

חוזה שכירות נכס מסחרי / לעסק

שכירות מסחרית – חופש חוזים. חוק שכירות הוגנת (סימן ו') אינו חל

חוזה זה נערך ונחתם ב- _____ ביום _____ בחודש _____ שנת _____ בין:

השוכר

שם מלא / שם תאגיד: _____
ת.ז. / ח.פ.: _____
כתובת: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

המשכיר

שם מלא / שם תאגיד: _____
ת.ז. / ח.פ.: _____
כתובת: _____
טלפון: _____
דוא"ל: _____

1. הנכס המושכר וייעוד

המשכיר משכיר לשוכר, והשוכר שוכר מהמשכיר, את הנכס הנמצא בכתובת _____ (להלן: "המושכר"), שטח של _____ מ"ר, גוש _____ חלקה _____ תת-חלקה _____. ייעוד הנכס: _____ (חנות / משרד / מחסן / מסעדה / סדנה). שימוש מותר: _____. כל שימוש אחר מהווה הפרה יסודית.

עוגן חוקי: חוק השכירות והשאלה – סימנים א'ה' (סימן ו' אינו חל על שכירות שאינה למגורים).

2. הצהרת מצב תכנוני ורישוי

המשכיר מצהיר: (א) הנכס בנוי בהתאם להיתר בנייה תקף; (ב) ייעוד הנכס בתב"ע תואם את הפעילות העסקית המבוקשת; (ג) אין הליכי אכיפה או צווי הריסה נגד הנכס; (ד) לא ידוע על מניעה להוצאת רישיון עסק. הצהרה זו מהותית – הסתרת מידע מהווה הטעיה לפי סעיף 15 לחוק החוזים.

עוגן חוקי: ע"א 4739/19 מיטב נ' זר תחנות דלק – חובת גילוי בחוזים מסחריים. סעיפים 14-15 לחוק החוזים (חלק כללי).

3. תקופת השכירות ותקופת הסתגלות (Grace Period)

תקופת השכירות החל מיום _____/_____/_____ ועד יום _____/_____/_____, סך _____ חודשים. תקופת הסתגלות (grace period) של _____ ימים ראשונים – בהם פטור השוכר מתשלום שכר דירה לצורך התאמת המושכר לפעילותו והוצאת רישיון עסק. אופציה להארכה: _____ תקופות נוספות בנות _____ חודשים כל אחת, במימוש בכתב 90 ימים לפני תום התקופה.

עוגן חוקי: חופש חוזים מסחריים – לא חלה הגבלת חוק שכירות הוגנת.

4. דמי שכירות, מע"מ והצמדה

דמי השכירות החודשיים: _____ ש"ח + מע"מ כדין, ישולמו ב- _____ לחודש מראש בהעברה בנקאית. הצמדה: מדד המחירים לצרכן / מדד הבנייה / שע"ח דולר (מחק את המיותר). מדד בסיס: חודש _____ שנת _____. במימוש אופציה, יעלו דמי השכירות ב- _____% מעל המדד.

עוגן חוקי: סעיף 14 לחוק השכירות והשאלה – מועדי תשלום.

5. תשלומים נלווים – Triple Net Lease

השוכר יישא במלואם: (א) ארנונה עסקית; (ב) דמי ניהול ואחזקה לחברת הניהול; (ג) צריכת חשמל, מים, גז, ושפכים; (ד) אגרות וחיובי תשתיות; (ה) ביטוח עסק מקיף; (ו) ביטוח אחריות מקצועית; (ז) דמי שלט וחזות חיצונית; (ח) עלויות שמירה ושירותי ביטחון לפי מפתח. המשכיר יישא: ביטוח מבנה, היטלי השבחה, ותחזוקת מעטפת הבניין.

עוגן חוקי: מודל Triple Net Lease – מקובל בשוק המסחרי. חופש חוזים.

6. ערובות והבטחת תשלומים

להבטחת התחייבויות השוכר: (א) ערבות בנקאית אוטונומית בסך _____ ש"ח – שווה ערך ל-___ חודשי שכירות; (ב) שטר חוב חתום על-ידי בעלי השליטה בתאגיד-השוכר אישית; (ג) פיקדון מזומן בסך _____ ש"ח. ערבויות מסחריות אינן כפופות למגבלות סעיף 25 (שכירות הוגנת חלה רק על מגורים).

עוגן חוקי: פקודת השטרות; סעיף 25טו(א) לחוק – הסייגים לתחולת סימן ו'.

7. רישיון עסק ואחריות רגולטורית

השוכר אחראי באופן בלעדי להוצאה ולחידוש רישיון עסק על שמו ולכל היתר נדרש (כביז אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה). אם הסתבר שלא ניתן להוציא רישיון בשל ליקויי תכנון/בנייה היסטוריים של המשכיר – רשאי השוכר לבטל את החוזה ולקבל החזר מלא של דמי שכירות ששולמו (ראה ת"א 80500-12-20).

עוגן חוקי: חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968; סעיף 8 לחוק השכירות – אחריות המשכיר לאי-התאמה.

