



המדריך להישרדות בג'ונגל השכירות

איך להתמודד בבעיות מול הדיירים,
ובעיקר - איך למנוע אותן



בעלי ובעלות נכסים יקרים,

מדריך זה נועד לסייע לכם כשבעיות מול דיירים הופכות את השכרת הדירה להישרדות בג'ונגל.

למה ג'ונגל? כי החוק במדינת ישראל מגן קודם כל על הדיירים ולא עליכם כבעלי דירות. ובמציאות הישראלית, על הביורוקרטיה הידועה לשמצה וטחנות הצדק האיטיות אין צורך להרחיב. במצב כזה, אתם יכולים רק לתאר לעצמכם עם מה תצטרכו להתמודד במקרה של דייר שמסרב להתפנות בתום החוזה, לא משלם את שכר הדירה או שמביא עמו בעיות אחרות עליהן נרחיב במדריך זה. **בשנה החולפת נשבר שיא במספר בעלי הדירות שנאלצו להתמודד עם מקרים כאלה והפסידו עשרות אלפי שקלים.**

כבעלי דירה להשכרה עומדים לכם לא מעט לחצים כלכליים, החל במשכנתא וכלה ביוקר המחייה הישראלי שבוודאי לא פוסח גם עליכם. בעיות מול דיירים, בעיקר כאשר הן מיתרגמות לאובדן הכנסה משכר הדירה, צורך להוציא אלפי שקלים על הליכים משפטיים ולהמתין חודשים או שנים לכסף, מוסיפות ללחץ הכלכלי גם עוגמת נפש וזמן מבזבז. תחשבו על קרוב לשנה שבה דייר נמצא בנכס שלכם מבלי לשלם שכר דירה, ותהליך הפינוי עוד לא הסתיים (אבל התשלומים עליו יורדים במהירות). מה שנקרא, ג'ונגל.

נכון, רוב הדיירים הם טובים, נחמדים ובוודאי אינם "בעייתיים", עם כמה שהגדרה הזאת כשלעצמה היא בעייתית. אבל, במציאות הישראלית, **לפחות 1 מכל 10 בעלי דירות** נתקלים באותם דיירים חריגים, "בעייתיים", שמביאים אותם לכדי אובדן הכנסה שיכול להגיע עד לעשרות אלפי שקלים.

כדי לחסוך לכם עשרות אלפי שקלים ועוגמת נפש, המדריך כולל:

- תקציר - 10 חוקי הברזל בג'ונגל השכירות (אם 15 עמודים זה גדול עליך)
- מילון הג'ונגל: המושגים שחובה להכיר (ורבים לא מבינים עד הסוף)
- דגלים אדומים: המקרים הנפוצים והסימנים המעידים
- מה עושים אם שיק שכירות חוזר?
- כיצד להתמודד במצב בו דייר מבקש לדחות תשלום?

- איך מתמודדים עם דייר לא עונה או לא משתף פעולה?
- מה לעשות כשהדיירים עוזבים ללא הסכמתכם לפני תום החוזה?
- כיצד להתמודד במקרה של סכסוך בין הדייר לבין השכנים?
- מה לעשות אם הדייר מקים עסק בדירה?
- מה עושים כשהדיירים משאירים אחריהם נזק לדירה?

אנחנו בחברת DiffeRent בעלי **ניסיון של שנים בהשכרה בטוחה** כשמאחורינו עומדת המחלקה המשפטית המובילה בישראל בתחום ההשכרה. לאחר שנים של עבודה עם אלפי לקוחותינו, בעלי דירות להשכרה מדין ועד אילת, בה הגנו על שכר הדירה שלהם וסייענו להם לשמור על הכנסה פסיבית בטוחה משכר הדירה באמצעות בדיקת דיירים ושירות הגנה על שכר הדירה, רצינו להעביר הלאה את התובנות והעצות שלנו, כדי לתת גם לכם את האפשרות להשכיר בראש שקט. אז כנסו לסוואנה שלנו ובואו נתחיל.

חשוב לציין: האמור במדריך זה אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי פרטני, וכן האחריות על יישום העצות השונות במדריך הינה על אחריותכם בלבד. במידה ותרצו, נשמח לעזור לכם וניתן לפנות אלינו דרך [אתר האינטרנט שלנו](#).

