

ב. טופס חוזה שכירות דירה

חוזה שכירות של דירה
(שחוקי הגנת הדיור אינם חלים עליה)

שנחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____ .

בין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן: "המשכירים")

לבין

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

(להלן: "השוכרים")

מבוא

הואיל

והמשכירים הינם הבעלים הבלעדיים / של זכות החכירה לדורות / ובעלי החזקה הבלעדית בדירה בת _____ חדרים, אשר מספרה _____ בקומה _____ בבנין _____ ברחוב _____ בשכונת _____ בעיר _____, הידועה כחלקה _____ בגוש _____ (המחסן הצמוד אל הדירה, והנמצא בקומה _____, אינו מהווה חלק מן הדירה לענין חוזה זה)

(להלן: "הדירה");

והואיל

והמשכירים הם המחזיקים בפועל בדירה;

חוזים על פי דיני התורה

והואיל

ומעולם לא ניתנו בגין שכירות של דירה זו דמי מפתח;

והואיל

ואין משלמים ואין שום התחייבות לשלם בגין השכירות שבחזרה זה דמי מפתח, והשוכרים מצהירים שלא שילמו ולא התחייבו לשלם למשכירים שום סכום כדמי מפתח בשום צורה שהיא;

והואיל

השוכרים מצהירים שלא השתתפו במאומה בהשקעות הבניה או במבנה הדירה או בחלק מהם, ואין להם כל חלק בבעלות ואו בזכות כל שהיא על הדירה;

והואיל

והדירה נמצאת בבנין חדש שבנייתו נסתיימה בשנת _____; /או (לפי הענין): וביום כ"ו באב תשכ"ח (20 ביוני 1968) (להלן: "תשכ"ח") לא היה דייר זכאי להחזיק בדירה על פי חוזה או מכח חוקי הגנת הדייר או בכל אופן אחר שהוא והדירה לא הושכרה בדמי מפתח;/

והואיל

והשוכרים ראו את הדירה, נוכחו לדעת שהיא במצב טוב ותקין, מתאימה לצרכיהם והם מעוניינים לשכור אותה;

והואיל

והמשכירים מעוניינים להשכיר את הדירה לשוכרים למטרת מגורים בלבד בשכירות שאינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, באופן ובתנאי מפורש שלא יחולו על השכירות בשום פנים ואופן חוקי הגנת הדייר, הן אלה שבתוקף היום והן אלה שיהיו בתוקף בעתיד שעניינם הגנת הדייר, ובאופן ובתנאי מפורש שהשוכרים לא יהיו בשום פנים ואופן דיירים מוגנים, והשוכרים מעוניינים לשכור את הדירה באופן זה, הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן בחוזה זה;

לכן הוסכם והותנה כדלהלן:

פרק א'

1. המבוא לחוזה זה על ההצהרות שבו מחייב את הצדדים והוא חלק בלתי נפרד מן החוזה.
2. המשכירים משכירים לשוכרים והשוכרים שוכרים מהמשכירים את הדירה למטרת מגורים בלבד לתקופה מוגבלת של _____ (במלים: _____) חודש, המתחילה ביום _____ המסתיימת ביום _____ (להלן: "תקופת השכירות"), בתמורה ובתנאים האמורים להלן.
3. תמורת תקופת השכירות מתחייבים השוכרים לשלם למשכירים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב הינו סך השווה ל _____ דולר ארה"ב עבור כל חודש, אשר ישולם מדי חודש בחודשו, הכל במועדים ובתנאים המפורטים לקמן:
 - (א). במעמד חתימת החוזה משולם סך השווה ל _____ דולר ארה"ב, עבור _____ חודשים מראש; חתימת המשכירים על החוזה מהווה גם הודאה בקבלת שיק משורטט על סכום זה.
 - (ב). יתרת התשלום – בסדרה של _____ תשלומים חודשיים שווים ורצופים, שיחלו ביום _____ ומועדיהם יהיו ב _____ בכל חודש.
 - (ג). כל הסכומים ישולמו בשקלים, לפי שערו היציג של דולר ארה"ב שיהיה ידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום. הוראה זו תחול גם על כל סכום אחר הנקוב בחוזה זה בדולרים.
 - (ד). מקום התשלום: _____ שני הצדדים מתחייבים להתייבב במקום זה במועד כל תשלום ותשלום, לאחר תיאום סביר מראש, לשם ביצוע התשלום.
 - (ה). אם יפרו השוכרים את החוזה ויאחרו בפרעון אחד או יותר מן התשלומים האמורים לעיל בסעיף קטן ב', הרי זמן פרעונם של יתר התשלומים יהיה מיד עם דרישה ראשונה של המשכירים, ולא במועדים האמורים בסעיף קטן ב'. זאת בנוסף על כל סעד או תרופה אחרים העומדים למשכירים לפי חוזה זה או לפי כל דין.