8. שיפורים, התאמות והשבה

השוכר רשאי לבצע התאמות במושכר בהסכמת המשכיר מראש ובכתב. בתום השכירות: השיפורים והמתקנים הקבועים יישארו במושכר ללא תמורה (אלא אם הוסכם אחרת בכתב). השוכר יסיר על חשבונו מתקנים ייחודיים לעסקו (שלטים, ציוד מותקן). חלוקה אחרת תוסכם בנספח שיפורים.

עוגן חוקי: סעיף 20 לחוק – השבת מושכר עם שינויים. נוהג מקובל ב-WeWork, עזריאלי, מתחמים מסחריים.

9. ביטוחים מחייבים

השוכר יערוך ויקיים פוליסות ביטוח: (א) ביטוח עסק מקיף (אש, גניבה, פריצה); (ב) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בסך _____ ש"ח; (ג) ביטוח חבות מעבידים; (ד) ביטוח שבר ציוד יקר ערך. בכל הפוליסות יצוין המשכיר כמוטב נוסף ובלתי-חוזר, וייתן ויתור על שיבוב כלפיו. אישורי ביטוח יומצאו למשכיר ביום מסירת המושכר.

עוגן חוקי: סטנדרט שוק מסחרי. תקנת הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח).

10. סיכול והפרעה לקיום העסקה

במקרה של אירוע סיכול (Force Majeure) – לרבות מגיפה, סגר ממשלתי המונע פעילות מסחרית בייעוד הנכס, מלחמה – רשאי כל צד לדרוש דחיית תשלומים או הקפאת תקופה לפי עקרון תום הלב. הסדר זה חל למרות סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות), בהיקש לפסיקת קורונה (ע"א 4893/14 זועבי וההלכה שהתפתחה אחריו).

עוגן חוקי: סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות); ע"א 4893/14 זועבי – סיכול מטרת חוזה.

11. תת-שכירות, המחאה ושינוי שליטה

השוכר לא יסחר את החוזה, ימחה את זכויותיו, או יערוך תת-שכירות – ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. שינוי שליטה בתאגיד-השוכר (העברת מעל 30% מהמניות) ייחשב המחאה הדורשת הסכמה. סירוב לא יהיה משיקולים בלתי-סבירים, אך המשכיר רשאי לבחון את איתנותו הפיננסית של המומחה.

עוגן חוקי: סעיף 22 לחוק השכירות; ע"א 16098/18 מפעלי נייר נ' רמ"י.

12. הפרה, פינוי וסעדים

פיגור של 14 יום בתשלום, שימוש בלתי-מורשה במושכר, או הפרת כל סעיף יסודי – מקנים למשכיר זכות לסיים את החוזה לאחר מתן הזדמנות סבירה לתיקון של 7 ימים. פינוי המושכר ייעשה אך ורק במסלול 'תביעה לפינוי מושכר' בסדר דין מהיר. אסור על המשכיר לבצע עשיית-דין-עצמית. פיצוי מוסכם על איחור פינוי: 500 ₪ ליום + הוצאות.

עוגן חוקי: תקנות סדר הדין האזרחי – תביעה לפינוי מושכר; חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970.

13. שונות

כתובות הצדדים לצורך מסירת הודעות הן הכתובות בכותרת חוזה זה. כל שינוי בחוזה – בכתב ובחתימת שני הצדדים. סמכות שיפוט: בית המשפט המוסמך לפי מקום המושכר. הדין החל: דין מדינת ישראל.

עוגן חוקי: סטנדרט חוזי מסחרי.

המשכיר

שם / חתימה: _____
ת.ז. / ח.פ.: _____
תאריך: _____
חותמת: _____

השוכר

שם / חתימה: _____
ת.ז. / ח.פ.: _____
תאריך: _____
חותמת: _____

אישור תאימות לחוק שכירות הוגנת

חוזה זה מקיים את כל הסעיפים הקוגנטיים בסימן ו' לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971 (תיקון תשע"ז-2017). פירוט:

סעיף בחוק	הוראה	נכלל בחוזה
טו25	סימן ו' (שכירות הוגנת) אינו חל על שכירות מסחרית	כותרת + סעיף 6
ע"א 4739/19	חובת גילוי על מצב תכנוני ורישוי	סעיף 2
סעיף 8	אחריות המשכיר לאי-התאמה (מניעת רישיון)	סעיף 7
סעיף 22	תת-שכירות + שינוי שליטה דורש הסכמה	סעיף 11
ע"א 4893/14	סיכול מטרת חוזה – Force Majeure	סעיף 10
תקנות סד"א	מסלול תביעה לפינוי מושכר	סעיף 12

שכירות מסחרית כפופה לחופש חוזים נרחב. הגנות חוק שכירות הוגנת אינן חלות. חשוב מאוד להיוועץ עם עו"ד מסחרי לפני חתימה, בייחוד בעסקאות ארוכות-טווח או מסעדות. תבנית זו אינה מהווה ייעוץ משפטי.



סרוק לאתר

LegalNexus.

חוזה שכירות נכס מסחרי / לעסק – תבנית חנימית להורדה מ-LegalNexus. עוד מסמכי שכירות דירה ו-19 תחומי חיים נוספים – סרוק את ה-QR.