

# חוזה שכירות דירה למגורים (בלתי מוגנת)

תואם חוק השכירות והשאיילה התשל"א-1971, סימן ו' (חוק שכירות הוגנת התשע"ז-2017)

חוזה זה נערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ בין:

## השוכר

שם מלא: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
כתובת קודמת: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_

## המשכיר (בעל הדירה)

שם מלא: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
כתובת: \_\_\_\_\_  
טלפון: \_\_\_\_\_  
דוא"ל: \_\_\_\_\_

### 1. הנכס המושכר ותיאורו

המשכיר משכיר לשוכר, והשוכר שוכר מהמשכיר, את הדירה הנמצאת בכתובת \_\_\_\_\_ (להלן: "המושכר"), הכוללת \_\_\_\_\_ חדרים, בקומה \_\_\_\_\_, בעלת חניה: כן/לא, מחסן: כן/לא. תיאור הריהוט והאבזרים בדירה, חלקי הרכוש המשותף הצמודים והמושכרים, וכן כל פגם או ליקוי הידוע למשכיר – מפורטים בנספח א' ("תיאור ואינוונטר") לחוזה זה.

**עוגן חוקי:** תוספת שנייה לחוק (סעיפים 25ג(1)+(3)+(7)): כתובת, תיאור, ופגמים הידועים – פרטי חובה.

### 2. הצהרת התאמה למגורים

המשכיר מצהיר כי המושכר ראוי למגורים כמשמעותו בסעיפים 25-ה-25 לחוק. אין במושכר אף אחד מהפגמים המנויים בתוספת הראשונה לחוק: (1) קיימת מערכת ניקוז וסילוק שפכים תקינה; (2) קיימת מערכת חשמל ותאורה; (3) קיימים פתחי אוורור, חלונות ודלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה; (4) קיימת מערכת להספקת מי שתייה; (5) קיימת מחיצה בין השירותים ויתר הדירה; (6) אין במושכר סיכון בלתי-סביר לבטיחות או לבריאות השוכר.

**עוגן חוקי:** סעיפים 25-ה-25 לחוק + תוספת ראשונה. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה.

### 3. תקופת השכירות והברירה להארכה

תקופת השכירות החל מיום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, ועד יום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, סך \_\_\_\_\_ חודשים. השוכר זכאי לברירה (אופציה) להאריך את החוזה לתקופה נוספת בת \_\_\_\_\_ חודשים, בתנאי שיודיע למשכיר על מימוש האופציה בכתב לפחות 60 ימים לפני תום התקופה. תנאי החוזה בתקופת האופציה: זהים לתנאים המקוריים, למעט עדכון דמי שכירות לפי סעיף 4 להלן.

**עוגן חוקי:** תוספת שנייה סעיף 25ג(4) – חובה לציין קיומה של ברירה להארכה ותנאיה.

### 4. דמי השכירות ועדכון

השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים), אשר ישולמו ב- \_\_\_\_\_ לכל חודש קלנדרי מראש, באמצעות \_\_\_\_\_ בתקופת אופציה, אם תמומש, יעלו דמי השכירות ב- \_\_\_\_\_% או יוצמדו למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס: חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_). דמי השכירות בתקופת החוזה המקורית קבועים ואינם ניתנים לעדכון חד-צדדי על-ידי המשכיר.

**עוגן חוקי:** תוספת שנייה סעיף 25ג(5). העלאת דמי שכירות באמצע התקופה ללא הסכמת השוכר אסורה.

## 5. תשלומים נלווים – חלוקה לפי דין

השוכר יישא בתשלומים אלה בלבד: (א) ארנונה למחזיק; (ב) דמי ועד בית לאחזקה שוטפת; (ג) צריכת מים, חשמל, גז וחימום שוטפים; (ד) אינטרנט וטלוויזיה. המשכיר יישא במלואם בתשלומים אלה: (א) ביטוח מבנה הדירה; (ב) כל תשלום לרכישה או השבחה של מערכות או מתקנים קבועים; (ג) דמי תיווך אם המתווך פעל מטעם המשכיר; (ד) היטלים מוניציפליים מיוחדים שלא הוטלו לראשונה לאחר תחילת השכירות.

