**חוזה שכירות משנה בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_לחודש \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_שנת\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בין : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**המשכיר**") מצד אחד

לבין : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**השוכר**") מצד שני

הואיל: וביום \_\_\_\_\_\_\_\_ נכרת בין המשכיר לבין \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**הבעלים**") הסכם שכירות בלתי מוגנת, במסגרתו השכיר הבעלים למשכיר דירת מגורים בת כ- \_\_\_ מ"ר, הכוללת מטבח, \_\_ חדרי שינה, סלון וחדר שירות, הנמצאת בכתובת: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**הדירה**").

והואיל: וברצון המשכיר להשכיר בשכירות משנה בלתי מוגנת לשוכר חלק מהמושכר שהינו: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ לתקופה של \_\_\_\_\_\_\_ חודשים החל מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ועד ליום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**המושכר**").

והואיל: וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת ובהתאם לתנאי הסכם זה.

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. **ההתקשרות**: המשכיר משכיר בזה לשוכר בשכירות משנה בלתי מוגנת את המושכר.
2. **השימוש**: השוכר מתחייב להשתמש במושכר למטרת מגורים שלו בלבד. השוכר מתחייב כי לא יעביר כל זכות לפי הסכם זה ולא יאפשר לכל צד שלישי לעשות שימוש במושכר, לכל מטרה שהיא ולרבות מגורים משותפים עימו, ללא קבלת הסכמת המשכיר מרש ובכתב.
3. **תקופת השכירות**: \_\_\_\_ חודשים שתחילתם ביום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. מובהר כי אין לשוכר אופציה להאריך את תקופת שכירות המשנה.
4. **דמי שכירות**: השוכר ישלם למשכיר ב-1 לכל חודש דמי שכירות בסך של \_\_\_\_\_\_\_ ש"ח לחודש השכירות הבא. דמי השכירות ישולמו לידי בשיקים לפקודת המשכיר או לפקודת הבעלים, לפי הוראת המשכיר. כתשלום ייחשב פרעון של שיק בלבד, ולא מסירתו. במעמד חתימת הסכם זה ימסור השוכר למשכיר \_\_\_ שיקים חודשיים עוקבים בגין דמי השכירות.

השוכר ישלם את מלוא סכום השכירות, עד לתום תקופת השכירות, גם אם יחדל מעשיית שימוש במושכר (מכל סיבה שהיא) וגם אם יבקש לקצר את תקופת השכירות.

1. **שטחים משותפים**: השוכר יהיה רשאי לעשות שימוש סביר בשטחים המשותפים בדירה (מטבח, סלון ושירותים) באופן שלא ימנע שימוש סביר מצד המשכיר. השוכר יהיה אחראי בלעדי ומוחלט לכל נזק, מכל מין וסוג, שייגרם לעצמו ו/או למי מאורחיו בדירה והוא ישפה את המשכיר עם דרישתו הראשונה בגין כל הוצאה הפסד ונזק שייגרמו לו עקב טענה דרישה או תביעה שתוגש נגדו בגין נזק כאמור.
2. **מיסים ותשלומים נוספים**: בנוסף לדמי השכירות, ישלם השוכר את החלק היחסי (בהתאם ליחס בין שטח המושכר לשטח הדירה כולה) מכל התשלומים, ההוצאות והמסים החלים על הדירה ומכל תשלום הקשור בשימוש בה, לרבות תשלומים עבור חשמל, ארנונה, מים, טלפון, גז וועד בית. מוסכם כי שטח המושכר מהווה משטח הדירה כולה.

במקרה של הוצאות שניתן לייחס בלעדית לשוכר (למשל, הוצאות התקנת קו טלפון, קו ADSL, מנוי לכבלים/לוויין וכד', וזאת לשימוש בלעדי של השוכר), ישלם השוכר את מלוא סכום ההוצאות.

