

חוזה שכירות של נכס

הרב עדו רכניץ

ו. חובות המשכירים	הקדמה
ז. תיקונים בנכס	חוזה שכירות
ח. פינוי הנכס	א. מבוא
ט. ביטול החוזה	ב. השכירות ותקופתה
י. שטר בוררות	ג. התמורה
יא. הערות כלליות	ד. חובות השוכרים
יב. נספחים	ה. ערבויות

ה ק ד מ ה

השבת משפט התורה למקומו המרכזי בחיים מותנית בשיתוף פעולה של הציבור ושל בתי הדין. חתימה על חוזה הלכתי מהווה תרומה אישית של החותם עליו להחייאת משפט התורה, לעירוב התורה בחיי המסחר והכלכלה וליצירת סביבה משפטית בה יוכלו בתי הדין לפעול.

כמו כן, חוזה הלכתי מאפשר קבלת סעד מבית דין לממונות או מבית משפט במקרה של סכסוך. בנוסף, הוא כולל סעיף בוררות המחייב את הצדדים לקבוע מראש בפני מי יתבררו סכסוכים שביניהם, ובכך נמנעת האפשרות לדחות ולעכב את תחילת דיון.

לעומת זאת, חתימה על חוזה שאינו הלכתי עלולה לגרום לעגמת נפש לחותמים עליו, אם יתברר כי חלק מסעיפי החוזה אינם תקפים על פי דין תורה. במקרה כזה, לא יוכל בית הדין לתת לחותמים את הסעד אותו ציפו לקבל בעקבות החתימה על החוזה.

תודתי לכל מי שסייע וייעץ בעריכת החוזה: הרב זלמן נחמיה גולדברג, הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, הרב ירון אונגר, עו"ד שלום אטלי ועו"ד חייא גרינבוים.

* הרב עדו רכניץ, מכון משפטי ארץ, עפרה, מנהל רשת בתי הדין ארץ חמדה – גזית. נעזרתי בחוזי שכירות דירה הבאים:

- הרב עובדיה טולדנו, משפט השכירות, ירושלים תשס"ג, עמ' תצב.
- הרב אברהם כהן, עמק המשפט חלק א – דיני חוים והסכמים, עמ' תקיט.
- הרב דוד בס, כתור א, קדומים תשנ"ו, עמ' 192.

הוראות

1. קרא את החוזה בעיון, ודא 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, הסעיפים המסומנים ב- < הם סעיפים בסיסיים, ומחיקתם פוגעת בתקפות החוזה.
5. ניתן לקנות שטר-חוב (הנדרש על פי סעיף 19) בכל סניף דואר.
6. יש לחתום במקומות המסומנים ובצד כל מקום בחוזה שיש בו תוספת בכתב-יד (לדוגמה, במקום בו נכתב גובה דמי השכירות).
7. עותק לחתימה של חוזה זה ניתן להוריד מאתר 'דין תורה' www.dintora.org.

חוזה שכירות

(שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליו)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת התש _____ (// למניינם)
 בין: 1. _____ ת"ז _____ 2. _____ ת"ז _____
 כתובת: _____ טלפון _____ טלפון נייד _____
 שניהם יחד וכל אחד לחוד¹ (להלן – "המשכירים")
 ובין: 1. _____ ת"ז _____ 2. _____ ת"ז _____
 כתובת: _____ טלפון _____ טלפון נייד _____
 שניהם יחד וכל אחד לחוד² (להלן – "השוכרים")

א. מבוא

הואיל: והמשכירים הינם הבעלים ו/או בעלי הזכות לחוקה ייחודית בדירה של _____
 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;

1. מאפשר לתבוע מכל אחד מהמשכירים את מלוא ההתחייבויות.
2. מאפשר לתבוע מכל אחד מהשוכרים את מלוא ההתחייבויות.

