

## מדריך לשוכר דירה

אז לפני הכול נשאל את עצמנו מספר שאלות:

1. מה התקציב שלנו?

חשוב שנחשב ונבדוק כמה כסף אנו יכולים לשלם בחודש. בנוסף לתשלומי השכירות צריך לשלם לעירייה ארנונה, שעלולה היא כמה מאות שקלים מידי חודש, חוץ מזה צריך לקחת בחשבון גם עלויות חשמל, מים, אינטרנט, אוכל והוצאות נוספות.

2. מיקום הדירה?

אנחנו צריכים לחשוב איפה בכלל אני רוצה לגור? האם חשוב לי להיות בקרבת מוסד הלימודים/ מקום העבודה שלי? או שחשוב לי שהשכונה בה אני גר תהיה מלאה בצעירים או שבכלל ממש לא אכפת לי.

3. שותפים?

צעירים רבים מעדיפים ורוצים לגור בחברת שותפים נוספים בני גילם. יש את אלו שכבר "סגרו" עם כמה חברים לשכור יחד, יש את מי שרוצה לגור יחד עם בן/בת הזוג, יש מי שמוצא שותפים אקראיים ותמיד יהיו גם כאלה שיעדיפו לשכור בית קטן לעצמם ולגור לבד.

4. מה חשוב לי?

כדאי שנחשוב מה חשוב לנו במיוחד שיהיה או שלא יהיה בדירה. משנה לנו גודל הדירה? כמות מדרגות? חשוב שיהיה סלון גדול? רחוב שקט או שאתם דווקא נהנים לקום לקול הרחוב הרועש, ועוד.

שלב 1: חיפוש הדירה

**איפה מחפשים:** אתר יד 2, קבוצות בפייסבוק (דירות להשכרה ב...), אתרים בשפות השונות, חברים.

**תיווך:** מתווך עוזר למצוא דירה שמתאימה לנו, אבל עלות העבודה שלו יכולה להגיע לשכר דירה לחודש אחד.

## מה כדאי לבדוק?

1. שטח ומספר חדרים – יש לבדוק גם בשיחה המקדימה עם המשכיר וגם בביקור בדירה, מה גודל הבית ומה גודל החדרים, האם הגודל מספיק? האם הדירה מחולקת באופן טוב? האם היא גדולה מידי או אולי קטנה מידי וכו'.
2. מצב הדירה – חפשו בעיות ובדקו את התשתיות בבית, בדיקה זו תחסוך לכם בעיות בהמשך ותיתן לכם תמונה על מצבה של הדירה. בדקו האם יש רטיבות? נזילות? אם החלונות אטומים מספיק? האם הקירות מתקלפים? פיתחו ברזים ובדקו את זרם המים, ואת הניקוז – אל תתביישו, זה יכול לחשוף תקלות חמורות! חברו מטען או מכשיר חשמלי לחשמל ובדקו שהכל עובד.
3. ציוד בסיסי בדירה - רצוי לבדוק אם יש לפחות ציוד מינימלי (מקרר, כיריים וכו'). אם הובטח לכם שיהיו רהיטים, ציוד או מכשירים כלשהם, יש לכתוב זאת בחוזה, תוך בדיקת תקינותם. בררו אם בדירה מותקן דוד שמש או דוד חשמל- דוד שמש מפחית משמעותית את עלויות צריכת החשמל.
4. רצוי לבקר באזור הדירה מספר פעמים ביום, כדי לבדוק רעש סביבתי ומפגעים אחרים בשעות שונות של היום. בררו עם המשכירים האם בבניין מתוכנן שיפוץ כלשהו בעתיד הקרוב, תסתובבו ברחוב שבו נמצאת הדירה כדי לוודא שאין בקרבתה אתרי בנייה או שלטים המכריזים על פרויקט בנייה מסוים. בדקו שבחזית הבניין אין תחנות אוטובוס או תחנת מוניות. חשוב לבדוק אם יש באזור גן ילדים, בתי ספר, תחנות אוטובוס, פארק, קופת חולים וכדומה, האם כל השירותים שאתם מצפים להם וצפויים להזדקק להם בתקופת ההשכרה, נמצאים בקרבת הדירה?
5. דיירים קודמים – רצוי וכדאי מאוד לדבר עם הדיירים הקודמים, הם יוכלו לתת לכם תמונת מצב לגבי מצב הדירה, יחסו של בעל הבית, יחסי השכנים ועוד.
6. מחיר ותנאי תשלום – לאחר שמצאתם דירה שמוצאת חן בעיניכם ועונה על דרישותיכם ולאחר כל הבדיקות נראה כי היא מתאימה לכם, תתפנו

