

הסכמי שכירות לנכסים מסחריים

הסכם שכירות שקלי לחנות כולל שטרי חוב (לטובת המשכיר)

דוגמה

המידע משפטי 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 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 טיסקי



טל. 03-5680888, פקס. 03-5680899

חשבים ה.פ.ס. מידע טסקי בע"מ
רח' יד חרוצים 12, תל אביב 67778

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____

בין: _____ ת.ז. _____ (טל': _____) _____
מר/מ' _____ מס' _____ ב- _____
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

והוא/היא _____ ת.ז. _____ (טל': _____) _____
מר/מ' _____ מס' _____ ב- _____
(להלן: "המושכר")

מצד שני

הוא/היא _____ ת.ז. _____ (טל': _____) _____
מר/מ' _____ מס' _____ ב- _____ (להלן: "המושכר")

והוא/היא _____ ת.ז. _____ (טל': _____) _____
מר/מ' _____ מס' _____ ב- _____ (להלן: "המשכיר")

לפיכך הוסכם, הוצא ונחתם בין הצדדים לקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו כעילה לביטול הסכם.
3. הצהרות השוכר
השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
 - 3.1 כי אין כל מניעה משפטית או אחרת להתקשרותו במסגרת הוראת הסכם זה.
 - 3.2 כי מכיר את המושכר, ראה ובדק את המושכר וסביבתו ומצאו במצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו, והוא מוותר בזאת על 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: _____) (להלן: "תקופת השכירות").

5.1. השוכר לא יתקין במושכר מתקנים המחוברים למושכר ולא יבצע שינויים במושכר ובמחוברים 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 לרכושו של המשכיר, אלא אם ידרוש המשכיר מהשוכר לסלקם ובמקרה כזה על השוכר לסלקם על חשבונו וככל שהשוכר לא ייעשה כן, המשכיר יהא רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר.

5.2. כל שינוי שיבצע השוכר במושכר ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב לשינוי יהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תקנה בין היתר למשכיר את הזכות לדרוש את פינוי המיידים של השוכר במושכר. במקרה כאמור, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות אף אם פונה השוכר לטענת עבור הזמן שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

6. מטרת השכירות

מטרת השכירות הינה חנות ל- _____ בלבד. השוכר מתחייב כי לא יעשה במושכר שימוש למטרה אחרת מטרת המשכיר מראש ובכתב.

7. המושכר והשימוש

7.1. השוכר מחוייב להשתמש במושכר למטרה יגרום למטרד או הפרעה אחרת למאן דהוא ומבלי לגרוע מכלליות האמור מתחייב לשמור על נקייו המושכר וסביבתו.

7.2. השוכר לא יתלה ו/או יעלה עליונות על אף ו/או יעלה עליונות על אף השוכר יהא רשאי לציב שילוט מורשה בדגו בהתאם לרישיון כחוק ולאחר שיקבל את אישורו של הוועדה מראש ורשמי.

7.3. השוכר מתחייב לקיים ולשמור על כלל חוקי העזר, תקנות, צווים ותכניות בנין עיר של כל רשות ממשלתית או מקומית לגבי החללים לגבי השימוש במושכר וכן להפעיל את המושכר בהתאם לכל הוראות כל דין. השוכר יישלם על חשבונו רישיון לניהול עסק, אם דרוש לעסק רישיון עפ"י כל דין, או רישיון הדרושים לצורך הפעלת עסקו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר יישלם למשכיר בגין כל נזק או תשלום אשר המשכיר יחוייב בו בגין הפרת סעיף זה.

7.4. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע כל הלקהל או אדם אחר (להלן: "נזק"), ובכל פעם שיגרם נזק ע"י השוכר ו/או אדם אחר, יישלם למשכיר מיד ועל חשבונו. במקרה שהשוכר לא יתקן מיד את הנזק, יהיה המשכיר רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד אחר לפי הסכם זה או לפי כל דין, לתבוע מהשוכר בגין הנזק השכירות והן לאחר מכן, את המחיר המשוער ו/או את ההוצאות המשוערות לתיקון הנזק, וזה גם לפני שהמשכיר יבצע את התיקון בפועל.

