

הצעת חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017

הצעת חוק זו היא מיזוג של שבע הצעות חוק:

1. הצעת חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ו-2016, מטעם הממשלה – נדונה בכנסת בקריאה הראשונה ביום ה' בכסלו התשע"ז (5 בדצמבר 2016), והועברה לוועדת החוקה, חוק ומשפט;
2. הצעות חוק מטעם חברי הכנסת – נדונו בכנסת בדיון המוקדם ביום ב' בסיוון התשע"ו (8 ביוני 2016), והועברו לוועדת הכלכלה:
 - (א) הצעת חוק השכירות והשאילה (תיקון – הגבלה על העלאת דמי השכירות), התשע"ה-2015 (פ/20/604);
 - (ב) הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה-2015 (פ/20/1217);
 - (ג) הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה-2015 (פ/20/1229);
 - (ד) הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה-2015 (פ/20/1240);
 - (ה) הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה-2015 (פ/20/1900);
 - (ו) הצעת חוק שכירות הוגנת (הוראת שעה ותיקוני חקיקה), התשע"ה-2015 (פ/20/2019);

ביום י"ט בתמוז התשע"ו (25 ביולי 2016) החליטה הכנסת, בהתאם להוראות סעיף 83(ג), לפי הצעת ועדת הכנסת להעביר את הצעות החוק לוועדת החוקה, חוק ומשפט.

בהתאם להוראות סעיף 84(ד) לתקנון הכנסת, החליטה ועדת הכנסת לאשר את מיזוגן והבאתן של הצעות החוק כהצעת חוק אחת לקריאה השנייה ולקריאה השלישית.

הצעת החוק מוגשת – בצירוף הסתייגויות – לקריאה השנייה ולקריאה השלישית ביום י"ז בתמוז התשע"ז (11 ביולי 2017).

להצעת החוק הוגשו בקשות רשות דיבור.

יוזמי הצעות החוק הפרטיות: חברי הכנסת תמר זנדברג, יאיר לפיד, סתיו שפיר, אורלי לוי אבקסיס, דב חנין, רועי פולקמן, יעל גרמן, יחיאל חיליק בר, רחל עזריה, יפעת שאשא ביטון, טלי פלוסקוב, מירב בן ארי, אלי אלאלוף, איימן עודה, עאידה תומא סלימאן, יוסף ג'בארין, עבדאללה אבו מערוף

הצעת חוק לקריאה השנייה ולקריאה השלישית

מספר פנימי: 2006776-3049

נספח מס' מ-1073/א'

(פ/20/604; פ/20/1217; פ/20/1229;

פ/20/1240; פ/20/1900; פ/20/2019)

חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017

1. תיקון סעיף 2 בחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 2(ב), בסופו יבוא "ויראו לעניין זה את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר".
2. תיקון סעיף 5 בסעיף 5 לחוק העיקרי, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) הוסכם כי המשכיר יהיה אחראי להובלת המושכר, יקוים חיוב המסירה במסירת המושכר מהמוביל לשוכר, במקום שהוסכם עליו עם המשכיר."
3. החלפת סעיף 6 והוספת סעיף 6א במקום סעיף 6 לחוק העיקרי יבוא:
- "התאמת המושכר 6. (א) המשכיר ימסור את המושכר כשהוא והסתמכות על אי-התאמה מתאים למוסכם בינו ובין השוכר.
- (ב) על אי-התאמת המושכר יחולו הוראות סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968², בשינויים המחויבים (להלן – אי-התאמה), בין שאי ההתאמה במושכר מקורה במושכר עצמו ובין שמקורה בסביבתו.
- (ג) השוכר אינו זכאי להסתמך על אי-התאמה בכל אחת מאלה:

¹ ס"ח התשל"א, עמ' 160.

² ס"ח התשכ"ח, עמ' 98.

