

שטר חוב לביטחון בשכירות דירה

נוסח מוסבר: מה החוק קובע, איך ממלאים כל שורה, ומה בודקים לפני שחותמים

מה המסמך הזה. שטר חוב שהשוכר חותם עליו בתחילת השכירות, ולצדו ערבים אם נדרשים. השטר מבטיח את חיובי השוכר לפי חוזה השכירות, ובסופה הוא מוחזר לו. בעמוד 2 מופיע הנוסח עצמו עם מספור, ובעמוד 3 הסבר לכל מספר עם הערה למשכיר והערה לשוכר.

מה הוא אינו. אינו חוזה שכירות ואינו ייעוץ משפטי. הוא גם אינו מחליף את סעיף הערובות שבחוזה עצמו: התנאים למימוש הערובה נקבעים בחוזה ובחוק, ולא בשטר.

מה החוק קובע

ההוראות נמצאות בסעיף 25 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א 1971, שנוסף בתיקון משנת 2017 וחל על שכירות של דירת מגורים.

תקרת הערובות

סעיף 25(ב) מגביל את הגובה המצטבר של ערובה הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר, ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן, לנמוך מבין שניים: דמי השכירות בעד שליש מתקופת השכירות, או שלושה חודשי שכירות.

ושטר החוב?

החתימה על שטר חוב אינה מוציאה מהשוכר כסף. לכן, לפי לשון הסעיף, התקרה אינה חלה על השטר עצמו. **מגבלות המימוש שבסעיפים הקטנים (ג) עד (ה) חלות על כל ערובה, ובכללן שטר חוב.** לשון הסעיף היא נקודת המוצא, ובשאלת הסכום יש מקום לשיקול דעת לפי הנסיבות.

מתי מותר לממש, ועד איזה סכום

סעיף 25(ג) מונה ארבעה מקרים בלבד, ולצד כל אחד תקרת סכום:

ליקוי שהשוכר אחראי לו ולא תיקן
עד עלות התיקון

דמי שכירות שלא שולמו
עד הסכום שלא שולם, בתוספת הצמדה וריבית לפי החוזה

השוכר לא פינה בתום התקופה
בסכום שנקבע בחוזה

תשלומים שוטפים שלא שולמו
ארנונה, חשמל, מים, גז וועד בית, עד הסכום שלא שולם

לפני מימוש ובסוף השכירות

הודעה מראש. סעיף 25(ד) מחייב את המשכיר להודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש, ולאפשר לו לתקן בתוך זמן סביר. **החזרה.** סעיף 25(ה) מחייב להשיב את הערובה או את יתרתה בתוך 60 ימים ממועד השבת הדירה למשכיר או ממועד פירעון החובות, לפי המאוחר. בשטר חוב, ההשבה היא החזרת השטר המקורי לידי השוכר.

על אילו שכריות זה לא חל. סעיף 25טו מוציא מתחולת הסימן, בין השאר, שכירות של עד שלושה חודשים בלי אופציה, שכירות בין קרובים, ושכירות שדמי השכירות החודשיים בה גבוהים מהסכום הנקוב בחוק. הסכום שנקבע בחוק בעת חקיקתו הוא 20,000 ₪ לחודש, ושר המשפטים מוסמך לעדכן אותו, ולכן בשכירות יקרה בודקים את הסכום התקף במועד החתימה.

שטר חוב

לביטחון בלבד · לא סחיר

מספר השטר _____

סך _____ ש"ח

נחתם בעיר _____ ביום _____

1 אנו, החתומים מטה כעושי השטר, מתחייבים **ביחד ולחוד** לשלם **עם דרישה**, נגד שטר זה, לפקודת

_____ מספר זהות _____ את הסך של

_____ ש"ח, ובמילים _____

שקלים חדשים, בתוספת הפרשי הצמדה כמפורט להלן.

2 **הצמדה למדד.** הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. המדד הבסיסי

הוא המדד הידוע ביום חתימת שטר זה, והמדד החדש הוא המדד הידוע ביום הפירעון בפועל. היה המדד החדש

גבוה מהמדד הבסיסי, יוגדל סכום השטר באופן יחסי לשיעור העלייה. היה נמוך ממנו, לא יפחת הסכום מהסך

הנקוב בשטר.

