



**DiffeRent**

# משכירים בטוח

המדריך להתנהלות מול  
דיירים פוטנציאליים





## בעלי דירות יקרים ויקרות,

למצוא דיירים שישכרו את הנכס שלכם זו משימה שנראית פשוטה, אך אינה תמיד כזאת, ושלא באשמתכם. הרי לכם יש רק כוונות טובות: למצוא מי שיחיו בדירה, ישמרו עליה וישלמו את שכר הדירה בקביעות. לפרסם מודעה אטרקטיבית, לסנן את הפניות שמגיעות, לתאם מועד להראות את הדירה לדיירים פוטנציאליים ואז להתקדם איתם לחתימה - מה עלול להסתבר?

**במציאות שבה 1 מכל 5 דיירים פוטנציאליים לא עוברים את בדיקת הדיירים המתקדמת של DiffeRent** בשל בעיות בהיסטוריה הפיננסית, ו-1 מכל 10 בעלי דירות חווים אובדן הכנסה משכר הדירה כתוצאה מדיירים בעייתיים, ברור כי **עליכם להבין בדיוק מי הדייר או הדיירים שמולכם.**

אנחנו בחברת DiffeRent בעלי ניסיון של שנים בהשכרה בטוחה. לאחר שנים של עבודה עם אלפי לקוחותינו, בעלי דירות להשכרה מדין ועד אילת, בה סייענו 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 לך את האפשרות להשכיר בראש שקט.

**מטרת המדריך** היא לסייע לבעלי דירות להשכרה בתהליך איתור דיירים איכותיים, תוך שמירה על זכויותיהם וצמצום הסיכונים הכרוכים בהשכרת נכס. המדריך יסייע לכם בהתנהלות מול הדיירים, **מה צריך לשאול, לבקש, להכין ולדרוש** - עד לחתימה והשכרה שקטה ובטוחה.



## שלבי ההתנהלות מול דייר פוטנציאלי, מהתעניינות ראשונית ועד להשכרה בטוחה

### 1. קביעת קריטריונים לדייר/ים אידיאלי/ים:

- **הגדרת פרופיל הדייר המועדף** מבחינת גיל, מצב משפחתי, תחום עיסוק. האם הדירה מתאימה למשפחה? ליחיד או זוג? לפי התשובות לשאלות הללו תוכלו להבין מי הם הדיירים המתאימים לדירה המושקרת, ולכם כבעלי דירה.
- **ניסוח שאלון סטנדרטי עבור דיירים פוטנציאליים**, הכולל שאלות בנוגע להכנסות, ותק ותשלום שכר דירה בעבר (כמה שנים שכרו בעצמם), זהות ערבים פוטנציאליים לחתימה על חוזה השכירות ופרטים על אופן השימוש הרצוי בנכס (יחיד, זוג, שותפים וכו').
- **החלטה עקרונית על תנאים להשכרת הדירה**: האם מותר בעלי חיים? דרישות ספציפיות מהדייר, כמו קידוח בקירות או סעיפים גמישים לגבי יציאה מהחווה? האם תכוונו לשכירות לטווח ארוך או לשכירות שנתית? כדאי להחליט על אלו מראש על מנת לצייןם במודעת פרסום הדירה, וכן להזכיר את התנאים שלכם לפני שדיירים יגיעו לראות את הנכס. כך תחסכו להם ולכם זמן יקר.



## 2. פרסום מודעה אטרקטיבית לפרסום הדירה להשכרה:

- הקפידו לציין במודעה באופן מנומס ומרומז את **פרופיל הדיירים הרצוי** שלכם. למשל: "דירת 3 חדרים מתוקה, רק \_\_ דק' הליכה/נסיעה ממכללת / אוניברסיטת \_\_" - כך למשל תוכלו למשוך קהל סטודנטים. באותה המידה ניתן לציין את הקרבה לגני ילדים או בתי ספר, למרכזי תעסוקה גדולים... הכל בהתאם לסוג הדיירים אותם תרצו לאתר.
- כלל חשוב לכל פרסום מודעה אטרקטיבית - **צילום תמונות אסתטיות** ככל הניתן. הטיפ שלנו הוא לצלם בדירה בעודה נקייה, מוארת באור יום (עם תריסים וחלונות פתוחים) ונקייה מחפצים מיותרים ובלאגן. תמונות טובות הן דרך מצוינת לקבל פניות מרובות, וכך גם לאפשר לכם מרווח תמרון בבחירת השוכרים האידיאליים בעיניכם.

