חוזה שכירות דירת מגורים בעקבות תיקוני חוק השכירות תשע״ז

הרב איתיאל סופר

מבוא[*]

חוק השכירות והשאילה (להלן: החוק) נחקק בכנסת השביעית בשנת תשל״א (1971), ומאז תוקן פעם אחת בלבד - בשנת תשע״ז (2017).[1] בתיקון זה שונו אחדים מסעיפי החוק תוך אימוץ ההסדרים המהותיים שנקבעו ביחס לחוזה שכירות או שאילה בהצעת חוק דיני ממונות (תשע״א - 2011). השינוי המרכזי הוא הוספת סימן ו׳ לחוק, העוסק בפירוט בחוזה שכירות למגורים, וכולל חמישה עשר סעיפים.

בדברי ההסבר להצעת החוק[2] מוצג הצורך בעריכת התיקונים. המטרות המרכזיות הן: הבטחת ההתנהלות התקינה של שוק השכירות למגורים תוך שמירה על הדינמיות שלו, הגברת הוודאות בשוק וקביעת הסדרים הוגנים יותר כלפי השוכר. לשם כך, קובע הפרק החדש הוראות מיוחדות המותאמות למאפיינים של שכירות למגורים, על מנת להבטיח יחסים הוגנים יותר בין שני הצדדים.

הרב עדו רכניץ[3] עמד על כמה סוגיות הלכתיות מרכזיות בהקשר של חוזה שכירות דירה, ולאחר מכן הציג את נוסח החוזה עם הערות מבארות. בעקבות עדכון החוק בשנת תשע״ז, נדרשנו לבחון מחדש האם ובמה יש צורך לשנות את נוסח החוזה, על מנת שיהיה תקף גם מבחינת חוק המדינה. במאמר זה נציג את עיקרי התיקונים לחוק, ולאחר מכן נדון בשאלת מעמדו של החוק ובהתאמות הנדרשות של חוזה השכירות. בסוף המאמר יובא נוסח החוזה המעודכן ובסופו ביאורים והנחיות בקצרה לתועלת המשתמש.

א. ההוספות לחוק השכירות והשאילה

א. הגדרת ״דירה ראויה למגורים״

נקבעו בחוק[4] תנאים מינימליים שדירה חייבת לעמוד בהם כדי להיחשב ראויה למגורים, ובהם:

- מערכות ניקוז, אינסטלציה, חשמל ומי שתייה תקינות.
- פתחי אוורור ותאורה טבעית, וכן דלתות וחלונות ודלת כניסה בעלת אמצעי נעילה.
- מחיצה המפרידה בין השירותים ובין הדירה.

---

[*] תודתי נתונה לרב עדו רכניץ, מרכז צוות המחקר במכון ׳משפטי ארץ׳, על הסיוע וההכוונה.

[1] יוזמת תיקון החוק באה בעקבות ״המחאה החברתית״ שפרצה בישראל בקיץ תשע״א. מוקד הביקורת במחאה נסב על מחירי הדיור המאמירים, וגלי המחאה הניעו יוזמות שונות במטרה להקל את הנטל הכלכלי הכרוך בהוצאות הדיור. בתוך כך הוגשו הצעות חוק שתכליתן היתה להסדיר מחדש את מערכת היחסים החוזית שבין שוכר למשכיר תוך מתן משקל עודף לאינטרסים של השוכר. מנגד, היו שביקרו את התיקונים וטענו כי הדבר עלול להשיג תוצאה הפוכה, וכי הנטל הכבד על המשכירים וההתערבות הקוגנטית עלולים להוביל לעליית מחירי השכירות בשל הקטנת היצע הדירות או עלויות ביטוח גבוהות יותר. להרחבה בענין ראה: רונית לוין-שנור ויובל פרוקצ׳יה, על דיני השכירות בעידן המחאה החברתית: בעקבות חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע״ז - 2017 (״חוק השכירות ההוגנת״), משפטים כרך מט, עמ׳ 111-79.

[2] הצעת חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע״ו-2016, הצעות חוק הממשלה - 1073, כ״ו בתמוז התשע״ו, עמ׳ 1406.

[3] הרב עדו רכניץ, חוזה שכירות - דירת מגורים, משפטי ארץ ד: חוזים ודיניהם (תשע״ו), עמ׳ 303-321.

[4] תוספת ראשונה לסעיפים 25א ו-125.

- העדר סיכון בטיחותי או בריאותי בלתי סביר.

דירה שאינה עומדת בתנאים אלו נחשבת לדירה שהמשכיר הפר את החוזה לגביה.

ב. תיקון פגמים וליקויים

החוק[5] מסדיר את האחריות לתיקון תקלות בנכס:

- באחריות השוכר: פגמים קלי ערך או פגמים שנגרמו עקב שימוש בלתי סביר מצדו.
- באחריות המשכיר: כל פגם אחר או בלאי טבעי שאינו קל ערך. המשכיר חייב לתקן פגם כזה תוך "זמן סביר" ולא יאוחר מ-30 יום מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, ובמקרה של פגם דחוף - תוך 3 ימים לכל היותר. במידה והמשכיר לא תיקן בזמן, השוכר רשאי לתקן בעצמו ולקזז את העלות מדמי השכירות, בכפוף למתן התראה מראש.

ג. חלוקת תשלומים והוצאות

החוק[6] מגדיר מי נושא בכל הוצאה:

- על חשבון המשכיר: דמי תיווך (אם הוא הזמין את המתווך), פוליסת ביטוח מבנה, ותיקון ליקויים הנובעים מבלאי סביר.
- על חשבון השוכר: דמי שכירות, ארנונה, חשבונות שוטפים (מים, חשמל, גז), וועד בית (דמי ניהול שוטפים).

ד. הגבלת הערבויות

החוק[7] מגביל את גובה הערבות שהמשכיר יכול לדרוש מהשוכר (ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן) לסכום המצטבר הנמוך מבין השניים:

- סכום דמי השכירות שהשוכר התחייב לשלם בעד שליש מתקופת השכירות.
- סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות החודשיים.

בנוסף, נקבעו תנאים למימוש הבטוחה: על המשכיר לתת לשוכר התראה זמן סביר מראש ולאפשר לו לתקן את ההפרה לפני המימוש.

ה. סיום חוזה והודעה מראש

אם לא סוכם אחרת, נקבעו בחוק[8] פרקי זמן למתן הודעה על כוונה לממש אופציה להארכה או לסיום החוזה בתום התקופה:

- שוכר המעוניין לסיים או להאריך את החוזה חייב להודיע על כך 60 יום מראש.
- משכיר המעוניין לסיים או להאריך את החוזה חייב להודיע על כך 90 יום מראש.

---

[5] סעיפים 7-9 וסעיף 25ח.

[6] סעיף 25ט.

[7] סעיף 25י.

[8] סעיף 25יב.

ו. שקיפות בחוזה

החוק[9] מחייב את קיומו של חוזה בכתב, מונה רשימת פרטים שחובה לכלול בחוזה (כגון כתובת, זהות הצדדים, תיאור הנכס ותכולתו תוך ציון פגמים או ליקויים הידועים למשכיר, תקופת השכירות, תנאי האופציה להארכה וביטול החוזה, דמי השכירות, מועד ואופן התשלום). בנוסף, החוק קובע כי הוראות מסוימות בחוק (ובהן מרבית הסימן החדש) הן קוגֶנְטיות - כלומר, לא ניתן להתנות עליהן בחוזה לרעת השוכר, גם אם הוא חתם על כך.[10]

ב. מעמדן ההלכתי של הוראות החוק

סוגיית מעמדם של חוקי מדינת ישראל נדונה בהרחבה בספרות ההלכה בעשורים האחרונים. לדעת פוסקים רבים, הכלל 'דינא דמלכותא - דינא' תקף גם לגבי חוקי המדינה בכפוף למגבלותיו של כלל זה,[11] ובפרט לגבי חוקים בתחום הממוני שבין אדם לחברו. ישנם פוסקים הסוברים כי סמכות הכנסת לחוקק נובעת מדין 'תקנות הקהל' של טובי העיר.[12]

בנוגע לחוקים קוגנטיים הסוגיה מורכבת יותר. הלכה פסוקה היא[13] שתנאי שבממון קיים, ואילו חוקים קוגנטיים אוסרים להתנות עליהם או לבטלם, בדרך כלל, במטרה להגן על אוכלוסיות חלשות, כגון עובדים ושוכרים.[14] נשאלת השאלה: האם הכלל 'דינא דמלכותא - דינא' תקף גם במקרים אלה, ובכך שולל מהצדדים את האפשרות ההלכתית לוותר על זכויותיהם?