3 **לביטחון בלבד.** שטר זה ניתן להבטחת חיובי עושי השטר לפי חוזה שכירות מיום _____

לדירה ברחוב _____ בעיר _____ . שטר זה אינו סחיר

ואין להסבו לאחר.

4 עושי השטר והערבים לו פטורים מהצגה לתשלום, מפרוטסט, מהודעת פרוטסט ומהודעת חילול. מקום התשלום

עושי השטר

שם מלא	מספר זהות	כתובת	חתימה

ערבות אוואל

אנו, החתומים מטה, ערבים ביחד ולחוד, ערבות אוואל, לתשלום מלוא סכום שטר זה בעד עושי השטר, ומסכימים

לכל הוראותיו. ערבותנו עומדת בתוקף עד תום תקופת השכירות, לרבות תקופת אופציה אם מומשה, ועד פינוי

הדירה והשבתה למשכיר, לפי המאוחר.

שם הערב	מספר זהות	כתובת	חתימה

1 ההתחייבות: סכום, מוטב, ביחד ולחוד, עם דרישה

סעיף 84(א) לפקודת השטרות מגדיר שטר חוב כהבטחה ללא תנאי, בכתב, לפרוע סכום מסוים לאדם פלוני או לפקודתו, עם דרישה או במועד שניתן לקבוע. לכן הסכום נכתב במספר ובמילים, והמוטב הוא המשכיר בשמו המלא. כשיש כמה שוכרים, כל אחד חותם, והמילים ביחד ולחוד פירושו שאפשר לגבות מכל אחד מהם את מלוא הסכום.

למשכיר

אם הדירה רשומה על שני בני זוג, רשמו את שניהם כמוטבים. שטר לפקודת אחד מהם בלבד יוצר בעיה כשהוא אינו זמין.

לשוכר

לעולם אל תחתמו על שטר שהסכום בו ריק. בדקו שהסכום במספר ובמילים זהה, ושהוא הסכום שסוכם.

2 הצמדה למדד

סעיף 25(ג1) מתיר לגבות דמי שכירות שלא שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי תנאי החוזה. ההצמדה בשטר שומרת על ערכו לאורך שכירות ארוכה. היא אינה חובה, ואפשר למחוק את הסעיף ולחתום בשוליו.

למשכיר

בשכירות של שנה אחת ההצמדה משנה מעט. בשכירות עם אופציה לכמה שנים היא משמעותית יותר.

לשוכר

המדד הבסיסי הוא מדד יום החתימה. אם נכתב תאריך אחר, בדקו למה.

3 לביטחון בלבד, והקשר לחוזה

השורה מזהה את החוזה שהשטר מבטיח. התנאים למימוש, כמו הודעה מראש והזדמנות לתקן, **נכתבים בחוזה השכירות ולא בשטר**. שטר חוב הוא לפי הגדרתו הבטחה ללא תנאי, ותנאים שנכתבים לתוכו עלולים לפגוע בו. המילים אינו סחיר מונעות מהמשכיר להעביר את השטר לאחר.

למשכיר

ודאו שתאריך החוזה ופרטי הדירה בשטר תואמים את החוזה עצמו. אי התאמה היא טענת הגנה מוכנה.

לשוכר

ודאו שהמילים אינו סחיר לא נמחקו. כך השטר נשאר בין הצדדים לחוזה.

4 פטור מהצגה ופרוטסט, ומקום התשלום

זו תניה מקובלת בשטרות, והיא מייטרת טענות פרוצדורליות על כך שהשטר לא הוצג לתשלום או שלא נשלחה הודעה לפני הגבייה. מקום התשלום אינו חובה, ואפשר לרשום את כתובת המשכיר.

5 עושי השטר

כל שוכר שחתם על חוזה השכירות חותם גם כאן, בשמו המלא ובמספר הזהות שלו. חתימה בפני המשכיר, עם צילום תעודת זהות, חוסכת ויכוח עתידי על זהות החותם.

למשכיר

צלמו את תעודת הזהות של כל חותם ושמרו את הצילום עם השטר המקורי.

לשוכר

בקשו עותק צילומי של השטר החתום. המקור נשאר אצל המשכיר עד סוף השכירות.