**עוגן חוקי:** סעיף 25ט(א)+(ב) לחוק – תשלומים שהשוכר יישא; תשלומים שאסור להטיל על השוכר. הוראה קוגנטית.

## 6. ערובה להבטחת התחייבויות השוכר

להבטחת מילוי התחייבויות השוכר, ימסור השוכר למשכיר ביום החתימה: ערובה כספית בסך \_\_\_\_\_ ש"ח (פיקדון/ערבות בנקאית), שאינו עולה על הנמוך מבין: (א) דמי השכירות לשליש מתקופת השכירות; (ב) פי שלושה מדמי השכירות החודשיים. בנוסף או לחילופין: שטר חוב בסך \_\_\_\_\_ ש"ח חתום על-ידי השוכר וערב. הערובה הכספית תוחזר לשוכר תוך 60 ימים מתום השכירות והשבת הדירה, בתוספת פירות שצברה.

**עוגן חוקי:** סעיף 25 לחוק – תקרת ערובה כספית. שטר חוב אינו ערובה כספית ולכן אינו נכלל בתקרה.

## 7. מטרת השכירות ושימוש מותר

המושכר ישמש למגורי השוכר ובני משפחתו בלבד. השוכר לא יפעיל בו עסק, מסחר, או פעילות מקצועית. השוכר לא יעלה את המושכר לאתרי השכרה קצרת-מועד (Airbnb, Booking וכיו"ב), לא ישכיר אותו לתקופה הפחותה מ-3 חודשים, ולא יפעיל בו דירת נופש. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ומקנה למשכיר זכות לסיום מיידית וחילוט הערובה.

**עוגן חוקי:** תוספת שנייה סעיף 25ג(6) + סיכון ארנונה עסקית של עד 120 ש"ח למ"ר/שנה בת"א על דירות Airbnb.

## 8. תיקונים, ליקויים, ופגמים

השוכר אחראי לתיקון ליקויים שמקורם בשימוש בלתי-סביר מצידו. המשכיר אחראי לתיקון כל ליקוי או פגם אחר במושכר שאינו קל-ערך – תוך 30 יום ממועד דרישת השוכר בכתב, ובמקרה של פגם דחוף (פגם שאינו מאפשר מגורים סבירים: צנרת פרוצה, חוסר חשמל/מים) – תוך 3 ימים. לא תיקן המשכיר במועדים אלה, רשאי השוכר לבצע סעד עצמי: לתקן את הפגם על חשבונו ולקזז את העלות מדמי השכירות, בכפוף לחובת מתן הזדמנות סבירה למשכיר ולהמצאת קבלות.

**עוגן חוקי:** סעיף 25ח(א)+(ב) לחוק – חלוקת אחריות תיקונים; סעיף 9(ד) לחוק – זכות סעד עצמי.

## 9. ביטוח, אחריות ושיבוב

המשכיר יערוך ויקיים על חשבונו פוליסת ביטוח מבנה הדירה, אשר תכלול ויתור מפורש על זכות שיבוב (תחלוף) של חברת הביטוח כלפי השוכר ובני ביתו בגין רשלנות רגילה. השוכר יערוך על חשבונו ביטוח תכולה לרכושו האישי וכן ביטוח אחריות כלפי צד שלישי. כל צד אחראי לרכושו ולנזק שגרם ברשלנותו המכוונת או החמורה.

**עוגן חוקי:** סעיף 25ט(ב)(2) – ביטוח מבנה על המשכיר בלבד. נוהג מקובל בחוזה מומלץ ת"א 2023.

## 10. תת-שכירות, המחאה והעברה

השוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו במושכר, להשכיר חלק או את כל המושכר לצד שלישי, או להעמיד אדם אחר במקומו – ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. המשכיר לא יסרב לבקשה כזו מטעמים בלתי-סבירים. סירוב יחשב סביר אם שוכר המשנה אינו בעל יכולת כלכלית הולמת, או אם ייעוד המושכר משתנה. סירוב יחשב בלתי-סביר אם שוכר המשנה בעל איתנות פיננסית שווה או טובה מהשוכר הראשי.