7.5. 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.

- 8.1 דמי השכירות החודשיים בגין תקופת השכירות יהיו בסך של _____ נ"ח (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 מתחייב השוכר למסור למשכיר במועד חתימת הסכם זה _____ שיקים דחויים למשך כל תקופת השכירות. מובהר בזאת, כי אך ורק פירעונו בפועל של כל שיק יחשב כתשלום של דמי השכירות.
- 8.4 כל תשלום מן השלומים המגיעים מן השוכר למשכיר יהיה צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות) (לעיל ולהלן: "מדד המחירים לצרכן"). שם המדד האחרון שפורסם לפני מועד הפירעון בפועל של כל תשלום מהלן: "המדד החדש" יהיה גבוה מהמדד שפורסם במועד חתימת הסכם זה והלן: "המדד היסודי" יהיה על השוכר לשלם את התשלום כשהוא מוגדל בשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי לפיו שולמו דמי השכירות האלו ישולמו דמי השכירות לפי המדד היסודי.
- 8.5 השוכר מצהיר כי כל תשלום שישלם ו/או היטל ו/או אגרה שיוטלו אם יוטלו, על פי דין, על השכרת הדירה יחול על השוכר וישולם על ידו ביחד עם כל תשלום מתשלומי דמי השכירות המפורט לעיל.

9. מסים ותשלומים

- 9.1 השוכר ישא וישלם במועד תשלום כל התשלומים בגינו השימוש ו/או אחזקת המושכר מתחילת תקופת השכירות ועד תום תקופת השכירות ו/או פינוי המושכר, לרבות תשלומי מסים, מיסי עירייה, ארנונית, מסים, אגרות, מיסי ועד בית, מים, חשמל וטלפון ולרבות תשלומי חובה למוסדות, מס שלטים, מיסים ממשלתיים ו/או עירוניים החלים ו/או שיחולו על השוכר ו/או שיהיו בנפרד על השוכר (להלן: "התשלומים").
- 9.2 באם לא ישלם השוכר תשלום כלשהו מהתשלומים במועדו, יישלם בכל תשלום שיוטל עקב האיחור כקנס ו/או פיגור ו/או תוספת, והמשכיר יהיה זכאי לשיפוי ולפיצויים מאת השוכר.
- 9.3 השוכר מתחייב להציג למשכיר לפי דרישתו קבלות ו/או חשבוניות ו/או חשבוני
- 9.4 מבלי לגרוע בכל סעד לו זכאי המשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כללי המשכיר יהא רשאי לגרום לניתוק השירותים, כולם או מקצתם, כאשר השוכר יישא בעלות הניתוק והחיבור מחדש ובהוצאות עקיפות שיגרמו למשכיר בגובהן, 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.
- 9.5 השוכר ידאג לרישומו בעיריית _____ כמחזיק וכשוכר הבלעדי של המושכר. כן ידאג השוכר להעביר על שמו את מונה החשמל ו/או המים הקיימים במושכר ולדווח ליתר הרשויות על היותו מחזיק המושכר.

9.6 מובהר ומוסכם בזאת בין הצדדים כי השוכר לא יהא רשאי לעשות שימוש בכל פטור מכל מין וסוג שהוא המוקנה למחזיקי נכסים לרבות אך לא רק בפטור מארנונה בגין נכס ריק ו/או נכס שלא ניתן לשימוש.

10. אחריות

השוכר יהיה אחראי משך כל התקופה בה יעשה שימוש במושכר לכל עבירה ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו כלפי כל אדם ו/או אחר בקשר להחזקת המושכר והשימוש בו ו/או כתוצאה מכך.

