

פתח דבר

מציאות חיי היום יום בעולם המסחר והתעשייה המתפתח בצעדי ענק לנגד עינינו, כרוכה ומורכבת ממהלך תמידי – הכרחי של עיסקאות, חוזים וקנינים, פעולות מכירה השכרה ותיווך.

פעולות קניניות אלו הינם בבסיסו של שוק הנדל"ן העולמי, אך לא רק בו, ואף פעולות שוק ההון, כעיסקאות אשראי, ניירות ערך, מט"ח ואגרות חוב מחייבות פעולות אמנה, חוזי מכר, מעשי קנין וגמר דעת.

העולם הכלכלי של ימינו יודע כחלק בלתי נפרד מהוויתו חילוקי דעות ודיונים בין צדדי העיסקה, כמוכר, קונה, שותפי העסקה, כמו גם ערביה הבנקאיים, חילוקי דעות המובילים לא אחת לביטול העיסקה ותהיות על בסיס התהוותה הראשון.

דיונים אלו דורשים חוות דעת תמידית והכרעה משפטית הלכתית בכל שלבי העיסקה, המקח והקנין, ותורת משפטם בחוקת המשפט העברי ומנהג המדינה.

אחד הסעיפים המהותיים ביותר של פעולות המסחר הינו "שטר ההסכמה", הלא הוא החוזה המוכר, המעגן את התחייבויות הצדדים והכרעתם ההלכתית – משפטית במקום של ספק. חוזה מפורט ומנוסח כיאות מניח יסוד יציב לפעולות והקנינים המפורטים בו.

מלבד זאת, ניסוח מדויק של חוזה יש בו גם משום אזהרת התורה "לפני עיוור לא תתן מכשול", (כהא דמלוה בלא עדים), שכן כל חוסר בהירות בעיסקה גורמת חוסר הבנה המביאה להכששות ותרעומת, הגובלות בכמה איסורים.

כמו כן, לאור המצב השורר כיום אשר בו אין סמכות חוקית לבתי הדין מכח המדינה בדיני ממונות, ענין הגורם לסחבת ולהשתמטות מדין, כדאי וראוי לנסח ניסוח מפורט ומדויק שיסכור פרצות הקוראות לגנב, ויגרום לביצוע מידי של המתחייבים בו. (וכן ראוי הדבר שיעשו בכל עניני הסכמים וחוזים, חוזי נכסים וחוזי עבודה.)

בחוזה זה השקענו עמל רב בניסוח מדויק ונכון, והשתדלנו לסכור פרצות העלולות לגרום לבעיות המצויות. ואף עברו עליו כמה ת"ח גדולים ודיינים מומחים, ובראשם אאמו"ר הגאון הגדול שליט"א חבר בית הדין הרבני בירושלים ותובב"א, שעבר עליו מילה במילה, ועל כך תודתי נתונה לו.

אכן, היות ויש גם נפקא מינא מרובה לפרשנות החוזה בין הצדדים החתומים, בשל כך צרפנו גם מקורות ופרשנות לסעיפים השונים, ונכון לחותמי החוזה לצרף גם את ההערות והפרשנות לפרטי ההסכם כחלק בלתי נפרד ממנו.

רבים מהמקורות נסובו ע"פ מ"ש באורך בספרנו "משפט השכירות" שב"ה נתקבל באהבה אצל גדולי ישראל, דיינים מומחים, ועמך בית ישראל. שבסופו הובא חוזה זה.

לזיכוי הרבים, להורות את הדרך אשר ילכו בה, ניתנת האפשרות להשתמש בחוזה זה לשימוש אישי בלבד, אך אין רשות להשתמש בו לצורך מסחרי וכיו"ב.

הוראות למילוי החוזה:

א. ראשית דבר יש להדגיש, כי חובה על הצדדים לקרוא את החוזה בעיון רב קודם שחותמים על החוזה, מאחר שחתיתם מחייבת על כל האמור.

ב. סעיפים שאינם מעיקרו של חוזה זה ולטובת השוכר או המשכיר הם, נכתבו באותיות מודגשות (**כאלה**), ויש לקרא היטב את סעיפים אלו עם הערות המבארות את תכנם.

ג. יש למלא את כל המקומות המסומנים כנדרש. ולמחוק את המיותר אחר שיסכימו ויחליטו ביניהם.

ד. סעיפים שאינם מוסכמים על הצדדים יש למחקם, ולחתום בצידם.

ה. עדיף לחתום על כל דף בפני עצמו.

ו. כדי לתת תוקף לחוזה, הוספנו בסופו קיום לשטר ע"י בית דין. הדבר רצוי מסיבות שונות כמבואר בהערות. אלא שהדבר תלוי ברצון הצדדים. ומ"מ כשעושים קיום זה, רצוי שבית הדין יקיים את המחיקות.

נוסח חוזה שכירות

(בדירה בלתי מוגנת)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

לבין:

1. _____
הגר _____
והנושא/ת ת.ז. _____
ו/או _____
2. _____
הגר _____
והנושא/ת ת.ז. _____
להלן השוכר.

בין:

1. _____
הגר _____
והנושא/ת ת.ז. _____
ו/או _____
2. _____
הגר _____
והנושא/ת ת.ז. _____
להלן המשכיר.

כולם ביחד וכל אחד לחוד.

מבוא

הואיל והמשכיר הינו הבעלים והמחזיק של המושכר: דירה / משרד / אולם / חנות / מגרש / נכס. הכוללים: _____ חדרים, מטבח, שירותים, מרפסות ו _____ (וכן ציוד וריהוט על פי המפורט בנספח). הנמצא ברחוב _____ מספר _____ קומה _____ מספר דירה _____ בעיר _____ להוציא כל חלק אחר של הנכס. והידוע כחלקה מסי _____ בגוש _____.

להלן **המושכר**.

הואיל והמושכר פנוי מכל אדם ולא חלים עליו חוקי הגנת הדייר.

הואיל והמשכיר מסכים בזה להשכיר את המושכר לשוכר והשוכר מסכים לשכור מאת המשכיר את המושכר, בשכירות שאינה מוגנת לפי חוקי הגנת הדייר מכל מין וסוג שהם.

הואיל ובמושכר נמצא ציוד וריהוט לפי הרשימה המצורפת כנספח לחוזה זה. והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הואיל וברצון הצדדים להגדיר ולקבוע את מערכת היחסים ביניהם במסגרת הסכם זה:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

ב. תקופת השכירות תמשך _____ חודשים. החל מיום _____ ועד יום _____ בשעה 12.00 בצהריים בלבד.

ג. בתום תקופת השכירות, מתחייב בזה השוכר לפנות את המושכר ולהעמידו לרשות המשכיר כשהוא נקי ופנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים לשוכר, עם כל המגעולים ו/או המפתחות שלו למעט עפ"י המתחייב בחוזה זה. [וקיבל בקנין להחזיר את הדירה כמות שקיבלה, ואם תנזק יהיה חייב בתשלום ההיזק, למעט בלאי סביר.¹

וכן חייב השוכר להחזיר את הדירה ריקה אחר סיוד כל הדירה כמו הצבע הקיים או בצבע _____, וכן סיוד המשקופים והדלתות וכל כיוצא בזה.²

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מגופו ונמנה על עיקריו.

2. אי חלות חוקי הגנת הדייר:

השוכר מצהיר בזה שלא נתן ולא יתן דמי מפתח כל שהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו. כן ידוע לו שביום עריכת הסכם זה יהיה משוחרר מחוקי הגנת הדייר, ועל כן לא יחולו על המושכר ו/או בקשר אליו ו/או ביחסו אליו, חוקי הגנת הדייר או אלה שיבואו במקומם.

