

הסכם שכירות לעסק ונכסים מסחריים

הסכם שכירות עסקי לחנות כולל ערבות  
בנקאית

# בזמא

המידע המשפטי נועד להקל על ההבנה והניסוח בלבד ואינו מתיימר להוות תחליף לייעוץ משפטי פרטני מגורם מקצועי משפטי ו/או אחר מוסמך, בנסיבות כל עניין. הנהלת האתר אינה נושאת באחריות כלשהי כלפי כל משתמש ו/או מי מטעמו ו/או כל צד ג' הקשור אליו, אשר השתמש בשירות המופץ באמצעות אתר זה. כל העושה שימוש בשירות זה מצהיר כי הוא נושא באחריות אישית לשימוש בו.

שירותים מתקדמים למידע עסקי

טל. 03-5680888, פקס. 03-5680899



חשובים ה.פ.ס. מידע עסקי בע"מ  
רח' יד תרומים 12, תל אביב 67778

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (טל': \_\_\_\_\_)  
מרח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "המשכיר")

### מצד אחד

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (טל': \_\_\_\_\_)  
מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "המשכיר")

### מצד שני

המשכיר הנו בעל זכויות של \_\_\_\_\_ את ברח' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_  
(להלן: "המושכר")  
המשכיר מעביר את זכויותיו ברכוש המיועד להשכרה בלתי מוגנת והמס' \_\_\_\_\_  
למשכיר את המושכר ואת תנאיו כמפורט להלן; \_\_\_\_\_  
כפוף לתנאים כמפורט להלן:

1. המבוא להסכם זה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
2. כותרות הסעיפים נועדו למהות ולא ישמשו כמבוא.
3. הצהרות השוכר
  - 3.1 השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
    - 3.1.1 כי אין כל מניעה משפטית או אחרת להתקשרותו במסגרת הסכם זה.
    - 3.1.2 כי מכיר את המושכר, ראה ובדק את המושכר וסביבתו ומצאוהו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר למושכר, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה ו/או אי קבלת רישיונות.

### 4. מהות העסקה

השוכר שוכר בזה את המושכר מאת המשכיר לתקופה של \_\_\_\_\_ חודשים ( במילים ) : \_\_\_\_\_  
( שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות").

## 5. שינויים וחיבורים במושכר

5.1. השוכר לא יתקין במושכר מתקנים המחוברים למושכר ולא יבצע שינויים במושכר ובמחבורים לו, לרבות חיבורי חשמל, שינויים בקירות, בריצוף, בנגרות, מים ואינסטלציה מבלי לקבל הסכמת המשכיר בכתב ומראש. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובתרופות המשכיר לפי הסכם זה או לפי כל דין, כל הוספה או שינוי כאמור, יהיו לרכישתו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מהשוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לסלקם מעבוננו וככל שהשוכר לא ייעשה כן, המשכיר יהא רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר.

5.2. השוכר יבצע שינויים במושכר בלא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב לשינוי יהווה הסכם זה, אלא אם יתיר המשכיר את הזכות לדרוש את פינוי שינויים אלו. במקרה כזה, המשכיר יישלם לשוכר דמי שכירות אף שהמושכר יישלם לשיידרש להחזיר מושכר למצבו הקודם.

## 6. תיקון השכירות

6.1. תיקון השכירות הינה חובה על השוכר מתחייב לשלם על עשה במושכר שימוש למטרת השכירות אלא אם יתיר המשכיר מראש בכתב.

### 7.1. תחילת השימוש

7.1. השוכר מתחייב להעביר במועד ובאופן המוגדר בפרט, את המושכר לשימוש מכלליות הדין מתחילת המועד הנקבע בכתב וסבב השוכר לשלם את שכר השכירות למשכיר או למחזיקו למחרת בכל יום אחר. על אף האמור השוכר יישלם לשיידרש להחזיר מושכר לרשות חוקקת.

