

מדריך למשכיר דירה

כללי >

משכירים רבים נוטים לחשוב כי השכרת דירה הינה הליך פשוט ביחס לעסקאות נדל"ן אחרות ולמרות שהם עומדים למסור דירה יקרה לשוכר, הם מתפשרים ומורידים הסכם שכירות מהאינטרנט.

ולכן, יותר ויותר משכירים מוצאים את עצמם בבעיות עם שוכרים שאינם משלמים את התשלומים על פי הסכם השכירות, גורמים נזקים לדירה המושכרת ואף אינם מפנים אותה במועד - דבר אשר מוביל להוצאות, הפסדים ונזקים כבדים למשכירים. בנוסף מגלים המשכירים בדרך הקשה כי הפנייה לבית המשפט וניהול תביעה, גם אם בהליך המכונה "סדר דין מקוצר" או "סדר דין מהיר" מתישה וגוררת הוצאות כספיות גבוהות.

הסכם שכירות ברור, מפורט וממצה, הצופה פני העתיד, מאפשר למשכיר להתמודד עם שוכרים בעייתיים ונותן בידי כלים להתמודד עם שוכרים שאינם עומדים בהתחייבויותיהם על פי הסכם השכירות ואף אינם מפנים את הדירה. עריכת הסכם שכירות אינה הוצאה גבוהה (בממוצע כמחצית דמי שכירות חודשיים) והיא משתלמת לאין ערוך לאור הסיכונים הגלומים בהשכרת דירה.

במדריך זה נציע מספר דרכים לבחירת השוכר האולטימטיבי והערבים מטעמו ולשמירת האינטרסים שלכם במסגרת הסכם שכירות, וזאת על מנת לצמצם את עוגמת הנפש והנזקים שייגרמו לכם במקרה של הפרת הסכם על ידי השוכר.

ערכו בדיקה מדוקדקת של השוכר והערבים מטעמו >

ערכו בדיקות מקדמיות פשוטות שעשויות למנוע בחירת שוכר וערבים לא מתאימים.

ראיינו את השוכר –

- זהו את השוכר ובקשו העתק ת.ז עדכנית.
- בדקו מהם תחביביו ומי יתגורר עמו בדירה (בעלי חיים, בני משפחה וכיו"ב)



פז רוטנברג | Paz Rotenberg
משד"ר עו"ד | Law Office

- בדקו את **יכולתו הכלכלית של השוכר** והאם יוכל לעמוד בתשלומים על פי הסכם השכירות. בדקו את ההיסטוריה התעסוקתית של השוכר, במה הוא עובד, כמה הוא משתכר (בקשו לראות תלושי שכר ו/או דוח שנתי ממס הכנסה).
- בדקו האם השוכר שכר דירה בעבר היכן **ובקשו לדבר עם משכיריו הקודמים** (בהחלט. אל תתביישו).
- בדקו האם יש ערבים שיחתמו לו ערבות, דרשו זאת ובחנו את מצבם הכלכלי.

- 🕒 ערכו חיפוש ב"google" על השוכר והערבים. תופתעו כמה מידע ניתן לגלות.
- 🕒 ערכו חיפוש באתר רשם המשכונות של השוכר והערבים על פי ת.ז., ככל ומדובר בחברה ערכו חיפוש באתר רשם החברות על פי מספר הח.פ.
- 🕒 ערכו חיפוש באתר בנק ישראל ביחס לחשבונות מוגבלים.
- 🕒 בקשו אישור מהמרשם הפלילי כי השוכר אינו בעל עבר פלילי.

➤ הגדירו את השכירות בחוזה כשכירות בלתי מוגנת

חוק הגנת הדייר קובע כי דירה ששולמו בעדה דמי מפתח תקנה שכירות מוגנת ולא ניתן יהיה לפנות את השוכר. כדי למנוע מצב כזה, על המשכיר לכלול בהסכם השכירות סעיפים הנוגעים לחוק הגנת הדייר ואשר קובעים שחוק זה לא יחול על הסכם השכירות.

