

## דירות בפרפריה מידע והמלצות

ראשית כל תפלתנו שע"י הדברים הנ"ל נוכל לעזור לכמה שיותר אנשים להגיע לאפשרות לדירה משלהם מתוך הרחבת הדעת ושמחה וללא עגמות נפש מיותרות.

בדורנו- המציאות של דירה להשקעה היא תקוותם של רבים שרק ע"י כך יכולים להגיע לדירה משלהם והדבר בברכתם ובעידודם של רבים מגדולי.

כל מטרתנו בקובץ זה היא לעזור על הנקודות הראויות לתשומת לב, ולהציל אנשים מעוגמת נפש ואובדן כספם מחמת מידע חסר/ או לקוי ולא ח"ו להרפות ידי המבקשים לקנות לילדיהם דירה בהרחבת הדעת ובפחות עול כספי.

בתפילה שהדברים יהיו מובנים ויתנו לקוראים כלים ומידע ולא תצא תקלה תחת ידינו.

### חשוב מאוד!!

כל המידע שלפניכם הינו לקט של ספורים ועובדות מתוך השטח של אנשים טובים שרצו לחלוק עמכם את ניסיונם. ועל כל אחד ואחד לעשות את הברורים המתאימים לו ולהגיע למסקנות הטובות עבורו.

כדי להבין את הדינמיקה של דירות להשקעה בפרפריה יש להבין כמה נקודות חשובות:

1. **לרוב מדובר בדירות ישנות**- הווי אומר שיתכן מאוד שיש ליקויים בדירה וכן בלאי טבעי בקצב מהיר לדוגמא: בעיות בצנרת אינסטלציה וכו', סדקים בקירות ובעיות באיטום ונפילות חוזרות ונשנות של טיח מהתקרה, וכו'.
2. **לרוב מדובר באזורים פשוטים**- סיבת המחיר הזול של הדירות נעוץ לרוב בכך שהדירה ממוקמת באזורים חלשים מבחינה סוציו אקונומית, אוכלוסייה וכו'....
3. **הריחוק מן המרכז**- כאשר בעלי הדירה גרים במרכז הארץ קשה מאוד לנהל את הדירה הרחוקה שבד"כ זקוקה לתחזוקה שוטפת- החל מנושא התיקונים ועד לנושא השוכרים- ללא איש קשר שגר באזור ויוכל לעזור בהתנהלות.
4. **שוכרים**- בעיית השוכרים היא נושא בפני עצמו המצריך זהירות רבה והרבה ס"ד.

לאחר שהבנו את הנקודות הנ"ל נוכל לעבור לפרוט הפתרונות (שישנם ב"ה) וע"י מודעות וערנות תוכלו בעז"ה לבצע את ההשקעה הנכונה לכם מתוך מבט מפוקח וערני ומעל הכול- תפילות לס"ד

### איך יודעים באיזה אזור כדאי לקנות?

1. **לעולם! אבל לעולם! אתם לא קונים דירה ע"פ המלצת המתווך בלבד!**, כאשר אתם מקבלים הצעה של דירה אתם מבררים עליה כמו בשידוכים- מחפשים אנשים המוכרים לכם/ שאתם סומכים עליהם- הגרים באותו אזור ומקבלים מהם המלצות על הדירה שברצונכם לקנות. ישנם ערים שבהם ההבדל בין בניין לבניין הוא כמשמייים וארץ!!
2. **הגיעו בעצמכם לשטח**- תגיעו בשעות שונות, הסתובבו ברחובות, נסו "לנשום" את האזור, היכנסו לבית הכנסת המקומי, דברו עם תושבים רבים ככל האפשר, תדפקו אצל שכנים, צלמו את הדירה והראו לקרובים- ועשו הכול כדי לקבל את המידע הרב ביותר על האזור/ השכונה/ התושבים/ המנטליות וכו'.... וכן באם הוא מקום מפותח עם חנויות ותחבורה נגישה

**(ספורים רבים מידי וכואבים תארו מתווכים שהמליצו על אזור מסוים בהבטחות קוסמות- ולמפרע התברר שמדובר באזורים קשים ומחמת כן קשה היה להשכיר את הדירה וכמובן שהיה צריך להתפשר רבות גם במחיר ההשכרה)**

3. **התחרדות-** לעולם אל תאמינו לסיפורי התחרדות למיניהם המושמעים מפי המתווך- בררו זאת מפי תושבי המקום החרדים- הם מכירים את השטח בצורה הטובה ביותר.

4. **מתחרד?-** יש לדעת שהמושג מתחרד הוא שטח אפור שנתון לפרשנות רבה ולדוגמא כשהמתווך\ השכן מספר לכם בהתלהבות על אזור ושכונה מתחרדת לפעמים כוונתו לשכונה שבה יש שני תושבים חרדים בקצה השכונה או בניין שיש בו דייר אחד חרדי מתוך למעלה מ20 דיירים בבניין! או שיתכן וכוונתו לתושבים עם כיפה של שבת...

5. **רבים מן הממליצים המליצו לקנות דירה באזור בו תרצו לגור באם תחליטו לעבור בעצמכם לפרפריה:**

- מניסיון זוגות רבים חפצים לעבור בהמשך לדירה שלהם וכאשר הדירה ממוקמת באזור חרדי/ מתחרד נושא המעבר הופך להיות קל יותר.
- לרוב באזור בו תרצו לגור- גם תמצאו שוכרים מהוגנים יותר והאזור עצמו מדורג מבחינה סוציו אקונומי במצב טוב יותר.
- קרבת מוסדות הלימוד של הילדים לדירה וכן באם יש באזור מטפלות ומשפחתונים גם חנויות ותחבורה נגישה הם שיקול חשוב

### **איזו דירה מומלצת לקניה?**

כמו שכתבנו- רוב הדירות באזורים אלו הן דירות ישנות, ולכן:

1. **ככל שההצעה נראית "נוצצת" יותר- היו חשדניים...** למה הדירה משופצת? האם שיפוץ קוסמטי מחביא תחתיו ליקויים עמוקים יותר? שמעתי על כמה מקרים שקנו דירה משופצת, ותחת הריצפה החדשה והיפה היה צנרת ישנה ורקובה שאילצה אותם לפרק הכל! נסו לברר אצל שכנים באם אפשר, האם יש אצלם נזילות והאם ידוע להם על ליקויים.

2. **הגיעו בעצמכם לדירה-** וערכו "בדיקת חמץ"... תעברו על הקירות, ועל התקרה תראו שאין סימני נזילות וכד', פתחו ברזים, בדקו הרחבות בניה אם ישנם, לפעמים בתפר ההרחבה יש סדקים בריצפה או בתקרה שדורשים איטום חוזר ונשנה והדבר קריטי בעיקר בדירת גג, וכו... ונסו להרגיש את רמת התקינות של הדירה. הדבר חשוב שכול שהדירה תדרוש תחזוקה וכן באם היא גם נראית ישנה ומוזנחת יהיה יותר קשה להשכירה וגם המחיר יהיה בהתאם (הדבר חשוב ובפרט למי שמתכנן לקחת משכנתא וכדלק') לפעמים מומלץ באם אפשר להביא עמכם בעל מלאכה/ שיפוצניק שיבדוק יחד עמכם את הדירה

3. **דירות גג-** מכיוון שהדירות ישנות הבעיות מצויות מאוד בדירות גג בהן קימות בעיות של אטומים, נזילות וכו... שהן בעייתיות גם מצד המגורים בדירה וגם מצד הקושי לאסוף כסף מן השכנים לצורך הזיפות והתיקונים (שכל דיירי הבניין חייבים בהם ע"פ ד"ת והחוק להבדיל) ובפרט באם אתם לא מתגוררים שם והשכנים לא מכירים אתכם.

