**הסכם שכירות בלתי מוגנת**

שנערך ונחתם בתל אביב ביום \_\_\_ לחודש \_\_\_\_ בשנת 2022

**בין**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

מרח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(יכונה להלן: "**המשכיר**") **מצד אחד**

**לבין**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

באמצעות:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

במושכר

(יכונו להלן ביחד ולחוד: "**השוכר**") **מצד שני**

**הואיל:** והמשכיר הינו בעל זכויות החכירה בנכס המהווה מבנה מסחרי וכל המחובר לו חיבור של קבע ברחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (גוש \_\_\_\_\_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (להלן: "**המושכר**");

**והואיל:** ובמושכר הייתה מופעלת חנות \_\_\_\_\_\_\_ בשם **"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_"** על ידי חברה בשם **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (להלן ובהתאמה: **"העסק" ו-"החברה"**);

**והואיל:** והשוכר מבקש להפעיל במושכר את ה\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, בהתאם לתנאי הסכם זה;

**והואיל:** והשוכר לא שילם ולא ישלם למשכיר או לכל אדם אחר עבור המושכר, כל סכום שהוא ללא יוצא מהכלל של דמי מפתח או כל סכום אחר העשוי להיחשב כדמי מפתח בגין שכירת המושכר;

**הואיל**: והצדדים מצהירים בזאת כי השכירות הנקשרת ביניהם על פי הסכם זה אינה בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 (להלן: "**החוק**"), וכי דיני הגנת הדייר לא יחולו על שכירות המושכר ועל הצדדים להסכם זה;

**והואיל** והמשכיר מעוניין ומסכים להשכיר את המושכר לשוכר, וברצון השוכר לשכור את המושכר מאת המשכיר, הכל בתנאים המפורטים בהסכם זה;

**לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:**

# **מבוא**

## המבוא והנספח להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.

## כותרות הסעיפים באות לצורך הנוחיות בלבד ואין לפרש תנאי מתנאי הסכם זה לפיהן.

# **שכירות שאינה מוגנת**

## השוכר מצהיר בזה כי הוסבר לו וכי הוא הבין, לאחר שנועץ עם מי מטעמו, כי אין בחתימתו על הסכם זה כדי להקנות לו זכויות שכירות מוגנות ו/או כל זכות של הגנה על פי דיני הגנת הדייר במושכר, וכי הוא לא יהא לדייר מוגן כמשמעותו בחוק ו/או בכל חיקוק העשוי להקנות לו מעמד כזה או דומה לזה.

## השוכר מצהיר כי לא נתבקש, לא הציע, לא שילם ולא ישלם כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות בעבור המושכר בכל צורה שהיא, ולא יהיה מוגן על ידי דיני הגנת הדייר בכל צורה שהיא, גם אם על פי הסכם זה יבצע השוכר עבודות בניה ו/או אחרות במושכר בהרשאת המשכיר.

# **תקופת השכירות ומטרתה**

## מטרת השכירות הינה הפעלת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: "**מטרת השכירות**"), והשוכר מצהיר כי הוא יודע כי עליו לנהוג על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

## כל שימוש אחר שאינו בגדר מטרת השכירות במושכר, כולו או מקצתו, יחשב כשינוי מטרת השכירות וכהפרה יסודית של הסכם זה.

## המשכיר משכיר בזאת לשוכר, והשוכר שוכר בזאת מן המשכיר את המושכר לתקופת שכירות של חמש שנים המתחילה ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ומסתיימת ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(להלן: "**תקופת השכירות**") בתנאים המפורטים בהסכם זה.

## כמו כן, בכפוף לאישור המשכיר בכתב וכן בכפוף לעמידת השוכר בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה, תעמוד לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות בחמש שנים נוספות, דהיינו : בין \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_להלן: **"תקופת האופציה"**).

## כדי לממש את האופציה הנ"ל, על השוכר ליתן הודעה מראש ובכתב בת 4 חודשים למשכיר וכן למסור בטחונות עבור תקופת האופציה כאמור ובהתאמה להוראות הסכם זה.

## למען הסר ספק, ככל שלאחר תום תקופת השכירות נותר השוכר במושכר ו/או לא פינה את המושכר באופן מלא ובהתאם לנדרש לפי הוראות הסכם זה, רשאי המשכיר לראות בכך כמימוש תקופת האופציה והשוכר יהא חייב במלוא דמי השכירות ובמלוא התשלומים, החיובים והחובות המוטלים עליו מכוח הסכם זה – בעבור כל תקופת האופציה.

