

מעוניינים לשכור דירה ולישון בשקט? יש לנו איך לסייע לכם.

בשנים האחרונות אנו שומעים יותר ויותר על נושא השכירות ההוגנת. במדינות רבות בעולם נושא זה עומד במרכז תשומת הלב ומקבל מענים שונים. אנו מאמינות ששכירת דירה – פעולה שמשפיעה בצורה עמוקה ויומיומית על חייהם של רבים – יכולה וצריכה להיות הוגנת הן לשוכר והן למשכיר. לשם כך, יש לעגן זאת בחוזה שישמור על טובת שני הצדדים וימנע בעיות שעלולות לצוץ בעתיד. **פרויקט שכירות הוגנת** מציעות לכם מספר מסמכים שעשויים לעזור לכם בתהליך של מציאת דירה מתאימה, ובייחוד בחתימה על הסכם השכירות:

❖ **טיפים לשוכר/ת** – כדי להבין את התמונה הרחבה יותר ולתת מענה לשאלות נפוצות.

❖ **עותק של הסכם לשכירות הוגנת**

❖ **דף נלווה להסכם ובו סעיפים חלופיים** - שיסייעו לכם לערוך שינויים והתאמות בהסכם המוצע.

הסכם שכירות הוגנת חיפה נועד להקל על תהליך חתימת הסכם השכירות ולהפוך אותו לנגיש וברור לכל הצדדים המעורבים. כשניסחנו את החוזה, עמדה לנגד עינינו המטרה לאפשר שכירות כלכלית ומשתלמת עבור בעלי הדירות מצד אחד, ומגורים ראויים עם מענה שוטף לבעיות וצרכים של השוכרים מהצד השני. ההסכם מנוסח במכוון בלשון קריאה וברורה, כך שגם ללא תואר במשפטים יהיה ניתן להבינו.

בניסוח ההסכם ניסינו לתת מענה לקשת רחבה של מקרים או נסיבות שעלולים להתרחש במסגרת השכירות, במטרה לשמור על האינטרסים של שני הצדדים. אולם חשוב להדגיש כי הסכם זה הינו בגדר בסיס מוצע. ניתן ורצוי לבצע התאמות לפי הנסיבות וההסכמות שבין המשכירים לשוכרים. **בדפי הטיפים** תוכלו למצוא עצות שימושיות הרלוונטיות גם לתקופת חיפוש הדירה, וגם דגשים לסעיפים בהסכם השכירות עצמו, אשר מומלץ לשים אליהם לב. **בדף הנלווה להסכם** תוכלו למצוא סעיפים חלופיים לחלק מסעיפי ההסכם המקורי. הסעיפים בדף הנוגעים לחתימה על הסכם לשכירות ארוכת טווח משרתים את אמונתנו כי שכירות כזו יכולה להיטיב הן עם המשכיר/ה והן עם השוכר/ת.

בטרם פרסמנו את ההסכם, קיימנו קבוצות מיקוד, התייעצנו עם אנשים פרטיים מתחום המשפטים, שוכרי ומשכירי דירות, אשר השיאו עצות ועזרו בשיפורו. עם זאת, **זהו פיילוט בלבד**, נשמח לשפרו בהמשך לאור הערותיכם, ולטובת שוכרים עתידיים. במידה ומצאתם סעיפים אשר על פי דעתכם כדאי לשנות, להוריד או להוסיף, נשמח אם תוכלו לכתוב לנו על כך לכתובת המייל הבאה: hescemhogen@gmail.com. אנו, חברות צוות שכירות הוגנת, מאחלות לכם הצלחה במציאת הדירה ובחתימה על ההסכם, שכירות נעימה ומגורים מהנים בשכונה.



