

## הסכם שכירות לדירת מגורים – דגשים למשכיר

הסכם שכירות לדירת מגורים הוא לכאורה הסכם פשוט בין שני צדדים. יחד עם זאת מדובר על עסקה מתמשכת לתקופה שלרוב נמשכת בין שנה לשנים רבות. הסכם השכירות הוא למעשה מעין מערכת כללים שאמורה לצפות פני עתיד ואמורה להגן על הצדדים תוך קיום הבטחות אותן נתנו הצדדים אחד לשני.

אולם כיצד יוכל המשכיר תמיד לחזות את כל המקרים שעלולים לקרות בעתיד ומה בכלל הכי חשוב למשכיר? כיצד יוכל המשכיר להגן על עצמו מפני תביעות כספיות או מנזק שעלול להיגרם לדירה? בין יתר הנושאים שחשובים למשכיר, ישנם 2 דברים מרכזיים, (1) שוכרים שישמרו על הדירה (2) שוכרים שישלמו בזמן.

כאמור, הואיל והסכם להשכרת דירת מגורים נתפס לכאורה כמשהו פשוט, זמני ושקל לשנותו, בעלי דירות להשכרה נוהגים להחתים על הסכם שכירות סטנדרטי שמצאו באינטרנט/ קיבלו ממכר, או אפילו שנערך ע"י עו"ד לפני שנים רבות ועבר "בירושה" משוכר לשוכר. בכל מקרה אף אחת מהדוגמאות הללו אינן הסכם שכירות "שנתפר" למידותיו המדויקות של המשכיר ולא לדירתו. כך עלול למצוא עצמו בעל דירה להשכרה ניזוק וללא מענה בזמן אמת, למרות שחשב שהוא מוגן היטב בחוזה.

ריכזנו לכם מספר נקודות עיקריות שעל המשכיר לוודא שבאים לידי ביטוי בהסכם השכירות למגורים. תוכלו למצוא מידע נוסף במאמר "חוק השכירות והשאיילה/ חוק שכירות הוגנת".

1. דייר מוגן – ודאו כי ההסכם מביא לידי ביטוי כי חוק הגנת הדייר אינו חל עליו בשום צורה ואופן.
2. שוכרים – כאמור במבוא, אנו רוצים לוודא בעיקר שהשוכרים שבחרו אותנו ואנחנו אותם לא יעשו נזק לדירה המושכרת וישלמו בזמן. דברו איתם, בקשו תלושי משכורת (6 אחרונים), במה הם עובדים וכו'.
3. מטרת השכירות – כדי להימנע ממצב בו אתם חשופים לתביעות משפטיות ואף לדרישות מיסוייות אחרות משצפיתם, וודאו כי מטרת השכירות מצוינת בהסכם. סיבה נוספת לכך היא שבכדי לענות על רשימת הדרישות לקבלת פטור ממס הכנסה על הכנסות משכירות דירה, אחד מהתנאים הוא חוזה שכירות למגורים שלפיו ברור כי הדירה המושכרת משמשת לשוכר למגורים בלבד.
4. שכירות משנה – הטמיעו בהסכם השכירות שהשוכר אינו רשאי להשכיר את הדירה בשכירות משנה ללא הסכמתכם המפורשת.
5. שימוש במושכר – באופן שלא יפריע לשאר הדיירים ובהתאם לדין.

6. ביקורים במושכר – בתיאום מראש עם השוכר.
7. תקופת השכירות – רשמו אותה במועדים ברורים ולא בתקופות בלבד.
8. דמי השכירות – קחו שיקים למשך כל השנה מראש ואל תתפתו לכל הסדר אחר שיגרום לכם לרדוף אחרי השוכר.
9. תשלומים שוטפים – הטמיעו בהסכם השכירות מי נושא בתשלומים השוטפים.
10. פיגור בתשלומים – הטמיעו בהסכם השכירות סנקציות על פיגור בתשלומי שכר הדירה וכן בתשלומים השוטפים.
11. ליקויים ותיקון נזקים – גם כאן [חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#) מגביל אתכם. ככלל השוכר יישא רק בתיקון נזקים שלא נגרמו משימוש סביר.
12. סיום תקופת השכירות ופינוי – הביאו לידי ביטוי כיצד על השוכר להשאיר את הדירה בתום תקופת השכירות, באילו מקרים ובאילו מועדים. וודאו כי ההסכם מביא לידי ביטוי סנקציות שיחולו על השוכר ככל ולא יעמוד בהתחייבויותיו לפינוי.
13. בטוחות וערובות – בקביעת הסכומים בלקיחת ערובות ובטוחות יש לקחת בחשבון מספר גורמים כגון תקופת אי-פינוי, נזקים, חובות לרשויות, הוצאות משפטיות ועוד. שימו לב ש[חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#) מגביל את המשכיר בגובה הערובות והביטחונות (בתנאים מסוימים), ומכאן יש לשקול היטב איזה בטחונות וערובות עדיף.
14. ערבים – בקשו ערבים לחוזה ולשטר החוב (ככל ונדרש). בדקו את הערבים באמצעות תלושי משכורת אחרונים.
15. **דעו את החוק – אומנם יש חופש חוזים שחל על המשכיר והשוכר שמאפשר לצדדים להסכים כפי שיחפצו, אולם ישנם נושאים שלא ניתן להתנות עליהם אלא לטובת המשכיר. מסיבה זו בדיוק בעל דירה, אפילו וסיכם וחתם בחוזה על נושא מסוים ומרגיש מוגן, עלול למצוא עצמו במצב בו ישנה מחלוקת והצדדים פונים להסכם, אולם החוק אינו מתיר להתנות על הסוגיה שבמחלוקת, והמשכיר ימצא עצמו ללא מענה וחשוף לתביעה ו/או לנזקים כספיים.**

### **לסיכום:**

הסכם שכירות לדירת מגורים היא מערכת כללים חוזית שמחד חייבת להגן על המשכיר ועל השוכר ומאידך להשאיר את החוזה גמיש מספיק בכדי שהצדדים יוכלו להתגבר על מהמורות לאורך כל תקופת השכירות. כאמור חשוב להכיר את

החוק והפסיקה בכדי לדעת שאתם כמשכירים מוגנים ואף אחד מן הנושאים עליהם הסכמתם בהסכם השכירות לא בטל מעיקרו משום שנוגד את הדין.

שימו לב, הנקודות לעיל הינן רק חלק מהנושאים להם יש לתת תשומת לב ולהטמיע אותם בהסכם שכירות לדירת מגורים.

אם אתם מעוניינים במידע נוסף לגבי השכרת דירה, לוודא שהסכם השכירות שהגשתם לשוכר עומד בתנאי החוק או להתייעץ עם עו"ד המתמחה במקרקעין בנוגע להסכם שכירות לדירת מגורים, [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.