והואיל: והמשכירים מעוניינים להשכיר את הנכס בהתאם לתנאי חוזה זה, ובלי 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.
2. <הצדדים מודים בואת, שחתמו על חוזה זה ברצון חופשי, בדעה צלולה וביישוב הדעת, אחר שקראו את החוזה, או שהוא הוקרא בפניהם והם הבינו את תוכנו.³

ב. השכירות ותקופתה

3. <הנכס מושכר לשוכרים.⁴ 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 בתוספת.⁵

5. כל זמן שאחד השוכרים בחיים,⁶ והנכס ראוי למגורים סבירים⁷ חייבים השוכרים בכל התחייבויותיהם, גם אם יאלצו לעזוב את הנכס מחמת אונס לפני תום תקופת

3. **בשולחן ערוך** (ח"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 אליהו גורפינקל, "החותם על שטר שלא קרא או שלא הבין את תוכנו", **משפטי ארץ – טענות וראיות**, עמ' 299-309. הטוב ביותר הוא כמובן שהחותמים על השטר יבינו את תוכנו לפרטיו.

4. כאן כתובה עיקר העסקה – השכרת הנכס.

5. סעיף אופציה מקובל בחוים 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 החלטה שיקבל השוכר בעניין.

ההלכה מכירה בעסקה שצד אחד גמר בדעתו, והאפשרות נתונה לצד השני להחליט אם הוא מעוניין במימושה (**קידושין** כו, א).

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

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

7. למשל אם התפרצה צנרת, ואי אפשר עוד לגור בבית, רשאים השוכרים לעזוב (**שו"ת משפט צדק** ב, לא, וראה גם: **פתחי חושן** שכירות ו, ט).

השכירות. השוכרים יכולים להביא במקומם שוכרים הגונים, בעלי משפחה בגודל דומה ובעלי יכולת כלכלית דומה. זאת, לאחר שהודיעו למשכירים על כך בכתב 30 יום מראש. כל ההוצאות והטרחה שייגרמו עקב החלפת השוכרים מוטלות על השוכרים.⁸

6. <הנכס מושכר למטרת: מגורים / אחסון / _____ בלבד, ומשום כך, לא יהיו השוכרים רשאים לעשות בו שימוש לשום מטרה אחרת.⁹

ג. 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. שיעור דמי השכירות מותנה בביצוע כל תשלום במועד, לפי תנאי הסכם זה.¹⁰

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 שיפורסם קודם לביצוע התשלום. המדד הבסיסי לחישוב ההצמדה הוא המדד האחרון שפורסם לפני חתימת חוזה זה. שיעור דמי השכירות, מותנה בביצוע כל תשלום במועד, לפי תנאי הסכם זה.¹¹

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 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): _____.

8. על פי דין, אם לא היה שום אונס, חייב השוכר לשלם כל דמי השכירות (שולחן ערוך חו"מ שי"א, ו; שיב, ז), בניכוי ההוצאות הנוספות שיש למשכיר בדירה מאוכלסת (שי"ח חו"מ שי"א, ד). אם השוכר מצא שוכר הגון (רמ"א חו"מ שי"ב, ז) אחר במקומו - פטור. בפועל, נהוג לחייב את השוכר גם במקרה של אונס.

9. השוכר אינו רשאי לשנות את יעוד ההשכרה (פתחי חושן שכירות ו, יא). כמו כן, נוסח הסעיף באופן של שיעור בקניין, המגביל את הזכות שנתנה לשוכר לשימוש מסוים.

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

11. כנ"ל הערה 10.

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.¹²

ד. 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, מחדלם או מעשה של מי שנמצא בדירה בהסכמתם,¹³ כדין שוכר מיטלטלין,¹⁴ 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 15.5.

15. השוכרים ישאו בכל התשלומים הכרוכים בשימוש שוטף בנכס, לרבות ארנונה, מסי רשות מקומית, חשבון החשמל והמים, תשלומים שוטפים¹⁶ לוועד-בית, שימוש בגז, חשבון טלפון מספר _____, וכדומה.¹⁷

12. קיומו של סעיף זה נחוץ, כדי 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 (שולחן ערוך יו"ד קעו, ו); בדרך זו אין בעיה של ריבית.

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

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

15. על פי הדין, שוכר רשאי להשכיר את הנכס למי שבני ביתו אינם רבים משלו (שולחן ערוך חו"מ שטו, א). בחוזים הנהוגים מקובל שזכותו של השוכר מוגבלת, והוא אינו יכול להעביר את החזקה לאחר (משפט השכירות רמד-רמה).

16. זאת, להוציא תשלומים חריגים, המוטלים על המשכיר (משפט השכירות עמ' קכו-קכט).

