



# מדריך בדיקת שוכרים ודיירים: עשה זאת בעצמך





## בעלי דירות יקרים ויקרות,

בחירת דיירים לנכס שלכם יכולה להיות משימה לא פשוטה. זוהי מערכת יחסים מחייבת לכל דבר, ביניכם לבין הדיירים. הדייר הלא נכון יכול להוביל להשלכות מרחיקות לכת שיעלו לכם הרבה מאוד כסף, זמן ואנרגיות.

### **1 מכל 10 בעלי דירות חווים אובדן הכנסה משכר הדירה כתוצאה מדיירים בעייתיים, ובשנה החולפת נרשם שיא במספר המקרים הללו.**

דיירים שמסרבים לשלם שכר דירה, חשבונות או להתפנות מהדירה; דיירים לא אחראיים שמסבים נזק למבנה או לתכולתו; דיירים גסי רוח שיחבלו במערכות היחסים שלכם עם השכנים. אלו הם רק חלק מהסכנות הפוטנציאליות בבחירת דיירים שגויה.

אז מה עושים? בתור התחלה, בודקים את הדיירים לפני שחותמים על חוזה השכירות. **מטרת המדריך** היא לעזור לכם להבין בדיוק מי הדייר או הדיירים שמולכם, לבחור בדייר אמין ויציב והכי חשוב שלכם יהיה ראש שקט.





## מה חשוב לבדוק לפני שחותמים עם דיירים חדשים על חוזה:

### פרטי הזיהוי של השוכר

בדיקת שוכרים צריכה להיות מקיפה ויסודית, על מנת לוודא שכל הפרמטרים הרלוונטיים נבדקו – יכולת כלכלית, אמינות, פרטי זיהוי, חובות ועוד. הנקודות הבאות יוכלו להגדיל את הסיכוי שלכם להימנע מבעיות יקרות עם השוכרים שלכם, כבר בתחילת השכירות:

- בבדיקת שוכרים חשוב לבקש תעודת זהות, וחשוב לאמת את זהות הדיירים והערבים.
  - חשוב לראות שיש חשבון בנק על שם הדייר עם פרטים מזהים תואמים. למשל, באמצעות צ'ק.
  - בכל מסמך שתבקשו מהשוכר חשוב לבדוק את תאימות הזיהוי של הדייר.
- לא פעם בעלי דירות נפלו קורבן למתחזים ולכן יש להיזהר. חסכו מעצמכם להיכנס לאותה סדרה של סיפורי אימה: בעלי דירות שהופכים לסיפור חדשותי, עם דייר מתחזה שמתנחל לכם בנכס.
- הקלדה של הביטוי "בדיקת תקינות תעודת זהות" בגוגל תביא אתכם לאתרים שיאפשרו לכם לוודא את תקינות מס' תעודת הזהות שברשותכם.
- וודאו שאין שום דבר שנתפס בעיניכם כחריג או כמעורר חשד בבדיקת השוכרים. עם זאת, צאו מנקודת ההנחה שלא כל המידע בידיכם.

### בדיקת יכולת כלכלית של השוכר

- השוכר אמור לשלם לכם שכר דירה מדי חודש בחודשו. זה נראה כמו דבר טריוויאלי, אבל תופתעו לגלות שבמציאות הישראלית, אפילו זה לא ברור מאליו.
- לא תרצו, כמובן, שהוא יפסיק לשלם, ישלם סכומים חלקיים או יצבור מולכם חוב גדול. לכן, בדיקת היכולת הכלכלית היא חיונית כאשר מבצעים בדיקת שוכרים. בתחום זה ישנם נושאים רבים שכדאי ומומלץ לבדוק, לדוגמא:
- משכורת רציפה מהכנסה קבועה – לא משנה אם הוא עצמאי או שכיר
  - מצב חשבון וחובות (בדיקת עבר פיננסי)
  - מצבו המשפחתי של השוכר והרכב הדיירים בנכס שלכם
  - מי הם הערבים לעסקה, מהי יכולת ההשתכרות שלהם, והאם הם יוכלו לעמוד בהתחייבות שלהם

