

המדריך המלא להשכרת דירה



מאת
עו"ד שירה גוטמן | זאב שומכר

לחני שומכר ואלדד גוטמן
החצי שני של המשוואה
תודה ונתראה בבית

© כל הזכויות שמורות:

עו"ד שירה גוטמן, משרד עורכי דין שירה גוטמן
זאב שומכר, קבוצת שומכר נדל"ן

אין לראות בכתוב במדריך זה יעוץ משפטי.

מומלץ להיוועץ באנשי מקצוע בתחום עריכת דין ובתחום התיאור.

כל המקרים המתוארים במדריך זו הם מקרים אמיתיים בהם נתקלנו במהלך שנות
עבודתנו בתחום הנדל"ן.

שמות האנשים שזכרנו לא לפגוע בפרטיותם של לקוחותינו.

המדריך המלא להשכרת דירה

ארגז הכלים שיחסוך לכם זמן,
כסף ועוגמת נפש,
ויעניק לכם הכנסה שוטפת בראש שקט.

מאת
עו"ד שירה גוטמן
זאב שומכר

בידכם מדריך עתיר ידע, שיוכל לחסוך לכם הרבה זמן וטרחה ולהבטיח לכם הכנסה גבוהה מהנכס שלכם.
המדריך נכתב על ידי זאב שומכר, מנכ"ל קבוצת שומכר נדל"ן, ועו"ד שירה גוטמן.

המדריך מכיל הרבה מאד מידע חשוב, שנאסף במהלך שנים רבות של התמקצעות בשוק הנדל"ן של מודיעין. בידי עוד הרבה מאד טיפים, שיעזרו לכם להשכיר, לשכור, לקנות או למכור את הנכס שלכם.

אשמח לחלוק אתכם את הידע המקצועי שלי, ולעזור לכם בביצוע העסקה הבאה שלכם.

אני לרשותכם.

זאב שומכר

050-7258359

שומכר
אנשים. חיים. נדל"ן.



תוכן

8.....	הקדמה
10	איך בוחרים שוכרים טובים?
12	תזמון חוזה השכירות במהלך השנה
13	חוזה השכירות
15	תשלום שכר הדירה
16	בטחונות
18	ערבים
19	שטר חוב
20	ערבות בנקאית
22	שיק ביטחון ושיקים לרשויות
23	ביטוח לדירה
24	ליקויים קיימים בדירה
26	ציוד קיים בדירה
28	העברת החשבונות על שם השוכר
29	הארכת חוזה השכירות
30	סיום תקופת השכירות
31	חוק שכירות הוגנת
33	מיסוי שכירות
34	סוף דבר

הקדמה

אם הגעתם לכאן, כנראה ש"דירה להשכיר" עבורכם זה לא רק שם של ספר ילדים. אם קניתם דירה, ברכות! זה עתה ביצעתם, כנראה, את אחת העסקאות היקרות ביותר שיזדמן לכם לעשות בימי חייכם. שילמתם במיטב כספכם עבור דירה, ולכן חשוב מאד לוודא שערכה ישמר ולצמצם את החששות שוודאי קיימים.

ומה עכשיו? כיצד תשמרו על הדירה ותחזירו את ההשקעה שהושקעה בה?

לפני שמשכירים את הדירה לשוכרים, חשוב לערוך בדיקות מקיפות, כדי שערך הדירה לא יפגע, וחשוב לוודא שהם ישלמו תמורת השימוש בה, ישמרו עליה, לא יפגעו בערכה ויפנו אותה במועד שסוכם.

לשם כך, אחדנו כוחות, ידע וניסיון, כדי להעניק לכם, בעלי הדירה, עצות מעשיות ושימושיות שיעזרו לכם לעבור את תהליך השכרת הדירה שלכם, שלב אחרי שלב, ולסייע לכם לבחור מי ראויים לשכור אותה.

למדריך זה מתקזזת למעלה מ-40 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן:

עו"ד שירה גוטמן מתמחה, מזה כשני עשורים, בעריכת חוזה מכר ושכירות בענף הנדל"ן. זאב שומכר עוסק בעשרים (פלוס) השנים האחרונות בשיווק דירות מיד ראשונה, ושניה וכן בהשכרה של דירות.

בזכות ניסיון רב שצברנו בכל הנוגע למכירה והשכרה של בתים ודירות, ביכולתנו לחסוך לכם זמן רב, הוצאות כספיות מיותרות והרבה מאד עוגמת נפש.

עם ארגז הכלים שרכזנו כאן עבורכם, תוכלו לבחור בין שוכרים פוטנציאליים, לנפות שוכרים שאולי לא יוכלו לעמוד בכל ההתחייבויות, ולהגיע ליעד הנכסף – בחירת השוכרים הנכונים ביותר עבורכם ועבור הדירה שלכם, וחתימת הסכם שכירות במינימום סיכון.

מדריך זה מכיל טיפים רבים. בחרנו להציג בפניכם את כלל האפשרויות, ולהשאיר לשיקול דעתכם במה להשתמש ועל מה לוותר. ככל שתברו להשתמש באמצעי הזהירות המוצעים כאן, כך תגבר רמת הוודאות שלכם, ובהתאמה תפחת מידת הדאגה שלכם, בעת מסירת מפתח דירתכם לידי השוכרים.

אנו מאחלים לכם קריאה מועילה, והצלחה רבה בביצוע עסקת השכירות שלכם.
אנו עומדים לרשותכם בכל שאלה שתתעורר במהלך הקריאה, ונעשה כמיטב יכולתנו
לתת לכם מענה מספק, כדי שתוכלו להיכנס לעסקת השכירות בלב שלם ובראש שקט.

בהצלחה!



זאב שומכר
050-725-8359
zeev@shumacher.net



עו"ד שירה גוטמן
054-649-9008
shira@gutman-law.co.il

פרק 1

איך בוחרים שוכרים טובים?

"אין חכם כבעל ניסיון" – רצוי וכדאי לצאת לדרך בליווי של אנשי מקצוע.