## כמו כן מובהר כי במידה והשוכר נטש את המושכר או פינה אותו טרם הסתיימה כל תקופת השכירות או האופציה, לפי העניין. יהא השוכר חייב במלוא דמי השכירות ובמלוא התשלומים, החיובים והחובות המוטלים עליו מכוח הסכם זה – בעבור כל תקופת השכירות ו/או האופציה לפי העניין.

## כל הוראות הסכם זה יחולו גם על תקופות האופציה, בשינויים המחויבים.

## למען הסר ספק, בתום תקופת השכירות, או האופציה, ככול שתמומש, לפי העניין, ישיב השוכר למשכיר את המושכר כשהוא נקי מכל חפץ ואדם ונקי וכשכל מערכותיו תקינות ועובדות כראוי. כן, יציג השוכר אסמכתאות לביצוע גמר חשבון מול עיריית פ"ת, חברת חשמל, תאגיד המים, חברת הגז וכל מוסד ו/או גורם רלוונטי.

## בתום תקופת השכירות, או בתום תקופת האופציה, ככול שתמומש, לפי העניין, תוחזר החזקה במושכר למשכיר בין השעות 09:00-16:00, במועד מדויק עליו יודיע המשכיר.

## היה ולא יתייצב השוכר לקבלת החזקה במושכר ביום תחילת תקופת השכירות, לא תהא זו סיבה לדחיית תחילת תקופת השכירות והוראות הסכם זה יחולו כאילו קיבל השוכר את החזקה במושכר בפועל במועד תחילת תקופת השכירות.

## בכל מקרה בו יקבל השוכר את החזקה במושכר לידיו, תהווה קבלת החזקה הצהרה מטעמו כי קיבל את המושכר בהתאם להוראות הסכם זה והשוכר יהא מנוע מלטעון כל טענה בקשר למושכר ו/או לביצוע הסכם זה על ידי המשכיר.

## השוכר מצהיר כי ידוע לו שאורך תקופת השכירות הוא מעיקרי הסכם זה ולפיכך לא יהא השוכר רשאי לקצר את תקופת השכירות ללא הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

## היה והשוכר יעזוב את המושכר לפני תום תקופת השכירות או גמר תקופת האופציה, מכל סיבה שהיא, יהא על השוכר להמשיך ולשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין המושכר וכן כל תשלום אחר ו/או חוב על פי הוראות הסכם זה, עד תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה.

# **תשלום דמי השכירות**

## בתמורה לשכירות המושכר ולהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים, בגין השנתיים הראשונות של תקופת השכירות, דהיינו החל מיום \_\_\_\_\_\_\_\_ ועד ליום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ בסך של **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לכל חודש**, כנגד חשבונית מס כדין.

## מוסכם כי במהלך שלוש שנות השכירות הבאות של תקופת השכירות, דהיינו החל מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ועד ליום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_יעלו דמי השכירות החודשיים יעלו ב-5% (חמישה אחוזים), ויעמדו על סך של **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לכל חודש**, כנגד חשבונית מס כדין.

## דמי השכירות בגין שלוש שנות השכירות הראשונות של תקופת האופציה, דהיינו החל מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ועד ליום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_יעלו ב-2% (שני אחוזים) יותר מדמי השכירות אשר שולמו בחודש האחרון של תקופת השכירות שקדמה ויעמדו על סך של **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לכל חודש**, כנגד חשבונית מס כדין.

## דמי השכירות בגין שתי שנות השכירות האחרונות של תקופת האופציה, דהיינו החל מיום\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ועד ליום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_יעלו ב-2% (שני אחוזים) יותר מדמי השכירות אשר שולמו בחודש האחרון של שלוש שנות השכירות הראשונות בתקופת האופציה ויעמדו על הסך של **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ לכל חודש**, כנגד חשבונית מס כדין.

## כל הסכומים הנ"ל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ובלבד ולא יפחתו מהסכומים הנקובים כדמי השכירות בהסכם זה.

## השוכר יישא בעצמו בעלויות מע"מ ככול שיהיו בכל עת בעתיד בתקופת השכירות ו/האופציה, ככול שמומשה וכן ישלים וישלם את הפרשי התשלום בגין מדד המחירים לצרכן בתום כל שנה קלנדרית.

## מוסכם כי על חשבון דמי השכירות עבור 24 חודשי השכירות הראשונים ימסור השוכר למשכיר מראש, במועד חתימת הסכם זה, 24 שיקים, שכל אחד מהם על סכום דמי השכירות הבסיסיים עבור חודש שכירות אחד ובתוספת מע"מ וזמן פירעון השיקים ביום ה- 1 (הראשון) לחודש הרלבנטי עבורו הם נועדו.