3. מטרות השכירות ותקופת השכירות:

א. השכרת המושכר על פי חוזה זה היא למטרה כדלהלן _____ בלבד. והשוכר או אי מי מטעמו אינם רשאים לעשות שימוש במושכר לכל מטרה אחרת, וזה בכל אופן וצורה שהם, אלא עם אישור בכתב של המשכיר.

חובו תוך _____ ימים. יהיה המשכיר רשאי להוציא מיידיית.⁶

[ט. כל התנאים שבסעיף זה (4), הם תנאים יסודיים המזכים את המשכיר בביטול החוזה, ובפינוי המושכר.⁷

5. חובת השוכר:

השוכר מתחייב:

א. להחזיק את המושכר ואת הציוד והריהוט שבו, במצב טוב. לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולא לגרום נזק או קלקול. כן לא יפגע השוכר ולא יגרום נזק לבית כולו ו/או לדיר מדייריו ו/או לכל אחד משכניו האחרים.

ב. לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו ולא להרשות את השימוש או בכל חלק ממנו לאדם אחר בין בתמורה בין שלא בתמורה, להוציא שימוש המותר בהתאם לחוזה זה, ואף לא להוציא ולא להשאיל את הציוד ו/או הריהוט שבמושכר לו ולא כל חלק מהם.⁸

ג. וכן לא יחליף השוכר דירתו עם אחרים כלל, אפילו לא למספר ימים.⁹

ד. לא יעשה שימוש חריג שעלול להפריע לדירי הבית ו/או לשכנים האחרים בדרך כל שהיא.

ה. לתקן כל נזק ו/או קלקול שייגרמו למושכר תוך תקופת השכירות, עד תום תקופת השכירות. וזאת אפילו שנגרמו שלא באשמתו, למעט נזק או קלקול באונס גמור שלא מחמת שימוש במושכר, שעל השוכר חובת ההוכחה באונס.¹⁰

באם לא תיקן השוכר קלקול או נזק כאמור, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון זה והוצאות התיקון יהיו על השוכר. השוכר מתחייב בזה לשלם למשכיר כל סכום כזה בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה של המשכיר בכתב.

ו. השוכר מתחייב בזה לאפשר למשכיר ו/או לבאי כוחו להכנס למושכר בכל זמן סביר לצורך בדיקת המושכר ו/או לצורך תקון קלקולים ו/או נזקים במושכר.¹¹

לפיכך למשכיר הזכות להחזיק בעותק מפתחות של המושכר.

ז. האמור בסעיף זה על כל פסקאותיו, הינו התניה יסודית וזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל כנגד השוכר סעד של פינוי ו/או כל סעד אחר.

ח. לא יהיה רשאי השוכר לקבל שותף או שותפים נוספים ו/או אחרים למגורים קבועים, מלבד אשתו ובניו הרווקים, אלא ברשות בכתב מהמשכיר.

כמו כן במידה ויעזוב, יפסיק או יצא אחד מן האנשים השוכר את המושכר בתקופת החוזה או בתקופת האופציה דלקמן, מבלי שתבוא על כך הסכמת המשכיר יחשב הדבר כהפרת חוזה, והמשכיר יהא רשאי לפנות את הנשאר או הנשארים מן המושכר.¹²

ט. השוכר יאפשר למשכיר או למי מטעמו להציע ולהראות את הנכס למתווכים או למעוניינים לקנות או לשכור, וזאת בתאום טלפוני מראש.¹³

י. השוכר מצהיר בזה כי ראה את המושכר ומצאו תקין וראוי לשימוש ומתאים לצרכיו והינו מוותר בזה על טענות

ד. כל התנאים שבסעיף זה (3-א, ב, ג) הם תנאים יסודיים המזכים את המשכיר בביטול החוזה, ובפינוי המושכר, וכן בפיצויים כאמור להלן.

4. תשלום דמי השכירות:

א. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות מראש לכל חודש: (מחק את המיותר)

כל 1 לחודש הלועזי, או כל א' לחודש העברי.

ב. סכום דמי השכירות יהיו: (מחק את המיותר)

בסכום בשקלים חדשים השווה ל- _____ \$ (דולר ארה"ב) לפי השער היציג בשעת התשלום.

או:

בשיעור של _____ ש"ח. באופן שתקרת דמי השכירות יהיו בסך _____ (יחשב וינקוב סכום או באחוזים הגבוה ביותר שיכול להגיע ע"פ מדד יוקר המחיה בתקופת השכירות) ובאם ישלם השוכר מידי חודש בחדשו כפי המסוכם, ישלם רק כפי מדד יוקר המחיה האחרון הידוע או לפי ברירת המשכיר.³

כל התשלומים לפי חוזה זה יעשו בדייקנות מוחלטת. וחשוב ערכם יהיה כפי יום התשלום בפועל.

אם איחור התשלום נגרם מחמת המשכיר ועלה מחיר הדולר או המדד, לא יוכל המשכיר לגבות יותר מהשער ביום שנקבע לתשלום. [אולם אם איחר השוכר את התשלום וירד או עלה שער הדולר או המדד, רשאי המשכיר לגבות כפי השער הגבוה].⁴

ג. דמי השכירות עבור התקופה שהתחילה ביום _____ וסופה ביום _____ שולמו ע"י השוכר במעמד חתימת חוזה זה.

ד. יתרת דמי השכירות ישולמו כדלקמן:

ביום _____ עבור _____ חודשים.

ביום _____ עבור _____ חודשים.

ביום _____ עבור _____ חודשים.

ביום _____ עבור _____ חודשים.

ה. בעבור יתרה זו יפקיד השוכר ביד המשכיר (מחק את המיותר) _ שיקים / שטרי חוב בסך \$ _____ ארה"ב/ ש"ח כל אחד, ומועד פרעונו של כל שיק יהיה ביום _____.

[ו. המשכיר יהיה חייב בכל נזק שיגרם כתוצאה מאבידת שיק (אפילו באונס).]⁵

ז. קבלת דמי השכירות במקרה של הפרת סעיף מסעיפי חוזה זה, לא תחשב כויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו או כהסכמה להפרה.

[ח. אם לא יפרע השוכר את התמורה הנזכרת במועדו במלואו, תעמוד מיד לפרעון כל יתרת דמי השכירות, והשוכר מתחייב בזה לפרוע את היתרה האמורה בתוך _____ ימים מיום שנדרש לכך ע"י המשכיר. האמור בסעיף זה לא יפגע בזכויות אחרות של המשכיר לפי חוזה זה.

וכן במקרה ולא יפרע השוכר חובו תוך _____ ימים הנ"ל, או אם יחזור הצ'ק ויודיע לו המשכיר על כך ולא יפרע השוכר

שניתן בעת חתימת חוזה זה. החזרת השטר ו/או הצ'ק יהיו הוכחה לכך שהשוכר מילא אחר כל התחייבויותיו.

8. שלטים ופרסומות מחוץ למושכר ובחזית הבית:

השוכר לא יהיה רשאי לתלות שלטים ודברי פרסום ללא הסכמה מפורשת של המשכיר בכתב, בו יפורט המיקום, גודל ותוכן השילוט.

