

הסכמי שכירות לנכסים מסחריים

## הסכם שכירות שקלי לקליניקה 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



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

טל. 03-5680888, פקס. 03-5680899

## הסכם שכירות בלתי מוגנת

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

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

### מצד אחד

ובין: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (טל': \_\_\_\_\_) ( \_\_\_\_\_  
מר' \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "המוכר")

### מצד שני

**הואיל** והמשכיר הנו בעל היתר של קליניקה הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "המוכר");

**הואיל** וברצון השוכר לשכור את \_\_\_\_\_ בשכירות בלתי מוגנת והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר  
בשכירות בלתי מוגנת \_\_\_\_\_ המושגת 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 זו.
- 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 תביעה 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) 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 חשבונו 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 מהמשכיר לזאת עבור הזמן שיידרש להחזרת המושכר למצבו הקודם.

6. מטרת השכירות

מטרת השכירות הינה קליניקה. 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 חייב שילוט מורשה כדין בהתאם לרישיון כחוק ולאחר שיקבל את אישור הטל המוסמך מראש ובכתב.
- 7.3. השוכר מתחייב לקיים ולשמור את כל ההגבלות, החוקים, תקנות, צווים ותכניות בנין עיר של כל גופות מוסמכות וכולים לגבי השוכר ו/או לגבי השימוש במושכר וכן להפעיל את המושכר בהתאם לכל הוראות כל דין. על השוכר 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 בגין 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, מלבד הנזק שהשוכר לא יתקן 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 הניזק, 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 (להלן: "המדד 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, שישלם על השכרת השלום על ידו ביחד עם כל תשלום מתשלומי דמי השכירות, כפי שיקבע.

## 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 השוכר ו/או שיהיו בגין ירקותים שינתנו לשוכר (להלן: "התשלומים").
- 9.2 באם לא ישלם השוכר תשלום כלשהו מהתשלומים לעדו, ישא השוכר בכל תשלום שיוטל עקב האיחור כקנס ו/או פיגור ו/או ענישין, והמשכיר יחויב לשיפוי ולפיצויים מאת השוכר.
- 9.3 השוכר מתחייב להציג למשכיר לפי דרישתו קבלות על ביצוע התשלומים.
- 9.4 מבלי לגרוע בכל סעד לו זכאי המשכיר לפי הדין, השוכר יחויב בעלות הניתוק 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, יחול 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 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 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 לאחר חתימת ההסכם, וימסור למשכיר העתק מהפוליסות לא יאוחר מ- 15 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 התחייבות 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 כערבות בערבות אוואל על-גבי הסכם זה.
- 15.3 המשכיר יהיה רשאי לממש את זכותו או ימנע מהבטוחות המפורטות לעיל, לפי בחירתו, בכל מקרה בו יגיעו לבטוחות 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 יעיל מכל סעד או תביעה המשכיר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.
- 15.5 עם סיום תקופת השכירות וסגירת 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 תקופת השכירות פקודתית.

## 16. פינוי המושכר

- 16.1 בתום תקופת השכירות, או עם ביטולו של הסכם זה כפי שצוין במשכיר:
  - 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 יבטענה 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 ידו.
- 17.7 אי הפעלה בין בכלל ובין בחלק כל זכות מזכויות המשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין לא תיחשב כויתור. כל איחור או עיכוב מצד המשכיר בדבר עמידה על זכויותיו או דרישת מציאת איחור או עיכוב בנקיטת צעדים משפטיים מצידו וכן קבלת כספים על ידו, או דרישת שכירות, לא תיחשב כויתור על זכויותיו 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 שמדובר במאת המשכיר. בהתאמה זו תהיה בזאת השוכר על זכות הקיזוז כאמור.
- 17.9 כל הודעה שתישלח ע"י צד למשנהו בדואר רגיל עפ"י כתובתו ו/או וכן כל הודעה שתישלח לשוכר ע"י המשכיר לכתובתו ו/או שכתב, 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 אם המשכיר ייתן לשוכר ארכה, הנחה או ויתור כלשהו הקשורים  
בהסכם זה וכן אם ימשיך להשכיר את המבלי שהמשכיר יהיה חייב להודיע לנו על מתן  
הארכה או השכיר החדל.

ערבות זו הינה עצמאית ואוטונומית ואינה תלויה בקיום התחייבויות השוכר ואנו מוותרים על כל  
טענה לפי חוק הערבות תשכ"ז-1967 ודן אחר.

\_\_\_\_\_

**ארימא**