א. מנהג המדינה

הדיון ההלכתי בשאלה זו התמקד בחוקי המגן על העובדים, וממנו נוכל ללמוד לעניין חוק השכירות.[15] קבלת חוקי המגן כמחייבים גם על פי ההלכה מבוססת על כמה יסודות. הראשון הוא

---

[9] תוספת שנייה לסעיף 25ג.

[10] סעיף 25יד. מדובר על הסעיפים הבאים בחוק: 6 (התאמת המושכר והזכויות במושכר), 8-10 (תיקון פגם או אי התאמה), 15 (פטור מחובת התשלום במקרה שנמנע מהשוכר להשתמש במושכר מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו), 21ב ו-ג (זכות השוכר כלפי צד שלישי), 23 עד 25ו (תרופות בשל הפרת חוזה, צורת ותוכן חוזה שכירות למגורים, דירה מתאימה למגורים, דירה ראויה למגורים), 25ח(א)(1), (ב) ו-(ג) (תיקון פגמים וליקויים בדירה המושכרת) ו-25ט עד 25יג (תשלומים בהם נושא השוכר, ערובה, הודעה על העברת זכויות בדירה, הארכת תקופת השכירות, תניה לביטול בלא עילה).

[11] שו"ת ישכיל עבדי ו, חושן משפט כח; שו"ת מנחת שלמה א, פז; שו"ת ציץ אליעזר ד, כח; שו"ת יחוה דעת ה, סד; הרב מרדכי אליהו, תחומין ג, עמ' 242; הרב דוב ליאור, שם, עמ' 247, ועוד. וראה: הרב ישראל בן שחר והרב יאיר הס, כתר א עמ' 341 ואילך; הרב ארי דבנר והרב יואל דומב, כתר ט, חלק ראשון; פרופ' אליאב שוחטמן, שנתון המשפט העברי טז-יז, עמ' 417; הרב יואב שטרנברג והרב עדו רכניץ, נייר עמדה 3 - תוקפם ההלכתי של חוקי המדינה בדיני ממונות, אתר מכון משפטי ארץ; הרב עדו רכניץ, נייר עמדה 17 - מעמדם של חוקי המדינה ושל פסיקת בתי המשפט, אתר מכון משפטי ארץ; מדיניות: מעמדם של חוקי המדינה, אתר ארץ חמדה - גזית; מדיניות: תבחינים לקבלת חוקי המדינה והדרך ליישמם, אתר ארץ חמדה - גזית.

[12] הרב יצחק אייזיק הלוי הרצוג, תחוקה לישראל ע"פ התורה ב, עמ' 63; שו"ת ישכיל עבדי ו, חושן משפט ח, ב; הרב אברהם שפירא, תחומין ג, עמ' 238; הרב יוסף קאפח, הרב מרדכי אליהו והרב שלמה גורן, פד"ר יב, עמ' 15.

[13] רמב"ם אישות ו, ט ושכירות ב, ט; שולחן ערוך אבן העזר לח, ה. יוצא דופן הוא איסור ריבית, אשר חל הן על המלוה והן על הלוה ולא ניתן להתנות עליו (משנה ב"מ ה, יא; רמב"ם מלוה ולוה ד, ב), וראה להלן בפרק זה אות ד.

[14] דוגמאות לחוקים קוגנטיים: חוק שכר מינימום (ראה סעיף 12 לחוק), חוק פיצויי פיטורין, חוק דמי מחלה, דמי הבראה ועוד. בחלק מהמקרים מניעת הוויתור מוזכרת בחוק עצמו, ובחלקם מחמת פסיקת בתי המשפט. יצוין כי לאורך עשרות שנים, בתי הדין לעבודה קבעו באופן עקבי שכל חוקי המגן הם קוגנטיים מעצם מהותם הסוציאלית. המטרה היא להגן על העובד, שנתפס כצד ה'חלש' במשא ומתן, גם מפני עצמו.

[15] חוק השכירות והשאילה אינו מוגדר בעיקרו כ'חוק מגן', אולם סעיפים מסוימים בו הוגדרו כהוראות קוגנטיות, כאמור לעיל פרק א אות ו.

המנהג: מבואר בהלכה כי התקשרויות ממוניות נעשות על פי מנהג המדינה.[16] כך, למשל, נפסק בהלכות אונאה ומקח טעות:[17] "אין כל הדברים האלו אמורים אלא במקום שאין שם מנהג, אבל במקום שיש להם מנהג - הכל כמנהג המדינה". וכן:[18] "ובמקום שיש מנהג ידוע, הכל כמנהג המדינה". ועל זו הדרך בהלכות שכירות פועלים:[19] "מקום שנהגו לזון - יזון, לספק בגרוגרות או בתמרים וכיוצא בהם - יספק; הכל כמנהג המדינה". מכאן למדו הפוסקים כי מנהג המדינה הוא בעל תוקף הלכתי בכל התקשרות עסקית,[20] בתנאי שמדובר במנהג סביר וראוי ולא ב"מנהג הדיוט".[21]

בתחום דיני העבודה, דבר פשוט הוא כי לחוקי המדינה ולהסכמים הקיבוציים המעוגנים בחוק יש תוקף של 'מנהג', שכן ברור לכל כי הצדדים התקשרו ביניהם על דעת הסדרים אלו. לכן 'חוקי המגן' בוודאי מחייבים מכוח מנהג.[22] אמנם, אם מקור הסמכות לחוקי המגן הוא רק מכוח 'מנהג המדינה', הרי שבהסכמה מפורשת בין העובד והמעסיק ניתן לסטות מהם וכדין תנאי שבממון (עקרון חופש החוזים).[23] לעומת זאת, אם תוקפם נובע מהכלל 'דינא דמלכותא - דינא'[24] - הרי שהם מחייבים כשלעצמם ולא יהיה ניתן להתנות עליהם.

ב. גם חכמי התורה היו מתקנים

מקור סמכות נוסף לחוקי המגן מושתת על שיטת החתם סופר בנוגע לתקנות ממשלתיות שנועדו להסדיר את התחרות העסקית. לדעת החתם סופר, לתקנות מעין אלה יש תוקף הלכתי משום "שאיננו נגד דין תורה אלא כתורה עשו, ואילו באו לפנינו היינו גם כן מתקנים כן, הא דלא יתרבו הסרסורים יותר ממה שראוי לפי העיר והמסחר כדי שיכולים להתפרנס ולא יפסקו חיותא זה לזה".[25] החתם סופר מסייג זאת בתנאי שהחוק אינו נוגד הלכה מפורשת בתורה: "כשמתנגד למה שכתבה תורה בהדיא, אזי אפילו למלך אומות העולם אין שומעים, קל וחומר למלך ישראל". שיטה זו התקבלה על ידי רבים מן הפוסקים.[26]

לפי גישה זו, יש לבחון כל חוק לגופו: אם לאחר העיון בנימוקי החוק יתברר כי הוא נועד לתועלת הציבור ולמניעת עוול - באופן שגם חכמי התורה היו מתקנים כמותו - יינתן לו תוקף הלכתי גם לשיטות המצמצמות את הכלל 'דינא דמלכותא דינא'.[27] הדעת נוטה כי יש להגביל את חופש החוזים בנוגע לזכויות בסיסיות, וזאת כדי למנוע ניצול ולשמור על רף זכויות מינימלי שהציבור קיבל על

---

[16] עיקרון זה מוזכר בדברי חז"ל בדיני ממונות בכמה עניינים, למשל: שכירות פועלים (משנה בבא מציעא ז, א); חכירת שדות (שם ט, א); בניית מחיצה בחצר בין שותפים (בבא בתרא א, א); מנהג הנדוניה (כתובות ו, ד); ועוד.