9. שינויים במושכר:

א. אסור לשוכר לבצע במושכר או בכל חלק ממנו, לרבות קירותיו החיצוניים שינוי כלשהוא, ולא להוציא מהמושכר כל אביזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהוא ממנו, וכן לא להוסיף תוספת כלשהיא ואף לא להתקין בו או מחוצה לו מכשיר כלשהוא. ואף אם ביצע השוכר שינוי כלשהוא במושכר ו/או הוסיף תוספת כלשהיא לא יוכל השוכר להוציאם מהמושכר, וכן לא יוכל השוכר לדרוש עבורם תמורה כל שהיא.

בדברים שיקבל השוכר אישור מהמשכיר להתקין בבית, יהיה השוכר חייב להוציאם מן הבית בתום השכירות בלא דרישה לתשלום כל שהוא ולהחזיר את הבית כמו שקיבלו בלא חורים ונזקים.¹⁸

ג. על אף האמור לעיל הוסכם בין הצדדים שרשאי השוכר לעשות שינויים שיוכל לקחתם עמו כשיוצא, כדלהלן:

[_____]

ב. וכן אסור לשוכר לבצע שינויים או להשתמש במושכר לשינויים הנדרשים רשיון מידי השלטונות המתאימים ו/או הרשויות המוסמכות. והיה וביצע השוכר שינוי כל שהוא במושכר או בקירותיו ללא רשיון, או יגרום על ידי השינויים נזק לדיירים אחרים או לבנין, הרי כל ההוצאות לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ואחרות שיגרמו למשכיר יחולו על השוכר, והשוכר מתחייב בזה לשלמו למשכיר תוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר. היה והמשכיר שילם סכום כלשהוא בקשר לאמור לעיל מתחייב בזה השוכר להחזיר את הסכום למשכיר לפי הקבלות שימציא לשוכר וזאת תוך 7 ימים מיום הדרישה הראשונה של המשכיר, ואם לא ישלם בזמן הנ"ל, יתבע המשכיר את הערבים לדין, והם יהיו חייבים לשפותו אף בלא דרישה לתביעה מהשוכר.

למרות האמור לעיל יהיה השוכר רשאי (ועל חשבונו בלבד) לעשות את השינויים כדלהלן:

א. _____

ב. _____

ג. _____

10. מיסים ושרותים:

א. מס רכוש ממשלתי על הנכס יחול על המשכיר. ואילו כל המיסים והתשלומים הנוגעים לשימוש במושכר והחלים או הנהוגים לחייב את הדייר יחולו על השוכר, כן ישלם השוכר את כל התשלומים כגון: ארנונות עירוניות, מס

כל שהם ביחס לטיב המושכר, שעלות תיקונם הוא עד סכום: _____ ש"ח (יחשב תקרת סכום עלות תיקונים שעליהם מוכן לוותר), מצבו ותכונותיו. ואין לו שום דרישות לתיקונים מלבד המפורטים בחוזה זה.¹⁴

6. חובתו וזכותו של המשכיר:

א. המשכיר יהיה חייב לתקן את כל התיקונים החלים על בעל הנכס כגון כל השקעה שנועדה לשמור או לתחזק את הדירה המושכרת, או בדברים שהם מעיקר ישיבת הבית שמגביל את השוכר להשתמש בדרך השימוש המקובלת בדירה, על חשבונו, בין שהם קיימים בזמן מסירת הדירה, ובין שנוצרו אח"כ כתוצאה משימוש רגיל וסביר ע"י השוכר.¹⁵

ב. המשכיר יהיה רשאי להכנס למושכר בכל זמן סביר כדי לברר אם ממלא השוכר אחר תנאי חוזה זה.

ג. כן יהיה רשאי המשכיר להכנס למושכר כדי לבצע בו תיקונים, אמנם אין באמור כדי להטיל על המשכיר חובה כלשהיא לבצע תיקונים במושכר אלא אם הוא כפי חיוב המנהג כמבואר בסעיף 6 א'.

ד. המשכיר יהא רשאי למכור את הנכס למי שירצה לפי שיקול דעתו ללא צורך בהסכמה כלשהיא מצד השוכר.¹⁶

ה. מוסכם בין הצדדים שבכל אופן שימכור המשכיר את הדירה לאחר, זכויותיו של השוכר על פי חוזה זה לא יפגעו כלל.¹⁷

7. בטחונות לביצוע החוזה ופינוי המושכר:

א. להבטחות ביצוע כל התחייבותיו של השוכר על פי חוזה זה, יפקיד השוכר בעת חתימת חוזה זה שיק או שטר לידי הנאמנות של מר _____ כנאמן על שטרי חוב בלי ציון סכומים, ומועדי פרעון, החתומים ביד השוכר כעושה השטר / הצ'ק וביד הערבים המוסכמים של המשכיר:

ערב א', שם: _____

ערב ב', שם: _____

ערב ג', שם: _____

כערבים בערבות ערב קבלן וכערב יחידי. ועם מסירת המושכר, הרהיטים והציוד בהתאם לאמור בחוזה זה ותשלום כל החיובים החלים על השוכר יחזיר הנאמן את שטרי החוב / הצ'קים הנ"ל לשוכר וזה לאחר תשלום כל חובותיו של השוכר הנובעות מחוזה זה, או חלק מהם. יעביר הנאמן את שטרי החוב / הצ'קים אל המשכיר.

ב. המשכיר יהא רשאי לפנות להוצאה לפועל לביצוע שטר זה, ובנוסף גם הצגתו לפרעון של שטר זה או ביצועו בהוצאה לפועל או השגת תביעה לפרעון, לא יפגע בזכותו של המשכיר לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף.

אלא שכל זה בתנאי שהמשכיר ו/או הנאמן שלח התראה / הודעה בכתב לשוכר על רצונו לדרוש ביצוע השטר / או הצ'קים.

ג. עם החזרת המושכר וצידו כפי הנדרש בחוזה זה, ועם ביצוע כל התשלומים ו/או החיובים שחלו על המושכר עד יום פינויו, יחזיר המשכיר או הנאמן את השטר / הצ'ק

א. מיד בתום תקופת השכירות על פי חוזה זה מתחייב השוכר לפנות את המשוכר ולמסרו למשכיר עם המפתחות ביום הקובע עד השעה 12.00 בצהריים, ריק מכל אדם ומכל חפץ השייכים לשוכר ובמצב טוב ותקין, [אחרי סידור ותיקונו כנ"ל סעיף 3, ג.²³]

באם השוכר לא ימלא אחר ההתחייבות האמורה בסעיף זה, הרי זה ישלם סך בשקלים חדשים השווה ל: \$ _____ (דולר ארה"ב) עבור כל יום של איחור בפינוי המושכר כדמי שכירות גבוהים קבועים ומוסכמים מראש. ולא כקנס.²⁴

ב. האמור בפיסקא א' לא יפגע בזכותו של המשכיר לקבל כל סעד אחר, וכן רשאי לנתק קוי חשמל, טלפון הגז והמים. והינו תנאי יסודי.

14. מס ערך מוסף:

מס ערך מוסף (באם יחול על המושכר) ישולם על ידי השוכר, בנוסף לדמי השכירות, וביום תשלום דמי השכירות.

15. ביול החוזה, שכ"ט עו"ד ודמי התיווך:

ביול החוזה ושטרי הבטחון חל על _____

שכ"ט עו"ד הנאמן חל על _____

דמי התיווך יחולו על _____

16. תנאים נוספים:

א. על השוכר לדאוג לנקיון בתוך וסביב המושכר, וזאת במידה ומסיבה כל שהיא הנציגות או ועד הבית לא יקיימו את שירותי הנקיון.

ב. על השוכר לדאוג ולסדר את כל הרשיונות וההיתרים מכל סוג שהם הקשורים במושכר ו/או השינויים שבו.