מומלץ להעזר במתווך דירות מנוסה, מורשה על ידי משרד המשפטים לעסוק בתיווך, שידע לתמחר נכון, להציג את הדירה ללקוחות פוטנציאליים, יסנן מתעניינים, יבחן את מידת אמינות השוכרים ויסייע בתהליך המשא ומתן וחתימת החוזה.

חשוב להיעזר בעורך דין המתמחה בתחום הנדל"ן, שיודע לתת עצות וכלים לבחירת השוכרים עם רמת הסיכון הנמוכה ביותר, עבורכם ועבור הדירה, שיערוך בדיקות מעמיקות על השוכרים, יבטיח שהאינטרס שלכם ישמר ויודא שהשוכרים עומדים בכל התנאים כדי להעניק לכם שקט נפשי.

החלטתם לעשות זאת לבד, פרסמתם מודעה באתרים וברשתות, ויש לכם מספר שוכרים פוטנציאליים? חשוב מאד לערוך תחקיר קצר אודות השוכרים במנועי חיפוש ברשת וברשתות החברתיות, לפנות למכרים משותפים ולמשכירים קודמים. ניתן גם לאסוף מידע מגופים רשמיים, למשל, מאתר בנק ישראל, וזאת כדי להבטיח שחשבון הבנק של השוכרים הפוטנציאליים אינו מוגבל.

לקראת חתימת חוזה, יש לבקש מהשוכרים:

- ✓ שם בעל הבית הנוכחי, אם הם גרים כעת בשכירות, ומספר הטלפון שלו.
- ✓ תלושי שכר מהעבודה הנוכחית.
- ✓ תלושי שכר של הערבים להסכם.
- ✓ דו"ח שנתי מהבנק, המהווה תעודת זהות בנקאית.
- ✓ דו"ח נתוני אשראי, אותו ניתן להזמין גם ללא ידיעת השוכרים.
- ✓ צילומי תעודת זהות.

אם אתם נתקלים בקושי לקבל מהשוכרים הפוטנציאליים אחד מהמסמכים שהתבקשו להמציא או יותר, הרי שיש בכך כדי לעורר חשד, שכן הדבר יכול להצביע לעתים על מצוקה כלכלית או חוסר אמינות.

* * *

ליאורה וחנוך קנו דירה להשקעה, ורצו להשכיר אותה בהקדם, כדי לקבל שכר דירה ולהתחיל לכסות את המשכנתא.

הם פרסמו את הדירה ומצאו זוג נחמד שמצא חן בעיניהם. כשהם בקשו מהזוג להציג בפניהם תלושי שכר, השניים ניסו להתחמק בתואנות שונות.

כשליאורה וחנוך התעקשו על כך, הם נענו שהבעל זה עתה התחיל עבודה חדשה והאישה עובדת במשק בית. כשהם ביקשו לראות תלושי שכר מהעבודה הקודמת של הבעל, התברר להם שמדובר באדם שאינו מתמיד בעבודות, וכי לא היה לו רצף תעסוקתי. הם הבינו מכך, שהם לא בהכרח יוכלו לעמוד בתשלומים השונים הכרוכים בשכירות, וויתרו על השוכרים בתרוצים שונים.

* * *

פרק 2

תזמון חוזה השכירות במהלך השנה

ישנם חודשים בהם שוק הנדל"ן לשכירות פעיל יותר מאחרים - חודשים יולי ואוגוסט - בהם אנשים רבים עוברים דירה. לכן, עדיף לחתום על הסכם שכירות סמוך לחודשים אלה.

אולם, גם אם חתמתם על הסכם בחודשים אחרים, מומלץ לסיים את החוזה בחודשים יולי - אוגוסט, על מנת שלאחר סיום ההתקשרות בינכם לבין השוכרים, התזמון יהיה נוח יותר לשוכרים פוטנציאליים רבים יותר.

מועד החתימה הוא לא בהכרח מועד הכניסה לדירה. מוטב לחתום על החוזה בהקדם, כדי להבטיח לכם שקט נפשי שהדירה תושכר מיד כשתתפנה.

חומלץ:

* לגבות מראש את שכר הדירה לחודשיים הראשונים, על מנת להעניק לכם ביטחון לגבי רצינות השוכרים.

* לקבוע את תאריך הכניסה לדירה כשבוע לאחר שהדירה מתפנה, למקרה שיחול עיכוב ביציאת הדיירים הגרים בה, ולהימנע מהפרת הסכם השכירות שלכם כלפי השוכרים החדשים.

ליהודית ואמנון הייתה דירה להשכיר.

הם מצאו שוכרים, שקנו דירה מקבלן, ובקשו לגור בשכירות באופן זמני, עד למועד קבלת דירתם החדשה.

כשהשוכרים קבלו את המפתח בחודש דצמבר, יהודית ואמנון חששו שיתקשו להשכיר את הדירה בחודש שלא נחשב 'העונה החמה' של שוק השכירות, אך הופתעו לגלות שיש מי שמחפשים דירות גם ב'עונה הקרה'.

כעת עמדו בפני התלבטות - האם להשכיר את הדירה מינואר עד ינואר, או מינואר עד יולי.

עצתנו להם היתה, לקבוע את סיום החוזה לקיץ, שכן לקראת הקיץ היצע השוכרים רב יותר.

פרק 3

חוזה השכירות

ישנה חשיבות רבה לחתום על חוזה שכירות מנוסח כראוי, שיגן עליכם וישמור על כל זכויותיכם כבעלי הדירה.

חשוב לוודא שהדירה תשמש למגורים, וכי לא יעשה בה שימוש חריג. שימוש חריג הוא עבירה פלילית, ובמקרה כזה אתם עלולים להיות חשופים לתביעה.

אין להשתמש בחוזה שהשוכרים יביאו.

לא מומלץ להכניס סעיף של יציאה מוקדמת, ואולם אם צוין סעיף כאמור, יש לשמור על הדדיות הסעיף ולאפשר גם למשכיר פינוי מוקדם וסיום החוזה מבעוד מועד.

ניתן להוסיף סעיף כי אם השוכרים יסיימו את החוזה מבעוד מועד, ויהיה פינוי מוקדם של הדירה, תחול על השוכרים חובה למצוא שוכרים חלופיים, בתנאי שקיבלו הסכמתכם לכך.

