

## מדריך לשוכר דירה

### כללי >

השילוב של מציאת דירה להשכרה במחיר טוב והטעות לחשוב כי ממילא לא ניתן לתקן הסכמי שכירות מובילה שוכרים רבים לחתום על הסכם שכירות מול המשכיר ללא היוועצות בעורך דין וליפול למלכודות רבות.

**במדריך זה נציע מספר דרכים לבחירת הדירה המושכרת ולשמירת האינטרסים שלכם במסגרת הסכם שכירות, וזאת על מנת לצמצם את עוגמת הנפש והנזקים שייגרמו לכם במקרה שיתברר כי שכרתם "חתול בשק" והנכס איננו כפי שחשבתם.**

### בדקו כי האדם המשכיר את הדירה זכאי להשכירה >

בקשו מהמשכיר להזדהות באמצעו ת.ז. ובדקו האם הוא רשום כבעל הזכויות בדירה במרשם הרלוונטי (לשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, חברה משכנת וכו').

### ערכו בדיקה מדוקדקת של המושכר >

- בדקו את היטב את הדירה ואת רמת תחזוקתה על מנת שלא תצטרכו "לרדוף" אחרי המשכיר בשל קלקולים תכופים.
- חתמו על פרוטוקול מסירה של הדירה ותארו במדויק את המצב בו נמסרת הדירה וצרפו אותו להסכם השכירות.





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

- יש לכלול בהסכם השכירות תיאור של מצב המושכר, לרבות כל הליקויים הקיימים בדירה (סדקים בקירות, אריחים שבורים וכו') על מנת להימנע מוויכוחים ותשלום סכומים מיותרים במועד סיום תקופת השכירות ולציין באיזה מצב על השוכר להחזירה.
- ככל ויש בדירה פריטים המושכרים יחד עם הדירה (מכשירי חשמל, ריהוט וכו'), יש לפרט אותם בהסכם השכירות ולחייב את המשכיר לתקן כל פריט שניזוק כתוצאה מבלאי טבעי.

#### ➤ **בדיקת עלויות נלוות**

על השוכר להתחייב לשכר דירה בסכום בו יוכל לעמוד ולקחת בחשבון את ההוצאות הנלוות, כגון ארנונה, מים, חשמל, מיסי וועד הבית/ דמי אחזקה וכו'.

#### ➤ **תקופת השכירות**

- יש לציין בהסכם השכירות את מועד תחילת תקופת השכירות- תאריך הכניסה לדירה ואת מועד סיום תקופת השכירות - תאריך פינוי הדירה.
- יש לכלול בחוזה השכירות סעיף המעניק לכם **אופציה להאריך את השכירות** בשנה נוספת, באותם תנאים, במידה וקיימתם את כל התחייבויותיכם ע"פ הסכם השכירות בתקופת השכירות. נהוג להעלות את דמי השכירות בתקופת האופציה ב-5%.
- קבעו **סעיף בחוזה המאפשר לכם להביא לסימו את הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות בהודעה מראש בת 90 יום למשכיר**, מכל סיבה שהיא, או לחילופין סעיף המאפשר לכם לעזוב את הדירה, בתנאי שתמצאו שוכרים חלופיים באותם תנאי שכירות.
- הוסיפו הבהרה שהמשכיר יוכל למכור את הדירה אותה אתם שוכרים, רק בכפוף שזכויותיכם על פי הסכם השכירות לא תיפגענה ושתקבלו על כך הודעה מראש ושתוכלו לבחור האם ברצונכם לסיים את הסכם השכירות במועד המכירה.

#### ➤ **דמי השכירות**

יש לקבוע בהסכם את סך דמי השכירות החודשיים, את מועד תשלומם ואת האופן שבו מבוצע התשלום – באמצעות המחאות (שיקים), העברה בנקאית או כסף מזומן. ככל ומסרתם שיקים מראש לכל תקופת השכירות, צלמו את ההמחאות וצרפו את העתקן כנספח להסכם השכירות.

---

**פז רוטנברג, משד 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



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משרד עו"ד | Law Office

אל תשכחו להגביל את סחירות ההמחאות על ידי מחיקת המילה "לפקודת" והוספת המילים "למוטב בלבד" ועליהן "קרוס". כך תבטיחו שרק האדם שעבורו נרשמו ההמחאות יוכל להפקיד אותן בבנק.

