**חוזה שכירות משנה בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_לחודש \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_שנת\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**בין:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

דוא"ל [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:or@fit-il.com)

טלפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**השוכר הראשי**") **מצד אחד**

**לבין : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

דוא"ל [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:or@fit-il.com)

טלפון: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן: "**השוכר משנה**") **מצד שני**

**הואיל:** ועל פי הסכם שכירות מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן:"**ההסכם הראשי**"), שנחתם בין המשכיר לבין **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** (להלן: "**בעלי הזכויות**") שכר המשכיר את ה\_\_\_\_\_\_\_המצויה ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_הידוע כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_תת חלקה \_\_\_\_\_\_\_(להלן - "**המושכר הראשי**").מצ"ב ההסכם הראשי **כנספח א'**.

**והואיל:** ובהסכם הראשי נקבע כי השוכר הראשי יהיה רשאי להשכיר בשכירות משנה את המושכר הראשי או כל חלק ממנו לשוכר משנה, והוא מעונין לעשות כן.

**והואיל:** וברצון השוכר משנה לשכור מהשוכר הראשי בשכירות משנה, את \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מהמושכר הראשי, (להלן -"**המושכר**"), המסומן בצבע אדום על גבי התשריט המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ב'**.

**והואיל:** והשוכר משנה בדק את המושכר ומצא אותו מתאים למטרותיו, ולאחר שבדק את תנאי ההסכם הראשי ומצא אותם מקובלים עליו, מעונין לשכור מאת השוכר הראשי את המושכר בשכירות שאינה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר החל כיום, או כל הוראת חוק הגנת הדייר אשר יחולו וכפי שישתנו מעת לעת, והכל בהתאם ובכפוף להוראת הסכם זה להלן;.

**לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. **תקופת שכירות המשנה**
   1. תקופת שכירות המשנה תחל ביום \_\_\_\_\_\_\_\_ ויתחדש חודש בחודשו (להלן: "**תקופת שכירות המשנה**").
   2. למרות האמור לעיל מוסכם כי כל צד יהיה רשאי להביא הסכם זה לסיומו ובלבד שייתן הודעה בכתב על כך למשנהו לפחות **7** ימים מראש, ובמקרה זה תבוא שכירות המשנה לסיומה במועד שיהיה נקוב בהודעה כאמור.
2. **דמי השכירות**
   1. שוכר המשנה ישלם לשוכר הראשי, דמי שכירות בסך **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ובסה"כ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ בגין כל חודש מחודשי השכירות (להלן-"**דמי השכירות**").
   2. דמי השכירות ישולמו על ידי שוכר המשנה לשוכר הראשי, עבור כל חודש שכירות מראש, ב - 1 לכל חודש.
   3. מוסכם על הצדדים כי רק פירעון בפועל של כל שיק, ייחשב כתשלום ע"ח דמי השכירות.
   4. דמי השכירות כוללים את כל התשלומים השוטפים כגון: ארנונה, מים, חשמל וועד, שימוש בטלפון קווי.
3. **השימוש**:
   1. השוכר משנה מתחייב להשתמש במושכר למטרת \_\_\_\_\_\_\_\_ שלו בלבד שהינו : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. השוכר משנה מתחייב כי לא יעביר כל זכות לפי הסכם זה ולא יאפשר לכל צד שלישי לעשות שימוש במושכר, לכל מטרה שהיא ללא קבלת הסכמת השוכר הראשי מראש ובכתב.
4. **הצהרת השוכר משנה**:

השוכר משנה מצהיר כי ביקר במושכר וכי מצא אותו ואת כל הציוד שבו ואביזריו במצב טוב, תקין והולם את צרכיו והוא מוותר על כל טענות וברירות מכל סוג כלפי השוכר הראשי ולגבי המושכר, לרבות בקשר עם מצבו וסביבתו.

1. **שטחים משותפים**:

השוכר משנה יהיה רשאי לעשות שימוש סביר בשטחים המשותפים של המושכר (שירותים כיו"ב) באופן שלא ימנע שימוש סביר מצד השוכר הראשי ומבקריו. השוכר משנה יהיה אחראי בלעדי ומוחלט לכל נזק, מכל מין וסוג, שייגרם לעצמו ו/או למי לקוחותיו במושכר והוא ישפה את השוכר הראשי עם דרישתו הראשונה בגין כל הוצאה, הפסד ונזק שייגרמו לו עקב טענה, דרישה או תביעה שתוגש נגדו בגין נזק כאמור.

