

## מהדורה מוערת של חוזה שכירות דירה ע"פ ההלכה והחוק

### מכון משפטי ארץ

(לא ניתן לחתום על חוזה זה, אלא רק לעיין בו)

#### הקדמה להסכם שכירות הלכתי

אזהרה: כל שינוי בחוזה (פרט למחיקת הסעיפים המסומנים בכוכבית) עלול להיות לא-תקף, ואף לפגוע בתקפות החוזה המקורי. על כן, מומלץ לפנות למכון משפטי ארץ, עפרה, או לבית הדין שנבחר, לייעוץ בעניין שינויים בחוזה. מכון משפטי ארץ גובה תשלום עבור שירות זה.

הוראות:

1. קרא את החוזה בעיון, וודא שאתה מבין על מה אתה חותם!
2. שוכר, בדוק את מצב הנכס קודם שאתה חותם על החוזה!
3. סעיפים המסומנים בכוכבית (\*) אינם מופיעים בכל החוזים המצויים בשוק, וניתן למחוק אותם בהסכמת שני הצדדים.
4. כל המבוא, והסעיפים המסומנים ב- < הם סעיפים בסיסיים, ומחיקתם פוגעת בתקפות החוזה.
5. ניתן לקנות שטר חוב (הנדרש על פי סעיף 18) בכל סניף דואר.
6. יש לחתום במקומות המסומנים לכך, וליד כל מקום בחוזה שיש בו תוספת בכתב יד (לדוגמא, במקום בו נכתב גובה דמי השכירות).

ביאור:

על מנת להבהיר מספר פרטים בחוזה, מובא כאן הסבר לסעיפים מסוימים (הסבר זה אינו חלק מהחוזה ולא יחייב את הבורר):

- סעיף 18 - כוונת הסעיף ליצור תמריץ לתשלום מלא של חובות השוכרים לאחר עזיבת הנכס.
- סעיף 32 - בתי הדין אינם פוסקים פיצוי על נזק נפשי, אלא רק על נזק ממוני מוכח.
- סעיף 44 - על מנת לתת תוקף לחוזה יש צורך לעשות קניין סודר. בפועל אין צורך לעשות "קניין המועיל", די בהודאה על כך שהוא נעשה, הנוסח המוצע נועד כדי לפתור בעיות הלכתיות נוספות, והוא נותן תוקף לחיובים שכבר הוזכרו בחוזה.
- נספח א (ערבות) - נוסח זה, מחייב את הערב בחיובים החלים על השוכר ולא יותר, והוא נכתב כדי לפתור בעיות הלכתיות שונות.

2. <הצדדים מודים בזאת, שחתמו על חוזה זה ברצון חופשי, בדעה צלולה ובישוב הדעת, אחר שקראו את החוזה או שהוא הוקרא בפניהם והם הבינו את תוכנו.<sup>3</sup>

#### השכירות ותקופתה

3. <הנכס מושכר לשוכרים.<sup>4</sup> תקופת השכירות היא למשך \_\_\_\_\_ חודשים, החל בתאריך \_\_\_\_\_ ועד לתאריך \_\_\_\_\_ (להלן - "תקופת השכירות").

4. \*אופציה - הנכס, מושכר מעכשיו לתקופה נוספת מעבר לתקופת השכירות האמורה, עד לתאריך \_\_\_\_\_ בתנאי שהשוכרים ירצו בכך, ויודיעו על כך למשכירים בכתב 90 יום קודם לסיום תקופת השכירות. זאת, בתוספת של עד \_\_\_\_\_% לדמי השכירות כמשמעם בחוזה זה, על פי החלטת המשכירים אם ירצו בכך.<sup>5</sup>

5. כל זמן שאחד השוכרים בחיים<sup>6</sup>, והנכס ראוי למגורים סבירים<sup>7</sup> חייבים השוכרים בכל התחייבויותיהם, גם אם הם יעזבו את הנכס מחמת אונס לפני תום תקופת השכירות. השוכרים יכולים להביא במקומם שוכרים גוונים, בעלי משפחה בגודל דומה ובעלי יכולת כלכלית דומה. זאת, לאחר שהודיעו למשכירים על כך בכתב 30 יום מראש. כל ההוצאות והטרחות שיגרמו עקב החלפת השוכרים מוטלות על השוכרים.<sup>8</sup>

