

חוזה שכירות – דירת מגורים

הרב עדו רכניץ

ה. העברת השכירות ושכירות משנה	מבוא
ו. אונס שמונע מהשוכר להמשיך בשכירות	א. מעשה קניין בשכירות
ז. תיקונים במושכר	ב. תחולה מאוחרת של החוזה
ח. ריבית בשכירות	ג. התחייבות של שניים יחד
ט. הוראות כלליות לחותמים על החוזה	ד. אחריות השוכר לשלמות הנכס המושכר

מבוא

חוזה שכירות דירה הוא מהחוזהים הנפוצים ביותר, ובמקרים רבים הוא נחתם אף ללא מעורבות של עורך דין. לפיכך, מוטלת על הצדדים לחוזה אחריות להבין את תוכן החוזה ואת החובות שהוא מטיל עליהם. ניתן לזהות בהקשר של חוזה שכירות דירה כמה סוגיות מרכזיות. להלן סקירה שלהן ולאחר מכן נוסח של חוזה עם הערות מבארות.

א. מעשה קניין בשכירות

שכירות דירה מקנה לשוכר זכות שימוש בנכס.¹ העברת זכות זו לידי השוכר מחייבת ביצוע מעשה קניין אשר זהה למעשה הקניין הנדרש לשם קניית הנכס. לפיכך, מעשה הקניין המועיל בשכירות קרקע הוא כל מעשה קניין המועיל במכירת קרקע. אלא שלדעת התוספות² קניין סודר אינו מועיל בשכירות קרקע, וכך כותב השולחן ערוך: בדרכים שהקרקע נקנה בהם, שכירות ושאלת קרקע נקנין... ויש אומרים שאינם נקנים בקנין סודר.³

* הרב עדו רכניץ, מכון משפטי ארץ, עפרה; דיין ברשת בתי הדין "ארץ חמדה – גזית".

גירסה ראשונה של מאמר זה התפרסמה בספר **משפטי ארץ ג – קניין ומסחר**, עמ' 529-540. כאן נידונה הסוגיה מחדש בתוספת מקורות נוספים.

- נחלקו ראשונים ואחרונים בשאלת מהות זכותו של השוכר, האם זו זכות קניינית או שמא התחייבות אישית של המשכיר (ראו בעניין זה: מיכאל ויגודה, **שכירות ושאלה**, ירושלים, תשנ"ח, עמ' 7-24). אולם לענייננו, אין לכך השפעה.
- תוספות ערכין ל,א**, ד"ה ולא, בסופו.
- שולחן ערוך חו"מ קצה, ט**.

הרמ"א פסק בניגוד לתוספות שגם קניין סודר מועיל:

קרקע נקנה באחד מארבעה דברים: בכסף, בשטר, בחזקה ובקנין סודר. הגה: וכדין המקח כך דין שכירות קרקע כל ימי השכירות.⁴ בחוזה שלפנינו הצדדים מודים שעשו מעשה קניין מועיל, והודאה זו מועילה גם אם לא עשו קניין בפועל כיוון שהודאת בעל דין כמאה עדים דמי.⁵

ב. תחולה מאוחרת של החוזה

לפעמים הדירה אינה פנויה בזמן חתימת החוזה, והעברת החזקה בדירה אמורה להתבצע זמן מה לאחר ביצוע מעשה הקניין. כאן אנו נתקלים בעיקרון הנקרא "כלתה קנינו". כלומר: מעשה הקניין מעביר זכויות רק בשעת עשייתו, ואי אפשר לדחות את חלות הקניין לזמן אחר, וכך פסק הרמב"ם: "האומר לחבירו משוך פרה זו ולא תקנה אלא לאחר שלשים יום ומשך לא קנה".⁶ כך הדין גם בקניין סודר כמו שכתב השולחן ערוך:

יש אומרים שאין הקנין מועיל אלא אם כן מקנה לו החפץ הנמכר או הניתן מיד, אבל אם אמר לו הקונה תקנה סודר זה ותקנה חפצך לי לאחר שלשים, לא קנה מפני שבשעה שיש לו לקנות כבר החזיר הסודר לקונה.⁷

הפתרון לבעיה זו הוא על ידי הבהרה שהעברת הזכויות תתבצע בעת מעשה הקניין. משמעות הדברים היא שגם אם חוזה השכירות נחתם זמן מה לפני שהשוכר מקבל את החזקה, ואף אם הדירה מאוכלסת על ידי המשכיר או על ידי שוכר אחר בעת חתימת החוזה – העסקה נחתמת בעת החתימה על החוזה. וכך כתב הש"ך: "יכול להשכירו לאחר תוך זמנו לכשיגיע הזמן".⁸

בספר נתיבות המשפט כתב שגם אם בעת ביצוע מעשה הקניין לא נאמר במפורש שהעברת הזכויות תיעשה "מעכשיו" – העסקה תחול, ואלו דבריו:

...דאפילו אם השכיר לו סתם דהוי כאומר מעכשיו, דדוקא בדבר שאי אפשר לחול תיכף, או אפילו אפשר לחול מ"מ כשתלה הקנין כגון שאמר אל תקנה אלא לאחר שלשים או קנה לאחר ל', אבל אם השכיר לו סתם או שאמר לו אני צריך עוד לישב בו עוד זמן או שמושכר כעת, הוי כאומר מעכשיו, דסתם כאומר מעכשיו דמי דבכדי לא הוה עביד...⁹

לסיכום, ניתן לחתום על חוזה שכירות, גם אם מועד העברת החזקה יהיה מאוחר למועד החתימה וגם אם בעת החתימה מחזיק במבנה שוכר אחר. לכתחילה רצוי לציין שהעסקה

4. שולחן ערוך ורמ"א חו"מ קצ, א.

5. בבא בתרא קמט, א; רמב"ם זכיה ומתנה ט, ט; שולחן ערוך חו"מ רנ, ג.

6. רמב"ם מכירה ב, ט; שולחן ערוך חו"מ קצו, ז.

7. שולחן ערוך חו"מ קצה, ה.

8. ש"ך חו"מ שיב, ג.

9. נתיבות המשפט שיב, א.

חלה "מעכשיו" אולם בדיעבד גם ללא אזכור כזה העסקה בעלת תוקף. ברור שחובות השוכר לשלם ולשמור על הנכס מתחילות רק עם קבלת החזקה.

ג. התחייבות של שניים יחד

במקרים רבים, כאשר השוכרים או המשכירים הם בני זוג, שני בני הזוג חתומים על החוזה. לגבי משמעותה של התחייבות משותפת זו נחלקו ראשונים. בנוגע לשותפים שהתחייבו יחד, כגון שלוו מאחד או שאלו מאחד, יש סוברים שכל אחד מהם חייב את מלוא הסכום, והמלווה יכול לגבות מכל אחד מהם את ההלוואה כולה,¹⁰ ויש סוברים שכל אחד מהם חייב במחצית ההלוואה בלבד.¹¹ לפי הדעה האחרונה המלווה אינו יכול לתבוע מאחד השותפים את כל הסכום, אבל אם תבע משניהם, ומאחד מהם לא ניתן לגבות, אזי הוא רשאי לתבוע את השותף מדין ערב, וכך נפסק בשולחן ערוך.¹²

בחוזה שלפנינו הנוסח הוא ששני השוכרים ושני המשכירים מתחייבים "שניהם ביחד וכל אחד לחוד". נוסח זה מטיל את מלוא ההתחייבויות על כל אחד מהשוכרים וכן על כל אחד מהמשכירים.