4. הזכות להשתמש בדירה במשך חודש אחד, בכל פעם, תעבור לידי השוכרים רק לאחר סיום הביצוע בפועל של התשלום מראש עבור אותו חודש.
5. (א) חובת השוכרים לשלם את כל דמי השכירות, עבור משך תקופת השכירות כולה, תעמוד בעינה אף אם יחליטו השוכרים לעזוב את הדירה, מסיבה כלשהי, לפני מועד תום השכירות.
- (ב) אם יפרו השוכרים את החוזה הפרה יסודית, רשאים המשכירים לדרוש את פינוי הדירה וסיום תקופת השכירות באופן מיידי או בתוך תקופה שיקבעו. אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכותם של המשכירים לכל סעד אחר או נוסף העומד להם.
6. (א) השוכרים מתחייבים את כל התחייבויותיהם ביחד ולחוד, כך שהם ערבים זה לזה; ממני שירצו המשכירים יגבו תחילה את המחיר כולו, בלא צורך לתבוע את חברו. אף המשכירים מתחייבים את כל התחייבויותיהם ביחד ולחוד, כך שהם ערבים זה לזה; וממני שירצו השוכרים יגבו תחילה את חיובי המשכירים כולם, בלא צורך לתבוע את חברו.
- (ב) אין בסעיף זה כדי לפגוע בהוראות חוק הערבות, תשכ"ז-1967.
7. (א) להבטחת חיוביהם, מוסרים השוכרים למשכירים במעמד כריתת החוזה סדרה של _____ שיקים משורטטים לפקודת המשכירים. ברם, מוסכם על הצדדים, כי עצם קבלת השיקים האלה לא תיחשב לביצוע תשלום בפועל. מוסכם בזאת שהמשכירים יהיו רשאים למלא את זמן הפרעון וכן את הסכום בשיקים וכן כל פרט אחר שיהיה חסר בהם. המשכירים מתחייבים שלא לרשום בשיק סך העולה על הסכום אותו חייבים להם השוכרים אותה שעה.
- (ב) כנגד ביצוע בפועל של כל אחד מהתשלומים, יחזירו המשכירים לשוכרים שיק אחד מן השיקים האמורים בס"ק א'.
8. (א) במעמד כריתת החוזה מפקידים השוכרים בידי המשכירים שיק משורטט על סך השווה ל _____ דולר ארה"ב לשם הבטחת תשלום חיוביהם לפי חוזה זה. חתימת המשכירים על חוזה זה מהווה הודאה בקבלת השיק המשורטט, אולם רק לאחר פרעון בפועל של השיק ייחשב הסכום כנתקבל על ידי המשכירים.
- (ב) ביום _____, דהיינו חודש אחד לאחר תום תקופת השכירות, אולם לא לפני שהשוכרים ביצעו את האמור להלן סעיף 11 (ה), יוחזר סכום זה לשוכרים כשהוא צמוד לדולר ארה"ב אך ללא כל ריבית או הצמדה אחרת כלשהי, ובניכוי כל סכום שיהיו השוכרים חייבים למשכירים באותו מועד.

9. (א.) עד ליום _____ יפקידו השוכרים בידי המשכירים שטר ערבות בנקאית על סך _____ (במלים: _____) ש"ח להבטחת קיום חיוביהם של השוכרים על פי חוזה זה.

(ב.) מוסכם בזאת שאין בסכום הנקוב בשטר החוב כדי להגביל את סכום חיוביהם של השוכרים על פי חוזה זה או כדי לשמש ראיה על גובה חיוביהם של השוכרים על פי חוזה זה.

(ג.) אם ביום _____, דהיינו חודשיים לאחר תום תקופת השכירות, יהיה ברור כי השוכרים אינם חייבים דבר למשכירים, יוחזר להם שטר החוב בו ביום.

10. (א.) איחור בן _____ ימים בביצוע בפועל של תשלום חוב שאינו קטן מסך השווה ל _____ דולר ארה"ב, הינו הפרה יסודית של החוזה. דברים אלה אמורים בין בתשלום דמי שכירות, בין בתשלום מן התשלומים האמורים לקמן סעיף 11, בין בתשלומים האמורים לקמן סעיף 24, בין בתשלום פיצויים בשל הפרת החוזה, בין כל תשלום אחר שהשוכרים חייבים בו.