תקציר: 10 כללי הברזל בג'ונגל השכירות

אם קריאה של כל עמודי המדריך "גדולה עליכם", הכל טוב - נסכם לכם כאן 10 כללי ברזל שחובה לדעת כשנכנסים לג'ונגל השכירות:

1. **לא כל ערבות ניתנת לחילוט/מימוש באופן עצמאי.** בחלק מהערבויות יש לגשת להוצאה לפועל או אפילו לבית המשפט על מנת לחלט אותן. חלק מהביטחונות והערבויות מוגבלים לגובה של עד שליש מתקופת השכירות, לפי חוק, ולכן לא יגנו עליך בזמן אמת במלוא הסכום שיופסד (כשהתהליך לוקח חודשים רבים ומביא להפסדים של עד עשרות אלפי ש"ח).
2. **שיק יכול לחזור, ועל כן גם שיק ביטחון, שהוא שיק רגיל לכל דבר ועניין, יכול גם כן לחזור.** זה שקיבלתם שיק, לא אומר שיש לו כיסוי.
3. **שיק שחזר** הוא הנורה האדומה החמורה ביותר (אלא אם חזר כתוצאה מכתיבה לא נכונה של השיק או טעות טכנית).
4. **תום החוזה מתקרב והדייר לא מתכוון לצאת,** או שאתם חושדים שזה עלול לקרות? התייעצו בדחיפות עם עו"ד והכינו עצמכם לתהליך ארוך לפינוי דייר.
5. **פינוי דייר** הינו הליך חוקי שעל אף ניסיונות חוקיים לזרזו, הוא עדיין מתמשך במקרים רבים במשך חודשים רבים עד ליציאת הדייר והשכרה מחדש של הנכס.
6. **הפרת חוזה? שקלו טוב טוב האם להבליג, ו-ודאו כי אתם פועלים מצידכם** לפי החוזה, על מנת שתוכלו לדרוש את מה שמגיע לכם בבוא הזמן בהליך משפטי.
7. **בדיקת דיירים לפני חתימת החוזה** היא לא רק מומלצת, אלא מומלצת בחום רב. אחרת, איך תדעו אם הדייר יוכל לעמוד בתשלומי שכר הדירה?
8. **הסיכון בהשכרת דירה ללא ערבות מלאה על ההשכרה הוא הפסדים של עשרות אלפי שקלים** - מה שקורה ל-1 מכל 10 בעלי דירה בישראל, ובאיזורים מסוימים הסטטיסטיקה אף חמורה בהרבה. לשם כך קמה חברת DiffeRent שנותנת לאלפי בעלי דירות בישראל השכרה בראש שקט עם אחריות מלאה על עסקת השכירות.
9. אם **בחוזה השכירות** שלכם כתוב סעיף שהחוק סותר אותו (למשל, החלפת צילינדר בדלת במקרה של אי תשלום שכ"ד), זה לא אומר שהוא חוקי, גם אם

הדייר חתם עליו. במידה ועשיתם כן, מדובר בעשיית דין עצמי שהיא עבירה על החוק.

10. **אל תסתפקו בלהבין מי הדיירים שלכם, אלא גם מי הערבים שלהם.**
וודאו שאתם מבצעים בדיקת רקע ויכולת עמידה בתשלום גם להם, עבור מצב בו תצטרכו לפדות את הערבות שלהם.

מילון הג'ונגל: המושגים שחובה להכיר

כדי להתחיל להבין מה ניתן לעשות במקרה של בעיות שונות, חשוב קודם כל להבין את המושגים לעומק, החל בסוגי הערבויות והביטחונות השונים הנפוצים, ועד להליך לפינוי דייר.

