

# הסכם תיקונים / שיפוצים בדירה שכורה

תואם סעיפים 7, 16, א, 25 לחוק – חלוקת אחריות והשבה לקדמות

הסכם זה נערך ביום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ כנספח לחוזה השכירות מיום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ על הדירה בכתובת  
בין: \_\_\_\_\_

## השוכר

שם: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_

## המשכיר

שם: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_

### 1. סוג העבודה

סמן את המתאים: (א) תיקון פגם / ליקוי שמקורו במצב הדירה (באחריות המשכיר לפי סעיף 25(ב)); (ב) שיפוץ ביוזמת השוכר לצורך התאמה אישית (סעיף 16א); (ג) תיקון נזק שגרם השוכר בשימוש בלתי-סביר (סעיף 25(א)). סוג העבודה:

**עוגן חוקי:** סעיף 7 לחוק – חובת תיקון של המשכיר; סעיף 16א – שינויים מטעם השוכר; סעיף 25 – חלוקת אחריות.

### 2. תיאור העבודה

תיאור מפורט: \_\_\_\_\_ מיקום בדירה: \_\_\_\_\_ היקף משוער: \_\_\_\_\_  
אם כרוך בקבלת אישורים (היתר בנייה, ועד בית): \_\_\_\_\_

**עוגן חוקי:** סעיף 16א – דרישת הסכמה בכתב לשינויים.

### 3. מי מבצע ומי משלם

המבצע: \_\_\_\_\_ (קבלן / חברה). חוות דעת מקצועית של בעל מקצוע מוסמך הוצגה: כן/לא.  
עלות משוערת: \_\_\_\_\_ ש. חלוקת תשלום: המשכיר \_\_\_\_\_ ש / השוכר \_\_\_\_\_ ש. אופן התשלום: \_\_\_\_\_

**עוגן חוקי:** סעיף 25 – חלוקת אחריות לפי סוג העבודה.

### 4. לוח זמנים

תחילת עבודה: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. סיום משוער: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. במקרה של פגם דחוף (סעיף 25(ב)) – סיום תוך 3 ימים.  
במקרה של פגם רגיל – תוך 30 יום. דחיה תאופשר רק בנסיבות מיוחדות שתואמו בכתב.

**עוגן חוקי:** סעיף 25(ב) – 30 יום רגיל / 3 ימים דחוף.

### 5. אם השוכר מבצע – מצב סופי

אם השיפוץ ביוזמת השוכר (סוג ב' לעיל): בתום השכירות יבחר השוכר באחת מהאפשרויות: (א) השארת השיפוץ במושכר ללא תמורה; (ב) השבת המושכר לקדמותו על חשבון השוכר. אם השוכר ביצע שינויים ללא הסכמה – המשכיר רשאי לדרוש השבה לקדמות.

**עוגן חוקי:** סעיף 20 – השבת מושכר עם שינויים; סעיף 16א(א).

## 6. סעד עצמי במקרה של אי-תיקון

אם המשכיר חויב לתקן (סעיף 25ח(ב)) ולא תיקן במועד שנקבע – השוכר רשאי לבצע סעד עצמי: לבצע את התיקון בעצמו על חשבונו ולקזז את עלותו מדמי השכירות, בכפוף ל: (א) מתן הזדמנות סבירה למשכיר; (ב) המצאת קבלות מקוריות; (ג) הגיוניות העלות.

**עוגן חוקי:** סעיף 9(ד) לחוק + סעיף 25ח(ג).

## 7. ביטוח ואחריות

המבצע אחראי לרכוש ביטוח אחריות מקצועית. נזק שייגרם בעת ביצוע – באחריות המבצע. במקרה של פגיעה ברכוש או אדם – תביעה מול הביטוח של המבצע, לא מול הצד המזמין.

**עוגן חוקי:** סטנדרט שוק. תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח).

## 8. אישורים והיתרים

אם העבודה דורשת היתר בנייה, אישור ועד בית, או אישור עירוני – השגתם באחריות: \_\_\_\_\_ (המשכיר / השוכר / משותף). העבודה לא תחל לפני קבלת כל האישורים הנדרשים.

**עוגן חוקי:** חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965; תקנון בית משותף.

המשכיר	השוכר
שם: _____	שם: _____
חתימה: _____	חתימה: _____
תאריך: _____	תאריך: _____

## אישור תאימות לחוק שכירות הוגנת

חוזר זה מקיים את כל הסעיפים הקוגנטיים בסימן ו' לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971 (תיקון תשע"ז-2017). פירוט:

סעיף בחוק	הוראה	נכלל בחוזה
סעיף 7 + 25ח	חלוקת אחריות תיקונים	סעיפים 1+3
סעיף 16א	שינויים בהסכמה בכתב	סעיפים 1+2
סעיף 20א	השבת מושכר עם שינויים – לבחירת השוכר	סעיף 5
סעיף 9(ד)+25ח(ג)	סעד עצמי + קיזוז	סעיף 6

השוכר שמבצע שיפוץ ללא הסכמת המשכיר בכתב – חשוף לדרישה להחזיר את המושכר לקדמות על חשבונו, ולא יקבל תמורה. תמיד חתום על נספח לפני שמתחילים. תיעוד צילומי לפני ואחרי – חיוני.



סרוק לאתר

**LegalNexus.**

הסכם תיקונים / שיפוצים בדירה שכורה – תבנית חינמית להורדה מ-LegalNexus. עוד מסמכי שכירות דירה ו-19 תחומי חיים נוספים – סרוק את ה-QR.