חדש!

RentHouse
רנטהאוס ניהול נכסים

כיצד תנהל את הנכסים שלך בתבונה

כל הזכויות שמורות לרנטהאוס ניהול נכסים ©
contact@Renthouse.co.il | Renthouse.co.il
טל': 054-2268355

מאת:
יוחאי רוקח
רנטהאוס ניהול נכסים

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

בעל נכס נכבד,

תודה שהורדת את המדריך הדיגיטלי לניהול נכסים (מהדורה שנייה).
במדריך נחשוף בפניך מידע וטיפים העשויים לעזור לך בניהול נבון ומושכל של הנכס שלך.

אם יש ברשותך נכס או שאתה מתכנן לרכוש נכס להשקעה, כדאי שתקדיש מספר דקות לקריאת המדריך. אפשר שתגלה כמה דברים שלא ידעת. אנו מקווים שהמדריך יאיר את עיניך ויסייע לך בניהול נכון של הנכס שלך.
קריאה נעימה.

המדריך מיועד לנשים וגברים והניסוח בלשון זכר נעשה מטעמי נוחות.
בנות, עמכן הסליחה...

יוחאי רוקח

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

תנאי שימוש במדריך

המדריך נכתב על סמך הידע והניסיון של המחבר והוא אינו מהווה תחליף לייעוץ מקצועי כלשהו. המחבר אינו מחויב לכל תוצאה הנובעת משימוש או הסתמכות על תכני המדריך. המידע במדריך אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי פרטני, לא נועד להחליפו, ואינו מהווה המלצה לנקיטת הליכים או להימנעות מהם, באשר כל מקרה ונסיבותיו. המידע במדריך הוא לידיעה בלבד ואינו משמש כאסמכתא התקפה לכל עניין והליך על פי כל דין. כל המסתמך על המידע במדריך בכל דרך שהיא, עושה זאת על אחריותו בלבד.

המחבר לא ישא בכל אחריות לפעולות שיעשה או לא יעשה הקורא בעקבות קריאת המדריך, ומומלץ לו לקחת את העצות בעירבון מוגבל ולהתייעץ עם בעל מקצוע מתאים לפני נקיטת כל פעולה.
אין לאף אדם הרשאה להעתיק, לסרוק, לשכפל, להדפיס, לבצע המרת OCR ולערוך מחדש, לצלם, לתרגם, לאחסן במאגר מידע, לשדר או להקליט בכל אמצעי אלקטרוני, אופטי, דיגיטלי או מכני ולעשות שימוש מכל סוג בטקסט שבמדריך.

המדריך מופץ לשימוש אישי והוא מוגן בחוק זכויות יוצרים. השימוש בטקסט ובתמונות אסור בהחלט, אלא אם ניתנה רשות מפורשת בכתב מהמחבר. במידה ואינך מסכים לתנאי מהתנאים המפורטים לעיל, עליך הימנע מהמשך הקריאה ולמחוק מיד את הקובץ ממחשבך.
מחבר המדריך לא יהיה אחראי בשום דרך, אופן וצורה לכל נזק או תקלה שייגרמו למחשב שלך כתוצאה ישירה או עקיפה מהורדת המדריך למחשבך ומהשימוש בקובץ זה.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

אודות רנטהאוס

רנטהאוס ניהול נכסים מתמקדת בניהול דירות ובתים פרטיים (מושכרים או פנויים), ניהול חללי משרדים ועוד. רנטהאוס מנוהלת ע"י יוחאי רוקח, איש IT והייטק לשעבר, תושב השרון.

ניהול נכון של הנכס על ידי חברה לניהול נכסים אמור לייצר לך תזרים מזומנים קבוע ושקט נפשי הנובע מידיעה שיש מי שדואג ומטפל בכל בעיה באופן מהיר ומקצועי. רנטהאוס מסירה מלקוחותיה את הדאגות וכאבי הראש והיא לוקחת על עצמה את ניהול הנכס על כל היבטיו כאשר המוטו שלנו הוא שירות, הגינות ואמינות.

רנטהאוס נותנת את המענה הטוב ביותר לבעלי נכסים הזקוקים לעזרה בניהול נכסיהם והיא מטפלת בכל נכס כאילו היה שלה. רנטהאוס מתאימה את השרות בהתאם לצרכי הלקוח, קטן כגדול, והיא שמחה לתת לך שרות כדי למקסם את ההכנסה הפאסיבית והקבועה משכר דירה, למזער את התעסקות בנכס, ולשאוף להעלאת ערך הנכס.

RentHouse
רנטהאוס ניהול נכסים

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

אם טרם רכשת נכס...

משקיע נדל"ן נבון מבצע בדיקות רבות לפני רכישת נכס המיועד להשכרה (בנוסף לבדיקות שיש לבצע ברכישה רגילה למגורים). איננו ממליצים על רכישת נכס על סמך שמועות, טרנדים, כתבות במדיה או המלצות של חברים. חשוב שתחליט בעצמך היכן ואיזה נכס לרכוש, ולא פחות חשוב, שתבדוק האם זה הזמן המתאים לכך. מחירי הנדל"ן אמנם גבוהים אך הם אינם אמורים להרתיע משקיע חכם מלרכוש נכס.
במידה ועשית חקר שוק יסודי וגילית שיש ביקוש לדירות בשכונה, שכוח הקנייה של תושבי השכונה אכן מצדיק את המחירים המבוקשים בה, שיש לתושבים יכולת כלכלית לרכישה במחירים הנוכחיים, שכמות המשקיעים בשכונה אינה חריגה (ועקב כך רוב העסקאות הן של משקיעים), שאין דירות רבות שאינן מושכרות בשכונה, שקיימת תוכנית עתידית העשויה להקפיץ עוד את מחירי הנדל"ן, ושאתה יודע בדיוק את מחיר השוק של הנכס שאתה מחפש, או אז אתה יכול להתקדם בתהליך.

אם כן מה לבדוק לפני רכישת נכס?

א. צורך השוק וכיצד לאתר את הנכס - כמשקיע בנדל"ן מניב עליך לבדוק האם קיימת דרישה מצד שוכרים לנכסים מהסוג שאתה מחפש, וזאת על מנת שהנכס לא יעמוד ריק תקופה ארוכה או יושכר לבסוף בסכום הנמוך מזה שתכננת.
רכישה ללא בדיקת ביקושים עלולה להסתיים במפח נפש אם תגלה שהאזור רווי בנכסים להשכרה, אך מספר השוכרים נמוך בהרבה ממספר הנכסים הפנויים.
אם בחרת איזור לרכישת הנכס שלך, אל תסתמך על האינטרנט בלבד בתהליך החיפוש. לך לשכונה מידי יום וחפש בעצמך נכסים שאינם מפורסמים במשרדי התיווך, באינטרנט או בעיתונים.
כיצד עושים זאת? היכנס לבניינים, שאל דיירים האם שמעו על דירה למכירה בבניין, פטפט עם אנשים בגינה הציבורית, היכנס לסופר מרקט ולמספרה השכונתית ושאל את הבעלים האם שמע על נכסים למכירה. חפש שלטי מכירה במרפסות והיה יצירתי.