[17] שולחן ערוך חושן משפט רכט, ב (לעניין יחס הפסולת המעורבת בדגן או בקטנית הנמכרות, המבואר לעיל שם, א).

[18] שם רל, י (לעניין התחייבות למכירת יין מסוגים שונים).

[19] שם שלא, ב. וראה גם בסעיף א שם.

[20] ראה פתחי חושן חלק ד (שכירות), פרק ז, הערה יז.

[21] כדברי רבינו תם המובאים בתוספות בבא בתרא ב, א ד"ה בגויל; שו"ת הריב"ש תעז, ועוד.

[22] ראה: הרב אורי סדן, כתר י עמ' 38-43; הנ"ל, נייר עמדה 15 - מעמדם ההלכתי של חוקי המגן בתחום העבודה, אתר מכון משפטי ארץ; הרב איתמר ורהפטיג והרב עדו רכניץ, אמונת עתיך 114 (תשע"ז), עמ' 58-63.

[23] כמבואר בתוספות, בבא מציעא פג, א, ד"ה השוכר. וכן נפסק בשולחן ערוך, חושן משפט שלא, א.

[24] כדעת הסוברים שכלל זה תקף גם בארץ ישראל, וכדעת הסוברים שכלל זה נאמר גם על חוקים שהם לתקנת בני המדינה. להרחבה ראה במקורות הנזכרים לעיל הערה 22.

[25] שו"ת חתם סופר ה, מד.

[26] שו"ת בית יצחק חושן משפט עז, ג; שו"ת מנחת שלמה א, פז; שו"ת ציץ אליעזר יב, פג; שו"ת שבט הלוי י, רצא; ועוד.

[27] בשו"ת מנחת יצחק ב, פו סובר שחוק שתוכנו ראוי הוא בעל תוקף גם אם מקורו בפסיקת בתי המשפט ולא בחוק המדינה.

עצמו. כמו כן, חוקים המממשים עקרונות תורניים כגון איסור עושק שכיר או מצוות הענקה, יקבלו משנה תוקף במסגרת זו.[28]

ג. אינטרס שלטוני

לדעת כמה ראשונים, דווקא כאשר יש למדינה אינטרס במימושו של חוק מסוים והיא אינה מוכנה לאפשר לצדדים חופשיות באותו ענין, אות היא כי מדובר בחקיקה שלטונית ולא בחקיקה שמקורה בתפיסה של צדק ומוסר המנוגדים לתורה, ועל כן יש לה תוקף הלכתי. תבחין נוסף לחוק שיש לו תוקף הלכתי הוא שהחוק חוקק על ידי השלטון עבור מילוי צורך מסוים. לשיטה זו, די שהחוק יעמוד באחד מן התבחינים הללו בכדי שיוגדר כ"חוק המלך" התקף גם הלכתית.[29] למעשה, הפוסקים נחלקו האם הגדרות אלה מחייבות.[30]

ד. מחילת הזכויות אינה תקפה

כמה מפוסקי זמננו סוברים כי יש לתת תוקף הלכתי למרבית החוקים הקוגנטיים המגינים על זכויות העובדים, גם אם העובד הסכים לוותר על הגנה זו, שכן יש להניח כי הוויתור נעשה מתוך אילוץ.[31] ואכן, אחת מההנחות המרכזיות העומדות בבסיס חוקי המגן היא שהסכמת העובד לוותר על זכויותיו נעשית פעמים רבות תחת לחץ כלכלי ואינה משקפת רצון חופשי אמיתי, ולכן הוויתור אינו תקף.[32]

ניתן לבסס שיטה זו על אחד ההסברים לכך שאיסור ריבית אינו ניתן למחילת הלווה,[33] כפי שהיטיב לבאר רבי שמעון שקופ: "הענין הוא, דהתורה ירדה לדעת בני האדם, שהשתעבדות לקבל על עצמו ריבית קצוצה, אף שהלוה עושה ברצון, הוא רצון טועים וכנעשה שלא מדעת, שהוא בעצמו אינו מבין איך שהוא מפסיד לעצמו ע"י נשך ותרבית. ומהאי טעמא קראה תורה עניין זה בשם 'נשך' כנשיכת נחש, שלפי שעה הוא כאב קל, ואחריתו סכנת מוות".[34] את יסוד דבריו מצאנו כבר בספר החינוך: "משרשי המצוה, כי הא-ל הטוב חפץ בישוב עמו אשר בחר, ועל כן ציוה להסיר מכשול מדרכם לבל יבלע האחד חֵיל חברו **מבלי שירגיש בעצמו** עד שימצא ביתו ריקן מכל טוב".[35]

---

[28] ראה: הרב יואב שטרנברג והרב עדו רכניץ, נייר עמדה 3 - תוקפם ההלכתי של חוקי המדינה בדיני ממונות, אתר מכון משפטי ארץ, עמ' 23-27; הרב עדו רכניץ, נייר עמדה 17 - מעמדם של חוקי המדינה ושל פסיקת בתי המשפט, אתר מכון משפטי ארץ, פרק ו, עמ' 14-19.

[29] ראה שו"ת הרשב"א ג, קט; א, תתצה; החדשות, שמב. ראה גם שם ו, קמט; ספר התרומות סז, ד בשם הרמב"ן; בית הבחירה למאירי עבודה זרה טז, א.

[30] לסקירה של השיטות וביאורן ראה: הרב אורי סדן, מעמדם ההלכתי של חוקי מדינת ישראל, פרק ז, באתר מכון כתר; הנ"ל, נייר עמדה 15 - מעמדם ההלכתי של חוקי המגן בתחום העבודה, אתר מכון משפטי ארץ, עמ' 18-19.

[31] הרב דוב ליאור, מובא אצל הרב אורי סדן, כתר י, עמ' 42; הרב יעקב אריאל בהסכמתו לספר הנ"ל, עמ' 8. ראה שם את ראיותיהם לכך.

[32] תפיסה זו קיבלה ביטוי בפסקי דין רבים בבתי הדין לעבודה. ראה, למשל: דב"ע (ארצי) לג/3-12 איליה צ'יבוטרו נ' אטלקה אברהם, פד"ע ד 173, 177 (1972).

[33] ראה לעיל הערה 13.

[34] שערי ישר ה, כה. וכן כתב מו"ר הרב זלמן נחמיה גולדברג: "שאף שנתחייב הלווה ליתן ריבית מרצונו הטוב, מכל מקום נחשב כאילו לא נתחייב מרצונו, דשמא מה שנתחייב הוא מחמת שהיה דחוק למעות" (נתיב מצוותיך, פרשת בהר, מצוה שמג).

[35] ספר החינוך, מצוה סח.