טיפים לשוכר-ת

חיפשת דירה להשכרה ומצאת אחת שאתה מעוניינת בה? מזל טוב! בשלב הראשון, כדאי לפנות לעמוד הפייסבוק "דירות מפה לאוזן- שכונת הדר בחיפה" ולשאול על הדירה (תוך פירוט מצבה, מס' חדרים, רחוב והמחיר המבוקש). ייתכן ששוכר/ת קודמ/ת של הדירה נמצא/ת בקבוצה ותוכל לתת לך עליה מידע חשוב. קרו מקרים בעבר בהם דירות שנראו מבטיחות התגלו כבעייתיות מבחינת מצב התחזוקה שלהן, נמצא כי יש שכנים מטרידים שגרים בבניין ולא ניתן היה לדעת עליהם, שכר דירה שקפץ מהשכירות הקודמות ללא סיבה הנראית לעין או שבעלי הבית התבררו כקשים לתקשורת וכמי שלא ימהרו לסייע לך במידה ויצוצו בעיות עם הדירה. בין חברות וחברי קבוצת הפייסבוק נמנים שוכרות ושוכרים בעלות ניסיון רב בשכירת דירות בשכונה והן יוכלו לסייע לך בהתנהלות מול בעלי הדירות ובטיפים מועילים.

לפני שמחליטים

דברים שיש לבדוק בדירה:

- לפתוח כל אחד מהברזים ולוודא שיש בהם לחץ מים סביר.
- לפתוח חלונות, תריסים, ארונות מטבח ולוודא תקינותם.
- לחפש נקודות רטיבות בקירות. צבע חדש יכול לרמז על רטיבות שתוקנה ואשר יכולה לחזור.
- חשמל – האם הדוד, המזגן והתנור יכולים לפעול ביחד מבלי שהחשמל ייפול? האם יש הארקה?
- תקינות המזגן בחימום ובקירור
- האם יש דוד שמש?

בנוסף מומלץ:

- לצלם את הדירה לפני הכניסה אליה (ולפני היציאה): בלטות שבורות, דלתות מתקלפות או סדקים בקירות, כך שבעל הדירה לא יטען שגרמתם לנזקים שכבר קיימים בדירתו. את הצילומים כדאי לשלוח במייל ולפרט בהסכם כנזקים קיימים לפני הכניסה. וביציאה
- לצלם ולערוך רישום של מונה החשמל, והמים. בירור האם ישנו חוב לחברת החשמל והמים (או בתשלומי ארנונה וטלפון). גם את אלה כדאי לשלוח במייל למשכיר.
- אם הדירה מרוהטת, יש להוסיף להסכם פירוט של כל הרהיטים ושל מצבם (ניתן לצלם גם אותם ולצרף למייל).
- לברר מראש מהי הארנונה לדירה. ישנם אזורים בשכונה בהם הארנונה גבוהה במיוחד, ועשויה לייקר את ההוצאה החודשית על דירה מעבר למה שתכננתם.



מעמד ההסכם:

- מקובל ורצוי להחליף בין הצדדים עותק של הסכם השכירות ולערוך בו את השינויים הנחוצים לפני מעמד החתימה. בבואכם לחתום על הסכם שכירות:
- רצוי לשנות סעיפים המקנים לאחד הצדדים זכות לסיום שרירותי של ההסכם ללא הודעה מוקדמת.
 - רצוי לשנות הסכם בו לא קיימת בין הצדדים הסכמה על סעיפי היסוד או שסעיפי היסוד מקנים לאחד הצדדים אפשרות לסיום **שרירותי** של ההסכם. סעיף המוגדר כיסודי הוא סעיף שהפרתו על ידי אחד הצדדים תהיה עילה לביטול החוזה. מקובל שייכתב בסעיף עצמו כי הינו סעיף יסודי או לציין בסוף החוזה מהם סעיפי היסוד. מומלץ להיות מודעים לסעיפים אלו בחוזה עליו אתם חותמים.
 - רצוי להימנע מהסכם המכיל סעיפים המבטיחים למשכיר/ה תשלום מלא של שכ"ד השנתי במקרה של פינוי עקב הפרת הסכם. לדוגמא: "למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השוכר ישלם את מלוא דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות וזאת בין אם יתגורר ו/או ישתמש במושכר ובין אם לאו, וכן גם במידה ויפונה מהמושכר, לפני תום תקופת השכירות, עקב הפרת הסכם זה."
 - רצוי להימנע מחתימה על הסכם בו ישנם סעיפים המטילים את האחריות על תיקונים ובלאי סביר במושכר על השוכר/ת. לדוגמא: "השוכר מתחייב להחזיק את המושכר במצב תקין וטוב, ולטפל בו בצורה מסודרת, לתקן על חשבונו ומיד עם התרחשותו, כל פגם ונוק אשר ייגרם על ידי השוכר ו/או על ידי מי מטעמו ו/או הנובע משימוש ו/או מפעילותו במושכר ולהחליף ו/או לתקן על חשבונו כל חלק אשר יתקלקל, בין שנגרם על ידי השוכר ו/או מי מטעמו ו/או נובע משימוש ו/או מפעילותו במושכר בין שהשוכר נהג ברשלנות ובין שלא."
 - במעמד החתימה: כדאי לצלם את השיקים ולהחתים את בעל הבית על הצילום כך שיכתוב כי הוא אכן קיבל אותם. אפשר גם להוסיף סעיף שמציין כי במעמד חתימת ההסכם, נמסרו השיקים (ראו לדוגמא נספח ב' בהסכם השכירות ההוגנת).