11. ביטוח

- 11.1 השוכר יבטח וישלם את עלוניהם של ביטוחי חשבונו את רכושו וכן את המושכר ותכולתו לרבות אביזריו בביטוח מקיף (מבנה ורכוש) כפי שוויו על פי קביעת המשכיר, הכולל סיכוני אש מורחב (לגבי הבנין בלבד) המכסה גם ביטוח וביטוח שמשות וידאג לחדש ביטוח זה עד תום תקופת הביטוח. בתעודת הביטוח ובפוליסה של המושכר יכלל המשכיר כמבוטח נוסף ו/או מוטב והפוליסה תכלול סעיף לפיו היה תהיה ניתנת לביטול ו/או לאי-חידוש אך ורק בהודעה מוקדמת של 60 יום לפחות אשר תימסר גם למשכיר.
- 11.2 השוכר יבטח את המושכר וישלם את עלוניהם גם בביטוח אחריות חוקית כלפי צד ג'. גם בתעודת הביטוח ובפוליסה יכלל המשכיר כמבוטח נוסף ו/או מוטב והפוליסה תכלול סעיפים לפיהם הפוליסה ניתנת לריטול ו/או לאי-חידוש אך ורק בהודעה מוקדמת של 60 יום לפחות אשר תימסר גם למשכיר ו/או מוטב ו/או חזרה נגד המשכיר ותכלול סעיף אחריות צולב.
- 11.3 השוכר יערוך את הביטוח הנ"ל מיד לאחר חתימת ההסכם, וימסור למשכיר העתק מהפוליסות לא יאוחר מ- 10 יום מיום החתימה על ההסכם.
- 11.4 מוסכם בין הצדדים כי במקרה השוכר יבלעדי לכל נזק שייגרם למושכר ו/או לכל נזק שייגרם לציוד כלשהו ברכוש והן על ידי השוכר מתחייב לשפות את המשכיר מייד עם דרישתו לתביעת רכוש ו/או שחוגש נגד המשכיר בגין נזק שייגרם במושכר.

12. העברת זכויות

- 12.1 השוכר לא יהא רשאי להעביר ו/או למסור ו/או לשעבד זכויותיו על פי הסכם זה, ו/או להשכיר את המושכר כולו או כל חלק ממנו בשכירות ו/או למסור לצד ג' כלשהו זכות שימוש או זכות אחרת כלשהי במושכר, בתמורה או שלא בתמורה, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- 12.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12.1 לעיל, השוכר מצהיר ומאשר כי הוא לבדו השוכר של המושכר וכי לא קיים כל אדם אחר ו/או גוף ו/או תאגיד אשר יחד עם השוכר, וכי כל אדם אשר יימצא במושכר, תהיינה זכויותיו תלויות בזכויות השוכר על פי הסכם זה ולא תהיינה לו כל זכויות במושכר.
- 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.

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 לנעול את המושכר, להחליף את מנעוליו ו/או למנוע גישה אליו ע"י השוכר או מי מטעמו בכל דרך שימצא לנכון. בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד כאמור ע"י השוכר, יחשב השוכר או כל מי מטעמו כמי שתפס את המושכר שלא כדין, כאמור בסעיף 18(ב), לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, והמשכיר או מי מטעמו יהיה רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציא מהמושכר כאמור בסעיף 18(ב) האמור, להחליף את מנעוליו של המושכר או למנוע מהשוכר כניסה למושכר בכל דרך שהיא, ולא תהיה לשוכר כל טענה או תביעה כלפי המשכיר או מי מטעמו, לגבי הנזקים שנגרמו לו ו/או למי מטעמו ו/או למיטלטליו כתוצאה מפעולה כאמור.

