

תזכיר חוק

א. שם החוק המוצע

חוק השכירות ההוגנת (תיקוני חקיקה והוראת שעה), התשע"ה- 2014.

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו:

בהמשך להחלטת קבינט הדיור מיום 24 במרץ 2014 לפיה שר האוצר ושרת המשפטים יפיצו תזכיר חוק שמטרתו שיפור המסגרת החוקית הקיימת בעניין הסדרת יחסי משכיר-שוכר של דירת מגורים ויצירת מסגרת חוקית מתאימה להבטחת ההגיונות, הסבירות והוודאות ביחסים המשפטיים בין הצדדים, מונה צוות לבחינת השינויים הנדרשים בהסדרת תחום השכירות למגורים. הצוות מיפה את הבעיות הקיימות בשוק השכירות למגורים וגיבש את הסוגיות המרכזיות שבהן סבר שעל הצוות לטפל.

אחת הסוגיות אותה נדרש הצוות לבחון בהחלטת הקבינט היתה הסדרת פיקוח על גובה עדכון שכר הדירה למגורים לרבות קביעת תקופה רלוונטית לעניין זה, ודרך העלאת שכר הדירה, בהתבסס על כך שגובה שכר הדירה ימשיך להיקבע במשא ומתן בין הצדדים. הצוות הגיע במהלך עבודתו למסקנה כי נדרשת התערבות לצמצום חוסר היציבות שבשוק השכירות, לצד הסדרת היחסים שבין הצדדים.

המציאות מצביעה כי משכירים מעדיפים להציע לשוכרים לכרות חוזים קצרי טווח שאורכם, לרוב, שנה. חוזה לתקופה קצרה עשוי לפגוע בוודאות של השוכר בהמשך מגוריו בדירה ומקובל לומר כי יש בכך כדי לפגוע ברווחתו. יציבות מקום המגורים הינו 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 שנת השכירות לקיצה. מכאן נוח למשכיר, ועומדת בפניו אפשרות שלעיתים אף מנוצלת, להעלות את שכר הדירה עד לשיעור דומה לשיעור הנזק שעשוי להיגרם לשוכר אם יאלץ לעקור מן הדירה.

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.

התנאים שבהם מתבצעת העסקה אינם סימטריים כתוצאה מפערי היצע וביקוש, בדגש על מרכזי הערים. האצת הבנייה בכלל, והבנייה לשכירות בפרט, עשויות לצמצם את פערי ההיצע בשוק הדיור אך אלו לא תפתורנה בהכרח

את הבעיה בשוק השכירות. כחלק מתהליכים עולמיים של מעבר למרכזי הערים, סביר להניח שבאזורי הביקוש המרכזיים לשכירות – מרכזי הערים – ישמר פער כוחות. מכאן ניתן ללמוד כי הא-סימטריה בין הצדדים באזורי השכירות אינה צפויה להיעלם.

מנתונים שהובאו בפני הצוות עולה שאף שהחוזים נחתמים עפ"י רוב לתקופה של שנה אחת בלבד, מרבית השוכרים מתגוררים בסופו של דבר כשלוש שנים באותה דירה. מצב דברים זה יכול לכאורה להעיד על כך שהשוק החופשי מצליח לייצר יציבות אלא שבפועל, הדבר מתבצע תוך הגדלה משמעותית של הנטל הכלכלי המוטל על השוכר.

לפיכך במצב הנוכחי בשוק השכירות כפי שתואר לעיל הגיע הצוות למסקנה כי נדרשת התערבות לצמצום חוסר היציבות ולהסדרת היחסים בין הצדדים, וזאת באמצעות קביעת מנגנון המגביל את האפשרות להעלות את שכר הדירה לתקופה מוגבלת.

לצד קביעת מנגנון הגבלה על עליית מחירי השכירות, מוצע לתקן בתיקונים עקיפים את חוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971, (להלן: **החוק או חוק השכירות והשאיילה**). החל ממועד חקיקתו של חוק השכירות והשאיילה התרחשו שינויים רבים בתחום השכירות למגורים אשר עוררו צורך לתקן את החוק ולהסדיר עניינים רבים הנוגעים במיוחד לסוג מיוחד זה של שכירות שהוא מהחוזים הנפוצים יותר במשק. בחינה של היחסים בין הצדדים לחוזים אלה מביאה למסקנה כי קיימות מגוון תועלות בהסדרה נוספת. תועלות אלה הן, בין השאר, הגברת הוודאות בשוק השכירות לגבי החיובים המוטלים על כל אחד מהצדדים לחוזה וכן הזכויות המוקנות להם וכן הסדרה הוגנת יותר לגבי השוכר באופן כללי ובשוק שכירות שבה קיים ביקוש גבוה בפרט. הסדרה כזו תתרום להתנהלות התקינה של שוק השכירות. יחד עם זאת, לצד ההסדרה הנוספת המוצעת, ההצעה מבקשת להמשיך ולקיים את הגמישות של שוק השכירות למגורים במקומות המתאימים מתוך הכרה בהיקפם הגדול של חוזי השכירות למגורים ובהטרוגניות של שוק זה מבחינת אופי השוכרים והמשכירים, מגוון הדירות העומדות לשכירות והביקוש המשתנה בין איזורי שכירות שונים בארץ.