ד. אחריות השוכר לשלמות הנכס המושכר

על פי דין תורה שוכר מיטלטלין חייב בתשלומים במקרה של נזק כשומר שכר,¹³ ולכן הוא חייב אם המושכר נגנב או אבד. לעומת זאת שוכר קרקע פטור מתשלומים כשומר שכר,¹⁴ ובכלל זה כל דבר המחובר לקרקע.¹⁵ דירה היא דבר המחובר לקרקע ולכן השוכר פטור על נזקים שנגרמו לה.¹⁶ לגבי חיוב שומר בפשיעה בקרקע נחלקו הפוסקים.¹⁷

אולם, השוכר יכול לקבל על עצמו להתחייב באחריות על קרקע, ובלבד שיעשה מעשה קניין כדי להתחייב.¹⁸ בחוזה שלפנינו יש סעיף המחייב את השוכר בתשלומים על נזקים שנגרמו לדירה עקב מעשיו או מחדליו, והשוכר מקבל על עצמו התחייבות זו במעשה קניין.

10. כך כתב הטור חו"מ, עז, בשם הרמב"ם והרא"ש.

11. שם בטור בשם בעל העיטור.

12. שולחן ערוך חו"מ עז, א: "שנים שלוו כאחד, או שלקחו מקח אחד, (או שקבלו פקדון ביחד (המגיד פכ"ה), בין בשטר בין בעל פה) (ב"י), שניהם ערבים זה לזה אף על פי שלא פירשו; ואם אין נכסים לאחד מהם, גובה מחבירו הכל. אבל אם יש לו נכסים, לא יתבע הערב תחלה".

13. שולחן ערוך חו"מ שז, א; ראו פתחי תשובה חו"מ עב, ד שהביא מחלוקת בשאלה האם על השוכר ישנה חובה לשמור שמירה מעולה.

14. שולחן ערוך חו"מ שא, א.

15. שולחן ערוך חו"מ שא, ד.

16. רמ"א חו"מ שא, א; ראו עוד: רמ"א חו"מ צה, א, שהביא מחלוקת בעניין; ש"ך חו"מ צה, ח, שהכריע שבית דינו כקרקע; קצות החושן צה, ג.

17. ראו שולחן ערוך חו"מ סו, מ, בנוגע לשטרות שדינם כקרקע.

18. שולחן ערוך חו"מ שא, ד.

ה. העברת השכירות ושכירות משנה

לגבי מיטלטלין שהושכרו נאמר בגמרא: "כאן שנה רבי אין השואל רשאי להשאיל ואין השוכר רשאי להשכיר".¹⁹ הטעם הוא שהמשכיר או המשאיל יכולים לומר "אין רצוני שיהיה פקדוני ביד אחר".²⁰ נחלקו אמוראים²¹ מה הדין כאשר השוכר עבר על האיסור והשכיר לאחר ואירע אונס, שאילו אירע אצל השוכר המקורי הוא היה פטור. לדעת רב אין מחייבים אותו בשל כך באונסים, כיוון שלדעתו "שומר שמסר לשומר – פטור", ואילו לדעת רבי יוחנן "שומר שמסר לשומר – חייב" גם באונס.

התוספות²² הסבירו שלדעת רב "שומר שמסר לשומר – פטור" האיסור על השוכר להשכיר את הנכס לאחר הוא לכתחילה בלבד, אבל אם השוכר עבר על האיסור והשכיר לאחר אין מחייבים אותו בשל כך באונס.

לשיטה "שומר שמסר לשומר – חייב" נאמרו שני נימוקים: לדעת רבי יוחנן הנימוק הוא משום טענת בעל הפיקדון: "אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר", כלומר, השומר אינו רשאי להעביר את הפיקדון לשומר אחר ללא רשות. אם בכל זאת העביר לשומר אחר הוא חייב באחריות מוגברת הכוללת גם פיצוי במקרה של נזק באונס.

לעומת זאת, לדעת רבא הנימוק הוא משום: "את מהימנת לי בשבועה והאיך לא נאמן לי בשבועה", כלומר, השומר השני אינו נאמן כדי להיפטר בשבועה. לפי נימוק זה, אם יש עדים על האונס ואין צורך בנאמנותו של השומר השני, אזי השומר הראשון יהיה פטור, כך סבר גם הרי"ף.²³

בספר מחנה אפרים²⁴ למד מדברי הרי"ף שלמרות שלכתחילה השוכר אינו רשאי להשכיר את הנכס לאחר, בדיעבד הנכס מושכר, והמשכיר אינו יכול להוציאו מידי השוכר השני.

עד כאן עסק הדיון בשאלת השכרת משנה של מיטלטלין, לגבי השכרת משנה של מקרקעין נחלקו ראשונים: לדעת הרמב"ם²⁵ יש להבחין בין מיטלטלין לבין קרקעות. לדבריו, הנימוק "אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר" כוחו יפה במיטלטלין, אבל בקרקעות או בספינה אין אומרים כן "שהרי בעלה עמה". לעומתו הראב"ד סובר שגם בקרקעות אומרים "אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר", כיוון "שיש בני אדם שמחריבים בית בדירתם".²⁶ בשולחן ערוך²⁷ פסק כדעת הרמב"ם.

19. גיטין כט, א; בבא מציעא כט, ב.

20. משנה גיטין כט, א; בבא מציעא לו, א; רמב"ם שכירות א, ד.

21. בבא מציעא לו, א; בבא קמא יא, ב.

22. בבא קמא יא, ב, ד"ה את מהימנת.

23. רי"ף בבא מציעא כ, א.

24. מחנה אפרים שאלה, ו.

25. רמב"ם שכירות ה, ה.

26. השגות הראב"ד לרמב"ם שם.

27. שולחן ערוך חו"מ שטז, א.

מחלוקת זו היא כאשר אין הסכם מפורש בין הצדדים, אבל אם הצדדים הסכימו במפורש בנוגע לשכירות משנה הולכים אחר הסיכום המפורש על פי הכלל "כל תנאי שבממון קיים".²⁸ ואכן בחווה זה הוגדר במפורש ששכירות משנה אינה אפשרית.

ו. אונס שמונע מהשוכר להמשיך בשכירות

במקרה של מות השוכר ח"ו עולה השאלה, האם יורשיו או המשכיר רשאים להפסיק את השכירות?