## מוסכם כי טרם תחילת תקופת כל מועד תשלום חדש ימסור השוכר למשכיר מראש סדרת שיקים חודשיים במתכונת הנ"ל.

# **מצב המושכר ותכולתו**

## השוכר מצהיר בזאת, כי הוא בחר מרצונו החופשי להתקשר בהסכם שכירות זה, בנסיבות בהן הוא מודע לכך שפעל עסק של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ במושכר משך שנים ארוכות ואין לו כל טענה ו/או תביעה לתקופה שעד חתימת הסכם זה, ולאחר שראה ובדק את המושכר בדיקה יסודית פיזית, תכנונית, הנדסית, משפטית וכל בדיקה אחרת/נוספת הדרושה לו ולרבות באמצעות אנשי מקצוע ככל שמצא לנכון לעשות כן (וניתנה לו האפשרות לעשות כן וככל שלא עשה כן – ויתר עליה מרצונו), מצאו ראוי לשימוש, מתאים לכל צרכיו (ובפרט להפעלת עסקו) וכי השימוש המותר במושכר מתאים למטרת השכירות.

## על יסוד בדיקותיו והתרשמויותיו מוותר השוכר בזאת במפורש על כל טענה בדבר פגם ו/או מום ו/או אי התאמה גלויה ועל כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס למושכר, לאפשרות השימוש בו ולהתקשרות בהסכם זה.

## המיטלטלין שיוותרו במושכר לשימוש השוכר ואחריותו לגביהם - מפורטים בנספח \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# **חובות השוכר**

השוכר מצהיר ומתחייב כי:

## ישתמש במושכר אך ורק למטרת השכירות ולא למטרה אחרת כלשהי.

## לא יכניס ולא יתיר להכניס למושכר בעלי חיים.

## יחזיק את המושכר במצב טוב, ויעשה בו שימוש הוגן וזהיר ולא יגרום לו כל נזק או קלקול. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו כל קלקול או נזק במושכר, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר ותיקונים יסודיים במושכר, ולא לפגוע ולא לגרום לכל נזק למושכר ו/או למי משכניו במושכר.

## לא יפריע לשכניו בדרך כלשהי, בין ברעש, בין בריח ובין בכל דרך אחרת.

## בכפוף לאמור בהסכם זה, לא יבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים, חלונותיו, תקרתו, גגו, כל המחובר לו חיבור של קבע, שינויים כלשהם ולא יוציא מהמושכר כל אביזר ו/או כל חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, אלא אם קיבל לכך אישור מראש ובכתב מאת המשכיר, הכול בכפוף לאמור בהסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל תוספת ו/או שינוי שהשוכר יבצע במושכר, ברשות המשכיר כאמור, יהיו על חשבון השוכר בלבד ובאחריותו (כנ"ל גם לגבי כל תיקון ו/או קלקול בקשר עם אותה תוספת ו/או שינוי) ובתיאום מלא עם המשכיר.

## לא ישכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו ולא ירשה את השימוש בו ו/או בכל חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, הן בתמורה והן בהעדרה.

## ישמור על המושכר, יתחזק אותו בצורה הולמת ויחזירו למשכיר עם תום תקופת השכירות או האופציה לפי העניין, פנוי ובמצב נקי ותקין, למעט בלאי רגיל של שימוש סביר.

## יחזיק בכל האישורים, הרישיונות וההיתרים הדרושים (ובתוקף) למטרת השכירות במושכר (לרבות רישיון עסק, רישיון משרד הבריאות וכיוצ"ב).

## מובהר בזאת כי האחריות להוצאת רישיונות והיתרים חלה על השוכר ועליו בלבד, כי השוכר האחראי הבלעדי לכך (ולא המשכיר), לרבות לבירור מוקדם אם ניתן לקבל אישורים, רישיונות, היתרים וכי המשכיר לא הציג בפני השוכר כל מצג בנוגע לאפשרות לקבלת אישורים, רישיונות ו/או היתרים, ככל שאלו נדרשים לשוכר.

## הינו מסכים לכך שהמשכיר ו/או בא כוחו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בתאום מראש עם השוכר, כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי הסכם זה. בנוסף, המשכיר ו/או בא כוחו רשאים להיכנס למושכר בכל שעה סבירה בתאום מראש עם השוכר, כדי להראות את המושכר לשוכרים פוטנציאליים במשך 120 יום לפני תום תקופת השכירות.

# **שינויים**

## השוכר לא יעשה כל שינוי במושכר ללא הסכמת השוכר מראש ובכתב, אם בדרך של בניה או הריסה ו/או בדרך של התקנת מתקנים המחוברים דרך קבע למושכר ו/או בדרך של שינוי יסודי במערכות החשמל ו/או המים ו/או הביוב ו/או מערכות גילוי ו/או כיבוי אש, ואם בכל דרך אחרת.