15. בטוחות

- להבטחת הביטחון והחייבויות המוטלות על המושכר לפי הסכם זה, יתן השוכר למשכיר, במעמד חתימת הסכם זה את הבטוחות הבאות:
- 15.1 שטרי חוב סחירים ובלתי מותנים, בתנאים ובנוסח שיקבע המשכיר, וזאת על סך _____ ₪ (_____ דולרים) כל שטר. המשכיר רשאי להשלים בשטרות את מועדי הפרעון וכל הוצאות שישלם, וכל זאת בהקשר עם סעיף 15.3 להלן.
- 15.3 המשכיר יחייב לממש את הבטוחות המפורטות לעיל, בכל מקרה בו יגיעו לו כספים או שתופס הנכס המושכר של השוכר או מי מטעמו.
- 15.4 מימוש בטוחה מהבטוחות הנ"ל לעיל לא יפטור את השוכר מלקיים את החובה שבשל הפרתה נעשה על מכל סעד אחר לו זכאי המשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
- 15.5 עם סיום תקופת השכירות יחולק כל החשבון לחייבויות של השוכר לפי הסכם זה, להנחת דעתו של המשכיר ולפי קבלתו הבלעדית, המשכיר לשוכר את הבטוחות המפורטות לעיל.
- 15.6 הערבים על שטרי החוב, מסכימים בזוהר כי גם אם יוכרזו בטוחות השכירות לרבות הגדלת דמי השכירות ו/או הארכת תקופת השכירות לעמוד ערבותם בתוקף. הערבים מסכימים כי על השוכר מוטלת החובה להודיע על הפרת תקופת השכירות, והם מצהירים כי באם לא יפעל כאמור, תהיה להם כל אחריות בענין כלפי המשכיר.

16. פינוי המושכר

- 16.1 בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה כדין על ידי המשכיר:
- 16.1.1 יפנה השוכר את המושכר מחזקתו וימסור אותו למשכיר, וישלם את חובותיו כל 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.

- 17.1 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.
- 17.3 מוסכם ומוצהר 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 מכח כל דין אחר הקיים ו/או שיהיה קיים במועד ההפרה.
- 17.4 הצדדים מסכימים כי רק אישור בכתב מטעם המשכיר לשוכר על קבלת דמי שכירות יהווה אישור לשוכר על תשלום דמי שכירות למשכיר, והכל בכפוף להוראות הסכם זה. אין להניח או לשמע בטענה כי שילם ולא קיבל קבלה ו/או אישור בכתב מהשוכר ו/או כי הוסכם בוצע באופן אחר.
- 17.5 הסכם זה משקף את כל הסכם וסוכם בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או הסכם אחר, שנעשו, אם נעשו, בין הצדדים קודם לחתימתו.
- 17.6 כל שינוי או תיקון בהסכם תנאי מתנאיו או ויתור על זכות מזכויות המשכיר על פיו יהיו בני תוקף אם יעשו משותף ויכתב על ידו.
- 17.7 אי הפעלה במועד ובין במועד של כל זכות מזכויות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לא תחשב כויתור עליה. אין עיכוב מצד המשכיר בדבר עמידה על זכויותיו או דרישות מצידו. יחזרו או ייכבדו בנקיטת צעדים משפטיים מצידו וכן קבלת כספים על ידו משכירות, לא יפגעו במאומה בזכויותיו של המשכיר לפי הסכם זה ותנאיו.
- 17.8 מותנה ומוסכם בזאת כי המשכיר לא יהא רשאי לדמי השכירות כל סכום וכל תשלום גם אם הוא סבור שמגיע לו מן המשכיר. בהתאמה מוותר בזאת השוכר על זכות הקיזוז כאמור.
- 17.9 כל הודעה שתישלח ע"י צד למישהו בדואר רשום עפ"י המכתב במבוא וכן כל הודעה שתישלח לשוכר ע"י המשכיר לכתובת המושכר, תיחשב השכירות תיחשב שנתקבלה בחלוף 72 שעות ממשלוחה.
- 17.10 לביהמ"ש בראשון לציון ותל אביב תהא מלכת שיפוט בלעדית בכל הנוגע להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים ע

השוכר

המשכיר