לדעת מהר"ם מרוטנבורג²⁹ היוורשים רשאים להפסיק את השכירות וממילא הם אינם חייבים לשלם מעבר לתקופה שבה גר המוריש בבית. לעומתו כתב הרשב"א³⁰ בשם הראב"ד שהיוורשים אינם יכולים להפסיק את השכירות ועליהם לשלם עד סוף תקופת השכירות. שתי הדעות הובאו על ידי הרמ"א שהכריע כך:

מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה שדר בו, דבעל הבית הוי כפועל והוי ליה להתנות. מיהו יש חולקין. לכן אם קבל השכר כולו, אין צריך להחזיר כלום, כן נראה לי.³¹

כלומר, כיוון שיש מחלוקת בעניין, אזי רק אם השוכר שילם מראש את דמי השכירות לכל תקופת ההסכם, יורשיו אינם יכולים לבטל את ההסכם מיום מותו ולקבל את יתרת דמי השכירות בחזרה. לעומת זאת, הש"ך³² פסק כדעת מהר"ם שהשכירות בטלה.

לגבי אירועים אחרים המונעים מהשוכר להמשיך בשכירות, כתב בספר פתחי חושן³³ שרק פטירה היא עילה לבטל הסכם שכירות, ולא כל אונס אחר.³⁴ אמנם, בספר מחנה אפרים³⁵ כתב "כי מת השוכר או חלה שאינו יכול לדור שם". מניסוח זה עולה, שלדעתו גם מחלה היא עילה לביטול.³⁶ בכל מקרה מסתבר ששינוי נסיבות שגורם לשוכר להעדיף את הפסקת השכירות איננו בגדר אונס.

28. רמב"ם מכירה יג, ג; שם, יט, ח; שם שלוחים ושותפים ב, ג; שם ד, ג, ועוד. שולחן ערוך חו"מ רכה, ה.

29. במרדכי בבא מציעא, שמה.

30. שו"ת הרשב"א א, אלף כח.

31. רמ"א חו"מ שלד, א.

32. ש"ך חו"מ שלד, ב. מדברי הש"ך שם עולה שהדבר תלוי במחלוקת כיצד יש להתייחס לשכירות. לדעת הרשב"א שכירות היא מכירה ליומיה ולכן היוורשים צריכים לשלם את דמי השכירות. לעומת זאת, דעת מהר"ם היא כדעת התוספות ששכירות היא התחייבות של המשכיר ולכן במות השוכר בטל ההסכם. בהמשך, הש"ך מבסס את דעתו גם לפי השיטה הסוברת שהשכירות היא מכירה לזמן, ואומר שמות השוכר הוא אונס שבעל הבית היה צריך להתנות עליו.

33. פתחי חושן שכירות ו, הע' כד, ד"ה ובדברי.

34. בפס"ד "ארץ חמדה – גזית" 70073 (לא פורסם) פסק בית הדין בדעת הרוב, כי גירושין של שוכר דירה, שמחמתם הוא כבר אינו זקוק לדירה גדולה כל כך, הם בגדר אונס. כפי שאפשר לראות מהמקורות למעלה, יש החולקים על כך.

35. מחנה אפרים שכירות, ה.

36. ראו בשו"ת דבר חברון, חו"מ, נו, שכתב שמחלה איננה עילה לביטול שכירות.

כדי להבהיר את התנאים לצדדים הדברים הוגדרו בחוזה בסעיף 4 לחוזה המוצע.

ז. תיקונים במושכר

על פי השולחן ערוך המשכיר חייב להעמיד לשוכר בית ראוי לדירה, ולתקן כל דבר שהוא "מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות".³⁷ כל דבר שאינו מעשה אומן השוכר חייב לעשותו.³⁸

נימוקי יוסף³⁹ כתב בשם הריטב"א שהמשכיר לחברו בית מסוים ("בית זה") חייב להעמיד לו דלתות בתחילת השכירות, אבל אם אחר כך במשך זמן השכירות נתקלקלו הדלתות אינו חייב לתקן לו. מלשון הרמ"א⁴⁰ משמע שגם הוא מסכים לכך: "תקן המשכיר דברים אלו, ונשברו תוך ימי השכירות, אם אמר ליה: בית זה, אין צריך להעמיד לו אחר".

לעומת זאת שיטת הרא"ש⁴¹ היא שאם נשברו קורות הבית ומסוכן לדור בו, אזי המשכיר חייב לתקן, כיוון שהבית קיים ויש עליו שם "בית", אלא שמסוכן לדור בו ומסתמא הוא עומד לתיקון. בשולחן ערוך⁴² פסק כשיטת הרא"ש. קצות החושן⁴³ תמה מדוע הרמ"א, שכאמור פסק כשיטת הריטב"א, לא חלק על כך. בסיום הדברים כתב הרמ"א⁴⁴ "ובכל אלו הענינים הולכים אחר מנהג המדינה".

לגבי השאלה האם השוכר רשאי לתקן את הליקויים בעצמו ולנכות את עלות התיקון מדמי השכירות כתב המאירי:

...כן הדין בכל אלו אם שכן והיה הכל ראוי ודר שם הרבה ונתקלקל שהמשכיר חייב לו לתקנם ואם תקן שוכר מעצמו מנכה לו מן השכירות...⁴⁵

וכך כתב בספר נתיבות המשפט:

...וממילא מוכח דמכל שכן אם דמי השכירות ביד השוכר שיכול השוכר לתקן מדמי שכירותו...⁴⁶

מדבריהם עולה שהשוכר רשאי לתקן בעצמו את ליקויי הדירה כיוון שהמשכיר אינו עומד בהתחייבותו. ועיינו בדברי ד"ר מיכאל ויגודה⁴⁷ שטען כי ניתן למצוא "רמז" לחובתו של

37. שולחן ערוך חו"מ שיד, א.

38. רמ"א חו"מ שיד, ב.

39. נימוקי יוסף על הרי"ף בבא מציעא נט, א.

40. שולחן ערוך חו"מ שיד, א.

41. שו"ת הרא"ש לה, ו.

42. שולחן ערוך חו"מ שיב, יז.

43. קצות החושן שיד, א.

44. רמ"א חו"מ שיד, ב.

45. בית הבחירה, בבא מציעא קא, ב, ד"ה אמר המאירי המשכיר בית.

46. נתיבות המשפט שיב, יא.

47. מיכאל ויגודה, שכירות, עמ' 167, הע' 17, ע"פ שו"ת ראנ"ח ה; שו"ת חקרי לב, חלק שלישי, חו"מ ב, סח, דף קי ע"ד.

השוכר להודיע על הליקוי לפני שהוא מתקן בעצמו, ולחובתו של המשכיר לתקן ללא שיהוי, בדבריהם של אחרונים. אולם, מעבר לרמז לא מצאנו. למעשה, גם כאן בחרנו להגדיר את הדברים בחוזה (בסעיפים 28-30), תוך התייחסות למקרים שבהם המשכיר אינו מבצע את חובתו תוך זמן סביר.

ח. ריבית בשכירות

ריבית היא כל תשלום שנותן אחד מן הצדדים להתקשרות (שהוא בגדר לווה) לצד השני (שהוא בגדר מלווה) תמורת ההיתר להשתמש בכספו לצרכיו. והדברים אמורים לא רק ביחסי מלווה-לווה אלא גם ביחסי לקוח-ספק, אם התמורה והתשלום אינם חלים בו-זמנית.⁴⁸ התמורה יכולה להיות עבודה או השכרת נכס או מכירת נכס.