- **שיק (או צ'ק)** - שטר הוראה מאדם או חברה (הנקרא: "המושך") המורה לבנק למשוך מחשבוננו סכום כסף לצד ג' (נקרא "הנפרע"), בזמן שנקבע מראש. פנקס שיקים ניתן לרוב בחינם או בעלות של כמה שקלים לכל בעל חשבון בנק, לבקשתו. כל שיק כולל מספר שיק ופרטים מזהים, לרבות שם מלא, כתובת ומספר החשבון והבנק. על אף שזה לא בדיוק בהתאם לחוק, טכנית ניתן לבטל שיק שניתן באופן חד צדדי על ידי המושך (במקרה הזה, הדייר). אין הבטחה כאשר שיק ניתן, כי אכן ניתן יהיה לפדותו (כלומר, שיש לו כיסוי).
- **שיק ביטחון** - שיק רגיל שהסכום הנקוב עליו הוא בדרך כלל סכום של שלושה חודשי שכירות. המימוש מתבצע כמו שיק רגיל דרך הפקדה לבנק, ולרוב ניתן על ידי השוכר למשכיר בנוסף לשיקים החודשיים, במטרה שיהיה סכום נוסף לפדיון לפי החוזה. שיק ביטחון, כמו שיק רגיל, יכול לחזור.
- **שיק בנקאי** - סכום פיזי אשר השוכר מפקיד בבנק, והוא עומד לפקודת המשכיר (בדומה לערבות בנקאית). זאת באמצעות שיק מודפס מהבנק, שניתן רק בכפוף ליכולת עמידה של נותן השיק בפירעון הסכום הנקוב בו. השיק הבנקאי הוא בעל תוקף ל-7 שנים והוא למעשה מובטח (כלומר, לא יכול לחזור). עם זאת, שיק בנקאי שהלך לאיבוד או נפגם שווה לכסף מזומן אשר נשרף או הלך לפח. העלות לדייר עומדת על כ-10 ש"ח כעמלה לבנק. גובה הסכום של שיק בנקאי בעסקת שכירות מוגבל לפי חוק, לרוב לשליש מתקופת השכירות.

- **פיקדון מזומן** - סכום כסף פיזי אשר השוכר מפקיד בידי המשכיר (בכסף מזומן או העברה בנקאית) כפיקדון עד לתום תקופת השכירות. הסכום המקסימלי הינו 3 חודשי שכירות, או שליש מתקופת החוזה (למשל, בחוזה שאורכו 24 חודשים, ניתן לקחת שליש - חצי שנה של ביטחון). ביטחון מסוג זה דורש רמת אמון מסוימת של השוכר במשכיר, אך היתרון של פיקדון מזומן עומד בכך שאין עלויות נלוות לו כמו עמלות לבנק וכיו"ב.
- **ערבות בנקאית** - סכום פיזי אשר השוכר מפקיד בבנק והוא עומד לפקודת המשכיר. הסכום המקסימלי שניתן להעמיד הוא 3 חודשי שכ"ד או שליש מתקופת החוזה (בעסקת שכירות של 24 חודשים - חצי שנה של שכירות). לערבות בנקאית תוקף מוגבל בזמן - זהה לתקופת החוזה או עד לתאריך סמוך אליו (לרוב - חודשיים אחרי תום החוזה, כדי לוודא שהשוכר עמד בהתחייבויותיו). ערבות בנקאית הינה יקרה ולא משתלמת עבור הדייר - ערבות בנקאית עולה כ-500 ש"ח בממוצע כעמלה לבנק (מחושב כאחוזים מתוך הסכום הכולל), וכל חידוש חוזה בשנה נוספת דורש הארכת תוקף מול הבנק מחדש ותשלום מחדש של עמלה.
- **כתב ערבות** - התחייבות של אדם שערב לשוכר, לקיום החוב של השוכר כלפי המשכיר, כאשר השוכר לא ממלא את ההתחייבות שלו כלפי המשכיר. כלומר, רק לאחר הפרת חוזה של השוכר. כתב ערבות הוא למעשה מסמך רגיל החתום בו ערב המציין כי הוא לוקח אחריות על התחייבויות השוכר ומתחייב לשלם במקומו כל סכום שיהיה חייב למשכיר. כתב ערבות ניתן לחילוט רק באמצעות בית משפט, מה שדורש הוצאות משפטיות (עו"ד, אגרות ועוד) וזמן רב שנגזל.
- **שטר חוב** - מסמך משפטי מחייב שמהווה התחייבות מצד הערב (או השוכר במקרים שונים) שאומר כי במידה ויפר השוכר תנאי מהותי בחוזה, יהיה עליו לשלם למשכיר את הסכום הנקוב בשטר. הסכום הנהוג בשטר הוא על סך כספי של כ-3-4 חודשי שכירות. שטר חוב לכאורה חוסך זמן בהליך הגבייה ויעיל יותר מאשר כתב ערבות, כי הוא ניתן למימוש באמצעות פנייה להוצאה לפועל ולא לבית המשפט, אך ברשות החייב

עומדת האפשרות להביע התנגדות להוצאה לפועל, שמחזירה את הצדדים לכותלי בית המשפט. עם זאת חשוב להזכיר, שטר חוב אינו ניתן להפקדה כמו שיק, ישירות לבנק, אלא דורש הליך בירוקרטי שגם בו כרוכות לא מעט עלויות.