6. <הנכס הושכר למטרת: מגורים / אחסון / \_\_\_\_\_ בלבד, ומשום כך, לא יהיו השוכרים רשאים לעשות בו שימוש לשום מטרה אחרת.<sup>9</sup>

התמורה (בחר באחת משתי דרכי התשלום, ומחק את המיותר):

7. <תמורת השכרת הנכס לפי חוזה זה, מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ \$ (במילים: \_\_\_\_\_ דולר ארה"ב) לכל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות") ואשר ישולמו בשקלים חדשים בהתאם לשער היציג של דולר ארה"ב, כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע התשלום. גובה דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועד, לפי תנאי הסכם זה.<sup>10</sup>

7א. <תמורת השכרת הנכס לפי חוזה זה, מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) לכל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות") ואשר ישולמו בשקלים חדשים בצמוד למדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם קודם לביצוע התשלום. המדד הבסיסי לחישוב ההצמדה הוא המדד האחרון שפורסם לפני חתימת חוזה זה. גובה דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועד, לפי תנאי הסכם זה.<sup>11</sup>

8. <בזמן חתימת החוזה שולם סכום של \_\_\_\_\_ ש"ח, על חשבון דמי השכירות.

9. <יתרת דמי השכירות עבור כל חודש מתקופת השכירות, תשולם בכל \_\_\_\_\_ לחודש הלוועזי, החל

## חוזה שכירות של נכס

(שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליו)

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחדש \_\_\_\_\_ שנת התש \_\_\_\_\_ ( / / למניינם)

בין:

1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כתובת:

טלפון \_\_\_\_\_ טלפון נייד \_\_\_\_\_

שניהם יחד וכל אחד לחוד<sup>1</sup> (להלן - "המשכירים")

ובין:

1. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_

כתובת:

טלפון \_\_\_\_\_ טלפון נייד \_\_\_\_\_

שניהם יחד וכל אחד לחוד<sup>2</sup> (להלן - "השוכרים")

מבוא

הואיל: והמשכירים הינם הבעלים ו/או בעלי הזכות לחזקה

ייחודית בדירה בת \_\_\_\_\_ חדרים מטבח שירותים ו \_\_\_\_\_.

או ב \_\_\_\_\_ (מחק את המיותר)

הנמצא/ת ברחוב \_\_\_\_\_ בעיר - \_\_\_\_\_ (להלן: "הנכס");

והואיל: ובנכס לא מחזיק כל דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה;

והואיל: והמשכירים מעוניינים להשכיר את הנכס בהתאם לתנאי חוזה זה, ומבלי שהשוכרים יהיו מוגנים לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד;

והואיל: והשוכרים מעוניינים לשכור את הנכס בתנאים האמורים;

לפיכך, הוסכם והוצהר על ידי הצדדים כדלקמן:

1. <המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.

## ערביות

19. לשם הבטחת כל חיוביהם הכספיים לפי הסכם זה, מסרו השוכרים ביד המשכירים, בעת חתימת ההסכם, שטר חוב החתום על ידם וכן על ידי עֵבִים בסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח<sup>21</sup>. שטר החוב יוחזר לשוכרים 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, בתנאי שהם אינם חייבים עוד כסף למשכירים. וכי שולמו כל החשבונות המפורטים בסעיף 15.

שמות העֵבִים הם:

א. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובתו \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובתו \_\_\_\_\_

## חובות המשכירים

20. מס רכוש ממשלתי על הנכס יחול על המשכירים.

21. המשכירים יעבירו לידי השוכרים את החזקה בנכס, למטרותיה של השכירות, החל מתאריך \_\_\_\_\_, בשעה \_\_\_\_\_, כאשר היא פנויה לחלוטין וראויה למגורים, פרט לפגמים המפורטים בנספח ד'.

22. בדירה מותקן קו טלפון / לא מותקן קו טלפון; בדירה יש הכנה לחיבור גז / חיבור לגז / אין הכנה לחיבור גז (מחק את המיותר).

23. עבור כל יום של איחור בהעברת החזקה בנכס, מוסכם בזאת על הצדדים, שהמשכירים יפצו את השוכרים בסכום של \$ \_\_\_\_\_, כערכו בשקלים חדשים, כפי השער היציג ביום ביצוע התשלום בפועל.

