



## "מדע ההשכרה"

### המדריך השלם למשכיר דירה

מזל טוב!

יש לך דירה להשקעה – אולי רכשת אותה זה עתה, ואולי קיבלת אותה בירושה. בכל מקרה, אנו בטוחים שאם אתה קורא מדריך זה, מה שעומד כרגע לנגד עיניך זה הרצון להשכיר את הדירה וליהנות מדמי השכירות. אתה גם רוצה שהדבר יעשה בצורה הטובה והבטוחה ביותר כך שתוכל להמשיך את חיך ועיסוקיך היומיומיים בשלווה ובלי טרדות.

אז רגע לפני שאתה רץ ללוח המודעות השכונתי או הווירטואלי לפרסם מודעת "דרושים שוכרים", בוא נלמד ביחד, כיצד להשכיר את הנכס שברשותך בדרך הנכונה והבטוחה ביותר.

במדריך זה, ריכזנו בעבורך את כל השלבים והטיפים של 'עשה ואל תעשה', המבוססים על שנים רבות של ניסיון מצטבר בייצוג משכירים ושוכרים ועריכת הסכמי שכירות שונים ומגוונים. חזינו כיצד תהליכים והסכמים לא טובים נגמרים בקרבות משפטיים בבתי המשפט תוך גרימת נזקים כספיים כבדים למשכירים וכמובן לא אחת גם נזקים לדירות שהם משכירים. וראינו, מצד שני – כיצד, כשהדברים מתנהלים בדרך מסודרת, מובנית ונכונה – מתקיימים יחסי משכיר ושוכר טובים ושני הצדדים מרוצים.

במדריך זה, נקח אותך צעד צעד לאורך כל הדרך, החל מהרגע שבו החלטת שאתה רוצה להשכיר את הדירה שברשותך, נמשיך לשלב שבו השוכרים ייכנסו בשעה טובה לדירה, נסיים בשלב שבו השוכרים מסיימים את תקופת השכירות ומחזירים לרשותך את הדירה כשהיא במצב טוב ותקין, וכמובן כשהיא נקייה מחובות.

במדריך זה, נשיב על שאלות רבות הקשורות להשכרת דירות, כגון: האם לחתום קודם על זכרון דברים? מה הם הבטוחות שמקובל לקבל משוכרים? מה ההבדלים בין הבטוחות השונים? מהו שטר הערבות הורוד הנמכר בדואר – ערבות אוואל? באילו רשויות צריך לבצע ואיזה פעולות בקשר עם השכרת דירה? מהי האחריות המוטלת על בעלים של דירה ביחסיו מול השוכרים במהלך תקופת השכירות?

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



המדריך בנוי ממספר חלקים, המתייחסים לשלבים השונים של השכרת הדירה שברשותך:

- אילו פעולות דרושות בטרם השכרת הדירה?
  - כיצד יש לנהל את תהליך המשא ומתן והחתימה על חוזה השכירות?
  - כיצד על המשכיר להתנהל בתקופת השכירות – מהם חובותיו ומהם זכויותיו כלפי השוכר?
  - ולבסוף – אילו פעולות דרושות בסיום השכירות?
- בסוף המדריך צירפנו כשירות ללקוחותינו, נוסח בסיסי של חוזה שכירות, ללא עלות, המשלב את מרבית הכלים המשפטיים שמפורטים בדוח זה.
- המלצתנו כמובן להסתייע בעורך דין מיומן לצורך ביצוע התאמות ושינויים בחוזה זה, כמו בכל מסמך משפטי אחר, ואין בזמינות החוזה לציבור הרחב כדי לשמש תחליף לייעוץ משפטי פרטני.
- אנו בטוחים שתמצאו את המדריך מועיל ושימושי.

## ב ה צ ל ח ה !!!

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.

כל הזכויות שמורות לשיפמן, ספיר, שטורם ושות' – משרד עורכי דין



## הפעולות הנדרשות מהמשכיר לפני השכרת הדירה

### פרסום הדירה

כן, כולנו מכירים את אתרי האינטרנט השונים שבהם ניתן לפרסם דירה להשכרה, ובחנים כגון – "יד 2", HOMELESS, WINWIN ועוד.

אין ספק שמדובר באתרים ידועים ובעלי מוניטין, שתנועת השוכרים הפוטנציאליים בהם הינה ערה ומשמעותית. אבל חשבו לרגע, האם יש לכם פנאי וכוח (נפשי) להתעסק בכמויות האנשים שיגיעו אליכם בעקבות הפרסום, במיוחד בימים אלה, בהם מחירי הדירות נסקו פלאים, ורבים וטובים פשוט אינם יכולים להרשות לעצמם רכישת דירה. כך, באופן טבעי, מספר האנשים ה"מנותב" לשוק השכירות, גדל באופן משמעותי. באיזורים מבוקשים במרכז תל אביב ואפילו בערי הלווין של תל אביב וכך גם בערים גדולות אחרות כמו ירושלים וחיפה, מדובר באלפי שוכרים פוטנציאליים בכל זמן נתון.

לכן, נסו לשקול אלטרנטיבה אחרת לפרסום באינטרנט – שכירת יועץ נדל"ן, או מתווך.

נכון – שכירת שירותי המתווך כרוכה בתשלום עמלה (בדרך כלל של חודש שכירות + מע"מ). אבל, ניתן לומר שבמקרים רבים תוכלו להגיע לסיכום מוקדם עם המתווך כך שהוא יקבל עמלה מהשוכר בלבד.

מדוע כדאי לכם להשתמש בשירותיו של המתווך?

