו בדירה, ובלבד שיעדכן את השוכר, יפעל לכך שמקבל הזכויות יכבד את ההסכם, ויעביר לו כל פיקדון או בטוחה שבידיו כנגד אישור מתאים. הצגת הדירה תיעשה לפי סעיף 5.3.

7. בטוחות וערבים

7.1 הבטוחות שנבחרו

להבטחת התחייבויות השוכר יימסרו רק הבטוחות שסומנו ונמלאו להלן. אין חובה למסור בטוחה שלא סומנה או שלא מולאו פרטיה.

סוג הבטוחה	סכום	פרטים ותוקף
☐ פיקדון כספי	₪ _____	מועד הפקדה: _____ ; אופן החזקה: _____
☐ ערבות בנקאית / ערובה הכרוכה בהוצאה	₪ _____	מספר: _____ ; בתוקף עד: _____ ; מנפיק: _____
☐ שיק ביטחון	₪ _____	מספר שיק: _____ ; בנק / סניף: _____
☐ שטר חוב	₪ _____	תאריך: _____ ; ערבים לשטר: _____
☐ ערבות צד ג'	עד _____ ₪	בהתאם לנספח ג' ולפרטי הערבים החתומים בו.
☐ אחר	₪ _____	_____

הגבלת סכום: ככל שהוראות החוק בדבר הגבלת ערובות חלות, הסכום המצטבר של ערובה הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר, כגון פיקדון מזומן או ערבות בנקאית, לא יעלה על הסכום הנמוך מבין דמי שכירות עבור שלושה חודשים לבין שליש מסך דמי השכירות לכל תקופת ההסכם.

7.2 מסירת הבטוחות ושמירתן

7.2.1 הבטוחות יימסרו עד ליום _____. מסירת חזקה בדירה מותנית במסירת הבטוחות שסומנו, אלא אם המשכיר ויתר על כך בכתב.

7.2.2 המשכיר ישמור על בטוחה שהופקדה בידיו ולא יעשה בה שימוש אלא בהתאם להסכם ולדין. רווח שהופק מפיקדון, ככל שהופק, ייזקף לזכות השוכר.

7.2.3 אם הוארכה תקופת השכירות, יוארכו הבטוחות במידה הנדרשת ובכפוף למגבלות הדין.

7.3 מימוש בטוחה

7.3.1 המשכיר יהיה רשאי לממש בטוחה רק בגין חיוב שהשוכר לא קיים, ובכלל זה: דמי שכירות שלא שולמו; תשלום שוטף מותר שלא שולם; עלות תיקון נזק שבאחריות השוכר; או אי־פינוי הדירה במועד.

7.3.2 לפני מימוש ימסור המשכיר לשוכר הודעה זמן סביר מראש, יפרט את העילה והסכום ויאפשר לשוכר לתקן את ההפרה בתוך זמן סביר, אלא אם נסיבות הדין אינן מאפשרות זאת.

7.3.3 המימוש יוגבל לסכום החוב, עלות התיקון או הסכום שנקבע כדין בגין אי־פינוי. אין לבצע גבייה כפולה מכמה בטוחות בגין אותו חוב.

7.4 החזרת הבטוחות

המשכיר יחזיר לשוכר את הבטוחה או את יתרתה, לרבות רווח שנצבר עליה, לא יאוחר מ־60 ימים ממועד החזרת הדירה לרשות המשכיר או ממועד פירעון מלוא חובות השוכר - לפי המאוחר מביניהם.

מימוש בטוחה אינו מקנה למשכיר זכות להיכנס לדירה, להחליף מנעול או לפנות את השוכר שלא באמצעות ההליך החוקי המתאים.

8. הפרה, פינוי, הודעות והוראות כלליות

8.1 הפרה ותרופות

8.1.1 הפרה יסודית תיחשב, בין היתר: אי־תשלום דמי שכירות שלא תוקן בתוך 7 ימים מדרישה בכתב; שימוש בלתי חוקי או שאינו למגורים; העברת חזקה מהותית ללא אישור; גרימת נזק מהותי ואי־תיקונו; אי־העמדת בטוחה שסומנה לאחר התראה; או אי־פינוי במועד.

8.1.2 בהפרה הניתנת לתיקון, הצד הנפגע ימסור הודעה בכתב וייתן זמן סביר לתיקון, אלא אם מדובר בהפרה יסודית שאינה ניתנת לתיקון או בנסיבות שבהן הדין מאפשר ביטול מיידי.

8.1.3 התרופות יהיו לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, חוק השכירות והשאלה וכל דין אחר. אין באמור לגרוע מחובת הקטנת הנזק ומתום הלב.

8.1.4 המשכיר לא יעשה דין עצמי. פינוי שוכר המסרב לפנות, החלפת מנעול, ניתוק שירותים או הוצאת חפצים ייעשו רק בהתאם לדין ולהליך מוסמך.

8.2 החזרת הדירה בסיום

8.2.1 במועד הסיום יחזיר השוכר את הדירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ שלו, נקייה, עם כל המפתחות והשלטים, ובמצב שבו נמסרה לו, בכפוף לבלאי סביר ולליקויים שבאחריות המשכיר.

8.2.2 השוכר יסיר התקנות שעליו להסיר, יתקן נזק שבאחריותו, ישלים גמר חשבון ויחתום עם המשכיר על פרוטוקול החזרה בנספח ב'.

8.2.3 עבור כל יום איחור בפינוי ישלם השוכר דמי שימוש מוסכמים בסך השווה ל-150% מדמי השכירות היומיים, בלי לגרוע מנזק נוסף מוכח ובלי כפל פיצוי, ובכפוף לסמכות בית המשפט להפחית פיצוי מוסכם לפי דין.