- **הליך משפטי לפינוי דייר - תהליך "מזורז" לפינוי נכס, בהתאם לחקיקה האחרונה, הוא מטעה במיוחד בשמו, כי לצערנו הוא לא באמת מזורז.** ההליך מתנהל רק בעת פינוי דייר מהנכס, אך הוא לא עוסק בנזקים הכספיים. עלות ההליך לבדו מתחילה ב-6000 ש"ח ויכולה להגיע עד ל-10,000 ש"ח, לפני הפסדי שכר דירה והוצאות קבלני הוצאה לפועל (במידה ויש כאלו, ניתן אפילו להכפיל את הסכום). משך ההליך יכול לנוע בין שלושה חודשים לשנה, תלוי במקרה (רוב הליכי הפינוי לוקחים 7 חודשים לפחות). לא ניתן לגשת להליך פינוי דייר בלי מכתבי התראה ובכלל, לפעול לפי פרוטוקול שהחוק מכתוב באופן די קפדני.

במסגרת ההליך המזורז, השוכר (הנתבע) איננו רשאי להגיש תביעה מקבילה כנגד בעל הדירה ואינו רשאי להגיש הודעה לצד שלישי (הליך שמאפשר לנתבע לגלגל את האחריות אל אדם אחר). עם זאת, במסגרת ההליך המזורז ניתן לתבוע את הפינוי בלבד ולא ניתן במסגרת התביעה לדרוש תשלומי שכר דירה שלא שולמו, פיצוי על נזקים שגרם השוכר, תשלום חשבונות שהשוכר לא שילם וכיו"ב. את הסעדים הללו בעל הדירה יכול לתבוע בהליך נפרד, בלא צורך לקבל רשות מראש מבית המשפט.

בעל דירה שאינו מעוניין לפעול בהליך המהיר, יכול להגיש תביעה רגילה, שתכלול גם את הפינוי וגם תביעות נוספות, כמו תביעות כספיות. בעל הדירה רשאי במקביל להליך המהיר לממש את הערבות שהפקיד בידי השוכר (אם הפקיד), וזאת אם חוזה השכירות מאפשר לו לממש אותן.

פינוי דייר בישראל ניתן אך ורק דרך בית משפט. לא ניתן להוציא דייר פיזית מהדירה (גם אם חתם בחוזה על סעיף של החלפת מנעולים, למשל), מה שאומר שיש למשכיר תהליך יקר וממושך למימוש הפינוי של הדייר.

במידה וקיבלתם צו פינוי מבית המשפט עבור הדייר והוא עדיין מסרב להתפנות בהתאם לאמור בצו, לך כמשכיר לא תהיה שום דרך לפנותו בכוח אלא לשלם לעו"ד עלויות נוספות על מנת להזמין קבלן הוצאה לפועל, בעלות של עוד 5000-8000 ש"ח שיפנה בכוח את השוכרים. תהליך שלוקח לפחות עוד 3 חודשים עד שזה קורה בפועל (לרוב). בכל משך הזמן הזה תפסידו את שכר הדירה ותאלצו לשלם הוצאות משפטיות.

קבלן הוצאה לפועל צריך לתאם תאריך בין משטרת ישראל, הובלה (לציוד של השוכר), אחסון (במקרים חריגים) וכמובן עליו לשלם לכל הספקים והמוסדות הללו. שני שוטרים לפחות. לאחר כל התהליך הזה, על בעל הדירה לחשב את כל הנזקים וההוצאות שקרו בשל סרבנות הדיירים, ולתבוע דרך בית המשפט על הנזקים הכספיים (ובהצלחה שיהיה לך את מי לגבות...).

- **הגנה על שכר הדירה - שירות הניתן על ידי חברות המתמחות בתחום, כמו [חברת DiffeRent](#), בו למעשה החברה קונה מבעל הנכס את "הסיכון" בעסקת שכירות, למקרה בו הדייר לא משלם את שכר הדירה, מסרב להתפנות בתום החוזה או עוזב טרם תום תקופת השכירות. החברה מבצעת בדיקת דיירים על מנת להעריך את רמת הסיכון, המבוססת על הסבירות שהדייר יוכל לעמוד בהתחייבויותיו לבעל הנכס בהתאם לרמת ההכנסה שלו, פרמטרים פיננסיים מתקדמים וגובה שכר הדירה החודשי. לאחר מכן, במידה וקורה מקרה עם הדייר - החברה משלמת לבעל הדירה את שכר הדירה במקום הדייר ומטפלת בעצמה בדייר "הבעייתי", בין אם באמצעות גישור ושיח או באמצעות הפעלת הליך משפטי בעצמה עד לפינוי מהנכס והחזר התשלומים האבודים. II למעשה הדרך היחידה למעשה עבור בעלי דירה לחסוך מעצמם את הסיכון להתמודד עם מקרי אובדן שכר דירה.**