ב. תשואה - בדוק היטב את היחס בין ההכנסה שהנכס צפוי להניב לבין כל ההוצאות הישירות והעקיפות בנכס. את התשואה חשב לפי 11 חודשי שכירות בשנה.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

ג. מחיר - להגדלת התשואה חשוב לרכוש את הנכס במחיר הנמוך ביותר האפשרי ולהשכירו במחיר הגבוה ביותר. כדי לרכוש נכס במחיר נמוך צריך לדעת מה שווי השוק האמיתי שלו ולכן חובה לעשות חקר שוק יסודי, לראות נכסים רבים בעלי מאפיינים דומים לנכס הרצוי ולעקוב אחר כל העסקאות שנסגרו באזור בשנה-שנתיים האחרונות.

כיצד מגלים את מחיר השוק האמיתי של דירה כאשר כמות הדירות למכירה באזור קטנה ואין בסיס להשוואה?
מפרסמים מודעה פיקטיבית ביד 2 ובהתאם לתגובות מורידים (או מעלים) את המחיר אט אט. אפשרות שנייה היא לפנות למתווך הכי חזק באזור ולשאול אותו מה המחיר הטוב ביותר שהוא יוכל למכור את הדירה בתקופה של עד 3 חודשים. אפשרות שלישית היא כניסה לאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (וגם לאתר מדלן) ובדיקת רקורד העסקאות שנעשו באזור. הצלבת מידע של כמה שיותר מקרות תיתן את התשובה הקרובה ביותר למציאות.

ד. שמירת ערך הנכס והשבחתו - כדי לשמור על ערך הנכס ואולי אף להשביחו, מומלץ כמובן לקנות נכס באזור מבוקש. בדוק באתר ה- G.I.S של הרשות המקומית מה התוכניות בסמוך לנכס, דבר שיכול להשפיע על ערכו העתידי. עדיף לדעת מראש מה מתוכנן להיבנות בסמיכות לנכס מאשר להיות מופתע לרעה לאחר הרכישה.

ה. אפשרות מימוש מהיר - לעיתים משקיע נדל"ן נדרש להון באופן מיידי ולכן כדאי לרכוש נכס הניתן למימוש מהיר במחיר השוק. נכס במיקום מבוקש נמכר בכל עת במחיר טוב ובזמן קצר יחסית.

אם יש לך דירה ריקה למכירה ואתה רוצה למכור אותה במהירות, יש שיטה טובה לכך: שים קצת רהיטים והשקע מעט בהום סטייג'ינג. דרך נוספת היא להיעזר בשכנים מעל או מתחת. אם הדירות שלהם זהות ואחת מהן מעוצבת יפה, סכם עם בעלי הדירה על האפשרות להביא אליהם קונים שלך והבטח להם פיצוי. אחרי שתראה לקונה את הדירה שלך, קח אותו לדירת השכנים והראה לו את הפוטנציאל.
אם הדירה שלך מושכרת ואתה רוצה לדעת מה המחיר הטוב ביותר למכירה שתוכל לקבל במהירות, פרסם מודעה פיקטיבית ביד 2 (עם מספר טלפון וירטואלי) ללא תמונות, עם המחיר הכי אטרקטיבי בשוק ובדוק מה התגובות. בהתאם לתגובות תוכל להעלות או להוריד את המחיר.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

מזל טוב! קנית נכס להשקעה, מה עכשיו?

קניית נכס כרוכה בהשקעת זמן ומשאבים רבים, אולם הרכישה היא רק הצעד הראשון במסע. העבודה האמיתית מתחילה לאחר שהנכס עובר לבעלותך. כעת הגיע הזמן לטפל במציאת שוכר מתאים ולתת מענה מיידי לבעיות העלולות לצוץ בטיפול השוטף בנכס.

כיוון שלא לכל אחד יש את הזמן, היכולת והרצון לנהל את הנכס (האחד עסוק, השני יוצא לשליחות בחו"ל והשלישי אינו מעוניין להתעסק עם שוכרים), קח בחשבון שתצטרך להגיע לנכס מספר פעמים במהלך השנה (לפחות בתקופה הראשונה בה תאתר שוכר מתאים) וכדאי שתגור במרחק לא רב מהנכס, אלא אם כן יש מי שיסייע לך בהשכרת הנכס והטיפול בו.

הדרך הזולה ביותר לנהל את הנכס היא לעשות זאת בעצמך. זה לא מסובך אבל מצריך זמן ואנרגיה. בעמודים הבאים נסביר כיצד תעשה זאת בחוכמה.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

כיצד להתארגן להשכרה?

בטרם התחלת בתהליך רכישת הנכס, עשה חקר שוק ולמד היטב את מחירי השכירות של נכסים הדומים במאפייניהם לנכס שאתה מחפש. לאחר שרכשת את הנכס, בצע את הפעולות הבאות כדי למצוא שוכר מתאים ובזמן הקצר ביותר:

א. **מראה מזמין** – דאג שהנכס ייראה טוב, צבוע, נקי ומזמין. רצוי להציג אותו כשהוא מרוהט בצורה אסתטית ומסודר. נכס ריק נראה פחות אטרקטיבי, גם אם הוא זול.

ב. **הכנת סביבת הנכס** - נסה לסדר ככל האפשר את הכניסה לנכס ואת המדרגות המוליכות אליו. אם מדובר בבניין משותף, רד ללובי ועשה כל שביכולתך לתת מראה נקי ומזמין.

ג. **תקינות מערכות** – בדוק שכל המערכות בנכס פועלות כשורה – דוד חשמלי, מערכות חשמל, ברזים וצנרת, תאורה, דלתות, תריסים וכדומה. אם גילית בעיה, טפל בה ותקן אותה עוד לפני הצגת הנכס. אל תהיה קמצן ותחסוך בכסף, זה ישתלם לך.

ד. **אל תשלול ביקור מרוכז** - אם אינך יכול להגיע להראות את הנכס לכל שוכר בנפרד, הזמן מספר שוכרים פוטנציאליים לביקור מרוכז. זה לא אידיאלי, אבל הגעת מספר מתעניינים בו זמנית חוסכת לך זמן ויוצרת לחץ קבוצתי העשוי לפעול לטובתך ולסייע לך בקבלת המחיר המבוקש. לפני בחירת השוכר כדאי לראות מספר מועמדים ראויים. אל תזדרז לחתום עם השוכר הפוטנציאלי הראשון.

ה. **תזמן את מועד התחלת השכירות לקיץ** – הביקוש להשכרת דירות על פני חודשי השנה אינו אחיד והוא משתנה בהתאם לאפיון השוכרים. נכס להשכרה למשפחות מבוקש יותר בקיץ, בסמוך לתחילת הלימודים. נכס להשכרה לסטודנטים מבוקש יותר בסמוך למועד תחילת הלימודים באוניברסיטאות. קח זאת בחשבון בתזמון ההשכרה.