בשכירות, התמורה ניתנת לאורך זמן, מפני שבכל רגע ורגע של תקופת השכירות השוכר מקבל את הנכס מן המשכיר, לכן, אם המועד המוסכם לתשלום הוא במהלך תקופת השכירות, אין שהות של זמן בין התשלום לקבלת התמורה. לפיכך, הנחה או תוספת אינן מהוות תשלום על הימצאות כספו של המשכיר אצל השוכר ולהיפך.⁴⁹

אבל אם התשלום נעשה לפני תחילת השכירות או אחרי סיומה, הריהו בגדר תשלום שלא במועד מתן התמורה, ובגלל איסור ריבית אסור להוסיף על המחיר המקובל בשוק בגלל האיחור בתשלום או לתת הנחה בגלל הקדמת התשלום.⁵⁰

משמעות הדברים היא שניתן לסכם בחוזה שכירות על שינוי בגובה שכר הדירה במהלך תקופת השכירות. בדרך כלל הדברים אמורים כאשר השוכר מתחייב לשלם דמי שכירות מוגדלים אם לא ישלם בזמן, כאשר התחייבות זו איננה בגדר ריבית. לעומת זאת, תוספת תשלום לאחר סיום תקופת השכירות עקב איחור בתשלום היא בגדר ריבית דרבנן (כיוון שהיא מותנית ואינה ודאית).⁵¹

ט. הוראות כלליות לחותמים על החוזה

1. קרא את החוזה בעיון, וודא שאתה מבין על מה אתה חותם.
2. שוכר, בדוק את מצב הנכס קודם שאתה חותם על החוזה.
3. ניתן למצוא שטר חוב (הנדרש על פי סעיף 19) במרשתת.

48. רמ"א יו"ד קס"א, א.

49. רמב"ם מלווה ולווה ז, ח; שולחן ערוך יו"ד קע"ו, ו.

50. ראו למשל בנוגע לשכירות פועל: רמב"ם מלווה ולווה ז, יב; שולחן ערוך יו"ד קע"ו, ו.

51. שולחן ערוך יו"ד קע"ו, יד.

חוזה שכירות – דירת מגורים עם הערות מבארות

חוזה שכירות – דירת מגורים

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחדש _____ שנת התש _____
(_____)

בין:

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

כתובת: _____

טלפון _____ טלפון נייד _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד⁵² (להלן, "המשכירים")

ובין:

1. _____ ת"ז _____

2. _____ ת"ז _____

כתובת: _____

טלפון _____ טלפון נייד _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד⁵³ (להלן, "השוכרים")

מבוא

הואיל: והמשכירים הינם הבעלים ו/או בעלי הזכות לחוקה ייחודית בדירה בת _____
חדרים מטבח שירותים ו _____.

הנמצאת ברחוב _____ בעיר _____ - קומה _____
(להלן: "הדירה" או "הנכס");

והואיל: והמשכירים מצהירים כי אין כל מניעה להשכיר את הדירה לשוכרים בהתאם
לחוזה זה;

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;

52. מאפשר לתבוע מכל אחד המשכירים את מלוא ההתחייבויות.

53. מאפשר לתבוע מכל אחד מהשוכרים את מלוא ההתחייבויות.

לפיכך, הוסכם והוצהר על ידי הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. הצדדים מודים בזאת, שחתמו על חוזה זה ברצון חופשי, בדעה צלולה וביישוב הדעת, אחר שקראו את החוזה או שהוא הוקרא בפניהם והם הבינו את תוכנו.⁵⁴

השכירות ותקופתה

3. המשכירים משכירים את הנכס לשוכרים, והשוכרים שוכרים את הנכס מהמשכירים⁵⁵ בהתאם לתנאי חוזה זה, למשך _____ חודשים, החל בתאריך _____ ועד לתאריך _____ (להלן, "תקופת השכירות"). הצדדים מודים שעשו מעשה קניין⁵⁶ מעכשיו,⁵⁷ והחזקה תימסר לשוכר ביום תחילת תקופת השכירות.
4. (<סעיף רשות) אופציה – הנכס מושכר מעכשיו לתקופה נוספת מעבר לתקופת השכירות, עד לתאריך _____ (תקופה נוספת זו תיקרא: "תקופת האופציה") בתנאי שהשוכרים ירצו בכך, ויודיעו על רצונם למשכירים בכתב לפחות 90 יום לפני סיום תקופת השכירות, ובתנאי שהשוכרים עמדו בכל התחייבויותיהם לפי חוזה זה עד למתן ההודעה האמורה. דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו כדמי השכירות בקופת השכירות, בתוספת % _____, כל יתר הוראות חוזה זה יחולו גם בתקופת האופציה.
5. השוכרים רשאים לבטל את החוזה במתן הודעה בכתב למשכיר בהתראה של 10 ימים, במקרה של מניעה פיזית למגורי השוכרים בדירה, כגון, במקרה שהדירה אינה ראויה למגורים סבירים⁵⁸ או במקרה של מחלה משמעותית⁵⁹ של אחד מבני משפחת השוכרים שאינה מאפשרת מגורים בדירה.

54. **בשולחן ערוך** 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, ראו בספר זה, במאמר "החותם על שטר שלא קרא או לא הבין על מה חתם: 'חוזה אחיד' בהלכה", עמ' 77 והלאה. הטוב ביותר הוא כמובן שהחותמים על השטר יבינו את תוכנו לפרטיו.

כאן הצדדים מודים שקראו והבינו את החוזה, מה שמצמצם עוד יותר את האפשרות לבטל את תוקף החוזה בטענת אי-הבנה.

55. כאן כתובה עיקר העסקה – השכרת הנכס.

56. שכירות קרקע נוצרת על ידי מעשה קניין המועיל בקרקע (רמב"ם מכירה א יח; **שולחן ערוך** חו"מ קצה, ט). בהסכם זה יש הודאה על ביצוע מעשה קניין המועיל, ודי בה גם אם מעשה הקניין לא נעשה בפועל (ראו: **בבא בתרא** קמט, א; רמב"ם זכיה ומתנה ט, ט; **שולחן ערוך** חו"מ רנ, ג).

57. מעשה קניין שתחולתו איננה מיידית מוגבל בהגבלות שונות. לפיכך, נקבע כאן שהעסקה מתבצעת באופן מיידית. תחולה מיידית של חוזה השכרת הדירה, גם אם החזקה תימסר בתאריך מאוחר יותר אפשרית (ש"ך חו"מ שיב, ג), משמעות הדברים ששני הצדדים אינם יכולים לחזור בהם לאחר חתימת החוזה.

58. למשל, אם התפרצצה צנרת, ואי אפשר עוד לגור בבית, רשאים השוכרים לעזוב – ע"פ **שו"ת משפט צדק** ב, לא, וראו גם: **פתחי חושן**, שכירות ו, ט.