## כן, ככל שחרף האמור, עשה השוכר תוספת ו/או שינוי כלשהו ו/או בניה כלשהי ללא היתר ו/או בניגוד לחוק ו/או בניגוד לרשות הרשות המקומית, ישיב השוכר מצב המושכר לקדמותו ויישא בכל חיוב ובכל קנס ו/או היטל ו/או אגרה שיושת (ככל שיושת) בקשר למושכר עקב מעשיו ו/או מחדליו. כן, יישא השוכר מיד עם דרישה ראשונה בכתב מאת המשכיר, בכל הוצאה ו/או נזק שיהיו למשכיר כתוצאה מכך.

## מבלי לראות בכך הסכמה כלשהי מאת המשכיר, אם השוכר ו/או מי מטעמו יבצע שינויים ו/או תיקונים כלשהם במושכר, לא יהיה השוכר זכאי להשבת הוצאותיו, ושינויים ו/או תיקונים אלו יהפכו לרכוש המשכיר – ללא שתעמוד לשוכר כל דרישה כספית לקיזוז או החזר ו/או כל טענה אחרת. בנוסף, הדבר לא יקנה לשוכר זכות כלשהי, אולם המשכיר יהא רשאי לדרוש מהשוכר את החזרת המצב לקדמותו בכל עת, לרבות כל פירוק ו/או הסרה ו/או תיקון דרוש לפי שיקול דעתו המוחלט, והשוכר יהא חייב לעשות כן על חשבונו לאלתר. לא בוצע הנדרש לעיל, יהיה המשכיר רשאי לעשות זאת על חשבון השוכר ועל השוכר יהיה לפרוע את חשבון הוצאות המשכיר בתוך 10 ימים מעת דרישת המשכיר. למען הסר ספק, המשכיר רשאי לעשות שימוש בערבות הבנקאית שמסר לו השוכר במעמד חתימת הסכם זה (ראו סעיף 8.4 להלן) לצורך פירעון חשבון הוצאותיו כאמור בסעיף זה.

## השוכר מתחייב שלא לעשות שימוש כלשהו בקירותיו החיצוניים של המושכר, במדרכות הצמודות לו, ברחבות ובכל שטח ציבורי הסמוך למושכר, אלא בכפוף לאישור בכתב מאת המשכיר וככל והדבר דרוש הסכמת הרשות המקומית המוסמכת – יקבל הסכמתה בכתב לכך. בכל מקרה שיושת קנס ו/או חוב ו/או תוגש תביעה בגין שימוש במושכר שלא על פי הוראות הסכם זה ו/או בגין מעשיו ו/או מחדליו של השוכר, אזי החבות והאחריות תהיה של השוכר בלבד והוא ישפה את המשכיר בכל הוצאה ו/או נזק שייגרמו לו מיד בסמוך לדרישה בכתב שימסור המשכיר.

## 

# **ערבויות ובטחונות לביצוע ההסכם ופינוי המושכר**

## להבטחת ביצוע כל התחייבויות השוכר ולהבטחת כל זכויות המשכיר על פי הסכם זה, לרבות התחייבות השוכר לשלם במדויק את דמי השכירות במלואם ובמועדם ואת כל יתר התשלומים, ההוצאות והמיסים החלים על השוכר וכן להבטחת התחייבות השוכר לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות ולהשיבו למשכיר במצב על פי הוראות הסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה ובזכותו של המשכיר לממש את זכויותיו, יהיו ערבים ביחד ולחוד להסכם זה ה"ה:

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_.

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_.

## הערבים יחתמו על גבי שטר הערבות בפני עורך דין אשר יאמת את חתימתם על גבי השטר והשוכר ימסור כתב הערבות לב"כ המשכיר במעמד החתימה על הסכם זה. אין במסירת שטר הערבות לגרוע מחובותיו של השוכר על פי הסכם זה.

## מובהר בזאת כי המשכיר יהיה רשאי לתבוע כל סכום ו/או כל חוב מהערבים ו/או מהשוכר ביחד ולחוד, ללא צורך במיצוי הליכים נגד החייב.

## בנוסף, ימסור השוכר במעמד חתימת הסכם זה למשכיר שיק אישי של בעלי השוכר מר \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ לביטחון. שיק בסך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_₪ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אלף ₪) להבטחת כל התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה ולרבות התחייבויותיו הכספיות ולשיפוי מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או למשכיר עקב מעשיו ו/או מחדליו של השוכר (להלן: **"שיק הביטחון"**). בכל מקרה שיהא חוב ו/או תשלום המוטל על המושכר בקשר עם הסכם השכירות כתוצאה ממעשיו ו/או מחדליו של השוכר, יהא המשכיר רשאי לממש את שיק הביטחון, בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לשוכר, של 3 ימי עסקים. השוכר מתחייב שלא לבטל את שיק הביטחון הנ"ל מכל סיבה שהיא. שיק הביטחון יהיה תקף גם לכל תקופת אופציה של שכירות אשר תמומש. בכל מקרה בו ימומש שיק הביטחון או חלק ממנו, השוכר יהיה חייב להשלים את ההפרש ולהמציא למשכיר תוך 7 ימים מיום דרישתו שיק לביטחון בגובה הסכום שנפרע.