ו. **מצאת שוכר טוב? שמור עליו** – שוכר טוב שווה זמן וכסף ולכן כדאי לעשות כל מאמץ שיישאר כדי שלא לבזבז אנרגיה בחיפוש שוכר חדש איכותי, גם אם זה כרוך בקבלת שכירות נמוכה יותר מהמקובל.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

איך תגן על עצמך מפני שוכרים בעייתיים ותשמור על דירתך?

לפני שאתה נחפז לבחור שוכר, בדוק אותו היטב ונסה לוודא שהוא מסוגל לעמוד בתשלומי השכירות וההוצאות הנלוות. בדוק את מקורות ההכנסה שלו (ראה שהוא עובד במקום עבודה מסודר וקבוע לאורך זמן. בקש תלושי משכורת ו/או דף חשבון בנק עם תנועות של שלושת החודשים האחרונים. רצוי גם של הערבים).

בקש לדבר עם המשכיר הקודם שלו ולקבל חוות דעת. דאג לביטחונות ונסה לקבל ממנו ערבות בנקאית גבוהה או ערבות במזומן, כיוון שזאת הבטוחה הטובה ביותר. בקש ממנו ערבים טובים שאינם מקרבה ראשונה. גם אם יש צ'קים ויש ערבים אל תשכח לעשות את הבדיקה הבסיסית – הקלדת שם השוכר בגוגל.
והכי חשוב, סמוך על האינטואיציה, לרוב אנחנו לא טועים.

בדיקות נוספות שכדאי לעשות על השוכר

ההגדרה "שוכר טוב" משתנה בין משקיע למשקיע וכך גם פרופיל השוכר האידיאלי. יש המעדיפים סטודנטים מבית טוב ויש המעדיפים זוג נשוי עם ילדים קטנים ששני בני הזוג עובדים בעבודה קבועה לאורך זמן (מודאים זאת בתלושי השכר של שניהם). לאחר שהגדרת את פרופיל השוכר/ים הרצוי, כדאי לעשות את הבדיקות כדלקמן:

א. בקש מהשוכר צילום של צק לבדיקה. אם הוא יסרב כדאי שתשאל את עצמך מה יש לו להסתיר. את הצ'ק ניתן לבדוק במספר אתרי אינטרנט בהתייחס למספר החשבון בבנק, השם המלא ותעודת הזהות.
ב. בדוק במרשם חייבים המוגבלים באמצעים:
http://eca.gov.il/index2.php?id=160&lang=HEB
ג. בדוק בבנק ישראל האם החשבון מוגבל + בדיקת לקוחות מוגבלים בנסיבות מחמירות:
http://www.boi.org.il/he/ConsumerInformation/RestrictedAccountsAndCustomers/Pages/Default.aspx
ד. הזמן דו"ח אשראי אישי (בעלות לא גבוהה). אפשר בחברת קרדיט-סקור, יש גם חברות אחרות: http://www.creditscore.co.il

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

אל תשכח...

1. **שכר דירה מראש** – דאג לקחת צ'קים מראש לכל חודשי השנה + שני צ'קים כעירבון, כדי שלא תצטרך לרוץ אחרי השוכר בכל פעם שהוא מאחר בתשלום.

2. **מה נשאר בדירה** – הוסף נספח וכתוב במדויק מה נשאר (ריהוט, מכשירי חשמל וכו'). הוסף סעיף בחוזה המחייב את השוכר לשמור על הפריטים הללו כפי שהתקבלו, למעט בלאי סביר. הוסף סעיף האוסר להוציא מהבית פריטים שהשארת בדירה.

3. **צביעת הדירה** – במידה והדירה צבועה והוכנה להשכרה (הימנע משימוש במילה "מסוידת") דרוש בחוזה שהיא תוחזר צבועה בדיוק בצבע המקורי וכתוב אותו במדויק (לכל צבע יש מספר קטלוגי). קרו מקרים ששוכרים התחכמו וצבעו את הדירה בשחור...

3. **צלם את הדירה** – לפני שאתה מוסר את הדירה, צלם אותה בוידאו. וודא שעל הוידאו מופיע תאריך הצילום. את הסרטון שמור אצלך במחשב או אחסן אותו ב"ענן". ניתן להוסיף סעיף בהסכם המאשר כי השוכר ראה את הסרטון והוא מאשר שמצב הדירה תואם את הצילום בסרטון. תוכל גם לצלם את הדירה במצלמת סטילס, להדפיס את התמונות ולהוסיף לחוזה.

5. **תיקון תקלות** – כתוב את מדיניותך בנוגע לתיקון מכשירי חשמל בדירה ומחוצה לה. כתוב מי אחראי לטפל בהם (דוד חשמלי, מזגנים, מקרר, תנור וכדומה). אם לקחת אחריות על התיקון, כתוב תוך כמה זמן על השוכר לדווח על תקלה ותוך כמה זמן אתה מחויב לטפל בה.

6. **אל תיתן מפתח לפני הזמן** – אל תיתן לשוכר מפתח לדירה לפני שהשלים את כל ההתחייבויות שלו בהסכם, בעיקר בנושא הביטחונות.

7. **ביטחונות** – מומלץ לקבל ערבות בנקאית + חתימת 2 ערבים ולבקש ביטחונות נוספים. כתוב את הפרטים המלאים של הערבים בבית ובעבודה, וודא שהם מהימנים. בקש תלושי שכר של מספר חודשים. הוסף להסכם שטר חוב וכתוב באילו תנאים ניתן לממש אותו. צרף נוסח שטר להסכם ודאג שהשוכר יכתוב בשטר את כל הפרטים הנדרשים.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

8. **מטרת השכירות** - כתוב בהסכם את מטרת השכירות והגדר שהיא למגורים בלבד (או למטרה עסקית). **רו"ח יורם שיפר** ממשרד **"זיו שיפר ושות'"**, מזהיר כי שוכר דירת מגורים שהפך אותה לעסק ללא ידיעת או הסכמת בעל הדירה, חשוף לתביעה מצד המשכיר במידה והדירה משמשת אותו לעסק, וזאת אם רשום בהסכם כי מטרת השכירות הינה למגורים בלבד.
שוכרים רבים הופכים דירות מושכרות לעסק בניגוד להסכם השכירות (בו רשום בד"כ כי מטרת השכירות הינה למגורים בלבד). בהשכרה למגורים מוקנה פטור ממס למשכיר על דמי השכירות ופטור ממס שבח במקרה של מכירת הדירה. הפטור הזה לא יינתן אם הדירה לא שימשה למגורים.
במקרה כזה, בגלל שימוש הדירה כעסק - בניגוד להסכם, יישלל הפטור ממס שבח על מכירת הדירה למשכיר בשל הפרת ההסכם על ידי השוכר (השתמש בדירה לעסק בניגוד להסכם). הפרת ההסכם חושפת את השוכר לתביעה בשל אובדן הפטור ממס על ידי המשכיר.
בפסק דין מיום 21/9/2009 (תיק ו"ע 1069/06) נשלל פטור ממס שבח בעקבות שימוש עסקי שנעשה בדירת מגורים, בין היתר בשל הטענה שדירת מגורים הזכאית לפטור הינה דירה שכל מטרתה למגורים בלבד, ולא מספיק שרוב מטרתה למגורים בלבד כפי שהיה נהוג עד כה, כמו כן, ועדת הערר שדנה במקרה זה לא התרשמה מכך שבהסכם השכירות היה גם סעיף כתוב המחייב את מטרת השכירות למגורים בלבד.