- המתווך יוכל לשמש כ"מסננת", והוא זה שיציג את הדירה לציבור השוכרים הפוטנציאליים.
- המתווך הוא זה שיציג את דרישותיך כמשכיר ולמעשה ישמש חיץ בינך לבין הפונים הרבים. בסופו של דבר יוכל מתווך טוב (ראה טיפים בהמשך לבחירת מתווך) לצמצם את הבחירה בין 2-3 שוכרים בלבד וכך תוכל כבעלים של הדירה לבחור בעצמך את השוכר המתאים ביותר בדרך הקצרה והתכליתית ביותר:

○ ללא מטרדים מיותרים,

○ ללא בזבז של שעות,

○ ללא ריצות ואינסוף שאלות וטלפונים שחוזרים על עצמם.

- אם אתה משכיר דירה בת"א, אתה ממש לא רוצה את כאב ראש הזה לעצמך...

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.

כל הזכויות שמורות לשיפמן, ספיר, שטורם ושות' – משרד עורכי דין



## בחירת מתווך

מתווך טוב הוא נכס. אתר את המתווך הטוב ביותר שתוכל. מתווך ששולט באיזור בו מצויה הדירה. מתווך מהימן, מתווך שמבין את הדרישות שלך כבעל הנכס.

קבל המלצות ואל תהסס לערוך מחקר שוק קטן בטרם החלטה. אל תהסס להשקיע זמן ומשאבים באיתור מתווך טוב. זכור – בידו של מתווך טוב היכולת לשכנע את השוכרים להסכים לתנאיך ובעיקר לשכר הדירה שאתה מבקש.

אותו מתווך ישמח להציג את הדירה שלך גם בפעם הבאה, כשהדירה תתפנה ותועמד בשוק השכירות פעם נוספת.

אגב, מתווך מאחת הרשתות המוכרות אינו בהכרח מתווך טוב יותר. יש לו אמנם קשרים בסניפים אחרים, אולם תוכל לאתר מתווך טוב גם מחוץ לרשתות.

## הכנת הדירה והצגתה לשוכר

זהו שלב קריטי במהלך קליטת השוכר לדירה שבבעלותך.

פעמים רבות בעלי דירות מזניחים את השלב הזה במסגרת השיקולים ושוכחים ששוכר טוב מחפש דירה טובה.

על כן, אל תזניח את הדירה. שפץ אותה, דאג שלא יהיו בה ליקויים ופגמים. דאג לצבוע אותה. דאג לצנרת. תקן את כל הרטיבויות. תקן את דוד המים. תקן את המנעולים. גרום לדירה להראות מושכת, אחרת מצבה ירתיע שוכרים טובים.

זכור, דירה מתוחזקת ובמצב תקין, גם תמנע בעתיד חיכוכים וסכסוכים עם השוכר. השקט שלו = השקט שלך.

אם ברצונך שהנכס יהיה מניב ולא מעיק – טפח אותו ודאג לתקינותו. עוד לפני שהשוכרים הפוטנציאליים מבקרים בדירה. אם תזניח את הדירה, לא תהיה ראוי לשוכרים טובים שמשלמים בזמן ומשלמים טוב.

זכור: מוטב להשקיע כמה מאות שקלים ואולי אפילו כמה אלפי שקלים בודדים לפני השכירות בשיפוץ והסדרת ליקויים, מאשר להפסיד שוכרים במשך חודש או חודשיים של חיפושים המהווים אובדן הכנסה מדמי שכירות, סכום העולה בדרך כלל על סכום ההשקעה הנחוץ להשבחת הדירה בטרם השכרתה.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



בעת המפגש עם השוכרים הפוטנציאליים, הסבר להם בסבלנות על הדירה ועל מערכותיה, על הסביבה וכו'. הסבר מפורט שכזה, ימנע אי הבנות בעתיד. אפשר אפילו להרחיק ולהשקיע בהכנת הסבר כתוב – כך שבאמת הכל יהיה ברור, כתוב ומתועד.

### בחירת השוכר/ים

מערכת היחסים עם שוכר היא לא "חתונה קתולית" וניתן לנתק אותה, אבל ספרו זאת לבעלי דירות שמורטים שערוותיהם בגלל שוכרים גרועים – כאלה שמנדנדים על מצב הדירה, כאלה שלא משלמים בזמן ובעיקר כאלה שלא משלמים בכלל (גם לא לרשויות) וגורמים נזקים לדירה. והגרוע מכל, אותם שוכרים גם לא מפנים את הדירה במועד ומגדילים את נזיקהם של המשכירים.

לכן בחירת השוכר הוא שלב קריטי בתהליך ההשכרה.

ראשית, הצג את ציפיותיך מהשוכר והצג באופן ברור את תנאי השכירות.

להלן מספר תנאים שיכולים להיות רלבנטיים ולהשפיע על ההחלטה שלך ושל השוכר ושיש להתייחס אליהם בשלב בחירת השוכרים:

- כמה בני משפחה / שותפים יחלקו את מגוריהם בדירה.
- מטרת השכירות – מדריך זה מתייחס אמנם רק לשכירות שמטרתה **מגורים**, אך היבטים רבים מהאמור בדוח זה נכונים ויחולו גם במידה והשכירות היא למטרה אחרת (כגון ניהול משרד, עסק, חנות ועוד).
- דמי השכירות.
- תקופת השכירות.
- הגבלות בדבר כניסה של בעלי חיים.
- הגבלות בדבר עישון.
- הגבלות על רעש.
- הגבלות אחרות שייתכן ורלבנטיות לדירה שלך מכל סיבה שהיא (למשל בגלל יחסים מסויימים עם שכנים...)