(ב.) קבלת תשלום ע"י המשכירים או אחר מטעמם לאחר המועד שבו אמור היה התשלום להיפרע, לא תיחשב כוויתור מצדם על הסעדים או התרופות המגיעות להם בשל הפרת התחייבותם של השוכרים, או כהסכמתם לאיחור של אותו תשלום או של הבאים אחריו.

11. (א.) מס רכוש ממשלתי, אם יחול, יחול על המשכירים וישולם על ידם.

שאר כל המיסים ותשלומי החובה, ממשלתיים, עירוניים, נציגות הבית ואחרים, וכן חובות לחברת החשמל או חשבונות מים, גז וטלפון, החלים על הדירה, בעליה או מחזיקיה, במשך ועבור כל תקופת השכירות, יחולו על השוכרים, והם מתחייבים לשלם. התחייבות זו תקפה גם אם יחליטו השוכרים לפנות את הדירה ו/או ימסרו החזקה עליה לידי המשכירים לפני תום תקופת השכירות.

(ב.) אם יפרו השוכרים את החוזה ויתאחרו מלפנות את הדירה לאחר תום תקופת השכירות, מתחייבים הם לשלם את כל התשלומים האמורים בס"ק א' עד סיום הפינוי בפועל.

(ג.) אין בס"ק ב' כדי להקנות לשוכרים איזו שהיא זכות לפגר פיגור כל שהוא במסירות החזקה על הדירה לידי המשכירים, וכן אין כדי לשלול מהמשכירים כל זכות לכלל סעד או תרופה אחרים העומדים להם.

(ד). אם ישלמו המשכירים תשלום כלשהו, מלא או חלקי, מן התשלומים המוטלים על השוכרים לפי חוזה זה, הרי השוכרים מתחייבים לשלם להם את התשלום בתוך עשרה ימים מן היום בו יודיעו להם המשכירים על אודות התשלום וסכומו. אולם אם ישלמו המשכירים את התשלום בטרם מועדו, אין השוכרים חייבים לשלמו להם עד המועד בו היו חייבים לשלמו לולא פרעוהו המשכירים.

(ה). השוכרים מתחייבים להמציא לידי המשכירים, במסירה ישירה לידיהם או בדואר רשום, העתקים מלאים של קבלות ואישורים על סילוקן של כל תשלום שהם חייבים בו לפי חוזה זה. השוכרים ימציאו העתק קבלה על כל תשלום בתוך שלושים יום ממועד הפרעון. אם לא ישלימו עד ליום _____ המצאת העתקי הקבלות על כל התשלומים שהם חייבים בהם בכל תקופת השכירות, הרי הדבר ייחשב להפרה יסודית של החוזה.

12. (א). הדירה תימסר לשוכרים כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ לא יאוחר מיום _____, וזאת כנגד התשלום הנקוב בסעיף 3 (א) לעיל, הפקדת השיקים האמורה לעיל סעיף 7, הפקדת הסכום האמור לעיל סעיף 8 ומסירת שטר החוב כאמור לעיל סעיף 9. איחור בן _____ ימים בביצוע ס"ק זה הוא הפרה יסודית של החוזה.

(ב). אם יפגרו המשכירים במסירת הדירה לשוכרים, מתחייבים הם לשלם לשוכרים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך _____ דולר ארה"ב עבור כל יום של פיגור, עד לביטול החוזה ע"י השוכרים.

(ג). הצדדים מצהירים, כי שיעורי הפיצויים המוסכמים שנקבעו בסעיף זה נקבעו בהתחשב בנזק שניתן לראותו מראש בעת כריתת חוזה זה כתוצאה מסתברת של ההפרה.

(ד). אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכות השוכרים לכל סעד או תרופה אחרים העומדים להם.

13. (א). השוכרים מתחייבים להתפנות ולפנות את חפציהם מן הדירה, ולמסור אותה לידי המשכירים כשהיא במצב טוב, תקין ונקי מיד בתום תקופת השכירות, דהיינו ביום _____. איחור בן _____ ימים בביצוע סעיף קטן זה הינו הפרה יסודית של החוזה.

(ב). אם יפגרו השוכרים בפינוי הדירה בתום תקופת השכירות, מתחייבים הם לשלם לקונים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך _____ דולר ארה"ב עבור כל יום של פיגור.