ה. מקורות נוספים לתוקפם של חוקי המגן

הרב אורי סדן[36] הוסיף כי דיני העבודה המודרניים קנו להם תוקף הלכתי מחייב כ"דינא דמלכותא", בהיותם מענה הכרחי לתמורות המהפכה התעשייתיות, לצמצום העוני ולשימור יציבות המשטר.[37] יתר על כן, לדעת חלק מן הראשונים ההבחנה בין חוקים התקפים מ"דינא דמלכותא" לבין חוקים שאינם כאלה, תלויה במידת ההקפדה של השלטון על קיום החוק. נמצא, כי ככל שהמדינה מקפידה על יישום דווקני של החוק, אוסרת על התניות פרטיות ואינה מכירה בפסיקת בורר שאינו מחויב לחוק - החוק יקבל תוקף גם על פי ההלכה.[38] לפי שיטה זו, לחקיקה קוגנטית יש תוקף הלכתי יותר מאשר לחוקים דיספוזיטיביים.

למעשה, נחלקו בתי הדין בשאלת היחס לחוקי המגן:[39] יש שראו בהם מנהג בלבד, שניתן להתנות עליו. יש שראו בהם חוקים מחייבים כ'דינא דמלכותא', אך זאת בתנאי שמדובר בחוק ולא בפסיקת בתי המשפט. יש שנתנו תוקף גם לפסיקת בתי המשפט בנושאים אלה, על פי סברתו של החתם סופר, היות וחוקים אלה מספקים מענה לבעיה חברתית של ניצול עובד על ידי המעסיק, ויש בקיומם אינטרס הכלל ותקנת הציבור.

הרב עדו רכניץ[40] הסיק כי חוקי המדינה בעלי תוקף הלכתי במקרים שהם עומדים באחד מן המבחנים הבאים: מבטאים עיקרון תורני או תואמים לאחת הדעות בהלכה;[41] מהווים תגובה לשינוי טכנולוגי, כלכלי או חברתי;[42] חוקים ייחודיים לתחום מסוים;[43] הוראה שרירותית שהיא בגדר קנס[44] וחוקים המועילים בפועל לתקנת המדינה או לאינטרס שלטוני.[45] עמדה זו התקבלה על ידי רשת בתי הדין 'ארץ חמדה - גזית'.[46]

ו. היחס לחוק השכירות

על פי דברי ההסבר לתיקון חוק השכירות והשאילה,[47] התיקונים נועדו להסדיר עניינים שונים הנוגעים לחוזה שכירות למגורים, וזאת בשל שינויים רבים שהתרחשו בתחום השכירות ממועד חקיקתו של החוק. כמובא בתחילת דברינו, תכלית הוראות סימן ו' שהתווסף לחוק היא להבטיח יחסים הוגנים יותר בין שני הצדדים, לתת פתרונות הולמים המותאמים לשוק השכירות, ולקבוע רמת איכות מינימלית לדירות המושכרות למגורים. נראה כי נימוקים אלה מעניקים לחוק תוקף

---

[36] הרב אורי סדן, אורות החושן - עבודה וקבלנות, ב, ה.

[37] הרב סדן ציין (שם הערה 4) שכך סוברים הרב ליאור והרב אריאל. בעיוני במקור דבריהם (ראה לעיל הערה 31) לא ראיתי שטענו כך, אלא את הסברה הנזכרת למעלה, שוויתור העובד על זכויותיו נעשה מתוך אילוץ.

[38] עליות דרבינו יונה בבא בתרא נה, א ד"ה ואריסא; חזון איש בבא קמא כג, ב ד"ה וכל.

[39] למקורות הגישות השונות ראה: הרב איתמר ורהפטיג והרב עדו רכניץ, אמונת עתיך 114 (תשע"ז), עמ' 58-63. מקורות נוספים בעניין: שו"ת מנחת אשר ב, קכד; פסקי דין רבניים, מתוך המאגר המקוון פס"ד רלה; פסקי דין של בתי הדין הרבניים בישראל, חלק ח עמ' 81; כתב עת אוצר המשפט א, תשע"ט, עמ' קסב - קעג; הרב עדו רכניץ, חוקי התורה: עבודה, אמונת עתיך 137 (תשפ"ב), עמ' 111; הרב אורי סדן, אורות החושן - עבודה וקבלנות, פרק ב; הרבנית שפרה מישלוב, ויתור עובד על זכויותיו - העמדה הסוציאלית ההלכתית, תחומין מג (תשפ"ג), עמ' 494-504; ועוד.

[40] נייר עמדה 17 - מעמדם של חוקי המדינה ושל פסיקת בתי המשפט, אתר מכון משפטי ארץ.

[41] שם, עמ' 17-19.

[42] שם, עמ' 11-13; ברוח סברתו של הריא"ה הרצוג, תחוקה לישראל על פי התורה ב, עמ' 72.

[43] שם, עמ' 13.

[44] שם, עמ' 14.

[45] שם, עמ' 20-21.

[46] מדיניות: תבחינים לקבלת חוקי המדינה והדרך ליישמם, אתר ארץ חמדה - גזית.

[47] ראה לעיל הערה 2.

הלכתי, שכן תיקוני החוק מתייחסים לתחום מסוים (שכירות דירה למגורים), באו כתגובה לשינוי במציאות, וניתן בהחלט לומר שיש בהם גם תקנת המדינה ואינטרס שלטוני.[48]

כאמור,[49] ביחס לחוזה שכירות, ההגנה על השוכר בסעיפים מסוימים מעוגנת בחוק עצמו. בנוסף, על פי החוק, גם אם הצדדים קיבלו על עצמם בורר מוסכם (כפי שמופיע בחוזה השכירות של 'משפטי ארץ'), עשוי השוכר להפר את החוזה ולעתור לבית המשפט, וידו תהיה על העליונה במקרים של זכויות קוגנטיות.[50] על כן, כדי להבטיח את תוקפו החוקי של החוזה, מוצע לנסח את חוזה השכירות כך שהצדדים מקבלים עליהם את הוראות סימן ו' לחוק השכירות והשאילה במפורש. הצעה זו נשענת על דעת הפוסקים[51] כי צדדים להסכם רשאים להתחייב לשלם על פי הוראות חוק זר, ובלבד שהדיון יתקיים בבית דין של תורה. לאור זאת, להלן נעסוק בקצרה בכמה שינויים בנוסח החוזה, הנדרשים לענ"ד בעקבות תיקון חוק השכירות.

ג. תיקונים בחוזה השכירות ההלכתי

א. הגדרת דירה הראויה למגורים

בהתאם לתנאים המינימליים שנקבעו בחוק להגדרת דירה הראויה למגורים כהוראה קוגנטית, הוספנו בחוזה את ההצהרות הבאות:

> המשכירים מצהירים כי הדירה ראויה למגורים כהגדרתה בחוק, וכי במועד המסירה מתקיימים בה כל התנאים הבאים: מערכת ניקוז וביוב תקינה, מערכת חשמל ותאורה, פתחי אוורור ותאורה טבעית, דלת כניסה ניתנת לנעילה, ומערכת מים זורמים (חמים וקרים). כמו כן אין בדירה סיכון בטיחותי או בריאותי בלתי סביר למגורי השוכרים.
>
> השוכרים מאשרים כי ראו את הדירה [ואת הריהוט והציוד הכלולים בה] ומצאוה מתאימה עבורם, והם מעוניינים לשוכרה במצבה הנוכחי.

ב. אופציה

כאמור,[52] על פי החוק, על המשכיר להודיע לשוכר לפני תום תקופת החוזה האם ברצונו להאריך את השכירות ובאלו תנאים. במקרים שבהם ניתנה לשוכר 'ברירה' (אופציה) להארכת התקופה, עליו להודיע למשכיר על רצונו במימושה לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות.

בנוסח המקורי של חוזה השכירות מטעם מכון 'משפטי ארץ' נקבע כי על השוכר להודיע על כך 90 ימים מראש; אולם, מאחר שהחוק קובע כי אין להתנות על מועדים אלו אלא לטובת השוכר, קיצרנו את המועד ל-60 ימים כדי להתאימו להוראות הדין.