יש להחתיים את שני בני הזוג על הסכם השכירות, ולוודא שכל אחד מן השוכרים חתום על כל עמוד בהסכם השכירות.

נלווים לחוזה

לפני חתימת ההסכם, יש לבקש מהשוכרים והעֶרְבִים את המסמכים הבאים:

לבקש מכל אחד מהשוכרים:

- ✓ צילום ת.ז.
- ✓ שיק או מזומן עבור החודשיים האחרונים ועד 10 שיקים דחויים עבור כל יתרת חודשי השכירות
- ✓ 3 תלושי שכר אחרונים
- ✓ 5 שיקים לביטחון לפקודת העירייה, חברת החשמל, תאגיד המים, חברת הגז וועד הבית
- ✓ ערבות בנקאית
- ✓ פוליסת ביטוח צד ג' ותכולת הדירה

לבקש מכל אחד מהעֶרְבִים:

- ✓ צילום תעודת זהות
- ✓ שטר חוב חתום
- ✓ 3 תלושי שכר אחרונים
- ✓ טופס ערבות חתום

יגאל התעקש שנוסיף לחוזה השכירות סעיף האוסר כניסת חיות מחמד לדירה. הוא סיפר לנו שהוא חושש מלכלוך, פגיעה ברכוש, הפרעה לשכנים וריחות בלתי נעימים בדירה. סיפור ששמע, על אתון שגרה במרפסת של בית בשכונה שלו, עורר את החשש הזה, והוא היה מוכן לוותר על שוכרים מצוינים, רק כי היה להם אוגר בכלוב.

הדירה של חיים ועליזה הייתה מיועדת לפינוי-בינוי, בעצתנו הם הוסיפו לחוזה סעיף, שאם יבוצע פינוי-בינוי בבניין, השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתוך פרק זמן שהוגדר בחוזה.

אביבה קנתה דירה מקבלן והשכירה אותה. כשהגיע הזמן לערוך תיקונים במסגרת שנת הבדק, השוכרים סרבו לשתף פעולה. היא למדה על בשרה שיש להוסיף לחוזה השכירות סעיף, שהשוכר מתחייב לשתף פעולה ולפתוח את הדירה לצורך עריכת תיקונים במסגרת שנת הבדק.

משה הוא חב"דניק שירש דירה מסבתו, ומשכיר אותה לסטודנטים, והוא אחראי לסעיף המפתיע ביותר שנתקלנו בו בכל שנתינו בתחום הנדל"ן, מכל הסעיפים השונים והמשונים שלקוחות בקשו מאתנו להוסיף לחוזה שכירות: ביאת המשיח. "במקרה והמשיח יגיע, השוכרים יפנו את הדירה תוך 14 יום מבואו של המשיח." אשרי המאמין.

פרק 4 תשלום שכר הדירה

התשלום עבור השכירות יבוצע באמצעות המחאות (שיקים) או באמצעות חיוב בכרטיס אשראי (בהתאם לתנאי חברות האשראי).

יש לוודא כי השיקים הם מבנק גדול ואמין.

מומלץ לא לקבל שיקים של בנק הדואר, היות ולרוב, חשבון בבנק הדואר מעיד על אדם עם חשבון מוגבל.

מומלץ לא לסכם על תשלום באמצעות הוראת קבע או בהעברה בנקאית, מאחר שבמצב זה יכולים השוכרים לבטל את הוראת הקבע או לא לבצע את ההעברה.

אם התשלום מבוצע באמצעות שיקים, על השוכרים להפקיד בידיכם עבור החודשיים האחרונים שיק לפרעון מיידי או כסף מזומן, ועוד 10 שיקים עבור כל אחד מחודשי השכירות. על השיקים יש לציין יום בחודש, בהתאם ליום בו קיבלו השוכרים חזקה על הדירה, או תאריך אחר שיוסכם בין הצדדים.

אין לקבל שיקים של חברה בע"מ או של כל גורם שלישי, אלא רק שיקים ששם השוכרים מודפס עליהם.

גם במקרה של תשלום באמצעות כרטיס אשראי או העברה בנקאית, יש לקחת שיקים לביטחון. אלה לא יופקדו בחשבונכם, אלא יהוו ביטחון, אם יתעוררו בעיות במהלך תקופת השכירות ולא ישולמו דמי השכירות במועדם.

שלומי עמד לחתום על חוזה שכירות עם שוכרת, ובמועד החוזה הוא ביקש ממנה תשלום מראש עבור החודש הראשון.

השוכרת אמרה שהיא לא יכולה לשלם את הסכום במועד זה, אלא רק לאחר קבלת המשכורת שלה. התברר שלשוכרת הפוטנציאלית לא היה כסף בחשבונה וכי היא מתקיימת רק מכספי המשכורת החודשית.

המלצנו לשלומי לבטל את העסקה, שכן אם השוכרת תפוטל מעבודתה, לא יהיה לה מקור אחר ממנו תוכל לשלם עבור השכירות והחשבונות.

פרק 5 בטחונות

השקעתם את כל הכסף שיש לכם (וגם כסף שאין לכם) על מנת לרכוש דירה, ולכן האינטרס שלכם הוא שהדירה הזו תשמר היטב, שערכה יעלה לאורך השנים ולא ירד, שמי שיתגררו בדירה ישמרו עליה כאילו הייתה שלהם ויפנו אותה בזמן. לכן עליכם לדרוש מהשוכרים בטחונות ולא לוותר על דרישה זו, גם אם השוכרים מוכנים לשלם את מלוא התשלום במזומן ומראש.

ישנם מספר אמצעים להבטחת התשלום במועדו, שמירה על הדירה והבטחת פינויה בזמן - אלה הם הבטחונות.

בטחונות לא נועדו רק לצורך הבטחת התשלומים, אלא גם להבטיח את שלמות הדירה, נקיונה, כיסוי נזקים, חשבונות שלא שולמו, ולהבטיח שהשוכרים יפנו אותה במועד הנקוב בהסכם.

בטחונות מבטיחים שגם אם השוכרים יגרמו לנזקים בדירה, יהיה להם האמצעי לכיסוי הנזקים, וגם אם השוכרים לא יפנו את הדירה בזמן, יהיה בידכם אמצעי לגרום להם לעשות זאת.