מסקנה - אין להשתמש בדירת מגורים כעסק בניגוד לאמור בהסכם השכירות - בכל מקרה, הוצאה כזו גם לא תוכר לניכוי ממס הכנסה. עצה שלנו: בדקו עם מומחים בתחום כיצד לפעול.

9. **צ'קים חתומים ריקים** - דרוש מהשוכר צ'קים ריקים וחתומים לכל אחד מספקי השירותים (ארנונה, חשמל, גז, מים, ועד בית וכו'). קח צ'ק נוסף פתוח לתיקונים וצביעת הדירה במידה והשוכר לא יקיים את ההסכם. כתוב בחוזה שאם השוכר לא ישלם את התשלומים שלו, אתה תפרע אותם בצ'קים שהשאיר. דרוש מהשוכר להעביר על שמו את כל החשבונות של ספקי השירותים לדירה ועקוב אחר ביצוע הסעיף.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

10. **בקש ערבות בנקאית** – כפי שהזכרנו בסעיף 7, בקש ערבות בנקאית אוטונומית העומדת בזכות עצמה. ציין מתי תוכל להשתמש בה, כולל לו"ז להתראה לשוכר.

11. **תאריכים** – ציין במדויק את תאריך התחלת השכירות ותאריך הסיום. הדגש באיזה תאריך על השוכר להודיע על הארכת או אי הארכת השכירות. השתמש בהסכם במועדים מדויקים לפעולות שעל השוכר או עליך לעשות בהתאם לכל סעיף, התראה או סנקציה.

12. **איסורים** – כתוב כל איסור העולה על דעתך (מנגל בבית משותף, השכרת חדר/ים לשוכר משנה, תליית תמונות, החזקת בעלי חיים, שבירת קירות, קריוקי וכו').

13. **פיצוי מוסכם** – הוסף בהסכם סעיף פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק בו השוכר יהיה חייב כלפיך במקרה של הפרות הסכם מהותיות מצדו.

14. **התייעץ עם עורך דין המתמחה בנדל"ן בטרם תחתום על חוזה.**

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

נקדות למחשבה בניסוח חוזה שכירות

בשעה טובה רכשת דירה. כדי שההשקעה תניב תשואה נאה חשוב למצוא שוכר טוב. לכל שוכר ולכל משכיר צרכים שונים ולכן לא ניתן לבצע הכללה ולהכניס את כל הסעיפים וההגנות לכל חוזה. כל הסכם שכירות סטנדארטי באינטרנט נותן מענה ראוי הן לשוכר והן למשכיר, אבל תמיד כדאי לדעת על אפשרויות נוספות.

1. **גובה שכר הדירה, תקופת השכירות ואמצעי תשלום** – אופן התשלום צריך להיות מקובל על שני הצדדים. אם דאגת לקבל את כל הצ'קים מראש במעמד החוזה, חסכת את הצורך לחפש את השוכר במועד התשלום שסוכם. יש המבקשים תשלום חודשי, דו חודשי, רבעוני או חצי שנתי. יש כאלה המעניקים 5-10% הנחה על תשלום לשנה מראש. יש המעוניינים בהצמדה ויש המוותרים על כך.

2. **קנסות על פיגור בשכירות** – במידה ואינך יכול לגבות את כל הצ'קים מהשוכר מראש, הכנס סעיף קנס על פיגור בתשלום. אל תאפשר איחורים. במידה ויהיה איחור, קבע קנס בסכום הגבוה פי שניים מסך השכירות היומית. במקרה של הפרת חוזה, הטיפול יעבור לפסים משפטיים לפינוי מהיר.

3. **צילום הדירה ורישום החפצים בדירה** – כדי לחסוך ויכוחים ומחלוקות חשוב לתעד את מצב הדירה לפני כניסת השוכר. יש לצלם את הדירה ולרשום את הפריטים שנשארים בה וישמשו את השוכר. יש להתייחס לאופן השימוש בפריטים והשמירה עליהם.

4. **הגנת דמי מפתח** – ציין בחוזה כי השוכר אינו דייר מוגן בדמי מפתח והוא משלם שכר דירה מלא.

5. **הכנסת שוכרים פוטנציאלים חדשים לצפייה בדירה** – עגן סעיף שיאפשר לך החל מחודשיים לפני תום השכירות להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאלים אחרים, בתיאום מוקדם עם השוכר הנוכחי. קבעו יחד כמה פעמים בשבוע ובאלה שעות.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

6. **כניסת הבעלים לדירה** – הוסף סעיף המתיר לך להיכנס לדירה בכל עת שתחפוץ ולכל מטרה, ובלבד שתתאם מראש עם השוכר.

7. **התראה על סיום השכירות** – חשוב שהדירה תהיה מושכרת ברצף. לשם כך על השוכר והמשכיר לסכם על התראה מראש של 60 יום לפני תום השכירות (או מועד מימוש אופציה להארכת השכירות).

8. **תיקונים בנכס ובתשתית** – בדרך כלל חלה על המשכיר חובת תיקון תקלות הנגרמות מבלאי או משימוש סביר אלא אם כן סוכם אחרת. אפשר לסכם עם השוכר על סכום מקסימום להזמנת בעל מקצוע לתקלות מסוימות ללא קבלת אישור מהמשכיר.

9. **החזרת מצב הדירה לקדמותה** – הוסף סעיף הקובע כי בעת סיום השכירות על השוכר לצבוע את הדירה בצבע המקורי ולהחזיר אותה בדיוק כפי שהתקבלה (סתימת חורים, הסרת אלמנטים שהוסיף, פינוי כל הריהוט והציוד שהביא וכדומה).

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

מצאת שוכרים חדשים, מה עכשיו?

כיוון שהדירה אינה מתנהלת בעצמה, צריך גם לנהל אותה. ניהול דירות עלול להיות כאב ראש לא קטן והוא מחייב תשומת לב לפרטים, עוד בשלבי הכנת הדירה להשכרה, איתור השוכרים וחתימת חוזה השכירות (ניסוח סעיפים, תנאים מגבילים ועוד).

לאחר שעברת בהצלחה את שלבי הכנת הדירה להשכרה (צביעה, ניקיון, שטיפה, תיקון ליקויים), פרסמת באינטרנט וקיבלת פניות רבות, איתרת שוכר אידיאלי והכנת חוזה מתאים, אלו פעולות עליך לעשות כדי שהאחריות לתשלומים לרשויות תחול על השוכר החדש?