הערות נוספות ודברים שחשוב לדעת:

- דיירים רבים יתקשו להעמיד בפניכם שיק בנקאי, פיקדון מזומן או ערבות בנקאית, ובוודאי בסכום של שליש מתקופת השכירות (הסכום המקסימלי לפי חוק). לרבים וטובים יהיה קשה להעמיד בפיקדון סכום כה משמעותי בבת אחת.
- בשל העובדה שביטחונות הניתנים לחילוט מייד, כמו ערבות בנקאית, שיק בנקאי או פיקדון מזומן, מוגבלים חוקית לסכום של עד שליש מתקופת השכירות - הם פשוט לא מספיקים. במצב של סרבנות פינוי, למשל, מספר החודשים של אובדן שכר הדירה גדול מ-3 חודשים במקרים רבים, וכן ישנן הוצאות משפטיות ואגרות נוספות שיכולות להגיע לאלפי שקלים רבים.
- במידה ולשיק שניתן אין כיסוי, תהליך הגבייה שלו כרוך בפנייה להוצאה לפועל. מלבד העובדה שלזכות הדייר עומדת האפשרות להגיש התנגדות לגבייה, ולהעביר את התהליך לכותלי בית המשפט להליך ארוך ויקר עבורכם, יתכן ולבסוף לא יהיה ממי לגבות, במצב בו הדייר נקלע לקשיים כלכליים.
- כדי להגדיל את הסיכוי שלדייר הפוטנציאלי שלכם יהיו שיקים עם כיסוי מתאים, מומלץ לבצע בדיקת רקע פיננסי לדיירים בחברת DiffeRent. הבדיקה הראשונית בחינם, ומבוססת על 86 פרמטרים פיננסיים מתקדמים בהם נבדק האם יש לדייר היסטוריה של שיקים חוזרים, הלוואות שלא כובדו, עיקולים ומגוון שיקולים שונים שיעידו עד כמה בטוח עבורכם לקבל את השיקים מהדייר. עם זאת, אין 100% וגם דיירים שעוברים בדיקה בשלב מסוים, עלולים בהמשך להיקלע לקשיים שיביאו את השיקים שלהם לחזור.
- ערבויות הן דבר חשוב, אך עליכם לבדוק גם את הערבים לעסקה. האם ביכולתם של הערבים לעמוד בהתחייבויות השוכר? כדי לבדוק זאת, מומלץ לפנות לחברת DiffeRent על מנת לבדוק גם את הערבים לעסקה ובכך למזער את הסיכון שלא יהיה לכם את מי לגבות בקרות מקרה.

איך תזהו שאתם בבעיה?

בפשטות, הסימנים הבאים מהווים דגל אדום. חלקם ברורים מאליהם, חלקם קצת יותר "עדינים" ודורשים נקיטת זהירות. בכל אופן, אין אחד מהסימנים בהכרח מעיד על בעיה כלשהי, אך חשוב להישאר ערניים, גם במקרים שהם "בתחום האפור".

- הדייר מבקש לדחות את התשלום או שלא לפדות שיק שכירות שניתן מראש
- הדייר מבקש להחליף את השיקים בתשלום במזומן או בהעברה בנקאית (לרבות "ביט" ודומיו)
- דייר מסנן אתכם טלפונית, מסרב לאפשר לכם להגיע ולבקר בנכס או מסרב לשתף עמכם פעולה
- הבנתם כי לדייר עומד חוב שלא שולם לאחת מהרשויות (ארנונה, גז, מים, חשמל, ועד הבית)
- תום חוזה השכירות מתקרב ואתם חושדים שהדייר לא מתכוון לצאת בתאריך הנקוב
- הדייר מסרב לאפשר לכם להראות את הדירה לדיירים פוטנציאליים
- דייר הודיע שייצא מהדירה טרם תום תקופת השכירות (ללא הסכמתכם)
- קיבלתם תלונות מהשכנים לגבי הדייר
- אתם חושדים כי הדייר גרם נזק לדירה או לציוד בה
- אתם חושדים שהדייר הקים עסק בדירה