(1) השוכר ידע על אי-ההתאמה בעת כריתת חוזה השכירות;

(2) השוכר לא הודיע על אי-ההתאמה למשכיר זמן סביר לאחר שגילה אותה או שהיה עליו לגלותה, תוך פירוט סביר של אי-ההתאמה; פסקה זו לא תחול אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-ההתאמה;

(3) השוכר לא נתן למשכיר הזדמנות סבירה לבדוק את המושכר ולא נתן לו, ככל שהדבר סביר בנסיבות העניין, הזדמנות סבירה לתקן את אי-ההתאמה.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ג), לא קיים השוכר נטל כאמור בפסקאות (1) עד (3) באותו סעיף קטן, זכאי הוא להסתמך על אי-ההתאמה באותה מידה שבה אי-קיום הנטל כאמור לא פגע במשכיר.

התאמת הזכויות 6א. (א) המשכיר ימסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי; מסר המשכיר לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן אינן חופשיות מכל זכות כאמור, יראו זאת כאי-התאמה, ויחולו ההוראות החלות על אי-ההתאמה, בשינויים המחויבים; ואולם, הוראות סעיף 6(ג)(2) לעניין אי-ההתאמה בזכויות שהשוכר לא הודיע עליה זמן סביר לאחר שהיה עליו לגלותה, יחולו רק לגבי שכירות הטעונה רישום לפי סעיף 152 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972.³

³ ס"ח התשל"ב, עמ' 176.

(ב) המשכיר ימנע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור בסעיף קטן (א) במהלך כל תקופת השכירות."

תיקון סעיף 7 .4 בסעיף 7 לחוק העיקרי –

(1) בסעיף קטן (א), במקום "או בנכס שברשותו" יבוא "או בנכס שלו", ובמקום "השולל או המגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות" יבוא "הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או לשימוש בו על פי המוסכם בינו ובין השוכר";

(2) בסעיף קטן (ב), במקום הרישה עד המילים "משמעות לזהותו" יבוא "היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטלין", במקום "בנכס אחר; הוצאות ההחלפה יחולו על המשכיר" יבוא "בנכס אחר, ובלבד שהדבר סביר בנסיבות העניין";

(3) אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

"(ג) היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטלין, ותיקונו של הפגם כרוך בהפרעה בלתי סבירה לשימוש בו, זכאי השוכר לדרוש מהמשכיר את החלפת הנכס במקום את תיקונו.

(ד) הוצאות ההחלפה לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו על המשכיר.

(ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על נכס שהוכר בחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט–1969⁴ (להלן – חוק המקרקעין)."

החלפת סעיף 8 .5 במקום סעיף 8 לחוק העיקרי יבוא:

"תניית פטור .8 תניה בחוזה שכירות הפוטרת את המשכיר מאחריות לאי-התאמה או פגם, או המגבילה את לאי-התאמה אחריותו כאמור, בטלה, אם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על אי-ההתאמה או הפגם בעת כריתת החוזה או במועד מסירת המושכר ולא הודיע עליה לשוכר."

⁴ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

- תיקון סעיף 9 .6 בסעיף 9 לחוק העיקרי –
- (1) בכותרת השוליים, בסופה יבוא "פגם או אי-התאמה";
- (2) בסעיף קטן (א) –
- (א) ברישה, במקום "לא תיקן המשכיר את הפגם תוך זמן סביר לאחר" יבוא "דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד";
- (ב) בפסקה (1), אחרי "את הפגם" יבוא "או את אי-ההתאמה";
- (ג) בפסקה (2), בכל מקום, אחרי "הפגם" יבוא "או אי-ההתאמה";
- (3) בסעיף קטן (ב), אחרי "את הפגם" יבוא "או את אי-ההתאמה", והמילה "בכתב" – תימחק;
- (4) בסעיף קטן (ג), במקום "פגם שתיקונו דחוף" יבוא "פגם או אי-התאמה שתיקונו דחוף", במקום "לתיקונו" יבוא "לתיקונו", ובמקום "לתקנו" יבוא "לתקנם";
- (5) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:
- "(ד) על אף האמור בסעיף 16א, השוכר זכאי לתקן בעצמו בכל עת פגם שתיקונו אינו באחריות המשכיר, ובלבד שנתן למשכיר הזדמנות סבירה לתקן את הפגם."
- תיקון סעיף 14 .7 בסעיף 14(א) לחוק העיקרי, במקום הסיפה החל במילים "ישולמו, בשכירות מקרקעין" יבוא "ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה".
- הוספת סעיף 16א .8 אחרי סעיף 16 לחוק העיקרי יבוא:
- "שינויים במושכר 16א. (א) השוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר, אלא אם כן קיבל את הסכמת המשכיר לשינויים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ובכפוף לחוזה השכירות, חוכר בחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין זכאי לבצע שינויים במוחכר שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד ששייב את המוחכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20א.