ג. כל הסכומים הנקובים בחוזה זה וללא יוצאים מהכלל צמודים למדד המצטבר של (מחק את המיותר): המחירים לצרכן/ יוקר המחיה [באופן הנ"ל שלא יהיה בזה ריבית] ו/או לשער הדולר של ארה"ב הכל לפי ברירת המשכיר.

ד. כל חוזה זה נעשה על צד היתר עיסקא שכתוב בסוף החוזה.²⁵

17. אם יארע אונס גמור או אסון ח"ו כגון חולי או מות השוכר ומחמת כן ייוצר מצב שאין השוכר יכול לדור בדירה, יפרע כל חיוב תקופת השכירות על ידי השוכר או יורשיו, אחרי הודעה של שישים יום בכתב, שבהם יהיה מוטל על השוכר לשלם.

המשכיר מצידו מתחייב להודיע ליורשי השוכר על הפסקת השכירות אחרי הודעה של ל' יום בלבד.²⁶

18. מוסכם בזה כי כתובתו של השוכר לצורך מסירת הודעות או כתבי בית דין היא כתובת המושכר ו/או כל מקום שבו ימצא השוכר, ו/או הכתובת ב: _____

19. מוסכם בזה כי כל ספק בחוזה או בין הצדדים, ידונו לפני בית הדין _____ או מי שימנו על ידיהם, ובהתאם לפרשנות במקורות המצורפים או ככל שיראה לבית הדין המטפל, בין דין בין פשרה, בין דין תורה בין

עסקים, מים, חשמל, גז, טלפון, אחזקה שוטפת של המעלית, נקיון חדר המדרגות וכו', וכן כל התשלומים השוטפים לנציגי ו/או לועדי הבית או לבעל הבית או למשכיר עבור האחזקה. ו/או חלק יחסי של הוצאות אחזקת הבית - שאינו בית משותף, או שאין בו ועד הבית.

ב. ההשתתפות בסיווד חדר המדרגות תחול על השוכר / המשכיר (מחק את המיותר).¹⁹

ג. צד שיפר סעיף זה ולא ימלאו, או יאחר מלשלם חיובו לצד האחר, ישלם לצד האחר את מלוא הנוקם, ההפסדים ואבדן הרווחים שנגרמו בשל כך אף שהוא רק גורם.²⁰

אין באמור בסעיף זה, כדי לגרוע מזכות המשכיר לתבוע פינוי המושכר או כל סעד אחר.

11. טלפון:

המשכיר מתחייב בזה להשאיר את הטלפון מס' _____ (אם קיים) לשימוש הבלעדי / המשותף של השוכר, והשוכר מתחייב בזה לשלם חשבונות הטלפון כסדרם.

הצדדים יבקשו קריאת מונה מטעם מנהל שירותי הטלפון בתחילת תקופת השכירות ויקבעו את תחילת החיוב של השוכר בתשלומים בגין הטלפון. היה והשוכר לא שילם בעקביות חשבון טלפון כלשהוא, יהיה המשכיר רשאי להורות לחברת הטלפון שינתקו את קו הטלפון שבנכס הנ"ל.

12. הארכת תקופת השכירות (אופציה):

א. לשוכר הזכות להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של: _____ חודשים. מתאריך _____ ועד לתאריך _____ ובלבד שיודיע על כך בכתב למשכיר שלשה חדשים לפני תום השכירות.

ב. במקרה של הארכת השכירות, מתחייבים השוכרים לשלם בתקופת ההארכה סך _____ ש"ח (תקרת דמי השכירות יהיו בסך _____ (הגבוה ביותר שיכול להגיע ע"פ (מחק את המיותר): מדד המחירים/ יוקר המחיה בתקופת השכירות) ובאם ישלם השוכר מידי חודש בחדשו כפי המסוכם, ישלם רק (מחק את המיותר): כפי מדד המחירים/ יוקר המחיה האחרון הידוע לפי ברירת המשכיר), או בסך של \$ _____ לפי שער דולר ארה"ב.

ג. כל תנאי חוזה זה והערבויות שבידי המשכיר / הנאמן נשארות בתוקפן אף לתקופת האופציה.

ד. למשכיר יש את האפשרות בכל עת, אף קודם סיום תקופת השכירות הראשונה לתבוע את הדירה בהודעה של ארבעה חודשים מראש, או _____.²¹

השוכר מתחייב בזה למשכיר כי שני חודשים או _____ לפני תום תקופת השכירות המופיע בחוזה יאפשר לו להציע ולהראות את הדירה לדיירים פוטנציאליים. השוכר מתחייב להודיע למשכיר חודשיים מראש על תאריך סיום יחסי השכירות במכתב רשום לכתובת הרשומה להלן.²²

13. פינוי המושכר:

23. השוכר נותן בזה נאמנות עליו ועל באי כוחו להאמין למשכיר ולבאי כוחו בכל הכתוב בחוזה זה וכן לענין הפרעון לומר שלא שולמה השכירות והודאה ומחילה וזמן הפרעון ועל ההוצאות שיגרמו בגבייה בנאמנות של יותר מבי' עדים למשכיר בלא שבועה קלה וחמורה, וגלגול שבועה לעולם, ותהיה הנאמנות קיימת כל זמן שהשטר ביד המשכיר. והשוכר יהיה נאמן רק באישור רשמי מהבנק על הוצאת הציק או חתימת המשכיר על קבלה.²⁸

24. השוכר מתחייב לשאת באחריות לכל פגיעה או נזק אשר יגרם לו ו/או לעובדיו ו/או לכל צד ג' כלשהוא במושכר, או ע"י המושכר, או עקב השימוש בו ו/או בפעילותו במושכר. והמשכיר יהיה פטור מכל אחריות לנזק או פגיעה כאמור.

25. במקרה של אונס של שריפת או נפילת הבית ח"ו וכיוצא בזה, השוכר פוטר בזה את המשכיר מלתת לו דירה חלופית אחרת לדור בה, אף אם שכר השוכר בית סתם. אכן, באין מגורים סבירים בבית, השוכר פטור מאותו יום מחיוביו ומדמי שכירות עתידיים.²⁹

26. חוזה זה מבטל כל סיכום, זכרון דברים או הסכם שנעשה בין הצדדים (אם נעשה) בכתב או בע"פ קודם לחתימתו ולא יהיה להם ו/או למצג כלשהוא שלא נזכר בחוזה זה תוקף כלשהוא.

שיקול דעת רחב על פי דעתם, או לפי חוקי המדינה או המנהג.

חתימת הצדדים על הסכם זה מהווה הסכם בורות, החלטות בי"ד ו/או הבורר יחייבו את הצדדים בלא זכות ערעור.

[הצדדים פוטרם בזה את הבורר מהחובה ליתן נימוק לפסקו. ומאשרים בזה שקיבלו אותו כבורר בקנין המועיל.]

20. חניה:

בדבר חניית רכבו של השוכר הוסכם כדלהלן:

21. כל ההתחייבויות המוטלות על פי חוזה זה על השוכר, יחולו גם על נכסיו ועל יורשיו וגם על אשת השוכר, ויוכל לגבות אותם גם מהם לפי בחירת המשכיר.

22. ביטוח:

השוכר / המשכיר (מחק את המיותר) מתחייב בזה לבטח את המושכר וכל אשר בו בביטוח מקיף. השוכר / המשכיר ישא בהוצאות ובתשלומים בגין הביטוח האמור.