24. הרשות ביד המשכירים להעביר לאחר או לשעבד את זכויותיהם בנכס, ובלבד שהליך זה לא יפגע בזכויות השוכרים.<sup>22</sup>

25. \*כיון שאין מזוזות בדירה, הרי שהשוכרים יתקינו מזוזות משלהם בנכס. בתום תקופת השכירות, המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים את שווי המזוזות, אלא אם כן הם יחליפו את המזוזות של השוכרים במזוזות משלהם.<sup>23</sup>

## תיקונים בנכס

26. השוכרים בדקו את הנכס, והם מודים שאין בו כל מום גלוי,<sup>24</sup> פרט לאלה המפורטים בנספח ד'.

27. המשכירים יבצעו תיקונים או ישאו בתשלומים עבור תיקונים הדורשים בעל מקצוע,<sup>25</sup> והנדרשים בכדי לאפשר לשוכר את השימוש לו הוא זכאי על פי חוזה זה, והצורך בו לא נגרם עקב מעשיהם או מחדלם של השוכרים.

28. המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראיים בתוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו. אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון

בתאריך \_\_\_\_\_, וכלה בתאריך \_\_\_\_\_.

10. דמי השכירות, וכל תשלום אחר לפי הסכם זה, יועברו לחשבונם של המשכירים: בבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ שמספרו \_\_\_\_\_, בחשבון מספר \_\_\_\_\_ על שם \_\_\_\_\_ או באופן אחר (מחק את המיותר): \_\_\_\_\_.

11. אם לא שלמו השוכרים את דמי השכירות, למעלה מ\_\_\_\_\_ ימים לאחר מועד התשלום שנקבע בסעיף 9, הרי שהחל ממועד התשלום האחרון יעמדו דמי השכירות על: דמי השכירות המקוריים, בתוספת \$ \_\_\_\_\_ עבור כל יום, עד לתשלום כל החובות, או עד לסיום תקופת השכירות.<sup>12</sup>

## חובות השוכרים

12. השוכרים מקבלים על עצמם בקניין המועיל, לשמור על הנכס ועל הפריטים המצויים בו, ולשלם על כל נזק או הפסד שייגרמו עקב מעשיהם או מחדלם או מעשה של מי שנמצא בדירה בהסכמתם<sup>13</sup>, כדין שוכר מיטלטלין<sup>14</sup>, זאת, למעט נזקים שגרם המשכיר או אדם מטעמו.

13. <השוכרים אינם רשאים לשנות את מבנה הנכס מבלי שקבלו רשות בכתב ומראש מאת המשכירים לכך. מלבד השינויים הבאים (מחק ו/או הוסף): התקנת מדפים / תליית תמונות \_\_\_\_\_

14. <השוכרים אינם רשאים למסור את החזקה בנכס או במקצתו, או לאפשר שימוש של קבע בנכס או במקצתו, לאחר, פרט לילדיהם שאינם נשואים, כמו כן השוכרים אינם רשאים להעביר זכויות לפי חוזה זה, כולן או בחלקן לאחר, פרט ל \_\_\_\_\_, אלא אם כן עשו זאת בהתאם למפורט בסעיף 15.<sup>15</sup>

15. השוכרים יישאו בכל התשלומים הכרוכים בשימוש שוטף בנכס, לרבות ארנונה, מסי רשות מקומית, חשבון החשמל והמים, תשלומים שוטפים<sup>16</sup> לוועד בית, שימוש בגז, חשבון טלפון מספר \_\_\_\_\_, וכדומה.<sup>17</sup>

16. המשכירים או שלוחיהם יוכלו להיכנס לנכס, בתיאום מראש של 48 שעות, ובמקרה של תיקונים דחופים גם ללא התראה מראש, כל זאת, במידה שאינה פוגעת באופן בלתי סביר בשימוש התקין והשלו בנכס.<sup>18</sup>

17. השוכרים אינם רשאים לעשות שימוש בנכס המפריע באופן בלתי סביר לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים.<sup>19</sup>

18. אם נשארו השוכרים חייבים כסף 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים ובין עקב ההתחייבויות המפורטות בסעיף 15, הרי שהשוכרים מתחייבים מעכשיו לשלם סכום נוסף בסך \$ \_\_\_\_\_.<sup>20</sup>