המקרים - וכיצד להתמודד איתם

שיק שכירות חזר

קיבלתם טלפון מהבנק? שמתם לב פתאום שהשיק לא נפדה? קודם כל, פונים לדייר כדי לברר את הסיבה מדוע נדחה השיק. במידה וזו בעיה נקודתית, כמו בעיה טכנית (השיק לא נכתב נכון או חתימה לא בצורה נכונה...) מבקשים מהדייר לעשות העברה, ובדקים את שאר השיקים (אם לא בדקתם מראש) שלא קיימת בהם גם בעיה, ובמידת הצורך מחליפים את השיקים.

במידה ולא מדובר בבעיה טכנית, אלא בשיק שנדחה, פונים לבנק לבקש אסמכתא לסיבת חזרת השיק. יש שתי סיבות אפשריות: אכ"מ (אי כיסוי מספיק) וביטול חד צדדי של השיק על ידי הדייר (על אף שזה לא חוקי משפטית). כל עוד הסיבה היא לא סיבה טכנית אלא ביטול או אכ"מ, הדרך בה ניתן לגבות את השיק במידה והדייר לא משתף פעולה היא לגשת להוצאה לפועל, לשלם אגרות ומכאן מתחילים הליך גבייה.

משכיר שאין לו ניסיון בהליך שכזה יכול לעשות המון טעויות ללא ליווי של עו"ד מומחה, שיעלו לו המון כסף ויעכבו את עניין הגביה. במידה ולקחתם עו"ד, עלות ההליך נעה בין 2000 ל-3000 ש"ח, אך ורק עבור הגביה, לפני האגרות להוצאה לפועל ותשלום על מסירת מכתבים. במידה ונתקלתם בדייר שלא משלם ולא משתף פעולה, עליכם לפנות אותו מהמושכר - הרי מי ישאיר בנכס שלו דייר שלא משלם? תביעה לפינוי מהמושכר, כפי שפורט קודם כלן, היא תביעה נפרדת מהתביעה על הנזקים הכספיים (השיק שחזר). משמע, לבעל הדירה יש לשלם לעו"ד לשני הליכים נפרדים (!) שאינם קשורים זה לזה: גביה כספית והליך לפינוי מושכר. בעלי דירה ששכר הדירה שלהם מוגן אצל DiffeRent, מדווחים לחברה על שיק שחזר, ובמידת הצורך, DiffeRent משלמת לבעל הדירה את שכר הדירה ומתנהלת מול הדייר במקומו.

דייר מבקש לא להפקיד שיק (דחיית תשלום)

הרבה דיירים מבקשים לדחות את התשלום בכמה ימים או שבועות ובעל הדירה הסטנדרטי לרוב יסכים לדחייה אחת, אבל כאשר הדייר מבקש יותר מדחייה אחת לאורך תקופת שכירות - שימו לב שמדובר בדגל אדום בוחק, והגיע הזמן להיכנס למצב הישרדות.

כמובן שאנשים עלולים להיקלע למצוקה ותמיד כדאי להיות אנושיים ולבוא לקראת הדייר, אך במידה ולאחר דחייה אחת הדייר דחה את התשלום בשנית, ברוב המקרים סביר שהחוב לא יחזור אליכם ללא הליך משפטי. אנחנו ממליצים בשלב זה להתקדם להליך תביעת פינוי מושכר. בשל הזמנים שלוקח לפנות דייר, מספיק לתת לדייר חודש אחד להסדיר את התשלום והחובות. אל תקחו סיכונים מיותרים.

אצלנו בחברת DiffeRent אנו מספקים במקרים רבים גישור בין דיירים לבעלי הדירות במטרה להיטיב עם הדיירים, תוך גישור ויצירת מחויבות לתשלום בהקדם האפשרי. כמובן שבמידה והתשלום לא עובר, החברה לוקחת אחריות ומשלמת בעצמה ישירות לבעל הדירה. ראש שקט.



תום החוזה מתקרב ואתם לא בטוחים שהדייר מתכוון לצאת

מקרה מפחיד במיוחד, ואולי הכי כואב בכיס - במקרה והדייר אכן יסרב להתפנות עם תום החוזה. במקרה כזה, אין קשר בהכרח לתשלום השכירות, וייתכן ועד לאותה הנקודה השיקים שהדייר סיפק בתחילת ההשכרה יכובדו, אך לבסוף לא הארכתם חוזה עם אותו הדייר והוא מצידו מסרב להתפנות.