4. **דירה בקומה גבוהה-** דירה בקומה גבוהה (כשארן בבניין מעלית) בד"כ קשה יותר למצוא לה שוכרים ושמעתי ממתווך שעדיף דירה קטנה יותר וכו' באם היא בקומה נוחה יותר

5. **דירה גדולה-** לפעמים מקבלים הצעה טובה של דירה גדולה ( ארבעה חדרים ויותר..) וזה נראה מפתה... אך חשוב לבדוק האם זאת דירה שעוברת לשוכר- האם ישנו היצע של שוכרים בעלי משפחה המעוניינים בכזה גודל ומוכנים לשלם עליו מחיר גבוה יותר, והדבר ק"ו באזור חילוני. ובד"כ הקושי במציאת שוכרים ודמי השכירות שתוכלו לגבות בעבורה לא מצדיק את ההשקעה הכספית הנוספת בדירה גדולה יותר

6. **דירה מחולקת-** משקיעים רבים קונים דירה גדולה ומחלקים אותה ל 2 יח' ובכך מקווים להגדיל את התשואה.

**חשוב מאוד לדעת!!!-** לרוב אין התרי בניה לחלוקה שכזו ובכך בעלי הדירה נתונים ל"סחיטה" מתמדת מצד השוכרים שמאיימים שילשינו לרשויות על הבניה הלא חוקית באם לא יורידו משכר הדירה וכד' (וכבר ארע שהשוכרים הלשינו ע"כ בשביל הרצון לנקום וכד' וכמובן שלאחר

שהעירייה חייבה לפרק את הפיצול והשוכרים הוכרחו מחמת כך לעזוב את היחידה, הם תבעו פיצויים ודמי הפרת חוזה ועוד...

וכן באזור שמתגוררים חילונים וכד' מצוי מאוד שהם מלשינים ע"כ לעירייה. ובאזורים רבים העיריה אכן מחמירה מאוד בעניין זה ואף מפרקת את הבניה הלא חוקית- (ע"ח הבונה כמובן) והנזק הכספי הוא עצום! מעבר לעוגמת נפש. וכן יש לבדוק אם יש ביקוש באזור זה לדירות קטנות (הדבר תלוי בכמה דברים וצריך להתייעץ ע"ז עם אדם אמין שמכיר את האזור)

7. **משכנתא**- חשוב מאוד לבדוק האם יש אפשרות לקבל משכנתא על הדירה. ישנם קונים שגילו רק לאחר חתימת החוזה שאין אפשרות למשכנתא או שמחמת כמה סיבות הבנק מוכן לתת משכנתא נמוכה ממחיר הדירה כפי שנמכרה (מצוי בדירות בבניינים ישנים ובפרט לאחרונה בעקבות החשש מקריסת בנינים עקב התיישנותם, שמאי הבנק לא לוקחים ובהרבה מקרים מסרבים לתת משכנתא או שמוכנים לתת אבל בריבית גבוהה מאוד) והנזק הכספי מביטול חוזה וכו' הוא גדול, ולכן באם רוצים לשלם את כל התשלום על הדירה ממשכנתא רצוי להתייעץ עם שמאי לפני חתימת החוזה באם ערך הדירה תואם לציפיות לקבלת ההלוואה מהבנק

### **דרך מי קונים את הדירה?**

בדירה כמו בשידוכים- לעולם לא סומכים רק על המתווך!!! מתווך שנראה "משלנו" גם אם יש לו זקן ופאות ארוכים.... זה עדיין לא מוכיח על ישרות ואמינות.

1. ישנם מתווכים רבים יראי שמיים אשר עושים מלאכתם באמונה אך ישנם רבים מאוד שלא! ראשית כל בררו על המתווך בעצמו- ורצוי אצל לקוחות רבים ככל שניתן. חשוב לזכור שגם לשקרן הגדול ביותר יש הצלחות מידי פעם....
2. כמו שאמרנו- בררו על הדירה גם עם תושבי המקום.
3. **מחיר הדירה**- כאשר אתם סוגרים על מחיר עם המתווך נסו לדבר גם עם המוכר בעצמו! פעמים רבות המתווך נוקב בסכום גבוה בהרבה מערך הדירה ולוקחת את ההפרש לעצמו- וחץ מההפסד המידי באם אח"כ תרצו למכור את הדירה תקבלו הרבה פחות באופן יחסי ממה שנתתם תמורתה בקנייתה, בשיחה קצרה עם בעל הדירה תוכלו לעלות על התרמית ואז להתמקח ולשלם הרבה פחות (פעמים רבות המתווכים ימנעו מכם גישה אל בעל הדירה- במקרה כזה היו חשדניים ונסו לברר אצל תושבי המקום מהו שוויה המוערך האמיתי של דירה באזור, וכן יש אפשרות דרך אתרי העיריות ואתר יד 2 לבדוק פרוט העסקאות והמחירים שנעשו לאחרונה בכל אזור)

### **איך מתנהלים עם הדירה ביום יום?**

1. **מנהל נכס** - כאשר אתם גרים במרכז והדירה בצפון/ בדרום נושא הטיפול בדירה הופך להיות מורכב במיוחד בכל הנוגע לטיפול שוטף של תחזוקת הדירה. קשה למצוא בעלי מקצוע אמינים כאשר אינכם בשטח... כדברי חז"ל: "הרוצה לאבד ממנו ישכור פועלים ואל ישב עמהם..." וגם יתכן מאוד שהשוכר לא "מדייק" כאשר הוא מתאר את הליקוי בדירה (וכמובן שבגלל זה הוא דורש להוריד במחיר השכירות וכידוע...) לכן ההמלצה של רבים היא לשכור מנהל נכס שתפקידו לראות ולבחון כל נזק אם הוא קיים, ואיך צריך לתקנו, כמו כן הוא גם אחראי להביא בעלי מקצוע ולוודא שהם מתקנים זאת כראוי. (לרוב יש להם בעלי מקצוע קבועים ולכן המחיר זול יותר)
2. בתחום אחריותם לדאוג להבאת שוכרים (יש לברר עם זה כלול בתשלום הקבוע או אחרת) ויש שדואגים להביא רק שוכרים הנראים כהגונים עם יכולות תשלום מוכחות וללא עבר של פיגור בתשלומים וחובות

3. גם בנושא גביית התשלום מהשוכר יש להם מעלה, ובפרט עם שוכר שמפגר בתשלום היות ובדרך כלל יש להם ניסיון בדרכי הפעולה הנדרשים, ובפרט בחברות גביה שעובדים ביחד עם עו"ד

ישנם אנשים פרטיים שמתעסקים בכך, וישנם חברות המתמחות בנושא זה.  
אולי תחשבו שמדובר בהוצאה מיותרת- אך מניסיון (מר) של רבים מדובר בהשקעה משתלמת שיכולה לחסוך לכם הרבה כסף, כאב לב וזמן יקר שמתבזבז בניסיון כושל לנהל את העסק מרחוק.

4. **קבלות- חשוב מאוד!!!** בררו היטב על מנהל הנכס שאתם לוקחים וקבלו המלצות מכמה שיותר אנשים!! (ישנם מקרים שהתברר שהמנהל המציא תיקונים שצריך לעשות וכמובן שדמי התיקונים וכו' שולשלו לכיסו...או שסיפק מוצרים יד שניה למרות שסוכם וקבל מבעלי הדירה תשלום עבור מוצרים איכותיים וחדשים) וישנם מנהלי נכס המסרבים להתעסק באם דורשים מהם הבהרות וכו' והדבר אומר דרשני- **היו חשדניים בקשו קבלות והוכחות!** ובאם הכל מתנהל ב"שחור" לכה"פ תבקשו לראות תמונות מהמזקים והתיקונים, והטוב ביותר לפעמים גם להראות נוכחות בשטח (בהמשך מובא עוד המלצות ואזהרות לעניין מנהל נכס)

5. **כסף לזמני חרום-** השכרת דירה היא ענין דינמי. ולעיתים בין שוכר לשוכר נוצר פרק זמן בו הדירה עומדת ללא שוכרים בעוד המשכנתא אצלכם יורדת... כמו כן יתכנו תיקונים משמעותיים בדירה שעלולים לעלות לכם סכום משמעותי. וע"כ כדי שלא תגיעו מופתעים לזמנים אלו ותישארו עם "בור" כלכלי, הניחו לכם בצד סכום מסוים שיכול לכסות שכירות של חודש/ חודשיים וכו... כדי שבזמנים מאין אלו תוכלו להשתמש בכסף ולא להיקלע לסחרור כלכלי שיגרם לכם להחליט החלטות פזיזות ולהתפשר על שוכרים פחות מומלצים....