37. < אם הנכס לא ימסר לשוכרים בזמן, או שהוא לא יהיה ראוי למגורים סבירים<sup>33</sup>, תסתיים תקופת השכירות, על כל המשתמע מכך.<sup>34</sup>

38. אם נכנסו השוכרים לנכס לאחר שנודע להם על אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, או אם נמנעו השוכרים להודיע למשכירים על כך שתקופת השכירות הסתיימה, למעלה מ \_\_\_\_\_ ימים לאחר אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, יראו אותם כמי שמחלו על התנאי, השכירות תימשך, והם יהיו מנועים מלדרוש את סיועם תקופת השכירות.<sup>35</sup>

39. הודעת השוכרים על סיועם תקופת השכירות על פי סעיף 38 תועלה על הכתב, ותופנה למשכירים במכתב רשום, או במסירה אישית למשכירים עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

#### שטר בוררות

40. < הצדדים קיבלו על עצמם, את \_\_\_\_\_ כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"), אם הבורר לא יוכל או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים את בית הדין הקרוב ביותר לנכס, שירצה ויכל לדון בעניין, מתוך הרשימה המופיעה בנספח ג.

41. < הצדדים קיבלו על עצמם, את הבורר, בין לדין תורה בין לפשרה הקרובה לדין תורה, ובין לחייב ממון בדיני שמיים<sup>36</sup>, במקרה שיש לבורר שטר בוררות - כפי שמפורט באותו שטר בוררות. כל תביעה או טענה הנוגעת לחוזה שכירות זה, תתברר בפניו, ועל פי כל ראיה שהבורר רואה אותה כמספקת.<sup>37</sup>

42. < החתימה על החוזה דינה כחתימה על שטר בוררות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.<sup>38</sup>

43. < הצדדים מקבלים<sup>39</sup> על עצמם את סברת הפוסק הסובר שיש תוקף לחוזה זה, ומחייבים<sup>40</sup> עצמם על פי סברתו, אפילו הוא פוסק יחיד, ולא יוכלו לטעון "קיים ל" כנגדו.

#### הערות כלליות

44. < כל סעיפי החוזה חלים מעכשיו אלא אם צוין אחרת במפורש.<sup>41</sup>

45. < שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים.<sup>42</sup>

46. < כל אחד מהצדדים אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, והבורר לא השתכנע שהחוב נפרע, נאמן כשני עדים על הצד השני, יורשיו או חליפיו, לטעון שהחוב טרם נפרע. במקרה כזה, יפרע הנתבע את החוב באופן מייד, בלא חרם, שבועה וכדומה.<sup>43</sup>

47. < כל תנאי החוזה נעשו כתיקון חכמים.<sup>44</sup>

48. < על מנת להינצל מאיסור ריבית, אם קיים, לפי חוזה זה, מודים הצדדים שכל התשלומים נעשו על פי היתר עיסקא כתקנת חז"ל<sup>45</sup>.

הסביר, הם יקבלו החזר בגובה עלות התיקון הנמוכה ביותר שהיתה אמורה להיות למשכירים.<sup>26</sup>

29. במקרים דחופים, או כאשר לא ניתן להודיע למשכירים על הדרוש תיקון, או במקרה של עיכוב לא סביר בביצוע התיקון מצדם של המשכירים, הרי שהשוכרים רשאים לתקן את הדרוש, ויוכלו לקזז את עלותו הסבירה והמוכחת של התיקון מדמי השכירות.<sup>27</sup>

#### פינוי הנכס

30. < עם תום תקופת השכירות, או בכל מקרה אחר בו תבוא השכירות לקיצה לפי חוזה זה, יפנו השוכרים את הנכס, וייתירו אותו פנוי מכל מחזיק או רכוש שאינו שייך למשכירים.

31. \*השוכרים מתחייבים להחזיר את הנכס למשכירים: במצב נקי ומסודר כפי שקבלו אותו / מסויד ונקי (מחק את המיותר).