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

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.¹⁸
17. השוכרים אינם רשאים לעשות בנכס שימוש המפריע באופן בלתי סביר לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים.¹⁹
18. אם נשאר חוב כספי על השוכרים 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים ובין עקב ההתחייבויות המפורטות בסעיף 15, הרי שהשוכרים מתחייבים מעכשיו לשלם סכום נוסף בסך _____ \$.²⁰

ה. ערבויות

19. לשם הבטחת כל חיוביהם הכספיים לפי הסכם זה, מסרו השוכרים ביד המשכירים, בעת חתימת ההסכם, שטר-חוב החתום על ידם וכן על ידי ערבים בסכום של _____ ₪.²¹ 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 הערבים הם:
- א. _____ ת.ז. _____ כתובתו _____.
- ב. _____ ת.ז. _____ כתובתו _____.

ו. 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 הוא פנוי לחלוטין וראוי לשימוש, כפי שסוכם, פרט לפגמים המפורטים בנספח ג'. בדירה מותקן קו טלפון / לא מותקן קו טלפון; בדירה יש הכנה לחיבור גז / חיבור לגז / אין הכנה לחיבור גז (מחק את המיותר).

18. בידי המשכיר לשייר לעצמו זכות זאת.
19. מבוסס על שיעור בקניין ראה הערה 9.
20. סעיף זה נועד להטיל על השוכר קנס במקרה של אי-פרעון חובות לאחר שעזב את הנכס. כדי להימנע מאיסור ריבית, נקבע בחוזה קנס חד פעמי, שאינו ריבית לדעת רוב הפוסקים (שו"ת רדב"ז א, תצו; תורת רבית ו, ז; כתר א', עמ' 89, הערה 182).
21. 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 לשיעור חובותיו.

22. אם תתאחר העברת החזקה בנכס, מוסכם בזאת על הצדדים, שהמשכירים יפצו את השוכרים בסכום של _____ \$, כערכו בשקלים חדשים, כפי השער היציג ביום ביצוע התשלום בפועל, כנגד כל יום של איחור.
23. <הרשות ביד המשכירים להעביר לאחר או לשעבד את זכויותיהם בנכס, ובלבד שהליך זה לא יפגע בזכויות השוכרים.²²
24. *במקרה שאין מזוזות בדירה, יתקינו השוכרים מזוזות משלהם בנכס. בתום תקופת השכירות, המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים את שווי המזוזות, אלא אם כן הם יחליפו את המזוזות של השוכרים במזוזות משלהם.²³

ז. תיקונים בנכס

25. השוכרים בדקו את הנכס, והם מודים שאין בו כל מום גלוי,²⁴ פרט לאלה המפורטים בנספח ג'.
26. המשכירים יבצעו תיקונים או ישאו בתשלומים של התיקונים הדורשים בעל מקצוע,²⁵ והנדרשים בכדי לאפשר לשוכר את השימוש לו הוא זכאי על פי חוזה זה, ואשר הצורך בהם לא נגרם עקב מעשיהם, או מחדלם של השוכרים.
27. המשכירים יבצעו את התיקונים להם הם אחראים בתוך זמן סביר לאחר שנודע להם על הצורך בו. אם השוכרים ביצעו את התיקון הנדרש קודם לחלוף זמן התיקון הסביר, הם יקבלו החזר בשיעור עלות תיקון הנמוכה ביותר, שהייתה אמורה להיות למשכירים.²⁶
28. במקרים דחופים, או כאשר לא ניתן להודיע למשכירים על הדרוש תיקון, או במקרה של עיכוב לא סביר בביצוע התיקון מצידם של המשכירים, יהיו השוכרים

22. שולחן ערוך חו"מ ש"ב, ג.

23. מן הדין על השוכר להתקין מזוזות (שולחן ערוך חו"מ ש"ד, ב), ואסור לו להסירן כאשר הוא עוזב (שולחן ערוך יו"ד רצ"א, 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 (הרב זלמן נ. גולדברג).

24. אילו הסעיף היה מנוסח כמחילה על מום, היה צורך בהגדרת סכום המחילה. לפיכך, העדפנו ניסוח המבוסס על אודיתא.

25. מעיקר הדין, מוטלים התיקונים הדורשים בעל מקצוע על המשכיר, ועל השוכר התיקונים שאינם כאלה (שולחן ערוך חו"מ ש"ד, א-ב), אולם, גם בעניין זה הולכים אחר המנהג (רמ"א שם, ב).

