

למה חשוב למשכירי דירות לערוך הסכמי שכירות אצל עורך דין? משה כדריה, עורך דין ונוטריון

ייעוץ משפטי מומחה בעריכת הסכם שכירות

בעלי דירות רבים המשכירים את דירתם מתפתים לא אחת להשתמש בחוזה שכירות סטנדרטי, שניתן להוריד מהרשת בקלות. על פניו, מדובר בחוזה שכירות נוח יותר לשימוש, קל להורדה, שאינו מאיים על הדיירים והמייצג אופציה חסכונית בהרבה לעומת שכר הטרחה של עורך דין שישקוד על ניסוח חוזה ייחודי.

מדוע בכל זאת מומלץ לערוך את חוזה השכירות באמצעות עורך דין המתמחה בכך?

על פניו, כאמור, חוזה שכירות נראה כמו הסכם פשוט למדי. ואולם, מדובר בעסקת מקרקעין לכל דבר, שבה המשכיר מאפשר לאדם זר – שהוא אינו מכיר כלל – להשתמש בנכס יקר ביותר, על כל הסיכונים הכלכליים המשתמעים מכך. לעתים, הנזק הכספי שיכולים לגרום החסרונות של החוזה הסטנדרטי למשכיר הדירה, עלול להיות גדול לאין ערוך משכר הטרחה של עורך דין שינסח את החוזה עבור בעל הדירה, במטרה להגן על האינטרסים של המשכיר ולהפחית את הסיכונים הכלכליים בצורה ניכרת.

מהיכן נובעים חסרונותיהם של חוזי השכירות הסטנדרטיים?

מאחר וחוזה סטנדרטי אמור להתאים לכל דירה, ולכל סוג שכירות, הרי שזה חוזה כללי מאוד, החושף את בעל הדירה (המשכיר) למגוון צרות משפטיות. דוגמה אחת מני רבות לכך הוא נושא תשלום החשבונות. החוזים הסטנדרטיים אמנם מטילים את האחריות על שוכר הדירה, אך הם אינם מספקים ערובה חזקה מספיק. משכירים מוצאים עצמם שוב ושוב עם חובות כבדים לחברת החשמל או לעירייה שהותירו אחריהם השוכרים, לפעמים אפילו בתום לב, ומתמודדים עם הליכי הוצאה לפועל המופעלים ישירות כלפיהם.

כיצד חוזה הנערך על ידי עורך דין מגן על המשכיר מפני הפסדים כספיים והליכים משפטיים?

עורך דין יידע כיצד לנסח את החוזה בצורה שתגן על האינטרסים של המשכיר בצורה בלעדית. במקרה של תשלום החשבונות, למשל, ניתן למנוע את הסיכון בקלות באמצעות הוספת סעיף לחוזה הדורש מהשוכר להעביר את כל החשבונות על שמו ולתת למשכיר שיקים עירבון לפקודת הרשויות (חברת החשמל, חברת המים, הרשות המקומית, חברת הגז, ועד הבית) שימשו להבטחת תשלום כל חוב שעלול לצוץ. זו, כאמור, דוגמה אחת מני רבות, ממנה ניתן להבין עד כמה חשוב שעורך דין המתמחה בעריכת הסכמי שכירות ינסח את החוזה ויודא שהאינטרסים של המשכיר מקבלים הגנה מלאה.

מהם הסעיפים העיקריים בחוזה השכירות שיש להקפיד על ניסוחם על ידי עורך דין?

ישנם מספר סעיפים שחשוב להקפיד שיופיעו בחוזה השכירות ולוודא שינוסחו בצורה המגנה על האינטרסים של המשכיר. חשוב להבין שרבים מסעיפים אלה, שיפורטו מיד, מספקים גם הגנה ברורה לשוכר הדירה, כך שאין להירתע מהם כגורם שעשוי להכשיל את השכרתה. להיפך, כשהם מנוסחים בקפידה ובצורה הוגנת הם מספקים מסגרת ברורה ובטוחה גם לשוכר, מציבים גבולות והתניות ברורות בתחומים מסוימים, ופותחים מקום למשא ומתן ששני הצדדים נהנים ממנו בתחומים אחרים.

סעיפים אלה כוללים:

1. אחריות על נזקים.