13. (ג). הצדדים מצהירים, כי שיעורי הפיצויים המוסכמים שנקבעו בסעיף זה נקבעו בהתחשב בנוק שניתן לראותו מראש בעת כריתת חוזה זה כתוצאה מסתברת של הפרה.

(ד). אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכות המשכירים לפינוי השוכרים מן הדירה ומזכותם לכל סעד או תרופה אחרים או נוספים העומדים להם.

14. (א). צד שיפר את החוזה הפרה יסודית, מתחייב לשלם לרעהו סך השווה ל _____ דולר ארה"ב וזאת בנוסף על התשלום האמור לעיל בסעיף 12 (ב) ובסעיף 13 (ב), במקרה שיחולו גם תנאי אותם סעיפים. כוונת הצדדים בס"ק זה היא לקבוע שיעור פיצויים מוסכמים, כמשמעותם ופרטי דיניהם בדיני מדינת ישראל. ס"ק זה אינו גורע מזכות הצד הנפגע לכל סעד או תרופה אחרים העומדים לו.

15. הצהרות המשכירים אשר לעיל בפרק המבוא הן תנאים יסודיים בחוזה, ופגם יסודי בנכונותן כמוהו כהפרה יסודית של החוזה. לפיכך הסכימו הצדדים, כי אם יתברר שבהצהרות קיים פגם כזה, אשר אדם סביר, אילו ידע עליו מראש, היה נמנע מחמתו מלהתקשר בחוזה, אזי המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים פיצויים בשל הפרת חוזה, ובנוסף לכך, רשאים השוכרים להודיע למשכירים, בתוך זמן סביר מרגע שיוודע להם הדבר, כי הם מבטלים את החוזה. אם יודיעו כאמור, הרי השכירות בטלה, בלא שתבטל זכותם לפיצויים.

אין בס"ק זה כדי לפגוע בכלליות האמור לקמן סעיף 27, ולא בזכות השוכרים לכל סעד או תרופה אחרת.

16. (א). השוכרים מצהירים כי ראו את הדירה, בדקוה בדיקת שוכרים ומצאוה מתאימה למטרותיהם, והינם מוותרים על כל טענה בדבר אי התאמה ו/או פגם גלויים.

(ב). המשכירים מצהירים כי לא ידוע להם על שום מום נסתר בדירה.

(ג). שני הצדדים מצהירים שמחירה של שכירות דירות מסוג זה באיזור זה ידוע להם, ואין להם כל טענה בדבר הטעיה בנושא זה.

17. מוסכם על הצדדים, כי הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו בדאר רשום, רואים אותה כאילו נתקבלה בתום שלושה ימים מתאריך מסירתה בסניף הדואר, אלא אם יוכח ההיפך.

כתובת השוכרים לענין זה: כתובת הדירה

כתובת המשכירים לענין זה: _____

18. אין לשוכרים זכות להשתמש בדירה אלא אך ורק למטרת מגורים בלבד. השוכרים מתחייבים להימנע מלהשתמש בה לכל מטרה אחרת. הפרה ממשית של סעיף זה הינה הפרה יסודית של החוזה.

19. השוכרים מתחייבים לשמור על נקיון הדירה וכן על נקיון חדר המדרגות, החצר, הגינה וכל שאר המקומות המשותפים לשאר דיירי הבית, וכמו כן לקיים כל הוראה של נציגות הבית בתחום סמכותה.

20. (א). אין לשוכרים זכות לעשות שינוי כלשהוא במבנה או להוסיף עליו הוספה כלשהיא, מלבד שינויים ותוספות של מה בכך כגון נעיצת מסמר בקיר כדי לתלות עליו תמונה, ומלבד שינויים ותוספות שהמשכירים יתנו להם את הסכמתם מראש, בכתב ובחתימת ידם.

(ב). השוכרים מתחייבים להימנע מלעשות ומלאפשר לאחרים לעשות שינויים ותוספות מלבד אלה שהם זכאים לעשותם לפי סעיף קטן א'. הפרה של סעיף זה היא הפרה יסודית של החוזה.

21. (א). אין לשוכרים זכות להעביר או להשכיר את הדירה או חלק ממנה לאחר, או לשתף אחר – חוץ מבני משפחתם הקרובים – בשימוש ובהנאה מהדירה או מחלק ממנה, בין בתמורה בין שלא בתמורה, בין אם השימוש או ההנאה מוגדרים ובין אם אינם מוגדרים, בין חלק מסוים מן הדירה ובין חלק שאינו מסוים.