הביטוח יעשה בחברה או אצל הסוכן:

אף במקרה שהשוכר הוא שיעשה את הביטוח, מותנה בזאת שבכל מקרה של אונס הבית שיפוצה על ידי חברת הביטוח, יועבר הפיצוי למשכיר.²⁷

נספחים:

א. רשימת הריהוט והציוד שבמושכר:

תנאים נוספים:

אנו מודים שקיבלנו בקנין הראוי³⁰ כל סעיף וענין לפי קנינו הראוי בקנין מעכשיו ובהתחייבות דלא כאסמכתא³¹ ובפני בי"ד חשוב על כל האמור, ודלא כטופסי דשטרי, וכל לשונות ההתחייבות נעשו כתיקון חכמי ספרד³², ולא יפסל שטר זה לא בחסר ולא ביתיר ולא במחק וטשטוש, וכל ההבטחות שקיבלו הצדדים על עצמם בהתחייבות גמורה מעכשיו ובאופן היותר מועיל ובקבלה על עצמם את שיטות הפוסקים הסוברים שיש תוקף להסכם אפילו לשיטת יחיד³³, וכן להתחייבות בקנין לדבר שאין בו ממש, ומחלו על אפשרות לטעון קים לי כהחולקים, וכל התנאים נעשו כמשפטי התנאים, ומאשרים בחתימתנו את האמור לעיל,³⁴ ומודים בזה שקיבלנו עלינו את בי"ד האמור בסעיף 19 בקנין הראוי ועלינו לבצע כל הוראה שיוירו ויפסקו לנו. ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשכיר: _____ השוכר: _____

אשת המשכיר: _____ אשת השוכר: _____

ב. כתב ערבות המצורף לחוזה זה:

אני הח"מ ערב קבלן לכל ההתחייבויות הנובעות מחוזה זה, וללא יוצאים מן הכלל. ערבותי תהא תקפה לכל אורך תקופת השכירות ו/או האופציה כפי שמופיעה בחוזה זה וערבותי לא תפקע ולא תפגע עקב מתן ארכה או שיהוי בהסכם זה. וכן ערבותי תחייב אותי כערבות יחידית וגם ללא תביעה מהשוכר. ואני מודה שקיבלתי בקנין הראוי מעכשיו ודלא כאסמכתא ובפני בי"ד חשוב כולל סעיף 19.

ערב קבלן א:

| | | | | | |
|-------------|---------|----------|-------|-------|-------|
| שם משפחה | שם פרטי | מס' ת.ז. | כתובת | טלפון | חתימה |
| ערב קבלן ב: | | | | | |
| שם משפחה | שם פרטי | מס' ת.ז. | כתובת | טלפון | חתימה |
| ערב קבלן ג: | | | | | |
| שם משפחה | שם פרטי | מס' ת.ז. | כתובת | טלפון | חתימה |

ג. שטר היתר עיסקא

בכדי להזהר מאיסור ריבית, הסכימו הצדדים שיהיה כל האמור ע"פ היתר עיסקא:

אני הח"מ (שם השוכר) _____ מודה ששכרתי מאת (שם המשכיר) _____ בית _____ והתחייבתי עבורו סך _____ (סך כולל שקבעו ביניהם לתשלום על איחור) לחודש, זמן פרעונו של כל חודש הוא ב _____, במידה ולא אפרע תשלום כל שהוא בזמן, הרי הכסף הזה אצלי בתורת עיסקא. והריני מקנה למשכיר הנ"ל חלק בעסקים טובים שיש לי כפי שיווי החוב למחצית שכר והפסד כתיקון חכמים, ולא אהיה נאמן על הפסד הקרן אלא ע"פ שני עדים כשרים, ועל הרווחים לא אהיה נאמן אלא בשבועה חמורה בכל ערב ראש חודש על החודש שקדם לו. והוסכם בינינו שבאם אשלם סך _____ (סך כולל שקבעו ביניהם לתשלום על איחור) עבור הקרן והרווחים, בזה אהיה פטור משבועה וכל תביעה.

חתימת השוכר _____.

ד. חתימת העדים³⁵

אנו העדים מעידים על כל האמור לעיל ועל חתימת הצדדים והערבים, והכל נעשה בדעה צלולה בקנין ובהתחייבות הראויה בפרסום ובגלוי.

עד _____ עד _____

ה. אישור בית דין³⁶ (לבחירת הצדדים)

הוגש לפנינו החוזה ע"י הצדדים, וביקשו לאשרו כפס"ד, והודו שקיבלו בקנין הראוי, וקיבלו את בית הדין כבורר מוסכם. בית הדין מאשר את התיקונים ואת המחיקות שבסעיפים _____ ונותן לחוזה תוקף של פסק דין.

והכל שריר ובריר וקים.

מקום החותם

ו. קריאת מונים בעת מסירת הנכס:

חשמל: _____ מים: _____ גז: _____ טלפון: _____ תאריך: _____

הערות וביאורים לנוסח שטר השכירות

¹ הנה בספרי הק' משפט השכירות (סימן ח' ס"ט) הבאתי מ"ש הגר"ש אלישיב (קובץ תשובות ח"א חח"מ ס"י רטז) שאם כתבו בחוזה השכירות שהשוכר מתחייב להחזיר את הדירה כמו שקיבלה, הוי תנאי המחייבו להחזיר את הדירה מתוקנת כאותו המצב שקיבלה, ולכן אף בדברים שפטור השוכר מהיזקם מאחר ואינו חייב בשמירה על קרקעות, מ"מ כשכתב כן יהיה חייב בתשלום היזקם. ואף שיש לדון בדבריו, [ועי' מ"ש שם בשם תשו' חבצלת השרון (חח"מ ס"י ל.)]. מ"מ יש לשוכר העורך חוזה זה לשים לב לכך.

² חובת סיווד הבית ודאי שהוא לטובת המשכיר, לפיכך אם השוכר עורך את החוזה ברור שכדאי לו להשמיט חובה זו שהיא הוצאה לא מועטת.

³ הנה בקביעת דמי השכירות צמוד למדד, יש חשש איסור ריבית. ומאחר וכיום לפי חוקי המדינה המתחדשים חדשים לבקרים, השכרת דירה צריכה להיעשות ע"פ השקל צמוד למדד, לפיכך הבאתי בספרי משפט השכירות (סוף סימן א' ותשובה ז'), עצה שכתב אאמו"ר שליט"א, שיחשב המשכיר כמה יתכן ויהיה גובהו המקסימלי של המדד בתקופת השכירות, ויקבעו שסכום זה הוא יהיה התשלום בעד השכירות, אלא שאם השוכר ישלם מידי חודש בחדשו, יזיל לו המשכיר שישלם לפי המדד הנמוך שהוא המדד המתפרסם באותו היום, ובזה הוי כמוזיל לו בשכירות ומותר. ואף שהבאנו בחוזה זה נוסח שטר היתר עיסקא, מ"מ לכתחילה ראוי שלא להסתמך רק ע"ז.