32. לא פינו השוכרים את הנכס לפי סעיף 30, ישלמו למשכירים סכום השווה ל - \_\_\_\_\_ \$ עבור כל יום, עד לפינוי הנכס. בנוסף, המשכירים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים להיכנס לנכס ולפנות ממנו את כל החפצים של השוכרים.<sup>28</sup> השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על כל ההוצאות, ו/או הנזקים ו/או מניעת רווח אשר יגרמו למשכירים כתוצאה מכך, אף באופן עקיף.<sup>29</sup> אין בסעיף זה כדי למנוע מהמשכירים כל סעד אחר, ואין בו כדי לפטור את השוכרים מחובתם על פי סעיף 30.

#### ביטול החוזה

33. הסעיפים הבאים הם תנאיו היסודיים של חוזה זה לטובת המשכיר - 5, 6, 7, 7א, 9, 11, 13, 14, 15.<sup>30</sup>

34. אם השוכרים לא ימלאו אחר התנאים היסודיים של חוזה זה, הרי שבכך תסתיים תקופת השכירות על כל המשתמע מכך.<sup>31</sup>

35. הודעת המשכירים על סיועם תקופת השכירות על פי סעיף 34 תשלח לשוכרים במכתב רשום, או תימסר לשוכרים בכתב עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

36. אם נמנעו המשכירים להעלות את הדרישה לפינוי הנכס:

(א) בכל מקרה פרט לאיחור בתשלום, למעלה מ \_\_\_\_\_ ימים לאחר שנודע למשכירים על הפרת סעיף יסודי;

(ב) במקרה של איחור בתשלום, למעלה מ \_\_\_\_\_ ימים לאחר תשלום כל החוב;

הרי שיראו אותם כמי שמחלו על התנאי שלא קיים, השכירות תימשך, והם יהיו מנועים מלהעלות את הדרישה לסיועם תקופת השכירות בשל הפרה זו.<sup>32</sup>

2. בית הדין לממונות גוש עציון.
3. בית הדין לממונות אפרת.
4. בית הדין לממונות איתמר.
5. בית משפט תורני, ירושלים.
6. בית הדין לממונות קרית ארבע-חברון.
7. בית הדין לממונות מודיעין.
8. בית הדין לממונות בית שמש - גזית.
9. בית דין לממונות, נווה נוף, הר נוף, ירושלים.

למילוי בעת העברת החזקה

ד. פגמים במושכר

בתאריך \_\_\_\_\_ השוכרים קיבלו לידיהם את הנכס לשימושם, ובו הפריטים המפורטים בנספח ב' להסכם זה, כאשר כולם במצב תקין וטוב, פרט ל \_\_\_\_\_

ה. קריאת מונים

מונה חשמל - \_\_\_\_\_

מונה מים - \_\_\_\_\_

מונה גז - \_\_\_\_\_

ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

השוכרים

המשכירים

49. מלבד החתימה על החוזה, הצדדים מודים בזאת, שלשם מתן תוקף הלכתי לכל האמור בהסכם זה, עשו קניין המועיל לכל סעיף כראוי לו, מעכשיו, בפני ב"ד חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.<sup>46</sup>

50. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה. הודעה בכתב בחוזה זה משמעה בחוזה זה הודעה במכתב רשום.

ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

השוכרים

המשכירים

נספחים

א. כתב ערבות

אני הח"מ ערב לכל חיוב כספי המוטל על השוכרים ע"פ תנאיו וסעיפיו השונים של חוזה זה<sup>47</sup>. מודע אני לכך, שכערב, אני מתחייב לשלם בכל מקרה שלא יהיה ניתן לגבות מהשוכרים<sup>48</sup>. ערבות זו קיבלתי על עצמי בקניין הראוי, מעכשיו, בפני ב"ד חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.

א.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.
_____	_____	_____
כתובת בבית	טלפון	טלפון נייד
_____	_____	_____
כתובת בעבודה	טלפון	חתימה
_____	_____	_____

ב.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.
_____	_____	_____
כתובת בבית	טלפון	טלפון נייד
_____	_____	_____
כתובת בעבודה	טלפון	חתימה
_____	_____	_____

ב. רכוש בנכס

בנכס מצויים הפריטים הבאים, אשר הם בבעלות המשכירים:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_

ג. בתי הדין שהחוזה הוצג בפניהם

1. בית הדין לממונות בית אל.

<sup>10</sup> סייג זה נועד לאפשר פיצוי הולם למשכירים במקרה של איחור, ללא חשש ריבית.

