

הסכמי שכירות לנכסים מסחריים

הסכם שכירות שקלי לקליניקה כולל ערבות בנקאית (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 ו/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 עיסקי

טל. 03-5690888, פקס. 03-5690899



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': _____) (_____)
מרח' _____ מס' _____ ב- _____
(להלן: "המשכיר")

מצד אחד

ובין: _____ ת.ז. _____ (טל': _____) (_____)
מרח' _____ מס' _____ ב- _____
(להלן: "המוכר")

מצד שני

הואיל והמשכיר הנו בעל הדין של קליניקה הנמצאת ברחוב _____ מס' _____ ב- _____
(להלן: "המוכר");

והואיל וברצון השוכר לשכור את _____ בשכירות בלתי מוגנת והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר
בשכירות בלתי מוגנת _____ המושג על פי תנאי הסכם זה;

לפיכך הוסכם ונזכר והוא בין הצדדים לקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד ומי יישמשו לפירוש הסכם.

3. הצהרות השוכר

השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 כי אין כל מניעה משפטית או אחרת להתקשרות.
- 3.2 כי מכיר את המושכר, ראה ובדק את המושכר וסביבתו ומצא את המצב טוב, תקין וראוי לשימוש ומתאים למטרותיו, והוא מוותר בזאת על כל ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר למושכר, לרבות טענות 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 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 מהמושכר. במקרה כאמור, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות אף אם פונה מהמסר וזאת 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 אלא בהסכמת המשכיר מראש ובכתב.

7. המושכר והשימוש בו

- 7.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן שלא יגרום למטרד או הפרעה אחרת למאן שהוא ומבלי לגרוע מכלליות השימוש המותר לשימוש המושכר וסביבתו.
- 7.2. השוכר לא יתלה ו/או יעמיד על טיפוסים או סימנים מחוץ למושכר ולא בכל חלק אחר. על אף האמור השוכר יהיה אחראי לציב שילוט מורשה כדין בהתאם לרישיון כחוק ולאחר שיקבל את אישור הטל המס'_____. מראש ובכתב.
- 7.3. השוכר מתחייב לקיים ולשמור את כל ההגבלות, החוקים, תקנות, צווים ותכניות בנין עיר של כל הרשויות מוסמכות וכולים לגבי השוכר ו/או לגבי השימוש במושכר וכן להפעיל את המושכר בהתאם לכל הוראות כל דין. השוכר יתחייב לקבל על חשבונו רישיון לניהול עסק, אם דרוש לרישיון עפ"י חוק ו/או רישיון הדרושים לצורך הפעלת עסקו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, השוכר ישפה את המשכיר בגין כל נזק או תשלום אשר המשכיר יחוייב בו בגלל הפרת סעיף זה.
- 7.4. השוכר מתחייב להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן ולמנוע קלקול או נזק בו (להלן: "נזק"), ובכל פעם שיגרם נזק ע"י השוכר ו/או ע"י אחר, מן הנזק השוכר לפיקוד מיד ועל חשבונו. במקרה שהשוכר לא יתקן מיד את הנזק, מבלי לפגוע בכל סעד אחר לפי הסכם זה או לפי כל דין, לתבוע מהשוכר, הן בתקן השכירות והן לאחר מכן, את המחיר המשוער ו/או את ההוצאות המשוערות של התיקון 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. 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 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 התשלומים המגיעים מן השוכר למשכיר יהיה צמודים למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות) (לעיל ולהלן: "המדד"). ואופן שאם המדד האחרון שפורסם לפני מועד הפירעון בפועל של כל תשלום (למעט "החדש") יהיה גבוה מהמדד שפורסם במועד חתימת הסכם זה (להלן: "המדד היסודי") יהיה על השוכר לשלם את התשלום כשהוא מוגדל בשיעור שבו 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 ידוע לו כי ו/או היטל ו/או אגרה שיוטלו אם יוטלו, על פי דין, על השכרת חנויות, שטחים או שירותים, יישולמו על ידו ביחד עם כל תשלום מתשלומי דמי השכירות, כפי יעיל.

9. מסים ותשלומים

- 9.1 השוכר ישא וישלם על כל התשלומים בגין השימוש ו/או אחזקת המושכר מתחילת תקופת השכירות ועד תום תקופת השכירות ו/או פינוי המושכר, לרבות תשלומי מסים, מיסי עיר, ארנונות, היסודי, מיסי ועד בית, מים, חשמל וטלפון ולרבות תשלומי מס, מס עסקי, מס שלטים, מיסים ממשלתיים ו/או עירוניים החלים ו/או שיחולו על המושכר ו/או שיהיו בגין שירותים שינתנו לשוכר (להלן: "התשלומים").
- 9.2 באם לא ישלם השוכר תשלום כשהוא מהתשלומים לעדו, ישא השוכר בכל תשלום שיוטל עקב האיחור כקנס ו/או פיגור ו/או _____, והמשכיר יחויב לשיפוי ולפיצויים מאת השוכר.
- 9.3 השוכר מתחייב להציג למשכיר לפי דרישתו קבלות על ביצת התשלומים.
- 9.4 מבלי לגרוע בכל סעד לו זכאי המשכיר לפי הדין, יחויב השוכר לשלם את כל המס, חשבוניות, רשאי לגרום לניתוק השירותים, כולם או מקצתם, כאשר השוכר לא בעלות הניתוק והחיבור מחדש ובהוצאות עקיפות שיגרמו למשכיר בגין הניתוק. במקרה בו לא ישולם תשלום כלשהו מהתשלומים ו/או לא ישולמו דמי השכירות, יחויב חלק מהם במועד, 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 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 והחזרה נגד המשכיר ותכלול סעיף אחריות צולק.
- 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 שרכוש והן עליון. 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 ערבות זה יגובה שלושה חודשי דמי שכירות, בנוסח המצורף להסכם זה.
- 15.2 המשכיר יהיה רשאי לממש את חובותיו המפורטות 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 המפורט להלן 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 מחזו, 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 במושכר אחר, ויפנה את המושכר למשכיר, יציג בפניו קבלות על תשלום כל התשלומים ויחזיר את כל החפצים המפורטים להלן.
- 16.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, במידה שישלם פינוי 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 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 יחיד למוסכם וסוכם בין הצדדים ומבטל כל מצג ו/או הסכם אחר, שנעשה בעבר, הווה או יבוא, בין הצדדים קודם לחתימתו.
- 17.6 שנינו 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 מזכירתו 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 תבנתו שבמבוא וכן כל הודעה שתישלח לשוכר ע"י המשכיר למושכר, 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 על החתום

השוכר

המשכיר

נוסח ערבות לקיום תנאי הסכם

בנק _____

סניף _____

לכבוד,

_____ ("המשכיר")

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן - "המבקש"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות חלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום שפירוטו מצוי בתוספת מס' _____ ש"ח (להלן - "סכום הערבות") שהתחייבם מאת המבקש.

סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:

א. מדד המחירים לצרכן - וישו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. אם יתברר בעת תשלום הסכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום _____ כאמור (להלן - "המדד החדש") השתנה ביחס למדד המחירים _____ חודש _____ 2008 שהתפרסם ביום _____ (להלן - "המדד המקורי") יחס שבין המדד החדש למדד המקורי.

(סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה יהיה למדד המחירים לצרכן כאמור יקראו- "סכום הערבות הצמוד").

2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם את הסכום הנדרש לאוחר משלם לכם מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו _____ ורשומה _____, כל עוד לא הונקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עלינו חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את הסכום הנדרש.

3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפני קול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות 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]