רישום מונים – במעמד החתימה על חוזה השכירות כדאי לבצע קריאת מוני חשמל, מים וגז בנוכחות השוכר ולרשום את הקריאות בנספח קריאת מונים (עותק חתום לך ועותק לשוכר). כדאי לצלם את הקריאות במצלמה דיגיטלית המציגה תאריך. כעת הגיע הזמן להעביר את שם המשתמש בכל הרשויות הרלבנטיות על השוכר.

מיסי ארנונה – לך עם השוכר למחלקת הארנונה בעירייה. קח אתך את חוזה השכירות ובצע העברת בעלות ואחריות לתשלום מיסי הארנונה. אם יש חוב קודם, יש לשלמו ולהתחיל מאפס. ניתן כמובן לבצע את השינויים הללו ללא הגעה פורמאלית לעירייה ולוודא בהמשך שהשינויים נקלטו, אך רצוי מאוד שההחלפה תתבצע בהגעה של השוכר והמשכיר (או מי מטעמו) לרשות. שים לב: ברשויות מסוימות חלה חובת התשלום על הבעלים גם אם בוצעה העברת בעלות לשוכר. בדוק זאת מראש.

חברת חשמל – בנוכחות השוכר צלצל לחברת החשמל. וודאו יחד שאין חוב על שימוש קודם ושהיתרה לתשלום עומדת על אפס. על השוכר למסור את פרטיו והאחריות לתשלום על צריכת החשמל עוברת אליו.

מים – לך עם השוכר לתאגיד המים המקומי עם חוזה השכירות, וודאו שאין חובות. דווחו על קריאת המים הנוכחית ובצעו העברת בעלות על שם השוכר החדש.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

גז – לך עם השוכר למשרדי חברת הגז וקח איתך את קריאת המונה שעשיתם. קח גם את חוזה השכירות ובצע העברת בעלות לתשלום הגז על השוכר. אם הקריאה נמוכה, ניתן להתחשבן עם השוכר על החלק היחסי ולהמתין לחשבון הבא. רצוי כמובן ליישר קו ולהתחיל מאפס.

ועד הבית – הזמן הטוב ביותר להציג את הדייר החדש בפני ועד הבית הוא בזמן קריאת המונים בדירה. זה הזמן לעשות היכרות בין הצדדים ולוודא שהשוכר כותב לוועד הבית 12 צ'קים חודשיים. גם כאן חשוב לוודא שאין חובות קודמים. כדאי לבקש (בנוכחות השוכר) מוועד הבית לעדכן אותך מיידית אם יש תלונות על השוכר מצד השכנים ואם נצברים חובות.

את העברת החשבונות יש לבצע בכל החלפת שוכרים. לאורך תקופת השכירות עליך לוודא שהשוכרים משלמים את חובותיהם לרשויות ולוועד הבית. שוכרים שאינם משלמים לרשויות לא ישלמו גם לך.
חודשיים לפני תום השכירות (או כל פרק זמן אחר שהגדרת בחוזה) על השוכרים להודיע אם הם ממשיכים לשנה נוספת (אלא אם כן סוכם על סידור אחר). במידה והשוכרים הקודמים אינם ממשיכים, בדוק האם נצברו חובות בחברת החשמל, חברת הגז, תאגיד המים, ועד הבית ובעירייה.

<u>המלצה</u>: רשום את מספרי הטלפון של כל הפונקציות הללו ובדוק בעקביות כל שישה חודשים שהתשלומים מבוצעים.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

עצות של קולגה לתהליך ההשכרה וניסוח החוזה

קולגה וותיק שלנו מתחום הנדל"ן קרא את המדריך והציע לתרום מעט מניסיונו. גם אם חלק מהעצות קשה ליישום, אנחנו חושבים שכדאי לך לקרוא, להכיר ולדעת...
חלק מהטיפים בעמודים הבאים ניתנו גם על ידנו ומופיעים במדריך.

הגיע שוכר שמצא חן בעיניך? נהל עמו שיחת רקע ונסה ללמוד מי הוא. שאל בנימוס על מצבו המשפחתי, השכלתו ומקצועו, מקום עבודתו, מדוע הוא מעוניין לשכור דירה במיקום הזה. נסה להתרשם מהרקע שלו ומאופיו. אם השוכר הפוטנציאלי עבר את הסינון הראשוני, פגוש אותו שוב ובדוק אודות מצבו הכלכלי ואישיותו.

ניתן לחלק את הבדיקות על השוכר לשלוש: חוזק כלכלי, אזרחות טובה ואישיות חיובית. את ההתרשמות מאישיות השוכר תעשה באמצעות שיחה והסתמכות על תחושות הבטן. כדי לוודא שאכן השוכר הוא מי שמציג את עצמו, בפגישה השנייה בקש לראות רישיון נהיגה ותעודת זהות. אם יש לך ספק לגבי אישיותו, בקש שיביא תעודת יושר מהמשטרה.

אל תתבייש לבקש שיראה לך תלושי שכר (כולל של בן/ת הזוג, אם יש). בדוק שאכן מקום עבודתו זהה למה שסיפר לך בפגישה הראשונה. למד על משך עבודתו שם והאם שכרו גבוה יותר מפי שלוש מגובה השכירות.

לפני הפגישה בקש שיביא איתו פנקס צ'קים. בפגישה בקש לצלם צ'ק אחד מהפנקס אותו תוכל לבדוק לאחר מכן וללמוד האם חשבון הבנק שלו מוגבל, האם היו לו בעיות כספיות, ומה ההיסטוריה הכלכלית שלו. אם אתה רוצה להיות צדיק יותר מהאפיפיור בקש שיביא איתו אישור מהבנק שמצבו הכספי טוב.

באינטרנט פזורים חוזי שכירות רבים ומגוונים וחלקם ערוכים בצורה מקצועית וחכמה. יחד עם זאת, לא כולם מכילים סעיפים השומרים היטב על בעלי הנכס. כיוון שכך נסה להשיג חוזה עדכני שנערך על ידי עורך דין ונוסח באופן מקצועי. קרא היטב את החוזה ובדוק שהוא מכיל את כל תנאי השכירות החשובים עבורך והניסוח אינו משתמע לשתי פנים, וזאת כדי למנוע מחלוקות עתידיות.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

סעיפים הדורשים תשומת לב וניסוח מוקפד:

1. **מטרת השכירות** – שאל את השוכר האם השכירות מיועדת למגורים או לעסק. השכרת הדירה למטרת עסק עלולה לגרום בעיות מול העירייה ומול השכנים. השכרת הדירה לעסק עלולה בעתיד בזמן מכירתה לגרור דרישת תשלום מס שבח ולמנוע ממך להשתמש בפטור ממס, וזאת כיוון שאחד התנאים לפטור כזה הוא מכירת דירה ששימשה למגורים ולא לעסק. החוק קובע גם שהשכרת דירה למטרת עסק מחייבת את המשכיר לנכות מס במקור על דמי השכירות ולהוציא חשבונית לשוכר על ההשכרה. במידה והדירה אינה מוגדרת כמשרד, לא בטוח שכדאי לך להשכיר דירת מגורים למטרת עסק.