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



- סוג והיקף הבטחונות והבטוחות שאתה מבקש מהשוכר
- הרשאה לכניסה לדירה או לחלקים אחרים המושכרים ביחד איתה (גינה, מחסן, חנייה וכו').
- דרישות מיוחדות לשמירה על הדירה ומערכותיה (למשל גנן לתחזוקת גינה – כשמדובר בבית פרטי, טיפול שנתי במערכות מורכבות כגון: מזגן, בריכה, ועוד).
- בהמשך, שאל את השוכר הפוטנציאלי מספר שאלות שחשוב לקבל עליהן מענה כבר בשלב זה, טרם הכניסה לדירה:
- רקע משפחתי – מהיכן מגיע, היכן ההורים (אם המדובר בשוכר צעיר כגון חייל או סטודנט).
- כיצד השוכר מתכוון לממן את שכר הדירה – בקשו לראות תלושי שכר עדכניים.
- מה הן תוכניות המגורים שלו – מבחינת תקופת השכירות.
- מיהם האנשים שיערבו עבור השוכר לקיום התחייבויותיו – מה קירבתם אליו, מה יכולת ההשתכרות שלהם (בקש לראות תלושי שכר עדכניים שלהם).
- האם יש משכירים קודמים שניתן לקבל מהם המלצה – זו שאלה לא מאוד מקובלת בארץ, אך בהחלט יש מקום לנסות ולקבל המלצות כאלה.
- זכור – אין הבדל בין משכיר המשכיר את דירתו לבין בנק הנותן הלוואה! שניכם נותנים נכס יקר ל"לווה" בשכירות לזמן מוגבל, ועל השימוש באותו נכס יקר, משלם הלווה ריבית שבמקרה של השכרת דירה, נקראת דמי שכירות. אם אי פעם לקחת הלוואה בבנק, אתה בטח יודע שהבנק אינו נותן הלוואה כל כך מהר מבלי להציב תנאים, מבלי שהשתכנע בדבר כושר החזר וכושר פרעון ומבלי לקבל ערבויות וערבים מתאימים.
- אם נדרש, הצג זאת כך גם לשוכרים הפוטנציאליים, הם בודאי יבינו טוב יותר מדוע אתה "יורד לחייהם" עוד בטרם השכרת להם את הדירה.
- חשוב לעמוד על טיבו של השוכר. ויחד עם זאת, אל תהסס לעשות שימוש באינטואיציה שלך, לפעמים היא טובה יותר מכל "כלי" החלטה אחר. השתמש בשכל הישר. אל תיתן לדעות קדומות להכשיל אותך בבחירה.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



## משא ומתן מול השוכר

הדירה שייכת לך ואנו משוכנעים שאתה רוצה את השוכר הטוב ביותר שישלם את שכר הדירה הגבוה ביותר והכל, בתנאים שלך. אלא שבחיים, צריך לפעמים להתפשר ולו במעט.

השכרת דירה היא עיסקה מסחרית לכל דבר ועניין ומעורבים בה אינטרסים של שני צדדים – אתה כבעל הדירה מצד אחד והשוכר מצד שני. אתם צריכים להגיע לעמק השווה ולהסכמות ברורות וחד משמעיות בקשר לעסקה.

במסגרת המשא ומתן לקראת חתימת חוזה השכירות, התמקדו בנושאים החשובים:

- תקופת השכירות ואופציות להארכתה.
- דמי השכירות והעלאתם בתקופת האופציה.
- תנאי התשלום והצמדתם למדד לאורך תקופת השכירות.
- בטחונות להבטחת תשלום דמי השכירות ותשלומים נוספים – פירוט בהמשך.

חשוב לנהל את המשא ומתן הזה, ולהגיע להסכמות עקרוניות, עוד בטרם הכנת חוזה שכירות, על מנת לא לבזבז זמן לאחר מכן בהכנת טיוטות רבות של חוזה שכירות.

במסגרת המו"מ נסו להבין את צרכי השוכר. היו נחויים, אבל רגישים וקשובים. שוכר שיקבל את תנאיכם ויקבל מכם "הקלות" – לא ישכח זאת. הוא יהיה שוכר טוב יותר וישמור על הדירה. גם כשיעזוב את הדירה, ימליץ עליכם ועל הדירה. בעלים נוח וקשוב הוא ערובה להשכרה מתמדת והמשכית בדירה.

שימו לב, לא מעט פעמים, דווקא השוכרים שאין להם שום בעיה עם כל דרישה שתציגו, ומוכנים לשלם מיד ובמזומן וכו' – מתגלים אחר כך כנוכלים הגדולים ביותר. הצגת שאלות ותחקור בסיסי כפי שהצעתי מוקדם יותר בדוח, עשויה לסנן את אותם אנשים.

## זכרון דברים – כן או לא?

זכרון דברים הינו מסמך קצר המפרט את עיקרי ההסכמות בין שני הצדדים. לא כאן המקום לפרט את פסיקות בתי המשפט לגבי תוקפו המשפטי של זכרון דברים וההשלכות על הצדדים לו; רק נציין בקצרה שככלל אצבע, עדיף לא לחתום על זכרון דברים, אלא לסכם עם השוכר, בעל-פה, את תנאי השכירות ולגשת מייד להחלפת טיוטות של חוזה השכירות עד לשלב החתימה על חוזה שכירות סופי.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



רצוי וניתן לקבל מהשוכר דמי קדימה בגובה שבוע שכר דירה כ"דמי רצינות", שיקוזזו מדמי השכירות החודשיים הראשונים בעד הדירה. אם יחזור בו השוכר לאחר שהגעתם לסיכום עקרוני, אתם רשאים "לחלט" – כלומר – להותיר בידכם את "דמי הרצינות" כפיצוי.

