

הסכם שכירות לדירת מגורים – דגשים לשוכר

הובנו גרנו בשכירות או עדיין גרים בשכירות ולכן כולנו מכירים את ה"שיטה". מוצאים דירה, מקבלים הסכם שכירות, קוראים, חלק מבינים ואת הרוב לא, אם יש חבר או מכר עו"ד מתייעצים איתו, המשכיר לרוב לא מסכים לשינויים או לשינויים מינוריים בלבד, אם זה בת"א בדר"כ אין המון זמן לקרוא את ההסכם שלא לדבר על להבין את משמעותו ובטח לא להעביר שינויים, אומרים לעצמנו שזה רק שכירות ושיהיה טוב, חותמים ומקווים לטוב.

אולם, הסכם שכירות הוא מסמך משפטי שיוצר מסגרת חובות והוראות, כללים למערכת יחסים מורכבת, שצריכה להחזיק לאורך תקופה ארוכה בין צדדים שלעיתים קרובות אינם שווים בכוחם.

בהסכם שכירות שני הצדדים צריכים להגן על עצמם ובו בעת לתת גמישות משפטית להסכם, כך שיוכלו להתגבר על מכשולים לא צפויים לאורך שנות ההסכם.

מאמר זה יוקדש לצד של **השוכר** בהסכם שכירות לדירת מגורים **שחוק הגנת הדייר** אינו חל עליו, ויעסוק במספר נקודות שלרוב אינן מקבלות את תשומת הלב הנדרשת (בניגוד לדמי השכירות, תקופת השכירות וכו').

אז אחרי שבחרנו את הדירה, הסכמנו על תקופת השכירות, המחיר, מועדי תשלום, תיקונים, בטוחות ועוד, הגיע החלק המשפטי. מה עלינו לבדוק, למה כדאי לשים לב וממה להיזהר?:

1. **פרטי הדירה** – וודאו שכל פרטי הדירה על הצמדותיה מושכרים לכם ומצוינים בהסכם. הימנעו ממצב בו השוכר השכיר לכם את הדירה אך את החניה והמחסן השכיר לאחרים.

2. **של מי הדירה** – לכאורה מובן מאליו שמי שמציג לנו את הדירה, מנהל איתנו את המו"מ, הדייר הקודם התנהל מולו, הוא הרי הבעלים. אולם זה לא תמיד המצב. זיכרו, רק בעלי זכויות הבעלות/חכירה בדירה, יכולים להקנות את זכות השכירות בדירה (להוציא מקרים של שכירות משנה/סאבלט, שגם במקרים אלו השוכר צריך לקבל את זכות ההמחאה מבעלי הדירה).

הסכנה – בחתימה על הסכם שלא מול בעלי הדירה, עלול לקרות מצב שבו למרות שהשוכר עמד בכל תנאי ההסכם עליו חתם, בעלי הדירה כלל לא הסכימו להשכיר את הדירה, ולכן מבחינתם השוכר מתגורר בדירה שלא ברשות על כל המשמעויות הנלוות לכך. מכאן השוכר חשוף לתביעה משפטית מול בעלי הדירה.

מה עושים – הוציאו נסח טאבו ובדקו מי הבעלים החוקיים (אם המשכיר הוא בעל זכויות החכירה הרשום ברמ"י יש לקבל אישור זכויות מרמ"י. ככל והזכויות רשומות בחברה משכנת תצטרכו לבקש מהמשכיר להציג לכם אישור זכויות עדכני מהחברה המשכנת). ככל ואתם מתנהלים מול נציג הבעלים, בקשו ייפוי כוח מתאים (בלתי חוזר/נוטריוני/לפי כללי לשכת עוה"ד וכו').

בנוסף בידקו שאין עיקול על הדירה או שמונה לה כונס נכסים שכן אז לרוב עליכם לקבל את רשות הנושה להסכם השכירות.

3. שכירות משנה – אם המשכיר הוא למעשה השוכר הראשי, אתם נכנסים לדירה בשכירות משנה. במצב כזה בקשו מהמשכיר את הסכם השכירות שלו ובידקו כי הוא רשאי להשכיר את הדירה בשכירות משנה ובאילו תנאים. בידקו האם אתם שוכרים ביחד ולחוד עם השוכר הראשי.

4. שותפים – אם אתם חותמים אל מול אחד השוכרים שהוא השוכר הראשי, אז אתם נחשבים כשוכרי משנה. ככל וכל השוכרים חתומים על הסכם השכירות בידקו האם אתם משכירים חדר, את כל הדירה (ואז חלוקת החדרים מתבצעת בין השוכרים). בידקו האם אתם שוכרים ביחד ולחוד.

5. דמי שכירות – האם דמי השכירות קבועים, עולים בכל שנה, מוצמדים למדד, כוללים מע"מ (ככל וצריכים לכלול מע"מ)?

6. תקופת גרייס – וודאו שלא כל איחור בכל תשלום מוביל לסנקציות ולקנסות מידיים.

7. תקופת השכירות – תואמת את המוסכם.