לפיכך מוצע לתקן את חוק השכירות והשאיילה בכמה היבטים מרכזיים. היבט אחד הוא הוספת פרק מיוחד העוסק בחוזה שכירות למגורים אשר תכליתו היא להבטיח יחסים הוגנים יותר לשני הצדדים לעסקה זו לגביה נמצא כי יש להתייחס אליהם בצורה מיוחדת כ"חוזה מיוחד". ענין אחר הוא תיקונו של 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. היבט אחר הוא הבטחתה של רמת איכות מזערית לדירות כך שבתנאי ביקוש ובכלל השוכרים יהנו מדירות בעלות רמת איכות מסוימת ולא למטה מזה.

ג. עיקרי החוק המוצע:

עיקר 1

סעיף 1 לתזכיר מציע לקבוע הוראת השעה, ובה הגבלה על העלאת שכר הדירה לתקופה של שלוש שנים שהיא

כאמור התקופה הממוצעת למגורים בדירה שכורה, כך שהמשכיר לא יוכל להעלות את שכר הדירה מעבר לפעם אחת בשנה בשיעור שלא יעלה על שני אחוזים, וזאת אף אם התחלף השוכר. לאחר חלוף תקופה זו, רשאי יהיה המשכיר לקבוע את גובה שכר הדירה שירצה ושכר הדירה הזה הוא שיחול לשלש שנים נוספות. הוראת שעה זו תחול על חוזי שכירות כמשמעותם בסעיפים 25א ו-25 לחוק השכירות והשאיילה המוצעים.

ההנחה הבסיסית היא שאם ישלל המניע של המשכיר להעלות את שכר הדירה, יטה המשכיר להאריך את חוזה השכירות עם השוכר הקיים משום שלהחלפת השוכר אין יתרון מבחינתו שכן שכר הדירה יוותר על כנו מבלי שינוי. לפיכך הצוות הניח כי בהינתן מגבלה אפקטיבית על התייקרות שכר הדירה אשר תביא לשלילת המוטיבציה של המשכיר להחליף דייר מדי שנה, תושג מידה סבירה של יציבות עבור השוכר.

יצוין כי על מנת ליצור מגבלה אפקטיבית, שלא תעודד את המשכיר להחליף את השוכר בתום כל שנה כדי להעלות את שכר הדירה לדייר החדש שאינו יודע בהכרח את שיעור דמי השכירות שנגבו קודם לכן, נשקלת האפשרות, בהיבטים משפטיים (כגון היבטי הזכות לפרטיות) והיבטים אחרים, של הקמת מרשם שכירויות- מאגר מידע בו ירוכז מידע אודות שכירויות בדבר תקופות החוזה וגובה דמי השכירות. נבחנת האפשרות כי המאגר יוקם ברשויות מקומיות באופן וולנטרי, כך שכל רשות תוכל לבחור האם להקים מאגר כזה בתחומה בהתאם לצורך. מנגנון זה נועד לאפשר לעקוב אחר שכר הדירה בפועל גם במקרה שהתחלף השוכר, על מנת, שגם החלפת שוכר לא תועיל למשכיר והמוטיבציה לפנות את השוכר תפחת. אפשרות זו מבוססת על הסדרה דומה במדינות שונות בחו"ל, כמו אנגליה וקליפורניה, אשר מגבילות את המשכיר מהעלאה של דמי השכירות, וכן הוקמו בהן מרשמי שכירויות.

עיקר 2

כלי מוצע נוסף שמטרתו להגביר את האפקטיביות של המגבלה היא קביעת חובת גילוי של המשכיר כלפי שוכר חדש, הכוללת חובה של המשכיר לגלות לשוכר את דמי השכירות ששולמו ב- 12 החודשים שקדמו לכריתת חוזה השכירות, וכן את המועד שבו החלה לגבי הדירה תקופת ההגבלה. כמו כן, המשכיר יצטרך להציג בפני השוכר עותק של חוזי השכירות, הכוללים סעיפים הנוגעים לדמי השכירות ולתקופת השכירות, שקדמו להתקשרות זו, במסגרת אותה תקופת הגבלה, יובהר, כי אין הכוונה בהוראה זו לאפשר חשיפה של מידע אישי אחר אודות השוכרים הקודמים, שאינו נוגע לתקופת השכירות ולדמי השכירות. יצוין כי היקפה המדויק של חובת הגילוי יבחן ויושפע מן ההכרעה בעניין הקמת מרשם השכירויות.

עיקר 3

על גבייה ביתר של דמי שכירות, בניגוד למגבלת ההעלאה הקבועה בסעיף 1 המוצע, יהיה רשאי בית המשפט לפסוק בנוסף להשבה של דמי השכירות שנגבו ביתר, פיצויים שאינם תלויים בנזק בסכום שלא יעלה על 2,000 ₪ עבור כל חודש בו גבה המשכיר ביתר.