### **חתימה על חוזה השכירות**

בשעה טובה, בחרתם שוכר וסיכמתם איתו את עקרונות השכירות. עתה יש לעגן את העקרונות הללו בחוזה שכירות מסודר.

בשום אופן, אל תוותרו על חוזה שכירות מסודר ומפורט.

וכמו שהמלצנו, החלו בהחלפת טיוטות רק לאחר שסיכמתם את כל התנאים החשובים.

### **חוזה שכירות קנוי? האם להוריד חוזה שכירות מהאינטרנט?**

בשלב זה מתעוררת אצלכם השאלה – האם להשתמש בחוזה שכירות קנוי? האם להוריד נוסח של חוזה שכירות מהאינטרנט? או אולי הגיע הזמן לפנות לעו"ד המתמחה בדיני מקרקעין? אז בטרם תלחצו על סמליל ה-Download באיזה אתר אינטרנט כלשהו המספק חוזים בחינם, קראו את הקטע הבא וחשבו שנית:

אם אתם טיפוסים הרפתקניים, אוהבי סיכון ומנסים לחסוך בכסף – השתמשו בחוזה "סטנדרטי" כזה שקיים בכל חנות לצורכי משרד או באתרים שונים ברשת האינטרנט; זה בסדר, זה אפשרי, אני מכיר כמה וכמה אנשים שעשו זאת ונשארו בחיים הדירות הושכרו לשוכרים טובים וכולם מרוצים.

אבל, אם אתם שונאי סיכון, לא מחפשים הרפתקאות, לא סומכים על "סטנדרט", רוצים לדעת שלחוזה יש "אבא ואמא" ורוצים לוודא שחוזה השכירות מותאם לצרכים הספציפיים שלכם ולדירה או הבית שאתם משכירים, אני ממליץ לכם בחום לשכור את עזרתו של עו"ד המתמחה בנדל"ן. לעורך-דין המתמחה בנדל"ן, יש ניסיון רב בחוזים מסוג זה ולכן יוכל להבין טוב יותר את הסיבוכים האפשריים, את הדרכים לפתרון ובנוסף, יש לו הנסיון והיכולת לנסח את סעיפי החוזה כך שהם יהיו ברורים וחד משמעיים. עו"ד טוב, יגן על זכויותיכם ועל דירתכם מפני תקלות אפשריות. וכמו בכל שירות שאותו אנחנו רוכשים – לשלם לעו"ד בעד שירותיו במקרה שכזה יוריד מכם עול, יחסוך לכם זמן ויבטיח את זכויותיכם מול השוכר.

אם הדירה היא השקעה שלכם, ראו בשכר הטרחה שתשלמו לעורך הדין כחלק מההשקעה ולא כהוצאה. אל תשכחו – ייצוג משפטי הולם יבטיח את זכויותיכם ואת ההנאה מפירות השקעתכם, בנכס היקר ביותר שיש ברשותכם.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.





### ריכוז התנאים החשובים בחוזה השכירות

אם שכרת את שירותיו של עו"ד – העבר אליו את רשימת התנאים המוסכמים בינך לבין השוכר, ובקש מעוה"ד להכין טיוטה ראשונה לחוזה השכירות.

חשוב – אל תסכים בשום אופן, שהשוכר יכין את הנוסח הראשוני. זה מתכון כמעט בטוח לחוזה גרוע מבחינתך, כבעלים של הדירה, שידרוש שינויים ותיקונים משמעותיים ועלול להוביל ל"פיצוץ" העסקה. על כן, התעקש על הכנת הנוסח הראשון שיועבר מטעמך אל השוכר.

קרא את הטיוטה בטרם תעביר אותה אל השוכר, וודא שכל ההסכמות אליהן הגעת עם השוכר קיבלו ביטוי בגוף החוזה. כמו כן, שים לב שהחוזה כולל התייחסות לנושאים הבאים:

1. אחריות לתיקונים בדירה – מקובל שהשוכר אחראי על מצב הדירה וצריך לשמור אותה במצב שבו קיבל אותה לידיו, למעט בלאי משימוש רגיל וסביר בדירה ומערכותיה. כן, השוכר אחראי גם לתיקון המזגן והחלפת גז (אבל סכמו זאת במפורש ומראש), לתיקון סתימות בכיור או בשירותים ולתקינות התריסים החשמליים. "בלאי סביר" הוא מונח מעורפל ובמקרה של חילוקי דעות עם השוכר – גלו הבנה, והפעילו את מבחן "השכל הישר". דוגמאות לבלאי סביר שתיוקו באחריותך כמשכיר: קילוף בתקרה, רטיבות במקלחת, נפילת אריחי קרמיקה במטבח או בשירותים, ברז חלוד וכיו"ב.

כדי להימנע מויכוחים עם השוכר בהמשך, מומלץ לערוך במועד הכניסה לדירה "רשימת תיקונים" ולבצע בדיקת למערכות השונות שבדירה: חשמל, גז, מים, מזגנים וכיו" (דוגמא בסוף הדוח). בתום הבדיקה הקצרה חותמים שני הצדדים על הרשימה ומצרפים אותה לחוזה. אבל על כך, נרחיב בהמשך.