### **למי משכירים את הדירה?**

נושא השכרת הדירה הוא פרק בפני עצמו שדורש ס"ד דשמיא רבה ואף פעם לא להפסיק להתפלל!

1. **בעלי משפחה-** עדיפות גבוהה יש להשכיר את הדירה לבעלי משפחה או לכל הפחות לכאלו שעובדים בעבודה קבועה ומסודרת ולא לבוודדים מפוקפקים או לכאלו שאין להם עבודה והכנסה קבועה.

2. **בררו על השוכר-** כאשר אתם משכירים דירה לאדם נסו לברר עליו כמה שיותר:

- היכן גר קודם? למה עזב?
- היכן עובד? כמה משתכר?
- בקשו פרוט עו"ש ותלושי משכורת
- בדקו האם יש עיקולים על החשבון (אפשר לבדוק זאת בקלות דרך בנק ישראל)
- היו חשדניים- אם משהו לא "מריח" לכם- אל תהססו מלברוח מהעסקה..... הרבה יותר קל לא להשכיר את הדירה מאשר לסבול את העגמות נפש כשצריך להוציא שוכר מן הדירה כשהחוק בד"כ מסייע בעדו, ותהליך ההוצאה מהדירה של שוכר גם באם הוא לא משלם הוא הליך משפטי יקר ומתיש.

3. **תשלום-** לא מקבלים שום אמצעי תשלום מלבד צקים!!! לעולם אל תאמינו לסיפורי העברות כספים, תשלומים במזומן, הוראות קבע וכו'... וכן דאגו שיהיה ברשותכם צ'ק ביטחון.

4. **ביטוח שכירות-** לכל מי שחושש מסיבוכים בנושא תשלום השכירות וכד' יש אופציה לרכוש פרמיית ביטוח לנושא זה והם אחראים לשלם על כל אי תשלום וכד' (התשלום החודשי לביטוח גבוה יחסית אך יש אנשים שמעדיפים את הקרן בטוח) יצוין שאין לנו עוד ידיעה ופרטים בנושא זה.

5. **הבאת והחלפת שוכרים-** כאשר אתם שוכרים מנהל נכס- תפקידו להביא לכם שוכרים לדירה ולדאוג לגביית התשלום

- **היו ערניים!** היו מקרים שהמנהל דיווח שאין שוכרים בדירה ושלשל את דמי השכירות שגבה מהשוכרים- לכיסו. לכן חשוב מאוד באם יש חשד לבדוק את הדברים, להראות נוכחות בשטח ולהתעניין.

• **חשוב מאוד** - כאשר עזב שוכר את דירתכם נסו גם אתם להשיג שוכרים חדשים (אפשר גם דרך אתר יד 2 ועוד) ואל תסמכו רק על מנהל הנכס או מתווך שיקבלו את חלקם בדמי התיווך גם באם יביאו שוכר רק לאחר חודש- חודשיים.... עבורכם כל חודש שהדירה ריקה = הפסד!

6. **תשלום למנהל הנכס** - בד"כ התשלום למנהל הנכס הוא חודש שכירות בשנה- דאגו לברר מה קורה במקרה שמתחלף שוכר באמצע השנה- האם תחויבו שוב בשכר תיווך נוסף באותה השנה? ובאופן כללי חשוב להגדיר בדיוק את תפקידו של מנהל הנכס ולעגן את הדברים בחוזה מסודר.

7. **העברת תשלומים** - שימו לב שכל התשלומים: מים, חשמל, גז וארנונה עוברים ע"ש השוכר. וכן אם אתם מחדשים חוזה שכירות- דאגו לעדכן את רישומי הארנונה בעירייה בכך!! יש עיריות שמבחינתם ברגע שנגמר החוזה הנמצא ברשותם- האחריות לתשלומי הארנונה עוברת אליכם!!!! (אתם יכולים לגלות אחרי שנים שהשוכר לא שילם, ולמרות שהעירייה לא טרחה לעדכן אתכם אתם ערבים לתשלומים הללו ולא תוכלו למכור את הדירה כל עוד לא תסלקו את חיובי הארנונה המצטברים ובתוספת ריביות עתק! אומנם במקרה וח"ו כך ארע יש מקרים שבהם יש פתרונות ויש להתייעץ עם עו"ד)

**חשוב מאוד!** גם אם בחוזה כתוב שהחובה מתארך אוטומטית אחרי שנה- ענין זה לא תקף מבחינת חלק מהעיריות הנ"ל ועליכם להמציא להם חוזה שכירות חתום למשך כל התקופה מחדש!!

### **הבהרה חשובה:**

ערכנו כאן את כל הנקודות והנושאים שעליהם צריך לתת את הדעת. זה לא אומר שתתקלו בכל אלו בקניית דירתכם וסביר להניח שבאופן כללי "העסק ירוץ".

כל מטרת קובץ זה הינה לעורר מודעות נרחבת ככל שאפשר לבעיות העלולות לצוץ (לעיתים מחוסר ידע מקדים) ואת הפתרונות לכך.

והעיקר אל תשכחו להרבות בתפילה שתשרה בכל מעשה ידיכם ס"ד וברכה!

## **ספורים מהשטח:**

ערכנו כאן מגוון של ספורים ועדויות ששלחו לנו אנשים ע"מ שתוכלו להתרשם באופן בלתי אמצעי מהספורים שעולים מן השטח

1.

יש לי ניסיון רב בקניית דירות והשכרתם: המסקנה שלי: במקום לתת אלף עצות ולהמשיך לבלבל את הקונה המצוי יש לי כלל אחד ברור ופשוט:

### **קניית דירה זה כמו בשידוכים:**

א. לא סומכים על השדכן בעיניים עצומות בכלל, במיוחד כשהשדכן הוא לא חבר קרוב מאוד או בן משפחה אלא סתם יהודי חרדי, הוא הדין ויותר נכון שבעתיים לא סומכים בעיניים עצומות על המתווך בכלל גם אם הוא חרדי [בפרט שכל מתווך שיש לו מכשיר לא כשר הוא כבר בחזקת טרף גם אם חזותו חרדית]. ולכן:

ב. כמו בשידוכים שמבררים אצל כמה אנשים ומצליבים מידע, כך גם בקניית דירה מבררים אצל כמה מתווכים ושכנים חרדים שגרים במקום, כיום יש בכל מקום חרדים תמצא אותם ותברר, ואם לא מצאת אז זה כמו בשידוך אם אתה לא מכיר מישהו שאתה יכול לסמוך עליו אתה לא ניגש.

ג. אם קשה לך לברר על המקום וכו', יש אפשרות לברר על המתווך אצל הרבה אנשים שהתעסקו איתו ומצאוהו נאמן ומקצועי, [לא מספיק המלצה מאדם אחד או שנים, בל נשכח שגם השקרן והלא מקצועי עושה לפעמים גם עסקאות טובות].