7.2. השוכר מתחייב לקיים ולמלא את כל החוקים והתקנות, ותכניות בנין עיר שיש להן השפעה מוסמכת על השימוש במושכר וכן להפעיל את המושכר בהתאם לכלל הוראות כלליות לקבל על עבוננו רשיון לניהול עסק, אם דרוש לעסק, או עפ"י חוק ו/או חוקי הביטוחים לצורך הפעלת עסקו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יישלם בגין כל נזק או תשלום אשר המשכיר יחוייב בו בגין הפרת סעיף זה.

7.3. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע כל נזק בו (להלן: "נזק"), ובכל פעם שיגרם נזק ע"י השוכר ו/או ע"י אחר, מתחייב השוכר לתקן מיד ועל חשבוננו. במקרה שהשוכר לא יתקן מיד את הנזק, יהיה המשכיר רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד אחר לפי הסכם זה או לפי כל דין, לתבוע מהשוכר, הן בתקופת השכירות והן לאחר מכן, את המחיר המשוער ו/או את ההוצאות המשוערות של תיקון הנזק, וזה גם לפני שהמשכיר יבצע את התיקון בפועל.

7.4. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בימי עסקים כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי הסכם זה. כן מתחייב השוכר לאפשר למשכיר

להיכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים וכן כדי להראותו לצדדי ג' אחרים. מובהר בזאת, כי אין באמור כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהי לבצע תיקונים במושכר.

## 8. דמי השכירות

8.1 דמי השכירות החודשיים בגין תקופת השכירות יהיו בסך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין וצמודים למדד כמפורט להלן, לכל חודש שכירות מראש (להלן: "דמי השכירות").

8.2 למען הסר ספק מתחייב השוכר לשאת בתשלום מלוא דמי השכירות, גם אם מכל סיבה שהיא יעזוב ו/או יפנה ו/או יפונה כדין מהמושכר טרם תום תקופת השכירות.

8.3 דמי השכירות ישולמו מדי חודש בחודשו מראש ב-1 לכל חודש שכירות מראש, אולם להקלת הגביה מהשוכר לשוכר למסור למשכיר במועד חתימת הסכם זה \_\_\_\_\_ שיקים למשך כל תקופת השכירות. מובהר בזאת, כי אך ורק פירעונו בפועל של כל שיק

4 על תשלום דמי השכירות המגיעים מן המשכיר יהיה צמודים למדד המחירים המשוער (להלן: "מדד המחירים המשוער") המפורסם במרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות) (לעיל להלן: "מדד המחירים המשוער"), באופן שישולמו דמי השכירות לפי מדד הפירעון בפועל של כל תשלום (להלן: "התשלום") שפורסם במועד חתימת הסכם זה (להלן: "המדד המשוער") יהיה על השוכר לשלם את המדד המשוער עליו יחול המדד החודשי הממוצע (להלן: "המדד החודשי הממוצע") על המדד החודשי הממוצע (להלן: "המדד החודשי הממוצע") של המדד המשוער (להלן: "המדד המשוער") שפורסם במועד חתימת הסכם זה עלה המדד החודשי הממוצע (להלן: "המדד החודשי הממוצע") של המדד המשוער (להלן: "המדד המשוער") שפורסם במועד חתימת הסכם זה שולמו דמי השכירות האחרת ישולמו דמי השכירות לפי המדד המשוער (להלן: "המדד המשוער") שפורסם במועד חתימת הסכם זה. השוכר מצידו ידוע למס ו/או היטל מע"מ אחרים שישולמו על ידי השוכר, וכל מע"מ אחרים שישולמו על ידי השוכר ייחזרו ביחד כל המע"מ אחרים שישולמו על ידי השוכר על ידי השוכר.