במקרים כאלה ודומיהם, עדיף לא לריב עם השוכר, במיוחד אם מדובר בשוכר טוב. זכרו כמה מאמצים, טרחה וכסף השקעתם בחיפוש ואיתור שוכר טוב (דמי עמלה למתווך, שכר טרחת עו"ד, הוצאות פרסום, בזבוז זמן להצגת הדירה, ועוד). שלמו את עלות התיקון, שהרי בדרך כלל ממילא מדובר בהוצאה זניחה ביחס לדמי השכירות השנתיים, ששומרת ומשביחה את הנכס שברשותכם. חסכו מעצמכם עימותים וויכוחים. זכרו את הכלל ל"דירה טובה מגיע שוכר טוב".

2. תשלומים – יש חשיבות גדולה לאופן שבו נגבים תשלומי השכירות. חשוב לסכם האם התשלום נעשה מראש לחצי שנה, לרבעון או לשנה שלמה. האם במזומן או בשיקים. יש לבדוק על שם מי השיקים שנמסרים לידיכם.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



3. ביטוח – אם בכוונתכם להשכיר דירה הכוללת ציוד שלכם כגון מזגנים, ריהוט, מכשירי חשמל או אלקטרוניקה, מומלץ לעשות ביטוח שיגן על הדירה ועל התכולה במקרה של נזקי שריפה, גניבה ו/או נזקים אחרים כפי שיוגדר בפוליסה.

4. בטוחות – זהו אחד הנושאים החשובים ביותר בחוזה השכירות ובכלל כמעט בכל עסקה מסחרית. במקרה של שכירות, הבעלים של הדירה מעביר לאדם זכות לשימוש בנכס תמורת תשלום. אולם התשלום החודשי אין בו די כדי לפצות את הבעלים של הדירה בשורה של מקרים אפשריים: פיגור בתשלומי השכירות, אי תשלום דמי השכירות, נזקים לדירה, אי תשלום מיסים הקשורים עם הדירה ו/או השימוש בה ועוד. בכל המקרים הללו, נגרמים לבעל הדירה נזקים כבדים המכרסמים בתשואה שמניבה הדירה. לשם כך נוצר מוסד הבטוחות או הבטחונות.

ישנם מספר סוגים של בטחונות. הנה רשימה של הבטחונות הנפוצים והידועים שעומדים לרשות משכירי דירות:

א. ערבות בנקאית אוטונומית – זוהי הבטוחה הטובה ביותר שניתן לקבל מצד לחוזה. זוהי בעצם ערבות שמעמיד בנק מסחרי לטובה המוטב, במקרה שלנו המשכיר, אשר רשאי לפרוע אותה בהתקיים התנאים המופיעים בחוזה שמכוחו הערבות הזו מונפקת. בחוזה שכירות, בדרך כלל מדובר במקרים של הפרה יסודית של החוזה כמו למשל אי תשלום דמי השכירות החודשיים או אי פינוי הדירה במועד המוסכם. הערבות הבנקאית ניתנת למימוש בהודעה לבנק בלבד ולפיכך הינה הבטוחה הקלה ביותר למימוש והבטוחה ביותר, כי היא ניתנת על ידי גורם שיעמוד בתשלום הסכום הנקוב בערבות. מלבד זאת, הערבות היא אוטונומית, כלומר מימושה לא מותנה בד"כ בתנאים כלשהם למעט הודעה לבנק כאמור.

בשל קלות המימוש של בטוחה זו, מסרבים מרבית השוכרים למסור ערבות כזו למשכיר מחשש שיממש אותה גם כשאינן סיבה אמיתית. היא גם יקרה למדי. ניתן לפתור זאת על ידי התחייבות של המשכיר לכך שהערבות הבנקאית תחולט (קרי, תמומש) אך ורק בהתאם לתנאי חוזה השכירות ולא סתם במקרה של הפרה קלה וכמו כן לאשר לשוכר שהערבות תופקד בנאמנות אצל עורך הדין של המשכיר, שרק הוא זה שיהיה רשאי לממש את הערבות לטובת המשכיר בתנאי שהשתכנע שאכן השוכר מפר הפרה יסודית את תנאי החוזה ויש הצדקה למימוש הערבות.

אם הצלחתם להגיע לסיכום עם השוכר בדבר מסירת ערבות בנקאית, דאגו שהיא תהיה בתוקף לתקופת השכירות ובנוסף לתקופה של 3 חודשים לאחר תום

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף ליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



השכירות. בפרק זמן זה תוכלו לוודא שלא נותרו חובות של השוכר בגין דמי שכירות ושאינן נזקים בדירה המצדיקים את חילוט הערבות.

גובה הערבות – מקובל להעמיד את הערבות על סכום שווה ערך ל- 3-4 חודשי שכירות, הכל תלוי בסוג הנכס המושכר ובגובה הסיכונים האפשריים. כאשר מדובר במקרה שבו הנכס המושכר הינו דירת יוקרה או שיש בדירה ציוד וריהוט יקרים מאוד או בכל מקרה שהנכס המושכר הוא בית פרטי / וילה / קוטג' / דופלקס וכו' ששוויים גבוה מאוד – התעקשו על קבלת ערבות בנקאית מהשוכר.

תופתעו לגלות שבסופו של דבר, השוכר מבין את חשיבות העניין עבורכם ויטעים בסופו של מו"מ לתת לכם ערבות בנקאית. מניסיון, אם תיטיבו להסביר את חשיבות העניין עבורכם, וכי לשוכר אין מה לדאוג כל עוד ישכיל לשמור על הנכס ולשלם את תשלומיו בזמן – תוכלו להגיע להסכמה בנושא הערבות הבנקאית.