ד. בשידוכים אחרי שהחלטתם ללכת על זה, נפגשים האבא והבחורה עם הבחור, הוא הדין כאן כשהחלטתם שהמקום והרחוב מתאים לכם, מגיעים לדירה בודקים היטב עד כמה שהיד משגת ולא מתעצלים כלל וכלל, בודקים נזילות דלתות תריסים וכו', שכנים, וכו', כמה שאפשר מצלמים ומראים לאחרים וכו'.

**כמובן מאליו העיקר: להתפלל הרבה שתהיה סייעתא דשמיא בכל מעשה ידינו**

2.

שלום רב ,

בעניין דירות להשקעה

אני מכירה מקרוב ממש אצל בן משפחה

שרכש דירה להשקעה בצפון

דירה (שזה בעצם היה דירה מחולקת ל-2 ) שהיו איתה הרבה בעיות להלן כמה מהם :

1.רק לאחר חתימת החוזה התברר שלא ניתן לקחת עליה משכנתא

-זה באמת משהו שהיה צריך לבדוק היטב לפני כן.

2.מיקום הדירה באזור חילוני ופחות מוצלח ולכן קשה למצוא שוכרים

3.אחד מהשוכרים אינו משלמים שכירות

4.בעל הדירה גר במרכז כך שאינו יכול להיות זמין לתיקונים ובעיות שיש בדירה

5.הדירה רשומה ע"ש ילדו של בעל הדירה,והבעיה של דירה שניה במקום שתהיה להורה יש

עכשיו לילד

6.מחיר 2 הדירות הינו כמו מחיר יח"ד אחת בעירו של המשקיע עם אותו הכנסה של שכירות

משתיהן יחד

רק שזה יותר קרוב, שוכרים חרדיים, והתעסקות עם דירה אחת וכו'

מסקנות :

1.רצוי להתייעץ עם יועץ נדל"ן -על מנת לעשות את ההשקעה נכונה

2.לברר היטב לפני לגבי, משכנתא, שכנים, סביבה חרדית/-חילונית

3.מי הם השוכרים של הדירה? למרות שאף פעם א"א לדעת מי ישלם ומי לא .

4.להתפלל לעשות השקעה נכונה וטובה

3.

שלום,

ברשותנו דירה להשקעה מחולקת בצפון הארץ,

בגלל שהדירה מחולקת בחלוקה לא רשמית, אנו נאלצים שוב ושוב להתפשר מול שוכרים, ונתונים תמיד תחת איום של הלשנה, ישנן הרבה דירות שקיבלו צו פירוק על החלוקה לאחרונה.

כמו כן כאשר רוכשים דירה המתווך מציג תשואה אפשרית,

אך במקרים רבים מדובר באזורים עם אוכלוסיה לא סימפטית, שמסבה עוגמת נפש רבה בתקופת השכירות.

נשמח לקבל ריכוז המלצות.

תודה רבה!

4.

שלו' רב ותודה על היוזמה הנפלאה

גם אנו קנינו דירה להשקעה בחיפה לאחר שהמתווך (עם זקן ארוך ופאות מסולסלות) לחץ וטען שהדירה במצב מצוין, ובוודאי שבנקל נצליח להשכירה ובמחיר נאה היות שהיא במקום שמתחיל להתחרד מאוד, וכבר כעת החילונים בורחים ואוטוטו המחירים שם יקפצו 'וכו' ו'וכו' ושבאנו לא סוגרים כעת, כבר יש אחרים שיחטפו וירוויחו וכו' תכל'ס קנינו את הדירה ואז התברר שהמקום אכן מעורב ומגוון אבל רק ברוסים אתיופיים ואפ'י ערבים ואין שום תהליך התחרדות והשכנים בורחים רק בגלל הפשע ששורר שם. הדירה הייתה ריקה 9 חודשים וכשנשברנו והתחלנו להשכיר למי שהיה שכן רצה לשוכרה, השוכר לא שילם את דמי השכירות כלל, ורק לאחר שנתיים לאחר הליך משפטי יקר ומייסר הצלחנו להוציאו (ללא שהצלחנו לגבות ממנו שקל!) בנוסף התברר שהבנין שהוא ישן צריך תחזוקה רבה ויקרה בשביל תקינותו אני יכול להוסיף עוד ועוד אבל כמדומה שאת העיקרון הבנתם בצער רב ושוב תודה על היזמה שבוודאי תועיל

5.

אנו מתווכים בצפון ששמענו אף אנחנו מאחרים על מקרים שכאלה בתור מתווך אני ממליץ  
א. לקנות דירה אך ורק באזור שאתם עצמיכם הייתם רוצים גרים בו (אילו הייתם נאלצים לעבור דירה) עדיף אזור שכבר מתחרד ולא אזור שאולי בעתיד יתחרד  
ב. מנסיון שלנו פעמים רבות אנשים נקלעים למצוקה כלכלית ובאים לגור בדירה שרכשו להשקעה בעיקר זו"צים  
ג. תתיעצו עם אנשים שגרים באזור שאתם הולכים לקנות ותמיד תבקשו חוות דעת נוספת הן על האזור והן על המתווך (ואנו לא מפחדים בתור מתווכים לתת כזו עיצה כי כואב לנו לראות אנשים שהולכו שולל)  
ד. מתווך שמלחיץ בצורה לא סבירה תבדקו היטב המשתדלים לשאת ולתת באמונה מתווכים מהצפון

6.

בס"ד

יישר כח על היוזמה החשובה  
עם זאת נא לשים לב שחלק גדול [להערכתי] של קוני הדירות מאוד מאוד מרוצים מההסדרים, וזו הדרך כמעט היחידה להגיע לדיור במחיר שפוי  
אני אישית ממליץ מאוד על מתווכים מסויימים [ומכיר עוד כמה], שעושים מעל ומעבר [ל3 הילדים הראשונים קנינו באיזור המתחרד לידינו, ל3 הבאים בצפון ואנו מרוצים פי כמה, כאן אתה מתעסק בעצמך עם אנשים ולא תמיד מרוצה מזה, וכאן יש מישהו שעושה זאת עבורך בנאמנות ובאחריות]  
חשוב מאוד לא ליצור פחד בציבור מאחד המסלולים הנגישים ביותר להגיע לדירה [כמובן עם הזהירות המתבקשת מאנשים שמנצלים זאת, ומטעויות שאפשר למנוע מהמשקיע בעצמו – לפני כמה חודשים היינו במקום והוצע לנו ע"י מישהו לקנות את דירתו – דירה מחולקת ל3



כשאף אחת מהן אינה מושכרת [החשמל מנותק], האב של הבעלים שיפץ את הדירה בעצמו [ונראה מצויין], מתברר שהם חשבו שיכולים להשכיר בשלט רחוק מאיזור המרכז, וכשהגיעו לתקופה אישית עמוסה הכל נפל [לא יודע מה היה בתקופות האחרות] – המתווכת שהייתה איתנו לקחה את הדירה לטיפולא ואמרה להם שלפני הכל היא תדאג שהדירות יהיו כעת מאוכלסות רק כך הם יצליחו למכרן בקיצור אולי ראוי לכנס גם המלצות חיוביות ולא רק לדווח על כשלים

7.

אני נעקצתי ממתווך חרדי  
בסך 80,000 ש"ח  
הדירה עלתה סך 600,000  
ואמר שזה עולה סך 680,000  
סיכם עם המוכר שישתוק ולא יספר

8.

שלום אני קניתי דירה בקרית ים והמתווך היה יהודי חסידי מירושלים והוא הסיע אותי לשם ונתן לי לשמוע נאום של מתווך חילוני שהדירה הזאת קרובה לים ולכן כולם רוצים אותה וכו', דבר שהתברר כשקר גס, וכו'.  
תכל'ס תמיד רצוי לברר אל אדם אחר בלתי תלוי שאינו המוכר או המתווך,  
כמו"כ שהכל יהיה כתוב וחתום אל עו"ד, אני חתמתי עם המתווך ההוא על שיפוץ הדירה ואח"כ התנער מכל הכתוב שלא התכוון וכדו'.