➤ הגבלת תקופת השכירות

הגדירו בהסכם השכירות את תקופת השכירות. בדרך כלל, השוכר יהיה מעונין לקבוע תקופה ארוכה יותר, ואילו המשכיר ישאף להתחייב לתקופה קצרה על מנת לבדוק האם השוכר הינו שוכר טוב ואף להעלות את דמי השכירות בתום תקופת השכירות. **בדרך כלל, תקופת השכירות הינה שנה אחת, כאשר בחלק מהמקרים ניתנת לשוכר האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת** ונקבעים בהסכם תקופת האופציה ודמי השכירות בתקופת האופציה. יש לקבוע בהסכם השכירות את התנאים המוקדמים שרק עם התמלאותם יוכל השוכר לממש את האופציה.

➤ אופן תשלום דמי השכירות

באמצעות הפקדה מראש של המחאות דחיות לכל תקופת השכירות, אצל המשכיר.

פז רוטנברג, משד"ר עו"ד - Paz Rotenberg, Law Office

טלפון נייד: 054-3080908 פקס: 09-7447990

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il

אתר: www.rotenberg-law.co.il

➤ תשלום מיסים

יש לקבוע כי השוכר ישלם את כל התשלומים בגין השימוש בדירה (תשלומים החלים על מחזיק בנבדל מתשלומים החלים על בעלים) ויעביר על שמו את החשבונות ברשויות ובגופים השונים, לרבות חשבונות הארנונה והחשמל והגביה תתבצע ישירות מול השוכר.

➤ ביטוח

המקובל הוא שהמשכיר מבטח את המבנה ושהשוכר מבטח את התכולה וצד ג', המכסה, בין היתר, מקרים בהם אורחים ומבקרים נפצעים במהלך שהותם בדירה.

➤ אחריות

בדרך כלל קובעים כי האחריות לתיקון כל נזק הנובע מהשימוש במושכר, לרבות כלפי צדדי ג', יחול על השוכר, למעט נזקים הנובעים מבלאי סביר ובתשתיות המושכר החלים על המשכיר (אלא אם כן הנזק נגרם ע"י השוכר בשימוש לא רגיל ו/או בזדון ואז האחריות תחול על השוכר).

➤ השימוש במושכר

- יש להגדיר בהסכם השכירות את **מטרת השכירות**.
- יש להגדיר את **הפעולות המותרות בדירה** ואת הפעולות האסורות בדירה.
- יש לקבוע כי **השוכר אינו רשאי לבצע שינויים, תוספות או התאמות במושכר** ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב וככל ויעשה כן בהסכמת המשכיר - כי הברירה תהיה ביד המשכיר אם השוכר יחזיר את המצב לקדמותו בתום תקופת השכירות או שהשינויים יישארו בבעלות המשכיר.
- יש לקבוע כי **השוכר אינו רשאי להעביר את השכירות לאדם אחר**.
- יש לקבוע כי על השוכר **לשמור על המושכר** ועל המצוי בו ולקבוע איסור בכל הנוגע לגרימת מטרד או הפרעה לשכנים ולסביבה.
- יש לקבוע כי **המשכיר רשאי לבקר בדירה בכל זמן סביר**, לרבות על מנת לבדוק תקינות ו/או להציגה לשוכרים פוטנציאליים ו/או קונים פוטנציאליים.

קבלו בטוחות מהשוכר ➤

ללא ספק, מדובר באחד הנושאים החשובים ביותר במסגרת הסכם השכירות. על המשכיר לקבל מן השוכר מספר בטוחות שתכליתן להבטיח כי במידה והשוכר לא ישלם דמי השכירות ו/או תשלומים נוספים למשכיר ו/או לספקי השירותים (עירייה, חברת חשמל, חברת גז, ועד בית וכיו"ב ו/או יגרום נזק למושכר ו/או לא יפנה את המושכר במועד - יהיו בידי המשכיר כלים משפטיים שיאפשרו לו להיפרע מהשוכר בגין נזקיו.