ב. פקדון כספי – דרך אחרת ומצויינת להבטיח את דמי השירות ושמירה על הנכס שבבעלותכם, הינה פיקדון כספי. כלומר, לקבל מהשוכר סכום כסף מזומן, ללא קשר לתשלום דמי השכירות השוטפים. סכום זה, יושב לשוכר רק לאחר תום תקופת השכירות.

גם במקרה זה, מקובל לגבות סכום במזומן המשקף 3-4 חודשי שכירות.

הפיקדון יישמר ככזה אצל המשכיר בפיקדון חודשי מתחדש וישמש אך ורק במקרה של הפרת חוזה השכירות מצד השוכר.

ג. גביית דמי שכירות בתחילת השכירות עבור תום השכירות. למשל, גביית דמי השכירות בגין החודשיים האחרונים של תקופת השכירות כבר בתחילת השכירות (בנוסף לגביית דמי השכירות עבור החודש או החודשיים הראשונים). במצב זה, השוכר יהיה פטור מתשלום דמי השכירות בסוף התקופה, בהתאם למה ששילם כבטחון בהתחלה. מצב זה שונה מפקדון כספי (הבטוחה שהוסברה בסעיף הקודם).

אמנם, אין למשכיר כספים שאותם הוא צריך להחזיר לשוכר בתום תקופת השכירות, ומבחינה זו, זה אולי מקל על ההתחשבות. מצד שני זהו ביטחון חלש יותר. אם למשל הנזק שיש למשכיר נובע מאי פינוי הדירה בזמן, העובדה שדמי השכירות עבור התקופה האחרונה שולמו לו מראש בתחילת השכירות אינה מסייעת לו. זאת משום שהנזק מתחיל להיווצר אחרי שה"בטוחה" הפכה מ"בטוחה" נוספת מעל דמי השכירות לדמי שכירות רגילים. גם במקרים שבהם

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



הנזק מתגלה רק בסמוך לאחר תום השכירות (כגון חובות ברשויות, נזקים פסיים בדירה), לא יהיה למשכיר בטוחה שממנה יוכל להיפגע. הפתרון לכך, קבלת בטוחות נוספות מהשוכר, כגון: שטר חוב, ערבים ושיקים לביטחון.

ד. שטר חוב – שטר חוב הינו מכשיר נפוץ ביותר בעולם ההשכרה. משמעות השטר הינה התחייבות של עושה השטר (השוכר במקרה שלנו) לשלם את הסכום הנקוב בשטר החוב למוטב (או המשכיר במקרה שלנו). את הסכום הנקוב בשטר ניתן להשאיר פתוח ואז המשמעות היא שההתחייבות אינה מוגבלת בסכום. ההתחייבות היא בכפוף להתקיימות תנאים בחוזה השכירות מכוחו נרשם השטר. כלומר, אם השוכר והמשכיר מסכמים שבמקרה של אי סיוד הדירה בתום השכירות יהיה המשכיר זכאי להגיש את השטר לביצוע, הרי המשכיר יהיה זכאי במקרה כזה לפתוח תיק בלשכת ההוצאה לפועל ולנקוט בהליכים כנגד השוכר למימוש הסכום הנקוב בשטר (לא צריך בהכרח להיות קשר בין סכום השטר לסכום הנזק).

שימו לב, בלשכת ההוצאה לפועל לא מתבצע הליך אוטומטי לגביית שטר החוב לאחר פתיחת התיק בלשכת ההוצאה לפועל. בשלב זה, השוכר יהיה רשאי להתנגד לסכום השטר או לעצם הגשת השטר וההליך יכול שיעבור מסמכות ההוצאה לפועל לבית משפט שלום ויכול להיות שיתנהל משפט שלם. בכל אופן, לא כאן המקום להרחיב בנושא זה.

כולנו מכירים את טופס שטר החוב הורוד הנמכר ברשות הדואר, שעליו רשום "ערבות אוואל" – המשמעות היא ביטחון על ביטחון. כלומר, מעבר להחתמת השוכר על השטר עם התחייבות אישית שלו לפצות את המשכיר במקרה של גרימת נזק למושכר או אי תשלום דמי שכירות, מתחייב השוכר להעמיד לרשות המשכיר ערב אחד או יותר שגם הם יערבו לקיום ההתחייבויות שלו כחייב העיקרי.

בהסכמי שכירות, מקובל בדרך כלל לדרוש ששני ערבים טובים יחתמו על אותו שטר ערבות אוואל.

ה. שיקים לביטחון –

1. מדובר על שיק אישי של השוכר העשוי לפקודת המשכיר, חתום על ידי השוכר בסכום המהווה 5-6 חודשי שכירות. עדיף לפצל את הסכומים כדי שלא תצטרכו להגיש להוצל"פ שיק בסכום גדול מהנזק, ולשלם אגרה מיותרת.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



2. "שיקים לבטחון" לרשויות. אלו שיקים רגילים הנמשכים מחשבון השוכר ועשויים לפקודת ועד הבית, חברת החשמל, חברת הגז, העיריה ותאגיד המים המקומי, זאת בשונה מהבטוחה הקודמת (שהם שיקים "לפקודת המשכיר"). אין למלא בהם סכומים כלשהם ו/או תאריכים, כי הם נועדו להבטחת תשלומים לגופים הללו, רק אם השוכר לא יסדיר במהלך השכירות ועד לתום התקופה בה הוא מתגורר בדירה. במקרה שבו אתם נאלצים לעשות שימוש בשיקים האלה או בחלק מהם, מלאו את הסכום והתאריך הנכונים ושלמו בשיק זה.