8. מטרת השכירות – אם הדירה למגורים אולם השוכר מתכנן להשתמש בה לשימוש אחר (קליניקה, דן ילדים, משרד וכו'), יש להביא זאת לידי ביטוי בהסכם השכירות. לעניין זה חשוב להדגיש כי ככל ודירה מיועדת למגורים, אך יבוצע בה שימוש אחר יש לבדוק מול הרשות המקומית האם ניתן לבצע שימוש שכזה ולהוציא היתרים מתאימים.

9. אופציה – המשמעות של אופציה בכל הנוגע להארכת תקופת השכירות, היא שככל והשוכר עומד בתנאי ההסכם, אזי השוכר יכול לבחור להאריך את תקופת השכירות ללא שינוי בתנאי ההסכם מלבד בשינויים המוסכמים מראש או המחייבים (מסירת שיקים, חידוש בטוחות ככל ונדרש וכיו"ב).

10. מצב הדירה – בעקבות תיקון מס' 1 [לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#), הידוע גם בשם "חוק שכירות הוגנת", המשכיר מחויב למסור את הדירה כאשר היא נחשבת "דירה ראויה למגורים" בהתאם להוראות החוק.

11. סביבת הדירה – ההמלצה היא להגיע לדירה ולסביבתה מספר פעמים בימים שונים ובשעות שונות כדי לבחון את הסביבה באופן אובייקטיבי וללא השגחת המשכיר.

12. ביטוח – בהתאם [לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#), השוכר לא יישא במישרין בעלות ביטוח מבנה. מכאן, על מי חלה האחריות לנזקים לצנרת ושנגרמו מהצנרת, צדדי ג' ותכולה?

כדי להימנע ממצבים בהם השוכר יאלץ לשלם סכומי כסף אדירים בגין נזקים, ההמלצה היא לעשות ביטוח צד ג' ולבקש מהמשכיר לעשות ביטוח מבנה שיכסה גם נזקים לצנרת. שימו לב – שני הצדדים, וכל אחד בפוליסת הביטוח שלו, צריך לדרוש ולקבל מחברת הביטוח "היעדר זכות שיבוב". זה ימנע מחברת הביטוח לחזור אל הצדדים בכובעם האחר (שוכר/משכיר).

13. אי התאמות ותיקון ליקויים – [חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#), מסדיר את הסוגיה וקובע כי ככלל, **השוכר אחראי על כל ליקוי הנובע משימוש בלתי סביר** אלא אם הצדדים הסכימו אחרת. **כל ליקוי אחר חל על המשכיר.**

14. פינוי מוקדם – סעיף המתיר למשכיר לקצר את תקופת השכירות הקבועה בהסכם מכל סיבה שאינה הפרת ההסכם, בהתראה של פחות מ 90 ימים בטל מעיקרו. וככל וישנו סעיף שכזה, לשוכר קמה אותה זכות בהתראה של 60 ימים.

15. נקודת יציאה – שיפוצים, מטרדים כאלו ואחרים שלא היו קיימים ערב כריתת הסכם השכירות יכולים לגרום לאי-נוחות מבלי שתהיה לשוכר עילה חזקה דיה לצאת מההסכם. תביאו לידי ביטוי בהסכם נקודת יציאה או כל סעד אחר במקרה כזה.

16. שוכר חלופי – שמרו לכם את האופציה להביא שוכר חלופי שייכנס במקומכם למשך ייתרת תקופת השכירות.

17. בטוחות – בהתאם [לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#), ערבות הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר (למשל ערבות בנקאית, שיק בנקאי, מזומן) מוגבלת עד גובה של 3 חודשי שכירות או שליש מתקופת השכירות ולפי הנמוך מביניהם.

לסיכום:

1. עמדו על כך שבעלי הזכויות כולם יחתמו על הסכם השכירות, וככל ויש להם מיופה כוח מטעמם צרפו את ייפוי הכוח להסכם.
2. זכרו שישנן נקודות נוספות שיש להתייחס אליהן בהסכם שכירות דירה למגורים כגון: קיזוזים, פיצויים, קיצור תקופת השכירות ועוד.
3. לנקודות חשובות נוספות בנוגע לשכירות בדירת מגורים, קראו את המאמר "חוק שכירות הוגנת".

אם אתם מעוניינים במידע נוסף לגבי הסכם שכירות לדירת מגורים או לוודא שהסכם השכירות עליו אתם עומדים לחתום עומד בתנאי החוק ולא מקפח אתכם או להתייעץ עם עו"ד המתמחה במקרקעין, [צרו עימי קשר](#).

בהצלחה,
[עו"ד שגיא זיגל](#)

יובהר, כי אין במידע האמור כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי אצל עו"ד בעל מומחיות, ניסיון ו/או ידע בתחום המשפטי הרלוונטי ואין להסתמך על המידע בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע הנאמר ו/או המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד ולא יהא באילו כדי ליצור יחסי עורך דין לקוח בין הקורא ועו"ד שגיא זיגל, בין במישרין ובין בעקיפין ועו"ד שגיא זיגל אינו אחראי בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג. נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.
© כל הזכויות שמורות לשגיא זיגל ושות' משרד עורכי-דין.