סעיף האחריות על נזקים לדירה הוא נושא קבוע לסכסוכים בין משכירים לשוכרים, ולכן כדאי שהחוזה יפרט מראש, ובצורה ברורה, אילו תיקונים יבצע השוכר על חשבונו ואילו תיקונים הם באחריות המשכיר. ראוי לזכור שבכל הנוגע לחוזה שכירות למגורים, החוק תוקן בשנים האחרונות, וקיימת בו הגנה מיוחדת על השוכר בנושא התיקונים, אשר אותה לא ניתן להתנות בחוזה השכירות.

2. תכולת הדירה ומצבה.

חוזה שמטרתו להגן על האינטרסים הכלכליים של המשכיר חייב לכלול פירוט מדויק של הריהוט והאביזרים החשמליים שיש בדירה ושל מצבם. גם מצבה של הדירה עצמה צריך להופיע בחוזה, כולל שיפוצים שנערכו בה לפני כניסת השוכר, מומלץ בליווי צילומים, וכן בליווי התחייבות של השוכר להחזיר את מצב הדירה לקדמותו בעת העזיבה.

3. תשלום דמי השכירות.

על החוזה להגדיר בצורה ברורה את גובה דמי השכירות, את אופן תשלומם ואת תדירות התשלום. הדרך הנוחה ביותר עבור בעל הדירה היא קבלת שיקים דחויים, הניתנים מראש לכל תקופת השכירות, כך שהוא אינו צריך לרדוף אחרי השוכרים בכל חודש מחדש. כך, בכל מקרה של שיק שלא יכובד, יקבל המשכיר התראה מהבנק, וניתן לפנות להוצאה לפועל שתפעל מול השוכר לצורך גביית החוב. אופציה אחרת, שתלויה ביכולותיו של השוכר, היא תשלום של כל שכר הדירה מראש לשנה, או חלוקתו ל-12 תשלומים באמצעות הוראת קבע או תשלום בכרטיס אשראי (הדבר כרוך בתשלום עמלה לחברת האשראי).

4. ביטוח הדירה.

התחייבות השוכר לשמור על מצב הדירה, ואף שיק עירבון שהוא ייתן מראש, אינם מספיקים פעמים רבות. אין שום ערובה ששיק כזה יכובד במקרה של נזק משמעותי, והליכי גבייה בהוצאה לפועל אינם מספקים למשכיר תשלום מידי שיאפשר לו לתקן את הנזק לפני כניסת השוכר הבא. כדי להגן על עצמו מפני תביעות ונזקים, רצוי שהמשכיר יכניס לחוזה סעיף המחייב את השוכר לבטח את הנכס המושכר, כולל ביטוח כלפי צד שלישי.

בחוזי שכירות של דירות מגורים, אסור אמנם לחייב את השוכר בביטוח הנכס, ועם זאת, נהוג להמליץ בפני השוכר לערוך ביטוח של הדירה ותכולת הדירה בפני נזקי אש, פריצה ונזקים לצד שלישי.

5. נקודות יציאה מהחוזה.

ישנם מצבים בהם תרצו לבטל את החוזה לפני סיומו, וכדאי לנסח סעיף המאפשר זאת מראש, בתנאים מוגדרים וברורים היטב לשני הצדדים. גם עבור השוכרים זהו עוגן חשוב. אחרת, ביטול חוזה השכירות לפני סיומו (מצד שני הצדדים) ייחשב כהפרה יסודית של החוזה, לא יאפשר לבעל הדירה לפעול נגד דייר סרבן ויסבך אותו בצרות משפטיות אם ינסה לפנותו.

6. איסור העברת זכויות בדירה.

ישנם סעיפים שנועדו להגן על הקניין של בעל הדירה וזה אחד הבולטים מהם. כלומר, חשוב מאוד שהחוזה יאסור על השוכר להעביר את השכירות הלאה לאדם אחר (שכירות משנה או בשמה הנפוץ סאבלט), אשר לא חתם איתכם ישירות בעצמו על החוזה ואין לו כל מחויבות כלפיכם. בימינו, כאשר שוק ההשכרה לטווח קצר פורח ואנשים רבים לוקחים בו חלק בכל פעם שהם טסים לחופשה, חשוב מאוד להסדיר זאת. עדיף לאסור על כך, כמובן, או להתנות על האפשרות להכנסת דיירים אחרים (אפילו רק מישהו ששומר על הדירה, על בעלי החיים והצמחים), מראש, ובחוזה השכירות.

7. הגדרת השימושים המותרים והאסורים בדירה.