תיקון סעיף 19 .9 בסעיף 19 לחוק העיקרי –

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

(2) סעיף קטן (ב) – בטל.

החלפת סעיף 20 .10 במקום סעיף 20 לחוק העיקרי יבוא:
והוספת סעיף 20א

"השבת המושכר .20 (א) עם סיום תקופת השכירות ישיב השוכר 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.

השבת מושכר .20א (א) ביצע השוכר שינויים במושכר בהסכמת שבוצעו בו שינויים המשכיר, זכאי השוכר לבחור בין השבת המושכר כפי שהוא לאחר ביצוע השינויים ובין 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 יחולו הוראות אלה:

(1) דרש המשכיר השבה של המושכר לקדמותו, ישיב השוכר את המושכר למשכיר כפי שהיה טרם ביצוע השינויים; אין בהוראות פסקה זו כדי לגרוע מהוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979⁵;

(2) היה השינוי שביצע השוכר במושכר שהוא מקרקעין, הקמת מחוברים כמשמעותם בסעיף 21 לחוק המקרקעין, יחולו הוראות פרק ד' לחוק האמור.

11. החלפת סעיף 21 במקום סעיף 21 לחוק העיקרי יבוא:

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

(ב) המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה – הרוכש); עשה כן, יבוא הרוכש במקומו של המשכיר לעניין הזכויות והחייבים של המשכיר על פי חוזה השכירות ועל פי דין, גם אם הרוכש לא ידע על קיום חוזה השכירות.

(ג) טענה שיש לשוכר כלפי המשכיר בשל אי-קיומם של חיובים שהיו מוטלים על המשכיר לפני השלמת ההקניה כאמור בסעיף קטן (ב), תעמוד לו גם כלפי הרוכש."

12. תיקון סעיף 22 בסעיף 22 לחוק העיקרי –

(1) האמור בו יסומן "א)", ובו, במקום "להחזיק ולהשתמש במושכר או להשכירו" יבוא "להחזיק ולהשתמש במושכר וכן את חיוביו האחרים על פי חוזה השכירות או להשכיר את המושכר";

(2) אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

"(ב) הסכמה לפי סעיף קטן (א), לעניין שכירות במקרקעין, תיעשה מראש ובכתב."

⁵ ס"ח התשל"ט, עמ' 42.

הוספת סימן ו' 13. אחרי סעיף 25 לחוק העיקרי יבוא :
לפרק א'

"סימן ו' : חוזה שכירות למגורים

הגדרות – סימן ו' 25א. בסימן זה –

"דירה" – חדר או מערכת חדרים המשמשים
למגורים ;

"הדירה המושכרת" – הדירה שהושכרה בחוזה
שכירות למגורים, לרבות חלקי הרכוש
המשותף הצמודים לה בהצמדה
כמשמעותה בסעיף 55(א) ו-(ג) לחוק
המקרקעין, שהושכרו כאמור ;

"דירה שאינה ראויה למגורים" – דירה שמתקיים
בה אחד מהתנאים המנויים בתוספת
הראשונה ;

"חוזה שכירות למגורים" – חוזה שכירות
שבמסגרתו מוקנית זכות שכירות בדירה
למטרת מגורים.