⁴ עיין בספר תורת ריבית (פ"ט סני"ד) שהעלה שמותר לקבוע שכ"ד צמוד לדולר שישולם בתאריך קבוע. שאף אם במשך חודש השכירות עלה שער הדולר, אין זה כשכר המתנת מעות, אלא זהו מחיר השכירות של חודש זה. אמנם במקום שאיחר השוכר לשלם את דמי השכירות הדבר תלוי בדין הצמדה לדולר במכירה, דכיון שהגיע זמן התשלום, הוי כחוב על השוכר וכמכירה, שיש מהפוסקים שהתירו, ויש שחששו להחמיר, [עיין למו"ז מרן הגאון שליט"א בספרו הליכות עולם (ח"ח פר' עקב ס"א) שהביא מחלוקת אחרונים אם יש ריבית בהלוואת דולרים ע"מ שיחזירו לו דולרים. אמנם דעת הגאון ר"מ פיינשטיין באגרות משה (ח"ג סל"ז) שאף הדולר הוא מטבע היוצא בהוצאה בארץ ישראל, ולכן אין בזה איסור. ודעת מו"ז שם שלכתחילה לא כדאי לעשות כן, אלא יתן לו המלוה מתנה דולר אחד או ילוהו דולר אחד ואח"כ ילוהו עליו אלף דינרים. עי"ש. וא"כ ה"ה הכא מאחר והוי חוב על השוכר כלפי המשכיר, כל שאיחר השוכר בתשלום ועתה צריך לתת לו מחמת כן סך גבוה יותר בשקלים, יתכן ויש כאן איסור ריבית]. וע"כ לכתחילה ראוי שלא לחייב את השוכר לשלם אלא כערך הדולר ביום התשלום. ובדיעבד יסמכו על מה שכתבנו בחוזה השכירות היתר עיסקא.

הנה מו"ז מרן הגאון הגדול הראשל"צ שליט"א בספרו והנה אף בנדונינו יש נפקא מינא לענין ריבית, ועיין בספר תורת ריבית (פ"ט סני"ד) שהעלה שמותר לקבוע שכ"ד צמוד לדולר שישולם בתאריך קבוע. שאף אם במשך חודש השכירות עלה שער הדולר, אין זה כשכר המתנת מעות, אלא זהו מחיר השכירות של חודש זה. אלא שאם איחר השוכר לשלם את דמי השכירות הדבר תלוי בדין הצמדה לדולר במכירה, דכיון שהגיע זמן התשלום, הוי כחוב על השוכר וכמכירה, שיש מהפוסקים שהתירו, ויש שחששו להחמיר. וכ"פ הגר"מ שטרנבוך (פ"ג ס"א). וע"כ לכתחילה ראוי לעשות את חוזה השכירות ע"פ היתר עיסקא.

⁵ בספר "דרכי חושן" להגר"י סילמן שליט"א כתב שמאחר ושיק אינו ככסף, וקי"ל לדינא דאין שמירה על שטרות, ואף לענין פשיעה הדבר תלוי במחלוקת הפוסקים אי יש פשיעה בשטרות (בסימן ש"א ס"א) ודעת הרמ"א להקל דפטור השומר, ולדינא הוי ספיא דדינא, לפיכך כדי לצאת מהספק כתב שראוי להתנות במפורש.

⁶ בשו"ע חו"מ (ס"י קצ"י) נתבאר שאם לא שילם השוכר את דמי חיובו בזמן, רק בתנאים מסוימים יוכל המשכיר לבטל את השכירות מעתה והלאה, וכגון שיש צורך שהמשכיר יכנס ויצא אצל השוכר פעמיים באותו היום שבו צריך לשלם לו, שבכך הוכיח שזקוק למעות, אך אם לא עשה כן באותו היום, שוב אינו יכול לבטל את השכירות מחמת כן, ועל כן בכדי שיהיה כח ביד המשכיר להוציא את השוכר אף אם לא נתקיימו תנאי השו"ע שם, לפיכך הוספנו כאן תנאי ברור שרשאי המשכיר לעשות כן. אמנם אם השוכר הוא עורך את החוזה, טוב לו להשמיט סעיף זה.

⁷ סעיף זה הוא לרעת השוכר, כיון שלפי סעיף זה אפילו על הפרשי הצמדה יוכל לבטל את החוזה, וכשהשוכר הוא עורך את החוזה, יראה אם יש לו אפשרות לבטל סעיף זה.

⁸ הנה דינא אף שלא כתבו כן להדיא בחוזה השכירות, אין השוכר רשאי להכניס דיורין נוספים למושכר, מאחר ומנהג המדינה לכתוב כן בחוזה (עי' מ"ש בזה בספרי סימן טו סעיף א).

⁹ הנה עי' בספרי הק' משפט השכירות (סימן ט"ו סעיף י"ז) שהעלינו להלכה דמכח מנהג המדינה שכותבים בחוזה שאין השוכר רשאי להשכיר, ה"ה שאין השוכר רשאי להחליף דירתו עם אחר אפילו שמספר נפשות ב"ב כמספר נפשות השוכר. וע"כ ראוי להתנות כן בהדיא.

¹⁰ סעיף זה לרעת השוכר הוא, שהרי מן הדין כל נזק שיארע מצד שימוש רגיל, הוי כמתה מחמת מלאכה שאף שואל פטור בזה, אולם מאחר שמסכים השוכר לחייב את עצמו בתנאי זה לתקן כל נזק או קלקול שייגרמו למושכר, אפילו אם יגרמו שלא באשמתו וע"י שימוש סביר, הרי זה מחייב את השוכר בתקון כל קלקול, ועל כן שוכר העורך את החוזה, ראוי לו להשמיט סעיף זה.

וכל שלא כתבו סעיף זה, חזר הדין שאין השוכר חייב לתקן לו את מה שהתקלקל. אמנם אם נתקלקלו דברים שאין לשוכר אפשרות לדור במושכר בלעדיהם, אף שמן הדין אין המשכיר חייב לתקנם לו, [עי' בספרי משפט השכירות (סי' ה' סעיף ח) שהעלינו דכל מה שחייב המשכיר בתיקון מה שהוא מעשה אומן, היינו רק בהעמדת המושכר לשימוש קודם השכירות, אך אחר שהעמיד דברים אלו ונתקלקלו תו"ז השכירות, אין המשכיר חייב מן הדין לתקנם לו.] מכל מקום המנהג הנפוץ בא"י שכל השקעה שנועדה לשמור או לתחזק את הדירה המושכרת, או בדברים שהם מעיקר ישיבת הבית, שהמשכיר מתקנם לו (משפט השכירות שם).

¹¹ הנה מן הדין רשאי השוכר לעכב ביד המשכיר מלהכניס פועלים לביתו לצורך תיקון, (אם זה אינו תיקון הדרוש מיידית שאם לא יתקנו יגרם היזק גדול יותר, עיין בספרי משפט השכירות ריש סימן י"א, ובהערה שם אות ג' ועוד). ורק לפני משורת הדין אם אין זה מפריע לשוכר יש לו להרשות להם להכנס. וע"כ טוב להתנות כן במפורש.

¹² מן הדין ודאי שאין לשוכר שום זכות להכניס דיורין נוספים למושכר בלא רשות בעה"ב וכמו שביארתי בספרי משפט השכירות (סימן ט"ו). ומ"מ אם שכרו שני אנשים יחידים את הבית ועזב אחד מהשוכרים את הבית בלא ליידע את בעה"ב או בלי לקבל את הסכמתו לכך תוך תקופת השכירות, יש בסעיף זה התניה מפורשת של בעה"ב שרשאי הוא לבטל את כל השכירות גם עם מי שעדיין דר בה, כדי שיוכל להשכירה לאחרים בלא שום מניעה.

¹³ בכגון זה יש לשוכר רשות להתנות שלא מוכן להראות לאחרים את הדירה אלא בשעות אלו, או רק פעם בשבוע וכל כיו"ב, ואין המשכיר רשאי לעכב בעדו.