היחס שלכם לבטחונות צריך להיות בבחינת כרטיס כניסה של השוכרים לדירה, בכך אתם מגנים על עצמכם ועל העסקה מפני סיבוכים אפשריים.

אם השוכרים הפוטנציאלים מנסים לבטל את דרישתכם לבטחונות, או אומרים שהפקדת שיק הביטחון עלולה להכניס אותם למינוס בבנק, זהו אות אזהרה, ואין להקל בכך ראש.

יש כמה אפשרויות לבטחונות. המקובלות ביותר היום בשוק הן:

- ✓ ערבים
- ✓ ערבות בנקאית
- ✓ שטר חוב
- ✓ שיק ביטחון
- ✓ שיקים לרשויות

יש בעלי דירות שדורשים ערבויות מכל הסוגים, ויש המבקשים רק את חלקן. עליכם להיות יצירתיים ולמצוא את הדרך הנכונה להשיג את השוכרים המתאימים, שישמרו

על הדירה ויביאו את הבטחונות הנדרשים, מבלי להבריא אותם. הדבר תלוי במידה רבה בהמלצה שתקבלו מאנשי המקצוע המלווים אתכם בעסקה זו לגבי אופי השוכרים והתנהלותם הכספית.

לעתים, התעקשות יתרה מצד המשכיר לבטח את עצמם בכל סוגי הבטחונות, עלולה להרחיק את השוכרים מיעד החתימה, אך עם זאת, ישנם מקרים שצריך לבקש מהשוכרים את כל הבטחונות, לאור מצב כלכלי דחוק או חשש לאי עמידה בכל ההתחייבויות המופיעות בהסכם.

הכלל הנכון ביותר כאן הוא: "אם יש ספק - אין ספק!"

כשהשוכרים של גדי חתמו על חוזה השכירות, הם הפקידו בידיו את כל השיקים הדרושים. אך כשהם בקשו שלא יפקיד את השיקים, אלא שיקבל מידם כסף מזומן בתמורה בכל חודש, הוא החל לחשוד.

בדיקה מעמיקה יותר העלתה, שהשוכרים היו עצמאים שעבדו ב"שחור", לא היה להם כסף בחשבון, והם העדיפו להעביר לו את הכסף שהרוויחו וכך לחסוך להם את הצורך להפקיד את הכסף בבנק.

תומר עמד להשכיר את הדירה שבבעלותו לשוכרת שנראה היה לו שתשמור טוב על הדירה שלו.

כשתומר סיפר לנו, שנודע לו שהאדם שמיועד להיות עֵבֶב לשוכרת שלו עומד לגור עם השוכרת בדירה שלו, אבל לא מוכן להרשם כשוכר, הצענו לו לבדוק היטב את הנושא. התברר שהשוכרת ובן זוגה התקשו למצוא עֵבֶב, והחליטו שאחד מהם יהיה השוכר והשני יערוב לו, וכך יערימו על בעל הדירה.

תומר לא נפל בפח בזכות ההנחיה הברורה שקיבל מאתנו, ששני בני הזוג יהיו חתומים על החוזה, ושהעֵבֶב לא יכול להתגורר בדירה עם השוכר.

פרק 6 עֲרָבִים

חומלץ לבקש מהשוכרים שני עֲרָבִים - שני אנשים המכירים את השוכרים היטב וסומכים עליהם שישמרו על הדירה ויעמדו בהתחייבותיהם במלואן, על פי ההסכם, ויהיו מוכנים לערוב עבורם, שאם לא יעמדו בהתחייבות אלה, ישאו בהתחייבות השוכרים במקומם, מכוח הערבות.

אם השוכרים לא יעמדו בכל התחייבותיהם ולא ישלמו את כל התשלומים שעליהם לשלם, אתם רשאים לממש את הערבות, ולדרוש מהעֲרָבִים לשאת בהתחייבות השוכרים במקומם.

עליכם להיפגש עם שני העֲרָבִים באופן אישי ולבקש מהם להציג בפניכם תעודות זהות וכן 3 תלושי שכר אחרונים.

על כל העֲרָבִים לחתום על מסמך הערבות המוצמד לחוזה. בערבות זו הם עֲרָבִים לכל התחייבותיהם של השוכרים בהסכם.

יש לוודא שאיש מהעֲרָבִים אינו גר בדירה.

יוסי יצר אתנו קשר, וסיפר שיש לו שוכר שנראה לו מאד רציני, אבל מנסה לבטל את הצורך בשיק ביטחון ובעֲרָבִים. יוסי היה מודאג ולא ידע מה לענות, כשהשוכר הפוטנציאלי שאל אותו בביטול "בשביל מה צריך את זה?"

כשמענו שהשוכר שאל זאת, הבנו שיוסי לא דאג לחינם. האדם היה מסוכסך עם משפחתו ועם חבריו, ולא מצא אף אדם שיסכים לערוב לו.

יוסי נפרד מהשוכר לשלום, ולמד שיעור חשוב על הצורך בכל אמצעי הזהירות שהמלצנו עליהם.

פרק 7 שטר חוב

שטר חוב הוא שטר שמאשר את העובדה שהשוכרים חייבים סכום כסף למשכיר. שטר חוב מהווה ערובה מקובלת בעסקאות בין משכיר לשוכרים, בו מתחייבים השוכרים לשלם למשכיר סכום כסף המוגדר בשטר החוב, אם לא יעמדו בהתחייבויותיהם. מקובל ששטר החוב יהיה בסכום השווה לשני חודשי שכירות. אין למלא מראש את מועד הפירעון, אלא רק בזמן שנאלצים להשתמש בשטר החוב. שימו לב, ניתן לסחור ולהעביר את שטר החוב, ולכן יש לוודא שעל שטר החוב יצוינו המילים "לא סחיר", ובכך למנוע את העברתו לגורמים אחרים. אם השוכרים לא יעמדו בהתחייבויותיהם, ואם מדובר בחוב שאינו עולה על 75,000 שקלים, תוכלו לפנות ישירות להוצאה לפועל בהתאם להנחיות ולתקנות, על מנת לקבל את כספכם.