עיקר 4

הוראת התחולה המוצעת קובעת כי הסעיפים העוסקים בהגבלת העלאת מחירי השכירות יחולו אך על חוזים חדשים שנכרתו מיום התחילה, ה- 1.2.2015, ועד ל- 1.2.2020, וזאת בכדי שלא להתערב בהתקשרויות קיימות וכן במטרה ליצור כניסה הדרגתית של הדירות אל תוך מרחב הפעולה החדש ומניעת קפיצת מחירים משקית. כמו כן, מוצע כי יראו קיום ברירה למשכיר או לשוכר, בחוזה שנכרת קודם להיום ה- 1.2.2015, אשר כולל זכות ברירה כאמור שאין בה התחייבות לגובה דמי השכירות, כחוזה חדש שנכרת לאחר מועד התחילה.

עיקר 5

חוק השכירות והשאילה הינו חוק משנת 1971 שלא עבר כל תיקון משנת חקיקתו. מוצע לתקן את החוק בנושאים שבחלוף השנים נראה כי החוק הקיים אינו מציע פתרונות הולמים להם ויש בפתרונות אלה להיטיב את ההסדרה לגבי חוזה השכירות למגורים.

עיקר 6

סעיף 1 לחוק השכירות והשאילה המוצע חוזר על ההוראה הקיימת בסעיף 1 לאותו חוק בשינויי נוסח שמטרתם להבהיר את תוכנו של חוזה שכירות להבדיל מהזכות הקניינית עצמה. שינוי דומה נעשה בסעיף 26 לחוק השכירות והשאילה ביחס לחוזה שאילה.

עיקר 7

סעיף 6 לחוק השכירות והשאילה מסדיר את נושא אי ההתאמה במושכר. התיקון מפנה לסעיף 11 לחוק המכר, תשכ"ח 1968, הקובע מהי אי התאמה. אי ההתאמה בחוק המכר רחבה יותר מאי ההתאמה מהחוק הקיים, שכן היא אינה מסתפקת בהתאמה למה שהוסכם בין הצדדים, אלא דורשת התאמה גם לייעודו של הנכס. כמו כן, מוצע להוסיף כי גם אם מקור אי ההתאמה בסביבת המושכר יחול עליו הסדר אי ההתאמה הקבוע בסעיף.

תיקון מוצע נוסף בסעיף 6(2) לחוק השכירות והשאילה הוא כי השוכר לא יוכל להסתמך על אי ההתאמה במושכר מקום שהוא לא הודיע על אי ההתאמה למשכיר זמן סביר לאחר שהיה עליו לגלותה, ולא רק לאחר שגילה אותה, וכן מקום שלא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את אי ההתאמה, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין. הסיפא באה להשלים את ההוראה הקיימת היום, כי על השוכר לתת הזמנות נאותה למשכיר לבדוק את המושכר.

עיקר 8

סעיף 7 לחוק השכירות והשאילה המוצע מסדיר את נושא הפגם במושכר ואת חובת תיקון המושכר המוטלת על המשכיר. התיקון מציע להרחיב את חובת התיקון של המשכיר, כך שזו תחול לגבי כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש ולא רק לגבי דברים השוללים או מגבילים הגבלה של ממש את השימוש, כפי שקבוע היום. עוד מוצע לתקן בסעיף את ההוראה בדבר פגם במיטלטלין, ולאמץ את עקרון הביצוע בקירוב מצדו של המשכיר, כך שהנכס הפגום יוחלף, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין. תיקון מוצע נוסף הוא הוספת סעיף קטן (ג), המחזק את התרופות העומדות לשוכר במקרה של פגם. הסעיף יוצר זכות לשוכר במקרה של פגם, אשר תיקונו כרוך בהפרעה

בלתי סבירה לשימוש במושכר או בנכס המשמש את המושכר, לדרוש את החלפת המיטלטלין במקום לדרוש את תיקונם.

עיקר 9

סעיף 8 לחוק השכירות והשאיילה המוצע קובע את בטלותה של תניה הפוטרת או המגבילה את המשכיר מאחריות בשל פגם או אי התאמה במקרה שהמשכיר אינו מגלה את דבר הפגם או אי ההתאמה במושכר, על אף שהדבר ידוע לו או שהיה צריך לדעת על כך בעת כריתת החוזה. הסעיף המוצע מרחיב את ההגנה הקיימת למושכר כיום.

עיקר 10

מתוך התפישה כי לעניין זכות השוכר לתיקון עצמי אין הבחנה בין פגם לאי התאמה- שהיא מעין פגם שהיה בנכס מראשיתו, מוצע בסעיף 9 לחוק השכירות והשאיילה להשוות את מעמדה של אי התאמה למעמדו של פגם, לעניין זכות השוכר לתקן ולהשתתפות מהמשכיר. כמו כן, מוצע לקבוע הוראה חדשה, המעניקה לשוכר זכות לתקן בעצמו פגם המהווה הפרעה של ממש לשכור, אשר תיקונו לא מצוי באחריות המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם.