## 9. תשלומים

9.1 התשלום ישא וישלם ב־15 יום מראש בכל חודש. ביום תשלום השכירות ישא וישלם השוכר את התשלום בגין חודש השכירות באופן שישולמו דמי השכירות לפי מדד הפירעון בפועל של כל תשלום (להלן: "התשלום") שפורסם במועד חתימת הסכם זה (להלן: "המדד המשוער") יהיה על השוכר לשלם את המדד המשוער עליו יחול המדד החודשי הממוצע (להלן: "המדד החודשי הממוצע") של המדד המשוער (להלן: "המדד המשוער") שפורסם במועד חתימת הסכם זה עלה המדד החודשי הממוצע (להלן: "המדד החודשי הממוצע") של המדד המשוער (להלן: "המדד המשוער") שפורסם במועד חתימת הסכם זה שולמו דמי השכירות האחרת ישולמו דמי השכירות לפי המדד המשוער (להלן: "המדד המשוער") שפורסם במועד חתימת הסכם זה. השוכר מצידו ידוע למס ו/או היטל מע"מ אחרים שישולמו על ידי השוכר, וכל מע"מ אחרים שישולמו על ידי השוכר ייחזרו ביחד כל המע"מ אחרים שישולמו על ידי השוכר על ידי השוכר.

9.2 באם לא ישלם השוכר תשלום כלשהו מהתשלומים המגיעים לו, ישא השוכר בתשלום שיוטל עקב האיחור כקנס ו/או פיגור ו/או תוספת, והוא יחזיר את התשלום לשיפוי ולפיצויים מאת השוכר.

9.3 השוכר מתחייב להציג למשכיר לפי דרישתו קבלות על ביצוע התשלומים.

9.4 מבלי לגרוע בכל סעד לו זכאי המשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, המשכיר יהא רשאי לגרום לניתוק השירותים, כולם או מקצתם, כאשר השוכר ישא בעלות הניתוק והחיבור מחדש ובהוצאות עקיפות שיגרמו למשכיר בגין הני"ל, בכל מקרה בו לא ישולם תשלום כלשהו מהתשלומים ו/או לא ישולמו דמי השכירות ו/או חלק מהם במועדם, וזאת בהודעה מראש של 5 ימים.



12.3 המשכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו במושכר לרבות זכויותיו על פי הסכם זה, בשלמותן ו/או בחלקן לאדם ו/או לגוף אחר, ללא צורך בהסכמת השוכר, ובתנאי שזכויות השוכר על פי הסכם זה לא ייפגעו. השוכר מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או להמציא כל אישור שיידרש בקשר להעברת זכויותיו של המשכיר במושכר.

### 13. העדר זכויות הגנת הדייר

13.1 הצדדים מצהירים כי ערב חתימת הסכם זה, לא היה דייר רשאי להחזיק במושכר וכי השוכר לא שילם למשכיר כל סכום כסף היכול להיחשב כתשלום דמי מפתח ועל כן, ובשלב רצונם, לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תש"ל"ב-1972, ו/או כל הוראה אחרת שתבוא במקומו או בנוסף לו על שכירות זו ו/או על המושכר ו/או על השוכר.

13.2 הצדדים מצהירים ומאשר כי הם שיקיעו, לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא מכל סוג שהוא או בקשר לשינויים ו/או שיפוצים ו/או תיקונים ו/או שיפוץ או שיפוץ מקנים לו או שיש להחזיר במושכר. במידה ושילם השוכר כל סכום כסף או שיש להחזיר במושכר מכל סוג שיש להחזיר במושכר כאמור לעיל, או יבצע או יש להחזיר במושכר כלשהו, יעמוד ובמתקנים, והוא מנוע מלטעון כי יש בתשלום ו/או בהשגתו משהו משום שיש להחזיר במושכר לפי סעיף 13.1. הגנת הדייר, והתשלום ו/או הנהגה האמורים לעיל, והתנדבות מציאת השוכר, אשר לא מקנה זכות ממשלתית או כנגד

### 14. תנאים

14.1 המוסכם בין הצדדים, וההפרת הסכם זה, 3, 4, 5, 8, 11, תחשבו כהפרת הסכם זה, ובלבד שיש להחזיר במושכר תכתובת המפרטת את ההפרה וסיבה האחר לא תיקן את ההפרה על היותה חבילה. אולם אין לזכור כי הפרת הסכם זה על שילם מסעיף משכיר חייב לזכור הודעה כאמור לעיל את ההסכם עם ההפרה, גם לזכור את ההפרה.