¹⁴ סעיף זה ודאי לרעת השוכר הוא, שהרי להלכה נפסק (כ"מ מדברי מרן בשו"ע סי' רלב ס"ז) שאפילו אם ראה השוכר את הדירה אף שלא היתה מתוקנת כראוי, יש לו אפשרות לדרוש מהמשכיר לתקן לו ולהעמיד לו כל דברים שהם מעיקר ישיבת הבית כראוי. אלא שאם התנה עמו במפורש שבדברים שיתקלקלו בתוך תקופת השכירות ומכח המנהג יש למשכיר לתקנם, אינו מותר ע"ז הרי זה מועיל. ולכן יש לשוכר לעיין היטב אם יסכים לתנאי כזה.

אמנם, אף אחר שהתנה תנאי כזה מבו' בשו"ע (שם) שלא מהני תנאי מחילת מומים בלא שיפרש בהדיא את המומים שמוחל עליהם, לפיכך אם רצה המשכיר להתנות להפטר מטענת מומים, הנוסח הנכון הוא, שיכתוב תקרת סכום עלות תיקונים שעליהם מוכן השוכר למחול. (עיין במשפט השכירות פ"ה סעיף ז', ופ"א סעיף י"ח)

¹⁵ כבר הארכתי בזה הרבה במשפט השכירות בכמה מקומות (סימן ה' סעיף ח ותשובה ב') דאמנם מן הדין אין המשכיר חייב בתיקון דברים שנתקלקלו במושכר תוך תקופת השכירות, אלא רק חייב להעמיד לשוכר בית מתוקן שיש בו כל הדברים שהם מעיקר ישיבת הבית, ושצריך להם מעשה אומן. אלא שהמנהג בזמן הזה שהמשכיר חייב לתקן לשוכר כל דבר שנתקלקל במושכר והוא מעיקר ישיבת הבית וצריך לו מעשה אומן. ויש שכתבו שכל דבר שהתקלקל מבלאי, חובת המשכיר לתקנו. וי"א עוד דכל דבר שהוא תיקון בגוף הבית ומשביח לבית יש חובה למשכיר לתקנו. ואף שהמנהג מחייב, מ"מ להבהרת הענין טוב שיפרש הדבר בחוזה.

¹⁶ נראה שאם רצה המשכיר לכתוב סעיף זה כדי שלא יוצר מצב של בר מצרא, (לשיטת הרא"ש ש"ל שיש דינא דבר מצרא בשכירות, או גם לפי מה שביארו בדעת הרמב"ם, עיין מש"כ בזה בספרי משפט השכירות בסימן ד' דין מצרנות) רשאי לעשות כן ככל תנאי שבממון.

17 עיין מש"כ בזה במשפט השכירות (סימן ו' סעיף ה'), במי שמכר הבית והשוכר שילם שכרו מראש. וכדי לחסוך ספיקות במצב כעין זה יש להתנות כן במפורש.

18 עיין מש"כ בזה במשפט השכירות (סימן י"ג ס"ד), במי שרוצה להתקין מזגן בדירה ולקחתו עמו כשיצא, הנה כיון שמזגן וכיו"ב הוא דבר שמקלקל בגוף הבית שהרי צריך לקדוח בשביל התקנתו חורים בקירות וכיו"ב, וכיון שכן יכול המשכיר למנוע ממנו מלעשות כן ואף להתנות עמו שאם יעשה כן ישאר המזגן לבעל הבית דהיינו למשכיר ולא יוכל השוכר להוציאו ורק לתקן מה שקלקל.

ומ"מ בדברים שלא יקלקלו את גוף הבית כגון אם התקין השוכר מעקה או סולם שחובתו בכך (כמב' בשו"ע חו"מ סי' שיד), רשאי הוא לקחתו עמו כמ"ש הריטב"א (הביאו בב"י שם).

והנה אם התנה המשכיר שכל מה שיתקין השוכר בבית לא יוכל להוציאו מהמושכר בתם השכירות, וכן לא יוכל לדרוש ע"כ תמורה כספית, יש הסוברים שאין תנאו קים, שהרי בשעת השכירות לא ידוע למשכיר מה ילד יום ומה יכניס השוכר לבית והוי דשלב"ל. וע"כ אף אם עשו ע"כ קנין לא מהני. אלא שמצאתי בשו"ת גינת ורדים (חח"מ כלל ו' ס"א) שהביא שם תקנות עירו ובכלל התקנה (י"ז) שאין השוכר רשאי לעשות שום פיזור והוצאה במקום המשכיר בלי רשותו. וכל מה שיפזר בלתי רשות ורצון בעליו יהיה באחריותו ושוב לא יהיה רשאי לקלקל אשר בנה ותיקן וגם לתבוע מבעל החזקה כלום, אלא יניח כאשר הוא יוצא הכל, וילך. ע"כ. ומשמע שמהני להתנות תנאי כזה. וכשעשו תנאי כזה, נראה שגם המעקה יהא של המשכיר. או שמא י"ל דתקנות בני העיר שאני, וצ"ע. וע"כ טוב שיכתוב המשכיר במפורש איזה דברים מרשה לו להתקין שיוכל לקחתו עמו כשיצא. וע"ע מש"כ בזה בסימן י"ג סי"ב.

19 כבר ביארתי באורך במשפט השכירות (סימן ה' סעיף כ"ח והלאה) בחובת השוכר בתשלומים, ומ"מ לחזק הענין טוב שיהיה הדבר כתוב במפורש.

והנה על סיוד הבנין יש בזה צדדים לכאן ולכאן, דאמנם מן הדין החיוב על המשכיר כיון שהוא להשבחת הנכס, אך מאחר ויש צד לחייב את השוכר שהוא המשתמש במדרגות והוא הנהנה בפועל מהסיוד, לפיכך טוב יעשו שיכתבו במפורש על מי חיובו. [אכן, במקרה שלא התנו, הדבר תלוי כל כמה זמן מסיידים את חדר המדרגות, אם לעתים תכופות שמוכח הדבר שהוא מחמת ההשתמשות, שאז יש טעם לחייב את השוכר, אולם אם מסיידים לעתים רחוקות, אזי ודאי שעושים כן להשבחת הנכס ויש טעם לחייב את המשכיר. עיי"ש מש"כ בזה.]

20 מן הדין יתכן ויהיה פטור מלשלם נזקים שיגרמו כיון שהוא גרמא, וע"כ יכתוב כן במפורש ככל תנאי שבממון.

21 עיין מש"כ בזה במשפט השכירות (סימן א' ס"י) שגדר המושג "אופציה" הוא לטובת השוכר וכאשר סיכמו ע"כ בחוזה בתחילה שתהיה אפשרות לשוכר להמשיך את השכירות לתקופה נוספת, אין ביד המשכיר כח כלל להפקיע את המשך שכירות זו. אמנם אם כתבו מפורש שיש ביד המשכיר כח להפקיע את השכירות כאשר יודיע ארבעה חדשים או כיו"ב קודם תום תקופת השכירות הראשונה שאינו מעוניין בהמשך השכירות, תנאו קיים.

22 בהלכה נקבעו גדרים קבועים בקשר לעזיבת השוכר את הבית. ונתבארו באורך במשפט השכירות (סימן י'). מ"מ ודאי שטוב עושה המשכיר או השוכר שקובע דברים ברורים על הכתב כמה זמן קודם רוצה שיודיעו.

23 עיין לעיל הערה 2.

