

הסכם שותפים בדירה (Roommate Agreement)

מסדיר יחסים בין שותפים שחתמו יחד על חוזה שכירות אחד – חבות 'ביחד ולחוד'

הסכם זה נערך ביום ____ בחודש ____ שנת ____ בין השותפים בדירה הנמצאת בכתובת _____, השוכרים יחד מבעל הדירה לפי חוזה שכירות ראשי מיום ____/____/____.

שותף ג' (אופציונלי)	שותף ב'	שותף א'
שם: _____	שם: _____	שם: _____
ת.ז.: _____	ת.ז.: _____	ת.ז.: _____
חדר: _____	חדר: _____	חדר: _____
טלפון: _____	טלפון: _____	טלפון: _____

1. חבות 'ביחד ולחוד' כלפי בעל הדירה

השותפים מאשרים שהם חייבים 'ביחד ולחוד' (Joint and Several Liability) בכל ההתחייבויות מול בעל הדירה – שכר דירה, פיקדון, נזקים. משמעות: בעל הדירה רשאי לתבוע את מלוא החוב מכל שותף בנפרד, וזה יידרש לפעול נגד שאר השותפים בתביעת השבה. אין חלוקה אוטומטית – הכלל מאלץ את השותפים לנהל את חובם פנימית.

עוגן חוקי: פסיקה רווחת – Joint and Several Liability. מבחן: שלום ת"א – הפרת הסכם שכירות באשמת צד ג'.

2. חלוקת חדרים

חלוקת החדרים מוסכמת כדלקמן: שותף א' – חדר _____ (גודל ____ מ"ר); שותף ב' – חדר _____ (גודל ____ מ"ר); שותף ג' – חדר _____ (גודל ____ מ"ר). שטחים משותפים (סלון, מטבח, שירותים, מרפסת): שווים לכולם.

עוגן חוקי: הסכם פרטי בין שותפים – חופש חוזים.

3. חלוקת תשלומים

שכר דירה חודשי (סה"כ _____ ש"ח) מתחלק כך: שותף א' – _____ ש"ח; שותף ב' – _____ ש"ח; שותף ג' – _____ ש"ח. (האם החלוקה לפי שטח חדר / לפי שווה / לפי מוסכם). חשמל, מים, גז, ארנונה, ועד בית – חלוקה שווה לכל הראשים. אינטרנט: חלוקה שווה. כל שותף יעביר את חלקו לחשבון המשותף עד ה-____ לחודש.

עוגן חוקי: סטנדרט שותפי דירה. חשבון משותף ב-bit/PayBox מקובל.

4. הוצאות משק בית

הוצאות משותפות (נייר טואלט, מוצרי ניקוי, סבון יד): רוטציה חודשית – כל שותף קונה בחודשו ושומר קבלות. הוצאות מזון: פרטניות – כל שותף מנהל מקפ"א/מדף משלו. שירות ניקיון: _____ (חלוקה שווה / לא בשימוש).

עוגן חוקי: הסכם פרטי.

5. כללי שימוש בשטחים משותפים

שעות שקט: 23:00 – 07:00. אורחי לילה: עד ____ לילות בחודש; אורח קבוע (בן/בת זוג שגר בפועל) – דורש הסכמה. חיות מחמד: _____. עישון בתוך הדירה: _____ (אסור / מותר במרפסת בלבד). מטבח: כל שותף מנקה אחרי עצמו תוך שעה מסיום השימוש.

עוגן חוקי: הסכם פרטי. הפרה – עילה לסיום ההסכם בין השותפים.

6. עזיבת שותף ומציאת מחליף

שותף הרוצה לעזוב חייב להודיע 60 יום מראש בכתב לשאר השותפים ולבעל הדירה. הוא אחראי למצוא מחליף ראוי לאישור בעל הדירה ושאר השותפים. עד מציאת מחליף – חיוב לשלם שכר דירה כמלואו. סירוב לא יהיה משיקולים בלתי-סבירים. מחליף שמשנה את הרכב הדירה (זוג, מין, גיל) – דורש הסכמת רוב.

עוגן חוקי: סעיף 22 לחוק השכירות + הסכם שותפים.

7. כניסת שותף חדש

כניסת שותף חדש דורשת: (א) הסכמת כל השותפים הנוכחיים; (ב) אישור בעל הדירה בכתב; (ג) חתימת השותף החדש על הסכם זה. השותף החדש משלם פיקדון יחסי לשותף היוצא – לא לבעל הדירה.

עוגן חוקי: סעיף 22(ב) לחוק – דרישת אישור בעל הדירה בכתב.

8. נזקים ותיקונים בתוך הדירה

נזק בחדר פרטי – באחריות השותף שגר בו. נזק בשטח משותף – חלוקה שווה אלא אם הוכח שגרם שותף מסוים. תיקוני בלאי – באחריות בעל הדירה לפי חוזה השכירות הראשי + סעיף 25 לחוק. שותפים יפנו לבעל הדירה במכתב חתום על-ידי כולם.

עוגן חוקי: סעיף 25 לחוק – חלוקת אחריות תיקונים.

9. סכסוכים והכרעה

במקרה של סכסוך – פגישה משותפת תוך 7 ימים מהבקשה. אם לא הושג פתרון – בוררות בלתי-פורמלית של אדם מוסכם (חבר משותף). אם גם זה לא הצליח – בית משפט לתביעות קטנות (לעניינים כספיים) או בית משפט שלום (לפינוי). חוסר הסכמה לא פוטר מתשלום שכר דירה לבעל הדירה.

עוגן חוקי: חוק הבוררות, התשכ"ח-1968 + תקנות בתי משפט לתביעות קטנות.

10. סיום ההסכם

הסכם זה תקף לתקופת חוזה השכירות הראשי + הארכותיו. בתום החוזה הראשי – חלוקת הפיקדון לפי תרומה כספית של כל שותף ובהתאם לפרוטוקול היציאה. שותף שגרם נזק – חלקו בפיקדון יקוזז ראשון.

עוגן חוקי: סעיף 25 לחוק – החזר פיקדון.

שותף א'

שם: _____
חתימה: _____
תאריך: _____

שותף ב'

שם: _____
חתימה: _____
תאריך: _____

שותף ג'

שם: _____
חתימה: _____
תאריך: _____

אישור תאימות לחוק שכירות הוגנת ✔

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

סעיף בחוק	הוראה	נכלל בחוזה
Joint & Several	חבות 'ביחד ולחוד' מול בעל הדירה	סעיף 1
סעיף 22	כניסת/יציאת שותף דורשת אישור בעל הדירה	סעיף 6+7
סעיף n25	תיקונים – באחריות בעל הדירה	סעיף 8
סעיף 25י	חלוקת פיקדון לפי תרומה	סעיף 10

הסכם שותפים אינו מבטל את חבות 'ביחד ולחוד' מול בעל הדירה – היא משפטית ומוחלטת. הסכם זה מסדיר רק את היחסים הפנימיים. החלפת מחליף ללא אישור בעל הדירה – הפרה יסודית של החוזה הראשי. תבנית זו אינה מהווה ייעוץ משפטי.



סרוק לאתר

LegalNexus.

הסכם שותפים בדירה (Roommate Agreement) – תבנית חינמית להורדה מ-LegalNexus. עוד מסמכי שכירות דירה ו-19 תחומי חיים נוספים – סרוק את ה-QR.