14.2 מבלי לגרוע מכלל תנאי הדין ו/או תנאי השכירה, ובכאשר לבטל את הסכם זה, לפנות את השוכר מ/או לפעול לפינוש השוכר ו/או למושכר ו/או למושכר מהשוכר להיכנס למושכר בקרות אחרות יותר מהמקור. 14.2.1 השוכר לא שילם תשלום כלשהו שיש להחזיר במושכר על פי הסכם זה, דמי השכירות, בתוך 5 ימים מן המועד שבו הוא יחזיר במושכר.

14.2.2 הוטל עיקול על נכסי השוכר ו/או נפתח נגד השוכר הוצאה לפועל, והוא לא הופסק תוך 5 ימים מיום שנודע לשוכר על פתיחת הליך כאמור, או הוגשה נגד השוכר בקשה להכרזתו כפושט רגל ו/או מונה לו כונס נכסים ו/או מפרק.

14.3 מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין, הרי שכל פיגור בתשלום שהשוכר חייב לשאת בו על פי הסכם זה, ישא ריבית בשיעור הריבית המרבית על משיכת יתר חריגה בחשבונות חח"ד, הנוהגת בתקופות הרלבנטיות בבנק הפועלים, מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. אישור בנק הפועלים בכתב לעניין שיעורי הריבית האמורה יהווה ראיה מוחלטת לכך.

14.4 הצדדים מסכימים כי במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה מצד השוכר, יפצה השוכר את המשכיר גם בגין נזקים עקיפים (כגון: אובדן הזדמנות למכירת ו/או השכרת המושכר במחיר נתון בשל אי פינוי בזמן של המושכר).

14.5 בנוסף לכל סעד אחר, בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על ידי השוכר עם סיום תקופת השכירות או עם ביטולו של הסכם זה כדין על ידי המשכיר, יהיה המשכיר זכאי להיכנס למושכר הוא או מי מטעמו, להסתייע לשם כך בשוטר משטרת ישראל ו/או באנשי ההוצאה לפועל (במקרה של סירוב) ולפנות את המושכר מכל החפצים או המיטלטלין שיהיו מצויים בו, לאחסנם על חשבון השוכר, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי, וכן לעול את המושכר, להחליף את מנעוליו ו/או למנוע גישה אליו ע"י השוכר או מי מטעמו בדרך שימצא לנכון. בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד כאמור ע"י השוכר, יחשב ו/או כל מי מטעמו כמי שתפס את המושכר שלא כדין, כאמור בסעיף 18(ב) האמור, והמשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי להשתמש במנוע מהשוכר ו/או למנוע מהשוכר להיכנס למושכר בכל דרך שהיא, ולא תהיה לטענת המושכר או מי מטעמו הגנה על הנזקים שנגרמו לו ו/או למי מטעמו כתוצאה מביטולו של המושכר כאמור.

#### 15. הנחות

ההבטחת כל התחייבות השוכר לפי הסכם זה תהיה חתימת הסכם זה ו/או את הבטחות הבאונות להבטחת כל התחייבותו של השוכר ע"י המשכיר, ימזיקים למשכיר ו/או יגרום לנזק כלשהו למשכיר או למי מטעמו, יחשב ו/או כל מי מטעמו כמי שתפס את המושכר שלא כדין, כאמור בסעיף 18(ב) האמור, והמשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי להשתמש במנוע מהשוכר ו/או למנוע מהשוכר להיכנס למושכר בכל דרך שהיא, ולא תהיה לטענת המושכר או מי מטעמו הגנה על הנזקים שנגרמו לו ו/או למי מטעמו כתוצאה מביטולו של המושכר כאמור.