רותי חפשה שוכרים לדירה שבבעלותה, והייתה בטוחה שמצאה את השוכרים האידיאליים, אלא שאלה סרבו לחתום על שטר חוב. הסברנו לה ששטר חוב הוא לא כסף מהחשבון, אלא רק מסמך שחותמים עליו, ומתחייבים שרק אם יגרמו נזקים או אם לא יקיימו את תנאי ההסכם, רותי תהיה רשאית להגיש תביעה. אמרנו לה שהמסרבים לחתום על שטר חוב עשויים להיות לא אמינים, והמלצנו לרותי לשקול שוב אם היא מעוניינת להשכיר להם את דירתה.

פרק 8 ערבות בנקאית

הבנק הוא גורם רציני ומבוסס, שערבותו איתנה ויציבה יותר משאר הערבויות. ערבות בנקאית היא כמו כסף מזומן.

הערבות הבנקאית היא שטר ערבות שיוחזק בידיכם, ותוכלו לחלט אותו במקרה שהשוכרים לא יעמדו בהתחייבויותיהם.

היתרון המובהק של הערבות הבנקאית היא העובדה שהבנק הוא גוף גדול ויציב, שניתן להסתמך על ערבותו ללא כל חשש. הבנק מחלט את הערבות באופן אוטונומי, מבלי להיכנס להליכים משפטיים.

הערבות הבנקאית מבטיחה לכם שיש לשוכרים מספיק כסף כדי לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיכם.

עליכם לדרוש מהשוכרים ערבות בנקאית בגובה 2-3 חודשי שכירות.

הערבות הבנקאית היא הביטחון היחיד שהשוכרים צריכים לשלם מכיסם בעת חתימת החוזה, שכן, במקרה של ערבות בנקאית, הבנק כבר גובה מחשבון השוכרים את הסכום המצוין בערבות, בתוספת עמלה, וזאת בשונה משאר הבטחונות, שאינם משולמים מכיסם של השוכרים, ואינם משמעותיים מבחינתם, כל עוד השוכרים אינם מפרים את ההסכם.

אם השוכרים לא מעוניינים להפקיד בידיכם ערבות בנקאית, בטענה שהדבר כרוך בעלות גבוהה, ניתן לבקש שיק בנקאי, המהווה חלופה לערבות הבנקאית, באותו הסכום (השווה ל-2-3 חודשי שכירות, כנהוג בערבות הבנקאית). העמלה שתיגבה בגין השיק הבנקאי נמוכה באופן משמעותי מהעמלה שגובה הבנק בגין הערבות הבנקאית. יודגש כי בשונה משיק ביטחון, שמוגבל לחצי שנה (בדומה לשיק רגיל), הרי שזמן פרעון של השיק הבנקאי מוגבל ל-7 שנים.

חלופה נוספת לשיק הבנקאי היא בקשת תשלום מזומן, בסכום השווה ל-2-3 חודשי שכירות, שיופקד כערבון בידי המשכיר עד לתום תקופת השכירות.

רק ערבות בנקאית, שיק בנקאי או מזומן כרוכים בהוצאת כסף מהחשבון, כל שאר הערבויות הנדרשות הן רק התחייבויות בכתב.

אסף ועינת הם זוג בגיל הפנסיה, והדירה שירשו מהוריה של עינת היוותה מקור הכנסה חשוב כשיצאו לגמלאות. כשהגיע בחור צעיר לשכור את הדירה הם ספרו לנו שהבחור מנסה לשכנע אותם לוותר על הערבות הבנקאית, בטענה שזה יקר מדי עבורו. המלצנו להם לא לוותר על הבטחונות, והצענו להם לבקש שיק בנקאי שהעמלה עבורו נמוכה בהרבה.

כשהבחור אמר שגם בעלות של שיק בנקאי הוא לא יעמוד, הצענו להם לוותר עליו ולחפש אדם שיש לו די כסף, ולא ישאיר אותם ללא הכנסה.

פרק 9

שיק ביטחון ושיקים לרשויות

שיק ביטחון הוא שיק שבחלקו העליון מצוינות המילים "שיק ביטחון" או "לביטחון בלבד".

מבחינת הבנקים, שיק ביטחון מהווה שיק לכל דבר, והם יכבדו אותו, למרות שמצוין עליו שמדובר בשיק ביטחון.

אין למלא את שדה התאריך בשיק, על מנת שהשיק יהיה זמין להפקדה. הסכום יסוכם על ידי הצדדים.

שיק הביטחון יהווה בטוחה עבורכם, למקרה בו השוכרים הפרו את החוזה או גרמו לכם לנזק כספי. ניתן להשתמש בשיק ביטחון גם עבור תשלום של חשבונות שונים, אם השוכרים לא שילמו את החשבונות (ארנונה, מים, חשמל, ועד בית וגו).

יש לפרט בחוזה השכירות מהם התנאים המיוחדים בהם יהיה באפשרותכם להשתמש בשיק הביטחון, וכן לציין, שעליכם להודיע לשוכרים מראש על כוונתכם להשתמש בשיק הביטחון.

שיק ביטחון יכול להיות שיק מפנקס שיקים רגיל. הוצאתו אינה כרוכה בעמלה כלשהי, ופדיונו מתבצע ישירות מול הבנק, כמו גביית שיק רגיל, וללא צורך בפנייה להוצאה לפועל.

חשוב לדעת, השוכרים יכולים לבטל שיק ביטחון בכל עת, ובמקרה שחשבון הבנק שלהם מוגבל או אם אין להם די כסף בחשבון לכיסוי השיק, שיק ביטחון יהיה חסר כל ערך.

כשהאדם שרוני התכוון להשכיר לו את דירתו אמר לו שהוא יכנס למינוס אם רוני יפקיד את שיק הביטחון שנתן לו, רוני הבין שיש לו עסק עם אדם שלא בהכרח יוכל לעמוד בהתחייבויותיו, ושמוטב לא לעשות אתו עסקים.

הוא נשם לרווחה כשמצא שוכר אחר, שהיה מוכן לתת לו שיק ביטחון, ולא היסס להפקיד בידיו את כל הבטחונות שרוני ביקש. עם השוכר הזה, רוני הרגיש בטוח שהדירה שלו בידיים טובות.