59. לגבי מקרה של מות השוכר ח"ו, הביא הרמ"א חו"מ שלד, א, מחלוקת ראשונים האם יורשו חייב לשלם עבור כל תקופת השכירות 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. בספר

6. הנכס הושכר למטרת מגורים בלבד, ומשום כך, לא יהיו השוכרים רשאים לעשות בו שימוש לשום מטרה אחרת ללא קבלת רשות מראש מן המשכיר.⁶⁰

התמורה (בחרו באחת מאפשרויות התשלום, ומחקו את המיותר):

7. תמורת השכרת הנכס לפי חוזה זה, מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים דמי שכירות בסך של _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) לכל חודש שכירות (להלן: "דמי השכירות") ואשר ישולמו בשקלים חדשים. גובה דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועדו, לפי תנאי חוזה זה.⁶¹

7א. 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 כל תשלום. גובה דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועדו, לפי תנאי חוזה זה.⁶²

8. בזמן חתימת החוזה שולם סכום של _____ ש"ח, כמקדמה על חשבון דמי השכירות של החודש הראשון.

9. יתרת דמי השכירות עבור כל חודש מתקופת השכירות, תשולם בכל _____ לחודש הלוועזי, החל בתאריך _____, וכלה בתאריך _____.

10. דמי השכירות, וכל תשלום אחר לפי חוזה זה (מחקו את המיותר): יופקדו או יועברו לחשבונם של המשכירים: בבנק _____ סניף _____ שמספרו _____, בחשבון מספר _____ על שם _____ /ישולמו באמצעות הפקדת שיקים דחויים בידי המשכיר עבור מלוא תקופת השכירות. _____.

11. אם לא שילמו השוכרים אחד או יותר מתשלומי דמי השכירות או כל תשלום שהם חייבים לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, למעלה משבעה ימים לאחר מועד התשלום שנקבע בסעיף 9, או אם שיק שהפקידו השוכרים בידי המשכירים והוצג לפירעון במועד, לא כובד על ידי הבנק, הרי שהחל ממועד התשלום האחרון יעמדו דמי

מחנה אפרים שכירות, ה, כתב שגם במקרה של מחלה יכול השוכר לבטל את השכירות. על רקע זה נוסח הסעיף באופן שמאזן את זכויות הצדדים.

60. במיטלטלין השוכר אינו רשאי לשנות את ייעוד ההשכרה (פתחי חושן שכירות ב, יא), כאן הצדדים מסכימים שגם בנוגע לשימוש בדירה לא תהיה אפשרות לשנות את ייעוד ההשכרה.

הסעיף נוסח באופן של שיוור בקניין המגביל את הזכות שניתנה לשוכר לשימוש מסוים. לפוסקים התומכים בשיוור בקניינים מסוג זה, ראו למשל: שו"ת מהרא"ל חו"מ, לט; שו"ת אבני נזר, חו"מ, י, מנגד, ראו: שו"ת שואל ומשיב קמא, ב, ד; שו"ת דברי חיים א, חו"מ, לא; שו"ת חסד לאברהם (תאומים), לו; חזון איש אה"ע, כתובות, עג, יח. ובהרחבה רבה: עמק המשפט, ד, לח.

61. סייג זה נועד לאפשר פיצוי הולם למשכירים במקרה של איחור, ללא חשש ריבית כפי שמפורט בסעיף 11.

62. כנ"ל.

השכירות על: דמי השכירות המקוריים, בתוספת _____ ש"ח⁶³ עבור כל יום, עד לפירעון החוב במלואו. כן רשאים המשכירים להודיע לשוכרים על ביטול חוזה השכירות, בהתאם להוראות סעיף 36 להלן.

חובות השוכרים

12. השוכרים מקבלים על עצמם בקניין המועיל, לשמור על הנכס ועל הפריטים המצויים בו, ולשלם למשכירים על כל נזק או הפסד שייגרמו עקב מעשיהם או מחדלם או עקב מעשה של מי שנמצא בדירה בהסכמתם,⁶⁴ כדין שוכר מיטלטלין,⁶⁵ זאת, למעט נזקים שגרם המשכיר או אדם מטעמו.

13. השוכרים אינם רשאים לבצע שינויים כלשהם בדירה אלא אם קיבלו רשות בכתב ומראש מאת המשכירים לכך. האמור לא יחול על השינויים הבאים לגביהם המשכירים נתנו רשות מראש (מחקו ו/או הוסיפו): התקנת מדפים / תליית תמונות.

–

14. השוכרים אינם רשאים למסור את החזקה בנכס או במקצתו, או לאפשר שימוש בנכס או במקצתו, לאחר, פרט לילדיהם שאינם נשואים. כמו כן השוכרים אינם רשאים להעביר זכויות לפי חוזה זה כולן או בחלקן לכל אדם ו/או גוף משפטי אחר. ואולם, רשאים השוכרים לארח אורחים בדירה כמקובל.

15. במקרה שהשוכרים מעוניינים להפסיק את השכירות לפני תום תקופת השכירות, רשאים הם לעשות זאת, ובתנאי שהעמידו במקומם שוכרים הגונים שישכרו את הדירה בתנאי חוזה זה, ובלבד שהם בעלי משפחה בגודל דומה ובעלי יכולת כלכלית דומה. זאת, לאחר שהודיעו למשכירים על כך בכתב 30 יום מראש.⁶⁶ השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על ההוצאות, ההפסדים והטרחה שייגרמו עקב החלפת השוכרים.

63. מומלץ לקבוע סכום שמכפיל את גובה שכר הדירה. כך שאם הדירה מושכרת בסך 3000 ש"ח בחודש, יירשם למעלה בתוספת של 100 ש"ח ליום.

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

65. מן הדין אין חיובי שמירה על מקרקעין (שולחן ערוך חו"מ שא, א), אולם, השוכר יכול לקבל על עצמו חיוב כזה בצירוף מעשה קניין (שם, ד, וש"ך שם, ז).

66. על פי דין, שוכר רשאי להשכיר למי שבני ביתו אינם רבים משלו (שולחן ערוך חו"מ שטז, א). בחוזים הנהוגים מקובל שזכותו של השוכר מוגבלת, והוא אינו יכול להעביר את החזקה לאחר (משפט השכירות, עמ' רמד-רמזה).

16. השוכרים יישאו בכל התשלומים הכרוכים בשימוש שוטף בנכס, לרבות ארנונה, מסי רשות מקומית, חשבון החשמל והמים, תשלומים שוטפים⁶⁷ לוועד בית, שימוש בגז, חשבון טלפון מספר _____, וכדומה.⁶⁸
17. השוכרים יעבירו על שמם את החשבונות הרלוונטיים, ובכלל זה, חשבון הארנונה ברשות המקומית, חשבונות חשמל, מים וגז.
18. המשכירים או שלוחיהם רשאים 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 של הנכס.⁶⁹
19. השוכרים אינם רשאים לעשות שימוש בנכס, המפריע באופן בלתי סביר לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים.⁷⁰
20. אם נשאר חוב כספי על השוכרים 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים ובין עקב ההתחייבויות המפורטות בסעיף 14 שנתבעו מהמשכירים,⁷¹ הרי שהשוכרים מתחייבים מעכשיו לשלם למשכירים סך _____ ש"ח עבור כל יום איחור.⁷²
21. לשם הבטחת כל חיוביהם הכספיים לפי חוזה זה, מסרו השוכרים למשכירים בעת חתימת החוזה זה, שטר חוב / שיק ביטחון בסכום של _____ ש"ח.⁷³ שטר החוב יוחזר לשוכרים 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, בתנאי שהשוכרים שילמו למשכירים את כל התשלומים שבהם הם חייבים לפי הוראות חוזה זה. כן ימציאו שני ערבים לשטר החוב ו/או לשיק, להנחת דעת המשכירים, אשר יחתמו גם כערבים לכל התחייבויות השוכרים לפי חוזה זה.

