

# חוזה תת-שכירות (Sublease)

תואם סעיף 22 לחוק השכירות והשאלה – דורש הסכמת בעל הדירה מראש ובכתב

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

## שוכר המשנה

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

## השוכר הראשי (משכיר-משנה)

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

### 1. אישור בעל הדירה – תנאי מתלה מהותי

חוזה זה תקף אך ורק אם בעל הדירה (המשכיר המקורי) נתן הסכמתו מראש ובכתב לתת-שכירות. עותק חתום של אישור בעל הדירה מצורף כנספח א'. בהיעדר אישור – תת-השכירות מהווה הפרה יסודית של חוזה השכירות הראשי, ועילה לפינוי מיידי של שני השוכרים.

**עוגן חוקי:** סעיף 22(א)+(ב) לחוק השכירות – איסור העברה ללא הסכמת המשכיר בכתב.

### 2. הנכס והיקף תת-השכירות

השוכר הראשי משכיר לשוכר המשנה את הדירה בכתובת \_\_\_\_\_ במלואה / חלק ממנה (חדר \_\_\_\_\_). תיאור הריהוט והאבזרים הנכלל: \_\_\_\_\_ . שטח הנמסר: \_\_\_\_\_ מ"ר.

**עוגן חוקי:** סעיף 2(ב) לחוק – תחולת החוק על שכירות משנה.

### 3. תקופת תת-השכירות

תת-השכירות החל מיום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. בכל מקרה, תת-השכירות לא תעלה על תקופת החוזה הראשי. סיום מוקדם של החוזה הראשי מסיים אוטומטית גם את תת-השכירות.

**עוגן חוקי:** עקרון 'נמו לא יכול להעביר יותר משיש ל'.

### 4. דמי שכירות וחייבים

שוכר המשנה ישלם לשוכר הראשי דמי שכירות חודשיים בסך \_\_\_\_\_ ש"ח, ב- \_\_\_\_\_ לחודש מראש. תשלומי תשתיות (חשמל, מים, גז, אינטרנט): \_\_\_\_\_ (מלא/יחסי/לפי מונה משני). שוכר המשנה אינו צד ישיר מול בעל הדירה – כל התשלומים עוברים דרך השוכר הראשי.

**עוגן חוקי:** סעיף 22 לחוק; הסכם דו-צדדי בין שוכר ראשי לשוכר משנה.

### 5. כפיפות לחוזה הראשי

שוכר המשנה הצהיר שקרא את חוזה השכירות הראשי (מצורף כנספח ב') ומתחייב לקיים את כל חובות השוכר על-פיו: שמירה על הנכס, איסור שינויים, איסור Airbnb, שעות שקט. הפרת חוזה זה על-ידי שוכר המשנה – עילה לפינוי וחייב בניזקין.

**עוגן חוקי:** סעיף 22(ג) לחוק – חובות השוכר הראשי כלפי המשכיר נשמרות.

## 6. ערובה

שוכר המשנה ימסור לשוכר הראשי ערובה בסך \_\_\_\_\_ ש"ח (פיקדון/שטר חוב). הערובה תוחזר תוך 30 יום מיום פינוי הנכס במצב תקין, בהתאם לפרוטוקול היציאה.

**עוגן חוקי:** כללי שוק – ערובה סטנדרטית. חוק שכירות הוגנת חל גם על תת-שכירות למגורים.

## 7. אחריות לתיקונים ותחזוקה

ליקויים בנכס יטופלו על-ידי בעל הדירה לפי החוזה הראשי – שוכר המשנה ידווח לשוכר הראשי, והוא ידווח לבעל הדירה. תיקוני בלאי מינוריים שגרמו על-ידי שוכר המשנה – באחריותו.

**עוגן חוקי:** סעיף 22(ג) לחוק – חובת התיקון נשארת על בעל הדירה.

## 8. סיום מוקדם וביטול

שוכר המשנה רשאי לסיים את החוזה בהודעה מוקדמת בכתב של 30 יום. השוכר הראשי רשאי לסיים בהפרה יסודית של שוכר המשנה (אי-תשלום מעל 14 יום, שימוש בלתי-מורשה, נזק מהותי) לאחר מתן הזדמנות לתיקון של 7 ימים.

**עוגן חוקי:** חוק החוזים (תרופות) – ביטול בהפרה יסודית.

## 9. שונות

כל שינוי בחוזה – בכתב ובחתימת שני הצדדים. סמכות שיפוט: בית המשפט המוסמך לפי מקום הנכס. החוזה כפוף לדין הישראלי, כולל סעיפים קוגנטיים של חוק שכירות הוגנת.

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

### שוכר המשנה

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

### השוכר הראשי

שם: \_\_\_\_\_  
ת.ז.: \_\_\_\_\_  
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
22(א)+(ב)	הסכמת בעל הדירה בכתב חובה	סעיף 1
2(ב)	תחולת החוק על שכירות משנה	סעיף 2
22(ג)	חובות השוכר הראשי כלפי המשכיר נשמרות	סעיף 5+7
25יב	תניה הסותרת את סימן ו' בטלה	סעיף 9

תת-שכירות ללא אישור בעל הדירה בכתב היא הפרה יסודית של החוזה הראשי. וודא חתימת בעל הדירה לפני חתימה על מסמך זה. תבנית זו אינה מהווה ייעוץ משפטי.



סרוק לאתר

**LegalNexus.**

**חוזה תת-שכירות (Sublease) – תבנית חינמית להורדה מ-LegalNexus.**  
עוד מסמכי שכירות דירה ו-19 תחומי חיים נוספים – סרוק את ה-QR.