9.

שלום.בקשר למה שכתבתם ביתד נאמן. גם לנו יש דירה להשקעה בקריות. וסוף סוף אחרי שיפוץ שלקח חצי שנה מהפינוי. במקום 3 חודשים. ולפני זה הפינוי עצמו של מוכר הדירה שלקח למעלה משנה!!! סוף סוף בחנוכה האחרון! התחלנו להשכיר את היחידות ע"י חברת ניהול..... אחרי חודשיים אחד השוכרים עזב.כי פשט רגל. חברת הניהול אמרו לי שעכשיו אצטרך לשלם להם עוד 2500 שח על עצם זה שהם מוצאים לי שוכר חדש. דבר שלא כתוב בחוזה. ושגם אם הייתי עושה ביטוח שכירות לא היה עוזר לי. וזה לא הגיוני שכל כל שוכר שנכנס נשלם להם אלפי שקלים. וזה חוץ מהשירות הגרוע ביותר. שבחיים כמעט הם לא עונים. ועד שעונים הם עוד שנייה יחזרו אליך. ובחיים לא חוזרים. אומרים "נבדוק" ולא בודקים. אין עם מי לדבר. וכשמדברים עם הבוס שלהם הוא חוטף עצבים ואומר תקשר למזכירות. וכו וכו. וכל מה שהם שולחים בדואר. כולל צ'קים יוצאת הנשמה עד שהם מוציאים לדואר. חודשים!!! וזה רק מקצת המעללים שלהם. וברוך ה שבערתי חברה. נקווה לטוב.  
מסקנה לברר מה כולל החוזה. ולברר על שירות!!! תודה רבה.  
אגב השקענו בדירה הזו למעלה ממליון שח

ברצוני לשתף גם בחוויה אישית שעברנו עם דירה להשקעה לפני חמש שנים קנינו דירה להשקעה ברחוב..... לא ידענו וגם המתווך לא טרח להגיד שזהו אחד האזורים הירודים והקשים ביותר ויש אפילו חלק מהבנקים שלא נותנים שם משכנתא היינו זוג תמים ולא תארנו לעצמנו אילו סוגי אנשים שפלים רעים ושקרנים יש בעולם מתווך הכניס לנו שוכרת עם ילדה שטען שבגלל שהוא מכיר את אחיה אפשר לסמוך עליה שתעביר בהעברה בנקאית כל חודש את שכר הדירה ודוד של חתם ערבות החל מהחודש השני היא הפסיקה לשלם והתחילה לשקר ולהמציא תרוצים לאחר כמה חודשים ארוכים של הפסדים ועוגמת נפש היא הוצאה מהדירה באמצעות הוצאה לפועל 6500 ש"ח כולל הוצאות משפט וטרטורים שלא נגמרים

אחריה הגיע עוד זוג מוזר לדירה שלנו והבטיחו לעשות הוראת קבע לבנק (לא להאמין לשטויות האלו אפשר לבטל את זה בשנייה- רק צקים) וכעבור חודש הם לא שילמו מיד באנו והחלפנו להם צילינדר והוצאנו אותם בעצמנו הם הזמינו משטרה אבל היא לא באה

הדירות להשקעה רובם באזורים גרועים של אוכלוסיה חלשה במצב סוציו אקונומי נמוך לכן הדירות כל כך זולות לכן לרוב האנשים שם אין צקים וגם אם יש תבדקו שאין עיקולים בחשבון ניתן לעשות בדיקה פשוטה של בנק ישראל העסקים האלה לא מתאימים לכל אחד צריך להיות מאוד קשוח כדי להתנהל עם סגנון האנשים האלה הדירות האלה ברובן ישנות ודורשות כל הזמן תיקונים לכן כדי לגור קרוב אליהן אל תסמכו על כל מיני שיפוצניקים שעושים תיקונים מרחוק ואתם לא רואים את הדירה

שלום,

משתפים כאן את סיפורינו בעקבות השקעה בצפון שהיתה לנו. אנחנו קנינו לפני כמה שנים דירה בקריות ואכלנו ממנה הרבה קש והפסד כספי. גרנו באזור המרכז וחילפנו השקעה זולה, כי מחיר לדירה לעצמנו לא היה לנו. היינו טירונים וכמה שבררנו וחשבנו שאנחנו מקבלים החלטות נכונות, נפלנו בח. את הדירה קנינו עם המתווך ..... (חרדי מירושלים) שהוא ג"כ כיכול מנהל את הנכס אח"כ כמובן בתשלום. הוא עובד יחד עם שיפוצניק ויחד עם מתווך שמתווך את הדירה לשוכרים. המחיר של הדירה שהוא תיווך לנו היה יותר יקר ממחיר השוק. את זה לא ידענו כי את הברורים שלנו עשינו ביחס לאזור, כשהדירה עצמה היתה ברחוב לא מבוקש. אחרי שקנינו את הדירה חילקנו אותה בהמלצת המתווך. שגם תיווך לנו את השיפוצניק.

ישבנו על חוזה של שיפוץ מלא שלא היה זול. לדוג' דוד לכל יחידה וסלונית של חברה אמינה ויקרה, כשלמעשה הוא לא שם דוד לכל יחידה והסילונית שהתקין היו של חברה דפוקה ויד שניה - זה רק שתי דוגמאות מכל העגמות נפש שהיה לנו מהשיפוץ.

אחרי שנתיים שהשוכרים כל הזמן ברחו מהדירה ולא הבנו למה. אז כבר לא סמכנו על המתווך וחבורתו ועלינו לשם לעשות בדיקה לעומק עם אנשי מקצוע שאנחנו הבאנו. בשלב הזה כבר היו הרבה בעיות בצנרת, בחשמל ועוד. מה שדרש מאתנו לעשות שיפוץ נוסף מעמיק לדירה כדי שתהיה בכלל כשרה למגורים - כשהדירה בסה"כ שנתיים אחרי שיפוץ מלא אחרי שהדירה היתה מוכנה הוא גם תיווך לנו מתווך שהיה אמור להשכיר את היחידות. לאחר מעשה נודע לנו כמה פעמים שהוא עדכן על חודשים שאין שוכרים כשלמעשה היו שוכרים והוא לקח את הכסף לעצמו.

אחרי טיפול מאסיבי בדירה שגם השגנו שוכרים. השתמשנו בשירות של אחד בשם.....מבני ברק שהוא ג"כ מטפל בנכסים. והוא היה בסדר גמור.

בתכלס המתווך עצמו התנער מהכל לאורך הדרך. הוא תמיד דאג לשמור על שם נקי. יש לנו עוד חבר שכמעט נפל איתו בפח. ואחרי שהחבר ביקש תיעוד לכל דבר וקבלה על כל דבר מהמתווך, הוא הוציא את החבר שלנו מהפרויקט שלו...

לפי החשבון שלנו כשנכנסנו להשקעה הזאת היינו אמורה להרוויח הרבה, והרעיון היה באמת רווחי מאוד.

אנחנו לא אומרים שלא לעשות השקעות, כי זה כן כסף טוב.

השאלה רק כמה ומה זה עולה לך על הדרך...

דבר ראשון צריך לברר בירור עמוק על אנשי המקצוע שאתה סומך עליהם.

דבר שני נכס להשקעה זה דבר שלוקח זמן!!! זה לא לשבת בלוב רגוע ואיזה קסם יושב לו שם ומנפח לך את הכסף. זאת לא הכנסה מהצד בלי טרדות. יש בעיות תמיד, אפילו בלאי טבעי. פתאום יש איזה שוכר ממש בעייתי כשלפי החוק מאוד מוגבלים במה אפשר לעשות. שוכר אחר שהרס כל דבר בדירה. יש פתאום חודשים ריקים. לא חסר בעיות... גם אם הכל תקין והכל בסדר, זה לוקח הרבה כאב ראש וזמן ועוד יותר כשנמצאים בשלט רחוק

!