8.2.4 חפץ שנותר בדירה יטופל לאחר הודעה בכתב ומתן זמן סביר לאיסופו, ובהתאם לדין. הוצאות אחסון או פינוי סבירות יחולו על השוכר אם החפץ שייך לו.

8.3 הודעות

כתובות הצדדים הן כמפורט בראש ההסכם. הודעה תימסר ביד, בדואר רשום, בדוא"ל או בהודעת טקסט / WhatsApp למספר שנמסר, ובלבד שניתן להוכיח את המסירה. הודעת ביטול, מימוש אופציה, הפרה או מימוש בטוחה תינתן בכתב.

8.4 הוראות כלליות

8.4.1 הסכם זה ונספחיו משקפים את מלוא ההסכמות. שינוי או תוספת יהיו בכתב ובחתימת הצדדים.

8.4.2 הימנעות ממימוש זכות לא תיחשב ויתור. הוראה בטלה או בלתי אכיפה תופרד ככל האפשר, ויתר ההוראות יישארו בתוקף.

8.4.3 הדין החל הוא דין מדינת ישראל. סמכות השיפוט המקומית תהיה לפי הדין, ובהיעדר הוראה מחייבת אחרת - לבית המשפט המוסמך באזור שבו מצויה הדירה.

8.4.4 חתימה אלקטרונית או חתימה בעותקים נפרדים תהיה תקפה ככל שהדין מאפשר. כל צד מאשר שקיבל עותק מלא וחתום של ההסכם והנספחים.

חתימות הצדדים ונספח א' - תכולה ומצב הדירה

בחתימתם מאשרים הצדדים כי קראו את ההסכם, הבינו את תוכנו, מילאו את הפרטים הרלוונטיים, סימנו או מחקו את החלופות, וקיבלו אפשרות לבדוק את ההסכם ואת הדירה. אין באישור זה ויתור על זכויות שאין להתנות עליהן.

המשכיר

שם: _____

ת"ז: _____

חתימה ותאריך

השוכר

שם: _____

ת"ז: _____

חתימה ותאריך

משכיר נוסף, אם קיים

שם: _____

ת"ז: _____

חתימה ותאריך

שוכר נוסף, אם קיים

שם: _____

ת"ז: _____

חתימה ותאריך

חתימת עד, אם הצדדים בחרו: שם _____ ת"ז _____ חתימה _____

נספח א' - רשימת תכולה, מצב וליקויים

יש לתאר בקצרה את מצב כל פריט ולצרף תמונות מתוארכות. סימון "תקין" אינו גורע מליקוי נסתר שלא ניתן היה לגלותו בבדיקה סבירה.

אזור / פריט	מצב בעת המסירה	ליקויים / הערות / אחריות לתיקון
דלת כניסה ומנעולים		
סלון, קירות וריצוף		
מטבח, ארונות וכיור		
כיריים / תנור / מקרר		
חדרי שינה וארונות		
מקלחות, שירותים ואינסטלציה		
חלונות, תריסים ורשתות		
מיזוג, דוד ומערכות קבועות		
מרפסת / חצר / גג		
חניה / מחסן / רכוש משותף		

מספר תמונות שצורפו: _____ אופן שמירתן / קישור: _____

נספח ב' - פרוטוקול מסירה והחזרה | נספח ג' - ערבים

נספח ב' - פרוטוקול מסירת והחזרת החזקה

פרט	בעת מסירה לשוכר	בעת החזרה למשכיר
תאריך ושעה		
מונה חשמל		
מונה מים		
מונה גז / אחר		
מפתחות שנמסרו		
שלטים / קודים		
מצב ניקיון וצבע		
ליקויים חדשים / הערות		
חשבונות ואישורים		

חתימות בעת המסירה: המשכיר _____ השוכר _____ חתימות בעת ההחזרה: המשכיר _____ השוכר _____

נספח ג' - כתב ערבות אישית (רק אם מולא ונחתם)

אנו החתומים מטה מאשרים שקיבלנו אפשרות לעיין בהסכם השכירות ובנספחיו, ואנו ערבים לקיום חיובי השוכר לפי ההסכם עד לסכום מרבי של _____ ₪ לכל ערב / לשני הערבים יחד (יש למחוק את המיותר). הערבות תחול בתקופת השכירות ובתקופת אופציה שמומשה כדין, ועד 60 ימים לאחר החזרת הדירה או סילוק החובות, לפי המאוחר, והכול בכפוף לחוק הערבות ולכל דין. שינוי מהותי המגדיל את היקף החיוב לא יחייב ערב שלא נתן לו הסכמה בכתב. פנייה לערב, דרישה או מימוש ייעשו בהתאם לדין ולאחר שנמסרה הודעה מתאימה על החוב.

פרטי ערב 1	פרטי ערב 2
שם מלא: _____	שם מלא: _____
ת"ז: _____	ת"ז: _____
מען: _____	מען: _____
טלפון: _____	טלפון: _____
דוא"ל: _____	דוא"ל: _____
חתימה: _____ תאריך: _____	חתימה: _____ תאריך: _____

לתשומת לב: נספח זה אינו שטר חוב ואינו ערבות בנקאית. אם הצדדים מבקשים להשתמש בשטר חוב, ערבות בנקאית או בטוחה אחרת, יש להכין ולחתום על המסמך המתאים בנפרד ולוודא שסכומו ותנאיו תואמים את הדין.

ראשי תיבות הצדדים לאישור צירוף הנספחים: המשכיר _____ השוכר _____