**שיחה ראשונה עם משכיר/ שכירות למגורים**

1. להקשיב ולדובב. לא להיגרר להתכתבויות וואטסאפ.  
    **לדבר בטלפון.** כמו פעם... ליצור קרבה כדי שתהיה סגירה (שיחה של 10 דק' לפחות).
2. לדעת איך הגיע הלקוח, מי הפנה אותו/דרך איזו פלטפורמה, מה יודע עלי.
3. האם הלקוח **משכיר** או **שוכר**? משמעויות שונות.
4. האם מדובר בנכס חדש/ישן. **פוטנציאל תמ"א/שיפוץ**?
5. האם מדובר בהשכרת **חלק ממושכר** (לדוג' – דירת שותפים כפי שנפוץ לדוג' בת"א) או במושכר שלם.
6. לברר כוונותיו של הלקוח בכל מה שקשור במועד סיום תקופת השכירות ותקופות **אופציה**.
7. בהתאם לתשובות, לעבור עם הלקוח על **'דף פותח עסקה**’ (השקף הבא) – **על כל השאלות**.
8. לשאול שאלות, לחקור, לחפש 'בעיות', לגשש ואף לחטט.
9. להמליץ לא לחתום על שום מסמך בלי ליווי עו"ד, לעמוד על חשיבות שיקים/העברות בנקאיות בלבד.
10. לחדד נקודות מפתח ולשים דגש על להצביע על נקודות מפתח שקיימות בכל עסקת שכירות:
    1. מצב המושכר
    2. מיסוי
    3. הוצאות ותשלומים
    4. הגבלות ותנאים מיוחדים
    5. בטחונות
    6. ביטוחים
    7. תקופת שכירות
    8. בעלי חיים
11. ניתן לסגור ייצוג ושכר טרחה בשיחת טלפון (ואח"כ כמובן בכתב . הסכם שכר טרחה – **נספח 1** (יכול שייחתם בחתימת העסקה).
12. קדימה לוואטסאפ ולמיילים אישיים.

**דף פותח עסקה – שכירות למגורים**

**לוקחים מהלקוח את כל הפרטים הבאים:**

שמות משכירים ידועים (ו/או בא כוח או מי מטעמם שמנהל את המושכר): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

כתובת הנכס:\_\_\_ קומה:\_\_\_\_ מספר דירה/נכס: \_\_\_\_ מספר חדרים/גודל:\_\_\_ חניות (עליונות/תחתונות בודד/טורי-עוקב) -\_\_\_\_ מחסן (מיקום: קרקע/קומתי/תת קרקעי): \_\_\_\_\_

דמי שכירות: \_\_\_\_\_ תנאי תשלום:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חברת ניהול/ועד: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ביטוח: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מה נשאר בנכס: מיטלטלין, מכשירי חשמל, ריהוט, מזגנים.

ליקויים: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מועד כניסה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ מועד תום תקופת שכירות: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תקופות אופציה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ העלאת מחיר בתק' אופציה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

מייל: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **טלפון**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**לבקש מהלקוח לשלוח: העתקי ת.ז. +ספח סרוקים ברור, טופס ארנונה, נסח טאבו/אישור זכויות (אם יש), הסכם רכישת הדירה או אחר (לדוג': צו קיום צוואה/ירושה, פס"ד וכו'), פרטי התקשרות של צד שני או עורך הדין שלו.**