פרק 10 ביטוח לדירה

כשהדירה שלכם מושכרת, אין לכם שליטה מלאה על הקורה בה, ולכן חשוב מאד לעשות ביטוח לדירה.

כבעלי הדירה, עליכם לבטח את הדירה בביטוח מבנה. השוכרים אחראים לבטח את הדירה בביטוח צד ג' ובביטוח תכולה.

אם, חלילה, ייפגע אדם כלשהו בתוך הדירה, ללא ביטוח צד ג', אתם עלולים להיות חשופים לתביעה מצד הנפגע.

לפיכך, יש לעגן בחוזה השכירות את מחויבות השוכרים בביטוח נזקי גוף (צד ג') וביטוח נזקי רכוש (תכולה).

הדירה של אורן ופזית הייתה מושכרת במשך כחמש שנים, ובתקופה זו הם דאגו לביטוח המבנה, בעוד הדיירים דאגו לבטח את התכולה שלהם.

בחודש האחרון של החוזה בינם לבין השוכרים, פרצה שריפה שהרסה את מבנה הדירה ואת כל תכולתה.

לולא היה להם ביטוח, אורן ופזית היו צריכים לשלם מכספם כדי להחזיר את הדירה לקדמותה. למזלם, היה להם ביטוח, שכיסה את חידוש הדירה והתאמתה למגורים.

סיגל ואייל השכירו את הדירה שלהם, עשו ביטוח מבנה, ושקלו לוותר לשוכרים על ביטוח תכולה וצד ג'.

המלצנו להם להתעקש על כך שהשוכרים יבטחו אף הם את הדירה, ושהם יהיו מוטב נוסף בביטוח, כדי שאם צד ג' ייפגע או ייפצע בדירה, הוא לא יוכל לתבוע לא את השוכרים ולא את סיגל ואייל, הבעלים.

הם ספרו לנו שהעצה שלנו חסכה להם הרבה מאד כסף, כשהעוזרת של השוכרים החליקה ונפצעה.

פרק 11

ליקויים קיימים בדירה

יש להכין רשימה של ליקויים שהיו בדירה טרם כניסת השוכרים לדירה, ולהחתימם על רשימה זו.

חשוב להבהיר לשוכרים, שהרשימה היא גם לטובתם, שכן בכך מסירים מעצמם אחריות בגין ליקויים וקלקולים שהיו קיימים לפני כניסתם, ולא נגרמו על ידם. את הרשימה יש לצרף כנספח לחוזה ולכלול בה פירוט של כל ליקוי, תיאור והערות נוספות.

לעתים, סירוב שוכרים לחתום על רשימת הליקויים יכול להצביע על ניסיון התחמקות מתשלום על נזקים שעלולים להיגרם על ידם.

דוגמא לרשימת ליקויים:

רשימת ליקויים בדירה ביום חתימת החוזה

מס'	ליקוי	תיאור	הערות
1			
2			
3			
4			

הריני לאשר את כל הליקויים המופיעים ברשימה זו.

שם השוכרים

שם המשכיר

חתימת השוכרים

חתימת המשכיר

דורית פנתה אלינו ואמרה, שהשוכרים העתידיים שלה מסרבים לחתום על רשימת הליקויים בדירה.

טלפון מהיר למשכיר הדירה הנוכחית בה השוכרים התגוררו באותה תקופה, העלתה תמונה מטרידה; השוכרים לא שמרו על הדירה, לא הקפידו על הניקיון או על מצב הקרמיקה, הכלים הסניטריים והקירות.

השוכרים ידעו שגם בדירה של דורית, הם יידרשו לשלם בתום תקופת השכירות על הליקויים שייגרמו, וקיוו שוויתור על רשימת הליקויים תחסוך להם כמה שקלים...

פרק 12

ציוד קיים בדירה

כאשר אתם משכירים דירה מאובזרת המכילה ציוד, יש להכין רשימה של הפריטים המצויים בדירה בעת ההשכרה, ולדרוש לקבלם עם קבלת הדירה בחזרה.

דוגמא לרשימת ציוד:

רשימת ציוד הקיים בדירה ביום חתימת ההסכם

מס'	פריט	תיאור	מצב הפירוט
1			
2			
3			
4			

הריני לאשר את כל הפריטים המופיעים ברשימה זו:

שם השוכרים

שם המשכיר

חתימת השוכרים

חתימת המשכיר

כשיפה ואלי השכירו את הדירה שלהם עם סט סלון מלא, הם החליטו לוותר על רישום הפריטים האלה כנספח לחוזה. אך כשהדיירים שלהם פינו את הדירה ולקחו אתם גם את הספות, יפה ואלי הבינו שלו היו מציינים את העובדה שהדירה מושכרת עם סלון וכי הרהיטים נשארים בבעלותם, מצבם היה טוב יותר.

רונן השכיר את הדירה שלו מרוהטת חלקית. בין הציוד והריהוט שהשאיר לשוכרים שלו היו מקרר, תנור, כורסא ומיטה.

הדגשנו בפניו את חשיבות עריכת רשימת הציוד הקיים בדירה, ואת הצורך לציין באחריות מי התיקון של כל פריט.

כשהמיטה נשברה, הדיירים בקשו ממנו לקנות להם מיטה חדשה, אולם הוא השכיל לכתוב בחוזה שאינו אחראי לאיכות המיטה.

כשהמקרר התקלקל, הדייר דרש ממנו להפחית את עלות תיקון המקרר משכר הדירה באותו החודש. רוני נשא באחריות ושילם עבור התיקון.

פרק 13

העברת החשבונות על שם השוכר

עם החתימה על חוזה השכירות, על השוכרים להעביר את החשבונות השונים על שמם.