(ב). השוכרים מתחייבים להימנע מכל האמור לעיל בסעיף קטן א'. הפרה ממשית של סעיף זה היא הפרה יסודית של החוזה.

22. המשכירים רשאים בכל עת להעביר את כל זכויותיהם הקשורות בדירה לאחר, ללא כל צורך בהסכמת השוכרים. אם יעשו כן, אותו אחר יבוא במקום המשכירים לכל דבר וענין, ולכן השוכרים מתחייבים כלפיו בכל מה שהם חייבים לפי חוזה זה כלפי המשכירים עצמם.

23. (א). השוכרים מודים בזאת כי קיבלו את הדירה במצב תקין. הם מתחייבים להחזירה בתום תקופת השכירות באותו מצב תקין כפי שקיבלו.

(ב). השוכרים מתחייבים להשתמש בדירה באופן זהיר והוגן בלבד; לעשות מאמצים למניעת כל קלקול או נזק בדירה; ולהחזיק את הדירה וכל מערכותיה, לרבות האינסטלציה החשמלית, הסניטרית, ואביזרי המים, החשמל, הגז והטלפון במצב טוב, תקין ונקי.

24. (א). השוכרים מתחייבים לתקן מיד על חשבונם כל קלקול או נזק שיגרם בדירה ו/או באביזריה, בין על ידם ובין על ידי אחרים, מסיבה כלשהי, במשך התקופה בה תהיה הדירה בידיהם, מלבד בלאי רגיל ומקובל.

(ב). אם השוכרים לא ימלאו אחרי תנאי סעיף זה בתוך זמן סביר מעת דרישת המשכירים, הרי הם מתחייבים לשלם למשכירים מיד עם דרישתם את כל ההוצאות שהוציאו המשכירים לצורך התיקון, בין אם הוציאו את הכסף בתוך תקופת השכירות ובין אם היה הדבר לאחר שנסתיימה; ואם ידרשו המשכירים מן השוכרים לשלם להם את הדרוש לתיקונים מראש – חייבים השוכרים לשלם להם מראש את המחיר המשוער של התקון. אין בס"ק זה כדי לפגוע בזכותם של המשכירים לכל תרופה או סעד אחר.

25. (א). מוסכם על הצדדים, כי המשכירים משיירים בידם זכות ורשות להכנס לדירה בעצמם ו/או ע"י שליח או שליחים בכל עת סבירה כדי לבדוק את מצב המושכר או כדי להראות את הדירה לקונים או אנשים אחרים, או כדי לעשות בה תיקונים שיהיה לדעתם צורך בהם, ושירצו לעשותם.

(ב). אין בסעיף זה כדי להטיל על המשכירים חובה לעשות איזה שהם תיקונים ו/או הוספות בדירה.

26. הצדדים מסכימים כי כל שינוי בחוזה זה ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים בלבד.

פרק ב'*

27. (א). הצדדים מקבלים עליהם את החוקים הבאים⁴⁴⁰ של מדינת ישראל⁴⁴¹: חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973; חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970; חוק השכירות וההשאלה, התשל"א-1971; חוק המכר, תשכ"ח-1968; חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973; חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979; חוק הנאמנות, תשל"ט-1979; חוק השליחות, תשכ"ה-1965; חוק הערבות, תשכ"ז-1967; פקודת הפרשנות (נוסח חדש); חוק הפרשנות, התשמ"א-1981. הצדדים קיבלו על עצמם את כל החובות המוטלות עליהם ואת כל הזכויות העומדות להם לפי החוקים הנ"ל. הצדדים קיבלו עליהם את החוקים האמורים כמשמעותם לפי הפרשנות המחייבת על פי דיני מדינת ישראל. כל אחד מן הצדדים מתחייב לשלם לחברו כל חוב המוטל עליו לפי החוקים הנ"ל; ומקנה לחברו כל זכות העומדת לחברו לפי החוקים הנ"ל.⁴⁴² הצדדים הסכימו, כי אם ייערך ביניהם

* ההערות לפרק זה נמצאות לעיל, עמ' 182 ואילך.

דיון, בכל גוף שיפוטי או מעין שיפוטי, בין בבית דין של תורה ובין בערכאה אחרת – הדיון יהיה לפי החוקים הנ"ל בכפוף לפרשנותם הנ"ל. גם פירוש החוזה ייעשה בהתאם להוראות החוקים הללו.

(ב). סעיף קטן (א) אינו בא בשום פנים לגרוע מתוקפו של כל דין אחר של מדינת ישראל, ומזכותם של הצדדים לכל סעד או תרופה לפי דין כנ"ל.