2. **אחריות לגבי תיקונים** – חלק גדול מהמחלוקות בין שוכרים למשכירים נובע מהגדרת וחלוקת האחריות בין השוכר למשכיר בנוגע לנזקים, תקלות וקלקולים. חשוב להקפיד להגדיר במדויק אלו תיקונים יהיו באחריות השוכר ואלו באחריותך. אם אינך מתגורר בסמיכות לנכס וההגעה אליו לטיפול בתקלה מהווה טרחה רבה, אתה יכול להכניס סעיף המחייב את השוכר לטפל בתקלות בהם חובת התשלום חלה עליך, בכך שהוא יתקשר טלפונית לשלושה בעלי מקצוע ויבקש הצעות מחיר. ההחלטה בבחירת בעל המקצוע תהיה בידיך. בדרך זו לא תצטרך להגיע לדירה בכל תקלה. התשלום לבעל המקצוע יכול להתבצע בהעברה בנקאית כנגד חשבונית, או בתשלום של השוכר והחזרת הסכום על ידך.
חשוב לציין במדויק מי אחראי לתיקון מכשירים חשמליים (אם אתה משאיר כאלה). בדרך כלל מכשירים קבועים יהיו באחריותך (מזגנים, דוד חשמלי וכדומה) ומכשירים ניידים יכולים להיות באחריות כל צד מהצדדים בהתאם לניסוח החוזה.

3. **נספח מסירת הדירה** – הכן נספח שיפרט איזה ציוד נשאר בדירה ומה מצבו, מה מצב הדירה, רישום קריאת המונים השייכים לדירה (חשמל, מים, גז). רצוי גם לצלם את הדירה בוידאו כאשר המסך מציג את תאריך הצילום.

4. **דמי שכירות וביטוח** – כדאי לקחת 12 צ'קים חודשיים עוקבים מראש לכל התקופה. כמו כן כדאי לקחת צ'ק עבור צביעת הדירה וצ'קים פתוחים עבור כל אחד מספקי השירותים (ארנונה, מים, חשמל, ועד, גז). כדאי להתייעץ עם סוכן ביטוח לגבי הסעיפים המתאימים לך, כולל כיסוי ביטוחי כלפי צד ג'.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

5. **אפשרות יציאה מהחוזה** – אם אתה מתכנן למכור את הדירה מתישהו, כדאי שתכניס סעיף המתייחס למצב השוכר במקרה של מכירה. חשוב שתנסח גם סעיפים המתייחסים למצבים בהם אחד הערבים נפטר או עזב את הארץ, או השוכר הוכרז כפושט רגל.
חשוב גם להתייחס לנושא הסאבלט הנפוץ מאוד כיום. אם אינך רוצה שהדירה תושכר בשכירות משנה לאנשים זרים, כתוב בחוזה שהשוכר אינו רשאי להעביר את השכירות ו/או את זכותו לצד שלישי.

6. **ביקורים ובדירה והצגתה לשוכרים / קונים** – הכנס סעיף המאפשר לך לבקר בדירה כדי לעמוד על מצבה, כמובן בתיאום מראש. כמו כן הכנס סעיף לפיו לקראת סוף תקופת השכירות, השוכר חייב לאפשר לך להציג את הדירה לשוכרים החל מחודשיים לפני תום השכירות, לפחות פעמיים בשבוע בשעות הערב, בתיאום מראש. הכנס סעיף הקובע את מדיניות הצגת הדירה למקרה בו תהיה מעוניין למכור את הדירה.

לסיכום, כיוון שהיריעה במדריך קצרה מלהכיל את כל העצות להגנה על בעל הנכס, מומלץ להסתייע בעורך דין או באנשי מקצוע המתמחים בנושא. אגב, לא תמיד חוזה שכירות המכיל את כל ההגנות האפשריות לבעל הדירה, הוא החוזה הטוב ביותר.
לעיתים חוזה פשוט וקצר המכיל התייחסות לנקודות חשובות עשוי בהחלט להספיק לשני הצדדים. שוכרים רבים נרתעים מחוזי שכירות דרקוניים וחד צדדיים ולכן הזמן למציאת שוכר מתאים מתארך והדירה ריקה לפרק זמן ארוך.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

הסדות להשכרה נכונה של הנכס שלך

השקעת הון רב ברכישת הנכס שלך ואתה מעוניין להשכיר אותו לשוכרים מעולים ולתקופה מקסימאלית. ככל שהנכס יושכר ברצף, התשואה שלך תהיה גבוהה יותר. משקיעים רבים טועים כאשר הם מחשבים את התשואה מהשכרת הנכס שלהם. מבחינתם, אם הנכס לא יושכר חודש אחד בשנה כתוצאה מהחלפת שוכרים, הם פשוט מורידים מההכנסה השנתית את החודש הזה. אבל החישוב הזה שגוי. כאשר הנכס אינו מושכר חלה חובת תשלום המיסים על הבעלים. הוא צריך לשלם ועד בית ומיסוי עירוני (ארנונה) ומשכנתא. אם לא תהיה הכנסה שוטפת מהשוכר, כל המבנה התזרימי ישתבש. כאשר אתה מתכנן תזרים מזומנים שנתי מהנכס רצוי להכניס לעמודת ההכנסות 11 חודשי שכירות.
כמו כן בעמודת ההוצאות יש להכניס ועד בית ותשלום ארנונה למשך אותו החודש.

כיצד אם כן תשכיר את הנכס שלך בצורה האופטימאלית?

1. כשמשתמשים בכפפות חשוב להתאים אותן ליד. כך גם עם שוכרים. לפני רכישת נכס להשקעה חשוב להבין מי יהיה השוכר הפוטנציאלי ולהתנהל בהתאם. את הנכס שרכשת במטרה להשכרה לאוכלוסיה מסוימת, כדאי לסדר בהתאם לצרכים של אותה אוכלוסיה.

2. במידה ולא ביצעת חקר שוק לפני הרכישה, חובה עליך לבדוק מה מחירי השכירות בסביבת הנכס שלך לנכסים דומים. אם הנכס שלך מעוצב, תוכל לבקש סכום גבוה במקצת. אל תהיה חזיר כדי שהנכס שלך לא יעמוד ריק.

3. הדירה לא נראית משהו? קצת דקורציה וקוסמטיקה יחוללו פלאים. הוסף פרקט בחדרים, וילונות על החלונות ומנורות דקורטיביות ותוכל לקבל שכר דירה מצוין.

4. התייחס בכבוד וברצינות לשוכר. אם השוכר מתלונן על בעיה או תקלה טפל בה באופן מיידי. הבא אנשי מקצוע טובים כדי לא לגרור את הבעיה.

