

כתב ערבות לשכירות

נוסח לדוגמה לערב של שוכר, עם בדיקות לפני החתימה, לפי חוק הערבות, התשכ"ז-1967

מה יש במסמך

בעמוד הזה שמונה בדיקות לפני שחותמים. בעמודים הבאים כתב ערבות מלא למילוי, עם חלופות מסומנות להיקף הערבות, לתקופה, לאופציה ולשאלה אם המשכיר חייב לפנות קודם לשוכר. הנוסח מאוזן: הוא נותן למשכיר ערבות ברורה, ולערב גבול ידוע.

שמונה בדיקות לפני החתימה

- ☐ **מה בדיק מובטח.** כל חיובי השוכר, או דמי השכירות בלבד. ההבדל מהותי: נזק לדירה ואי פינוי הם לרוב הסכומים הגדולים.
- ☐ **סכום מרבי במספר.** החוק מאפשר ערבות בלתי קצובה, אבל ערבות עם תקרה ברורה היא טובה יותר לשני הצדדים. הערב יודע למה הוא נכנס, והמשכיר יודע על מה הוא יכול לסמוך.
- ☐ **תקופה ואופציה.** לפי סעיף 5(ב) לחוק הערבות, הגדלת החיוב בהסכם בין המשכיר לשוכר אינה משנה את חיוב הערב. הארכה שלא נכתבה בכתב הערבות עלולה להשאיר את המשכיר בלי ערב.
- ☐ **דרישה מהשוכר תחילה.** סעיף 8 מחייב את המשכיר לדרוש מהשוכר לפני שהוא פונה לערב, אלא אם הערב ויתר על כך. זו החלטה שהערב צריך לקבל בידעין, ולכן יש בכתב שתי חלופות לסימון.
- ☐ **העתק מהחובה.** ערב שחותם בלי לקרוא את חוזה השכירות אינו יודע אילו חיובים הוא מבטיח. כתב הערבות כולל אישור שהעתק נמסר.
- ☐ **הודעה על פיגור.** כדאי לקבוע מראש שהמשכיר יודיע לערב על פיגור בתוך מספר ימים. ערב שמגלה חוב אחרי חצי שנה מגלה חוב גדול בהרבה.
- ☐ **זהות הערב ויכולתו.** ערב שאין לו הכנסה או נכסים הוא ערובה על הנייר. משכיר רשאי לבקש מידע בסיסי לפני שהוא מסכים לערב.
- ☐ **הערב והתקרה של סעיף 25.** לפי לשון הסעיף, התקרה על ערובות בשכירות למגורים חלה על ערובה הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר. ערבות של ערב אינה כזו. יש הקוראים את התקרה כחלה על כל הערובות יחד.

מתי לא להסתפק בנוסח הזה

- **ערבות לשכירות מסחרית או לחוזה ארוך במיוחד.** שם מקובלת ערבות בנקאית אוטונומית, והסכומים והסיכונים אחרים.
- **ערב שהוא בן זוג או שותף של השוכר, או ערב לשוכר שהוא חברה.** מעמדו של הערב והשיקולים שונים.
- **ערבות שנחתמת כחלק משטר חוב.** ערבות על שטר כפופה גם לפקודת השטרות. לשטר יש נוסח נפרד באתר.
- **חוזה שכבר נחתם בלי ערב, והשוכר נמצא בפיגור.** ערבות לחוב שכבר קיים דורשת בדיקה נפרדת.

כתב ערבות

שנחתם ב _____ ביום _____

הערב הראשון: שם מלא _____ מספר זהות _____ כתובת למסירת הודעות _____ טלפון ודואר אלקטרוני _____	הערב השני, אם יש: שם מלא _____ מספר זהות _____ כתובת למסירת הודעות _____ טלפון ודואר אלקטרוני _____
המשכיר: שם מלא ומספר זהות _____	השוכר: שם מלא ומספר זהות _____

1. הערבות

1. אני/אנו הח"מ ערבים בזה כלפי המשכיר לקיום חיובי השוכר לפי חוזה השכירות שנחתם ביום _____ בין המשכיר לבין השוכר, לגבי המושכר ברחוב _____ מספר _____ דירה _____ בעיר _____ (להלן: חוזה השכירות).
2. הערבות חלה על (יש לסמן חלופה אחת): ☐ כל חיובי השוכר לפי חוזה השכירות, ובהם דמי שכירות, תשלומים שוטפים, תיקון נזקים שהשוכר אחראי להם ופינוי המושכר; ☐ דמי השכירות בלבד.

2. סכום הערבות

1. הסכום המרבי שבו אחראי כל ערב לפי כתב ערבות זה הוא _____ ש, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס שבחוזה השכירות, ובצירוף הוצאות שיפסוק בית משפט או ראש ההוצאה לפועל.
2. אין בערבות זו כדי לחייב את הערב ביותר מחיובו של השוכר או בחמור ממנו.

3. תקופת הערבות

1. הערבות חלה על חיובי השוכר בתקופת השכירות, מיום _____ ועד יום _____, ועל חיובים שנוצרו בתקופה זו ולא נפרעו, עד לפינוי המושכר והשבתו למשכיר.
2. הערבות ☐ חלה ☐ אינה חלה גם על תקופת האופציה הקבועה בחוזה השכירות, בתנאים הקבועים בו. הארכה או שינוי של חוזה השכירות בהסכם חדש בין המשכיר לשוכר לא יחייבו את הערב בהגדלת חיובו, אלא אם הסכים לכך בכתב.