13.

אני מעביר לך דברים שכתבתי בעבר בענין זה.

אני קבלתי המלצות חמות על אדם הגון שהטעו אותו והוא הטעה אותי.

לא סתם מתפללים שיהיו נכסינו קרובים לעיר.

ראיתי שכתבו בשם רב מסויים שלקנות בפריפריה זה רק במקום שבדיעבד תשלח את הבן שלך לגור שם. כלומר זה מראה שהאוכלוסיה סבירה וכן ההפסד במקרה של אי השכרה לא יהיה גדול.

הנה סיפור אמיתי: בדירה רחוקה נפער חור קטן בקיר -משהו קטן שיכלתי לעשות לבד אבל מה לעשות שזה רחוק מדי, המתווך במקום שלח לי תקן שכבר תיקן לי כמה דברים בעלות מפרצת תוך סיפורי אלף לילה ולילה כמה התיקון קשה ודחוף, לתיקון זה הוא רצה 700 שקל -הזדעזעתי הרי זה לא הגיוני. המתווך שכנראה גם הרוויח על זה אמר לי "שהוא לא מכיר מכל העיר עוד מישהו שיכול לתקן" התחלתי לחשב את עלות הנסיעה וההפסד שאני יפסיד כולל וכו' ולא ידעתי מה לעשות ובנתיים התחלתי לקבל טלפונים מהשוכרים שיתבעו אותי. וברוך ה מצאתי מישהו שתיקן לי ב150 שח בלבד...

מה למדנו? שבעלי מקצוע חוגגים כשהם יודעים שאתה רחוק וכמו"כ להכיר מישהו במקום שיוכל לעזור לך ולכל הפחות להביא לך בעלי מקצוע מקומיים.

14.

נקודה שחשוב לשים לב עליה זה נזילות. בבנינים הישנים אפשר מאוד לסבול מהקומה שלמעלה וצריך לברר אם יש סיכוי שהטיפוסים שגרים שם יעשו משהו בנידון, אם לא פשוט לחשבן את מחיר הדירה כולל תיקון נזילות מהשכנים. (בסיפור שלנו הזמנו לדין תורה ונדנדנו הרבה ורק ה' עזר...)

15.

קניתי בקרית ביאליק דירה מחולקת ל2 לפני 2.5 שנים. ב600 אלף א. אין המהלך הזה מתאים להרבה מהאנשים זה מתאים לאדם שלא נלחץ מזה שאין שוכרים חודש וכמובן עם הרבה אמונה שבשניה מישהו יכול להתקשר ולסגור וזה קורה ב. לקחת בחשבון לפני שקונים שחודשיים לא תקבל שכירות ואז יותר קל לקבל את זה או יותר כיף להרוויח כשיש שנה שכירות קניתי ב600 אלף היתה מושכרת כבר, בדירה אחת השכירות היא 1800 ושם היה שוכר במשך שנתיים בדירה השניה השכירות היא 2000 ש"ח לאחר 6 חודשים השוכר יצא והבאתי דרך יד 2 זוג יהודי וערביה נשואים בסכום גבוה מאוד 2600 לאחר 3 חודשים הערביה נשארה לבד כי התגרשו ב"ה ולאחר חודשיים הערביה פשוט ברחו מהבית ללא הודעה הגעתי לדירה לאחר שבועיים שלא ענתה בטל' ולא שילמה על חודש זה והדירה היתה זוועה מבחינת ניקיון הריהוט היה בסדר ניקיתי ולאחר חודש השכרתי לחייל לעוד 3 חודש וכבר ביקש לצאת אבל ב"ה בחוזה היה מסוכם שיביא שוכר אחר וכך היה. לפני חצי שנה לקחתי חברה שתנהל את הדירה..... ולמעשה זה לא כ"כ שווה הם לוקחים חודש בשנה ולוקח להם חודש להביא שוכר ולמסקנא אני הבאתי להם את השוכר דרך יד 2, אבל זה טוב שהם מנהלים הכל והשוכרים יודעים שזה לא משחק והם חייבים לעמוד בהתחייבותם למסקנא פרסמתי במבשר בירושלים עיתון שחור לבן את הדירה למכירה ב750 אלף ללא תיווך והיה קונה רציני אך הודיעו לי על בינוי פינו שמתקדם ברצינות אז נעצרתי ועכשיו אני מחפש עוד דירה שם באזור הבינוי פינוי יש לי עוד 2 אחים שקנו במוצקין ובק'. חיים ואצל שניהם יש או תמא או ריבוי יסודות אז למעשה הכל סיע"ד

16

קניתי דירה בקרית והמתווך היה גם מנהל הנכס והיה באחריותו להביא שוכרים ולדאוג לגביה ולכל הבעיות כמובן בתוספת תשלום למרות ההבטחות הדירה הייתה ריקה 8 חודשים (יתכן שמנהל הנכס לא מידי השתדל כי היה לו עסקאות אחרות?) ורק לאחר שאני התחלתי לחפש ולפרסם על שוכרים השגתי אומנם לא במחיר שציפיתי (כפי שנאמר לי ע"י המתווך) פעם אחת התקשר אלי מנהל הנכס ועדכן שהתפוצץ צנרת ומתחת הרצפה וחייבים לתקן ושבדיוק בס"ד כבר מטפל אינסטלטור מטעמו בדירה ליד ולכן הוא יוכל לתקן לי בזול (2500 ₪) ושילמתי כדרישותי, ולאחר זמן התקשר אלי השוכר וביקש לספר לי בחשאי שלא היה כל נזק בצנרת ורק שמנהל הנכס תבע ממנו דמי תיווך ממנו ולאחר שהוא סירב משום שלדעתו הוא לא חייב, החליט מנהל הנכס לגבות התשלום ממני ע"י בדית נזק בשביל לשלשל לעצמו את דמי התיקון לעצמו והוא שמע זאת משום שאת כל השיחה הזו עשה הנ"ל בסמיכות אליו אומנם קשה להתנהל בלי מנהל נכס אבל תמים תהיה (רק) עם ה' אלוך

17

שלום רב

רציתי לשתף שקניתי דירה בקריות שעברה הרחבה ושיפוץ ולאחר מעט זמן התחיל חלק ההרחבה להיפרד מהדירה (לעיתים נוצר מרווח של 5 ס"מ!!) ולמרות שנסינו לתקן שוב ושוב בעלות כוללת של עשרות אל"ש! התקלה חוזרת מידי פעם וכמובן שקשה להשכירה אלא רק במחיר הפסד

מיד כשהבנו שהדירה לקויה ביותר ויש לתבוע את המוכר, העו"ד (שהעסקה נחתמה אצלו וחובתו ע"פ החוק לעזור בכך) התחמק וטען שביהמ"ש לא יקבל זאת בוודאות ואולי חבל על ההשקעה וכד' ולכן התייאשנו, למרות שכבר היה ברשותנו עדויות מהשכנים שהתקלה כבר הייתה כל השנים קודם שנמכרה, ורק מחמת שלא הצליחו לתקן כראוי את התקלות היא נמכרה לנו ברמיה

ורק לאחר כמה שנים שכבר חל התיישנות על המכירה שמעתי מכמה עו"ד אחרים שהתביעה בשעתה הייתה בטוחה ורק שהעו"ד ההוא חזק רק בעריכת חוזים וכלל לא יודע לייצג בביהמ"ש ולכן הוא התחמק