#### ➤ **תשלום מיסים**

**נהוג 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 תבצע ישירות מול השוכר. עם הכניסה לדירה וודאו כי אין חובות קודמות ברשויות ובצעו קריאת מונים.**

#### ➤ **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 לתיקונים**

**בדרך כלל קובעים כי האחריות לתיקון כל נזק הנובע מהשימוש במושכר, לרבות כלפי צדדי ג', יחול על השוכר, למעט נזק הנובע 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). כך- אם דוד השמש הפסיק לפעול, על המשכיר לתקנו. בנוסף, ככל ובבניין מתוכננים שדרוגים או שיפוצים, העלויות היחסיות יחולו על המשכיר. קבעו בהסכם השכירות לו"ז לתיקונים וקבעו כי השוכר רשאי (אך לא חייב) להזמין בעל מקצוע לתיקון הליקוי והמשכיר יחזיר לו את העלויות, בכפוף להצגת אסמכתאות.**

#### ➤ **השימוש במושכר**

- יש להגדיר בהסכם השכירות את **מטרת השכירות**.
- יש להגדיר את **הפעולות המותרות בנכס** ואת הפעולות האסורות בנכס.
- יש להתייחס **לתוספות ולשיפורים שיבצע השוכר במושכר**, לקבוע מי יישא בעלותם ומי יקבל אותם בסיום השכירות. למשל, במידה שהשוכר יתקין במושכר ארונות או מזגנים, על חשבוננו, יש לציין כי אלו יישארו רכושו בתום תקופת השכירות.
- יש לקבוע כי **המשכיר יהא רשאי להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאליים**, אחת לשבוע רק בחודשיים האחרונים בתקופת השכירות.

---

**פז רוטנברג, משרד 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



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משרד עו"ד | Law Office

## מתן בטוחות למשכיר >

כדי להבטיח כי השוכר ישלם את דמי השכירות ו/או תשלומים נוספים למשכיר ו/או לספקי השירותים (עירייה, חברת חשמל, חברת גז, ועד בית וכיוצ"ב) ו/או שיפוי נזקים שיגרום לדירה ו/או ככל ולא יפנה את המושכר במועד, המשכיר ידרוש מהשוכר בטוחות שיאפשרו לו להיפרע בגין נזקיו. הקפידו לפרט בהסכם השכירות את הנסיבות שיובילו למימוש הבטוחות ומתן הודעה מוקדמת על הכוונה לעשות כן.

**הבטוחות הנהוגות בהסכמי שכירות להבטחת חיוביו של השוכר הינם: ערבות בנקאית אוטונומית או פיקדון כספי, שיקים פתוחים לרשויות, ערבות צד שלישי ושטר חוב:**

- **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 2 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.

הבטוחות יימסרו 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 האידיאליות ביותר מבחינת המשכיר הואיל והן ניתנות למימוש מידי.

---

פז רוטנברג, משרד 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

#### ➤ שכירות משנה

ככל והנכם מעוניינים בכך, בקשו להוסיף להסכם השכירות את האפשרות להשכיר חלק מהדירה בשכירות משנה, בפרט כשמדובר בדירה גדולה כודי להקטין את עלויות שלכם השכירות שלכם.

#### ➤ דירות שותפים

סטודנטים וצעירים שוכרים לעתים דירה עם שותפים על מנת לחסוך משמעותית את עלות השכירות. במקרה זה, רצוי שכל אחד מהשותפים יחתום על הסכם שכירות אישי מול המשכיר. כאשר שותפים חותמים על חוזה השכירות ביחד, מספיק שאחד מהם מפר את ההסכם כדי שההסכם יבוטל.

#### ➤ פינוי המושכר

דעו כי הוראות המאפשרות למשכיר, במקרה של הפרת הסכם השכירות על ידי השוכר, לבצע פעולות כמו ניתוק המושכר מחשמל, החלפת מנעולים, השלכת חפצי השוכר מהדירה אינן חוקיות.

#### ➤ הפרה יסודית:

יש להגדיר בהסכם השכירות מהם הסעיפים היסודיים שהפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות. כמובן שתקבענה גם הפרת יסודיות מצד המשכיר-למשל ככל והמושכר לא יימסר לשוכר במועד או ככל ויתברר כי הדירה ו/או תשתיותיה או מערכותיה אינן תקינות. כמו כן, יש לקבוע בהסכם מה הסעדים בגין ההפרה יסודית וכי יתקבלו רק לאחר שההפרה לא תוקנה לאחר מתן התראה בעניין.

לסיכום, אל תתפשרו! פנו לעורך דין המתמחה במקרקעיו ונדלן שילווה אתכם בגיבוש הסכם שכירות אשר ישמור על האינטרסים שלכם. אין המדובר בהוצאה גבוהה והיא משתלמת לאין ערוך לאור הסיכונים הגלומים בשכירות דירה.



פז רוטנברג | Paz Rotenberg  
משרד עו"ד | Law Office



---

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

משרדנו מתמחה בייצוג משכירים ושוכרים בשכירויות של דירות, משרדים ונכסים מסחריים וכן בהענקת ייעוץ וטיפול שוטף בקשר עם השכרת נדלן מניב, במקצועיות, במסירות וביושרה ומעניק שירות משפטי מהשורה הראשונה ללקוחותיו, 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

Fax:09-7447990

[paz@rotenberg-law.co.il](mailto:paz@rotenberg-law.co.il)

[www.rotenberg-law.co.il](http://www.rotenberg-law.co.il)

---

**פז רוטנברג, משרד 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