**עוגן חוקי:** סעיף 22 לחוק – העברת שכירות; ע"א 16098/18 מפעלי נייר נ' רמ"י.

## 11. שינויים במושכר

השוכר אינו רשאי לבצע שינויים פיזיים במושכר (קידוח, צביעה בצבע שונה, התקנת מתקנים קבועים, החלפת ריצוף) ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. בוצעו שינויים בהסכמה: השוכר רשאי לבחור בעת תום השכירות בין השארת השינויים במושכר (ללא תמורה) לבין השבת המושכר לקדמותו. בוצעו שינויים ללא הסכמה: המשכיר רשאי לדרוש השבת המושכר לקדמותו על חשבון השוכר.

**עוגן חוקי:** סעיף 16א לחוק – שינויים במושכר; סעיף 20א – השבת מושכר שבוצעו בו שינויים.

## 12. סיום החוזה והשבת המושכר

בתום תקופת השכירות, ישיב השוכר את המושכר למשכיר כשהוא פנוי מכל אדם ונכס, למעט נכסי המשכיר המשמשים את המושכר. ייערך פרוטוקול מסירה הדדי ובו ייבדק מצב המושכר, מספרי מוני החשמל, המים והגז, וכן יוודא תשלום כל החובות לתאגידי תשתית. בכל מקרה של איחור פינוי, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בסך 400 ₪ ליום. אסור על המשכיר לבצע עשיית-דין-עצמית (החלפת מנעולים, ניתוק חשמל, פריצה) – פעולות כאלה יחייבו את המשכיר בפיצויים נזיקיים כבדים.

**עוגן חוקי:** סעיף 20 לחוק; ת"א 32264-01-19 – 80,000 ₪ פיצוי לשוכר נגד משכיר שעשה דין עצמי.

## 13. הפרות, סעדים ומחיקת תניות פסולות

במקרה של הפרה יסודית, רשאי הצד הנפגע לבטל את החוזה לאחר מתן הזדמנות סבירה לתיקון. כל סעיף בחוזה הסותר הוראה קוגנטית בחוק השכירות והשאלה – ובפרט סעיפים 25-ה-25יב – בטל. החוזה כפוף לחוק הישראלי. סמכות שיפוט מקבילה לבתי המשפט המוסמכים לפי מקום המושכר או מקום מגורי הנתבע, לפי בחירת התובע.

**עוגן חוקי:** סעיף 25יב לחוק – תניה הסותרת את סימן ו' בטלה.

### השוכר

שם מלא: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_

### המשכיר

שם מלא: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
חתימה: \_\_\_\_\_  
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
ה-125 + תוספת א'	דירה ראויה למגורים – 6 תנאי מינימום	סעיף 2
ט25	ביטוח מבנה + השבחה + תיווך מטעם המשכיר אסור על השוכר	סעיף 5+9
י25	ערובה כספית $\geq$ שליש מהתקופה או 3 חודשים (הנמוך)	סעיף 6
י25	החזרת ערובה תוך 60 יום בתוספת פירות	סעיף 6
ח25	תיקונים – 30 יום רגיל / 3 ימים דחוף + סעד עצמי	סעיף 8
22	תת-שכירות – סירוב המשכיר חייב להיות סביר	סעיף 10
א 16 + א 20	שינויים במושכר – דרישת הסכמה בכתב	סעיף 11
Common law	איסור עשיית-דין-עצמית של המשכיר	סעיף 12
יב25	תניה הסותרת את סימן ו' – בטלה	סעיף 13
ג 25 + תוספת ב'	8 פרטי חובה (כתובת, צדדים, תיאור, תקופה, דמ"ש, תשלומים, פגמים)	סעיפים 1+3+4+5

תבנית זו מבוססת על חוק השכירות והשאלה התשל"א-1971 (כולל תיקון שכירות הוגנת תשע"ז-2017) וטיוטת תקנות חוזה שכירות למגורים מצוי תשפ"ו-2026. כל סעיף בחוזה זה הסותר הוראה קוגנטית בחוק – בטל. תבנית זו אינה מהווה ייעוץ משפטי; מומלץ להתאים למקרה הספציפי, ובמקרים מורכבים – להתייעץ עם עו"ד.



סרוק לאתר

**LegalNexus.**

חוזה שכירות דירה למגורים (בלתי מוגנת) – תבנית חנימית להורדה מ-LegalNexus. עוד מסמכי שכירות דירה ו-19 תחומי חיים נוספים – סרוק את ה-QR.