## 3. שיחה ראשונית טלפונית עם הדייר הפוטנציאלי:

- קיום **שיחה טלפונית קצרה לאישור פרטים בסיסיים ועריכת סינון ראשוני**. ספרו בשיחה על הדירה, ענו על שאלות שעולות מהדייר הפוטנציאלי ואל תהססו לשאול פרטים נוספים בעצמכם, כבר בשיחה הראשונה.
- **הדגשת תנאי החוזה הייחודיים**, כפי שנקבעו טרם פרסום המודעה להשכרת הדירה.
- **קביעת מועד לביקור בדירה** - מומלץ לנסות להשתמש בלוח שנה מקוון או אפליקציה ייעודית לתאום מועדים עם מספר דיירים פוטנציאליים במקביל. זה מאוד נוח ומאפשר לכם חסכון זמן משמעותי. ימי שישי, לרוב, מתאימים לשני הצדדים ותוכלו לבצע ימים מרוכזים בהם תראו את הדירה.
- **הקפידו להיות עדינים בשיחה הראשונית**. אם יש אירוע שנראה לכם כמו התחמקות מצד הדייר, חכו מעט עם להתעמת לגביו. יתכן וכדאי לשמור זאת לפגישה פרונטלית.
- הצעות לשיחת הטלפון הראשונית עם הדייר הפוטנציאלי - שאלות שחשוב לשאול:
  - "תרצה לשכור את הדירה כזוג, כיחיד או כשותפים?"
  - "אפשר לשמוע מעט עליכם? מי אתם ובמה אתם עוסקים?"
  - "האם תוכלו לספק ערבים לעסקת השכירות?"
  - "האם תסכימו לעבור בדיקת רקע פיננסי לפני החתימה על החוזה?"
  - "האם תנאי השכירות שפורטו במודעה מקובלים עליכם?"

#### 4. הביקור בדירה:

- הקפידו להיות נעימים ושירותיים כלפי הדיירים.
- ענו על שאלות בסבלנות ואל תתרגשו מחשדנות של דיירים כלפי מצב הדירה - החשדנות היא כמובן הדדית. עברו איתם על כל הפרטים הטכניים והקשיבו לרצונות והבקשות שלהם, במידה והם מעלים כאלו.
- במידה וישנם דיירים קודמים בנכס, חברו אותם לדיירים הפוטנציאליים על מנת שיתנו להם מתובנותיהם וניסיונם. במידה וגרתם בעצמכם בנכס, שתפו בעצמכם לגבי האזור, הבניין, השכונה וכל דבר אחר אשר מעניין את הדיירים הפוטנציאליים.
- הדייר הפוטנציאלי מעוניין להתקדם לחתימה? וודאו כי הוא עונה על השאלון שהכנתם מבעוד מועד.
- לאחר מעמד זה - יש לבקש צילום תעודת זהות ותלוש משכורת אחרון מהדייר. תעודת זהות חשובה על מנת לאמת את זהותו של הדייר (תתפלאו, אבל יש לא מעט מתחזים שם בחוץ) ותלוש המשכורת חשוב על מנת להבין האם הכנסתו של הדייר תאפשר לו לעמוד בתשלומים לאורך זמן.

1 מתוך 10 בעלי דירות חווים אובדן הכנסה משכר הדירה בגלל דיירים בעייתיים, שלא יכולים או לא רוצים לשלם את שכר הדירה. בשנה החולפת נשבר שיא במספר המקרים הללו. **בדיוק בשל סיבה זו, כדאי לבצע [בדיקת דיירים](#) בחברת DiffeRent.**

בבדיקה, יודאו בשבילכם שלדייר הפוטנציאלי אין היסטוריה פיננסית "בעייתית", כמו שיקים חוזרים או חשבונות מוגבלים, וכן כי כושר ההשתכרות שלו מאפשר השכרה בטוחה של הדירה, וכי החברה **תוכל לקחת עליו אחריות מלאה.**

בתוצאות הבדיקה, DiffeRent למעשה יחזרו אליכם עם מידת הסיכון של הדייר, ויוכלו להציע לכם הצעה משתלמת להגנה על שכר הדירה. גם אם הסיכון נמוך יותר, הוא קיים - ובמידה והדייר לא ישלם את שכר הדירה או יסרב להתפנות בתום החוזה (תתפלאו, אבל זה קורה יותר משתחשבו), DiffeRent ישלמו את שכר הדירה במקומו.