24 לצורך ביטחון שיצא השוכר בזמן, נהגו המשכירים להתנות שאם יצא השוכר אחרי הזמן יתחייב לשלם קנס של מחיר גבוה עבור כל יום של איחור, ולכאורה יש בזה אסמכתא וכמבואר בסימן ר"ז (ס"ג), ולכן צריך המשכיר להתנות שלא יהיה הדבר כקנס אלא במפורש כדמי שכירות גבוהים על כל יום ויום בפ"ע. וכן העלה בספר נתיב השכירות (פ"ח ס"ו). וע"ע בשו"ת מנחת יצחק (ח"ו סימן ק"ע) שדן אם בהסכם שנכתב לפי חוקי המדינה והיה בו תנאי שהוא אסמכתא, אם יהני מדין דינא דמלכותא דינא שבדיניהם אף שהוא אסמכתא חייב, וכתב שאם מנהג העולם לחייב אסמכתא, מהני כיון שגמר ומקני. אך כשלא ידוע המנהג אין לחייב. והארכתי בזה במקו"א (ונדפס גם בקובץ "דרכי הוראה" ב', ש"ל ע"י בד"צ דרכי הוראה, אב תשס"ה) דיתכן ומדין סיטומתא מהני קנס זה. ומהיות טוב הוספנו בחוזה שכירות זה שנעשה ע"פ קנין חכמי ספרד, המועיל לחייב אף באופן שיש בו אסמכתא.

25 נוסח היתר עיסקא המועיל לעניינינו הבאתי בסוף החוזה, וצריך החותם להבין פשרו.

²⁶ הנה במקרה של מות ח"ו של השוכר, הביא הרמ"א (סימן של"ד ס"א) ב' דיעות בראשונים, דעת המרדכי שאין היורשים צריכים להמשיך בשכירות ולשלם למשכיר אף אם אביהם שכרו לזמן קצוב ומת בתוך הזמן. אולם דעת הרשב"א שכיון שאביהם שכרו לזמן קצוב היורשים צריכים להמשיך בשכירות ולשלם למשכיר עד סוף השכירות. להלכה, יש משמעות בדעת הרשב"א, אך מ"מ לדינא אם נתן השוכר כבר כל ממון השכירות אין להוציא מיד המוחזק. וכן להיפך. וע"כ לטובת ב' הצדדים טוב לכתוב תנאי זה בחוזה שאז תוך ל' יום יוכל המשכיר למצוא שוכר אחר.

²⁷ בספרי משפט השכירות (סימן ח' ס"ב) הבאתי מש"כ בספרי האחרונים שבמקום שעשה כן השוכר ע"ד עצמו בלא שהמשכיר ביקשו לכך, ונאנס הבית וקיבל ע"כ פיצויים, הרי הם לשוכר. ולכן טוב שיתנו הכל במפורש.

²⁸ דכל שלא מתנה נאמנות נאמן השוכר לומר פרעתי. כמבואר בשו"ע (סימן ע"א ס"א).

²⁹ בשו"ע (סי' שיב סעיף יז) מבואר שבמקרה שנפל הבית המושכר או נאנס וכיו"ב שא"א לדור בו, אם שכר השוכר בית זה בדווקא, אין המשכיר חייב להעמיד לו בית חילופי אחר לדור בו. אולם אם שכר סתם, חייב המשכיר להעמיד לו בית חילופי לתקופת השכירות. אמנם בזה"ל כל השוכר בית היינו בית זה, א"כ אין חיוב על המשכיר להעמיד לו בית חילופי לתקופת השכירות. ומ"מ ודאי שעדיף שיכתוב כן המשכיר כדי לפטור עצמו בכל מקרה.

ולענין תשלום השכירות, מבואר בשו"ע שם דמעטה והלאה אין לחייב את השוכר בתשלום זה, ואף אם כבר שילם למשכיר, צריך המשכיר להחזירו לו.

³⁰ כ"כ הטור הרמ"א (סימן ס' ס"ו) דמהני לכתוב "נתתי" אף שבפועל לא נעשה קנין. ומקורו מדברי הרא"ש (סוף כלל לו) וכ"כ תוס' (כתובות ריש פרק אע"פ נ"ד: ד"ה אם רצה, וב"ק קד ע"ב ד"ה אגב) וכ"מ בגמ' ב"ב מ"ד: ובתוס' שם (ד"ה דלא), ויסודו מהגמרא ב"ב קמ"ט ע"א מאודיתא. ועיין בב"י שם. וכ"כ בביאור הגר"א (סימן ס' אות ל"ח). ואף דמשמע שנחלקו בלשון זה השו"ע והרמ"א, מ"מ זה דוקא בלשון "נתתי לפלוני וכו'".

³¹ כתב מרן בשו"ע (סימן ר"ז ס"ח) דלא מהני לכתוב בשטר דלא כאסמכתא ודלא וכו', דאין זה מוציאו מידי אסמכתא בזה. והביא הרמ"א דיש חולקין והמוציא מחבירו עליו הראיה. ועכ"פ הוספנו בהתחייבות דלא כאסמכתא כי התחייבות עדיפא על קנין שבהתחייבות עצמית אין חסרון של אסמכתא כמב' בסימן ר"ז ס"כ.

³² לענין האסמכתא על כל התנאים הכתובים בשטר, כתב מרן בשו"ע (סימן ר"ז ס"ז) שהעצה הטובה ביותר לסלק את האסמכתא הוא קנין חכמי ספרד, עי"ש. ועי' בחק"ל (אה"ע ס"ו ל') שהביא מתשו' משפט צדק (ח"ג ס"ו יג) שכתב להסתפק בכתבו בשטר שנעשה כתיקון חכמי ספרד, אי מהני אף שלא נעשה קח"ס בפועל. וכתב הרב חקרי לב דלדינא נראה דמהני. עי"ש.

³³ וע"ע בתשו' איש מצליח (ח"ב חו"מ ס"ו יז בסופו), ובתשו' משנת ר"א (חו"מ ס"ו יב ד"ה והגם).

³⁴ הוספתי כאן ע"פ מש"כ בספר עמק המשפט, אמנם שם הוסיף גם בביטול כל המודעות ובפסילת העדים שיעידו על מודעא או אונס. וכיון שאין שכיח בשכירות מודעא א"צ לכך. ואם עשה השטר כפ"ד ודאי שא"צ לכך.

³⁵ כדי שיהיה לחוזה תוקף של שטר שיוכלו לגבות ממשועבדים, ראוי אף להחתיים עליו עדים כשרים. אמנם מצד ההלכה א"צ שיהיה בחוזה חתימת עדים כיון ששטר שכירות מן הדין לא נועד לגביה אלא בעיקר לפרט תנאי השכירות בחוזה, ורק אם רצו אף לגבות בשטר זה יעשו כן.

³⁶ בגמרא (ב"ב ט). אי' דרשאים בעלי אומניות לקבל על עצמם גם קנסות שלא כדיון, והוא שקיבלו זאת בפני החכם, או ב"ד שבעיר, ואם עשו כן שוב לא יכנסו לספיקות של אסמכתא וכיו"ב.

נוסף לכך, הנה לצערינו בזמן הזה קודם ביאת המשיח שחוצפא יסגא, היוקר יאמיר, והפרוטה תכלה מן הכיס (כמאמר ז"ל סוטה מט): רבו השוכרים שעוזבים את המושכר בלא לשלם את חובם, ובפרט אנשי דלא מעלי שאין יראת שמים עליהם, ובכדי שתהיה אפשרות לגבות את השכירות מאתם באמצעות ההוצאה לפועל בלא לתבעם שוב ושוב, ניתנת האפשרות לתת לחוזה זה תוקף של שטר בוררות ופסק בית דין, לביצוע מהיר ויעיל יותר לגביית דמי השכירות.

וה' יערה עלינו רוח טהרה ממרום להחזיר את עמו ישראל התועים מדרכם הרעה,

ושבו בנים לגבולם, בביאת גוא"צ בב"א.