חובות המשכירים

22. מס רכוש שיחול על הנכס, אם יחול, ישולם על ידי המשכירים.

67. זאת, להוציא תשלומים חריגים, המוטלים על המשכיר (משפט השכירות עמ' קבו-קכט).
68. סעיף זה הוא מעיקר הדין, המחייב את השוכר בשירותים שהוא מקבל עקב מגוריו בנכס (משפט השכירות עמ' קכו).
69. בידי המשכיר לשייר לעצמו זכות זאת, ולכן יש לכך תוקף.
70. מבוסס על שיעור בקניין ראו הע' 60.
71. למשל, במקרה של ארנונה שרשומה ע"ש השוכרים, והמשכירים כלל אינם נתבעים – אין מקום לפצות את המשכירים.
72. סעיף זה נועד להטיל על השוכר קנס במקרה של אי-פרעון חובות לאחר שעוב את הנכס. קנס כזה הוא בגדר ריבית דרבנן וכדי לאפשר אותו נקבע בחוזה כי הסכם זה נעשה במסגרת היתר עסקא.
73. מומלץ לכתוב בשיק סך שכר דירה של ששה חודשים לפחות.
- 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.

23. המשכירים יעבירו לידי השוכרים את החזקה בנכס, למטרותיה של השכירות, החל מתאריך _____, בשעה _____ כאשר הוא פנוי מכל אדם וחפץ (מלבד הפריטים שנרשמו להלן בנספח ב') וראוי לשימוש על פי מה שסוכם, פרט לפגמים המפורטים בנספח ג'.
24. בדירה מותקן קו טלפון / לא מותקן קו טלפון; בדירה יש הכנה לחיבור גז / חיבור לגז / אין הכנה לחיבור גז (מחקו את המיותר).
25. עבור כל יום של איחור בהעברת החזקה בנכס, שלא מחמת אונס גמור, מוסכם בזאת על הצדדים, שהמשכירים יפצו את השוכרים בסכום של _____ ש"ח.⁷⁴
26. הרשות ביד המשכירים להעביר לאחר או לשעבד את זכויותיהם בנכס, ובלבד שהליך זה לא יפגע בזכויות השוכרים.⁷⁵
27. (<סעיף רשות) במקרה 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.⁷⁶ אם היו מזוזות בדירה רשאים השוכרים לקחתם לבדיקה, על חשבונם. ואם יימצאו מזוזות פסולות, חייבים המשכירים להתקין מזוזות כשרות.

תיקונים בנכס

28. השוכרים בדקו את הנכס, והם מודים שאין בו כל מום גלוי,⁷⁷ פרט לאלה המפורטים בנספח ג'.
29. אם יתגלו פגמים במהלך השכירות הדורשים תיקון, יודיעו השוכרים על כך למשכירים בהקדם האפשרי לאחר גילוי הפגם. המשכירים יבצעו תיקונים או יישאו בתשלומים עבור תיקונים הדורשים בעל מקצוע,⁷⁸ והנדרשים כדי לאפשר לשוכר את השימוש לו הוא זכאי על פי חוזה זה, והצורך בהם לא נגרם עקב מעשה או מחדל בלתי סביר של
74. מומלץ לכתוב סך דמי שכירות ליום.
75. על פי ההלכה (שולחן ערוך חו"מ שיב, ג) משכיר רשאי למכור את המושכר, אולם, זכויות השוכר נשמרות.
76. מן הדין על השוכר להתקין מזוזות (שולחן ערוך חו"מ שיד, ב), ואסור לו להסירן כאשר הוא עובד (שולחן ערוך 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 (ע"פ הרב זלמן נ. גולדברג).
77. אילו היה הסעיף מנוסח כמחילה על מום, היה צורך בהגדרת סכום המחילה. לפיכך, העדפנו ניסוח המבוסס על הודאה ("אודיטא").
78. מעיקר הדין על המשכיר מוטלים התיקונים הדורשים בעל מקצוע, ועל השוכר התיקונים שאינם כאלה (שולחן ערוך חו"מ שיד, א-ב), אולם, גם בעניין זה הולכים אחר המנהג (רמ"א שם, ב). כאן נקבע שהמשכיר אחראי לכל תיקון שדורש בעל מקצוע, כדי שהשוכר יוכל לגור בדירה, ובלבד שהשוכר לא גרם לנוק. שהרי אם השוכר גרם לנוק המשכיר אינו חייב לתקן.

השוכרים. השוכרים יתקנו על חשבונם כל פגם אשר התגלה במהלך תקופת השכירות אשר נובע ממעשה ו/או מחדל שלהם.

30. המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראים תוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו.⁷⁹ אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון הסביר, הם יקבלו החזר בגובה עלות התיקון הנמוכה ביותר שהיו המשכירים יכולים להשיג.⁸⁰

31. במקרים דחופים, או כאשר לא ניתן להודיע למשכירים על הדרוש תיקון, או במקרה של עיכוב בלתי סביר בביצוע התיקון מצדם של המשכירים, הרי שהשוכרים רשאים לתקן את הטעון תיקון, ויוכלו לקזז את עלותו הסבירה והמוכחת של התיקון מדמי השכירות.⁸¹

פינוי הנכס

32. עם תום תקופת השכירות, או בכל מקרה אחר שבו תבוא השכירות לקיצה לפי חוזה זה, יפנו השוכרים את הנכס, ויותירו אותו נקי ומסודר, ופנוי מכל מחזיק או רכוש שאינו שייך למשכירים.

33. השוכרים מתחייבים להחזיר את הנכס למשכירים: במצב נקי ומסודר כפי שקיבלו אותו / מסויד ונקי (מחקו את המיותר).

34. לא פינו השוכרים את הנכס לפי סעיף 32, ישלמו למשכירים סכום המהווה 200% מדמי השכירות היומיים, עבור כל יום, כדמי שימוש, עד לפינוי הנכס. בנוסף, המשכירים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים להיכנס לנכס ולפנות ממנו את כל החפצים של השוכרים.⁸² השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על כל ההוצאות, ו/או הנזקים ו/או מניעת רווח אשר ייגרמו למשכירים כתוצאה מכך, אף באופן עקיף.⁸³ אין בסעיף

79. בספר **כסף הקדשים**, על שולחן ערוך שעה, א, כתב: "פועל שעשה ועבר על תנאי הגבלת הזמן... יש לומר שהוזה ליה כיוורד שלא ברשות". דהיינו, אי עמידה בזמנים מהווה הפרה של ההסכם בין הצדדים, לפיכך, על המשכירים לתקן את הליקויים תוך זמן סביר כפי שצדדים סבירים גומרים בדעתם.

