

## חוזה שכירות משנה

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_ 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 (להלן, ביחד ולחוד – "השוכר הראשי")

### מצד אחד

לבין: \_\_\_\_\_ 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ 3. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
 (להלן, ביחד ולחוד – "שוכר המשנה")

### מצד שני

הואיל \_\_\_\_\_ והשוכר הראשי שכר מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכיר")  
 דירת בת \_\_\_\_\_ חדרים, מטבח ושירותים בבניין המצויה ברח' \_\_\_\_\_,  
 קומה \_\_\_\_\_, והידועה גם כתת חלקה \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, ובה מצויים רהיטים ומיטלטלין אחרים השייכים למשכיר  
 (להלן: "הדירה"), - והכל בהתאם לחוזה השכירות בלתי מוגנת שנערך בין  
 המשכיר לשוכר הראשי, והמצ"ב לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן:  
 "החוזה המקורי"). חוזה זה כפוף לחוזה המקורי על כל תנאיו;  
 והואיל \_\_\_\_\_ ותקופת השכירות על פי החוזה המקורי עתידה להיגמר ביום \_\_\_\_\_,  
 עם אופציה הארכה לשוכר הראשי עד ליום \_\_\_\_\_;  
 והואיל \_\_\_\_\_ והשוכר הראשי רשאי להשכיר לשוכר המשנה חלק מהדירה ומעונין לעשות כן,  
 בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;  
 והואיל \_\_\_\_\_ ושוכר המשנה, לאחר שבדק את הדירה ומצא אותה מתאימה למטרת מגוריו,  
 ולאחר שבדק את תנאי החוזה המקורי ומצא אותם מקובלים עליו, מעונין לשכור  
 מהשוכר הראשי, בשכירות שאינה מוגנת על פי חוקי הגנת הדייר (נוסח משולב)  
 תשל"ב-1972, חדרים בדירה, בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

### לפיכך הוצרה, הוסכם בין הצדדים כדקלמו:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
  2. (א) השוכר הראשי משכיר בזאת לשוכר המשנה, ושוכר המשנה שוכר בזאת מהשוכר הראשי \_\_\_\_\_ חדרים (בכיוון \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_) של הדירה, על כל תכולותיהן, וכן חלק בלתי מסוים מהמטבח, מהשירותים, משטחי השירות וממסדרונות שבדירה (להלן – "המושכר"), - והכל לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ (להלן – "תקופת השכירות").
- (ב) השוכר הראשי יהיה רשאי להפסיק את השכירות על פי חוזה זה בהודעה מוקדמת בכתב ומראש בת 30 ימים לשוכר המשנה.

שוכר המשנה יהיה רשאי להפסיק את השכירות על פי חוזה זה בהודעה מוקדמת מראש בת 30 ימים לשוכר הראשי, או לאלתר ובכפוף לתשלום פיצוי מוסכם.