---

[48] המניע המרכזי המוצהר לתיקונים הוא האינטרס החברתי (ראה לעיל הערה 1), אולם נראה כי הם משרתים גם אינטרסים שלטוניים. ראיה לדבר, שתיקונים אלו באו לעולם בעקבות המחאה החברתית, ככל הנראה מחמת החשש שחוסר השקט האזרחי יערער את הסדר הציבורי.

[49] לעיל פרק א אות ו ובהערות 9-10.

[50] סעיף 30 לחוק החוזים: "חוזה שכריתתו, תוכנו או מטרתו בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור - בטל"; סעיף 3 לחוק הבוררות: "אין תוקף להסכם בוררות בעניין שאינו יכול לשמש נושא להסכם בין הצדדים".

[51] שו"ת הרא"ש יח, ד; סמ"ע כו, יא; נתיבות המשפט, חידושים שם, י.

[52] לעיל פרק א אות ה.

ג. חובות השוכרים

למען הסר ספק, לאחר הסעיף העוסק בתשלומי השוכר עבור שימוש שוטף בנכס, הוספנו את הפסקה הבאה:

> השוכרים לא יישאו בתשלומים הבאים: תשלומים עבור רכיבים שהם חלק מתשתיות המבנה (מערכות קבועות, שיפוץ חיצוני, השבחה - למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר), דמי ביטוח מבנה, דמי תיווך (אם המתווך פעל מטעם המשכיר). תשלומים אלו יחולו על המשכיר בלבד.

ד. תיקונים בנכס

בנוסח חוזה השכירות של מכון 'משפטי ארץ', בפרק 'תיקונים בנכס' מופיע: "המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראים תוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו. אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון הסביר, הם יקבלו החזר בגובה עלות התיקון הנמוכה ביותר שהיו המשכירים יכולים להשיג. 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".[53]

בעת ניסוח החוזה לא היה הדבר מעוגן בחוק, ובהערה[54] נכתב כי זהו המנהג במדינת ישראל. בעדכון החוק בשנת תשע"ז, התווסף תת-סעיף בפרק העוסק בחיובי המשכיר, תחת הכותרת 'תרופות בשל אי-תיקון פגם או אי-התאמה': "על אף האמור בסעיף 16א,[55] השוכר זכאי לתקן בעצמו בכל עת פגם שתיקונו אינו באחריות המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם".[56]

בהתאם לעדכון החוק בנוגע ללוחות הזמנים לתיקון ליקויים בנכס[57] וכדי למנוע עמימות בעניין זה,[58] הוספנו את הפרטים הללו בפרק 'תיקונים בנכס', בלשון הזו:

> המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראים תוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו, ולא יאוחר מפרקי הזמן הבאים: במקרה של פגם דחוף שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר - עד שלושה ימים מיום ההודעה, ובמקרה של פגם רגיל - עד 30 ימים מיום ההודעה. אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון הסביר, הם יקבלו החזר בגובה עלות התיקון הנמוכה ביותר שהיו המשכירים יכולים להשיג.

---

[53] סעיפים 30-31 לחוזה. וראה במאמרו של הרב רכניץ, חוזה שכירות - דירת מגורים, משפטי ארץ ד: חוזים ודיניהם (תשע"ו), עמ' 316, הערות 79-80.

[54] במאמרו של הרב רכניץ הנזכר בהערה הקודמת, הערה 81.

[55] גם סעיף זה התווסף לחוק, ובו נאמר שהשוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר ללא הסכמת המשכיר.

[56] סעיף 9ד לחוק השכירות והשאילה.

[57] ראה לעיל פרק א אות ב.

[58] כאמור לעיל (הערה 10), גם סעיף זה בחוק הוא קוגנטי.

ה. שכירות משנה

כפי שהובא במאמרו של הרב רכניץ,[59] שיטת הרמב"ם[60] היא שהטענה "אין רצוני שיהיה פקדוני ביד אחר" אינה מתקבלת בשכירות מקרקעין. לפיכך, מותר לשוכר להשכיר את הנכס לאחֵר בתוך תקופת השכירות המקורית, בתנאי שמספר בני ביתו של שוכר המשנה אינו עולה על שלו. כך נפסק להלכה.[61]

עם זאת, כדי למנוע מציאות של שכירות משנה ללא הסכמת המשכיר, נכתב בחוזה השכירות של מכון 'משפטי ארץ' כי שכירות משנה אינה אפשרית: "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".[62] מבחינה הלכתית,[63] כל תנאי שבממון קיים, והסכמת הצדדים מחייבת את השוכר גם בניגוד לדין שנפסק בשולחן ערוך. נוסח דומה קיים גם בחוזים הלכתיים אחרים.[64]

והנה, חוק השכירות והשאילה[65] קובע כי שוכר אינו רשאי להשכיר את המושכר בשכירות משנה אלא בהסכמת המשכיר, אך אם המשכיר מסרב "מטעמים בלתי סבירים"[66] - רשאי בית המשפט

---

[59] הנזכר בהערה 53 (שם אות ה, עמ' 306).

[60] רמב"ם שכירות ה, ה. הראב"ד בהשגותיו שם חולק על כך וסובר ש"יש בני אדם שמחריבים בית בדירתם", ולכן גם בקרקעות אין השוכר רשאי להשכיר לאחר.

[61] שולחן ערוך, חושן משפט שטז, א. יצוין כי לדעת כמה ראשונים (עיין דרכי משה שם, אות א) מותר להשכיר גם למי שבני ביתו מרובים. ועיין בכסף הקדשים (על השולחן ערוך שם, סעיף א) שמצדד שלא אמרו שאינו יכול להשכיר למי שבני ביתו מרובין אלא בימיהם שהיה מוטל על המשכיר לתקן כל תיקוני הבית, והשוכר פטור לגמרי משום שאין דיני שמירה בקרקע, ורוב הקלקולים הם בגדר מתה מחמת מלאכה, ולכן יש קפידא מצד המשכיר בבני בית מרובין שמתקלקל יותר. מה שאין כן כעת שהמנהג הוא שמוטל על השוכר להחזיר הבית כמו שהיה, ואף מקובל שכותבים כן בשטרות, אין מקום לקפידא לבני ביתו מרובין, והרי זה בגדר "זה נהנה וזה לא חסר" (אלא אם יש חשש שעיקר הבית יתרועע ע"י תוספת דיורין). בפתחי חושן (חלק ד פרק ד, הערה כא) העיר על זה שאף אם השוכר יתקן, יכול המשכיר לומר "איני חפץ בקלקול ותיקון", ואין זו מידת סדום.

גם בספר עמק המשפט (כרך ה, סימן נו) השיג על היתר זה וכתב שאין להסתמך עליו, ובפרט בזמננו שיש בדירות פריטים רבים שלא שייך כ"כ לתקנם לגמרי אם התקלקלו, או למנוע מהם בלאי ושחיקה טבעית שנוצרים מריבוי דיירים, ונראה שגם הכסף הקדשים מודה בכגון זה. ולעיקר העניין, דברי הכסף הקדשים אמורים במקום שנוהגים שהשוכר מחזיר את הבית לקדמותו או שהתחייב מפורשות לעשות כן, אבל כיום החוק והמנהג הוא שהמשכיר מתקן נזק וקלקול שנוצר מחמת שימוש סביר, ובמצב כזה פשוט שהשוכר אינו רשאי להשכיר למשפחה גדולה יותר. וראה שם עוד במה שהאריך. עוד יש להעיר, שהשוכר דירה מרוהטת אינו רשאי להשכירה אפילו למשפחה בעלת אותו מספר נפשות, שהרי לגבי מטלטלין קיימא לן שאין השוכר רשאי להשכיר (ראה עמק המשפט שם, עמ' תשיט, אות לא).