## אי המצאת שיק ביטחון כמפורט לעיל לרבות השלמתו במקרה שמומש (או מומש חלקית) תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ו/או לדחות את מועד מסירת החזקה במושכר עד להמצאת הערבות מבלי שהדבר יגרע מחבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות חובתו לתשלום דמי שכירות, וכל יתר התשלומים שעליו לשלם על פי הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר על פי הסכם זה ו/או על פי דין.

## עם תום תקופת השכירות ולאחר מילוי מלא של כל התחייבויות השוכר על פי ההסכם, לרבות התחייבויותיו לפינוי המושכר, תשלום מלוא דמי השכירות, תשלום מסים, הוצאות וכל סכום אחר שעל השוכר לשלם על פי הוראות הסכם זה והדין, יחזיר המשכיר את שיק הביטחון לשוכר, וזאת בתנאי שהשוכר ימציא למשכיר כתב העדר תביעות חתום על ידו בנוסח שיימסר על ידי המשכיר.

## היה השוכר גוף מאוגד, לרבות חברה או שותפות, יחתמו כל השותפים בשותפות או בעלי המניות של השוכר במקרה של חברה, על כתב ערבות אישית לקיום כל התחייבויות השוכר על פי הסכם זה (להלן: **"הערבות האישית"**). כתב הערבות האמור מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה וייחתם על ידי האמורים לעיל במעמד חתימת הסכם זה בנוסח המצורף להסכם זה.

## מימוש הערבות האישית על פי הסכם זה על ידי המשכיר, כאמור, לא יעניק לשוכר כל זכויות שהן במושכר ואין בו משום ויתור או התנאה על איזה מזכויות המשכיר או מהתחייבויות השוכר על פי הוראות הסכם זה והוא אינו בא במקום איזו מהן.

## השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הערבות האישית ו/או שיק הביטחון על פי הסכם זה ו/או במימושם על ידי המשכיר משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו לכל סעד אחר המוקנה לו על פי הסכם זה או על פי דין.

## בנוסף, השוכר יפקיד בידי המשכיר שלוש המחאות בעלי סחירות מוגבלת לפקודת: חברת חשמל, עריית \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, חברת המים. בהמחאות לא ימולא תאריך וסכום הפירעון והמשכיר יהיה רשאי למלא תאריך וסכום ככל שיוותר חוב לאחד מגורמים אלו, מבלי שיהיה בכך לגרוע מזכותו לתבוע סעדים אחרים.

# **מיסים ותשלומים**

## השוכר ישלם במועדם ולפי דרישת הרשויות ו/או המשכיר, את כל התשלומים ללא יוצא מהכלל הנוגעים להחזקת המושכר וכל מס אחר אשר מוטל ו/או יוטל על מחזיק בנכס בתור שכזה, כגון, חשמל, מים, גז, ארנונה וכיו"ב, והכל במועדם וללא פיגורים.

## נאלץ מי מן הצדדים לשלם תשלום החל על פי הסכם זה ו/או לפי הדין, על משנהו, רשאי יהיה לגבות את התשלום מידי הצד האחר, והצד האחר מתחייב לשלם את התשלום כאמור מיד עם דרישה, כמפורט להלן.

## גם לאחר תום תקופת השכירות יחויב השוכר בכל התשלומים המנויים בסעיף 9.1 לעיל, אם חיובם נוצר עקב ועבור השימוש ו/או הצריכה שנעשו במהלך תקופת השכירות או חלק ממנה ותשלומם ו/או חיובם נדרש ו/או הגיע לאחר תום תקופת השכירות לידי המשכיר.

## העתקי קבלות על ביצוע התשלומים הנ"ל יוצגו על ידי השוכר למשכיר מידי רבעון ובתום תקופת השכירות ימסרו אישורי תשלום לידי המשכיר.

# **הפרת ההסכם**

## מוסכם כי מעבר לבטחונות הנ"ל, ככל שהשוכר יפר את ההסכם הפרה יסודית, ולא יתקנה תוך 7 יום מיום שנדרש בכתב לעשות כן, ישלם למשכיר פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ₪.