1. **ביטוחים**
   1. השוכר משנה מתחייב בזה לערוך על חשבונו ביטוח צד שלישי, מיד עם התחלת תקופת השכירות וזאת למשך כל תקופת השכירות. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מוותר המבטח על כל זכות תחלוף (שיבוב) כלפי השוכר הראשי. השוכר משנה מתחייב להמציא לשוכר הראשי העתק פוליסת הביטוח תוך 30 יום מחתימת הסכם זה וכתנאי לקבלת החזקה במושכר. לא המציא השוכר משנה את הפוליסה כאמור, רשאי השוכר הראשי לבטח המושכר במקום השוכר משנה, ולגבות ממנו את דמי הביטוח, ודין אי תשלום דמי הביטוח ע"י השוכר משנה כדין אי תשלום דמי השכירות. השוכר משנה מצהיר, כי הומלץ לו לערוך ביטוח תכולה ואי עריכת ביטוח מתאים תהא על אחריותו הבלעדית על כל המשתמע מכך.
   2. השוכר משנה אחראי, באופן אישי, כלפי כל אדם ו/או גוף אחר, ו/או כל רכוש מכל מין וסוג שהוא בגין כל נזק, אובדן, הפסד ומניעת רווח שייגרמו בין במישרין ובין בעקיפין עקב השכרתו והפעלתו של המושכר על ידו ו/או על ידי אחר מטעמו. השוכר משנה מצהיר בזה ומסכים כי אין השוכר הראשי אחראי בגין כל נזק, אובדן, הפסד, ומניעת רווח שייגרמו לכל אדם ו/או לכל גוף ו/או לרכוש מכל מין וסוג שהוא בגין אי קבלת אישור, ובגין אי אפשרות שימוש במושכר, במשך תקופת השכירות מחמת נסיבות שאינן בשליטתו הישירה והבלעדית של השוכר הראשי, לרבות מקרי סיכול עפ"י החוק.
2. **תשלומים, שינויים ותיקון נזקים**:
   1. השוכר משנה מתחייב שלא לבצע כל שינוי במושכר ללא קבלת הסכמת השוכר הראשי, מראש ובכתב.
   2. השוכר משנה מתחייב לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם למושכר על ידו ו/או מי מלקוחותיו בעת תקופת החוזה.
   3. כל אחד מהצדדים להסכם זה מתחייב לשלם כל תשלום החל עליו על פי הוראות הסכם זה במועדו. היה וצד לא ישלם תשלום החל עליו על פי הסכם זה, יהא הצד האחד זכאי לשלמו במקומו. אם צד ישלם תשלום במקום משנהו או אם צד יחויב לשלם תשלום במקום משנהו, יהא הצד המשלם זכאי לחזור אל הצד החייב בתשלום, ויהא זכאי לגבות ממנו את אשר שילם במקומו והצד החייב בתשלום יהא חייב להחזיר לו מיד עם דרישתו הראשונה סכום זה.
3. **סיום ההסכם ופינוי המושכר**:
   1. הפרת סעיפים 1,2,3,8 לעיל, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
   2. הסכם זה יסתיים באופן מיידי בכל מקרה שבו יסתיים הסכם השכירות הראשי בין השוכר הראשי לבעלים, מכל סיבה שהיא.
   3. במועד סיום שכירות המשנה, שוכר המשנה יחזיר את המושכר כשהוא נקי, מסויד ופנוי מכל אדם וחפץ וכשכל מערכותיו תקינות.
   4. במקרה שהשוכר משנה יפר הוראה כלשהי הכלולה בהסכם זה יהיה השוכר הראשי זכאי לסיים את שכירות המשנה ולדרוש את פינויו המיידי של המושכר וזאת בנוסף לזכותו לקבל שיפוי ופיצוי על כל נזק, הפסד והוצאה שייגרמו לו.
   5. לא שילם השוכר משנה את דמי השכירות ו/או שאר התשלומים החלים עליו על פי חוזה זה ו/או לא פינה את המושכר במועד הנקוב, השוכר הראשי יוכל לגבות את חובותיו של השוכר המשנה, על ידי הצגת צ'ק הבטחון לפירעון, ובלבד שדרש משוכר המשנה, במכתב רשום 3 ימים לפני הצגת שטר החוב כאמור, למלא אחר חובותיו, ושוכר המשנה לא עשה כן.
   6. עם פינוי המושכר עפ"י תנאי חוזה זה ומילוי כל יתר התחייבויות השוכר משנה עפ"י חוזה זה, על השוכר הראשי להחזיר לשוכר המשנה את צ'ק הבטחון .
4. **העברת זכויות**
   1. השוכר משנה מתחייב כי השימוש שיעשה במושכר לא יחשב כהעברת זכות אלא שימוש זמני בלבד, והכל בהתאם והכפוף להסכם השכירות הראשי.
   2. השוכר משנה אינו רשאי להשכיר את המושכר, או חלק ממנו, בשכירות משנית נוספת או לשוכר חלופי במקומו.
5. **כללי**
   1. שום שינוי של תנאי חוזה זה לא יהיה לו תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
   2. הוסכם בזאת כי רשימת התכולה השייכת לשוכר הראשי הינה:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. לשוכר משנה לא תהיה כל זכות או חזקה על שום פריט מתוך הרשימה, לא זאת אף זאת לא יהיה רשאי השוכר משנה לקחת בעזיבתו את המושכר שום פריט כפי שנרשם וסוכם כאמור.

* 1. השוכר משנה מתחייב בזאת בפני השוכר הראשי כי ימלא מפורשות אחר כל דבר ודרישה של בעל הנכס בזמן סביר ובהתייחסות סבירה.
  2. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הינן כמופיעות במבוא להסכם.
  3. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו, לכתובות דלעיל תיראה כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות ממועד שיגורה בדואר רשום; כל הודעה אשר תשלח על ידי צד למשנהו באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני בהתאם לפרטים דלעיל, תיראה כאילו הגיעה ליעדה ביום העסקים שלאחר המועד המוטבע על אסמכתת המשלוח שלה.

**ולראיה באנו על החתום היום \_\_\_\_\_\_\_:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**השוכר הראשי השוכר משנה**