לדבר עם בעל הבית לגבי המחיר, האם המחיר תואם את התקציב שלכם? שאלו את בעל הבית מה גובה הארנונה (סטודנטים וחיילים - הנחה בארנונה: לסטודנטים מומלץ לבדוק אפשרות להנחה בארנונה תחת קטגוריה של הכנסה נמוכה, לחיילים בחובה ישנה אפשרות להקטנה משמעותית בארנונה). שימו לב ובררו את תנאי התשלום שיהיו נוחים לכם ותוכלו לעמוד בהם.

7. אם אתם מגדלים חיית מחמד, ודאו מראש שחוזה השכירות מאפשר גידול בעלי חיים בדירה.

### שלב 3: חתימה על חוזה

חשוב להקפיד לקרוא את כל הסעיפים בחוזה, לבקש לקחת את החוזה ולעבור עליו עם עורך דין מוסמך לנדל"ן כדי לראות שאין שם סעיפים שכקשה יהיה אחר כך לעבוד איתם. לא לחתום לפני שעורך דין עובר ביסודיות על החוזה. אם לבעל הדירה יש מיופה כוח (מישהו שברמה משפטית יכול לטפל בנושא במקומו), יש לבדוק את ייפוי הכוח הנוטריוני ולוודא שהוא חוקי. כדאי להכניס לחוזה סעיף מפורש שבו תיקונים והחלפת תשתיות יבוצעו במידת הצורך על חשבון המשכיר. גם לבדוק את מצבה הכללי של הדירה כולל צבע וכו'. ברור שהדבר ייעשה על חשבון בעל הדירה או שהסכום יילקח מדמי השכירות.

### מה צריך לכלול חוזה השכירות?

1. את תאריך הכניסה לדירה (תחילת מועד חוזה השכירות) ואת תאריך היציאה מהדירה (מועד סיום חוזה השכירות).
2. את גובה דמי השכירות - הסכום המדויק.
3. את מועד התשלום - מתי משולמים דמי השכירות. אם מדובר בתשלום חודשי, יש לציין בחוזה את היום שבו יועבר התשלום. אם מסרתם צ'קים מראש לכל תקופת השכירות - הוסיפו לחוזה את מספרם הסידורי של הצ'קים, הסכום של כל אחד מהם ואת מועד הפקדתם. חשוב מאוד לרשום אחרי שם בעל הדירה את המילה "בלבד". בנוסף, שרטטו עליהם "קרוס". כך תבטיחו שרק האדם שעבורו נרשמו הצ'קים יוכל להפקיד אותם בבנק.