80. בספר **נתיבות המשפט** שיב, יא, כתב ששוכר יכול לתקן את הנדרש במקום המשכיר ולנכות את עלות התיקון מדמי השכירות.

הדעת נותנת שאם הדבר נעשה לפני שנתנה הזדמנות למשכיר לתקן, הרי דינו של השוכר כ"זורד לשדה חברו שלא ברשות ונטעה" (**שולחן ערוך** חו"מ שעה, ג), כיון שהשוכר השביח את הנכס של המשכיר ללא תיאום מראש. במקרה כזה, מעריכים את התועלת הכספית שנגרמה לבעל הנכס, תועלת זו מושפעת הן מאיכות התיקון והן בהשוואה לעלות תיקון כזה עבור בעל הנכס (**רמ"א** חו"מ שעה, ד). ולכן, אם בעל הנכס היה יכול לתקן את התקלה בעצמו ללא הוצאות, והשוכר הזמין בעל מלאכה לפני שניתנה למשכיר הזדמנות לתקן – השוכר לא יקבל כל החזר.

81. כאמור, בהערה הקודמת זו זכותו של הנתבע לתקן, ולמיטב ידיעתנו זהו גם המנהג במדינת ישראל.

82. בהלכה (**שולחן ערוך** חו"מ ש"ט, א) נדונה זכותו של בעל נכס לפנות את רכושו של פולש, ראו שם בפרשנים את הדעות השונות. כאן הצדדים הסכימו לאפשר למשכיר לפנות את רכושו של השוכר לאחר סיום השכירות.

83. יש צורך בהתניה מפורשת, כדי להבטיח חיוב של השוכרים על נזקים עקיפים ובמיוחד על מניעת רווח, כגון, במקרה שהדירה תעמוד ריקה במשך זמן מה עקב פינוי מאוחר ע"י השוכרים.

זה כדי למנוע מהמשכירים כל סעד אחר, ואין בו כדי לפטור את השוכרים מחובתם על פי סעיף 32.⁸⁴

ביטול החוזה

35. הסעיפים הבאים הם תנאיו היסודיים⁸⁵ של חוזה זה לטובת המשכיר – 5, 7, א, 7, 10, 13, 14, 16.⁸⁶

36. אם השוכרים לא ימלאו אחר התנאים היסודיים של חוזה זה, רשאי המשכיר לבטל את החוזה על כל המשתמע מכך.

37. הודעת המשכירים על סיום תקופת השכירות על פי סעיף 36 תישלח לשוכרים במכתב רשום, או תימסר לשוכרים בכתב עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

38. אם הפרו השוכרים סעיף יסודי של חוזה זה, אך נמנעו המשכירים להעלות את הדרישה לפינוי הנכס למעלה מעשרה ימים לאחר שנודע להם על הפרתו, הרי שיראו אותם כמי שמחלו על הזכות להביא את ההסכם לסיום עקב התנאי שלא קיים. לפיכך, השכירות תימשך, והמשכירים יהיו מנועים מלהעלות את הדרישה לסיום תקופת השכירות בשל הפרה זו.⁸⁷ זאת, מבלי לגרוע מזכותם של המשכירים לדרוש את הפסקת החוזה בכל מקרה של הפרה נוספת או מתמשכת.

39. אם הנכס לא יימסר לשוכרים בזמן, או שהוא לא יהיה ראוי למגורים סבירים,⁸⁸ רשאי השוכר לבטל את החוזה, על כל המשתמע מכך.⁸⁹

40. אם נכנסו השוכרים לנכס לאחר שנודע להם על אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, או אם נמנעו השוכרים להודיע למשכירים על ביטול השכירות, למעלה מעשרה ימים

84. רוצה לומר: נכונותו של השוכר לשלם את התשלום עקב אי פינוי הדירה אינו מאפשר לו להישאר בדירה מעבר למה שמתיר החוזה.

85. הפרה יסודית מאפשרת ביטול מיידי של החוזה, לעומת זאת הפרה שאינה יסודית מאפשרת ביטול של החוזה רק לאחר הודעה לצד שהפר את החוזה.

86. התנאים היסודיים הם:

אי חריגה ממטרת השכירות – סעיף 5.

תשלום בזמן – סעיפים 7, א, 10.

לא לשנות את הנכס – סעיף 13.

לא להעביר את החוקה לאחר – סעיף 14.

לשלם את התשלומים החלים על הגר בדירה – סעיף 16.

87. כיון שהתנאי הוא לטובת המשכיר, הרי שהוא יכול למחול עליו, ולהמשיך את השכירות (שולחן ערוך אה"ע לח, לח). סעיף זה קובע ששתיקה מתמשכת אל מול הפרה דינה כמחילה.

88. היות הנכס ראוי למגורים סבירים היא חלק מההתחייבויות הבסיסיות של המשכיר (ראו הע' 58).

89. שאר חיובי המשכיר יישארו בתוקפם.

- לאחר אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, יראו אותם כמי שמחלו על התנאי, השכירות תימשך, והם יהיו מנועים מלדרוש את סיום תקופת השכירות.⁹⁰
41. הודעת השוכרים על סיום תקופת השכירות על פי סעיף 39 תועלה על הכתב, ותופנה למשכירים במכתב רשום, או במסירה אישית למשכירים עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.
42. השוכרים מודעים לכך שהמשכירים לא ביטחו את רכושם של השוכרים בפוליסת ביטוח, ואם הם מעוניינים בכך, הם רשאים לבטח את רכושם בפוליסת ביטוח רכוש.
43. השוכרים אינם רשאים להכניס בעלי חיים לדירה אלא ברשות המשכירים.

הסכם בוררות ותוקף הלכתי

44. הצדדים קיבלו על עצמם את _____ כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"), אם הבורר לא יוכל או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים את בית הדין שיבחר הבורר. חתימה על החוזה דינה כחתימה על הסכם בוררות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.⁹¹
45. הצדדים קיבלו על עצמם, את הבורר, בין לדין תורה בין לפשרה, והם מתחייבים לשלם על נזקים עקיפים (גרמא) ועל מניעת רווח כפי שיקבע הבורר,⁹² במקרה שיש לבורר שטר בוררות – כפי שמפורט באותו שטר בוררות. כל תביעה או טענה הנוגעת לחוזה זה, תתברר בפניו, ועל פי כל ראיה שהבורר רואה אותה כמספקת.⁹³
46. שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים.⁹⁴ 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 מיידי, בלא חרם, שבועה וכדומה.⁹⁵

90. מחילה על הזכות לבטל את החוזה אין משמעה מחילה על חובת המשכיר לתקן את הדרוש תיקון, או לשלם על תיקון שבוצע כדיון, וכן אין משמעה מחילה על הקנס המושת על המשכיר במקרה של איחור במסירת הנכס.
91. סעיף הבוררות נוסח כשטר בוררות, כדי שבחתימה על החוזה ייחתם גם השטר, ובכך תימנע האפשרות של החתומים לסרב להופיע לפני הבורר שנקבע.
92. ראו עוד בספר זה, במאמר "הסכם בוררות", עמ' 405 והלאה.
93. ניסוח זה מאפשר לבורר להסתמך על ראיות הפסולות על פי דין תורה, ואשר משכנעות אותו.
94. מן הדין שטר שניתן להוסיף בו פרטים לאחר שנחתם, מבלי שניתן יהיה לדעת על כך – פסול (שולחן ערוך חו"מ סימן מב) לפיכך, יש צורך להגביל את היכולת להוסיף סעיפים ללא חתימת שני הצדדים.
95. כאשר יש לתובע שטר בחתימת הנתבע, נחלקו ראשונים האם הנתבע נאמן לטעון שפרע את החוב, וכן נחלקו בעניין זה השולחן ערוך והרמ"א חו"מ סט, ב. על מנת למנוע השתמטות של הצדדים מהתחייבותיהם בטענת "פרעתי", נוסף הסעיף המעניק לתובע נאמנות על פי החוזה.

