



# הצ'קליסט המלא

**לבדיקת שוכרים**



<https://www.broker-re.co.il> - רשת ברוקר נדל"ן



# תוכן עניינים

הקדמה



אז מה בודקים?





# הקדמה

שכר הדירה המובטח משוכר חדש יכול להיראות קורץ אבל לפני שקופצים ומכניסים שוכר לדירה, יש בדיקות שאתם פשוט חייבים לעשות כדי לוודא שאתם מכניסים שוכר אמין.





# אז מה בודקים?

1. בדיקת הפרטים האישיים של השוכר - בדקו שתעודת הזהות תואמת לאדם שמולכם, ניתן לבדוק את תקינות תעודת הזהות ע"י אתרים כמו **כאן**. בקשו את חשבונות הבנק של שני בני הזוג, כתובת מגורים נוכחית וקודמת, מספרי טלפון של שני בני הזוג, מקום עבודה וטלפון של מקום העבודה של שניהם. בנוסף בקשו את השמות והטלפונים של בעלי הדירות הקודמים שהיו להם.

אחרי שבדקנו שתעודת הזהות תקינה אנחנו יכולים לחפש בגוגל את שם האדם ולראות האם בתוצאות יש אזכורים שליליים כלשהם.



# אז מה בודקים?

2. יכולת כלכלית - הדבר האחרון שתמצו שיקרה זה שיהיה לכם, שוכר עם בעיות תשלומים, חובות, הגבלות על חשבונות, עיקולים, פשיטות רגל וכו'. כדי למנוע את המצב הזה יש כמה דברים שניתן לעשות:

\*האם יש לו הכנסה חודשית קבועה?  
בקשו לראות תלושים חצי שנה אחרונה.

במידה שהוא עצמאי בקשו לראות דו"חות מע"מ חצי שנה אחורה, מאזן בוחן או דו"ח רווח והפסד חצי שנה אחורה, או אישור מרואה החשבון על ההכנסות.

# אז מה בודקים?

\*האם הוא רווק או בעל משפחה?

\*אם הוא בעל משפחה כמה ילדים יש לו?

\*האם הוא גרוש?





# אז מה בודקים?

בדיקת חשבונות מוגבלים - אדם שיש לו חשבון מוגבל או חשבון מוגבל מיוחד/חמור לא יוכל למשוך צ'קים, ויש סיכון גבוה שהכספים על שכר הדירה לא יכנסו בצורה מסודרת או לא יכנסו בכלל, אם אתם בוחרים להכניס דייר עם חשבון מוגבל זו החלטה שלכם, רק תהיו מודעים לכך מראש.

איך בודקים זאת?

\*באתר של **בנק ישראל** ניתן לבדוק את הסטטוס של הדייר הפוטנציאלי ולראות מה מצבו מבחינת הגבלות.

\*ניתן גם לבדוק באתר **רשות האכיפה והגבייה**.

# אז מה בודקים?

חובות עבר או חובות קיימים - בדקו שלדייר שלכם אין חובות לגורמים שונים. אנשים נקלעים לכל מיני מצבים בחיים. יכול להיות שהדייר חייב כסף לגורמים פרטיים, לבעל דירה לחברים או חלילה לשוק האפור ואתם לא תהיו מודעים לכך, בדקו את מצבו הכלכלי של השוכר וכמובן בדקו איתו ושאלו אותו את כל השאלות כדי לא להגיע למצב שבמקום לשלם לכם הוא ייאלץ לשלם חובות לכל המוזכרים מעלה.