אלה הם הגורמים מולם צריכים השוכרים להתנהל:

1. ארנונה - יש להתנהל מול העירייה, ולהמציא לידם העתק של חוזה השכירות וכן תעודות זהות של הצדדים.
2. מים - יש להמציא לידי תאגיד המים קריאת מונה המים, העתק של חוזה השכירות וכן תעודות זהות של הצדדים.
3. חברת החשמל - יש להעביר לחברת החשמל קריאת מונה החשמל, העתק של חוזה השכירות וכן תעודות זהות של הצדדים.
4. גז - יש להעביר לחברת הגז קריאת מונה הגז, העתק של חוזה השכירות וכן תעודות זהות של הצדדים.
5. ועד בית - בהתאם לתנאי התשלום של ועד הבית.

יקי ואסנת קבלו את ההמלצה שלנו לחייב את השוכרים להעביר את החשבונות השונים על שמם. הטעות שלהם הייתה, שהם לא ודאו שהדיירים אכן עשו זאת. כשהדיירים עזבו את הדירה, לאחר שלא שלמו את החשבונות, יקי ואסנת נותרו עם חובות גדולים מאוד שהיו רשומים על שמם...

פרק 14

הארכת חוזה השכירות

אם שני הצדדים מעונינים להמשיך את ההתקשרות, מומלץ להגיע אל הדירה, לערוך בה סריקה ולוודא שמצבה תקין, בהתאם לרשימת הליקויים ולרשימת הציוד שערכתם בעת חתימת החוזה.

יש לבדוק מול הגורמים השונים שהשוכרים משלמים כיאות ובזמן את החשבונות - מים, ארנונה, חשמל, גז וועד בית.

על מנת להאריך את חוזה השכירות, נדרש חוזה חדש או נספח להסכם הישן, ובו יצוין מועד תחילת החוזה וסיומו, וכן כל מועדי התשלומים.

במעמד החתימה עליכם לקבל שיקים חדשים לכל חודשי שנת השכירות הבאה והארכת הערביות.

אורנה ואמיר השכירו את הדירה שלהם לאותם שוכרים לאורך ארבע שנים. הם לא ראו סיבה לחדש את החוזה בכתב, והסתפקו בהסכמה בעל פה על הארכת החוזה מדי שנה בשנה.

כשהשוכרים בקשו לפנות את הדירה לפתע, לא הייתה להם כל דרך לחייב אותם להשאר, לחפש שוכר חלופי או לשלם את שכר הדירה עד שימצא להם מחליף, כי לא היה כל חוזה מחייב, מאז אותו חוזה ראשוני שנחתם ארבע שנים קודם לכן.

פרק 15

סיום תקופת השכירות

בסיום תקופת השכירות, על שני הצדדים לחתום על טופס סיום השכירות. יש לוודא שלא חל כל שינוי ברשימת הציוד והליקויים, כפי שצוינו ברשימה שערכתם עם חתימת החוזה.

על השוכרים לשנות את שם המוטבים בחשבונות השונים, וכן לנתק את שירותי האינטרנט וכל ספקי השירותים הביתיים.

עם סיום תקופת השכירות, עליכם להחזיר לשוכרים את כל הערביות והבטחונות שקבלתם מהם.

כשיפעת ומיכאל קבלו הודעה על חוב עצום לתאגיד המים, הם נלחצו מאד. הם מעולם לא החסירו תשלום, והדבר היה מוזר בעיניהם.

בדיקה של העניין מול התאגיד העלתה שהחוב חל על דירה בה התגוררו בשכירות שנתיים קודם לכן, ואחריהם, בעל הבית השכיר אותה לשוכר אחר, שלא העביר את החשבונות על שמו, אלא השאיר את שמם כשוכרי הדירה.

אי הנעימות שהייתה מנת חלקם הייתה נחסכת לו הם בעצמם היו מודיעים לתאגיד על כך שאינם מתגוררים עוד בדירה זו.

פרק 16

חוק שכירות הוגנת

בשנת 2017 תוקן חוק השכירות והשאילה תשל"א-1971, על מנת להבטיח הגינות ביחסים בין שוכר למשכיר. תיקון זה נקרא "חוק שכירות הוגנת".

סעיף 3 לתיקון קובע כי "המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו ובין השוכר".

משמעות הדבר היא, שאם המשכיר מסר לשוכר נכס השונה מהסיכום ביניהם, הרי שהמשכיר לא קיים את התחייבויותיו.

אולם, אם ידע השוכר על אי ההתאמה בעת החתימה על החוזה, או לא הודיע למשכיר על אי ההתאמה בתוך זמן סביר לאחר שגילה זאת, או אם לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את הדירה ולתקן את אי ההתאמה, הרי שלא יוכל השוכר להסתמך על טענה זו.

על המשכיר חלה החובה להשכיר את הדירה כשהיא ראויה למגורים. הדבר מתייחס לקיומה של מערכת ניקוז, לרבות מערכת לסילוק סדיר של שופכין ודלוחין, מערכת חשמל או תאורה, עם פתחי אוורור ותאורה טבעית, וכן חלונות לסגירת פתחים אלה, דלת כניסה ראשית בעלת אפשרות לנעילה, מערכת לאספקת מי שתייה, מחיצה בין השירותים והדירה, וכן שאין בנכס סיכון לביטחון השוכר ולבריאותו.

התשלומים החלים על השוכר הם דמי שכירות, ארנונה, גז, מים, חשמל, חימום ויתר התשלומים או המיסים הנוגעים לשירותים השוטפים של הדירה, כמו דמי ועד או תשלום עבור חברת אחזקה.

אם סוג השימוש בדירה לא צוין בחוזה השכירות, השוכר יוכל לעשות בדירה שימוש שאין בו כדי להוות פגיעה בדירה או הכבדה על המשכיר.

סעיף 8 ו-10 לתיקון החוק קובעים, שהשוכר לא רשאי לבצע שינויים בדירה, אלא אם קיבל את הסכמת המשכיר לכך. עוד נקבע, שאם בוצעו שינויים בהסכמת המשכיר, הרי שבסיום תקופת השכירות יוכל השוכר לבחור אם להשיב את הדירה יחד עם השינויים או להחזירה למצבה הקודם. אך אם בחר השוכר להשאיר את הדירה עם השינויים שבה, לא יוכל לקבל תמורה מהמשכיר עבור שינויים אלה. אם ביצע השוכר שינויים בדירה, ללא הסכמת המשכיר, הבחירה אם להשאיר את הדירה במצב זה או להחזיר את המצב לקדמותו נתונה בידי המשכיר.