5. תזמן את מועד התחלת ותום השכירות בהתאם לאוכלוסיית היעד, ורצוי לתקופת הקיץ.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

6. שלושה חודשים לפני תום החוזה בדוק אם השוכר הנוכחי ממשיך. במידה ולא החל לחפש שוכר מתאים (הכנס לחוזה סעיף המאפשר לך להביא שוכרים פוטנציאליים לראות את הנכס במידה והשוכר עוזב).

7. אם יש לך שוכר טוב, שמור עליו. תן לו מתנה בחגים (כן, מה שאתה שומע!!!). אין לך מושג מה תעשה מתנה כזו לשוכר. אם יש צורך בהורדה קטנה בשכר הדירה – עשה זאת.

8. במידה והשוכר חייב לפנות את הנכס לפני תום השכירות, הכנס סעיף לחוזה שבאחריותו למצוא שוכר חדש באותם תנאים. רק במידה ותאשר את השוכר החדש ניתן יהיה לבצע את ההחלפה. במידה ובוצעה החלפת שוכר באמצע התקופה, עגן את תקופת תום השכירות למועד הקיץ (לפחות שנת שכירות).

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

כיצד תימנע מעוקץ של נוכלי נדל"ן?

אחת המשימות החשובות בניהול נכס להשקעה היא הגנה עליו מפני נוכלים המתמחים בעוקצי נדל"ן. במידה והנכס מיועד להשכרה ומצאת שוכרים מהימנים, קרוב לוודאי שמידי פעם תצטרך לתת מענה לבעיות או תקלות העלולות להתרחש בנכס.
מן הסתם תהיה בקשר עם בעלי הנכס וגורמים נוספים כגון: ועד הבית (אם מדובר בדירה), בעלי מקצוע, רשויות וספקי שירותים. אם הנכס שרכשת אינו מיועד להשכרה והוא מתוכנן להישאר פנוי, חשוב שתנקוט בצעדים הדרושים כדי שלא תיעקץ על ידי נוכלי נדל"ן ותגלה ביום בהיר כי הנכס נמכר ללא ידיעתך.

כיצד בעל נכס יכול להישמר מעוקץ נדל"ן?

בעלים של נכס ריק (שאינו מיועד להשכרה) המתגורר בריחוק, חשוף לעקיצת מכירה ע"י נוכלים הפולשים לנכס ומתחזים לבעליו. הדרך להישמר מעקיצה כזאת היא ביקורים תכופים בדירה על ידי נציג הבעלים.

במידה ואין נציג כזה, כדאי לעדכן את השכנים ואת וועד הבית שהנכס ריק, ולבקש מהם עדכון על תנועות חשודות בנכס.
כדאי גם להוציא אחת לשישה חודשים נסח טאבו ולוודא את מצב הרישום בנכס.
דרך נוספת לשמירה על הנכס היא מינוי חברת ניהול שתבקר בנכס בתדירות שנקבעת מראש בין הצדדים. חברת הניהול גם תהיה בקשר שוטף עם וועד הבית או אחד השכנים.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

מה עוד ניתן לעשות כדי להימנע מעוקץ?

נקיטת אמצעי הזהירות הבאים עשויים לעזור לך שלא להתעורר בבוקר בהיר ולגלות אנשים זרים בדירתך הבטוחים שזהו ביתם כחוק.

- אם מדובר בדירה בבניין משותף, אפשר שאחד השכנים יבחין בפולשים (גם אם לא בטוח שיידע שהם כאלה). הדרך הטובה ביותר היא הגעה תכופה לביקור בבניין, הוצאת דואר וכניסה לנכס. כך תוכל להיות בשליטה. הוצאת הדואר על בסיס קבוע תבהיר לנוכלים שאין מדובר בדירה ריקה.

- אם אין ביכולתך להגיע בעצמך לנכס, שלח מישהו מטעמך לביקורים באופן קבוע. צייד אותו במפתח ובקש ממנו להיכנס ולראות אם מישהו ביקר בדירה.

- במידה ומישהו מגיע לביקור תקופתי בנכס חשוב שירשום את מצב מוני החשמל, הגז והמים כבר בביקור הראשון. בכל ביקור חשוב לבדוק אם היה שינוי.

- ועד הבית הוא גורם רב חשיבות בניהול הנכס שלך, חשוב שתכיר אותו ותבקש ממנו עדכון באם הבחין בפעילות חריגה בנכס.

- לאחר רכישת הנכס כדאי שתגיע לבניין ותכיר את השכנים. ברגע שהם ישייכו את הפנים שלך לדירה הספציפית הם יוכלו להיות "תצפיתנים מוסווים".

- בדוק באופן שגרתי את מצב הזכויות בטאבו. בהשקעה של שקלים בודדים אתה יכול להזמין נסח טאבו מהאינטרנט. מומלץ להוציא נסח אחת לחצי שנה כדי להיות בתמונה.

- אין לך זמן או יכולת לעשות זאת לבדך? היעזר בחברה לניהול נכסים שתדאג לבצע את הבדיקות הללו באופן קבוע באמצעות מנהל הנכס. זה עולה כסף אך שווה זהב.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

אין לך זמן רצון או יכולת לנהל את הנכס שלך?

ניהול דירה להשכרה מצריך השקעה של זמן, ואם חשוב לך להשקיע את זמנך בדברים אחרים, קרוב לודאי שפנאי ושקט נפשי יהיו מצרך יקר עבורך.
אם הדירה שרכשת ממוקמת קילומטרים רבים מביתך, כדאי לשכור חברת ניהול נכסים המתמחה בניהול דירות להשכרה שתנהל עבורך את הנכס, תמצא את השוכר האידיאלי ותוריד ממך את כאב הראש הכרוך בניהול הנכס שרכשת.

כדי שתוכל ליהנות מההשקעה שעשית ריכזנו עבורך עצות לבחירת חברה לניהול נכסים.

1. **הגדר מראש את עלות השירות לניהול הדירה שלך** – סכם עם החברה את עלות דמי הניהול שתשלם. רצוי שסכום זה יוגדר באחוזים כדי שלא תצא נפסד. אם קיבלת הצעה לנהל את הנכס שלך ללא כל תשלום הרי זו תופעה מבורכת, אך כדאי שתנסה להבין מה האינטרס של חברת הניהול וממה היא מרוויחה.

2. **עלות קבועה לכל משך השירות** – חשוב שבבואך לסכם את גובה דמי הניהול שתשלם, יובהר כי המחיר יהיה קבוע לכל תקופת השרות ולא ישתנה מכל סיבה שהיא. סיכום על תשלום אחוז קבוע מדמי השכירות יאפשר לך לדעת במדויק את העלות עבורך.