למרבה הצער, אין לכם הרבה מה לעשות כל עוד זה רק חשש, עד שלא הגיע היום בו הדייר אמור לצאת ואכן הדייר לא עשה זאת, או שאין לכם הוכחה מעשית וחותכת שהדייר אכן מתכוון להפר את החוזה (למשל, הודעה ממנו או הקלטה של שיחה).

אי אפשר לפנות דייר ללא הפרה יסודית של ההסכם עד לתום החוזה. הדבר הנכון ביותר מצידכם לעשות במצב כזה זה להתכונן כלכלית להוצאות משפטיות רבות, למצוא עורך דין שמתמחה בתחום הפינני ולהתייעץ איתו וברגע שתהיה לכם הוכחה חותכת לכך שהדייר באמת מפר את ההסכם - מיד יש להתחיל בתהליך, כדי לחסוך כמה שאפשר מהזמן (ששוה לא מעט כסף) בתהליך הפינני הארוך במיוחד.

ללקוחות DiffeRent נחסך העיסוק בתהליך הפינני היקר והמייגע, כי המחלקה המשפטית המובילה שלנו עושה את כל זה בשבילם ללא עלות נוספת (ובינתיים אנחנו משלמים להם את שכר הדירה).



דייר מסרב לענות או לא מאפשר לראות את הנכס במהלך החוזה

במקרים רבים ובהתאם לחוזה השכירות שנחתם ביניכם לבין הדייר, ניתן יהיה להגדיר אי מענה להודעות או סירוב לביקור בנכס בתיאום כהפרה יסודית של ההסכם. במצב כזה, תוכלו לפעול בהתאם לסעדים שעומדים לרשותכם לאור ההסכם. עם זאת, ניסיוננו מראה שבית המשפט לא ימהר לפנות דייר מהנכס בגלל הפרה מסוג זה, אלא רק אם יהיה ניתן להוכיח שההפרה הזאת גרמה לנזק משמעותי למשכיר.

דייר הודיע שייצא במהלך החוזה בלי הסכמתכם

מקרה נפוץ מאוד ולא נעים בכלל. בעלי הדירה צריכים להתמודד במצב כזה עם מציאת דייר מחליף במהירות האפשרית כדי למזער את הנזק הכלכלי כתוצאה מעזיבת הדייר והפרת החוזה. זה מחזיר אתכם כמשכירים בחזרה לתהליך המייגע של פרסום הדירה, איתור דיירים ותשלום נוסף לתיווך, אם צריך.

במידה וקיימים ביטחונות של הדיירים, ניתן לממשם דרך הוצאה לפועל על מנת לגבות את הכסף שהופסד בעקבות העזיבה המוקדמת של הדייר, שלא בהסכמת המשכיר. במידה ואין ביטחונות שניתן לממש באמצעות פנייה להוצאה לפועל, ניתן להגיש תביעה לבית המשפט ובתקווה לקבל פסק דין שיאפשר פנייה לתביעה דרך הוצאה לפועל.

זו עדות נוספת לחשיבותם של ביטחונות וערבויות שניתן לחלט במהירות בעת הצורך. בעלי דירות להשכרה שמגנים על שכר הדירה שלהם בחברת DiffeRent, זכאים במצב כזה לקבלת שירותי אכלוס על חשבון DiffeRent, לרבות שימוש בשירותי תיווך וקבלת שכר דירה על התקופה בה הדירה עמדה ריקה.

השכנים מתלוננים על הדייר

הפרעה לשכנים? מסיבות? סכסוכים? התשובה הלא נעימה היא - שיתקשרו למשטרה. אתם כבעלי הדירה יכולים לסייע מרצון טוב במקרה של סכסוך שכנים, אבל זה עלול לגרום לסכסוך ביניכם לבין הדייר, שיכול לגרום לבעיות לא רצויות שישפיעו גם על הכנסתכם משכר הדירה.

במקרים כאלה, מומלץ לתת לחוק לעשות את שלו ולבקש מהשכנים שיפנו למשטרה במידה והם רואים לנכון. מומלץ להיות חכמים ולא צודקים.