## מוסכם על הצדדים, כי הפרת כל הוראה מהוראות סעיפים 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 ו -13 להסכם זה, על תתי הסעיפים, מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

## מוסכם בזאת כי הפרה יסודית של הסכם זה על ידי השוכר אשר לא תתוקן תוך 7 יום מיום שנדרש השוכר בכתב לעשות כן, תקנה למשכיר זכות לבטל את ההסכם ולסיים את תקופת השכירות.

## מוסכם בזאת כי בנוסף לכל הסעדים המנויים בסעיף 10 לעיל, תהא למשכיר הזכות לתבוע כל סעד אחר בגין הפרת ההסכם על ידי השוכר.

# **פינוי המושכר**

## עם תום תקופת השכירות או בכל מקרה שהסכם זה יגיע לסיומו לפני תום תקופת השכירות, אם מחמת ביטולו של הסכם זה בשל הפרתו הפרה יסודית, ימסור השוכר למשכיר את המושכר כשהוא ריק לחלוטין מכל אדם וחפץ, למעט המחובר חיבור של קבע למושכר, נקי ובמצב לא פחות טוב ותקין כפי שקיבלו (כשכל מערכות החשמל, מיזוג, ביוב, מים – תקינות ופועלות כראוי), למעט בלאי שנגרם כתוצאה משימוש רגיל וסביר במושכר.

## השוכר מתחייב לפנות את כל הפסולת והחפצים שבמושכר ובסמוך לו בתום תקופת השכירות.

## ביום פינוי המושכר, יערכו הצדדים פרוטוקול מסירה מסודר לפי דרישת המשכיר. היה והשוכר לא יתייצב, יראו בפרוטוקול שיערוך המשכיר כפרוטוקול מחייב את שני הצדדים לכל דבר ועניין.

## היה והשוכר לא ימסור את המושכר לידי המשכיר, בהתאם לאמור בסעיף קטן 11.1 לעיל, יהא המשכיר רשאי לתפוס חזקה במושכר, לרבות החלפת מנעולים וכן רשאי לפנות כל ציוד ו/או מיטלטלין הקיימים במושכר והשוכר יישא בכל הוצאה ו/או תשלום שהוצאו על ידי המשכיר בקשר עם הפינוי הנ"ל ולא תקום לו כל טענה לעניין הוצאה ו/או עלות שנשא בה המשכיר.

## בנוסף, ככל ויפר השוכר הוראות הסכם זה, רשאי המשכיר להגיש תובענה לפינוי מושכר והשוכר יישא בכל עלות ו/או הוצאה שתהא למשכיר בקשר עם תובענה כאמור ו/או בקשר עם הוצאה לפועל של פסק דין כנגד השוכר.

## במידה והשוכר לא יפנה את המושכר עם תום תקופת השכירות, או בכל עת שהסכם זה יבוטל בשל הפרתו הפרה יסודית או בשל כל סיבה אחרת על פי הדין (להלן: "**מועד הפינוי**"), ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום שלאחר מועד הפינוי סכום של 1,000 ₪ ליום.

## למרות האמור בסעיף 11.3 לעיל, מוסכם בזאת כי איחור של עד 7 ימים בפינוי המושכר על ידי השוכר לא יחשב להפרת ההסכם והשוכר ישלם למשכיר בימי איחור אלה דמי שכירות יחסיים ובלבד שהודיע 30 יום מראש על רצונו לדחות את פינוי המושכר במספר ימים והמשכיר הסכים לכך מפורשות בכתב.

## מבלי לפגוע באמור לעיל, כל אחד מהאירועים המפורטים להלן ייחשב כמקנה למשכיר הרשות להפסיק את השכירות על פי הסכם זה, לדרוש מהשוכר פינוי מידי של המושכר, לממש כל הביטחונות שבידו, לסלק השוכר וכל ציוד ו/או אדם במושכר. ואלו המקרים:

## השוכר נטש את העסק או לא הפעיל עסקו לתקופה העולה על 30 יום.

## הוצא צו שיפוטי בקשר עם המושכר או בקשר לעסק השוכר.

## הוגשה כנגד השוכר בקשה לפירוק או בקשה לפשיטת רגל או מונה לו כונס נכסים, זמני או קבוע.

## במקרה של ביטול ההסכם מפאת הפרתו על ידי השוכר.

## יודגש כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של המשכיר לממש כל זכות העומדת לו כדין.

# **איסור המחאת זכויות**

השוכר אינו רשאי להמחות את חובותיו ו/או זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי, וכן אינו רשאי לאפשר כל שימוש במושכר לצד שלישי, למעט בני משפחתו, בשלמות או באופן חלקי, בתמורה או ללא תמורה, אלא כאמור בהסכם זה.