טיפ חשוב: דאגו להחתים את השוכר על כל אחד מהשיקים לביטחון במועד קבלת השיקים מהשוכר בתחילת תקופת השכירות. החתמת ערב על גבי השיקים בנוסח הבא "הנני ערב לפירעון שיק זה", תוסיף דרגת ביטחון גבוהה יותר (על משמעות הערבות, ראה פסקה ו' להלן).

#### ו. ערבים -

ערב הינו אדם (צד ג') אשר מתחייב לשלם ו/או לפצות מישהו (צד א'), במקרה שלנו את המשכיר, כאשר התחייבויות של אדם אחר (צד ב'), במקרה שלנו השוכר, אינן מקוימות. כלומר, במידה והשוכר אינו מקיים את התחייבויותיו כלפי המשכיר, הערב ייאלץ לשלם למשכיר את סכום ההתחייבויות או הנזקים לדירה, למרות שהוא בכלל לא היה צד לחוזה. הערב, אינו צד לחוזה, אבל משמש עבור המשכיר "כיס" נוסף שממנו ניתן להיפרע במקרה שבו השוכר אינו מקיים התחייבויותיו – החל מאי תשלום דמי שכירות, וכלה בנזקים שנגרמים כאשר השוכר נשאר בדירה לאחר תום השכירות, או חובות עבור תשלומים שוטפים אחרים החלים עליו בקשר עם הדירה (חשמל, מים, ארנונה, ועד בית ועוד).

שימו לב, הערבות בד"כ, אם לא נכתב אחרת, אינה מוגבלת בסכום, וזאת בשונה מהבטוחות האחרות שצויינו לעיל (שיק, שטר חוב). הערבים מתחייבים לשלם למשכיר, כל סכום ו/או הוצאה ו/או חוב ו/או נזק שנגרמו על ידי השוכר נכון, לא ניתן לממש את הערבות לחוזה השכירות בהוצאה לפועל אלא אם הערבות היא לשיק או שטר חוב, אולם עדיף חוזה שכירות ביד עם ערבים טובים מאשר חוזה שכירות בחתימת השוכר בלבד.

מכיוון שהערבים הם הביטחון שלכם, הכיס הנוסף, דאגו לבדוק בקפידה מיהם הערבים. בדקו את זהותם, אמתו את זהותם באמצעות זיהוי פיסי בליווי תעודת זהות או רשיון נהיגה. בקשו לדעת ממה הם מתפרנסים ובקשו לראות תלושי שכר עדכניים המעידים על יכולת ההשתכרות ומקום העבודה שלהם, ממש כאילו אתם בנק המעמיד להם הלוואה.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לליעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



"ערב טוב" פירושו ערב שקיימת אפשרות סבירה שיעמוד בהתחייבותו כלפיך המשכיר, בשעה שהשוכר מפר את החוזה.

פעמים רבות ערב שיש לו קשר משפחתי הדוק אל החייב העיקרי (כלומר השוכר) מפעיל לחצים על השוכר כדי להימנע מלשלם את חובותיו למשכיר. כלומר, הערב ידע לאתר את השוכר החייב במידת הצורך, יש לו אינטרס שהכסף לא יצא מכיסו אלא מהכיס של החייב האמיתי.

ערב, יכול לשמש כלי להפעלת לחץ על השוכר ופנייה אל הערב תזרז במקרים רבים את הסדרת חובות השוכר.

יתכן בהחלט שלא תקבל "סיוע" גם מהערבים ובמקרה כזה תיאלץ לנקוט הליכים משפטיים לגביית החוב, גם מהשוכר וגם מהערבים שהעמיד לטובתך במסגרת חוזה השכירות.

הערה – כאשר אתם מחתימים את הערבים על שטר חוב ב"ערבות אוואל" משמעות הדבר שתוכלו לנקוט נגד הערבים הליכים ישירים בלשכת ההוצאה לפועל, זאת בשונה מערבים החתומים רק על חוזה השכירות, שאז ניתן לנקוט נגדם הליכים משפטיים בבית משפט בלבד – דהיינו, צריך להגיש נגדם תביעה, לנהל הליך שיכול להיות לפעמים יקר וממושך הכולל הבאת ראיות וכו'. לעומת ההליך בהוצאה לפועל שהוא פשוט יותר ואינו כולל בדרך כלל התדיינות והבאת ראיות. עם זאת, ערבים לשטר חוב מצויים בחיסרון לעומת ערבים לחוזה השכירות ועל כן, התעקשו לקבל מהשוכר שטר חוב חתום ב"ערבות אוואל"!

### **האם לבקש בטוחות מסוגים שונים?**

בהחלט כן. לעולם לא תוכלו לקבל מהשוכר ערבות בנקאית במלוא סכום הנזקים ו/או התשלומים שיכול והשוכר ישאר חייב בתום השכירות. לכן, דאגו לקבל מהשוכר מס' סוגי בטוחות, כדי למזער ככל שניתן את החשיפה שלכם לנזקים שעלולים להיגרם מהשוכר. השילובים המקובלים: שיקים לביטחון, שטר חוב בסכום של 6-8 חודשי שכירות, ערבות של שני ערבים על שטר החוב ועל כל אחד מהשיקים, שנמסרים כתשלומי שכירות, לרבות השיקים השונים שנמסרים לכם כביטחון, וכמובן ערבות של שני ערבים טובים לחוזה השכירות ולשיקים ו/או לשטר הבטחון.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.



