

ידיעות השרון – 31.12.10

ידיעות השרון

מה לעשות כדי להימנע משוכרים בעייתיים?



ערבות בנקאית/ פיקדון כספי - דירשו מהשוכר ערבות בנקאית אוטונומית או לחלופין פקדון כספי בגובה של 3 חודשי שכירות לפחות.

שטר ביטחון וערבות אישית של צד שלישי - דירשו מהשוכר שטר ביטחון בגובה של 6 חודשי שכירות לפחות. שטר החוב יאפשר למשכיר לפנות ישירות להוצאה לפועל ולדלג על שלב התביעה בבית המשפט.

ערבות אישית - יש להקפיד כי שני ערבים, בעלי אמצעים, יחתמו על ערבות אישית להבטחת כל התחייבויותיו של השוכר על פי הסכם השכירות.

הטיפים באדיבות עו"ד רועי גפני ממשרד עורכי הדין שפינדל כהן

אין להקל ראש בעיסקת שכירות - שנתפסת כעיסקה פשוטה בהשוואה לרכישת/מכירת דירה. יש להקדיש זמן ומשאבים לבחירת שוכר מתאים ונקיטת כל אמצעי הזהירות הקיימים.

בחירתו של השוכר - אל תתביישו לבקש המלצות ממשכירים קודמים ואל תימנעו מלשאול שאלות שנראות לכם כרלוונטיות.

הסכם השכירות - הימנעו משימוש בחסכמים פשוטים שניתן לרכוש בחנות ספרים או באינטרנט. הסכם השכירות הוא ההזדמנות הגדולה לבחון את רצינותו של השוכר, את יכולתו לעמוד בתשלומי שכר הדירה, בתשלומים הנלווים ואת נכונותו לספק ערבויות שונות.



להימנע מחתימה על הסכמים פשוטים ■ אילוסטרציה Super Stock



עו"ד בלחרסקי כהן

פלישה לדירות - מה אומר החוק?

כל בעל דירה יודע כי חלק מהסיכון בהשכרת דירה לשוכרים הינה התופעה הנפוצה של שוכרים "בעייתיים" המפסיקים לשלם את דמי השכירות ומסרבים להתפנות מהנכס. "המצב החקיקתי כיום אינו מספק את ההגנות הנוצרות למשכירים את דירותיהם לצדדים שלישיים", אומרת עו"ד קרן בלחרסקי כהן, מתמחה בנדל"ן והתחדשות עירונית. "ומציב את בעלי הדירה כשבוים בידיהם של השוכרים ומחייב אותם לפנות לערכאות משפטיות לצורך קבלת צו פינוי ופנייה ללשכת ההוצאה לפועל לצורך מימושו.

בחוק המקרקעין נקבע, כי בעל נכס רשאי לעשות דין לעצמו (שימוש בכוח סביר לפינוי הפולש, פינוי מיטלטלין, ניתוק מים וחשמל ובלבד שניתנה לפולש אזהרה) וזאת רק במידה והפולש מצוי בנכס פרק זמן שאינו עולה על 30 ימים. תנאי זה אינו מתקיים ברוב המקרים, שכן לרוב ההפרה מתרחשת אחרי התקופה הזו."

ובכל זאת, מה ניתן לעשות? "הפתרון היחיד הינו לפנות בהקדם לעו"ד הבקיא בתחום לשם הגשת תביעת פינוי בסדר דין מקוצר לבית המשפט. על פי המצב החקיקתי כיום, ניתן להגיש תביעת פינוי בלבד והדיון בה יתקיים בתוך חודשיים מיום הגשת התביעה. עם קבלת פסק דין ניתן יהיה לפנות ללשכת ההוצאה לפועל לשם אכיפת הפינוי בפועל. בכל מקרה, למשכיר תחא שמורה הזכות להגיש תביעה נפרדת לקבלת סעדים כספיים".

לאחרונה הוגשה הצעת חוק התומכת בהגשת תלונה למשטרה אשר תסייע בפינוי המושכר לאחר הגשת תביעת הפינוי, ומבלי להיזקק לשירותיה של לשכת ההוצאה לפועל ובנוסף, לאפשר למשכיר לנתק את זרם החשמל והמים למושכר במקרה שבו ניתן צו פינוי על ידי בית המשפט.