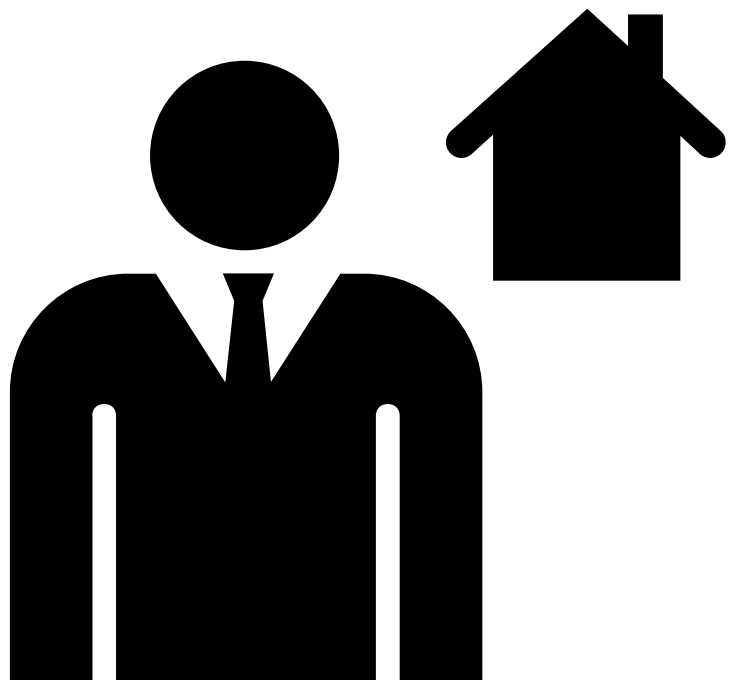






# אז מה בודקים?

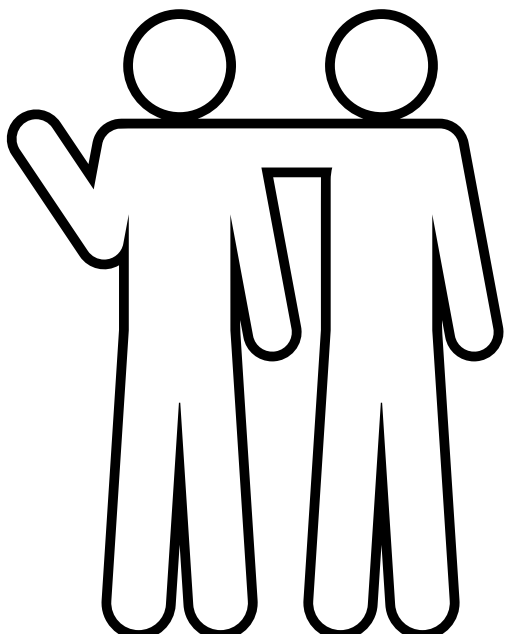
**בעל דירה קודם -** בקשו לדבר עם בעל הדירה הקודם של השוכר, אדם אמין שאפשר לסמוך עליו לא יתרגש מהבקשה שלכם וייתן לכם לדבר עם בעל הדירה הקודם בשמחה, שאלו את בעל הדירה הקודם כל שאלה שתמצו לדעת, איך הייתה מערכת היחסים עם הדייר, האם עמד בתשלומים, האם היו לו דרישות מוגזמות, האם התקבלו תלונות מיוחדות נגדו, האם גרם נזק לשכנים האחרים, האם גרם נזק לדירה או לסביבה ועוד.





# אז מה בודקים?

הייתם שותים איתו קפה? האם השוכר מדבר בצורה נעימה? כיף לכם בחברתו? הייתם יושבים איתו לקפה או יוצאים לבלות ביחד? זו נראית כמו שאלה פשוטה, אבל זו בדיקה מאוד חשובה, האינטראקציה שלכם עם השוכר חשובה כי אתם הולכים להיות איתו למשך תקופה, ובמקום שיש שוכרים רבים שאתם יכולים להשכיר להם את הנכס כדאי להשכיר אותו למי שעובר לכם טוב בעין ובבטן.





# אז מה בודקים?

**העבירו את החשבונות על שם השוכר - חשמל, מים, גז ארנונה ועוד, בדקו קריאות שעון חשמל ומים באותו היום כדי שלא ייווצר מצב שהדייר משאיר אתכם עם חובות.**

**ערבים - בקשו ערב אחד לפחות והחתימו אותו כדי שאם השוכר לא משלם שכר הדירה שלכם מובטח.**

**חתמו על חוזה שכירות - הכל צריך להיות כתוב וברור, כל דבר שלא כתוב וחתום יוצר פרצה שדרכה יכולות לצוץ צרות.**

# אז מה בודקים?

האם הקולגות שלכם מכירים את השוכר? בדקו עם המתווכים, עורכי הדין בעלי המקצוע השונים הקשורים לנכס אם הם מכירים את השוכר, לפעמים הם מכירים וזה יכול למנוע מכם מצב של הכנסת שוכר בעייתי לדירה.

השתמשו בטכנולוגיה לטובתכם – יש מגוון כלים טכנולוגיים יש שיכולים לסייע לכם בבדיקות שונות מול השוכר, הנה כמה מובילים מהם:





# אז מה בודקים?

**Wecheck\*** - כלי שמבטיח לכם ערבות מלאה לצ'קים של שכר הדירה.

**דיפרנט** - מבצעים בדיקת רקע לדיירים ללא עלות וללא התחייבות.

**טאבו ישיר** - מציע בדיקת רקע מקיפה על שוכרים (הבדיקה בתשלום).

לסיכום, כדאי להשקיע קצת זמן בשביל להפחית באופן משמעותי את הסיכוי להשכיר לשוכרים בעיתיים. עברו שוב על כל הסעיפים ושיהיה בהצלחה.