<sup>11</sup> כנ"ל.

<sup>12</sup> קיומו של סעיף זה נדרש, ע"מ לתת לשוכר תמריץ לשלם במועד, ואף לאחר שאיחר בתשלום, לתת לו תמריץ לשלם כמה שיותר מהר.

הפתרון לכך הוא ששכר הדירה עליו סוכם מותנה בתשלום בזמן, אם התשלום אינו מבוצע בזמן הרי שמסוכם מראש על שכר דירה גבוה הרבה יותר (שו"ע יו"ד קעו, ו); בדרך זו אין בעיה של ריבית.

<sup>13</sup> ללא התחייבות, שוכר פטור בנזק שגרם בנו וכדומה (משפט השכירות עמ' קנה), על כן, נוספה בחוזה התחייבות מפורשת המרחיבה את אחריות השוכר.

<sup>14</sup> מן הדין אין חיובי שמירה על מקרקעין (שו"ע חו"מ שא, א), אולם, השוכר יכול לקבל על עצמו חיוב כזה בקניין סודר (שם, ד, וש"ך שם, ז).

<sup>15</sup> על פי דין, שוכר רשאי להשכיר למי שבני ביתו אינם רבים משלו (שו"ע חו"מ שטז, א). בחוזים הנהוגים מקובל שזכותו של השוכר מוגבלת, והוא אינו יכול להעביר את החזקה לאחר (משפט השכירות רמז-רמה).

<sup>16</sup> זאת, להוציא תשלומים חריגים, המוטלים על המשכיר (משפט השכירות עמ' קז-קכט).

<sup>17</sup> סעיף זה הוא מעיקר הדין, המחייב את השוכר בשירותים שהוא מקבל עקב מגוריו בנכס (משפט השכירות עמ' קכו).

<sup>18</sup> בידי המשכיר לשייר לעצמו זכות זאת.

<sup>19</sup> מבוסס על שו"ר בקניין ראה הערה 9.

<sup>20</sup> סעיף זה נועד להטיל על השוכר קנס במקרה של אי-פרעון חובות לאחר שעזב את הנכס. על מנת להימנע מאיסור ריבית, נקבע בחוזה קנס חד פעמי, שאינו רבית לדעת רוב הפוסקים (שו"ת רדב"ז א, תצז; תורת רבית ו, ז; כתב א', עמ' 89, הערה 182).

<sup>21</sup> שטר החוב שיש לצרף לחוזה מאפשר למשכיר לפנות ישירות להוצאה לפועל, ולגבות מהשוכר את חובותיו. בשטר יכתב סכום מסוים, אולם, השוכר יוכל בדיון שיתקיים בהוצאה לפועל למנוע את גביית מלוא הסכום הכתוב, ולהגביל אותו לגובה חובותיו.

<sup>22</sup> שו"ע חו"מ שיב, ג.

<sup>23</sup> מן הדין על השוכר להתקין מזוזות (שו"ע חו"מ שיד, ב), ואסור לו להסירן כאשר הוא עוזב (שו"ע יו"ד רצא, ב). על פי הדין יכול השוכר לתבוע את שווי המזוזות מהשוכר שבא אחריו (רמ"א שם).

בפועל הדבר יוצר בעיות ממוניות, ולכן הוחלט לקבוע בחוזה פיצוי ע"י המשכיר.

האפשרות להחליף את המזוזות מוסברת בכך שכל אדם יכול להחליף את המזוזות בביתו, והבעיה היא רק בהשארת הבית ללא מזוזות (הגר"ז"נ גולדברג).

<sup>1</sup> מאפשר לתבוע מכל אחד המשכירים את מלוא ההתחייבויות.

<sup>2</sup> מאפשר לתבוע מכל אחד מהשוכרים את מלוא ההתחייבויות.

<sup>3</sup> בשו"ע (חו"מ מה, ג) נפסק שמי שחתם על שטר שלא הבין את תוכנו חייב בכל האמור בחוזה.

הפוסקים דנו במקרים שונים בהם נראה שהחותם לא גמר בדעתו להתחייב באמור בשטר, ראה בעניין זה, הרב א' גורפינקל, "החותם על שטר שלא קרא או שלא הבין את תוכנו", משפטי ארץ ב' – טענות וראיות, עמ' 299-309. הטוב ביותר הוא כמובן שהחותמים על השטר יבינו את תוכנו לפרטיו.