דייר גורם נזק לדירה או לציוד בה

ברוב המקרים כאשר הדייר השאיר נזקים בדירה, כמו למשל אי צביעה של הנכס בניגוד לאמור בחוזה, שברים, נזק לציוד ועוד, הנזק הוא פחות מהסכום המקסימלי לתביעה בבית המשפט לתביעות קטנות (כ-33,000 ש"ח), ועל כן מומלץ לפנות לבית המשפט לתביעות קטנות ולחסוך את עלות הייצוג של עו"ד ולקבל הליך מזורז וזול יותר עבורכם. לאחר פסק הדין, ניתן לתבוע את אותן הדייר בהוצאה לפועל במידה ולא הסדיר את התשלום שהושט עליו בעבור הנזקים.

דייר הקים עסק בדירה

הקמת עסק בדירה למגורים הינה הפרה יסודית בכל הסכם שכירות המצדיקה את ביטולו המידי. הדירה שאתם משכירים מוגדרת בחוק למטרת מגורים, וענייני מיסוי שונים בין דירה למגורים לבין משרד הופכים את המעשה הזה של הדייר שלכם ללא חוקי. חובתכם היא לטפל בכך אופן מיידי ולדווח על כך לרשויות השונות, וכן משם לפנות לביטול ההסכם בשל הפרה יסודית. זה חשוב על מנת שלא תהיה לכם כבעלי דירה אחריות להפרת החוק בידי השוכר. בניגוד לרוב החברות שמספקות שירותי הגנה על שכר הדירה, לקוחות DiffeRent מכוסים גם במקרה של הקמת עסק בדירה, והחברה מטפלת במישור המשפטי בנושא עבור בעל הדירה בהתאם לדרישות החוק.

לסיכום:

להשכיר דירה יכול להיות עסק די נוח כשיש דיירים טובים ואחראיים. עם זאת, המציאות עלולה לפעמים להכות גם בשוכרים הטובים ביותר, ובמקרים מסוימים גם לנו כבעלי דירות עלול להיות שיקול דעת מוטעה לגבי הדייר הפוטנציאלי. גלי פיטורין במשק, משברים הקשורים במלחמה ובמצב הביטחוני והכלכלי, הופכים את המציאות למסובכת במיוחד, עבור בעלי הדירות והשוכרים. ברגע אחד, השכרת דירה הופכת מהכנסה פסיבית לניווט בג'ונגל של ביורוקרטיה, בתי משפט וכסף שנשפך ומופסד.

אתם כבעלות ובעלי דירות להשכרה צריכים להיות ערניים ולהכיר בסכנות האפשריות, כדי לעשות את המקסימום בשביל שלא להיכנס לצד השלילי של הסטטיסטיקה. למרבה הצער, ברוב המקרים גם נקיטת פעולות חכמות וזהירות לא יספיק - בעלי דירות רבים נתקלים בדיוק בבעיות הללו, כאשר באזורים שונים הסטטיסטיקה מגיעה אפילו ל-1 מכל 7 או 8 בעלי דירות להשכרה.

כדי להבטיח לעצמכם הגנה, מלבד היכרות מעמיקה עם החוק והשלכותיו, הדרך הטובה ביותר היא להגן על שכר הדירה שלכם עם DiffeRent. כמו שרוכשים ביטוח לרכב או למבנה, כך חכם לרכוש הגנה מקיפה גם לדירה המושכרת ולשכר הדירה, כשהסיכון למקרה חריג גבוה בהרבה. תחשבו שבמקום להתמודד עם המקרים הללו, לחפש את הדיירים בציאות ולנהוג בחשדנות כללית, תוכלו להשכיר בראש שקט, בידיעה שבמידה וכל אחד מהמקרים הבעייתיים הללו יקרה לכם, לא תפגעו. טלפון אחד לDiffeRent, והם מטפלים בכל.

עלות השירות נעה בין 1.5% ל-4.5% משכר הדירה, בהתאם להיקף ההגנה (במגוון מסלולים גמישים) ומידת הסיכון של הדיירים שנבדקו בבדיקת הדיירים המתקדמת של DiffeRent. יש מסלול לכל אחד ולכל דירה מושכרת, כך שתוכלו לישון טוב יותר בלילה בידיעה שההכנסה הפסיבית שלכם משכר הדירה - בטוחה. אם כבר יש לכם דיירים בנכס, אל חשש - פנו אלינו ויתכן ונוכל להכניסכם לשירות במצבים מסוימים.

**לחצו כאן כדי לקבל ייעוץ חינם
ובדיקת דיירים מיועץ השכרה בטוחה**