

**הסכמי שכירות לנכסים מסחריים**  
**הסכם שכירות שקלי למחסן כולל ערבות**  
**בניאית (לטובת המשכיר)**

**דאגת**

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 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 טיסקי

טל. 03-5680888, פקס. 03-5680899



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

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

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

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

### מצד אחד

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

### מצד שני

הואיל והמשכיר הנזכר הינו מחסן של מחסן טוב מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "המושכר");

והואיל וברצון השוכר לשכור את המושכר בשכירות בלתי מוגנת והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר בשכירות בלתי מוגנת את המושכר על פי תנאי הסכם זה.

### 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 ומצבו ומוצאו 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: \_\_\_\_\_) שתחילתה ביום \_\_\_\_\_ וסיומה ביום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת השכירות").

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 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 עובר הזמן שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

6. מטרת השכירות

מטרת השכירות הינה ל- \_\_\_\_\_ בלבד. השוכר מתחייב כי לא יעשה במושכר שימוש למטרה אחרת אלא ברשות מפורשת מראש ובכתב.

7. המושכר והשימוש

7.1. השוכר מחוייב להשתמש במושכר לצורך \_\_\_\_\_ ולא 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 עליו שלטים או סימנים מחוץ למושכר ולא בכל חלק אחר. על אף האמור השוכר יהא רשאי לציב שילוט מורשה בדגו בהתאם לרישיון כחוק ולאחר שיקבל את אישורו של הוועדה מראש ורשום.

7.3. השוכר מתחייב לקיים ולשמור על כלל חוקי העזר, תקנות, צווים ותכניות בנין עיר של כל רשות ממשלתית החלים לגבי המושכר או 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 שינוי בו (להלן: "נזק"), ובכל פעם שיגרם נזק ע"י השוכר ו/או מי מטעמו, יישלם השוכר למשכיר על הנזק 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, בין בדין ובין בדרך 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 האחרונים 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 הדיור יחול על השוכר וישולם על ידו ביחד עם כל תשלום מתשלומי דמי השכירות הממור 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 לרבות מסים, מס שלטים, מיסים ממשלתיים ו/או עירוניים החלים ו/או שיחולו על השוכר ו/או שיהיו בבעלותו או שינתנו לשוכר (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 בהתאמה לביטוחי 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 לביטול ו/או לאי-חידוש אך ורק בהודעה מוקדמת של 60 יום לפחות אשר תימסר גם למשכיר ו/או מוטב והחזרה 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 התחייבויות המוטלות לפי הסכם זה, יתן השוכר למשכיר, במעמד חתימת הסכם זה את כל החפצים המפורטים להלן:

- 15.1 להבטחת קיום כל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם זה, ימציא השוכר למשכיר עד ל- 7 ימים לפני תחילת השכירות ערבות אוטונומית בלתי מותנית של בנק למשך כל תקופת השכירות. סכום קרן הערובה שלושה חודשי דמי שכירות, בנוסח המצורף להסכם זה.
- 15.2 המשכיר יהיה רשאי לממש את היתרון הפורטות לעיל, לפי בחירתו, בכל מקרה בו יגיעו לו כספים או שתופר ערבות של השוכר על פי הסכם זה.
- 15.3 מימוש בטוחה לא יפגע בהשכרת המושכר למשכיר מלקיים את החובה שבשל הפרתה נעשה, ולא יגרע מכל סעד אחר לרבות סעיף המס' 18 לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
- 15.4 עם סיום תקופת השכירות יחולק כל החשבון המייביות של השוכר לפי הסכם זה, להנחת דעתו של המשכיר ולפי קבלתו הבלעדית, המשכיר לשוכר את הבטוחה המפורטת לעיל.

## 16. פינוי המושכר

- 16.1 בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה כדין על פי סעיף 18(ב) לחוק המקרקעין, 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 במועד אחר, במועד המפורט להלן, יציג בפניו קבלות על תשלום כל התשלומים ויחזיר את כל החפצים המושכר.
- 16.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, במסגרת פינוי המושכר יפגש השוכר עם המשכיר דמי שכירות בסך של \_\_\_\_\_ (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.
- 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 וקבלה לשוכר על תשלום דמי שכירות למשכיר, והכל בכפוף להוראות הסכם זה. השוכר לא יישמע בטענה כי שילם ולא קיבל קבלה ו/או אישור בכתב מהמשכיר ו/או שתשלום בוצע באופן אחר.
- 17.5 הסכם זה אינו יחול על שמוסכם וסוכם בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או הסכם אחר, שנעשה בעבר, בין הצדדים קודם לחתימתו.
- 17.6 טיפוני או תיקון בהסכם זה או בתנאי מתנאיו או ויתור על זכות מזכויות המשכיר על פיו יהיו בני תוקף רק אם יעשו מראש ובכתב על ידו.
- 17.7 אי הפעלה בין בכלל ובין חלקי כל זכות מזכויות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לא תיחשב כהסכמה עליו. איחור או עיכוב מצד המשכיר בדבר עמידה על זכויותיו או דמי מזכיו, או איחור או עיכוב בנקיטת צעדים משפטיים מצידו וכן קבלת כסף על ידו, או דמי שכירות, יגעו במאומה בזכויותיו של המשכיר לפי הסכם זה ותנאיו.
- 17.8 מותנה ומוסכם בזאת כי לא יהא רשאי לקזז כנגד דמי השכירות כל סכום וכל תשלום גם אם הושלם או יגיע לו מאת המשכיר. בהסכמה מוותר בזאת השוכר על זכות הקיזוז כאמור.
- 17.9 כל הודעה שתישלח ע"י המשכיר למשנהו בדבר שום עפ"י תבתו שבמבוא וכן כל הודעה שתישלח לשוכר ע"י המשכיר לפי המושכר, בתקופת השכירות תיחשב שנתקבלה בחלוף 72 שעות ממשלוחה.
- 17.10 לביהמ"ש בראשון לציון ותל אביב יהא סמכות שיפוט בלעדית בכל הנוגע להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים לחתום

המשכיר

השוכר

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

נוסח ערבות לקיום תנאי הסכם



לכבוד,

\_\_\_\_\_ ("המשכיר")

ג.א.נ.,

הנדון:

ע"פ בנקאית מס' \_\_\_\_\_

1. על פניו של \_\_\_\_\_ (להלן - "המבקש"), אנו ערבים בזה  
לכם בערבות מוחלטת לתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד  
לסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח (להלן - "סכום הערבות")  
שתדרשו מאת המבקש.

סכום הערבות צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:

א. מדד המחירים לצרכן מרשום \_\_\_\_\_ המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש  
על ידי הלשכה הלאומית לסטטיסטיקה.

ב. אם יתברר בעת הליך סכום הערבות כי ממנו כי מדד המחירים  
הידוע ביום התשלום כאמור ("המדד") השתנה ביחס למדד  
המחירים בגין חודש \_\_\_\_\_ 2008 שהתפרסם \_\_\_\_\_ (להלן -  
"המדד המקורי") בין הבין המדד החדש למדד המקורי.

(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים לצרכן יקראו-  
"סכום הערבות הצמוד").

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם למייל \_\_\_\_\_  
התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום \_\_\_\_\_  
ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם אחריות להוכיח את  
דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום 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 ההצמדה.

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

---

דורמא