כמו"כ היינו צריכים להחליף את כל הצנרת מחמת נזילות חוזרות ונשנות עקב השיפוץ שהמוכר עשה כלל רק החלפת רצפות ולא השקיע במעט שיכל להחליף גם את הצינורות החלודים שזה תוספת זניחה לעומת כל השיפוץ שהשקיע בשביל להרשים קונים

ע"ע אני אוכל קש ומרורות מכך

מסתבר שעם בירור מקדים אצל השכנים ועיון בקירות הדירה וכו' היינו מגלים את התרמית

תודה על הרעיון וההשתדלות בכך

18

קניתי דירה בטבריה במקום מתחרד בקומת גג וכשהחלו נזילות והיה הכרח לאטום את הגג ניסיתי לתאם עם השכנים רובם חילונים, להשתתף בעלויות התיקון כמקובל (גם ע"פ חוק) וחלקם התנערו לחלוטין יש שטענו שהם לא חייבים ומעולם לא ביקשו מהם (דבר שהתברר כשקר כמובן) ואחרים אמרו שהמחיר מופקע למרות שביקשתי רק איטום פשוט מזפת וכו' וכו' ניסיתי בתחנונים וצעקות ודבר לא עזר, ולכן שילמתי מכיסי את כל ההפרש וכך היה בעוד דברים (וכידוע שבדברים האלו כל דאלים גבר ולא משתלם לפנות למשטרה או לתובעם בביהמ"ש) ולכן המלצתי לא לקנות בבניין שברובו מאכלס אנשים נבערים מדעת וק"ו לא בקומת גג

19

אני אברך מקרי"ס שחיפשתי דירה להשקעה בשביל להשכיר ולשכור וכשפנתי למתווך להתעניין על דירות הוא הפנה אותי לחברו (מאנ"ש) שהוא אמין ומקצועי (עפ"ל) והוא נורא לחץ עלי על השקעה בעיר חדרה במקום מתחרד שלדעתו שם ההשקעות הם אם כל ההצלחות! וכששאלתי אותו איך יתכן שמעולם לא שמעתי ע"כ מאחרים הוא השיב בלהט שדווקא בגלל שלא כ"כ מודעים לכך אז זה כביצת זהב ועוד כל מיני משפטים רהב ואנו כזו"צ האמנו לדבריו לאחר שחשבנו בתמימותנו שגם אם נוריד חצי מדבריו וכדרך כל העולם שמגזימים בדבריהם עדיין זה נשמע השקעה מקסימה

ולאחר שקנינו את הדירה התברר שהמקום כלל לא מתחרד ושאין כ"כ ביקוש לדירה בשכונה זו חיפשנו שוכרים לדירה בכל דרך אפשרית החל ממטווחים וכלה במודעות בעיתונות המקומית ובאתרי הפרסום וכו' וגורנישט הדירה היתה ריקה 10 חודשים! למרות שהסכמתי להתפשר

מאוד רק בכדי שיבוא שוכר כל שהוא, והנה ב"ה סוף סוף השגנו שוכר (כמובן שהשכרנו לו את הדירה במחיר רצפה) והנה כבר לאחר החודש השני לא היה כיסוי בבנק לצ'ק שנתן, ניסנו להשיגו בפל" שוב ושוב ולא היתה כל תגובה עד שלאחר כמה שבועות נסעתי לדירה ולמרבה תדהמתי דלת הכניסה היתה פרוצה ופתוחה ובדירה אין זכר לשוכר חוץ ממאכלים מעופשים בארונות ובמקרר וכשביררתי אצל השכנים נודע לי שהשוכר היה עבריין וכשהמשטרה הגיע לעוצרו הוא הסתגר בדירה עד שהשוטרים פרצו את הדלת ולקחו אותו למעצר שמשם הוא לא חזר והדירה נותרה כך כמה שבועות עד שהגעתי

מחוסר ברירה מכרתי אותה וקניתי באופקים שם לעת עתה אני מרוצה ב"ה

20

שלום וברכה

רציתי לשתף בסיפור שלי בתקווה שיביא תועלת

קניתי דירה גדולה בקריית מוצקין לאחר שהמתווך (משלנו) המליץ מאוד לקנותה ולאחר הקניה התברר שאין ביקוש באזור זה לדירה גדולה (לאחר מעשה הבנו שבאזור חילונו לא מצוי משפ' מרובת ילדים שתרכזה ותסכים לשלם ע"כ יותר וכן זה לא מקום נוח למשרדים וכד') ולאחר כמה חודשים שלא מצאתי שוכרים מחוסר ברירה השכרתי לרווק שמשום מה הסכים לשלם מאוד יפה וגם שהוא שילם תמיד בזמן, ולאחר כמה חודשים הוזמנתי לפתע לחקירה בתחנת המשטרה ושם נחקרתי ארוכות ושוחררתי למעצר בית רק לאחר התערבות עו"ד וערבות

התברר שהשוכר היה חלק מכנופיה ששכרה בסמים ובדירה שלי גם היה גידול או הפצה לסמים האסורים ובעקבות כך המשטרה חשדה בי שיש לי שייכות לכנופיה ומשם כל הבלגן שהיה לי

גם הדירה הוחרמה ע"י המשטרה ורק לאחר חצי"ש לאחר הרבה שתדלנות ששאבה כספים רבים והשאירה אותנו בחובות גדולים של עשרות אל"ש ועוגמת נפש ובושות שאין לתאר נעזבנו לנפשנו

חשבנו לתבוע את השוכר שישלם את כל ההוצאות והנזקים והזהירו אותנו המבינים שהדבר גובל בסכנת נפשות ממש

ולכן אני מציע לקנות דירות בגודל העונה על הביקוש באיזור ולהשכיר רק לבעלי משפ' עובדים וכד' אגב גם כיום הדירה מושכרת בפחות משוויה

והכי חשוב לא לסמוך על המתווך בשום אופן

21

יש לי דירה בקריות והשכרתי אותה לאדם שעשה רושם כהגון ומיד לאחר ההשכרה השוכר התחיל להתלונן על כל מיני תקלות ובעיות במערכת החשמל ולמרות שהיה נשמע שהתקלות הם זניחות וניתן לתקנם בקלות יחסית כל החשמלאים שדיברתי איתם דרשו מחירים מופקעים עבור דברים שאני בעצמי אילולי המרחק והעבודה הייתי יכול לתקנם

ואז השוכר אמר לי שהוא מבין קצת בחשמל ושהיות שהוא מרחם עלי שאני ישלם מחירים מופקעים על תיקונים פשוטים הוא מוכן בעצמו לעשות את העבודה "בחצי מחיר" ונפחית לו בתמורה מהשכירות קפצתי על המציאה והסכמתי ולמרבה הפלא צצו כמעט בכל חודש תקלות במערכת החשמל ושוב השוכר תיקן ואנחנו תגמלנו אותו בהנחה בשכירות עד שהתחלנו

לחשוד והבאנו חשמלאי שאמר שזה נראה שמישהו מחבל בזדון במערכת החשמל ואז הבנו הכל...

סיפורי לשוכר שיש לי חבר שמוכן לתקן בחינם ובאם יהיה עוד תקלות בחשמל שלא הוא (השוכר) יתקן אותם ומאז כל התקלות פסקו...

22

הסיפור שלי הזוי ואני אומר שצריך בעיקר להתפלל

קניתי דירה בקרית אתא והשכרתי אותה לבחור נחמד

לא ידעתי שמדובר באנשים מסוכנים ששברו קירות בדירה והפכו אותה לחממת גידול לחומרים אסורים והכל ללא ידיעתי

נעצרתי ע"י המשטרה בחשד שידעתי מכל העסק והעלמתי עין,

רק לאחר סאגה גדולה בהתערבות עו"ד ועסקנים במחירים מפולפלים שוחררתי

אבל הדירה נשארה מוחרמת ע"י המשטרה למשך תקופה ארוכה עד ששחררו אותה (כמובן הכל בליווי העו"ד ובתשלום מלא) ובאותו הזמן כמובן גם שילמתי משכנתא וגלגלתי חובות בטירוף

וכשינגשתי לרבנים לבקש היתר לתבוע בביהמ"ש על כל הנזקים (רק תיקון הדירה עלה קרוב ל-40,000 ₪) הרב סילמן הזהיר אותי מניסיונו שבאם חיי וחיי משפחתי חשובים לי שאמנע מכך

וזהו רק תגידו לאנשים שיזהרו!