6 ערבות אוואל

הערב חותם על השטר עצמו. לפי סעיף 57(ג) לפקודת השטרות, ערב לשטר חב ביחד ולחוד עם מי שבעדו ערב, ואף אם התחייבותו של זה פסולה מסיבה שאינה פגם בצורה. כלומר ניתן לפנות לערב ישירות, בלי לתבוע קודם את השוכר. הערבות היא לאותו סכום של השטר, ואינה מוסיפה עליו.

למשכיר

ערב שגר בכתובת עדכנית וידועה שווה יותר משני ערבים שקשה לאתר. רשמו כתובת מלאה.

לשוכר

הסבירו לערבים שהם אחראים למלוא הסכום, ושהערבות נגמרת עם פינוי הדירה והחזרת השטר.

רשימת בדיקה לפני החתימה

למשכיר

- ☐ הסכום במספר ובמילים זהה, ומשקף את החשיפה בפועל: חודשי שכירות, תשלומים שוטפים ועלות תיקון
- ☐ המוטב רשום בשם המלא של כל בעלי הדירה
- ☐ כל השוכרים שחתמו על החוזה חתמו גם על השטר
- ☐ צילום תעודת זהות של כל חותם, כולל הערבים
- ☐ תאריך החוזה וכתובת הדירה תואמים לחוזה
- ☐ השטר המקורי נשמר במקום בטוח ונגיש עד סוף השכירות

לשוכר

- ☐ אין בשטר שדה ריק, מלבד מספר השטר
- ☐ הסכום במספר ובמילים זהה ותואם למה שסוכם
- ☐ יש בחוזה סעיף ערובות שמפנה לשטר ומפרט מתי מותר לממש
- ☐ המילים אינו סחיר מופיעות בשטר
- ☐ קיבלתם עותק צילומי של השטר החתום
- ☐ הערבים קראו את השטר לפני שחתמו

אם יש חוב: הדרך הנכונה למימוש

- א** **מזהים את המקרה.** רק אחד מארבעת המקרים שבסעיף 25(ג), ורק עד הסכום של 30,000 ש"ח או 30,000 ש"ח בגלל חוב של חודש אחד.
- ב** **שולחים הודעה בכתב.** מפרטים את החוב, את הסכום ואת המועד לתיקון, ונותנים זמן סביר לפי סעיף 25(ד). שומרים הוכחת משלוח.
- ג** **רק אם החוב לא סולק,** אפשר להגיש את השטר לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל, ועל הסכום שמגיע בפועל בלבד. החייב רשאי להגיש התנגדות, ואז השאלה אם החוב קיים נדונה בבית המשפט.

בסוף השכירות. אם אין חוב, מחזירים לשוכר את השטר המקורי בתוך 60 ימים מהשבת הדירה, ומומלץ לקבל על כך אישור בכתב. שטר שנשאר אצל המשכיר אחרי שהחוזה הסתיים הוא מקור נפוץ לסכסוך מיותר.

שטר חוב, פיקדון או ערבות בנקאית

הערובה	הוצאה כספית לשוכר	תקרת סעיף 25(ב)	מגבלות המימוש וההשבה
פיקדון במזומן	כן	חלה, הסעיף מזכיר מזומן במפורש	חלות
ערבות בנקאית	כן	חלה, הסעיף מזכיר ערבות בנקאית במפורש	חלות
שטר חוב	לא, בעת החתימה	לפי לשון הסעיף אינה חלה	חלות

ההבדל המעשי הוא בגבייה. פיקדון וערבות בנקאית נגבים מיד, ואילו שטר חוב נגבה דרך ההוצאה לפועל ועלול להיתקל בהתנגדות. לכן משכירים רבים מבקשים שטר עם ערבים כתחליף זול לשוכר, ושוכרים מעדיפים אותו כי אינו מקפיא כסף.

מקורות

חוק השכירות והשאלה, התשל"א 1971, סימן ו' לפרק ב', ובעיקר סעיף 25 וסעיף 25טו. הסימן נוסף בחוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז 2017, ספר החוקים 2649, מיום 19.7.2017. הנוסח נבדק מול הפרסום ברשומות.

פקודת השטרות [נוסח חדש], סעיף 84(א), הגדרת שטר חוב, וסעיף 57(ג), חבות ערב לשטר.

המסמך עודכן בספטמבר 2026. הוא נועד למידע כללי ואינו ייעוץ משפטי או תחליף לבדיקת הנסיבות. לפני שימוש בעסקה אמיתית מומלץ להיוועץ בעורך דין.