26. כדין יורד לשדה חברו שלא ברשות (שולחן ערוך חו"מ, שעה). בסעיף זה נכללת האפשרות שהמשכיר היה מתקן בעצמו ללא עלות.

רשאים לתקן את הדרוש, ולקזו את עלותו הסבירה והמוכחת של התיקון מדמי השכירות.²⁷

ח. פינוי הנכס

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

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

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

ט. ביטול החוזה

32. הסעיפים הבאים הם תנאיו היסודיים של חוזה זה, לטובת המשכיר – 6, 7, 7א, 9, 10, 13, 14, 15.³⁰

33. אם השוכרים לא ימלאו אחר התנאים היסודיים של חוזה זה, הרי שבכך תסתיים תקופת השכירות על כל המשתמע מכך.³¹

27. לא מקובל לכתוב סעיף זה בחוזים הרגילים בארץ, אולם על פי דין תורה יכול השוכר להשתמש בדמי השכירות לצורך תיקונים (נתיבות-המשפט שיב, יא), וזהו גם הנהג המקובל במדינת ישראל.

28. על פי הדין, אדם יכול לעשות דין לעצמו ולפנות פולש.

29. קיים צורך בהתניה מפורשת, על מנת לחייב את השוכרים בתשלום הנזקים, שעפ"י רוב הם נזקים בגרמא.

30. התנאים היסודיים הם:

אי חריגה ממטרת השכירות, והשכרה לאחר – סעיף 6.

תשלום בזמן – סעיפים 7, 7א, 9, 10.

לא לשנות את הנכס – סעיף 13.

לא להעביר את החזקה לאחר – 14.

לשלם את התשלומים החלים על הגר בדירה – 15.

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

34. הודעת המשכירים על סיום תקופת השכירות על פי סעיף 33 תשלח לשוכרים במכתב רשום, או תימסר לשוכרים בכתב עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.
35. 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 לסיום תקופת השכירות בשל הפרה זו.³²
36. <אם הנכס לא יימסר לשוכרים בזמן, או שהוא לא יהיה ראוי למגורים סבירים,³³ תסתיים תקופת השכירות, על כל המשתמע מכך.³⁴
37. 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 סיום תקופת השכירות.³⁵
38. הודעת השוכרים על סיום תקופת השכירות על פי סעיף 36 תועלה על הכתב, ותופנה למשכירים במכתב רשום, או במסירה אישית למשכירים עם אישור מסירה של מי מהם. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה.

י. שטר בוררות

39. <הצדדים קבלו על עצמם את _____ כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"), אם הבורר לא יוכל, או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים את מי שימונה לכך מטעמו.
40. <הצדדים קבלו על עצמם את הבורר, בין לדין תורה, בין לפשרה הקרובה לדין תורה, ובין לחייב ממון בדיני שמים.³⁶ וזאת, על פי שטר הבוררות של משפט
32. כיוון שהתנאי הוא לטובת המשכיר, הרי שהוא יכול למחול עליו, ולהמשיך את השכירות (שולחן ערוך אה"ע לח, לח).
33. ראה הערה 7.
34. שאר חיובי המשכיר יישארו בתוקפם.
35. מחילה על הזכות לבטל את החוזה אין משמעה מחילה על חובת המשכיר לתקן את הדרוש תיקון, או לשלם על תיקון שבוצע כדין, וכן אין משמעה מחילה על הקנס המושגת על המשכיר במקרה של איחור במסירת הנכס.
36. הפירוט נועד כדי להרחיב את סמכות השיפוט של הבורר.

ההלכה בישראל. כל תביעה או טענה הנוגעת לחוזה שכירות זה, תתברר בפניו, ועל פי כל ראיה שהבורר יראה אותה כמספקת.³⁷

41. <החתימה על החוזה דינה כחתימה על שטר בוררות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.³⁸

42. <הצדדים מקבלים³⁹ על עצמם את סברת הפוסק הסובר שיש תוקף לחוזה זה, ומחייבים⁴⁰ עצמם על פי סברתו, אפילו הוא פוסק יחיד, ולא יוכלו לטעון "קים לי" כנגדו.