## **חתימה על החוזה, קבלת התשלומים, הבטוחות ומסירת הדירה**

בשעה טובה השלמתם את החוזה מול השוכר, הגעתם להסכמות על כל הנושאים.

סכמו עם השוכר מועד לחתימה, ובמעמד החתימה על חוזה השכירות, דאגו לקבל את כל התשלומים בעד שכר הדירה בהתאם לסיכום ביניכם.

כמו כן, דאגו לקבל את השיקים לביטחון, שטרי החוב, ערבות בנקאית או ערבות אחרת כפי שסוכמה.

לאחר מכן, גשו לדירה וערכו פרוטוקול/ רישום מסירה ובו פרטו את כל הליקויים בדירה והתיקונים הנדרשים. בידקו את כל מערכות הדירה (חשמל, מים, גז, מיזוג אוויר וכו'), רישמו את קריאות המונים של מוני החשמל, המים, הגז.

לאחר שהשלמתם את הפעולות המתוארות, מסרו את מפתחות הדירה לשוכר.

שיהיה בשעה טובה!

## **במהלך תקופת השכירות**

בשלב זה, דאגו למעקב שדמי השכירות מועברים כסדרם לחשבון הבנק שלכם, או זכרו להפקיד את השיקים הדחויים שבידיכם.

היו קשובים לפניות השוכר במקרה של תקלות בדירה או ליקויים חוזרים ונשנים. זכרו – שוכר מרוצה ירצה להמשיך להתגורר בדירה, ולדאוג לה – אחרי הכל, גם הוא מחפש בעיקר שקט נפשי.

אם תדאגו לאינטרסים שלו, תוכלו ליהנות משנים ארוכות של שקט ותשואה נאה.

## **בתום תקופת השכירות**

### **א. מימוש אופציה**

נותרו מספר חודשים לתום השכירות והשוכר פונה אליכם בבקשה להאריך את תקופת השכירות בהתאם לאופציה שניתנה לו בחוזה. הוא עושה זאת, בדיוק כקבוע בחוזה, 3 חודשים לפני תום שנת השכירות. אתם שוקלים להשיב בחיוב.

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.

כל הזכויות שמורות לשיפמן, ספיר, שטורם ושות' – משרד עורכי דין



בשלב זה, יש לנקוט במספר פעולות:

1. יש לקבל את תשלומי השכירות לתקופה החדשה (תקופת האופציה או ההארכה).
2. יש לוודא שהתשלומים משקפים את הקבוע בחוזה השכירות, בכל הנוגע להצמדת דמי השכירות ולעדכונם בתום התקופה (בדרך כלל מקובל להעלות את דמי השכירות בכ-5%, כתלות בתנאי השוק ויכולת המיקוח שלכם).
3. יש לבדוק ברשויות ובוועד הבית שכל התשלומים השוטפים שולמו על ידי השוכר.
4. יש להחתיים את השוכר על חוזה האופציה, ולוודא שמופיעה בו התייחסות מפורשת לחוזה השכירות הקיים, כך שברור שחוזה האופציה אינו בא לגרוע ו/או לשנות את חוזה השכירות החתום אלא רק להוסיף עליו בכל הקשור לתנאים החדשים לרבות התקופה ודמי השכירות. כך תשמרו על כל זכויותיכם גם בתקופת מימוש האופציה ותוכלו להמשיך ליהנות מהנכס המניב שבבעלותכם.

#### **ב. סיום תקופת השכירות**

מומלץ לסיים את ההתקשרות החוזית באופן מסודר ומכובד.

יש לקבוע פגישה עם השוכר, ולערוך פרוטוקול המתעד את מצב הדירה.

סכם עם השוכר שעם קבלת כל הקבלות והאישורים על ביצוע מלוא התשלומים לועד בית, תאגיד המים, הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, הוא יקבל בחזרה את כל הבטוחות שבידך.

תהליך זה נמשך לעיתים כחודש לאחר שהשוכר עזב את הדירה ולכן ידעו מראש את השוכר על כך.

בכל מקרה של חילוקי דעות עם השוכר, פנה לקבלת ייעוץ משפטי לשמירה על זכויותיך.

#### **סיכום**

השכרה בסופו של דבר, הינה תהליך פשוט למדי.

הבעייה שמשכירים ושוכרים, נוטים לסבך אותו...

נכון, לעיתים אין לנו שליטה על ארועים חיצוניים כגון שוכר חסר מצפון או ערבים המתכחשים להתחייבויותיהם. אולם בסך הכל, מרבית השוכרים והמשכירים הינם אנשים ישרים הנכנסים

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.

כל הזכויות שמורות לשיפמן, ספיר, שטורם ושות' – משרד עורכי דין





למערכת יחסים, לא קצרה, מתוך כוונה טובה. כל אחד מצידו הוא – לקיים את ההתחייבויות שנטל על עצמו במסגרת חוזה השכירות.

זכרו זאת, לפני ההתקשרות עם השוכר, במהלך תקופת השכירות ובסיומה.

481\7012

כל המידע המופיע במדריך זה הינו בגדר מידע כללי בלבד ונכון למועד כתיבתו, ולא נועד בשום מקרה לשמש כתחליף לייעוץ משפטי פרטני. המשרד לא ישא באחריות כלשהי לתוצאות כלשהן בקשר ליישום עצמי של המדריך.

כל הזכויות שמורות לשיפמן, ספיר, שטורם ושות' – משרד עורכי דין