15.3 מימוש זכויות לא יפטור אותו מחובותיו כלפי המשכיר, ו/או מכל סעד אחר לטובת המשכיר לפי הסכם זה.

15.4 עם סיום תקופת השכירות או ביטולו של הסכם זה, יחשב ו/או כל מי מטעמו כמי שתפס את המושכר שלא כדין, כאמור בסעיף 18(ב) האמור, והמשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי להשתמש במנוע מהשוכר ו/או למנוע מהשוכר להיכנס למושכר בכל דרך שהיא, ולא תהיה לטענת המושכר או מי מטעמו הגנה על הנזקים שנגרמו לו ו/או למי מטעמו כתוצאה מביטולו של המושכר כאמור.

#### 16. פינוי המושכר

16.1 בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה כדין על ידי המשכיר, יפנה השוכר את המושכר מחזקתו וימסור אותו למשכיר כשהוא חופשי מכל אדם וחפץ, נקי, מסויד ותקין כפי שהיה בתחילת תקופת השכירות.

16.1.1 יפנה השוכר את המושכר מחזקתו וימסור אותו למשכיר כשהוא חופשי מכל אדם וחפץ, נקי, מסויד ותקין כפי שהיה בתחילת תקופת השכירות.

16.1.2 השוכר יפגש עם המשכיר, במושכר או במגורי המשכיר, עפ"י בחירת המשכיר, יציג בפניו קבלות על תשלום כל התשלומים ויחזיר את מפתחות המושכר.

16.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, במקרה של פיגור בפינוי המושכר ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ שקלים

חדשים) עבור כל יום של איחור בפינוי וזאת כדמי פיצוי קבועים ומוסכמים מראש. תשלום הסכום על פי סעיף זה לא יקנה לשוכר כל זכות להמשיך ולהחזיק במושכר.

## 17. שונות

- 17.1 המשכיר או מי מטעמו יהיו רשאים, בכל עת סבירה ובתיאום מראש, לבקר במושכר כדי לבדוק את דבר ביצוען של הוראות הסכם זה על ידי השוכר וכן כדי להראות את המושכר לצדדי ג' אחרים והשוכר מתחייב לשתף פעולה באופן מלא לצורך כך.
- 17.2 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 מוסכם ויחולו בזה במפורש בין הצדדים כי אין בקבלת הערבות על פי חוזה זה משום ויתור מצד המשכיר על זכותו לסעדים אחרים נגד השוכר, בין סעדים מכח ההסכם ו/או בין אחר הקיים או ייבנה קיים במועד ההפרה.
- 17.3 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.4 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.5 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.6 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.7 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.8 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.9 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.
- 17.10 כל שינוי או תנאי בהסכם זה יתאמו לתנאי התנאים הכלליים המצויים במשכיר ו/או פיו יהיו בני ברית עם המשכיר וראש וכתב על ידו.

### ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר



נוסח ערבות לקיום תנאי הסכם

בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_

לכבוד,

----- ("המשכיר")

ג.א.

מס' \_\_\_\_\_

1. על פי בקשת "המבקש", ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ומותנה על כל סכום שהוציא לסכום של ש"ח (כ"ה אלפים) שתדורש מאת המבקש.

סכום הערבה יהיה צמוד המחירים לצרכי המדור.

המחיר לצרכי המדור ירושו מחירי המדור לצרכי המדור. הפרסום ימנה את המרכז הסטטיסטי.

אם יתברר לערבה או המדור כי מדור

יש ביום התשלום "המדד" השתנה (להלן המחיר) יחודש "המדד המקורי" שבין המדד

(סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמודים למדד המחירים) "סכום הערבות הצמוד".

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משלושה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.

3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות הצמוד בתוספת הפרשי הצמדה.

4. ערבות זו תשאר בתוקף עד ליום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ (כולל בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת). [45 יום לאחר תום תק' השכירות]

**דוגמא**