יא. הערות כלליות

43. <כל סעיפי החוזה חלים מעכשיו, אלא אם צוין אחרת במפורש.⁴¹

44. <שינוי בחוזה יהיה תקף רק אם ייעשה בכתב ובחתימות הצדדים.⁴²

45. <כל אחד מהצדדים אשר הצד השני חב 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 מיד, בלא חרם, שבועה וכדומה.⁴³

46. <כל תנאי החוזה נעשו כתיקון חכמים.⁴⁴

47. <כדי להינצל מאיסור ריבית, אם קיים, לפי חוזה זה, מודים הצדדים שכל התשלומים נעשו על פי היתר עיסקא כתקנת מזהר"ם מקראקא.⁴⁵

37. ניסוח זה מאפשר לבורר להסתמך על ראיות הפסולות על פי דין תורה, ואשר משכנעות את הבורר.
38. סעיף הבוררות נוסח כשטר בוררות, כדי שבחתימה על החוזה ייחתם גם השטר, ובכך תמנע האפשרות של החתומים לסרב להופיע לפני הבורר שנקבע.
39. הרב עזרא בצרי סומך ידיו על תנאי זה (משפט השכירות, עמ' תצח, וראו עמק המשפט ב, עמ' תקב).
40. לדעת הרב זלמן נ. גולדברג, הניסוח "מקבלים את סברת הפוסק" אינו בהכרח תקף, על כן יש להעדיף התחייבות.
41. ההלכה נותנת תוקף רק לעסקאות שחלות מיד. אמנם ניתן ליצור שכירות שתתחיל זמן מה לאחר חתימת החוזה (למשל, במקרה של השכרת נכס לאחד בזמן שהוא מושכר לאחר, ש"ך חו"מ שיב, ג), אולם הדבר מותנה בכך שהעסקה תחול מיד, ולא ניתן יהיה לבטלה.
42. 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 חתימות שני הצדדים.
43. 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 ט, ב). כדי למנוע השתמטות של הצדדים מהתחייבותיהם בטענת "פרעתי", נוסף הסעיף המעניק לתובע נאמנות על פי החוזה.
44. שולחן ערוך (חו"מ רמא, יב) ורמ"א (אה"ע לח, ג). הח"מ (שם, ג) כתב שניסוח זה מיותר רק את הצורך לכתוב תנאי כפול.
45. מטרת היתר עסקא לתת לחוזה הגנה נוספת מפני טענה שיש בסעיפיו איסור ריבית.

48. <מלבד החתימה על החווה, הצדדים מודים בזאת, שלשם מתן תוקף הלכתי לכל האמור בהסכם זה, עשו קניין המועיל לכל סעיף כראוי לו, מעכשיו, בפני בית-דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.⁴⁶

49. <כתובות הצדדים לצורך חווה זה הן כמופיע במבוא לחווה. הודעה בכתב משמעה בחווה זה, הודעה במכתב רשום. ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

המשכירים	השוכרים
----------	---------

יב. נספחים

1. כתב ערבות

אני הח"מ ערב לכל חיוב כספי המוטל על השוכרים עפ"י תנאי חווה זה וסעיפיו השונים.⁴⁷ מודע אני לכך, שכערב, אני מתחייב לשלם בכל מקרה שלא יהיה ניתן לגבות מהשוכרים.⁴⁸ ערבות זו קיבלתי על עצמי בקניין הראוי, מעכשיו, בפני בית-דין חשוב, דלא כאסמכתא ודלא כטופסי דשטרי.

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

2. רכוש בנכס

בנכס מצויים הפריטים הבאים, אשר הם בבעלות המשכירים:

1. _____
2. _____

46. סעיף זה נותן תוקף להתחייבויות שהן בגדר אסמכתא, ובכלל זה קנסות (רמ"א חו"מ רז, טו).
 47. הכוונה לכך שהערב מקבל על עצמו את כל מה שהשוכר קבל על עצמו, כדוגמת, נאמנות (בסעיף 45).
 48. שולחן ערוך חו"מ קכט, י: כגון, שהלווה ברח, או שהוא אלם ובית הדין אינו יכול לכופ אותו לשלם.

ג. פגמים במושכר (למילוי בעת העברת החזקה)
בתאריך _____ השוכרים קיבלו לידיהם את הנכס לשימושם, ובו הפריטים המפורטים
בנספח ב' להסכם זה, כאשר כולם במצב תקין וטוב, פרט ל _____.
קריאת מונים
מונה חשמל – _____; מונה מים – _____; מונה גז – _____
ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

המשכירים

השוכרים