אם ניתנה לשוכר האפשרות להאריך את חוזה השכירות, על השוכר להודיע על כך

לא יאוחר מ-60 יום לפני סיום תקופת השכירות. אם ברצונו של המשכיר להאריך את תקופת השכירות, עליו להודיע על כך לשוכר לא יאוחר מ-90 יום לפני סיום תקופת השכירות, ובכפוף לתנאים להארכת תקופת השכירות שנקבעו בהסכם השכירות.

סעיף 25 ח' לתיקון קובע, שהשוכר יתקן כל ליקוי בדירה (גם בהתאם לאמור בחוק השומרים), לרבות פגם שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה, אלא אם הסכימו הצדדים אחרת. על אף זאת, החוק קובע, שאם מדובר בסוגים אחרים של תיקונים וכן על תיקון שאינו קל ערך, הרי שעל המשכיר לתקן זאת, תוך זמן סביר, ולא יאוחר מ-30 יום ממועד הודעת השוכר על כך. אם מדובר בפגם שתיקונו דחוף, על המשכיר לתקן זאת תוך 3 ימים מיום הודעת השוכר.

סעיף 25 י' לתיקון קובע, שאם המשכיר ביקש מהשוכר ערובה אחת או יותר, הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר, ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן, לא יעלה גובהן המצטבר של הערבויות על שליש מסכום דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות, או לחילופין, מסכום דמי השכירות, השווה ל-3 חודשי השכירות, הנמוך מבין השניים.

לפי סעיף 25 י' לתיקון, הערבות תמומש (עד הגובה המותר, בהתאם לכל מקרה) במקרים בהם השוכר לא שילם את דמי השכירות, לא תיקן את הליקויים שעליו לתקן, לא שילם את התשלומים החלים עליו (חשמל, מים, גז, ארנונה, מיסים וכו'), או אם לא פינה השוכר את הדירה בסיום תקופת השכירות.

טלי השכירה את הדירה שלה והקפידה לציין בחוזה שעל הדיירים להחזיר את הדירה בתום תקופת השכירות כשהיא צבועה.

בשנה הראשונה טלי נכנסה לדירה לאחר שהדיירים פינו אותה, וחשכו עיניה! הדירה אמנם הייתה צבועה כולה, אבל הדיירים צבעו את כל הקירות בצבע שחור!

מאותו היום טלי מקפידה שבחוזה שלה יהיה סעיף, שהשוכרים יחזירו את הבית כשהוא צבוע בדיוק בצבע שבו קיבלו אותה.

אין חכם כבעל נסיון...

פרק 17 מיסוי שכירות

אם דמי השכירות של הדירה נמוכים מגובה תקרת השכירות שנקבעה לאותה שנה, הנכם זכאים לפטור מלא ממס על הכנסה זו.

אם ברשותכם מספר דירות, ההתייחסות היא לסך ההכנסות מכלל הדירות.

כשגובה ההכנסות משכירות הוא מעל לגובה תקרת השכירות, תהיו מחויבים לשלם מס עבור ההכנסה מהשכרת הדירות.

לעתים, כדאי לשקול להוריד את מחיר השכירות המבוקש, על מנת שלא לשלם מיסים על ההכנסה מהשכירות. בכל מקרה, מומלץ להתייעץ עם רואה חשבון בנושא זה.

כשהילדים של לילי ובני עזבו את הבית, הם החליטו לעבור לדירה קטנה יותר באותה השכונה, כי הם לא צריכים דירה גדולה, ועם ההפרש יוכלו לבלות, לטייל ולעשות דברים שלא עשו כשהילדים היו קטנים.

כשהם פנו אלינו לטפל בהשכרת הדירה שלהם, המלצנו להוריד את דמי השכירות המבוקשים, על מנת שלא יידרשו לשלם מס הכנסה עבור הרווח מהכנסת הדירה.

הם הורידו מעט את המחיר המבוקש, מצאו שוכרים לרוחם, ונהנו משכר דירה מעט נמוך יותר, אבל שכיסה את שכירת הדירה שלהם, והשאיר עוד כסף לעשות את כל מה שחלמו לעשות כשהגזולים יפרחו מהקן ולא שלמו מס על ההכנסה.

פרק 18 סוף דבר

תם מועד השכירות,
ותם גם הספר שלנו.
אנחנו מקוים שהכלים שחלקנו אתכם ישרתו אתכם בתהליך המורכב והמאתגר של
מציאת שוכר ראוי לבית שלכם.
יש בידינו עוד הרבה מאד עצות וטיפים למשכירים, מוכרים, קונים ושוכרים.
אנחנו מזמינים אתכם לפנות אלינו בכל שאלה ובכל נושא (בתחום המומחיות שלנו,
כמובן...)

בהצלחה!

זאב שומכר
זאב שומכר



שירה גוטמן
עו"ד שירה גוטמן



ארגז הכלים שיחסוך לכם זמן, כסף ועוגמת נפש, ויעניק לכם הכנסה שוטפת בראש שקט.

למדריך זה מתנקזות למעלה
מ-40 שנות ניסיון בתחום הנדל"ן:

עו"ד שירה גוטמן מתמחה, מזה כשני עשורים,
בעריכת חוזי מכר ושכירות בענף הנדל"ן.
זאב שומכר עוסק בעשרים (פלוס) השנים
האחרונות בשיווק דירות מיד ראשונה ומיד שנייה
וכן בהשכרה של דירות.

בזכות ניסיון רב שצברנו בכל הנוגע למכירה
והשכרה של בתים ודירות, ביכולתנו לחסוך לכם
זמן רב, הוצאות כספיות מיותרות והרבה מאד
עוגמת נפש.

עם ארגז הכלים שרכזנו כאן עבורכם, תוכלו
לברור בין שוכרים פוטנציאלים, לנפות שוכרים
שאולי לא יוכלו לעמוד בכל ההתחייבויות, ולהגיע
ליעד הנכסף - בחירת השוכרים הנכונים ביותר
עבורכם ועבור הדירה שלכם, וחתימת הסכם
שכירות במינימום סיכון.

