

הכנסת העשרים

יוזמים : חברי הכנסת
סתיו שפיר
רועי פולקמן
אורלי לוי אבקסיס
יחיאל חיליק בר
רחל עזריה
יפעת שאשא ביטון
טלי פלוסקוב
מיכאל אורן
מירב בן ארי
אלי אלאלוף
אלי כהן

1229/20/פ

הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה–2015

- הגדרות
1. "דמי שכירות" – דמי השכירות החודשיים שקיבל משכיר בשנת השכירות הראשונה לתקופת הגבלה, למעט תשלומים המפורטים בסעיף 25ח(א)(2) עד (4) לחוק השכירות והשאילה, התשל"א–1971¹ (להלן – חוק השכירות והשאילה);
- "חוזה שכירות למגורים" – כמשמעותו בסעיפים 25א ו-25ב לחוק השכירות והשאילה;
- "תקופת ההגבלה" – תקופה של שלוש שנים מיום כריתת חוזה שכירות למגורים.
- הגבלת העלאת דמי 2. (א) משכיר דירה למגורים לא יעלה את דמי השכירות במשך תקופת ההגבלה, אף אם התחלף השוכר במהלך התקופה האמורה.
- (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), רשאי משכיר להעלות את דמי השכירות אחת לשנה, לאחר שחלפה שנה מתחילת תקופת ההגבלה, בשיעור שלא יעלה על שני אחוזים לשנה.

¹ ס"ח התשל"א, עמ' 160.

3. חשיפת חוזה שכירות קודם
משכיר יצרף לחוזה השכירות העתק מחוזי השכירות שכרת עם שוכרים קודמים ב-12 החודשים שקדמו לתחילת תקופת השכירות החדשה, ובהם פירוט דמי השכירות ששילמו אותם שוכרים; עלתה תקופת ההגבלה על 12 החודשים האמורים – יצרף המשכיר עותק מחוזי השכירות ממתחילת תקופת ההגבלה.
4. פיצויים עונשיים
גבה משכיר דמי שכירות גבוהים מדמי השכירות שהיה רשאי לקבל בהתאם לסעיף 2 ולא השיב אותם לשוכר לפי דרישתו, רשאי בית המשפט לפסוק בנוסף להשבת דמי השכירות שנגבו ביתר, פיצויים שאינם תלויים בנוק, בסכום שלא יעלה על 2,000 שקלים חדשים עבור כל חודש בו של גביית היתר.
5. איסור התניה
אין להתנות על הוראות סעיפים 2 עד 4 לחוק.
6. תיקון חוק השכירות והשאילה
בחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971² –

(1) במקום סעיף 1 יבוא:

"מהותו של חוזה 1. חוזה שכירות הוא חוזה בין משכיר לשוכר שכירות להקנייה בתמורה של זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות.";

(2) בסעיף 2(ב), בסופו יבוא "לעניין זה יראו את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר.";

(3) בסעיף 5, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) הוסכם כי השוכר יטפל בהובלת הנכס, תהיה מסירתו במקום שהוסכם עליו עם המשכיר.";

(4) אחרי סעיף 5 יבוא:

"התאמת הזכויות 5א. המשכיר ימסור לשוכר את הזכויות להחזיק במושכר ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות של אדם שלישי אשר נוגדת את זכויות השוכר וימנע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור במהלך כל תקופת השכירות; לעניין זה יראו חריגה מהוראות סעיף זה כאי-התאמה כאמור בסעיף 6.";

(5) במקום סעיף 6 יבוא:

² ס"ח התשל"א, עמ' 160.

6. "אי-התאמה (א) המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו לבין השוכר.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), השוכר לא יהיה רשאי להסתמך על אי-ההתאמה בכל אחד מאלה:

(1) הוא ידע עליה בעת כריתת החוזה;

(2) הוא לא הודיע עליה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או שהיה עליו לגלותה, תוך פירוט סביר של אי-ההתאמה, ובלבד שהמשכיר לא ידע ולא היה עליו לדעת על אי ההתאמה;

(3) הוא לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את המושכר ולתקן את אי ההתאמה, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין.

(ג) בסעיף זה, "אי התאמה" – בין אם מקורה במושכר או בסביבתו ולרבות האמור בסעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968³, בשינויים המחויבים.

(6) בסעיף 7 –

(א) בסעיף קטן (א), במקום "השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש" יבוא "הגורם הפרעה של ממש לשימוש";

(ב) בסעיף קטן (ב) –

(1) אחרי "הנכס המושכר" יבוא "או הנכס המשמש את המושכר";

(2) המילים "ובשביל השוכר לא נודעת משמעות לזהותו" – יימחקו;

(3) אחרי "החלפת הנכס בנכס אחר" יבוא "ובלבד שהדבר סביר בנסיבות העניין";

(ג) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

³ ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.

"(ג) היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר מיטלטלין, ותיקונו של הפגם כרוך בהפרעה בלתי סבירה לשימוש בו, רשאי השוכר לדרוש מהמשכיר את החלפתו במקום את תיקונו, ובלבד שהדבר סביר בנסיבות העניין.

(ד) הוראות סעיף זה לא יחולו על נכס שהוכרז בחכירה לדורות, כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969⁴ (בחוק זה – חוק המקרקעין).";

(7) במקום סעיף 8 יבוא:

"העלמה של אי 8. תניה בחוזה הפוטר את המשכיר מאחריות התאמה או פגם לאי-התאמה או פגם, או המגבילה את אחריותו כאמור, בטלה, אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-ההתאמה או הפגם בעת כריתת החוזה ולא גילה אותה לשוכר.";

(8) בסעיף 9 –

(א) בכותרת השוליים, אחרי "אי תיקון" יבוא "או אי התאמה";

(ב) בסעיף קטן (א) –

(1) ברישה, אחרי "את הפגם" יבוא "או את אי ההתאמה";

(2) בפסקה (1) אחרי "את הפגם" יבוא "או את אי ההתאמה";

(3) בפסקה (2), בכל מקום, אחרי "הפגם" יבוא "או אי ההתאמה";

(ג) בסעיף קטן (ב), המילה – "בכתב" תימחק;

(ד) בסעיף קטן (ג), אחרי "פגם" יבוא "או אי-התאמה";

(ה) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) על אף הוראות סעיף 16א, רשאי השוכר לתקן בעצמו בכל עת פגם שתיקונו לא מצוי באחריותו של המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם.";

⁴ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(9) בסעיף 14(א), במקום הקטע המתחיל במילים "ישולמו, בשכירות מקרקעין" עד המילים "בסוף כל תקופה" יבוא "ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה.";

(10) אחרי סעיף 16 יבוא:

"שינויים במושכר 16א. (א) השוכר לא יבצע שינויים במושכר, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לשינויים.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), החוכר לדורות, כמשמעותו בסעיף 3 לחוק המקרקעין, רשאי לבצע במושכר שינויים שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד ששייב את המוחכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20.";

(11) בסעיף 19 –

(א) בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "בתוך זמן סביר מראש.";

(ב) סעיף קטן (ב) – בטל;

(12) בסעיף 20 –

(א) בסעיף קטן (א), אחרי "את המושכר" יבוא "כשהוא פנוי מכל אדם או נכס, למעט נכס של המשכיר המשמש את המושכר";

(ב) סעיף קטן (ב) – בטל;

(13) אחרי סעיף 20 יבוא:

"השבת מושכר 20א. (א) ביצע השוכר שינויים במושכר בהסכמת שבוצעו בו שינויים המשכיר, רשאי השוכר לבחור בין החזרת המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים, לבין השבת המושכר לקדמותו והחזרתו כפי שהיה טרם ביצוע השינויים; בחר השוכר להשיב את המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים, אין הוא זכאי לתמורה בשל השינויים שביצע.

(ב) ביצע השוכר שינויים במושכר בלי שקיבל את הסכמת המשכיר לכך, ישיב השוכר את המושכר לקדמותו, ויחזיר אותו למשכיר כפי שהיה טרם ביצוע השינויים, ובלבד שהמשכיר דרש השבה כאמור; היה השינוי שביצע השוכר במושכר שהוא מקרקעין, הקמת מחוברים כמשמעותם בסעיף 21 לחוק המקרקעין, יחולו הוראות פרק ד' לחוק האמור."

(14) במקום סעיף 21 יבוא:

"זכות השוכר כלפי 21. (א) משהוקנתה זכות השכירות לשוכר, כוחה אדם שלישי של הזכות יפה כלפי כל אדם.

(ב) המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה – הרוכש); עשה כן, יראו את הזכויות והחובים של המשכיר על פי חוזה השכירות ועל פי דין, אשר מועד קיומם חל לאחר השלמתה של ההקניה כנמחים לרוכש, גם אם הרוכש לא ידע על קיומה של השכירות.

(ג) טענה שיש לשוכר כלפי המשכיר בשל אי קיומם של חיובים שהיו מוטלים על המשכיר לפני השלמת ההקנייה, תעמוד לו גם כלפי הרוכש."

(15) בסעיף 22, האמור בו יסומן "(א)", ואחריו יבוא:

"(ב) הוראות סעיף קטן (א) יחולו גם על המחאה של חיובי שוכר לאדם אחר הנעשית יחד עם העברת זכות השכירות."

(16) אחרי סעיף 25 יבוא:

"פרק א1: חוזה שכירות למגורים

מהותו של חוזה שכירות למגורים הוא חוזה שכירות של דירה לשם מגורים; בפרק זה, "דירה" – חדר או מערכת חדרים המשמשים בעיקרם למגורים, וכן חלקי רכוש משותף הצמודים להם, בהצמדה כמשמעותה בחוק המקרקעין.

תחולה 25. (א) הוראות פרק זה לא יחולו על כל אחד מאלה:

(1) חוזה למגורים בדירה בבית מלון
כהגדרתו בחוק שירותי תיירות,
התשל"ו-1976⁵;

(2) חוזה למגורים בדירת מגורים
המשמשת לצרכי נפש או תיירות;

(3) חוזה למגורים בדירת מגורים לחוסה
במעון, כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות,
התשכ"ה-1965⁶;

(4) חוזה למגורים בדירת מגורים בבית
דיור מוגן, לרבות בית דיור מוגן המשמש או
שנועד לשמש למגורי זקנים, אשר מנוהל
בידי המדינה או מי מטעמה; בפסקה זו,
"בית דיור מוגן" – כהגדרתו בחוק הדיור
המוגן, התשע"ב-2012⁷;

(5) חוזה למגורים במעונות לתלמידים,
לתלמידי ישיבה או לסטודנטים; בפסקה
זו-

"ישיבה" – כהגדרתה בסעיף 26 לחוק
שירות בטחון, התשמ"ו-1986⁸;

"סטודנט" – כהגדרתו בחוק זכויות
הסטודנט, התשס"ז-2007⁹;

"תלמיד" – כהגדרתו בחוק זכויות התלמיד,
התשס"א-2000¹⁰;

(6) חוזה למגורים בדירה שחוק הגנת
הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972¹¹, חל
עליה;

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 228.

⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

⁷ ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

⁸ ס"ח התשמ"ו, עמ' 107.

⁹ ס"ח התשס"ז, עמ' 320.

¹⁰ ס"ח התשס"א, עמ' 42.

¹¹ ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

(7) חוזה לשכירת דירה לתקופה העולה על עשר שנים, שאין לגביה ברירה למשכיר לבטל את החוזה במועד מוקדם יותר;

(8) חוזה לשכירת דירה אשר דמי השכירות החודשיים המשולמים בעדה עולים על 20,000 שקלים חדשים או על כל סכום אחר שקבע שר המשפטים; הסכום האמור יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה, בהתאם לשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ב-1 בינואר בשנה שקדמה לו, ויעוגל לשקל החדש הקרוב; שר המשפטים יפרסם ברשומות הודעה על הסכום המעודכן;

(9) חוזה לשכירת דירה לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים, שאין לגביה ברירה לצדדים להאריכה;

(10) חוזה אחר למגורים שקבע שר המשפטים.

(ב) הוראות פרק זה יחולו בשינויים המחוייבים, גם על חוזי שכירות אלה:

(1) חוזה לשכירות של חלק מדירה שבה מתגורר המשכיר;

(2) חוזה לשכירות משנה שבו השוכר הראשי שוכר את הדירה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים;

(3) חוזה שכירות למגורים שבין קרובי משפחה; לעניין זה "קרוב משפחה" – בן-זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצא בן-הזוג ובן-זוגו של כל אחד מאלה.

דירה הראויה למגורים
25.ג. (א) משכיר ימסור את הדירה כשהיא ראויה למגורים; לא היתה הדירה ראויה למגורים, יחולו הוראות סעיף 6.

(ב) בלי לגרוע מהוראות כל דין, דירה שלא התקיימו בה התנאים שבתוספת היא דירה שאינה ראויה למגורים, על אף האמור בכל הסכם; לענין זה לא יחולו הוראות סעיף 6.

(ג) (1) מסר משכיר לשוכר דירה שלא התקיימו בה התנאים שבתוספת, רשאי השוכר, בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (ב), לנכות מדמי השכירות עשרים אחוזים לפחות בגין כל חודש שבו לא תוקנה ההפרה.

(2) שילם השוכר את דמי השכירות ללא ניכוי כאמור, יהיה זכאי להשבה בשיעור האמור.

(ד) שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי, רשאי לשנות, בצו, את התוספת וכן לשנות את השיעור הקבוע בסעיף קטן (ג), ובכלל זה לקבוע שיעורים שונים לניכוי מדמי השכירות בשל אי קיום פרט מהפרטים שבתוספת.

צורת חוזה שכירות 25.ד. חוזה שכירות למגורים יערך בכתב וייחתם בידי המשכיר והשוכר; העתק חתום מהחוזה יימסר לכל אחד מהצדדים.

תוכן חוזה שכירות 25.ה. (א) חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את כל אלה:

(1) כתובת הדירה ומספר הגוש והחלקה, ככל שהיא רשומה בפנקסי המקרקעין;

(2) שמות הצדדים לחוזה, מספר תעודת זהות שלהם ומענם;

(3) תיאור הדירה, הריהוט והאביזרים שבה ושטחים ומתקנים הצמודים לה המושכרים לשוכר;

(4) תקופת השכירות, קיומה של ברירה להארכת התקופה ותנאי הברירה כאמור;

(5) גובה דמי השכירות;

(6) מועד תשלום דמי השכירות ואופן התשלום;

(7) תשלומים נוספים שיחולו על השוכר שאינם דמי שכירות, אם יש, וכן הסכום הכולל לחודש של כל התשלומים, למעט תשלומים בגין צריכה שוטפת;

(8) פגם או ליקוי בדירה הידוע למשכיר בעת כריתת החוזה;

(9) דבר מה במושכר או בסביבתו הידוע למשכיר, שמפריע הפרעה של ממש לשימוש במושכר או לנכס המשמש את המושכר.

(ב) שר המשפטים רשאי לקבוע הוראות נוספות לעניין סעיף קטן (א).

(ג) שר המשפטים רשאי לקבוע טופס של הסכם שכירות מצוי; מקום שלא נכרת חוזה שכירות למגורים, או במידה שאין בחוזה שנכרת הוראה בנדון, יראו את הסכם השכירות המצוי או את ההוראות שבו כחוזה השכירות למגורים שנכרת על ידי הצדדים.

בטחונות 125. (א) ביקש המשכיר בטוחה, ערובה או פיקדון (בסעיף זה – בטחונות) לקיום התחייבויות השוכר, לא יעלה גובהם על סכום דמי השכירות המשולמים עבור שליש מתקופת השכירות, ולא יותר מפי שישה מדמי השכירות לחודש.

(ב) בלי לגרוע מהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א–1970¹², המשכיר רשאי לממש את הבטחונות במקרים אלה ובשיעורים המפורטים להלן:

(1) לא שילם השוכר את שכר הדירה במועד הקבוע בחוזה השכירות, עד לגובה דמי השכירות שלא שולמו בתוספת הצמדה וריבית לפי תנאי החוזה;

¹² ס"יח התשל"א, עמ' 16.

(2) לא שילם השוכר את התשלומים הנוספים שהוא חב בהם לפי סעיף 25(א)(2) עד (4), בגובה התשלומים שלא שולמו;

(3) לא פינה השוכר את הדירה בתום תקופת השכירות המוסכמת;

(4) לשם תיקונם של נזקים שבאחריות השוכר לתקנם לפי סעיפים 25(1) עד (2), שהשוכר סירב לתקנם בעצמו, בגובה עלות התיקון;

(5) בשל נזקים שנגרמו למשכיר כתוצאה מהפרה יסודית של חוזה השכירות, בגובה הנזק שנגרם.

(ג) המשכיר יודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש את הבטחונות ויאפשר לו לתקן את ההפרה בתוך זמן סביר.

(ד) הסתיים החוזה, המשכיר ישיב לשוכר את הבטחונות או את היתרה לאחר המימוש, לרבות פירותיהם, בתוך שישים ימים ממועד השבת הדירה לרשותו, או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר לפי סעיף קטן (ב), לפי המאוחר.

ביטוח דירה 25. משכיר שביטח את דירת המגורים שבבעלותו בפוליסה לביטוח דירה כמשמעותה בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן, התשמ"ו-1986¹³, לא יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לשלם את דמי הביטוח, כולם או חלקם.

תשלומים שוטפים 25. (א) השוכר לא יישא בתשלומים, אלא אלה, ככל שהוסכם שיחולו על השוכר:

(1) דמי שכירות;

(2) מסים החלים על המחזיק בדירה, לרבות ארנונה;

¹³ ק"ית התשמ"ו, עמ' 882.

(3) תשלומים בגין צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לדירה, לרבות מים, חשמל, גז וחימום;

(4) תשלומים לוועד בית משותף, או לתאגיד שנחתם עמו הסכם לאחזקה שוטפת של בית משותף, לצורך אחזקה שוטפת.

(ב) השוכר לא יישא בכל תשלום המיועד לרכישה או לשדרוג של מערכות או מתקנים קבועים המשרתים את הדירה, או את כלל הדירות בבית משותף, למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר.

מסירת הדירה 25ט. (א) המשכיר ימסור את הדירה לשוכר בהעמדת הדירה לרשותו, והשוכר יקבל לידיו את הדירה במועד תחילת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים.

(ב) מסירת דירת המגורים תהיה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, ולמעט מיטלטלין תקינים אשר הוסכם כי יהיו בדירה בעת מסירתה.

(ג) המשכיר ימסור לשוכר, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה, למתקניה ולמיטלטלין שבה, ככל שאלה נדרשים.

(ד) (1) המשכיר ימסור לשוכר, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה פרוטוקול מסירה; פרוטוקול המסירה יכלול את הפרטים שבתוספת לעניין דירה הראויה למגורים, וכן כל אי התאמה הידועה למשכיר;

(2) שר המשפטים רשאי לקבוע טופס של פרוטוקול מסירה, אשר על הצדדים להשתמש בו בעת מסירת הדירה כאמור בפסקה (1).

תיקון פגמים בדירה 25י. (א) על אף האמור בסעיפים 7 עד 9 –

(1) השוכר יתקן על חשבונו פגם או ליקוי בדירה (בסעיף זה – פגם) אשר ניתן לתקנו באופן סביר על ידי מי שאיננו בעל מקצוע בתחום והוא קל ערך;

(2) השוכר יתקן על חשבונו פגם בדירה שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה;

(3) המשכיר יתקן, על חשבונו, כל פגם בדירה אשר אינו פגם כאמור בפסקאות (1) ו-(2), בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושים ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א)(3), על המשכיר לתקן בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, כל פגם בדירה שתיקונו דחוף; בסעיף זה, "פגם שתיקונו דחוף" – פגם שאינו מאפשר מגורים באופן סביר.

(ג) לא תיקן המשכיר את הפגם בתוך התקופה הקבועה בסעיפים קטנים (א) או (ב), לפי העניין, יחולו הוראות סעיף 9, בשינויים המחויבים.

הודעה על העברת זכויות
25יא. העביר המשכיר את זכויותיו בדירה כאמור בסעיף 21, יודיע על כך לשוכר בכתב, קודם למועד שבו נמסרה הדירה לרוכש הזכויות; ההודעה תכלול את פרטי הרוכש ודרכי ההתקשרות עימו.

הארכת תקופת השכירות
25יב. (א) המשכיר יודיע לשוכר לא יאוחר מתשעים ימים לפני תום תקופת השכירות אם ברצונו להאריך את תקופת החוזה ובאילו תנאים.

(ב) היתה למשכיר ברירה שאין בצידה ברירה לשוכר, יודיע המשכיר לשוכר לא יאוחר מתשעים ימים לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו לקיים את הברירה, ובלבד שתנאי החוזה לאותה תקופה נקבעו מראש, ולפי אותם תנאים.

(ג) היתה לשוכר ברירה, יודיע למשכיר על רצונו להאריך את תקופת החוזה לא יאוחר משישים ימים לפני תום תקופת השכירות, אלא אם נקבע בחוזה מועד הודעה מאוחר יותר.

(ד) לא הודיעו הצדדים במועדים האמורים, יסתיים החוזה במועדו.

תניה לביטול חוזה 25ג. תניה המאפשרת למשכיר בלבד לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו שלא בשל הפרת חוזה – בטלה.

איסור התניה 25ד. אין להתנות על הוראות סעיפים 25ג עד 25ח, 25ט(ד), 25י(2) ו-3, 25יב, אלא לטובת השוכר." ;

(17) במקום סעיף 26 יבוא :

"מהותו של חוזה 26. חוזה שאילה הוא חוזה בין משאיל לשואל להקניה, שאילה שלא בתמורה, של זכות להחזיק ולהשתמש בנכס שלא לצמיתות." ;

(18) אחרי סעיף 34 יבוא :

"תוספת

(סעיף 25ג)

דירה הראויה למגורים

- (1) דירה שבנייתה הושלמה ;
- (2) לשוכר קיימת גישה חופשית לדירה ;
- (3) דירה הכוללת חלל מגורים ובו לפחות מטבח וכן חדר שירותים ורחצה, אשר יש בו כיור, אסלה ומתקן רחצה ;
- (4) דירה הכוללת מערכת לאספקת מי-שתיה ;
- (5) דירה הכוללת מערכת לאספקת מים חמים ;
- (6) דירה הכוללת מערכת ניקוז, לרבות מערכת לסילוק סדיר של שפכים ודלוחין ;
- (7) דירה הכוללת מערכות חשמל ותאורה ;
- (8) דירה שיש בה פתחי אוורור ותאורה, ומכלולים לסגירת פתחים אלה, לרבות דלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה ;
- (9) אין בדירה גורם סיכון בלתי סביר לבטיחות או לבריאות השוכר ;

(10) שטח הדירה אינו קטן מ-26 מטרים מרובעים."

הוראת שעה 7. הוראות סעיפים 1 עד 5 יחולו על חוזה שכירות למגורים שנכרת החל מיום פרסומו של חוק זה ועד תום חמש שנים מיום התחילה האמור.

ד ב ר י ה ס ב ר

המציאות מוכיחה כי משכירים מעדיפים להציע לשוכרים לכרות חוזים קצרי טווח, לרוב לתקופה של שנה. חוזה לתקופה קצרה עשוי לפגוע בוודאות של השוכר לגבי המשך מגוריו בדירה ומקובל לטעון כי יש בכך כדי לפגוע ברווחתו. יציבות מקום המגורים היא ערך חשוב לכל משק בית. ליציבות זו יכולה להיות השפעה בחלק מהמקרים גם על היציבות התעסוקתית.

מאחר שלשוכר עלויות שקועות, כלכליות ואחרות, בדירה, כלומר סיום חוזה השכירות עשוי להסב לו נזק, הרי שהוא נמצא בנקודת מיקוח נמוכה בהגיעה של תקופת השכירות לקיצה. לפיכך, בפני המשכיר עומדת אפשרות נוחה שלעיתים אף מנוצלת, להעלות את שכר הדירה בסכום הדומה לשיעור הנזק שעשוי להיגרם לשוכר אם יאלץ לעקור מהדירה.

תופעה זו מתעצמת ככל שמדובר באזורי ביקוש שבהם קרוב לוודאי שיימצא שוכר חלופי שישלם לפחות את המחיר המקורי. תופעה זו, של העלאת שכר הדירה בכל שנה, אף כשמחיר השוק אינו מחייב זאת, היא תופעה כלכלית מוכרת אשר פוגעת בוודאות וביציבות בשוק השכירות, ועשויה ליצור מחירים שאינם משקפים נכון את השוק.

לפיכך במצב הנוכחי בשוק השכירות נדרשת התערבות לצמצום חוסר היציבות ולהסדרת היחסים בין הצדדים, וזאת באמצעות קביעת מנגנון המגביל את האפשרות להעלות את שכר הדירה לתקופה מוגבלת. מוצע לתקן את חוק השכירות והשאיילה בנושאים שבחלוף השנים נראה כי החוק הקיים אינו מציע פתרונות הולמים להם ויש בפתרונות אלה להיטיב את ההסדרה לגבי חוזה השכירות למגורים. כמו כן מוצע להוסיף פרק מיוחד שעוסק בחוזה שכירות למגורים.

הצעת החוק מתבססת על תזכיר חוק השכירות ההוגנת (תיקוני חקיקה והוראת שעה), התשע"ה-2014, שפורסם באתר משרד המשפטים בתאריך 24.11.2014.

הצעת חוק דומה בעיקרה הונחה על שולחן הכנסת העשרים על ידי חברי הכנסת יאיר לפיד ויעל גרמן (פ/1217/20).

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
י"ד בסיוון התשע"ה – 1.6.15