#### 5. חתימה על חוזה שכירות:

- אנו ממליצים לעשות שימוש **בחוזה שכירות סטנדרטי מקיף, שנוסח על ידי עו"ד.** חוזה כזה, [המוצע על ידי חברת DiffeRent לשימוש חופשי וללא עלות](#), מגן על זכויות בעל הדירה ומגדיר בצורה ברורה את תנאי השכירות.
- וודאו כי ביצעתם **בדיקת דיירים** ובהתאם למידת הסיכון בה וודאו כי אתם דורשים בטוחות מתאימות. למשל: במידת סיכון גבוהה יותר, מומלץ להחתים ערבים, בנוסף



לפיקדון של ערבות בנקאית או צ'ק בנקאי. ניתן להתייעץ בנושא עם יועץ השכרה בטוחה של DiffeRent, במעמד בדיקת הדיירים.

- בחוזה השכירות, וודאו כי כלל התאריכים והפרטים מעודכנים ומדויקים. ניתן להיוועץ בחברת DiffeRent על מנת לייצר חוזה שכירות מותאם אישית (פרטים בסוף המסמך).
- טרם מועד החתימה, שלחו במייל או בוואטסאפ את טיוטת החוזה לדיירים ו-ודאו כי כלל הסעיפים מוסכמים, לפני הדפסת החוזה והחתימה הפיזית עליו.
- בחרו במיקום נעים ונוח לחתימה על הסכם השכירות, ואל תשכחו לוודא כי הערבים לעסקת השכירות יהיו נוכחים במעמד החתימה. זה קריטי לתוקף חתימתם.
- לא לשכוח - **במעמד החתימה חובה עליכם לקחת מראש שיקים בעבור תקופת השכירות מראש**. במידה וחתמתם לשנה, קחו שיקים דחויים לשנת שכירות. מומלץ שלא להסכים במהירות להצעות "נוצצות", כמו תשלום מראש לשנה שלמה או העברה בנקאית. בד"כ אלו יקשו עליכם להתמודד עם גבייה לפי חוק מול הדייר והערבים שלו, במקרה של בעיה זו או אחרת עם הדייר או סרבנות פינני.

#### טיפים נוספים להשכרה בטוחה:

- טרם הכניסה לנכס, בצעו בדיקת נכס מקיפה ובקשו מהדייר לצלם בסרטון וידיאו את הדירה כולה, בעת מסירת המפתחות לדייר.
- אין למסור מפתחות לדירה טרם חתימה על החוזה. במידה והמפתחות נמסרים מוקדם יותר ממועד תחילת החוזה, יש לציין זאת בכתב באופן מסודר ולוודא כי כל הביטוחים תקפים.
- תיעוד תקשורת שוטפת עם הדייר בכתב, הוא הכרחי על מנת למנוע "ויכוחים" ו"מילה נגד מילה". זאת, לרבות בקשות לתיקונים או הסדרים כספיים לגבי תשלומים שונים.
- הקפידו על פתרון בעיות באופן יעיל ובזמן סביר. היו בעלי דירה הוגנים!
- שמרו על יחסים מקצועיים וקורקטיים עם הדייר לאורך כל תקופת השכירות. אין צורך להפוך לחברים הכי טובים ולייצר פוטנציאל לאי-נעימויות במקרה שתצטרכו לדרוש דבר מה מהדייר. היו נעימים, סבלניים, ואל תחששו גם לתאם מועד ביקור מידי פעם - לראות את מצב הנכס שלכם.



## לסיכום:

השכרת דירה היא עסקה משמעותית הדורשת תשומת לב רבה. על ידי הקפדה על הכללים המפורטים במדריך זה, ניתן להגדיל משמעותית את הסיכויים למצוא דיירים איכותיים, לצמצם סיכונים פיננסיים וליהנות משקט נפשי לאורך כל תקופת השכירות.

הדרך הטובה ביותר לחסוך מעצמכם לא מעט עוגמת נפש והפסדים כספיים בשל התמודדות עם דיירים בעייתיים, היא **להגן על שכר הדירה שלכם עם DiffeRent**.

יועץ השכרה בטוחה יבדוק עבורכם את הדיירים הפוטנציאליים, יפנה אליהם על מנת לקבל אסמכתאות, מסמכים ולראינם, ינסח בעבורכם הסכם שכירות מותאם אישית עם הבטחות הנדרשות וכן יציע לכם הצעה משתלמת להגנה על שכר הדירה שתבטיח כי בכל מצב בו הדייר לא ישלם את שכר הדירה - DiffeRent תשלם לכם במקום הדייר ותטפל בבעיה במקומכם. ככה פשוט.

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