צורת חוזה שכירות 25ב. חוזה שכירות למגורים ייערך בכתב וייחתם בידי
למגורים המשכיר והשוכר, אולם אין באי-קיום הוראה זו
כדי לגרוע מתוקפו של החוזה; העתק חתום
מהחוזה יימסר לכל אחד מהצדדים.

תוכן חוזה שכירות 25ג. חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את
למגורים הפרטים המנויים בתוספת השנייה; שר
המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של
הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת השנייה.

חוזה מצוי – 25ד. (א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות חוזה
השלמה שכירות למגורים מצוי (בסעיף זה – חוזה מצוי).

(ב) קבע השר חוזה מצוי יחולו הוראות אלה :

(1) לא נערך חוזה שכירות למגורים בהתאם להוראות סעיף 25ב, ולא הוסכם אחרת בין הצדדים, יראו את החוזה המצוי כחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים;

(2) לא נכללה בחוזה שכירות למגורים הוראה שיש לכלול בו לפי סעיף 25ג, ולא הוסכם אחרת בין הצדדים, יראו הוראה באותו עניין הכלולה בחוזה המצוי כחלק מחוזה השכירות למגורים שנכרת בין הצדדים.

25ה. המשכיר ימסור את הדירה המושכרת כשהיא מתאימה למגורים; על מסירת דירה שאינה מתאימה למגורים בניגוד להוראות סעיף זה יחולו ההוראות החלות על אי-התאמה.

125. (א) המשכיר ימסור את הדירה המושכרת כשהיא ראויה למגורים; יראו דירה שמתקיים בה אחד התנאים המנויים בתוספת הראשונה כדירה שאינה ראויה למגורים; שר המשפטים, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ובאישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה.

(ב) מסר המשכיר את הדירה כשהיא אינה ראויה למגורים, יראו במסירה כאמור הפרת חוזה.

25ז. (א) המשכיר ימסור את הדירה המושכרת לשוכר והשוכר יקבל את הדירה המושכרת להחזקתו, במועד שהצדדים הסכימו עליו לפי חוזה השכירות למגורים.

(ב) מסירת הדירה המושכרת לשוכר תהיה כשהיא פנויה מכל אדם או נכס, למעט נכס שהוסכם כי יהיה בדירה בעת מסירתה.

(ג) המשכיר ייתן לשוכר, לא יאוחר ממועד מסירת הדירה המושכרת, הוראות תחזוקה ושימוש בקשר לדירה, למיתקניה ולנכסים שבה, ככל שאלה נדרשים.

תיקון פגמים וליקויים בדירה המושכרת

25.ח. (א) (1) השוכר אחראי על כל ליקוי בדירה המושכרת, לרבות פגם, שנגרם עקב שימוש בלתי סביר בדירה המושכרת;.

(2) השוכר יתקן על חשבונו ליקוי כאמור בפסקה (1), אלא אם כן הסכימו הצדדים אחרת

(ב) על אף האמור בסעיף 7, המשכיר יתקן על חשבונו כל ליקוי או פגם אחר בדירה המושכרת שאינו כאמור בסעיף קטן (א) ואינו קל ערך, בתוך זמן סביר ולא יאוחר מ-30 ימים מיום שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, ואם היה פגם שתיקונו דחוף – יתקן המשכיר את הפגם בתוך זמן סביר ולא יאוחר משלושה ימים מיום שקיבל דרישה כאמור; לעניין זה, "פגם שתיקונו דחוף" – פגם שאינו מאפשר מגורים בדירה באופן סביר; אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 9(ג).

(ג) לא תיקן המשכיר ליקוי או פגם, לפי דרישת השוכר, בתוך התקופה האמורה בסעיף קטן (ב), יחולו הוראות סעיף 9(א) ו-(ב), בשינויים המחויבים.

