

הסכמי שכירות לנכסים מסחריים
**הסכם שכירות שקלי למשרד כולל שטרי חוב
וערבים (לטובת המשכיר)**

דאגות

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 עסקי 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

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

והוא/היא _____ ת.ז. _____ (טל': _____) (להלן: "המושכר")
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 כשם להסכם.
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) שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות").

5.1. השוכר לא יתקין במושכר מתקנים המחברים למושכר ולא יבצע שינויים במושכר ובמחברים 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 ל- _____ בלבד. השוכר מתחייב כי לא יעשה במושכר שימוש למטרה אחרת אלא בהתאם לשימוש המפורט בראש 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 לשימוש במושכר מראש ובהתאם לתנאיו.

7.3. השוכר מתחייב לקיים ולשמור על כלל חוקי העזר, תקנות, צווים ותכניות בנין עיר של כל רשות ממשלתית או מקומית 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 ישלם 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, יחוייב השוכר לשלם למשכיר על 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 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 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 למוסדות, 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.

- 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 ישלם או ישלם במושכר לרבות בציד ובמתקנים, הוא מנוע מלטעון כי יש בתשלום זה תשלום דמי מפתח ו/או תשלום לפי סעיף 82 לחוק הגנת הדייר, והוא מוותר ו/או ההשקיע והאמורים 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 ו/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 חוק, המשכיר יהיה זכאי לבטל הסכם זה, לפנות את השוכר מן המושכר ו/או למנות שירותים למושכר ו/או למנוע מהשוכר להיכנס למושכר בקרבתו או יותר מהמקום 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 יישא עליו כל דין, הרי שכל פיגור בתשלום שהשוכר חייב לשאת בו על פי הסכם זה, ישא ריבית בשיעור הריבית המרבית על משיכת יתר חריגה בחשבונות ח"ד, הנוגעת 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

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 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.
- 15.2 ערבות אישית של ערבים לשביעות רצונו של המשכיר, אשר יחתמו הן בשולי הסכם זה והן בערבות אוואל על-גבי הסכם זה.
- 15.3 המשכיר יהיה רשאי לממש בטוחות אלו או יאמר מהבטוחות המפורטות לעיל, לפי בחירתו, בכל מקרה בו יגיעו לבטוחות אלו או שתופר התחייבות של השוכר על פי הסכם זה.
- 15.4 מימוש בטוחה מוטלת על מורות לעיל לא יפטור את השוכר מלקיים את החובה שבשל הפרתה נעשה, ולא יעלם מכל סעד או משכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
- 15.5 עם סיום תקופת השכירות וסלול החשבונות והתחייבויות של השוכר לפי הסכם זה, להנחת דעתו של המשכיר וקביעתו הבלעדית, יציר לשוכר את הבטוחות המפורטות לעיל.
- 15.6 הערבים מסכימים בזה כי גם אם יוכנסו שטרי בתנאי השכירות הגדלת דמי השכירות ו/או הארכת תקופת השכירות לעמוד ערבותם בהתאם לסעיף זה. הערבים מסכימים כי על השוכר מוטלת החובה להודיעם על הארכת תקופת השכירות, והם מצהירים כי באם לא יפעל כאמור לא תהיה בטוחה זו יעילה.

16. פינוי המושכר

- 16.1 בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה כפי שיקבע המשכיר:
 - 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.
- 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, ו/או שיהיה קיים במועד ההפרה.
- 17.4 הצדדים מציינים כי מטעם המשכיר לשוכר על קבלת דמי שכירות יהיו שוטרים וקבלה יחידה על תשלום דמי שכירות למשכיר, והכל בכפוף להוראות הסכם זה. השוכר לא ימנה בטענה כי שילם ולא קיבל קבלה ו/או אישור בכתב מהמשכיר ו/או כי התשלום בוצע באופן אחר.
- 17.5 הסכם זה משקף את כל הסכמים ומוסכמים בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או הסכם אחר, שנעשו, אם נעשו, קודם לתאריך זה.
- 17.6 כל שינוי או תוספת בהסכם זה או בתנאי מתנאיו או ויתור על זכות מזכויות המשכיר על פיו יהיו בטלים ויבטלו את כל מה שנעשה על ידי השוכר.
- 17.7 אי הפעלה בין בכלל ובין בחלק מההסכם על ידי השוכר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לא תיחשב כניכוח או איחור או עיכוב מצד המשכיר בדבר עמידה על זכויותיו או דרישה מצידו או איחור או עיכוב בנקיטת צעדים משפטיים מצידו וכן קבלת כספים על ידו, או דמי שכירות, לא יחשבו כזכויותיו של המשכיר לפי הסכם זה ותנאיו.
- 17.8 מותנה ומוסכם בזאת כי השוכר הוא רשאי לקזז כנגד דמי השכירות כל סכום וכל תשלום גם אם הוא סבור שממנו מאת המשכיר. בהתאמה זו תהיה בזאת השוכר על זכות הקיזוז כאמור.
- 17.9 כל הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בדואר רגיל ע"י כתובתו ו/או וכן כל הודעה שתישלח לשוכר ע"י המשכיר לכתובת השוכר, בתקופת התקפות החוזה תיחשב שנתקבלה בחלוף 72 שעות ממשלוחה.
- 17.10 לביהמ"ש בראשון לציון ותל אביב תהא סמכות שיפוטית בדין זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

השוכר

המשכיר

ערבות אישית

אנו הח"מ _____, ת.ז. _____ מרחוב _____ ו- _____, ת.ז. _____
מרחוב _____ ערבים בזה באופן מוחלט ובלתי חוזר לכל התחייבויות
השוכר בהסכם זה.

אנו מתחייבים בזה לשלם למשכיר, כל סכום שעל-פי הסכם זה על השוכר לשלם למשכיר ו/או
לרשויות וזאת בתוך 10 ימים מעת משלוח דרישה מהמשכיר אלינו בכתב ובדואר רשום ומבלי
שהמשכיר יהא חייב לנמק את בקשתו.

ערבותנו זו תישאר בתוקף גם אם המשכיר ייתן לשוכר ארכה, הנחה או ויתור כלשהו הקשורים
בהסכם זה וכן אם יחול בדמי השכירות וגם מבלי שהמשכיר יהיה חייב להודיע לנו על מתן
הארכה או השינויים.

ערבות זו היא עצמאית ואוטונומית וצמאית ונהנה תלויה בקיום התחייבויות השוכר ואנו מוותרים על כל
טענה לנזק הערבות תשכ"ז- 1967 ולפי כל דין אחר.

האשראי