אלו הסעיפים שכדאי שתשימו עליהם דגש בבדיקת דייר:

### 1. חובות עבר והתחייבויות

לא תרצו לגלות שהשוכר שכר גר בכנס שלכם חייב כספים - בין אם לבעל דירה



קודם או אפילו לגורמים אחרים. החובות של הדיירים שלכם עלולים למנוע מהם לשלם לכם שכר דירה, פשוט כי אין להם כסף – או כי הם כבר חייבים אותו למישהו אחר. בוודאי במקרה של דייר עם היסטוריה של צ'קים חוזרים, הסבירות שתהיה בעיה - עולה משמעותית.

בדיקת יכולת כלכלית של שוכר תסייע בהבנת חובות העבר שלו (במידה ויש כאלה, כמובן) ותוביל אתכם להכיר את מצבו הכלכלי קצת יותר. חובות עבר יכולים להשפיע באופן דרסטי על בדיקת הדייר ולכן זהו פרמטר שחשוב לשים עליו דגש מיוחד כאשר אתם רוצים ראש שקט.

## 2. חשבון מוגבל

כאשר מדברים על חשבון מוגבל, מתכוונים בעצם לחשבון בנק אשר צ'קים שנמשכו ממנו חזרו, כלומר – הצ'קים בעצם חסרי כיסוי. מדוע זה רלוונטי לכם כבעלי הנכס? מאחר ואם לשוכרים העתידיים שלכם יש חשבון בנק מוגבל, הם לא יכולים לפתוח חשבון בנק נוסף או למשוך צ'קים מהחשבון המוגבל. במילים פשוטות, זה בעצם אומר שיש סיכוי גבוה שהשוכרים לא יוכלו לשלם לכם את שכר הדירה בצורה מסודרת, אולי אפילו כבר בחודש הראשון. זה בוודאי לא משהו שתרצו להתעסק בו, ולכן גם זה דבר חיוני שכדאי לבדוק טרם חתימת חוזה השכירות. בדיקה זו היא קלה ופשוטה יחסית, בביצוע עם חברה שמתמחה בתחום. במידה ובבדיקת השוכר עלה כי חשבוננו מוגבל, מומלץ לעבור לדייר הבא ברשימה ולהתחיל מולו את בדיקת השוכרים מחדש.

## 3. פרטי מקום מגורים קודם

מאוד חשוב לעמוד על טיב היחסים של הדייר הפוטנציאלי עם בעלי דירות קודמים. קריטי עבורכם לשאול ולדעת היכן השוכרים העתידיים שלכם גרו קודם והאם הם כבר עמדו בהתחייבות לתשלום שכר דירה בשווי דומה עד כה. למיטבי לכת, ניתן גם ליצור קשר עם בעלי הדירה הקודמים שלהם ולשאול האם השוכרים היו אמינים, האם שילמו בזמן, האם גרמו נזקים לדירה בכוונה, האם יצאו מהדירה לפני תום חוזה השכירות (ומאיזו סיבה זה קרה) ועוד. גם כאן, היו ערניים לסירוב או ניסיונות התחמקות של השוכר מלתת לכם את המידע הזה כשאתם מבקשים אותו עבור בדיקת הדיירים.

## מידע חיוני נוסף

- האם השוכר העתידי שכיר או עצמאי?
- האם יש לשוכר העתידי הכנסה קבועה?
- האם יש לו יכולת כלכלית לשלם את שכר הדירה בזמן ובמלואו?



- האם מדובר באדם אשר גר בשכירות במספר רב של דירות בתקופה קצרה?
- האם השוכר העתידי הוא אדם יחיד, או שמא מדובר במשפחה \ שותפים?

התמונה המלאה היא החשובה ולא כדאי להתייחס לפריט מידע אחד כמייצג את האדם לגמרי.