47. הצדדים מקבלים על עצמם את דעת הפוסק המקיים הסכם זה ומתחייבים על פי דעתו,⁹⁶ הצדדים מודים שכל ההתחייבויות וההקנאות נעשו על פי "היתר עסקא" כתיקון חכמים,⁹⁷ ושכל התנאים נעשו על פי דיני התנאים כתקנת חכמים.⁹⁸ כל הקניינים, החיובים ותנאי הסכם זה נעשו בקניין היותר מועיל⁹⁹ על פי דין תורה בכלי הכשר לקנות בו בבית דין חשוב מעכשיו באופן שאין בו אסמכתא, כתקנת חכמים.¹⁰⁰
48. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה. הודעה בכתב משמעה בחוזה זה הודעה במכתב רשום.
- ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

המשכירים

השוכרים

96. זאת, כדי למנוע טענה שיש רכיבים בחוזה שהם שנויים במחלוקת, לפיכך, שני הצדדים מתחייבים לשלם לפי הדעה המקיימת את החוזה (משפט השכירות, עמ' תצה; עמק המשפט ב, עמ' תקב).
97. כדי לתת תוקף לקנסות מתרבים בלא חשש ריבית יש צורך לעשות היתר עסקא (ראו עוד בספר זה, במאמר "היתר עסקא", עמ' 47). כאן הסתפקנו בהצהרה כללית של הצדדים שכך נעשה (תורת ריבית, טו, ב; לגבי נוסח ההצהרה שנבחר כאן, ראו שם, הע' יז).
98. חכמים קבעו כללים לניסוח תנאי. כללים אלו נקראים "משפטי התנאים", וכל תנאי שלא נוסח על פיהם אינו תנאי. ראו שולחן ערוך אה"ע לח, ב: "כל תנאי צריך להיות בו ארבע דברים, ואלו הן: שיהיה כפול, ושיהיה הן שלו קודם ללאו, ושיהיה התנאי קודם למעשה, ושיהיה התנאי דבר שאפשר לקיימו. ואם חסר התנאי אחד מהם, הרי התנאי בטל, וכאילו אין שם תנאי כלל". בשולחן ערוך חו"מ רמ"א, יב, מבואר שגם אמירה כללית בסוף השטר "וקנינא מיניה כחומר כל תנאים העשויים כתיקון חכמים" מועילה (וכן כתב רמ"א אה"ע לח, ג). לעומת זאת, בפירוש חלקת מחוקק אה"ע לח, ג, כתב שניסוח זה מיותר רק את הצורך לכתוב תנאי כפול.
99. בדרך כלל היה נהוג לעשות קניין סודר כדי להתחייב (שולחן ערוך חו"מ לט, א). בסעיף זה, הצדדים מודים שעשו קניין סודר, והדבר תקף כאילו נעשה בפועל (ראו למשל: רמ"א חו"מ רו, טו).
100. על פי ההלכה בהתחייבות מותנית יש חיסרון של גמירות דעת, מפני שהמתחייב נוטה באופן טבעי לחשוב שהתנאי לא יתקיים והוא לא יידרש לממש את התחייבותו, ולכן אינו מתכוון לקבל על עצמו לשלם את הפיצוי הכספי. חיסרון זה נקרא "אסמכתא", והתחייבות אינה תקפה. רמב"ם מכירה יא, ב; שולחן ערוך חו"מ רו, ב.
- לדעת שולחן ערוך חו"מ רו, יד, בעיית אסמכתא נפתרת כאשר ההתחייבות היא מיידית ("מעכשיו") והרמ"א שם חולק על כך. כמו כן, כאשר ההתחייבות נעשתה בפני בית דין חשוב הבקיא בהלכות אסמכתא אין בעיה של אסמכתא (שולחן ערוך חו"מ רו, טו). לדעת הרמ"א, שם אם הודה המתחייב שהוא התחייב בפני בית דין חשוב – ההתחייבות חלה, גם אם הדבר לא נעשה בפועל. כאן נקטנו בשתי הדרכים: גם התחייבות מעכשיו וגם הצהרה על ביצוע קניין בפני בית דין חשוב.

נספחים**א. כתב ערבות**

אני הח"מ ערב לכל חיוב כספי המוטל על השוכרים ע"פ תנאיו וסעיפיו השונים של חוזה זה, ובכלל זה את סמכות הבורר שמזכר בחוזה.¹⁰¹ מודע אני לכך, שכערב, אני מתחייב לשלם למשכירים כל סכום שחייבים בו השוכרים לפי חוזה זה, בכל מקרה שהשוכרים אינם משלמים את הסכום בתוך פרק זמן סביר.¹⁰² ערבות זו קיבלתי על עצמי בקניין הראוי, מעכשיו, בפני בית דין חשוב, לא כאסמכתא ולא כטופסי דשטרי.

_____	_____	_____	א.
שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	
_____	_____	_____	
טלפון	טלפון	טלפון נייד	
_____	_____	_____	
טלפון	טלפון	חתימה	
_____	_____	_____	ב.
שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	
_____	_____	_____	
טלפון	טלפון	טלפון נייד	
_____	_____	_____	
טלפון	טלפון	חתימה	

ב. רכוש בנכס

בנכס מצויים הפריטים הבאים, אשר הם בבעלות המשכירים:

1. _____.
2. _____.
3. _____.

101. הכוונה לכך שהערב מקבל על עצמו את כל מה שהשוכר קיבל על עצמו, כדוגמת, נאמנות, סעיף 46.
 102. שולחן ערוך חו"מ קכט, י: כגון, שהלווה ברח, או שהוא אלם ובית הדין אינו יכול לכופו אותו לשלם.

4. _____

5. _____

6. _____

ג. פגמים במושכר (למילוי בעת העברת החזקה)

בתאריך _____ השוכרים קיבלו לידיהם את הנכס לשימושם, ובו הפריטים המפורטים בנספח ב' לחוזה זה, כאשר כולם במצב תקין וטוב, פרט ל _____.

ד. קריאת מונים

מונה חשמל – _____

מונה מים – _____

מונה גז – _____

ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

המשכירים

השוכרים