23

היה לי דירה בבית שמש וב"ה השכרתי אותה כל השנים לשוכר ששילם בזמן ולא היה בעיות ולאחר כמה שנים רציתי למכור אותה ובשביל החוזה הייתי צריך להביא מהעיריה אישור תשלום ארנונה ועוד ואז התברר לי שהשוכר לא שילם מעולם! ארנונה והוא חייב 30 אל"ש ובעקבות כך הדירה לא יכולה להימכר כל עוד השוכר לא ישלם את החוב ולמרות שהשוכר היה רשום בעיריה כשוכר והחוב היה מוטל עליו לבד בכל אופן אני מנוע מלמכור כל עוד יש חוב (אינני מבין איך יתכן שהעיריה לא הכריחה אותו לשלם ע"י עיקול וכד' ורק אותי הם מחייבים לשלם למרות שלא ידעו אותי בכך שמצטבר חוב וריביות ושזה ימנע ממני למכור את הדירה כשארצה)

וכשפניתי לשוכר שישלם הוא התחמק ואמר שאין לו כ"כ הרבה כסף לשלם

תכלס בשביל לא להינזק יותר ע"י ביטול חוזה (חתמתי זיכרון דברים) ועוד בעיות נאלצתי בעצמי לשלם (העיריה התפשרה על חלק) ורק לאחר תהליך מיגע הצלחתי להוציא מהשוכר חלק ממה ששילמתי

ולכן חשוב לזכור לדרוש מהשוכר או לבדוק בעיריה שהשוכר אכן משלם את חובותיו

יש"כ

השכרתי דירה בב"ש לאיזה רוסי הייתי תמים ובטוח שלאחר שנתן צקים אני כבר מסודר

אבל הצ'ק הראשון כבר חזר וכשדיברתי איתו הוא אמר שהוא יבוא אלי לסדר את העניינים והוא אכן הגיע וביקש שאני ירד אליו לדבר איתו וכשירדתי הוא היה למטה ביחד עם שנים מחבריו אחד מהם היה נראה מפחיד כמו מלאך המוות, והוא אמר לי בערך כך, שכעת הוא הסתבך בחוב גדול והוא לא יוכל לשלם את השכירות בתקופה הקרובה ולכן הוא ישלם הכל אחר כך, אבל היות וכעת הוא במצוקה גדולה עלי להתחשב בו ולא לפנות לכל גורם שינסה להוציא אותו ושבאם לא גם הוא לא יתחשב בי ויפגע בי באופן שלא יהיה מה לקבור (עפ"ל)... והוסיף שבאם הוא ייעצר ע"כ במשטרה אז החברים שלו ישלימו את המלאכה...

כמובן ששתקתי כהמלצתו ולאחר 3 חודשים שהתקשרתי ברעד לשאול אם כבר הוא הסתדר עם "הבעיות" שלו הוא ענה שעוד טל" אחד ממני והוא בא לבקר אותי... עבר שנה ואני כבר התייאשתי חוץ מהמשכנתא שהמשיכה לנשון והייתי צריך לעבוד עוד בשעות לא שעות כדי לשרוד ורק הרבה שלי אמר להתפלל ולקוות לנס וכך עשיתי ולאחר השנה בס"ד הוא נעצר במשטרה על פשעים אחרים שביצע ואז הוא היה עצור תקופה ארוכה שבמהלכה שוב השתלטתי על הדירה ומכרתי אותה לאדם אחר בזול יותר תמורת הסיכון שבחינוך עמו ומאז לא שמעתי ממנו דבר ב"ה

ותן לחכם ויחכם

בהצלחה רבה לכולם

השכרתי דירה ב"ם ולאחר שהחלפתי שוכר (בעקבות שהוא לא שילם בזמן) התברר שהוא השאיר חוב לארנונה ע"ס 6.000 שקל והוא נמנע והתחמק מלשלם ורק לאחר השתדלות ועוגמ"נ מרובה הצלחתי לחייב אותו לשלם

ומאז אני מברר בעירייה מידי פעם אם יש חובות (כמובן שזה חוץ ממה שהשוכר מעביר את הארנונה על שמו) וממליץ כן לאחרים

שלום ותודה על הרעיון החשוב

רציתי לידע על הסיכון שבפיצול דירות כשזה לא חוקי אני עשיתי את זה בדירה שהיתה לי באשקלון וכנראה שאחד מהשכנים הלשין וחויבתי לפרק הכל כפי שהיה! ורק אח"כ לנסות ולאשר פיצול ע"י בקשה מהעירייה, התיקון בדירה עלה הון ואח"כ העירייה לא אישרה לי לפצל ולא נותר לי אלא שוב להשלים את השיפוץ ולהפוך את הכל לדירה רגילה עם כמה חדרים ולא עם כמה מטבחים ומקלחות וכו'

הנזק הכספי ענק בנוסף למה שהשוכרים עזבו את הדירות מחמת כל עסק הבניה, והמשכנתא שכמובן המשיכה להגבות כל חודש



לאחר מעשה שמעתי שכבר כמה משקיעים מאנ"ש שקנו דירה באותו רחוב ופיצלו כהמלצת המתווכים, ונפלו באותו ברוך בדיוק! ולכן אולי תכתבו על זה שידעו לא לפצל באם יש שכנים שעלולים להלשין וק"ו כשזה כבר קרה באותו האזור

תודה רבה על היוזמה המיוחדת שתצליחו

27

אשריכם ישראל שכך אתם דואגים לאחרים אני רוצה להצטרף אתכם במצוה גדולה זו קניתי דירה ישנה בבאר שבע בסמיכות לאוניברסיטה ותכננתי אח"כ לשפץ ולפצל את הדירה ליחידות ולהשכירה לסטודנטים

תכלס התחלתי בהליכים לקבל משכנתא על הדירה (היה לי קצת כסף בצד) וסורבתי! והבנק היחיד שהסכים זה היה בריבית שהפכה את הרכישה ללא כדאית עבורי והכל בגלל שלטענתם הדירה ישנה והם לא מעריכים את הדירה כשווי ההלוואה שאני מבקש עבורה

ומחמת זה נאלצתי לבטל את החוזה ולשלם דמי ביטול, הכל משמים אבל בתור השתדלות אחרים צריכים לקחת זאת בחשבון שהבנקים עושים בעיות במתן מימון לדירות ישנות

28

בהמשך למכתבכם במדור רשות הרבים

שכרתי בעבר דירה והיה את המנהל נכס שהתעסק עם הכל ולא הכרתי את בעלי הדירה

ופעם היה צורך בתיקון במערכת החשמל וראיתי שהם מתקנים ומחליפים חלקים ללא צורך וכששאלתי את החשמלאי (שהיה עם כיפה ונראה שומר מסורת) למה הוא מחליף סתם ללא צורך וגורם לנזק לבעל הדירה הוא ענה לי: מה אתה רוצה ממני תראה את המנהל (נכס) איך הוא עם זקן ופאות גדולים כמו רב והוא גם מפנטז על תיקונים וגונב מבעה"ב כסף אז מה אתה רוצה ממני?!

וכל מילה נוספת מיותרת (ולמרות שבטח כל האחרים לא כמהו אבל למיחש מיבעי)

כל הכבוד ותודה