3. שוכר המשנה מצהיר, כי ידוע לו שחלקים אחרים מן הדירה הושכרו ו/או יכול שיושכרו על ידי השוכר הראשי בשכירות משנה לאנשים אחרים. שוכר המשנה מסכים לכך, ולכל ההשלכות הנובעות מהשכרת חלקים אחרים מן הדירה לאחרים (לרבות, אך לא רק, לכך שהמטבח והשירותים יישמשו גם את האחרים כאמור).
4. מטרת השכירות היא אך ורק למגורי שוכר משנה ולא לשום מטרה אחרת.
5. שוכר המשנה אינו רשאי לעשות כל שינוי במבנה במושכר או ביתר הדירה, אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב של המשכיר (על פי החוזה המקורי) לכך.
6. דמי השכירות נקבעים בזאת בין הצדדים לסך שקלים השווה ל- \$ \_\_\_\_\_ ארה"ב (\_\_\_\_\_) לחודש. דמי השכירות כאמור ישולמו בשקלים חדשים, על פי שער היציג הידוע האחרון של הדולר ביום התשלום בפועל. דמי השכירות ישולמו על ידי שוכר המשנה לשוכר הראשי פעם לחודש, עבור אותו חודש, ועד ליום ה- \_\_\_\_\_ באותו חודש. השוכר הראשי יהיה להורות לשוכר המשנה לשלם את דמי השכירות במישרין למשכיר, על חשבון דמי השכירות אותם חייב לשלם השוכר הראשי למשכיר בהתאם לחוזה המקורי, ושוכר המשנה יהיה חייב לפעול כך.
7. (א) בנוסף לדמי השכירות, ישא שוכר המשנה בחלק היחסי (בהתאם ליחס בין שטח המושכר לשטח הדירה כולה) מכל התשלומים, ההוצאות והמסים החלים על הדירה ואלה הקשורים בשימוש בה לרבות תשלומים עבור חשמל, מים, טלפון, גז, תשלומים לועד בית וארנונה עירונית. לענין זה מוסכם בין הצדדים, כי שטח המושכר מהווה \_\_\_\_\_ משטח הדירה כולה. במידה וניתן יהיה לייחס חלק מן התשלומים כאמור בלעדית לשוכר המשנה (כגון: אם מותקן ו/או יותקן קו טלפון נפרד בדירה, לשימוש הבלעדי של שוכר המשנה), הרי ביחס לתשלומים כאמור לא יחול האמור בסעיף זה לעיל, ושוכר המשנה ישא במלוא התשלומים כאמור.
- (ב) שוכר המשנה יתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לחלק מן המושכר שיעמוד לשימושו הייחודי של שוכר המשנה (דהיינו – ל\_ חדרים) במשך תקופת השכירות, ואשר נובע משימוש בלתי סביר של שוכר המשנה במושכר, כחלק מדירת מגורים. כמו כן, ישא שוכר המשנה בחלקו היחסי של תיקון הנזקים שייגרמו כאמור לחלק מן המושכר שיעמוד לשימוש משותף של שוכר המשנה ושל השוכר הראשי.
8. (א) הצדדים מתחייבים זה כלפי זה להשתמש בדירה (שוכר המשנה – במושכר, והשוכר הראשי – בשאר יתר חלקי הדירה, ושניהם ביחד – במטבח, בשירותים, בשטחי שירות ובמסדרונות הדירה) תוך התחשבות בצרכיהם ההדדיות להתחלק באופן הוגן במטלות היום-יומיות הקשורות לתחזוקת הדירה, וכיו"ב.
- (ב) האמור בס"ק (א) לעיל יחול גם ביחס לשוכרי משנה אחרים, להם מושכרים ו/או יושכרו חלקים אחרים מן הדירה.
9. בעת פינוי הדירה בפועל, שוכר המשנה יחזיר לשוכר הראשי את המושכר כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ שאינו רכוש המשכיר ו/או השוכר הראשי, וכשהוא במצב כפי שהיה בעת מסירתו לשוכר המשנה, ובכפוף לבלאי סביר במשך תקופת השכירות והנובע משימוש רגיל וסביר במושכר כחלק מדירת המגורים.
10. לא פינה שוכר המשנה את המושכר במועד, ישלם לשוכר הראשי דמי שימוש מוסכמים ומוערכים מראש בסך \_\_\_\_\_ ₪ בגין כל יום של איחור בפינוי המושכר, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר על פי כל דין בגין האיחור בפינוי הדירה. במידה ואיחורו של שוכר המשנה בפינוי המושכר יגרום לשוכר הראשי להפר את התחייבותו לפינוי הדירה כלפי המשכיר, ישפה שוכר המשנה את השוכר הראשי-בנוסף לכל סעד העומד לשוכר הראשי כנגדו – בגין כל סכום שישלם השוכר הראשי למשכיר עקב האיחור כאמור. אין באמור בסעיף זה משום הרשאה לאיחור בפינוי הדירה.

11. תנאים מוסכמים נוספים:

---



---



---

---

---

---

12. הוצאות ביול החוזה יחולו על הצדדים בחלקים שווים.
13. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
14. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הינן כמופיעות במבוא לחוזה, ובמשך כל תקופת השכירות על פי חוזה זה, תהיה כתובת הדירה כתובת נוספת של שני הצדדים. הודעה שנשלחה לצד, בדואר רשום, על פי כתובתו כאמור, תיחשב כאילו הגיעה אליו 3 ימים לאחר המשלוח.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

---

שוכר המשנה

---

השוכר הראשי