עיקר 11

מוצע להוסיף לחוק השכירות והשאיילה את סעיף 16א, המסדיר את נושא השינויים במושכר. בסעיף קטן (א) נקבע כי השוכר רשאי לבצע שינויים במושכר רק אם קיבל את הסכמת המשכיר לכך. ההוראה מבקשת להגן על המשכיר כבעלים של הנכס מפני שינויים בנכס שהוא אינו מעוניין בהם. בסעיף קטן (ב) מוצע לקבוע כי למרות הגבלת זכות השוכר בסעיף קטן (א), יותר לחוכר לדורות כמשמעותו בסעיף 3 לחוק המקרקעין, לבצע שינויים אף בלא הסכמת המשכיר. ההנחה היא ש"חוכר לדורות" יכול לנהוג בנכס כ"בעלים חלקי" ועל כן הוא יכול לערוך שינויים בנכס. זכותו זו מוגבלת בכך שאין בשינויים שערך כדי להפחית את ערך הנכס ועליו להשיב את הנכס כשהוא פנוי מכל אדם או נכס לפי הוראות סעיף 20 המוצע.

עיקר 12

סעיפים 20 ו-20א לחוק השכירות והשאיילה המוצעים מסדירים את נושא השבת המושכר בסיום השכירות וכן השבת מושכר שבוצעו בו שינויים.

עיקר 13

סעיף 21 לחוק השכירות והשאיילה המוצע מבהיר את אופייה הקנייני של השכירות, אשר לא ניתן להתנות עליו, כפי שקבוע בסעיף 22(א) המוצע, וכן מבהיר את החוק הקיים, באשר להשפעה של העברת זכויות המשכיר על אופן קיום חיובי השכירות מצד השוכר וכלפיו. מטרת התיקון המוצע בסעיף 22(ב), להבהיר כי הוראת סעיף 22(א) המוצע תחול גם על העברת חיוביו של השוכר הנעשית יחד עם העברת זכויותיו.

עיקר 14

מוצע להוסיף פרק חדש, העוסק בחוזה שכירות למגורים. הפרק מגדיר מהו חוזה שכירות למגורים, קובע הוראות תחולה, מסדיר מהי דירה ראויה למגורים והיבטים חוזיים שונים בין משכיר לשוכר בשכירות של דירה למגורים.

עיקר 15

סעיף 25ב לחוק השכירות והשאיילה המוצע קובע הוראות תחולה לפרק "חוזה שכירות למגורים". הסעיף מחריג מתחולתו של הפרק סוגים שונים של שכירויות למגורים אשר נמצא כי לא נכון יהיה להחיל את ההוראות הקבועות בפרק לגביהן. כך הוחרגו מגורים בדירה בבית מלון, בדירה המשמשת לצרכי נופש או תיירות, מגורים של חוסה במעון, מגורים בבית דיור מוגן, במעונות תלמידים, בדירה שחוק הגנת הדייר חל עליה, בדירות שהושכרו לתקופה ארוכה במיוחד או לתקופה קצרה במיוחד, בדירות שדמי השכירות המשתלמים בהם גבוהים מעל לסכום מסוים ("דירות יוקרה"). חלקן של שכירויות אלו מוסדרות בהוראות חוק אחרות ובחלקן יש יחסים חוזיים שונים מאלו שבין משכיר לשוכר רגיל. כמו כן, מוצע לקבוע לגבי סוגים נוספים של שכירויות, כי פרק זה יחול, ככל שהדבר נוגע לעניין, בשינויים המחויבים.

עיקר 16

מוצע לקבוע תנאים מינימאליים לדירה הראויה למגורים. תנאים אלו מפורטים בתוספת, וכוללים רכיבים בסיסיים, המבטיחים כי דירה המושכרת למגורים תהיה אכן ראויה לכך- גישה חופשית לדירה, מערכת לאספקת מי שתיה ומים חמים, קיומם של מערכת חשמל ותאורה, של פתחי אוורור, ועוד.

דירה שלא התקיימו בה התנאים שבתוספת היא דירה שאינה מתאימה למגורים, וזאת על אף האמור בכל הסכם. במצב דברים זה, לא יחולו הוראות סעיף 16(1) ו-2 לחוק השכירות והשאיילה, השוללים את זכותו של השוכר להסתמך על אי ההתאמה בנסיבות מסוימות.

כמו כן, מוצע לכמת את תרופת הניכוי, אשר הוצע בסעיף 6(8) להצעת החוק להחילה גם ביחס לאי התאמה, בשיעור שלא יפחת 20% מדמי השכירות, בגין כל חודש בו לא תוקנה אי ההתאמה. זאת בכדי לתת לשוכר סעד עצמי פשוט, שירתיע משכירים מפני השכרה, אף בהסכמה, של דירה שאינה ראויה למגורים.

עיקר 17

הצעת החוק מבקשת בסעיפים 25ד ו-25ה לחוק השכירות והשאיילה להסדיר את צורת ההתקשרות. סעיפים אלו קובעים כי חוזה שכירות למגורים יערך בכתב וכן קובעים את תוכן חוזה השכירות למגורים.

עיקר 18

סעיף 125 לחוק השכירות והשאלה המוצע מבקש להסדיר את נושא הביטחונות. הסעיף המוצע אינו מגביל את סוג הביטחונות אותם רשאי המשכיר לדרוש, אלא מבקש להגביל את שיעורם, כך שלא יעלה גובהם על סכום דמי השכירות המשולמים עבור שליש מתקופת השכירות, ולא יותר מפי שישה מדמי השכירות לחודש. כמו כן, מוצע לקבוע הוראות בדבר הנסיבות בהן רשאי המשכיר לממש את הביטחונות שבידו, וכן אופן המימוש (הודעה מראש ומתן הזדמנות לתקן) ואופן השבת הביטחונות לשוכר.

נבקש לקבל את עמדת הציבור ביחס לשאלה האם המגבלה על שיעור הביטחונות צריכה לחול ביחס לכל סוגי הביטחונות, או שמא רק ביחס לביטחונות שנלוויות להן משמעות כספית מיידית לשוכר, כגון פיקדון כספי.

עיקר 19

סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה המוצע מסדיר את הנושא של ביטוח דירה (מבנה בלבד), כך שהמשכיר לא יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לשלם את דמי הביטוח.

עיקר 20

סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה המוצע מסדיר את התשלומים אותם רשאי המשכיר לגבות מן השוכר (תשלומים שוטפים). כך נקבע כי על השוכר לשלם אך את דמי השכירות, מיסים החלים על המחזיק, תשלומים בגין צריכה שוטפת של שירותים שוטפים הניתנים לדירה, וכן תשלומים לוועד בית משותף. עוד מוצע לקבוע כי השוכר לא ישא בכל תשלום המיועד לרכישה או לשדרוג של מערכות או מתקנים קבועים המשרתים את הדירה, למעט התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש השוכר.

עיקר 21

סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה המוצע מסדיר את נושא מסירת הדירה. המסירה תהיה בהעמדת הדירה לרשות השוכר, והדירה תהיה פנויה מכל אדם וחפץ, למעט מה שהוסכם בין הצדדים. המשכיר ימסור הוראות תחזוקה ושימוש לדירה, למתקניה ולמיטלטלין שבה, ככל שאלה נדרשים. כמו כן, המשכיר ימסור לשוכר פרוטוקול מסירה, שיכלול את הפרטים שבתוספת לעניין דירה הראויה למגורים, וכן כל אי התאמה הידועה למשכיר.

עיקר 22

סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה המוצע קובע הסדר ספציפי לתיקון של פגמים בדירה למגורים, על אף האמור בסעיפים 7-9 לאותו חוק. הסעיף קובע כי השוכר יתקן על חשבונו פגם או ליקוי שניתן לתקנו באופן סביר והוא קל ערך. הכוונה לפגמים שהם בגדר זוטי דברים, ואין הצדקה להטריד את המשכיר בדרישה לתיקונם. עם זאת, זוהי הוראה שניתן להתנות עליה, בהתאם לרצון המשכיר. כמו כן, השוכר יתקן על חשבונו פגם בדירה שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בה. לעניין חיוב המשכיר לתקן, מוצע כי המשכיר יתקן על חשבונו, כל פגם שאינו נכנס בגדר המקרים שפורטו בפסקה זו, בתוך זמין סביר ולא יאוחר מ- 30 יום. לגבי פגם שתיקונו דחוף, קרי, פגם שאינו

מאפשר מגורים באופן סביר, על המשכיר לתקן את הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-3 ימים. לא תוקן הפגם בתקופה הקבועה, יחולו הוראות סעיף 9 לחוק השכירות והשאיילה, בשינויים המחוייבים.

עיקר 23

סעיף 25 יב לחוק השכירות והשאיילה המוצע מסדיר את סיום תקופת החוזה ואת האפשרות להאריכה. מוצע לקבוע כי המשכיר יודיע לשוכר לא יאוחר מתשעים ימים לפני תום תקופת השכירות אם ברצונו להאריך את תקופת החוזה ובאילו תנאים או אם ברצונו לקיים את הברירה, ככל שקיימת כזו בחוזה. מנגד, מקום בו היתה לשוכר ברירה, מוצע לקבוע כי תקופת ההודעה, האם ברצונו להאריך את תקופת החוזה לא תאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, אלא אם נקבע בחוזה מועד הודעה מאוחר יותר. ככלל, לשוכר נגרם הפסד כלכלי משמעותי יותר מפינויו, שכן הוא מושקע בדירה, ועל כן הוא נזקק לתקופת הודעה מוקדמת יותר בכדי שיוכל לכלכל את צעדיו. במידה ולא הודיעו הצדדים את ההודעות האמורות במועדן, יסתיים החוזה במועדו.

עיקר 24

על מנת לשמור על עקרון ההדדיות, ולמנוע יתרון בלתי הוגן למשכיר, מוצע לקבוע כי תניה המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה ללא עילה של הפרת חוזה בטלה, אלא אם כן קיימת לשוכר זכות כאמור. יובהר כי אין בהוראת סעיף זה בכדי לגרוע מן החובה להודיע אודות סיום החוזה בהתאם לתקופת ההודעה הקבועה בסעיף 25 יב לחוק השכירות והשאיילה המוצע.

עיקר 25

סעיף 25 יג לחוק השכירות והשאיילה מציע לקבוע אילו מן ההוראות הינן קוגנטיות ולא ניתנות להתניה בכלל (דירה ראויה למגורים), ואלו אינן ניתנות להתניה אלא לטובת השוכר (סעיפים כמו צורת החוזה ותוכנו, חלוקת האחריות לתיקון פגמים, ועוד).

ד. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

הצעת החוק מציעה לתקן בתיקונים עקיפים 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 וכן להוסיף פרק מיוחד שעוסק בחוזה שכירות למגורים.

ה. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה, על תקנים במשרדי הממשלה ועל ההיבט המנהלי

אין

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה - 2014

פרק א' - הוראת שעה

1. הגבלת העלאת דמי השכירות
- (א) המשכיר דירה למגורים לא יעלה את דמי השכירות במשך תקופה של שלוש שנים, מיום כריתת חוזה השכירות למגורים (להלן - תקופת ההגבלה), וזאת אף אם התחלף השוכר במהלך תקופת ההגבלה;
- (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), רשאי המשכיר להעלות את דמי השכירות, אחת לשנה, במהלך שנת השכירות השנייה ושנת השכירות השלישית בשיעור שלא יעלה על שני אחוזים לשנה;
- (ג) לעניין סעיף זה:
- "דמי שכירות" - דמי השכירות החודשיים שקיבל המשכיר בשנת השכירות הראשונה, הנוגעת לאותה תקופת הגבלה, ולמעט תשלומים המפורטים בסעיף 25(א)(2)-(4) לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971¹ (להלן - חוק השכירות והשאילה);
- "חוזה שכירות למגורים" - כמשמעותו בסעיפים 25 א ו-ב לחוק השכירות והשאילה.
2. חובת גילוי
- (א) משכיר יגלה לשוכר, טרם כריתת חוזה השכירות למגורים, את גובה דמי השכירות ששולמו ב-12 החודשים שקדמו לכריתת החוזה, וכן יציין את המועד שבו החלה לגבי הדירה תקופת ההגבלה;
- (ב) המשכיר יצרף לחוזה השכירות עותק של החוזה הכולל את הסעיפים הנוגעים לדמי השכירות ולתקופה השכירות שבחוזי השכירות שכת עם שוכרים אחרים בתקופת ההגבלה.
3. פיצויים עונשיים
- גבה המשכיר דמי שכירות הגבוהים מדמי השכירות שניתן לגבות לפי האמור בסעיף 1 (להלן - דמי שכירות ביתר), ולא השיב אותם לשוכר לפי דרישתו, רשאי בית המשפט לפסוק, בנוסף להשבת דמי השכירות שנגבו ביתר, פיצויים שאינם תלויים בנזק בסכום שלא יעלה על 2,000 ₪ עבור כל חודש בו גבה המשכיר ביתר.
4. איסור התניה
- אין להתנות על הוראות סעיפים 1 עד 3 לחוק.

¹ ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.

תחולה 5. הוראות פרק זה יחולו על חוזי שכירות למגורים שנכרתו מיום י"ב שבט התשע"ה (אחד בפברואר 2015) עד ליום ו' בשבט התש"פ (אחד בפברואר 2020); יראו קיום ברירה למשכיר או לשוכר בחוזה שנכרת קודם ליום י"ב שבט התשע"ה (אחד בפברואר 2015), אשר כולל זכות ברירה כאמור שאין בה התחייבות לגובה דמי השכירות, כחוזה שכירות למגורים שנכרת לאחר אותו מועד.

פרק ב' - תיקון עקיף

- תיקון חוק השכירות והשאיילה 6. בחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971² -
- תיקון סעיף 1
- (1) במקום סעיף 1 יבוא:
- "מהותו של חוזה 1. חוזה שכירות הוא חוזה בין משכיר לשוכר להקניה שכירות בתמורה של זכות להחזיק ולהשתמש בנכס שלא לצמיתות."
- תיקון סעיף 2
- (2) בסעיף 2(ב) בסופו יבוא "לענין זה יראו את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר."
- תיקון סעיף 5
- (3) בסעיף 5 אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) הוסכם כי השוכר יטפל בהובלת הנכס, תקיים מסירתו במקום שהוסכם עליו עם המשכיר."
- הוספת סעיף 5א
- (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 ויחולו לענין זה הוראות סעיף 6; המשכיר ימנע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור במהלך כל תקופת השכירות."
- תיקון סעיף 6
- (5) בסעיף 6 במקום האמור בו יבוא:

"המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו לבין השוכר. על
אי התאמת המושכר יחולו הוראת סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968,³
בשינויים המחויבים, ואחת היא אם אי ההתאמה במושכר מקורה במושכר
לעצמו או בסביבתו. אולם אין השוכר זכאי להסתמך על אי התאמה בכל אחת
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, או אם הודיע כאמור, לא נתן
למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את המושכר, ולא נתן הזדמנות סבירה לתקן
את אי ההתאמה, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין; פסקה זו לא תחול אם
ידע המשכיר או היה עליו לדעת על אי ההתאמה."

(6) בסעיף 7 -

תיקון סעיף 7

(1) בסעיף קטן (א) במקום המילים "השולל או המגביל הגבלה של
ממש את השימוש" יבוא "הגורם הפרעה של ממש לשימוש".

(2) בסעיף קטן (ב)-

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

(ב) המילים "ובשביל השוכר לא נודעת משמעות לזהותו"-
יימחקו;

(ג) בסופה של הרישה יבוא "ובלבד שהדבר סביר בנסיבות
העניין."

(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

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

(ד) הוראות סעיף זה לא יחולו על נכס שהוחכר בחכירה לדורות,
כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.⁴"

(7) בסעיף 8 במקום האמור בו יבוא:

"תניה בחוזה הפוטרת את המשכיר מאחריות 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 הודיע עליה
לשוכר."

³ ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.
⁴ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

	(8)	בסעיף 9 -	תיקון סעיף 9
(1)		בכותרת השוליים במקום האמור בה יבוא "תיקון פגם או אי התאמה בידי השוכר";	
(2)		בסעיפים קטנים (א) ו-(א1) ברישה, אחרי "את הפגם" יבוא "או אי ההתאמה";	
(3)		בסעיף קטן (א2), בכל מקום, אחרי "הפגם" יבוא "או אי ההתאמה";	
(4)		בסעיף קטן (ב) המילה "בכתב" תימחק;	
(5)		בסעיף קטן (ג) ברישה, אחרי "פגם" יבוא "או אי ההתאמה";	
(5)		אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:	
		"(ד) על אף הוראות סעיף 16א, זכאי השוכר לתקן בעצמו בכל עת פגם שתיקונו לא מצוי באחריותו של המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם."	
(9)	14	בסעיף 14 בסעיף קטן (א), במקום הקטע המתחיל במילים "ישולמו, בשכירות מקרקעין" עד המילים "בסוף כל תקופה" יבוא "ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה".	תיקון סעיף 14
(10)	16א	אחרי סעיף 16 יבוא:	הוספת סעיף 16א
		"שינויים במושכר 16א. (א) השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לשינויים.	
		(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), זכאי החוכר לדורות, לפי סעיף 3 לחוק המקרקעין, לבצע שינויים במושכר, שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד ששייב את המוכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20."	
	(11)	בסעיף 19 -	תיקון סעיף 19
(1)		בסעיף קטן (א) הסימון (א) ימחק ואחרי המילים "בהודעה לצד השני" יבוא "בתוך זמן סביר מראש."	
(2)		סעיף קטן (ב) - יימחק.	
(12)		במקום סעיף 20 לחוק יבוא:	החלפת סעיף 20 והוספת סעיף 20א

20. "השבת המושכר" (א) עם סיום תקופת השכירות ישיב השוכר בסיום השכירות למשכיר את המושכר, כשהוא פנוי מכל אדם או נכס, למעט נכס של המשכיר המשמש את המושכר.

(ב) השיב השוכר את המושכר כאמור בסעיף קטן (א) יקבל המשכיר את המושכר.

(ג) היה המושכר נכס שהוא מיטלטלין, ישיב השוכר את המושכר במקום שבו נמסר המושכר לשוכר.

20א. "השבת מושכר" (א) ביצע השוכר שינויים במושכר בהסכמת המשכיר, זכאי השוכר לבחור בין השבת המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים, לבין החזרת המושכר לקדמותו והשבתו 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, יחזיר השוכר את המושכר לקדמותו, וישיב 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."

(13) במקום סעיף 21 יבוא:

החלפת סעיף 21

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

(ב) המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה - הרוכש); עשה כן, יראו את הזכויות והחיובים 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 קיום השכירות.

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

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

תיקון סעיף 22

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

(15) אחרי סעיף 25 יבוא:

הוספת פרק 1א

"פרק 1א: חוזה שכירות למגורים

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

25א. חוזה שכירות למגורים הוא חוזה שכירות של דירה לשם מגורים; בסעיף זה, "דירה" - חדר או מערכת חדרים המשמשים בעיקרם למגורים, וכן חלקי רכוש משותף הצמודים להם, בהצמדה כמשמעותה בחוק המקרקעין.

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

(1) חוזה למגורים בדירה בבית מלון כהגדרתו בחוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976;⁵

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

(3) חוזה למגורים בדירת מגורים לחוסה במעון, כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965;⁶

(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; לעניין פסקה זו - "בית דיור מוגן" - כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012;⁷

⁵ ס"ח התשל"ו, עמ' 228.
⁶ ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.
⁷ ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

- (5) חוזה למגורים במעונות לתלמידים, תלמידי ישיבה או סטודנטים; לעניין פסקה זו - "ישיבה" - כהגדרתה בחוק דחיית שירות לתלמידי ישיבות שתורתם אומנותם, התשס"ב - 2002⁸; "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], תשל"ב-1972¹¹, חל עליה;
- (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 המשולמים בעדה עולים על 20,000 ש"ח או על כל סכום אחר שקבע שר המשפטים;
- (9) חוזה לשכירת דירה לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים, שאין לגביה ברירה לצדדים להאריכה;
- (10) חוזה למגורים אחר שקבע שר המשפטים.
- (ב) הוראות פרק זה יחולו, ככל שהדבר נוגע לעניין, בשינויים המחויבים, על חוזי שכירות אלו:
- (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.

⁸ ס"ח התשס"ב, עמ' 521.
⁹ ס"ח התשס"ז, עמ' 320.
¹⁰ ס"ח התשס"א, עמ' 42.
¹¹ ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

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

(ג) הסכום האמור בפסקה (א)(8) יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה, בהתאם לשיעור שינוי מדד המחירים לצרכן הידוע ביום האמור לעומת המדד האמור שהיה ידוע ב-1 בינואר בשנה שקדמה לו, ויעוגל לשקל החדש הקרוב. הודעה על הסכום האמור תפורסם ברשומות.

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

(ב) מבלי לגרוע מהוראות כל דין, דירה שלא התקיימו בה התנאים שבתוספת היא דירה שאינה מתאימה למגורים, על אף האמור בכל הסכם; לעניין זה לא יחולו הוראות סעיף 6(1) ו-2.

(ג) (1) הופר חיוב התאמה בדירה לפי סעיף קטן (ב) זכאי השוכר לנכות מדמי השכירות שיעור שלא יפחת מ-20 אחוזים בגין כל חודש שבו לא תוקנה ההפרה.

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

(ד) שר המשפטים רשאי, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, לשנות בצו את התוספת וכן לשנות את הסכום הקבוע בסעיף קטן (ג), ולקבוע סכומים שונים לעניין הפרטים שבתוספת.

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

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

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

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

(3) תיאור הדירה, הריהוט והאביזרים שבה וכן שטחים 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 ישנם, 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.

(10) השר רשאי לקבוע הוראות נוספות לעניין סעיף קטן זה.

(ב) השר רשאי לקבוע בתקנות הסכם שכירות מצוי. מקום שלא נכרת חוזה שכירות למגורים, או במידה ואין בחוזה שנכרת הוראה בנדון, יראו את הסכם השכירות המצוי או את ההוראות שבו כחוזה השכירות למגורים שנכרת על ידי הצדדים.

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

(ב) מבלי לגרוע מהוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, המשכיר רשאי לממש את הביטחונות במקרים הבאים 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;

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

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

(4) לשם תיקונם של נזקים שבאחריות השוכר לתקנם לפי סעיף 25(1)ו-(2) שהשוכר סירב לתקנם בעצמו, כגובה 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 הביטחונות ויאפשר לו לתקן את ההפרה בתוך זמן סביר;

(ד) נסתיים החוזה, המשכיר ישיב לשוכר את הביטחונות או את היתרה לאחר המימוש, לרבות פירותיהם בתוך 60 ימים ממועד השבת הדירה לרשותו, או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר לפי סעיף קטן (ב), לפי המאוחר.

ביטוח דירה 25ז. משכיר שביטח את דירת המגורים שבבעלותו בביטוח דירה כמשמעותה בפרק א' לתקנות שנקבעו לפי סעיף 38 לחוק פיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1982,¹² לא יהיה רשאי לדרוש מהשוכר לשלם את דמי הביטוח, כולם או חלקם.

תשלומים שוטפים 25ח. (א) השוכר לא יישא בתשלומים, אלא אלה :
ושיפורים

- (1) דמי שכירות ;
 - (2) מיסים החלים על המחזיק בדירה, לרבות ארנונה ;
 - (3) תשלומים בגין צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לדירה לרבות מים, חשמל, גז וחימום ;
 - (4) תשלומים לועד בית משותף, או לתאגיד שנחתם עימו 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 לידי אחריות הדירה במועד תחילת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים.

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

(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) השר רשאי לקבוע טופס של פרוטוקול מסירה מצוי, אשר על הצדדים להשתמש בו.

תיקון פגמים בדירה
25. 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) (א) על המשכיר לתקן, על חשבונו, פגם בדירה אשר אינו פגם כאמור בסעיפים קטנים (1) ו-(2), בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושים ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר;

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

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

הודעה על העברת 25יא. העביר המשכיר את זכויותיו בדירה לפי סעיף 21,
זכויות יודיע על כך לשוכר בכתב, קודם למועד שבו
נמסרה הדירה לרוכש הזכויות; בהודעה יפרט את
פרטי הרוכש ודרכי ההתקשרות עימו.

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

(ב) הייתה למשכיר ברירה שאין בצידה ברירה
לשוכר, יודיע המשכיר לשוכר לא יאוחר
מתקופת ההודעה, 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
מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות,
אלא אם נקבע בחוזה מועד הודעה מאוחר
יותר;

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

תניה לביטול ללא עילה (ה) תניה המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה
שלא בשל הפרת חוזה בטלה אלא אם כן
קיימת לשוכר זכות כאמור.

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

(ב) אין להתנות על הוראות סעיף 25ג.

(16) במקום סעיף 26 יבוא:

החלפת סעיף 26

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

(17) אחרי סעיף 34 יבוא:

הוספת תוספת

"תוספת

(סעיף 25ב – דירה הראויה למגורים)

(1) דירה שבנייתה הושלמה;

- (2) יש לשוכר גישה חופשית לדירה ;
- (3) דירה הכוללת חלל מגורים ובו לפחות מטבח, 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 נקזים, 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) שטחה אינו פוחת מ- 26 מטרים מרובעים."