<sup>4</sup> כאן כתובה עיקר העסקה השכרת הנכס.

<sup>5</sup> סעיף אופציה מקובל בחוזים רבים. משמעות הסעיף היא שלשוכר ישנה אפשרות להאריך את תקופת השכירות למשך תקופת זמן נוספת. אפשרות זו תלויה אך ורק ברצונו של השוכר, ובחתימה על החוזה, המשכיר הסכים לכל מה שיחליט השוכר.

מבחינה הלכתית, ניתן ליצור עסקה שצד אחד גמר בדעתו, והאפשרות נתונה לצד השני להחליט אם הוא מעוניין במימושה (קידושין כו, א).

בחוזה זה ניתנה אפשרות לסעיף אופציה, בו השוכר רשאי להאריך את תקופת השכירות, אולם, המשכיר רשאי להעלות את דמי השכירות על לתקרה שנקבעה בחוזה (באחוזים). כמובן, שניתן למחוק את חלקו של הסעיף המאפשר להעלות את דמי השכירות.

<sup>6</sup> לגבי מקרה של מות השוכר ח"ו, הובאה ברמ"א (שלד, א) מחלוקת ראשונים האם משלם הכל או רק עבור התקופה בה גר בדירה. כמו כן, נפסק שם שאם השוכר שילם מראש, המשכיר אינו חייב להחזיר את הכסף, אלא אם הנכס הושכר לאחר בתוך תקופת השכירות.

<sup>7</sup> למשל, אם התפוצצה צנרת, וא"א עוד לגור בבית, רשאים השוכרים לעזוב – ע"פ שו"ת משפט צדק ב, לא, וראה גם: פתחי חושן, שכירות ו, ט.

<sup>8</sup> על פי דין, אם לא היה שום אונס, חייב לשלם הכל (שו"ע חו"מ שיא, ו; שיב, ז), בניכוי הטורח שיש בדירה מאוכלסת (שו"ך שיא, ד). אם השוכר מצא שוכר הגון (רמ"א שיב, ז) אחר במקומו - פטור.

בפועל, נהוג לחייב את השוכר גם במקרה של אונס.

<sup>9</sup> השוכר אינו רשאי לשנות את יעוד ההשכרה (פתחי חושן שכירות ו, יא). כמו כן, נוסח הסעיף באופן של שו"ר בקניין המגביל את הזכות שנתנה לשוכר לשימוש מסוים.

לפוסקים התומכים בשו"ר בקניינים מסוג זה, ראה למשל: שו"ת מהרא"ל חו"מ סימן לט; שו"ת אבני נזר, חו"מ סימן י, מנגד, ראה: שו"ת שואל ומשיב קמא, ב, ד; שו"ת דברי חיים א, חו"מ, סימן לא; שו"ת חסד לאברהם (תאומים) סי' לז; חזון איש אה"ע, כתובות, עג, יח. ובהרחבה רבה: עמק המשפט, חלק ד, סימן לח.

שיב, ג), אולם, הדבר מותנה בכך שהעסקה תחול מייד, ולא ניתן יהיה לבטלה.

<sup>42</sup> מן הדין שטר שניתן להוסיף בו פרטים לאחר שנחתם, מבלי שניתן יהיה לדעת על כך - פסול (שו"ע חו"מ סימן מב) לפיכך, יש צורך להגביל את היכולת להוסיף סעיפים ללא חתימת שני הצדדים.

<sup>43</sup> כאשר יש לתובע שטר בחתימת הנתבע, נחלקו ראשונים האם הנתבע נאמן לטעון שפרע את החוב, וכן נחלקו בעניין זה השו"ע והרמ"א (חו"מ סט, ב). על מנת למנוע השתמטות של הצדדים מהתחייבויותיהם בטענת "פרעת", נוסף הסעיף המעניק לתובע נאמנות על פי החוזה.

<sup>44</sup> שו"ע (חו"מ רמא, יב); רמ"א (אה"ע לח, ג). הח"מ (שם, ג) כתב שניסוח זה מיתר רק את הצורך לכתוב תנאי כפול.

<sup>45</sup> מטרת היתר עסקא לתת לחוזה הגנה נוספת מפני טענה שיש בסעיפיו איסור ריבית.