(ג). בכל מקום בחוזה זה בו משתמשים הצדדים במונחים המופיעים בחוק הישראלי – כוונתם במונחים אלה היא למשמעות הנודעת להם בדין הישראלי, וכן כוונתם לקבל עליהם את פרטי הדינים שבדין הישראלי הקשורים למונחים אלה, אלא אם ניכרת כוונה אחרת.

28. (א). כוונת הצדדים בסעיפים 29-30 לקמן הינה להבטיח שניתן יהיה להיעזר בחוזה ולקבל באמצעותו סעדים גם בפני גוף שידון על פי דין תורה, אם ייערך דיון בין הצדדים בפניו; ומתוך חשש שמא הגוף הנ"ל יסבור, שעל פי דין תה"ק אין לבעל דין אפשרות לקבל את כל הסעדים על פי דיני מדינת ישראל.

ברם, למען הסר ספק ייאמר כאן במפורש, כי הצדדים גמרו בדעתם להתחייב משפטית בכל התחייבויותיהם האמורות לעיל פרק א', והוראות סעיפים 29-30 לקמן לא תגרענה כהוא זה מגמירות דעתם ושלמות כוונתם להתחייב כאמור. לפיכך לא תגרענה הוראות הסעיפים מאומה מתקפו החוזי של פרק א', לפי דיני מדינת ישראל לכל פרטיהם. הצדדים אינם מוותרים, בשום פנים, על כל זכות לכל סעד או תרופה שהיתה עומדת להם, על פי דיני מדינת ישראל, אילו לא נכתבו הוראות סעיפים 29-30 בחוזה.

יתר על כן: הוסכם והותנה בין הצדדים, כי אם וכאשר יוחלט ע"י גוף שידון בין הצדדים, כי התחייבויות הצדדים שבפרק א' דלעיל כולן תקפות, וניתן לאכפף ולהושיט בהתאם להן את הסעדים על פי דיני מדינת ישראל, הרי כל החיובים האמורים בסעיפים 29-30 מחולים.⁴⁴³

במלים אחרות, החוב האמור לקמן בסעיפים 29-30 אינו ניתן לגבייה אלא בפני גוף שלא ידון את הצדדים על פי דיני מדינת ישראל.

(ב). אין באמור בסעיף זה, ולא באמור בסעיפים 29-30 לקמן, כדי לגרוע מהאמור בסעיף 27 לעיל.

29. (א). המשכירים מתחייבים ליתן לשוכרים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב. הם מודים, כי התחייבות זו מוחלטת היא, אינה מותנית בתנאי כלשהו, ונעשתה בפני עצמה בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בבי"ד חשוב, בגלוי, וגם באופן היותר מועיל, כתיקון חכמים.

(ב). על אף האמור בס"ק א' לעיל, אם התנהגותם של המשכירים, ובנסיבות מתאימות לכך – יורשיהם אחריהם או חליפיהם, תהיה בהתאם להוראות פרק א' דלעיל, עד כמה שנדרש מהם לפי דיני מדינת ישראל; או שהתנהגותם של המשכירים תהיה קרובה להתנהגות הנ"ל, כך שאין בינה ובין ההתנהגות הנ"ל אלא הבדלים של מה בכך; או שמכל סיבה אחרת לא תהיה לשוכרים עילת תביעה, על פי דיני מדינת ישראל, לאכיפת החוזה או לפיצויים⁴⁵⁰; או שהשוכרים יקבלו את הסעדים המגיעים להם, על פי דיני מדינת ישראל, בהתאם להוראות פרק א' דלעיל – אזי השוכרים מוחלים את החוב האמור בס"ק א' לעיל.

30. (א). השוכרים מתחייבים ליתן למשכירים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב. הם מודים, כי התחייבות זו מוחלטת היא, אינה מותנית בתנאי כלשהו, ונעשתה בפני עצמה בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בב"ד חשוב, בגלוי, וגם באופן היותר מועיל, כתיקון חכמים.

(ב). על אף האמור בס"ק א' לעיל, אם התנהגותם של השוכרים, ובנסיבות מתאימות לכך – יורשיהם אחריהם או חליפיהם, תהיה בהתאם להוראות פרק א' דלעיל, עד כמה שנדרש מהם לפי דיני מדינת ישראל; או שהתנהגותם של השוכרים תהיה קרובה להתנהגות הנ"ל כך שאין בינה ובין ההתנהגות הנ"ל אלא הבדלים של מה בכך; או שמכל סיבה אחרת לא תהיה למשכירים עילת תביעה, על פי דיני מדינת ישראל, לאכיפת החוזה או לפיצויים; או שהמשכירים יקבלו את הסעדים המגיעים להם, על פי דיני מדינת ישראל, בהתאם להוראות פרק א' דלעיל – אזי המשכירים מוחלים את החוב האמור בס"ק א' לעיל.