[62] סעיף 14 לחוזה שכירות - דירת מגורים (עמ' 313 במאמרו של הרב רכניץ הנזכר בהערה 53).

[63] רמב"ם אישות ו, ט ושכירות ב, ט; שולחן ערוך אבן העזר לח, ה.

[64] בחוזה שניסח הרב יעקב אברהם כהן בספרו עמק המשפט (סוף כרך א) התווסף: "ללא הסכמה בכתב מהמשכירים".

[65] סעיף 22א לחוק השכירות והשאילה. סעיף זה קיים גם בחוק המקורי, ובתיקון בשנת תשע"ז נוספו בו רק מספר מילים שאינן משנות את משמעותו, וכן נוסף סעיף האומר כי הסכמת המשכיר לעניין שכירות במקרקעין תיעשה מראש ובכתב.

[66] טעמים בלתי סבירים הם התנגדות המשכיר בשל מוצאו העדתי של שוכר המשנה וכדומה. טעמים סבירים עשויים להיות התנגדות בשל השכרה לשוכר משנה שמצבו הכלכלי פחות יציב משל השוכר הראשי, השכרה למשפחה גדולה יותר, מטרת שכירות שונה הגורמת לבלאי גדול יותר, וכיוצא באלו. באופן כללי, יתכן שטענתו של הראב"ד המובאת לעיל (הערה 60) עשויה להתקבל בבית המשפט במקרים רבים, ובפרט בזמננו.

בנוסף, אם יש למשכיר הוכחה לכך שלשוכר המשנה תרבות מגורים שאינה ראויה והוא מזניח את הבית, נראה שגם הרמב"ם מודה שאין השוכר רשאי להשכיר, וכמו שכתב הריטב"א (בחידושיו לבבא מציעא עט, ב) על דברי הרמב"ם: "ודינו של רבינו ז"ל אמת כשהאנשים שוים, שאין כל דירות בני אדם בבתים שוים". וכן מבואר בשו"ת מהר"ם מרוטנבורג (דפוס פראג, תתרב) שאסור להשכיר לאדם "קשה" ממנו. ושוב ראיתי שכן כתב בערוך השולחן (חושן משפט שטז, ב): "והנה בזה ודאי גם הרמב"ם מודה שאם ידוע שזה האיש שרצונו להשכירו הוא מחריב דירות או שהוא אלם

להתיר את העסקה על אף האמור בחוזה השכירות. יודגש כי מדובר בסעיף קוגנטי שלא ניתן להתנות עליו, ויש מקום גדול לומר שהוראה זו תקפה גם מבחינה הלכתית.[67]

על כן, כדי למנוע אי-הבנות ולהבטיח שקיפות, ראינו לנכון ליידע את הצדדים בעניין זה ולהוסיף את המשפט הבא לסעיף הנ"ל בחוזה:

> עם זאת, ככל שהמשכיר יתנגד לשכירות משנה מטעמים בלתי סבירים - עשוי הבורר להתיר את השכירות למרות האמור בסעיף זה.

ו. אי-פינוי הנכס

בסעיף 35 לחוזה השכירות נכתב:

> לא פינו השוכרים את הנכס לפי סעיף 33, 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...

חלקו הראשון של הסעיף, קביעת פיצוי מוסכם מראש על אי-פינוי בזמן, היא פרקטיקה סטנדרטית ומקובלת, אשר מטרתה להרתיע את השוכר מלהישאר בנכס מעבר לתקופת החוזה.

לעומת זאת, החלק השני של סעיף זה אינו תקף מבחינה משפטית,[68] גם אם הצדדים הסכימו עליו בחוזה.[69] החוק בישראל אוסר על בעלי דירות לעשות דין לעצמם גם כאשר השוכר לא עמד בתנאי החוזה והפר הפרה יסודית. בכלל זה אסור לפרוץ לדירה, להחליף מנעולים, לנתק את המים או החשמל או לסלק חפצים של שוכר מן הבית. הדרך החוקית היחידה העומדת בפני המשכיר היא הגשת תביעה לפינוי מושכר.[70]

יש לדון האם חוק זה תקף מבחינת ההלכה,[71] ומכל מקום העושה דין לעצמו צריך לדעת שהוא עלול להיות חשוף לתביעה אזרחית. לכן מוצע למחוק משפט זה ולכתוב במקומו כך:

> במקרה של אי-פינוי, המשכיר יהיה רשאי לפעול בכל האמצעים המשפטיים העומדים לרשותו על פי דין. השוכר נותן, במקרה כזה, את הסכמתו מראש לכך שיינתן נגדו צו ארעי, במעמד צד אחד, לניתוק החשמל והמים לדירה, במסגרת תביעת פינוי שתוגש על ידי המשכיר.

נוסף על כל הנ"ל, ישנם שינויים נוספים שנעשו בחוזה, הן תיקוני ניסוח והן התאמות שנועדו להבטיח שהחוזה יהיה תקף גם מבחינה חוקית.

או בעל מריבות או אינו מתנהג בנקיות וכיוצא בזה ודאי שהמשכיר מוחה בו מלהשכיר לזה. אמנם המשכיר אינו נאמן לומר שהוא כן בלא ראיה משכנֵי האיש הזה".

לפי זה, המחלוקת בין הרמב"ם לראב"ד היא, שלרמב"ם בסתמא מותר להשכיר לאחר כי בד"כ אין ההיזק מצוי בדירה (עי' מגיד משנה שם, ובמעשה בצלאל על הריקאנטי סימן שסט) אלא אם מוכח שהוא מחריב דירות, ולראב"ד בסתמא אסור משום שיש בני אדם המחריבים את הבית, והמשכיר יכול להתנגד באופן עקרוני לכל שכירות משנה.

[67] כפי שביארנו בהרחבה בפרק ב. ומכל מקום, אם השוכר יפר את חתימתו ויתבע את המשכיר בבית משפט אזרחי, הרי שידו תהיה על העליונה (ראה לעיל שם ובהערה 50).

[68] ראה: חוק המקרקעין תשכ"ט, סעיף 19; חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א. וכן בפסיקת בתי המשפט האזרחיים, למשל: ת"א 12058/07 (גודניאן נ' דדוש), ת"א 15723/08 (טפטה נ' רומנו).

[69] ראה: חוק החוזים (חלק כללי), סעיף 30.

[70] תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט, פרק יב.

[71] ראה שו"ת אגרות משה חושן משפט ב, נו; פתחי חושן חלק ג (פקדון ושאלה) פרק א הערה סג; הרב ניר אביב, שו"ת הגלה נא א, כז.

חוזה שכירות דירת מגורים - מעודכן

חוזה שכירות דירת מגורים

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____
שנת התש_____ (____/____/____ למניינם)

בין:

1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____

כתובת: _____
טלפון 1: _____ טלפון 2: _____
שניהם יחד וכל אחד לחוד [להלן: "המשכירים"]

ובין:

1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____

כתובת: _____
טלפון 1: _____ טלפון 2: _____
שניהם יחד וכל אחד לחוד [להלן: "השוכרים"]

מבוא

הואיל: והמשכירים הינם הבעלים ו/או בעלי הזכות לחזקה 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;

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.

3. המשכירים מצהירים כי הדירה ראויה למגורים כהגדרתה בחוק, וכי במועד המסירה מתקיימים בה כל התנאים הבאים: מערכת ניקוז וביוב תקינה, מערכת חשמל ותאורה, פתחי אוורור ותאורה טבעית, דלת כניסה ניתנת לנעילה, ומערכת מים זורמים (חמים וקרים). כמו כן אין בדירה סיכון בטיחותי או בריאותי בלתי סביר למגורי השוכרים.