תיאום ציפיות זה באמצעות החוזה חשוב מאין כמוהו גם הוא. דירת מגורים לא אמורה לשמש כמועדון לילה וחנות אינה אמורה לשמש כבית מלון. כדי לחסוך מריבות עם שכנים, תביעות משפטיות ומיסוי גבוה במקרה של מכירה, שבכולם יצטרך לשאת בעל הדירה, חייבת להיות הגדרה ברורה מראש לגבי השימוש בנכס תוך התאמה של השימוש לייעודו. כך, בדירת מגורים, מטרת השכירות מוגדרת "למגורים בלבד", ועל המשכיר לוודא שלא ייעשה בדירה כל שימוש אחר.

8. מכירת הדירה.

ייתכן שתמצאו למכור את הדירה ולשם כך החוזה צריך לכסות זאת. זיכרו כי אמנם ניתן תמיד לבצע את המכירה גם ללא פגיעה בזכויות השוכרים וללא שיתוף פעולה עמם. אך חשוב שכל זאת יהיה מנוסח בחוזה, מראש ובצורה ברורה, הצופה את כל האפשרויות העתידיות. כך יתאפשר להציג את הדירה בפני רוכשים פוטנציאליים גם בתקופת השכירות.

9. שיפוצים או תמ"א.

במקרה שאתם מתכננים שיפוץ של הדירה במהלך תקופת השכירות, או שהבניין כולו ייכנס לתהליך של שיפוץ או פינוי בינוי, חשוב שהדבר יצוין מראש ויחוסך לכם תביעה על הפרת חוזה או עיכוב בתהליכי השיפוץ. במסגרת ההסכמות ניתן לסכם על תשלום דמי שכירות מופחתים בתקופת השיפוץ, ובמקרה של פינוי בינוי – על הפסקת השכירות וחוב השוכר לפנות את המושכר (בהודעה מוקדמת, כמובן).

10. ביקור בדירה.

הזכות שלכם לבקר בנכס שלכם ולבדוק את מצבו מדי פעם, והזכות של הדייר שלכם לפרטיות, עשויות להתנגש, וחשוב לתאם זאת מראש באמצעות החוזה. סעיף כזה, המפרט את זכותו של בעל הדירה לבקר בה, במועדים קבועים מראש, ובתיאום מראש ובהסכמת הדייר, יאפשר לכם לוודא שהשוכרים שומרים על הדירה ומשתמשים בה כראוי ויאפשר לשוכרים להתכונן לביקור מראש. עם זאת, ראוי להגדיר בחוזה אפשרות למשכיר להיכנס בדירה גם ללא תיאום מראש, לצורך מניעת נזקים או תיקונים, במקרים דחופים בהם לא ניתן לאתר את השוכר (כגון: שריפה, פיצוץ צינור מים, עליית הביוב על גדותיו, ועוד).

11. הסדרת הערבויות.

הסדרת הערבויות היא נושא קריטי שחשוב מאוד להכניס לחוזה, לאחר תכנון מעמיק מראש. מצד אחד, מטרת הערבויות היא לוודא שיהיה כיסוי להתחייבות השוכרים. חשוב שהערבויות יבטיחו לא רק את שכר הדירה, אלא גם את תשלום החשבונות, את פינוי הדירה במועד ותיקון נזקים שנגרמו לה. מצד שני, סביר להניח שתוצא לבחור בערבויות שלא יהוו מכשול למציאת שוכרים. עורך דין המתמחה בשוק השכירות ובקי בו יוכל לסייע לכם הן בגיבוש הסטנדרט הרצוי לכם (גם בהתחשב במקובל באזור השכירות) והן, בעת הצורך, במשא ומתן עם שוכרים שמצאו חן בעיניכם, אך מבקשים חלופות אחרות.

מהם הביטחונות שמקובל או כדאי לדרוש מהשוכר?

ראשית, ועוד לפני ניסוח החוזה, חשוב לבצע בדיקה פיננסית של השוכר. כלומר, האם מצבו הכלכלי אכן יאפשר לו לשלם את דמי השכירות באופן קבוע ומסודר. בעזרת שמו המלא ומספר תעודת הזהות שלו תוכלו לבדוק אם הוא פושט רגל או שחשבונו הבנק שלו הוגבל. בדיקת כמה תלושי משכורת תאפשר לוודא ששכרו מאפשר את תשלום השכירות.

מהם הערבויות שכדאי לעגן בחוזה השכירות?