1. **הצהרת השוכר**: השוכר מצהיר כי ביקר במושכר וכי מצא אותו ואת כל הציוד שבו ואביזריו במצב טוב, תקין והולם את צרכיו והוא מוותר על כל טענות וברירות מכל סוג כלפי המשכיר שהוא לגבי המושכר, לרבות בקשר עם מצבו וסביבתו.
2. **שינויים ותיקון נזקים**: השוכר מתחייב שלא לבצע כל שינוי בדירה או במושכר ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בנוסף, השוכר מתחייב לתקן על חשבונו נזקים שייגרמו בדירה או במושכר ע"י השוכר ו/או מי מאורחיו בעת תקופת החוזה יחולו על השוכר.
3. **סיום ההסכם ופינוי המושכר**:
	1. הסכם זה יסתיים באופן מיידי בכל מקרה שבו יסתיים הסכם השכירות בין המשכיר לבעלים, מכל סיבה שהיא.
	2. במועד סיום שכירות המשנה השוכר יחזיר את המושכר כשהוא נקי, מסוייד פנוי מכל אדם וחפץ וכשכל מערכותיו תקינות.
	3. במקרה שהשוכר יפר הוראה כלשהי הכלולה בהסכם זה יהיה המשכיר זכאי לסיים את שכירות המשנה ולדרוש את פינויו המיידי של המושכר וזאת בנוסף לזכותו לקבל שיפוי ופיצוי על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו.
	4. במקרה שהשוכר לא יקיים את התחייבויותיו לשלם דמי שכירות, לשלם תשלומים ומיסים החלים עליו ו/או לפנות את המושכר במועד, יהיה המשכיר זכאי לקבל מהשוכר בנוסף לכל סעד אחר העומד לו ע"פ דין, סך של 100 ₪ כפיצוי קבוע ומוערך מראש עבור כל יום של פיגור, מבלי לגרוע מכל סעד וזכות אחרים הנתונים לו לפי ההסכם או בדין.
4. **ערבות אישית**: להבטחת קיום כל התחייבויות השוכר, מכל מין וסוג שהוא, הוא מוסר במעמד חתימת הסכם זה למשכיר ערבות אישית בנוסח המצורף כנספח א' בחתימת שני ערבים.

**ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_\_\_:**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 המשכיר השוכר

נספח א'

**כתב ערבות אישית**

אנו הח"מ:

1. שם הערב: 2. שם הערב:

 מס' זיהוי: מס' זיהוי:

 כתובת: כתובת:

 טל': טל':

מצהירים בזה כדלקמן:

1. אנו ערבים בזה, ביחד ולחוד, כלפי המשכיר ו/או חליפיו בערבות בלתי חוזרת לכל התחייבויות השוכר על פי הסכם שכירות המשנה ולכל התחייבויות השוכר בקשר עם שכירות המשנה ו/או הדירה ו/או המושכר, לרבות בגין אי פינוי המושכר ובגין חיובים הנובעים מהפרת ההסכם.
2. ערבותנו תמשיך לחול ותעמוד בתוקפה המלא גם במקרה של הארכת תוקפו של הסכם שכירות המשנה בכתב או בע"פ ו/או עקב שינוי דמי השכירות ו/או תנאי ההסכם, לכל ההתחייבויות שיהיו לשוכר כלפי המשכיר בגין כל תקופת שכירות נוספת.
3. תוקפה של ערבות זו לא יפגע גם במקרה שבו המשכיר יתן לשוכר ארכות והנחות ו/או יחליף ו/או ישנה ביטחונות ו/או יתפשר עם השוכר ו/או במקרה שבו יבוצעו שינויים בהסכם השכירות והכל מבלי שהמשכיר יידרש למסור לנו הודעה מראש או לקבל את הסכמתנו.
4. קראנו את הסכם השכירות, הבנו את תוכנו ואת מהות התחייבותנו בכתב ערבות זה.
5. ידוע לנו כי הסכמת המשכיר להשכיר את הנכס לשוכר ניתנה בהתבסס על ערבות זו.

**ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_\_\_:**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_