4. השוכרים מאשרים כי ראו את הדירה [ואת הריהוט והציוד הכלולים בה] ומצאוה מתאימה עבורם, והם מעוניינים לשוכרה במצבה הנוכחי.

השכירות ותקופתה

5. המשכירים משכירים את הנכס לשוכרים, והשוכרים שוכרים את הנכס מהמשכירים בהתאם לתנאי חוזה זה, למשך _____ חודשים, החל בתאריך _____ ועד לתאריך _____ (להלן, "תקופת השכירות"). הצדדים מודים שעשו מעשה קניין מעכשיו, והחזקה תימסר לשוכר ביום תחילת תקופת השכירות.

[5.א (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 60 יום לפני סיום תקופת השכירות, ובתנאי שהשוכרים עמדו בכל התחייבויותיהם לפי חוזה זה עד למתן ההודעה האמורה. דמי השכירות בתקופת האופציה יהיו כדמי השכירות בתקופת השכירות, בתוספת _____ אחוזים. כל יתר הוראות חוזה זה יחולו גם בתקופת האופציה].

6. השוכרים רשאים לבטל את החוזה במתן הודעה בכתב למשכיר בהתראה של 30 ימים, במקרה של מניעה פיזית למגורי השוכרים בדירה, כגון במקרה שהדירה אינה ראויה למגורים סבירים כמוגדר בחוק השכירות והשאילה או במקרה של מחלה משמעותית של אחד מבני משפחת השוכרים שאינה מאפשרת מגורים בדירה על פי חוות דעת רפואית רשמית.

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

התמורה

(בחרו באחת מאפשרויות התשלום, ומחקו את המיותר):

8. 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.

[**8.** 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.]

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

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

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

12. 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 37, או אם שיק שהפקידו השוכרים בידי המשכירים והוצג לפירעון במועד, לא כובד על ידי הבנק, הרי שהחל ממועד התשלום האחרון יעמדו דמי השכירות על: דמי השכירות המקוריים,

בתוספת _____ ש״ח[73] עבור כל יום, עד לפירעון החוב במלואו. כן רשאים המשכירים להודיע לשוכרים על ביטול חוזה השכירות, בהתאם להוראות סעיף 37 להלן.

חובות השוכרים

13. 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, כדין שוכר מיטלטלין, זאת, למעט נזקים שגרם המשכיר או אדם מטעמו.

14. 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 / _____.

15. 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. עם זאת, ככל שהמשכיר יתנגד לשכירות משנה מטעמים בלתי סבירים - עשוי הבורר להתיר את השכירות למרות האמור בסעיף זה.

16. 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. השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על ההוצאות, ההפסדים והטרחה שייגרמו עקב החלפת השוכרים.

17. השוכרים יישאו בכל התשלומים הכרוכים בשימוש שוטף בנכס, לרבות ארנונה, מסי רשות מקומית, חשבון החשמל והמים, תשלומים שוטפים לוועד בית, שימוש בגז, חשבון טלפון מספר _____, וכדומה.

השוכרים לא יישאו בתשלומים הבאים: תשלומים עבור רכיבים שהם חלק מתשתיות המבנה (מערכות קבועות, שיפוץ חיצוני, השבחה - למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר), דמי ביטוח מבנה, דמי תיווך (אם המתווך פעל מטעם המשכיר). תשלומים אלו יחולו על המשכיר בלבד.

18. השוכרים יעבירו על שמם את החשבונות הרלוונטיים, ובכלל זה, חשבון הארנונה ברשות המקומית, חשבונות חשמל, מים וגז.

19. המשכירים או שלוחיהם רשאים להיכנס לנכס, בהתראה מראש של 48 שעות לפחות, ובמקרה של תיקונים דחופים יֵעשה מאמץ לתיאום לפי הנסיבות. כל זאת, במידה שאינה פוגעת באופן בלתי סביר בשימוש התקין והשלֵו בנכס.

20. השוכרים אינם רשאים לעשות שימוש בנכס, המפריע באופן בלתי סביר לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים.

21. אם נשאר חוב כספי על השוכרים 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים ובין עקב ההתחייבויות המפורטות בסעיף 17 שנתבעו מהמשכירים, הרי שהשוכרים מתחייבים מעכשיו לשלם למשכירים סך _____ ש״ח עבור כל יום איחור.

---

73. 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.

22. לשם הבטחת כל חיוביהם הכספיים לפי חוזה זה, מסרו השוכרים למשכירים בעת חתימת החוזה זה, שטר חוב / שיק ביטחון בסכום של _____ ש״ח.[74] שטר החוב יוחזר לשוכרים עד 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. [כתב הערבות מובא בנספח א׳].

חובות המשכירים

23. מס שיחול על פי טיבו על בעלי הנכס ישולם על ידי המשכירים.

24. 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׳.

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

26. עבור כל יום של איחור בהעברת החזקה בנכס, שלא מחמת אונס גמור, מוסכם בזאת על הצדדים, שהמשכירים יפצו את השוכרים בסכום של _____ ש״ח.[75]

27. הרשות ביד המשכירים להעביר לאחר או לשעבד את זכויותיהם בנכס, ובלבד שהליך זה לא יפגע בזכויות השוכרים.

28. (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. אם היו מזוזות בדירה רשאים השוכרים לקחתם לבדיקה על חשבונם, ואם יימצאו מזוזות פסולות - חייבים המשכירים להתקין מזוזות כשרות.

תיקונים בנכס

29. השוכרים בדקו את הנכס, והם מודים שאין בו כל מום גלוי, פרט לאלה המפורטים בנספח ג׳.

30. 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, והנדרשים כדי לאפשר לשוכר את השימוש לו הוא זכאי על פי חוזה זה, ובלבד שהצורך בהם לא נגרם עקב מעשה או מחדל בלתי סביר של השוכרים. השוכרים יתקנו על חשבונם כל פגם אשר התגלה במהלך תקופת השכירות אשר נובע ממעשה ו/או מחדל שלהם.

31. המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראים תוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו, ולא יאוחר מפרקי הזמן הבאים: במקרה של פגם דחוף שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר - עד שלושה ימים מיום ההודעה, ובמקרה של פגם רגיל - עד מ-30 ימים מיום ההודעה. אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון הסביר, הם יקבלו החזר בגובה עלות התיקון הנמוכה ביותר שהיו המשכירים יכולים להשיג.

32. 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.

---

74. מומלץ לכתוב בשיק סך שכר דירה של ששה חודשים לפחות.
75. מומלץ לכתוב סך דמי שכירות ליום.

פינוי הנכס

33. 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.

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

35. לא פינו השוכרים את הנכס לפי סעיף 33, ישלמו למשכירים סכום המהווה 200% מדמי השכירות היומיים, עבור כל יום, כדמי שימוש, עד לפינוי הנכס. במקרה של אי-פינוי, המשכיר יהיה רשאי לפעול בכל האמצעים המשפטיים העומדים לרשותו על פי דין. השוכר נותן, במקרה כזה, את הסכמתו מראש לכך שיינתן נגדו צו ארעי, במעמד צד אחד, לניתוק החשמל והמים לדירה, במסגרת תביעת פינוי שתוגש על ידי המשכיר. השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על כל ההוצאות, ו/או הנזקים ו/או מניעת רווח אשר ייגרמו למשכירים כתוצאה מכך, אף באופן עקיף. אין בסעיף זה כדי למנוע מהמשכירים כל סעד אחר, ואין בו כדי לפטור את השוכרים מחובתם על פי סעיף 33.

ביטול החוזה

36. הסעיפים הבאים הם תנאיו היסודיים של חוזה זה לטובת המשכיר: 8, 11, 14, 15, 17.