### חשוב לזכור!

גם אם הגעתם לישורת האחרונה בעצמכם, בדיקת הדיירים שלכם הייתה ללא רבב והתנהלתם לפי הספר, או אפילו אם בדקתם את הדיירים עם חברה מיומנת כמו דיפרנט, **זה לא אומר שאתם מוגנים**. למה? כי עדיין במדינת ישראל 1 מכל 10 בעלי דירות חווה בעיות מול דיירים, שעולות ביוקר. לא כל הבעיות צפות בתחילת השכירות וחלקן קורות ברבות החודשים או השנים גם עם הדיירים המקסימים והטובים ביותר. גם אם בדקתם והגעתם למסקנה שכיום הכל תקין, במציאות הישראלית, הכל יכול להשתנות ברגע, למרבה הצער.

לכן, אנו ממליצים להשתמש בשירות שנעשה נפוץ יותר בישראל, ונפוץ מאוד בחלק ממדינות אירופה ובארה"ב מאותן הסיבות - **הגנה על שכר הדירה**. שירות כזה, שמציע בין היתר גם חברת דיפרנט, מספק הגנה מלאה על התשלומים, כשהחברה למעשה לוקחת אחריות מלאה על הדייר בעבורכם. כך, תוכלו להבטיח שקט נפשי וביטחון בהשכרה.

בדיקת הדיירים לפני חתימה על חוזה שכירות - היא לא דבר שרצוי לוותר עליו. בתור בעלי דירה, חובתכם כלפיכם וכלפי הנכס היקר שבבעלותכם, לבדוק את השוכרים שלכם לפני כניסתם לדירה. ככל שהבדיקה שתבצעו תהיה מעמיקה יותר, כך תוכלו לשפר את הסיכוי שלכם, אפילו במעט, להישאר מחוץ לסטטיסטיקה של בעלי דירות שמפסידים עשרות אלפי שקלים.

### נשמע כמו הרבה עבודה?

אנחנו בדיפרנט מבינים ש'לחקור' את השוכרים הפוטנציאליים שלכם יכול לגרום לאי נעימויות לשני הצדדים, ובעיקר דורש זמן יקר שלא בהכרח נמצא לרשותכם. תנו לנו לפתור לכם את הבעיות בשבילכם, ואתם תשכירו בראש שקט! דיפרנט מציעה את בדיקת הדיירים הראשונית שלה, בדיקת רקע פיננסי, בחינם, אבל אם תשאלו אותנו - לא היינו ממליצים להסתמך רק עליה. עבר פיננסי הוא רק אספקט אחד מתוך רבים, ובוודאי אינו מבטיח עתיד ורוד ונטול דאגות עם השוכרים החדשים.

### אז מה כן? הגנה מלאה על שכר הדירה.

כדי לקבל וודאות אמיתית, אנו ממליצים להיעזר בשירות שמשנה את הדרך בה משכירים דירה כיום. דיפרנט גאה להציג את ההגנה המקיפה והמשתלמת ביותר על שכר הדירה, יחד עם בדיקת הדיירים המתקדמת והמקיפה בישראל.





איך זה עובד?

- אנחנו בודקים את הדייר ואת הערבים לו, כדי לוודא לא רק את העבר הפיננסי, אלא גם את ההווה הפיננסי - באמצעות בדיקת הכנסות ומסמכים. החלק הטוב הוא שאנחנו מתנהלים מול הדייר והערבים במקומכם, כדי לחסוך אי נעימויות ולאפשר לכם להתחיל ברגל ימין.
- אנחנו מספקים לך תעודת אחריות מלאה על הדיירים באמצעות תשלום סמלי של אחוזים בודדים משכר הדירה: אם הדייר לא משלם, אנחנו נשלם, עד שפתרנו את הבעיה עבורך.
- מחלקה משפטית מקצועית ומיומנת עומדת לרשותך, מהכנת חוזה השכירות המותאם אישית (שמגיע ללקוחותינו ללא עלות נוספת) ועד תום החוזה. בכל בעיה? המחלקה המשפטית תטפל בעבורך.
- ניתן להגן גם על תשלומי הדייר לרשויות ולחשבונות השונים - חסכו לעצמכם חובות שעלולים להתגלגל אליכם.

**אז למה אתם מחכים? דברו עם יועץ השכרה בטוחה של דיפרנט וקבלו השכרה בטוחה, עם בדיקת דיירים מקיפה ומקצועית.**

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