3. **חברה קטנה, שירות אישי** – אם אין לך בעיה להיות לקוח אחד מתוך אלפי לקוחות של חברות הענק, התעלם מעצה זו. אם אתה רוצה לקבל שרות אישי ומהיר, כדאי לבחור בחברת ניהול קטנה שתכיר אותך ואתה תכיר את הנפשות הפועלות בה.
ידוע שנדל"ן הוא עבודה עם אנשים ולכן, כדי לקבל שירות מהיר איכותי אישי וחם כדאי לבחור חברה קטנה שתטפל בנכס שלך.

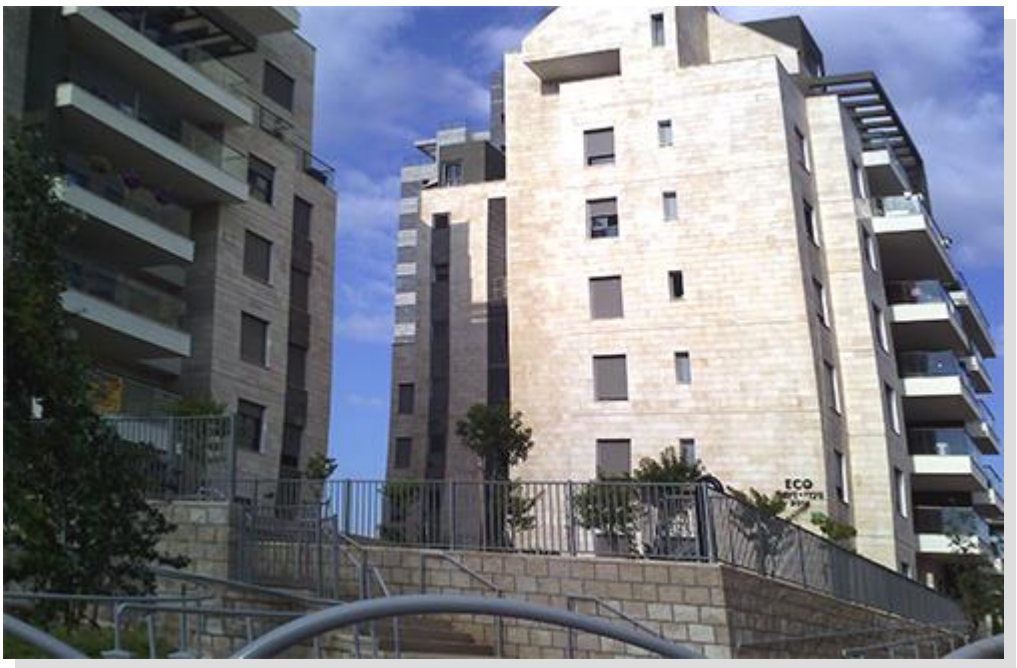
4. **הסכם בלתי כובל** – כולנו מכירים את התחושה כשאנחנו סוגרים עסקה טובה – אנחנו שמחים ומאושרים. אם קיבלנו את מה שהובטח לנו, השמחה תישאר. אם ההבטחות שקיבלת מחברת הניהול אינן מתקיימות, חשוב שתוכל להתנתק מההסכם בקלות. בחר חברת ניהול שאינה כובלת אותך בהסכם ארוך טווח.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355

חתום רק עם חברה המאפשרת לך להתנתק מהשירות במהירות וללא קנס ועונש. אין סיבה לחתונה קתולית. מקובל שאם חברת הניהול מצאה עבורך את השוכר ולאחר פרק זמן החלטת להתנתק ממנה, עליך לפצות אותה ביתרת הסכום השווה לחודש שכירות בשנה (תחליף לעמלת מתווך למציאת שוכר) או ביתרת עמלת הניהול שהייתה אמורה להיות משולמת לשנה, הגבוה ביניהם.

5. **עדכונים תקופתיים** – חשוב להגדיר בהסכם הניהול האם תרצה להיות מעודכן ולקבל דו"חות תקופתיים שיספרו לך על ההכנסות וההוצאות בגין ניהול הנכס. אם תרצה שלא לשמוע על הדירה אלא רק ליהנות מההכנסות, ציין זאת בהסכם. מקובל לקבל דו"ח אחת לרבעון.

6. **תמונה שווה אלף מילים** – אם אתה חי בחו"ל או במרחק גיאוגרפי גדול ואינך מעוניין לנסוע לנכס שלך כדי להתרשם ממצבו, סכם עם חברת הניהול על צילום תקופתי של הנכס שלך בוידאו כך שתוכל להתרשם במו עיניך ממצב הנכס. כמובן שחשוב לעדכן את השוכרים על כך. רוב השוכרים אינם אוהבים את החדירה לפרטיות בתקופת השכירות ולכן יש לקבל מהם הסכמה מראש ועיגון האופציה הזו בחוזה השכירות.



© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http:/Renthouse.co.il
טל: 054-2268355

שירותי הניהול שלנו

ניהול הנכס והשוכרים על ידי הבעלים, בעיקר כאשר הם גרים רחוק מהנכס, הוא פרוצדורה לא פשוטה ולכן כדאי להיעזר בחברה לניהול נכסים. **רנטהאוס** תשמח לנהל את הנכסים שלך, ותעשה זאת במסירות ומקצועיות כאילו היו שלה. רנטהאוס מטפלת בכל האספקטים של אחזקת הנכס, בין אם הוא מושכר או בין אם הוא פנוי. השירות מתבצע באופן אישי והוא מסיר כל דאגה מבעל הנכס.

הטיפול בנכס כולל איתור וסינון שוכרים, סגירת חוזה, תיקונים בשעת הצורך, תחזוקה שוטפת, התנהלות מול ועד הבית והרשויות השונות, גביית כספים מהשוכרים והעברתם לבעלי הנכס, התערבות משפטית כשצריך, מציאת שוכרים ועוד. חלק מהשירותים כרוכים בתשלום לבעלי המקצוע. כל פרטי השירות שלנו מופיעים באתר החברה.

השירות לניהול נכסים מושכרים (או פנויים) מקיף את כל הצדדים הקשורים באחזקת נכס הלקוח, ולא משנה אם מדובר בנכס פרטי או עסקי – הטיפול שלנו חוסך לך כאב ראש וזמן. שירותי הניהול ניתנים לדירות, בתים פרטיים, משרדים וחנויות והוא מרכז את כל ההתעסקות מול שוכרים ומול בעלי המקצוע, הרשויות ועוד.

אם יש לך נכס (או מספר נכסים) בישראל, צור איתנו קשר ונשמח להיפגש איתך בנכס וללמוד על הדרישות שלך לניהולו. אם אינך מתגורר בישראל ואין באפשרותך להגיע לפגישה נשמח לשוחח איתך בטלפון, להתכתב במייל או באמצעים דיגיטליים אחרים.

מקווים שנהנית מהקריאה ולמדת דבר או שניים...

יש לך הערות לגבי המדריך? שלח לנו בדואר האלקטרוני או צלצל.

© כל הזכויות שמורות ל"רנטהאוס ניהול נכסים"
contact@Renthouse.co.il | http://renthouse.co.il
טל: 054-2268355