31. (א). ביטול החוזה כדין, על ידי מי שנפגע מהפרת חוזה, לא יפגע בזכותו של הנפגע לקבלת החיוב האמור לעיל סעיפים 29 ו-30, או לפיצויים לפי דיני מדינת ישראל.

(ב). מאידך גיסא, מוסכם על הצדדים, כי סילוק החיוב לפי סעיף 29 ו/או 30 אינו מבטל את העיסקא, אינו פוטר איש מן הצדדים מלקיים אחר חיוביו שבחוזה, אינו מתיר איחור כל שהוא בביצוע חיובים על פי החוזה, ואינו פוגע בזכות הנפגע לכל סעד או תרופה שהיא העומדים לו לפי דיני מדינת ישראל.

32. (א). הוסכם בין הצדדים, כי כל החובות האמורים בחוזה זה ישולמו אך ורק באמצעות שיק משורטט.

(ב). מוסכם על הצדדים, כי כל אחד מהם, אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, נאמן כשני עדים על הצד השני ועל יורשיו ועל חליפיו, לטעון שהחוב טרם נפרע, ובמקרה כזה, יפרע הצד החייב את חובו בלא חרם ובלא שבועה ובלא הדרת הראש ובלא שום טענה בעולם. כל זה אמור רק אם לא ישתכנע הגוף שידון בין הצדדים, שהחוב נפרע.

(ג). עוד הסכימו הצדדים, כי כל צד נאמן כשני עדים על רעהו ועל יורשיו ועל חליפיו, לטעון שלא נעשה שינוי בחוזה, אלא אם יוכיח הצד השני, בעזרת מסמך בכתב בחתימת הצד השני, שנעשה שינוי, או יצליח לשכנע את הגוף שידון בין הצדדים, ששינוי בכתב נעשה אלא שהמסמך אבד.

(ד). למען הסר ספק ייאמר כאן, שסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של גוף שידון בין הצדדים להטיל, כראות עיניו, שבועה או כל חיוב אחר, ככל שיראה לו לנחוץ.

33. הצדדים קובעים ומודיעים בזאת, כי כל התנאים האמורים בחוזה, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאי שהתנה משה רבינו ע"ה עם בני גד ובני ראובן, וכתנאים העשויים כתיקון חכמים.

34. הצדדים מסכימים ומקבלים עליהם זה כלפי זה, כי לא ישמיטו בשביעית שום חוב הקשור לחוזה זה בדרך כלשהי.

35. (א). כדי להיזהר מאיסור ריבית, הסכימו הצדדים על ההסדר הבא.⁴⁵⁵ הצדדים מקנים איש לרעהו קנין פירות בחלק בנכסיהם ובעסקיהם המניבים רווח. גודלו של החלק הוא כזה, שהרווח הצפוי ממנו הוא _____ דולר ארה"ב⁴⁵⁶ בכל חודש⁴⁵⁶. צד שלא ירוויח, משום שינהג בעסקיו ברשלנות, מתחייב לשלם בכל זאת את הסכום הנ"ל.

(ב). אם יטען צד מן הצדדים, שלמרות שקידתו הראויה, עסקיו לא הניבו רווח בגודל הנ"ל – לא יהא נאמן על כך, אלא אם ידווח בכל ערב ראש חודש לצד השני דיווח מפורט בכתב ובחתימת רואה חשבון מוסמך על מצב כל עסקיו, וגם אחרי מילוי תנאי זה לא יהא נאמן בטענתו הנ"ל אלא בשבועה חמורה בבית הדין הרבני הגדול במעמד עשרה מישראל.⁴⁵⁷ אם לא ישבע כאמור בתוך שבועיים מסיום כל חודש, לא יהא נאמן עוד להישבע על מצב רווחיו באותו חודש. אין צד פטור משבועה זו, אפילו יהיה אומדנא דמוכח שלא הרוויח כנ"ל, או אף יהיו מסמכים המוכיחים זאת, או אפילו תהיה בעניין הודאת בעל דין של הצד השני.