ישנם כמה סוגים של ביטחונות שמקובל לבקש משוכרים. הראשון הוא החתמה של שני ערבים על כתב ערבות שמצורף לחוזה ועל שטרי ביטחון. במקרה כזה, כדאי לבדוק גם את הערבים באותו אופן שבדקתם את יכולותיו הכלכליות של השוכר. בנוסף, מקובל לבקש פיקדון כספי בסכום השווה לחודש עד שלושה חודשי שכירות להבטחת קיום כל תנאי החוזה על ידי השוכר, כולל תיקון נזקים והפרות חוזה. את הפיקדון ניתן לקבל באמצעות שיק בנקאי, מזומן, או ערבות בנקאית אוטונומית.

אילו ערבויות מבטיחים את תשלום החשבונות?

פרט לשינוי השם על החשבון, מומלץ לבקש מהשוכר צ'קים פתוחים, משוכים לפקודת הרשויות השונות (עירייה, תאגיד המים, חברת הגז, ועד הבית וחברת החשמל), שיבטיחו שתוכלו לכסות את החובות שהוא השאיר אחריו (אפילו אם לא בכוונה).

כיצד חוק שכירות הוגנת משפיע על ניסוח חוזה שכירות למגורים?

חוק השכירות והשאילה תוקן לאחרונה (ותיקון זה מכונה "חוק השכירות הוגנת") במטרה להבטיח שהיחסים בין המשכיר לשוכר יהיו הוגנים, ולקבוע תנאי סף לדירות מגורים להשכרה. בין היתר, החוק קובע שחובה לערוך חוזה בכתב וכי על החוזה לכלול מספר פרטים, כמו כתובת הדירה, תיאור הדירה ותכולתה, גובה השכירות, תשלומים נוספים, וכן הלאה.

האם ישנם סעיפים בחוזה השכירות שעשויים לסתור את הוראות חוק שכירות הוגנת?

החוק קובע כללים שיש לשים לב שהחוזה שניסחתם אינו סותר אותם. למשל, על פי החוק, תיקון של ליקויים דחופים שבאחריות המשכיר יבוצעו תוך זמן סביר. כמו כן, החוק קובע ששכר הטרחה לעורך הדין שערך את חוזה השכירות עבור המשכיר ישולמו על ידו, ואוסר לחייב את השוכר בעלויות ביטוח מבנה המושכר.

מדוע חשוב להיזהר מהארכת תקופת השכירות ללא מעורבות עורך דין?

נקודה נוספת וחשובה לא פחות, נוגעת להארכת תקופת השכירות לאחר תום תקופת השכירות החוזית (כולל תקופת האופציה, אם ניתנה זכות אופציה בחוזה השכירות). במקרים רבים, מתפתה המשכיר לחתום עם השוכר על "נספח" להארכת תקופת השכירות (ללא מעורבות עורך דין), בו מוסכמים תקופת השכירות המוארכת ודמי השכירות, והמפנה לתנאי השכירות המקוריים. בחוזה זה נמנעים במקרים רבים מהחתמת הערבים שוב, מה שגורר, במקרים רבים, את אבדן הבטחונות. בשעת צרה, יטענו הערבים כי הסכימו לערוב לשוכר רק לתקופת השכירות עליה חתמו, וכך נותר המשכיר ללא בטחונות, מה שיגרום לו עגמת נפש והפסד כספי ניכר.

לסיכום, מדוע חשוב למשכירי דירות לערוך את חוזה השכירות באמצעות עורך דין?

חוזה שכירות שיערוך עורך הדין יותאם לכל דירה ולכל בעל דירה בנפרד, יהיה מפורט ויסודי יותר, לא ישאיר מרחב רב לפרשנות ויתאים להוראות החוק. החוזה יכסה את כל הנושאים הקשורים בהשכרת הדירה, ימנע מחלוקות מיותרות, יכתוב את אופן הטיפול במחלוקות שכן יתעוררו בצורה שתגן על בעל הדירה מפני הפסדים, ויפחית בצורה ניכרת את הסיכונים הכלכליים הנובעים מהשכרת הדירה. ניסיון החיים מלמד שעריכת חוזה שכירות אצל עורך דין מסייעת למשכיר לקבל בטחונות טובים יותר, המונעים, במקרים רבים, עגמת נפש והפסדים כספיים בעתיד.

משרדנו מתמחה בעריכת חוזי שכירות למגורים ולעסקים