# **ביטוח**

## מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכר על פי הסכם זה ועל פי כל דין, השוכר יבטח על חשבונו את פעילותו במושכר ואת תכולת המושכר בפני כל הסיכונים ולרבות ביטוח צד ג' בהיקף ראוי שלא יפחת מהסך של 5,000,000 ₪ ובהתאם לגודל המושכר ועסקו של השוכר. השוכר מתחייב לדאוג לקיומם ולהיותם בתוקף במשך כל תקופת השכירות של ביטוחים כאמור, בחברות ביטוח מורשות כחוק, בתנאים ובערכים ריאליים לשביעות רצון המשכיר.

## מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יגרום השוכר להכללה בפוליסות הביטוח האמורות לעיל, סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות השיבוב שלו כנגד המשכיר ו/או על זכות אחרת כלשהי של המבטח לחזור אל המשכיר בכל דרך ו/או צורה אחרת כלשהי.

## השוכר יציג פוליסות ביטוח למשכיר, על פי דרישת המשכיר.

## השוכר מתחייב למלא אחר כל דרישות חברת הביטוח (לרבות אך לא רק תשלום) המבטחת וכן מתחייב להחזיק בפוליסת ביטוח עדכנית ובתוקף משך כל תקופת השכירות וכל תקופת הארכת השכירות (ככל שתוארך).

## ככל שהשוכר לא ימציא למשכיר פוליסות ביטוח כאמור לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם.

# **אחריות**

## המשכיר אחראי לשלמות מבנה המושכר בלבד.

## ככל והמשכיר יבקש לבצע תיקונים במושכר, השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לאנשים מטעמו לבצע את התיקונים הנדרשים.

## ככל והשוכר לא יאפשר למשכיר או למי מטעמו לבצע את התיקונים, רשאי המשכיר לתפוס חזקה במושכר ולבצע התיקונים חרף מניעת השוכר.

## השוכר בלבד יישא באחריות לכל אבדן ו/או נזק שייגרמו למושכר ו/או במושכר עקב מעשיו ו/או מחדליו ולרבות לצדדי ג' ולמשכיר.

## השוכר יתקן על חשבונו ואחריותו כל קלקול ו/או נזק שייגרם במושכר, לרבות פיצוצי צנרת, תקלות חשמל, תקלות מנדף, תקלות מיזוג וכיוצ"ב.

## השוכר מתחייב לשפות שיפוי מלא את השוכר בכל קרות מקרה של דרישה ו/או תביעה שתופנה כלפי המשכיר בקשר עם המושכר. כמו כן, השוכר יאפשר למשכיר להתגונן בפני כל תביעה שתוגש, ככל שתוגש, בקשר עם המושכר ויודיע לו מיד עם קבלת כל תלונה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם העסק ו/או המושכר.

## השוכר מתחייב להודיע מיד וללא דיחוי למשכיר על כל נזק ו/או קלקול ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם המושכר.

# **אחריות כלפי צד ג'**

## ככל שהמשכיר יחויב על ידי כל רשות בתשלום דו"חות, קנסות או תשלומים כלשהם עקב מעשי השוכר או מחדליו במושכר, יהיה על השוכר לשאת בתשלומים אלו ו/או בהוצאות משפטיות, הכול על פי דרישה ראשונה של המשכיר.

## המשכיר לא יישא בכל אחריות לנזק כלשהו לגוף ו/או לרכוש השוכר ו/או למבקרים, מוזמנים ו/או כל צד שלישי אחר שהוא, לרבות דיירים הסמוכים למושכר אשר יפגעו עקב ו/או בגין השימוש במושכר ו/או ביקור בו במשך תקופת השכירות.

## היה והמשכיר יתבע על ידי מבקריו ו/או מוזמניו של השוכר ו/או כל צד שלישי שהוא, לרבות סועדים במושכר, מבקריו, אורחיו, דיירים הסמוכים למושכר, בגין כל עילה שהיא אשר יסודה בשימוש במושכר ו/או בביקור בו ו/או בכניסה אליו במשך תקופת השכירות, יהא על השוכר לפצות את המשכיר בגין כל סכום אשר המשכיר יתבע לשלמו, כאמור לעיל, ולרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד וכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לו.

# **העברת זכויות המשכיר**

## מוצהר ומוסכם בזאת כי המשכיר יהא רשאי להסב או למכור או להחכיר את זכויותיו במושכר, במלואו או בחלקו, לצד שלישי, מבלי לקבל הסכמת השוכר לכך, וזאת בכפוף לזכויות השוכר על פי הסכם זה. במקרה והמשכיר יעשה כאמור, יהיה השוכר חייב, עם קבלת הודעה על כך מאת המשכיר, לשלם לאותו אחר את דמי השכירות כפי שיקבע ולחתום על הסכם שכירות חדש עם המשכיר הנכנס, והכל לפי תנאי הסכם זה.