(ג). ברם, אם ירצה בכך יכול צד להיפטר מהתשלומים והחיוב הנ"ל, על ידי אחת משתי אלה:

1. ינהג לפי הוראות פרק א' דלעיל, עד כמה שנדרש ממנו לפי דיני מדינת ישראל; או שהתנהגותו תהיה קרובה להתנהגות הנ"ל כך שאין בינה ובין ההתנהגות הנ"ל אלא הבדלים של מה בכך; או שמכל סיבה אחרת לא תהיה לרעהו, על פי דיני מדינת ישראל, עילת תביעה לאכיפת חוזה או לפיצויים על יסוד הוראות פרק א' דלעיל.

2. אם יפר את החוזה, ישלם לרעהו את החיובים אשר פרק א' דלעיל, על פי דיני מדינת ישראל, מחייב אותו לשלם בשל ההפרה.

אם אחת משתי אלה יעשה, כי אז הרי הוא פטור מכל חיוב לשלם עבור רווחיו או להישבע כנ"ל.

(ד). מוסכם על הצדדים, כי תשלום הרווח לפי האמור לעיל ס"ק א', אינו מבטל את העיסקא, אינו פוטר איש מן הצדדים מלקיים אחר חיוביו שבחוזה, אינו מתיר איחור כל שהוא בביצוע חיובים על פי החוזה, ואינו פוגע בזכות הנפגע לכל סעד או תרופה שהיא.

(ה). אם יש בחוזה זה לשון, אשר משמעותה הפשוטה היא שצד הסכים הסכמה שיש בה איסור ריבית, בכסף או בשווה כסף⁴⁵⁸, יש להבין לשון זו לא כמשמעה הפשוט, אלא שאותו צד ישלם לפי ס"ק ג' לעיל, ועל צד היתר עיסקא, ולא כתשלום ריבית.

36. אם ישנה מחלוקת הפוסקים בקשר לענין הכרוך בתקפות החוזה, סעיף מסעיפיו, תנאי מתנאיו או דבר מכל דבריו, הצדדים מקבלים עליהם את השיטה הנותנת יתר תוקף לכל האמור, כך שלא יוכלו לטעון "קים ליי" כנגדה. כל צד מתחייב לשלם כל חוב המוטל עליו על פי שיטה זו, ומקנה לרעהו כל זכות ששיטה זו סבורה שיש לחברו.

37. כל מקום שנאמר בחוזה זה שצד מתחייב התחייבות כלשהי, הכוונה היא להתחייבות מעכשיו. נוסף לכך, הוא גם משעבד נכסיו לחוב האמור – הן נכסים שיש ברשותו עכשיו, והן אלה שיבואו לרשותו בעתיד. גם כל המחילות האמורות בחוזה הינן מחילות מעכשיו.

38. (א). כל העיסקאות, ההקנאות, החיובים והמחילות האמורים לעיל, בכל החוזה, נעשו בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בב"ד חשוב, וגם באופן היותר מועיל, כתיקון חכמים; כל אחד מהצדדים מודה בחתימתו, לאחר שהוא למד היטב את הדין ואת העובדות הרלוונטיות, כי כל האמור נעשה.

(ב). בנוסף לאמור לעיל ס"ק א', ובלא לגרוע ממנו בשום אופן, הסכימו הצדדים, כי לחתימתם על חוזה זה יהיה ערך של סיטומתא, וכך תהווה אף היא קנין על כל האמור בחוזה.

(ג). הצדדים מודים שקראו את החוזה ואין להם טענות בדבר אי הבנה. עם זאת, גם אם היו פרטים שלא הובנו אל נכון, בכל זאת הצדדים מקבלים עליהם, בקנין ובסיטומתא כאמור, את כל מה שכתוב בחוזה, ובכלל זה גם הפרטים הנ"ל.

39. (א). כל האמור לעיל נעשה, נכתב ונחתם בגמירות דעת ומתוך יישוב הדעת; הכל נעשה באופן שאינו פגום בפגם אסמכתא או פגם אחר, וחתימת הצדדים על החוזה מהווה הודאה בכך.

(ב). הודאות האמורות בחוזה זה, הינן הודאות גמורות ונאמרו ברצינות גמורה, ולא נבעו מחמת שום כורח או אונס או דבר דומה.

(ג). כמו כן, הצדדים מודים שכל האמור לעיל נעשה על ידיהם מתוך רצונם החפשי. הצדדים מבטלים כל מודעא הנוגדת את האמור, שמסרו אי פעם, כולל "מודעא דמודעא", ופוסלים כל עדים שיעידו על מודעא הנוגדת את האמור בחוזה.

40. על כל האמור לעיל באים הצדדים על החתום.

חתימת הצדדים:
