

שוכרים או משכירים
דירה? 8 דברים שכדאי
לדעת לפני שמחברים
לחתום על חוזה



יעל דראל 14

אל תמהרו לחתום: הדברים שהייתם לדעת לפני שנכנסים לעסקת שכירות

המשקיעים חוזרים לנדרל"ן, ושוק השכירות מתחמם • יחסי שוכר-משכיר נמשכים זמן רב ועלולים להיגרר לסכסוכים משפטיים, כך שלפני שחתמים על חוזה, לשני הצדדים כדאי לשים לב לכמה נושאים חשובים • ביצוע בדיקות רקע ימנע בעיות מיותרות ויצמצם הוצאות • שאלות ותשובות



פלורנטין. שיעור שוכרי הדירות עולה בהתמדה צילום: תומר אפלנאום

יעל דראל

עסקת שכירות נתפשת פעמים רבות כעסקה "קטנה" יותר ביחס לרכישה או מכירת דירה, אך במציאות שבה שוק השכירות תופס נתח הולך וגדל מהשוק, כדאי לקחת בחשבון שדווקא עסקות מסוג זה עשויות להיגרר לסכסוכים ומריחולות משפטיות.

הסיבה לכך פשוטה: בשונה מעסקת מכר שבה הצדדים נפרדים בתום תהליך קצר יחסית, הרי שבחווה שכירות – השוכרים והמשכירים נאלצים "לחיות" זה

עם זה תקופות ארוכות. בעזרת עו"ד רן ברא"ז – שותף וראש מחלקת לנדרל"ן במשרד לוי טיי"ל, נרדיה, הרצבי, ברא"ז ושות' – ריכזנו את השאלות המרכזיות שמולץ גם לבעלי הדירות וגם לשוכרים לשאול. **קניתי דירה להשקעה. מה כדאי לעשות לפני שחות' מים חוזה עם דייר?** על המשכיר לבדוק היטב את זהות השוכר. מומלץ לברר כיצד הסיימו יחסיו עם המשכיר הקודם שאת דירתו פינה, את עיסוקו ואת יכולת ההשתכרות שלו. על אף האי-נחות, מקובל גם לדרוש הצגת

תלושי שכר מהעת האחרונה – של השוכר וגם של הערבים. ליתר ביטחון, אפשר גם לחפש במאגרים רלוונטיים, ובהם מאגר גר החשבונות המוגבלים, מאגר חייבים מוגבלים באמצעים, מאגר פרשטי רגל ומאגרים משפטיים. **ומהצד של השוכר, מה כדאי לבדוק לפני שחותמים?** גם לשוכר מומלץ לערוך בירורים דומים בעניין המשכיר. ראשית, יש לוודא באמצעות הפקת נוסח לשכת רישום המקרקעין (נוסח טאבו) כי המשכיר הוא הבעלים הבלעדי של הדירה. מוצע לערוך בירור בעניין הליכים משפטיים

שנוהלו מול המשכיר, וכן לברר את העלויות השוטפות הנלוות לשכירות – כמו ארנונה, דמי ועד בית, דמי ניהול וכדומה. אם הסכם השכירות נחתם על ידי יותר משוכר אחד, חשוב להבין כי חבותם של השוכרים כלפי המשכיר תהיה חבות "בין חדר ולחוד". משמעות הדבר היא שכל אחד מן השוכרים חייב באחריות מלאה (100%) כלפי המשכיר, גם אם אלה שני שותפים זרים שתיכננו לחלוק בדירה ובעלויות הקבועות. **אז במצב שבו נכנסים לדייר רה כמה שותפים, לא מספיק שרק שותף אחד יהיה חתום?** לא. יש לוודא כי על הסכם השכירות חתמים כל השוכרים הרלוונטיים, ואין להסתפק בחתימתו של שותף אחד. חשוב לדעת בהקשר זה כי אף שבחקיקה הותקנו הוראות מיוחדות שנועדו לקצר את משך ההליכים לפינוי שוכר, בפועל אלה הליכים ממושכים, שיימשכו שישה חודשים לפחות, אם לא יותר מכך. **אילו בטוחות מקובל לבקש?** מקובל לדרוש ערבות בני קאית או פיקדון כספי, שטר חוב, צ'קים פתוחים לרשויות השונות (עירייה, תאגיד המים, חברת חש"מל) והעמדת ערבים. לכל אחד מטוגי הבטוחות יתרונות וחסרונות. ערבות בנקאית או פיקדון נחשבים בטוחות מיטביות מבחינת בעל הדירה – משום שבעת הצורך קל לממש אותם, ללא צורך בנקיטת הליך משפטי. עם זאת, לבטוחות כאלה עלות כספית מצד השוכר, ולכן ייתכן שהמשכיר יתקשה לקבל ערבות בנקאית או פיקדון בסכומים גבוהים. **מה קובע חוק השכירות בנושא הבטוחות?** חוק השכירות והשאלה הגביל את גובה הערבות לסכום הנמוך מבין שתי אפשרויות: שליש מרמי השכירות בגין תקופת השכירות, או דמי שכירות של שלושה חודשים. בכל הנוגע לשטר חוב או ערבות – אין הגבלה, אך הפעלתם כרוכה בדרך כלל בהליך משפטי. **מה קורה אם חייבים לצאת מהחוזה ומבקשים לבצע חילופי שוכרים?** ככלל, ההתקשרות בהסכם שכירות היא התקשרות אישית, והשר כר אינו רשאי להעבירה לאחר ללא אישור המשכיר. עם זאת, השוכר יכול לדרוש לשלב בהסכם השכירות הוראה מתאימה שמאפשרת לו להכניס שוכר

הבטוחות הנפוצות



פיקדון כספי

קל למימוש למשכיר, תלוי ביכולות הכלכלית של השוכר



ערבות בנקאית

קלה למימוש למשכיר, דורשת אישור מהבנק של השוכר



ערבים

נדרש הליך משפטי למימוש, השוכר נדרש לגייס ערבים



שטר חוב

נדרש הליך משפטי למימוש, פשוט לביצוע עבור השוכר

של 90 יום לפני ביטול ההסכם, ואילו על השוכר לתת התרעה של 60 יום מראש. אם בעל הדירה נעדר לאפשרות של קיצור החוזה לקראת פרויקט התחדשות עירונית או תמ"א 38 בבניין, כדאי לדעת שמצב של אי-פינוי הדירה במועד עלול להעמיד אותו בפני הפרה של התחייבות שנטל על עצמו כלפי יום הפרויקט. לכן, מומלץ לבעל הנכס לשלב בהסכם הוראה מתאימה, שלפיה השוכר מודע לנוק שעלול להיגרם מאי-פינוי במועד. כדאי לדרוש כי השוכר יתחייב לפצות את היוזם בגין הנזקים שייגרמו אם לא יפנה את הדירה במועד.

לשוכר מומלץ לברר לפי ניחתימתו על החוזה אם הבניין עתיד לעבור פרויקט תמ"א במשך תקופת השכירות. אם זה המצב, יש לשלב בהסכם הוראות מתאימות בדבר הפחתה של דמי השכירות בתקופת העבודות, ואף אפשרות לקיצור תקופת השכירות.

חלופי בנעליו – ולקבוע בהוראה זו שבעל הבית לא יהיה רשאי לסייב לבקשה כזאת, אלא מנימוקים מיוחדים. כדאי לדעת שגם אם לא שילבתם הוראה כזו בחוזה, החוק קובע שהמשכיר אינו רשאי לסייב לבקשת השוכר להכנסת שוכר משנה, אלא מטעמים סבירים.

מה קורה במצב שבו מתורכנן פרויקט תמ"א 38 בבניין בו מושכרת הדירה?

אם הבניין עתיד להיות מפוי כחלק מפרויקט תמ"א, חייב המשכיר לערוך את השוכר על כך כבר במסגרת ההסכם, ולשלב הוראה מתאימה המתירה לו לקצר את תקופת השכירות ולדרוש את פינוי הדירה. בחוק נקבע כי אם בעל הבית דורש לשלב בהסכם סעיף המתיר לו לקצר את תקופת השכירות, הוא חייב לאפשר זכות כזאת גם לשוכר.

איזו התרעה יש לתת במצב של קיצור וסיום החוזה? על המשכיר לתת לשוכר התרעה