# **כללי**

## מוצהר ומוסכם בזאת כי ביצוע כל התחייבות מהתחייבויות המשכיר על פי הסכם זה מותנה בכך שהשוכר יקיים תחילה את התחייבויותיו הוא והמשכיר זכאי, מבלי לפגוע בכל זכות על פי דין ו/או על פי הסכם זה, לעכב ביצוע כל התחייבויותיו אשר מועד ביצוען חל עד למועד ביצוע התחייבויות השוכר כאמור.

## השוכר מתחייב שלא לרשום הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין.

## הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג, הסכם והתחייבות, בין בכתב ובין בעל פה, שאינם נכללים בהסכם זה, וכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה יעשו במפורש ובכתב וכל עוד לא נעשו כן, לא יהא להם תוקף מחייב.

## כל מס אשר אינו קיים בתאריך חתימת הסכם זה, בקשר לשכירות המושכר, ואשר מטבע הדברים חל על השוכרים, יחול על השוכר מיום הטלתו ועד לסיום תקופת השכירות.

## על אף האמור בכל דין לא יהא השוכר רשאי לקזז מסכום כלשהו שיגיע למשכיר לפי הסכם זה.

## הצדדים מסכימים כי הסמכות המקומית להתדיינות במחלוקות בין הצדדים שיתגלעו בנוגע למושכר תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב.

## השוכר מצהיר כי ניתנה לו האפשרות להתקשר ולהיוועץ עם עורך דין מטעמו ולא תקום לו כל טענה ו/או תביעה לעניין זה.

## הודעה שתשלח על ידי כל צד למשנהו, על פי כתובות הצדדים המפורטות במבוא להסכם זה או לכל כתובת שצד הודיע למשנהו בכתב בדואר רשום, יראוה כנמסרת לתעודתה תוך 72 שעות לאחר משלוח בדואר רשום מסניף דואר בישראל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**אימות חתימת השוכר**

אני, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ התייצב בפני \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שהזדהה בפני בת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ולאחר שאימתי פרטיו והסברתי לו מהות כתב הערבות והוא אישר בפני כי הבין הערבות וחתם עליו בפני.

כמו כן, כבא כוח השוכר הנני מאשר בזאת כי החלטת השוכר להתקשר בהסכם שכירות זה וחתימתו על הסכם שכירות זה נעשו ע"י מורשי חתימה מטעם השוכר ובהתאם למסמכי השוכר (ככל שהשוכר הינו גוף מאוגד, אזי ההתקשרות על פי הסכם שכירות זה, בוצעה בהתאם להוראות ומסמכי הגוף המאוגד).

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

חותמת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, עו"ד

**כתב ערבות אישית בלתי חוזרת**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: **"הערב"**) אחראי וערב בזאת באופן אישי, באופן בלתי חוזר בערבות בלתי מוגבלת בסכום, כלפי \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(להלן: **"בעל הערבות"**), לכל אחת ואחת מהתחייבויותיו של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: **"החייב"**), על פי הסכם שכירות שנכרת בין בעל הערבות לבין החייב ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ואשר יוארך מעת לעת (להלן: "**ההסכם**"), ומתחייב לשלם לבעל הערבות כל סכום אותו יהיה החייב חייב לבעל הערבות על פי ההסכם ו/או הארכת ההסכם ו/או לשפות את בעל הערבות עקב הפרת ההסכם ו/או בגין נזקים שיגרמו לו עקב אופן ביצועו על ידי החייב, מיד עם דרישתו הראשונה של בעל הערבות בכתב.

ערבותי זו תישאר במלוא תוקפה ולא תיפגע למרות ארכה, דחייה, שינוי או הקלה אחרת שבעל הערבות ייתן לחייב, אם ימצא לנכון, בביצוע התחייבויותיו על פי ההסכם, ותחול גם על הארכת תקופת השכירות/מימוש אופציה, ככל שתוסכם בין בעל הערבות לבין החייב.

ערבותי זו אינה ניתנת לביטול ותהיה בתוקף עד לתום 12 חודשים לאחר פינוי המושכר על ידי החייב, בין אם בהסכם היום ובין אם הסכם זה יוארך בהמשך. ידוע לי כי ערבותי זו תחול גם על הארכות של ההסכם.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**חתימה חתימה**

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

**תאריך**

**אישור**

אני, עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ התייצב בפני \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שהזדהה בפני בת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ולאחר שאימתי פרטיו והסברתי לו מהות כתב הערבות והוא אישר בפני כי הבין הערבות וחתם עליו בפני.

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

חותמת \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, עו"ד