37. אם השוכרים לא ימלאו אחר התנאים היסודיים של חוזה זה, יהיו המשכירים רשאים לבטל את החוזה על כל המשתמע מכך.

38. הודעת המשכירים על סיום תקופת השכירות על פי הסעיף הקודם תישלח לשוכרים במכתב רשום, או תימסר לשוכרים בכתב (כולל הודעת וואטסאפ או מייל), ובלבד שהצד המקבל אישר את קבלתה, או שניתן להוכיח כי ההודעה נצפתה על ידו. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

39. אם הפרו השוכרים סעיף יסודי של חוזה זה, והמשכירים לא פעלו לביטול החוזה בתוך עשרה ימים מיום שנודע להם על ההפרה, יראו אותם כמי שמחלו על זכות הביטול בשל אותה הפרה, והשכירות תימשך כסדרה. זאת, מבלי לגרוע מזכותם של המשכירים לדרוש את תיקון ההפרה או לקבל פיצוי בגינה, ומבלי לפגוע בזכותם לבטל את החוזה בכל מקרה שבו ההפרה נמשכת, חוזרת על עצמה, או במקרה של הפרה יסודית אחרת, ובלבד שניתנה לשוכר התראה בכתב של עשרה ימים מראש לתקן את ההפרה והיא לא תוקנה.

40. אם הנכס לא יימסר לשוכרים בזמן, או שהוא לא יהיה ראוי למגורים סבירים כמוגדר בחוק השכירות והשאילה, רשאים השוכרים לבטל את החוזה, על כל המשתמע מכך.

41. אם נכנסו השוכרים לנכס לאחר שנודע להם על אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, או אם נמנעו השוכרים להודיע למשכירים על ביטול השכירות, למעלה משלושים יום לאחר אי מילוי התנאי על ידי המשכירים, השכירות תימשך. במצב כזה, השוכרים יהיו רשאים לדרוש את סיום תקופת השכירות בשל הפרה זו רק בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב למשכירים שלושים יום מראש.

42. הודעת השוכרים על סיום תקופת השכירות על פי הסעיף הקודם תישלח למשכירים במכתב רשום, או תימסר למשכירים בכתב (כולל הודעת וואטסאפ או מייל), ובלבד שהצד המקבל אישר את קבלתה, או שניתן להוכיח כי ההודעה נצפתה על ידו. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

43. השוכרים מודעים לכך שהמשכירים לא ביטחו את רכושם של השוכרים בפוליסת ביטוח, ואם הם מעוניינים בכך, הם רשאים לבטח את רכושם בפוליסת ביטוח רכוש.

44. השוכרים אינם רשאים להכניס בעלי חיים לדירה אלא ברשות המשכירים.

הסכם בוררות ותוקף הלכתי

45. הצדדים קיבלו על עצמם את _____ כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"). אם הבורר לא יוכל או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים על עצמם את בית הדין שיבחר הבורר. חתימה על החוזה דינה כחתימה על הסכם בוררות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.

46. הצדדים קיבלו על עצמם את הבורר, בין לדין תורה בין לפשרה, והם מתחייבים לשלם על נזקים עקיפים (גרמא) ועל מניעת רווח כפי שיקבע הבורר, 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.

47. שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים. 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.

48. הצדדים מקבלים על עצמם את דעת הפוסק המקיים הסכם זה ומתחייבים על פי דעתו.

49. הצדדים מודים שכל ההתחייבויות וההקנאות נעשו על פי "היתר עסקא" כתיקון חכמים, ושכל התנאים נעשו על פי דיני התנאים כתקנת חכמים. כל הקניינים, החיובים ותנאי הסכם זה נעשו בקניין היותר מועיל על פי דין תורה בכלי הכשר לקנות בו בבית דין חשוב מעכשיו באופן שאין בו אסמכתא, כתקנת חכמים.

50. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן כמופיע במבוא לחוזה. הודעה בכתב 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 על פי תנאיו וסעיפיו השונים של חוזה זה, ובכלל זה סמכות הבורר שמוזכר בחוזה. אני מודע לכך שכערב, אני מתחייב לשלם למשכירים כל סכום שחייבים בו השוכרים לפי חוזה זה, בכל מקרה שהשוכרים אינם משלמים את חובם בתוך פרק זמן סביר, ואם הסכם השכירות יוארך מפעם לפעם לרבות תוך הגדלת דמי השכירות – ערבותי זו תחול גם לחובות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות המוארכים. ערבות זו קיבלתי על עצמי בקניין הראוי, מעכשיו, בפני בית דין 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. _____.

(למילוי בעת העברת החזקה)

ג. פגמים במושכר

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:

_____ _____ השוכרים	_____ _____ המשכירים

דגשים והנחיות לשימוש בחוזה

- **שינויים בחוזה:** שימו לב כי כל שינוי בחוזה (פרט למחיקת סעיפים המוגדרים כ"סעיף רשות") עלול להיות חסר תוקף ואף לפגוע בתקפות החוזה המקורי. לפיכך, מומלץ לפנות למכון 'משפטי ארץ' או לייעוץ הלכתי בנושא שינויים בחוזה. מכון 'משפטי ארץ' גובה תשלום עבור שירות זה.
- **בדיקה מקדימה:** לפני החתימה על החוזה, יש לקרוא אותו בעיון ולוודא שכל סעיפיו מובנים. על השוכר לבדוק את מצב הנכס לפני החתימה.
- **מילוי פרטים:** יש למלא את כל השדות המסומנים כנדרש ולמחוק את המיותר בתיאום ובהסכמת שני הצדדים.
- **מניעת זיופים ושינויים:** מומלץ לחתום בתחתית כל עמוד (ניתן בראשי תיבות) בנוסף לחתימה המלאה בסוף החוזה. אם בוצעו שינויים בכתב יד (הוספות או מחיקות), יש לחתום לצד כל תיקון. מומלץ להחתים את העֵרבים במעמד חתימת החוזה, כולל צילום תעודות זהות שלהם, או לחלופין להחתים אותם בפני עו"ד שיאשר את זהות החותמים.
- **עדכון הפניות:** אם מחקתם סעיפים אופציונליים במחשב, יש ללחוץ על Ctrl+A ולאחר מכן על F9 כדי לעדכן את ההפניות המקושרות בטקסט.
- **בורר מוסכם:** מומלץ לבחור בית דין מסוים ולא להסתפק בניסוח כללי.

הסבר לסעיפים מסוימים:

- **סעיף 21 (חובות לאחר עזיבה):** נועד להטיל על השוכר קנס במקרה של אי-פירעון חובות לאחר פינוי הנכס, וזאת כדי לתמרץ תשלום מלא של חובותיו.
- **סעיף 36 (הפרה יסודית):** הפרה יסודית מאפשרת ביטול מיידי של החוזה. הפרה שאינה יסודית מאפשרת ביטול רק לאחר הודעה מוקדמת לצד המפר. הסעיפים המוגדרים כסעיפים יסודיים הם: אי חריגה ממטרת השכירות (סעיף 6) תשלום במועד (סעיפים 8 ו-11), איסור ביצוע שינויים בנכס (סעיף 14), איסור העברת החזקה לאחר (סעיף 15) ותשלום חובות שוטפים (סעיף 17).
- **סעיף 49 (קניין):** אין צורך לבצע 'קניין המועיל' או להגיע ל'בית דין חשוב' בפועל; חתימתכם מהווה הודאה בכך ומבהירה את רצינות כוונת הצדדים.[76]
- **נספח א (כתב ערבות):** נוסח זה מחייב את הערב בכל ההתחייבויות שהשוכר קיבל על עצמו.

[76] ראה תשובת מהר"ם מרוטנבורג דפוס פראג, תתקעו; רמ"א חושן משפט רז, טו; סמ"ע שם, מב.