4. את האופן שבו מבוצע התשלום - צ'קים, העברה בנקאית, או כסף מזומן.
5. את הסעיף הקובע שכל העלויות הנוגעות לדירה, חוץ מהתשלומים השוטפים, חלות על המשכירים. כלומר, כל תיקון או הוצאה הקשורים לתשתית הדירה (למשל, צינור מים שהתפוצץ) או לבניין (למשל, שיפוצים בחדר המדרגות) - חלים על המשכירים.
6. את חובתכם לשלם על ארנונה ומים, חשמל, טלפון, גז ודמי ועד הבית. שימו לב: רוב בעלי הדירות דורשים לקבל צ'קים פתוחים (צ'קים חתומים שאינם כוללים סכום או תאריך) הרשומים לפקודת העירייה, חברת החשמל, חברת הגז, חברת הטלפון וועד הבית. הקפידו שעל הצ'קים נכתב "למוטב בלבד" ושמשורטט עליהם "קרוס".
7. את רשימת הפריטים שהושכרו לכם יחד עם הדירה (למשל, מערכת ישיבה לסלון או מוצרי חשמל שונים). על המשכירים להתחייב לתקן כל פריט שניזוק כתוצאה מבלאי טבעי (כלומר, שהפריט לא ניזוק כתוצאה מרשלנות השוכרים).
8. את כל הבעיות הקיימות בדירה (למשל, חור באחד הקירות או מרצפת שבורה). כך תמנעו מעצמכם עוגמת נפש ותשלום סכומים מיותרים במועד סיום החוזה.
9. את הגדרת האחריות לתיקונים בדירה - האם אתם רשאים להזמין בעל מקצוע כדי לתקן ליקויים שוטפים (למשל, תקלה בדוד החשמל), או שהנושא נמצא באחריות המשכירים. בכל מקרה, קבעו לוח זמנים מפורט לביצוע תיקונים.
10. את הביטחונות שהפקדתם בידי המשכירים, שנועדו לוודא את תשלום דמי השכירות ואת התחייבותכם לשמור על הדירה. קיימים מספר סוגי ביטחונות:
  - שטר חוב - שטר התחייבות כלפי המשכירים, בדרך כלל בגובה מספר חודשי שכירות. חשוב לציין בחוזה באילו נסיבות יוכלו המשכירים להפקיד את השטר (כלומר, להגיש אותו להוצאה לפועל).
  - צ'ק ביטחון - צ'ק רגיל שעליו נכתבות המילים "צ'ק ביטחון". הוא כולל סכום המסוכם ביניכם לבין המשכירים ואינו נושא תאריך. הקפידו שעל הצ'ק נכתב "למוטב בלבד" ושמשורטט עליו "קרוס".
  - ערבים - מספר ערבים מטעם השוכרים (בדרך כלל בין אחד לשלושה) חותמים על החוזה ומתחייבים בכך שהמשכירים יקבלו

את התשלומים המגיעים להם. כמו כן, הערבים אחראים, כמו השוכרים, על שלמות הדירה.

• ערבות בנקאית - בדרך כלל בגובה מספר חודשי שכירות. ערבות בנקאית נחשבת לטובה ביותר מבחינת המשכירים ולגרועה ביותר מבחינת השוכרים. הסיבה: ניתן לממש אותה באופן מיידי וללא מתן הודעה מוקדמת. בנוסף, העמדת ערבות בנקאית כרוכה בעמלה. אם ערבות בנקאית היא התנאי להשכרת הדירה, נסו להגביל את סכומה, את הנסיבות שיובילו למימושה ואת הסכמת המשכירים להודיע לכם מראש על כוונתם לממשה.

2. את האופציה להאריך את החוזה. האופציה מעגנת מראש הארכה של חוזה השכירות ואת התנאים שבה תתבצע.

3. את האפשרות לסיים את החוזה באמצעות מתן הודעה מראש (בדרך כלל, בין חודש לחודשיים), בתנאי שתמצאו דיירים מחליפים, באותם התנאים של החוזה המקורי.

4. את הסעיף הפרה יסודית – סעיף המפרט מה ייחשב להפרה יסודית של החוזה ויביא לביטולו המיידי. בדרך כלל, מדובר על אי תשלום דמי השכירות במועד, או אי תשלום חשבונות שוטפים. מומלץ לנסות לצמצם עד כמה שניתן את הסעיפים היסודיים. שימו לב: חלק מהמשכירים דורשים שהסעיף יכלול גם פיצויים מוסכמים.

*שלב 4: כניסה לדירה*

### **תשלומים שצריך להסדיר לפני הכניסה לדירה:**

א. חשמל, גז, מים- דאגו לקריאת מונה כדי שלא תיאלצו לשלם. עבור צריכת קודמיכם בדירה.

ב. ארנונה, מסים עירוניים ומסי ועד בית- שימו לב לחובות קודמים ואם יש כאלו דרשו מבעל הדירה לשלם.

מומלץ לצלם את הדירה לפני הכניסה אליה. הצילומים מבטיחים שאם יתעורר בעתיד ויכוח בנוגע לפגם מהותי בנכס המושכר, כמו למשל חור בקיר - יהיו בידיכם הוכחות.

**שלב 5: סיום חוזה השכירות**

ודאו שכל תשלומי דמי השכירות והתשלומים השוטפים שולמו ושלא נותרו חובות.  
דאגו לקבל בחזרה את כל הביטחונות שהפקדתם בידי המשכירים.