<sup>46</sup> סעיף זה נותן תוקף להתחייבויות שהן בגדר אסמכתא, ובכלל זה קנסות (רמ"א חו"מ רז, טו).

<sup>47</sup> הכוונה לכך שהערב מקבל על עצמו את כל מה שהשוכר קבל על עצמו, כדוגמת, נאמנות, סעיף 46.

<sup>48</sup> שו"ע (חו"מ קכט, י): כגון, שהלווה ברח, או שהוא אלם ובית הדין אינו יכול לכופף אותו לשלם.

<sup>24</sup> אילו הסעיף היה מנוסח כמחילה על מום, היה צורך בהגדרת סכום המחילה. לפיכך, העדפנו ניסוח המבוסס על אודיטא.

<sup>25</sup> מעיקר הדין על המשכיר מוטלים התיקונים הדורשים בעל מקצוע, ועל השוכר התיקונים שאינם כאלה (שו"ע חו"מ שיד, א-ב), אולם, גם בעניין זה הולכים אחר המנהג (רמ"א שם, ב).

<sup>26</sup> כדן יורד לשדה חברו שלא ברשות (שו"ע חו"מ שעה). בסעיף זה נכללת האפשרות שהמשכיר היה מתקן בעצמו ללא עלות.

<sup>27</sup> לא מקובל לכתוב סעיף זה בחוזים הנהוגים, על פי דין תורה יכול השוכר להשתמש בדמי השכירות לצורך תיקונים (נה"מ שיב, יא), וזהו גם המנהג במדינת ישראל.

<sup>28</sup> על פי דין אדם יכול לעשות דין לעצמו ולפנות פולש.

<sup>29</sup> קיים צורך בהתניה מפורשת, ע"מ לחייב את השוכרים בתשלום הנזקים, שע"פ רוב הם נזקים בגרמא.

<sup>30</sup> התנאים היסודיים הם:

1. אי חריגה ממטרת השכירות, והשכרה לאחר - סעיפים 5, 6.
2. תשלום בזמן - סעיפים 7, 7א, 9, 11.
3. לא לשנות את הנכס - סעיף 13.
4. לא להעביר את החזקה לאחר - 14.
5. לשלם את התשלומים החלים על הגר בדירה - 15.

<sup>31</sup> הכוונה שעל השוכר לפנות את המושכר, ואם לא יעשה זאת, הוא יתחייב בדמי שכירות גבוהים יותר.

<sup>32</sup> כיון שהתנאי הוא לטובת המשכיר, הרי שהוא יכול למחול עליו, ולהמשיך את השכירות (שו"ע אה"ע לח, לח).

<sup>33</sup> ראה הערה 7.

<sup>34</sup> שאר חיובי המשכיר יארו בתוקפם.

<sup>35</sup> מחילה על הזכות לבטל את החוזה אין משמעה מחילה על חובת המשכיר לתקן את הדרוש תיקון, או לשלם על תיקון שבוצע כדן, וכן אין משמעה מחילה על הקנס המושג על המשכיר במקרה של איחור במסירת הנכס.

<sup>36</sup> הפירוט נועד כדי להרחיב את סמכות השיפוט של הבורר.

<sup>37</sup> ניסוח זה מאפשר לבורר להסתמך על ראיות הפסולות על פי דין תורה, ואשר משכנעות את הבורר.

<sup>38</sup> סעיף הבוררות נוסח כשטר בוררות, כדי שבחתימה על החוזה ייחתם גם השטר, ובכך תמנע האפשרות של החתומים לסרב להופיע לפני הבורר שנקבע.

<sup>39</sup> הגר"ע בצרי סומך ידיו על תנאי זה, כמבואר במשפט השכירות, עמ' תצח. ובעמק המשפט ב, עמ' תקב.

<sup>40</sup> לדעת הרב ז"נ גולדברג, הניסוח "מקבלים את סברת הפוסק" אינו בהכרח תקף, על כן יש להעדיף התחייבות.

<sup>41</sup> ההלכה נותנת תוקף רק לעסקאות שחלות מייד. אמנם ניתן ליצור שכירות שתתחיל זמן מה לאחר חתימת החוזה (למשל, במקרה של השכרת נכס לאחד בזמן שהוא מושכר לאחר, ש"ך חו"מ