טיפים - ערבויות ובטחונות

ערבות צד שלישי: מאפשרת לשוכר לחלק סיכון עם ערבים נוספים ולבעל הבית לפנות לגורמים נוספים במידת הצורך. יש לציין כי חשוב להכניס סעיף המתנה את השימוש בערבות אך ורק לגבי הפרת סעיפי יסוד ולהתנות את המימוש בהודעה מוקדמת.

ערבות בנקאית: ערבות בנקאית משמעה כי השוכר מבקש מהבנק להקצות עבור המשכיר סכום כסף הקבוע מראש בין הצדדים כבטחון למקרה של הפרת ההסכם. כלומר, הבנק עצמו ערב למשכיר במידה ויהיה צורך לממש את הערבות. לפיכך, מחייב הבנק הימצאות של ביטחונות נזילים מלאים (פיקדונות/חסכונות), להבטחת הערבות, כך שהשוכר לא יוכל לעשות כל שימוש בביטחונות נזילים אלה לאורך כל תקופת הערבות. מימוש הערבות הבנקאית כפוף להחלטתו של המשכיר ניתן למנוע אותו רק באמצעות צו מבית משפט. ערבות בנקאית מגבילה לעומת בטחונות אחרים ועל כן על מנת לשמור על איזון בין השוכר למשכיר רצוי להגביל אותה בסכום ולרשום בה שהיא תקפה אך ורק לגבי סעיפים יסודיים בהסכם, כמו אי תשלום דמי השכירות, אי פינוי המושכר וגרימת נזק ממשי למושכר, כמו גם להתנות את מימושה בהודעה מוקדמת.

שטר חוב: מצד אחד המשכיר יכול לממש את שטר החוב על ידי פנייה ישירה ל הוצאה לפועל שתפעל בזריזות לגבייתו. מצד שני, לשוכר ישנה יכולת להתגונן בהליך משפטי במידה והוא סבור כי לא הפר את ההסכם והגנתו תישמע. כדאי שהשטרות יהיו בלתי סחירים ובלתי ניתנים להעברה, כמו גם להגבילם בסכום מדויק.

שיק בטחון: חשוב לדעת כי שיק ביטחון הוא סחיר, כלומר ההתייחסות אליו היא כאל שיק רגיל. לעיון נוסף - <http://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=894089>

מומלץ לערוך ביטוח על הדירה. באופן כללי קיימים שני סוגי ביטוח עיקריים: ביטוח מבנה וביטוח צד ג'. נהוג שביטוח המבנה משולם על ידי המשכיר וביטוח צד ג' משולם על ידי השוכר. ביטוח מבנה נועד לבטח נזקים שונים כגון שריפות, רעידות אדמה ופגיעות על ידי צדדים שלישיים, ואילו ביטוח צד ג' נועד לבטח פגיעה בכל אדם אחר הנמצא או המגיע לדירה, כמו גם נזק לרכוש השייך לשוכר.