4. דרישה מהשוכר תחילה

1. יש לסמן חלופה אחת: ☐ המשכיר ידרוש תחילה מהשוכר את קיום החיוב, ורק לאחר מכן יפנה אל הערב, כאמור בסעיף 8 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967; ☐ הערב מוותר על הדרישה מהשוכר תחילה, והמשכיר רשאי לפנות אליו ישירות.
2. לא קיים השוכר חיוב מחיוביו, יודיע על כך המשכיר לערב בכתב בתוך _____ ימים מהיום שבו היה על השוכר לקיים אותו.

5. ריבוי ערבים

1. היו הערבים לפי כתב זה שניים או יותר, הם אחראים יחד ולחוד, כל אחד עד לסכום הנקוב בסעיף 2.

6. הצהרות הערב

1. הערב מאשר כי קיבל העתק של חוזה השכירות לפני החתימה על כתב זה, כי קרא אותו, וכי ניתנה לו הזדמנות להתייעץ לפני החתימה.
2. הערב מאשר כי ידוע לו שכל טענה שעומדת לשוכר כלפי המשכיר בקשר לחיובו עומדת גם לו, וכי מילא את ערבותו, רשאי הוא לחזור אל השוכר ולהיפרע ממנו לפי סעיף 9 לחוק הערבות.

7. החזרת כתב הערבות

1. בתום תקופת השכירות, לאחר שהמושכר הושב למשכיר ונפרעו חובות השוכר, יחזיר המשכיר לערב את כתב הערבות, או יאשר לו בכתב כי הערבות פקעה, בתוך _____ ימים.

8. כללי

1. כתב ערבות זה נוסף על כל ערובה אחרת שניתנה לפי חוזה השכירות, ואינו גורע ממנה.
2. הודעות לפי כתב זה יישלחו לכתובות שלמעלה, בדואר רשום או בדואר אלקטרוני.

חתימות הערבים

הערב הראשון

הערב השני

אישור המשכיר

אני המשכיר מאשר כי קיבלתי כתב ערבות זה, וכי מסרתי לערב העתק של חוזה השכירות לפני החתימה.

המשכיר

אימות חתימה, אם נבחר

אני הח"מ _____ מאשר/ת כי ביום _____ חתמו בפני על כתב ערבות זה _____, לאחר שזיהיתי אותם לפי תעודות הזהות שהציגו.

חתימה וחותמת

הסבר קצר לסעיפים, לפי חוק הערבות

הערב אינו חב יותר מהשוכר. סעיף 4 לחוק הערבות קובע שהערב אינו חב ביותר מחיובו של החייב ולא בחמור ממנו, ושכאשר היקף הערבות מוגבל, הוא חב רק בתחום ערבותו. לכן כתב ערבות עם סכום מרבי במספר הוא המסמך הברור ביותר לשני הצדדים.

הארכה ושינוי. לפי סעיף 5(ב), כשהחייב מוגדל בהסכם בין המשכיר לשוכר, חיובו של הערב אינו משתנה. שינוי אחר מאפשר לערב, לפי סעיף 5(ג), לבחור אם לקיים את ערבותו בלי השינוי או לבטל אותה כשמדובר בשינוי יסודי שפוגע בו. זו הסיבה שהאופציה מסומנת בכתב במפורש.

דרישה מהשוכר תחילה. סעיף 8 קובע שהערב והשוכר אחראים יחד ולחוד, אבל המשכיר אינו רשאי לדרוש מהערב בלי שדרש קודם מהשוכר, אלא אם הערב ויתר על כך, ניתן נגד השוכר צו קבלת נכסים, או שהשוכר מת, נמצא מחוץ לישראל או שהדרישה ממנו כרוכה בקשיים מיוחדים.

טענות הערב וזכות החזרה. לפי סעיף 7, כל טענה שיש לשוכר כלפי המשכיר עומדת גם לערב. לפי סעיף 9, ערב ששילם זכאי לחזור אל השוכר ולהיפרע ממנו, עם הוצאות סבירות וריבית.

כמה ערבים. לפי סעיף 13, שני ערבים או יותר לאותו חיוב אחראים יחד ולחוד, כשאין כוונה אחרת משתמעת מהערבויות.

ביטול ערבות לחיוב עתידי. סעיף 15 מאפשר לערב לבטל ערבות לחיוב עתידי לבוא, כל עוד החיוב לא נוצר, בהודעה בכתב, ועליו לפצות את המשכיר על הנזק שנגרם מהביטול.

הפרק על ערב יחיד בדרך כלל אינו חל. פרק ב' לחוק, ובו חובות גילוי, הודעה על אי קיום והגנות לערב מוגן, חל רק כשהנושה הוא מי שמתן הלוואות הוא במהלך עסקיו הרגיל, לפי ההגדרה בסעיף 19. משכיר פרטי בדרך כלל אינו כזה. הנוסח מאמץ בכל זאת שתיים מההגנות האלה בהסכמה: מסירת העתק מהחווזה והודעה על פיגור.

תקרת הערובות בשכירות למגורים. סעיף 25(ב) לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, מגביל ערובות הכרוכות בהוצאה כספית לשוכר, ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן. לפי לשון הסעיף ערבות של ערב אינה בתוך התקרה. יש הקוראים את התקרה כחלה על כל הערובות יחד, ומשכיר זהיר יכול להתחשב בכך.

מקורות

1. חוק הערבות, התשכ"ז-1967, סעיפים 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 13, 15, 18 ו-19, בנוסח עדכני לינואר 2025.
2. חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, סעיף 25, כפי שנוסף בחוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017, ספר החוקים 2649, 19.7.2017.

הצהרה

מסמך זה הוא נוסח לדוגמה ומידע כללי בלבד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו תחליף לבדיקה של החווזה ושל הנסיבות. יש להתאים אותו לפני החתימה. הדין עשוי להשתנות.