

הסכמי שכירות לנכסים מסחריים

## הסכם שכירות שקלי למחסן כולל שטרי חוב וערבים (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 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



חשבים ה.פ.ס. מידע עסקי 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 ומצבו וזאת 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").



- 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 מהשוכר יהיה "המדד היסודי". יהיה גבוה מהמדד שפורסם במועד חתימת הסכם זה והוא יחשב "המדד היסודי" עליו יחול 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 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, מיסים ועד בית, מים, חשמל וטלפון ולרבות תשלומי חובה למוסדות, מס שלטים, מיסים ממשלתיים ו/או עירוניים החלים ו/או שיחולו על המושכר ו/או שיהיו בגובהם שניתנו לשוכר (להלן: "התשלומים").
- 9.2 באם לא ישלם השוכר תשלום כלשהו מהתשלומים במועדו, יחול על כל 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 יחול על 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 במסגרת המבנה) 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 ורכושו 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 וזכות השבוב והחזרה נגד המשכיר ותכלול סעיף אחריות צולמת.
- 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.

- 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, ובשל 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 השוכר מצהיר ומאשר כי לא השקיע, לא שילם ולא התחייב לשלם כל סכום כסף שהוא ו/או תשלום אחר מכל סוג שהוא עבור ו/או בקשר לשינויים ו/או שיפוצים ו/או תיקונים ו/או שיפורים במושכר אשר מקנים לו זכויות כשלהן במושכר. במידה ושילם השוכר סכום כסף כלשהו, או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא או התחייב לשלמו כאמור לעיל, או יבצע השקיע, או שילם או התחייב לשלם במושכר לרבות בצידוד ובמתקנים, הוא יהא מנוע מלטעון כי יש בתשלום זה תשלום דמי מפתח ו/או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר, והוא יחויב לשלם ו/או להשקיע באמורים לעיל ייחשבו כמעשה של התנדבות מצידו של השוכר, ו/או לא מקנה לו כל זכויות כלל מן וסוג שהם כנגד המשכיר.

14. סעדים ותרופות

- 14.1 מוצהר ומוסכם בין הצדדים, כי הצדדים הסכימו, כי וזאת הסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 ו-17 או כל אחד מהם לרבות המועדים הקבועים בהם, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם, ובלבד שיש להם הנפגע נתן לצד האחר כתב המפרט את ההפרה וכי הצד האחר לא תיקן את ההפרה, תוך 5 ימים מיום קבלת ההודעה. אולם אם מדובר בהפרה חוזרת של סעיף מסוים, לא יהיה המשכיר חייב במתן הודעה כאמור, ויוכל לבטל את ההסכם עקב ההפרה, ללא מתן הזדמנות לתקן את ההפרה.
- 14.2 מבלי לגרוע מכל סעד עפ"י דין ו/או עפ"י משפט, המשכיר יהיה זכאי לבטל הסכם זה, לפנות את השוכר מן המושכר ו/או לתבוע את השוכר למושכר ו/או למנוע מהשוכר להיכנס למושכר בקרוב או יותר מהמקרה הרגיל:
- 14.2.1 השוכר לא שילם תשלום דמי מפתח שהוא חייב לשלם בהסכם זה, לרבות דמי השכירות, בתוך 5 ימים מן המועד שבו חייב לשלם בתשלום.
- 14.2.2 הוטל עיקול על נכסי השוכר ו/או נכסיו של השוכר הוטל לפועל, והוא לא הופסק תוך 5 ימים מיום שנודע לשוכר על פתיחת הפיקדון כאמור, ו/או הוגשה נגד השוכר בקשה להכרזתו כפושט רגל ו/או מונה לו כפושט רגל ו/או נכסים ו/או חפץ.
- 14.3 מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לכל סעד אחר, המשכיר יחויב לשלם לדין, הרי שכל פיגור בתשלום שהשוכר חייב לשאת בו על פי הסכם זה, ישא ריבית בשיעור הריבית המרבית על משיכת יתר חריגה בחשבונות ח"ד הננו בתקופות הרלבנטיות בבנק הפועלים, מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד הפועל. 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



- 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 בכתב 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. החור או עיכוב 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 למשכיר בדואר רשום עפ"י פירוט במבוא וכן כל הודעה שתישלח לשוכר ע"י המשכיר לכתובת המושכר, תהא תחת השכירות תיחשב שנתקבלה בחלוף 72 שעות ממשלוחה.
- 17.10 לביהמ"ש בראשון לציון ותל אביב תהא מכות שיפוט בלעדית בכל הנוגע להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים ע

השוכר

המשכיר