הבטוחות הנהוגות בהסכמי שכירות להבטחת חיוביו של השוכר הינם: ערבות בנקאית אוטונומית או פיקדון כספי, שיקים פתוחים לרשויות, ערבות צד שלישי ושטר חוב. הבטוחות ימסרו למשכיר בעת חתימת הסכם השכירות ויוחזרו לשוכר בתום שלושה חודשים מתום תקופת השכירות ו/או עם מילוי מלוא התחייבות השוכר, לפי המוקדם מביניהם. ערבות בנקאית אוטונומית ופיקדון כספי הן הבטוחות הטובות ביותר הואיל והן ניתנות למימוש מידי.

- **ערבות בנקאית אוטונומית** - במסגרתה מתחייב הבנק לשלם את הסכום הנקוב בה למשכיר מייד עם קבלת דרישה מאת המשכיר וללא הוכחת נזק.
- **פיקדון כספי** - סכום כסף מזומן אותו מפקיד השוכר בידי המשכיר להבטחת חיוביו.
- **ערבים/ערבות צד שלישי** - יש להחתים ערבים על כתב ערבות אישית בלתי חוזרת, לפיו הם יהיו אחראים וערבים באופן אישי ובלתי חוזר בערבות בלתי מוגבלת בסכום, כלפי המשכיר לכל אחת ואחת מהתחייבויותיו של השוכר על פי הסכם השכירות. על המשכיר לבחון את האיתנות הכלכלית של הערבים ולאשר את זהותם. לעומת הערבות הבנקאית האוטונומית או הפיקדון, הערבות צד ג' אינה מצריכה מהשוכר להיפרד בשלב זה מסכום כסף ויתרונותיה עבור המשכיר הם כי היא מאפשרת למשכיר לקבל בטוחה בסכומים גבוהים ואף ללא הגבלה בסכום לעומת ערבות בנקאית אוטונומית או פיקדון והיא יכולה לשמש כאמצעי לחץ טוב על השוכר לקיום התחייבויותיו. חסרונות הערבות צד ג' עבור המשכיר הם כי היא מצריכה נקיטת הליכים משפטיים נגד הערבים ואין המדובר בתשלום מידי.
- **שטר חוב** - בסכום נקוב, עליו חותמים השוכר והערבים וניתן לממשו בהוצאה לפועל.
- **שיקים פתוחים לפקודת הרשויות** - אותם יוכל למלא המשכיר ככל והשוכר לא ישלם את המסים ותשלומים על פי הוראות הסכם השכירות.

➤ פינוי המושכר -

יש לקבוע סעיף המאפשר למשכיר לפנות את השוכר מהדירה במקרי הפרה יסודית של הסכם השכירות מצד השוכר ואת הפעולות שרשאי המשכיר לבצע במקרים אלה.

➤ פיצוי מוסכם -

בנוסף ליתר הסעדים המוקנים למשכיר במקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר ואי פינוי את המושכר, מומלץ לקבוע בהסכם השכירות פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק וכן לקבוע פיצוי בגין כל יום של איחור בפינוי הדירה.

לסיכום, אל תתפשרו! פנו לעורך דין המתמחה במקרקעיו ונדל"ן אשר ינסח עבורכם הסכם שכירות ברור, מפורט וממצה, הצופה פני העתיד ושיאפשר לכם להתמודד עם שוכרים בעייתיים ויחסוך לכם כאבי ראש ועלויות מיותרות.

העצות והטיפים המובאים במדריך זה לעיל מהווים מידע ורקע כללי בלבד ואינם מתיימרים להחליף ייעוץ משפטי אישי, מקצועי ומקיף הנדרש בעת השכרת דירה.

משרדנו מתמחה בייצוג משכירים ושוכרים בשכריות של דירות, משרדים ונכסים מסחריים וכן בהענקת ייעוץ וטיפול שוטף בקשר עם השכרת נדל"ן מניב, במקצועיות, במסירות וביושרה ומעניק שירות משפטי מהשורה הראשונה ללקוחותינו, תוך תפירת "חליפה אישית" לכל עסקה.

לכל שאלה בנושא ו/או לתיאום פגישת ייעוץ, ניתן ליצור קשר עם עו"ד פז רוטנברג -

טלפון נייד: 054-3080908

דואר אלקטרוני: paz@rotenberg-law.co.il