תשלומים שוטפים 25.ט. (א) השוכר יישא בתשלומים אלה לגבי תקופת שבהם נושא השוכר השכירות:

(1) דמי שכירות לפי חוזה השכירות
למגורים;

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

(3) תשלומים בעד צריכה של שירותים
שוטפים הניתנים לשוכר בדירה למגורים,
ובכלל זה מים, חשמל, גז וחימום;

(4) תשלומים לצורך אחזקה שוטפת
המשולמים לנציגות הבית המשותף או למי
שנכרת עמו חוזה לניהול ואחזקה שוטפת
של הבית המשותף;

(5) תשלום מסוג אחר שקבע השר.

(ב) השוכר לא יישא במישרין בתשלומים
שאינם מפורטים בסעיף קטן (א), ובכלל זה
בתשלומים אלה:

(1) תשלום המיועד לרכישה או להשבחה
של מערכות או מיתקנים קבועים
המשרתים את הדירה המושכרת, למעט
התאמות מיוחדות או שיפורים שביקש
השוכר;

(2) דמי ביטוח בעד ביטוח הדירה
המושכרת בביטוח מבנה;

(3) תשלומים שהמשכיר חב בהם כלפי
צד שלישי, שאינם כאמור בסעיף קטן (א),
ובכלל זה דמי תיווך למתווך אם המתווך
פעל מטעם המשכיר.

(ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת
השוכר לשאת בהוצאות תיקון ליקויים לפי סעיף
25ח(א).

ערובה

25. (א) בסעיף זה, "ערובה" – ערובה לשם הבטחת חיובי השוכר הנובעים מחוזה השכירות למגורים.

(ב) ביקש המשכיר מהשוכר ערובה, אחת או יותר, הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר, ובכלל זה ערבות בנקאית או מזומן, לא יעלה גובהן המצטבר של הערובות על הנמוך מבין סכומים אלה:

(1) סכום דמי השכירות שהשוכר התחייב לשלם לפי חוזה השכירות למגורים, בעד שליש מתקופת השכירות;

(2) סכום השווה לפי שלושה מדמי השכירות לחודש שהשוכר התחייב לשלם לפי חוזה השכירות למגורים.

(ג) המשכיר רשאי לממש ערובה שנתן לו השוכר רק במקרים המפורטים להלן ובסכומים כמפורט לצדם:

(1) השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע בחוזה השכירות – עד גובה דמי השכירות שלא שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי תנאי החוזה;

(2) השוכר לא תיקן ליקויים שהוא אחראי לתיקונם לפי סעיף 25(א) – עד גובה עלות התיקון;

(3) השוכר לא שילם את התשלומים השוטפים שהוא חב בהם לפי סעיף 25(א)(2) עד (5) – עד גובה התשלומים שלא שולמו;

(4) השוכר לא פינה את הדירה המושכרת בתום תקופת השכירות – בסכום בהתאם לתנאי החוזה.

(ד) המשכיר יודיע לשוכר זמן סביר מראש על כוונתו לממש את הערובה ויאפשר לו לתקן את הטעון תיקון בתוך זמן סביר.

(ה) הסתיימה תקופת השכירות, ישיב המשכיר לשוכר את הערובה או את יתרתה לאחר המימוש לפי סעיף קטן (ג), לרבות פירותיה, בתוך 60 ימים ממועד השבת הדירה המושכרת לרשותו או עד למועד שבו נפרעו חובות השוכר כאמור בסעיף קטן (ג), לפי המאוחר.

25יא. הודעה על העברת זכויות בדירה
הקנה המשכיר את זכויותיו בדירה המושכרת לאחר לפי סעיף 21(ב), יודיע על כך לשוכר בכתב, לפני המועד שבו עליו למסור את הדירה לרוכש הזכויות; בהודעה יפרט המשכיר את פרטי הרוכש ואת דרכי ההתקשרות עמו.

25יב. הארכת תקופת השכירות
(א) המשכיר יודיע לשוכר, זמן סביר לפני תום תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, אם ברצונו להאריך את תקופת השכירות ובאילו תנאים.

(ב) היתה למשכיר ברירה להארכת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, יודיע לשוכר, לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו לקיים את הברירה, ורשאי המשכיר לקיים את הברירה רק אם נקבעו בחוזה, מראש, תנאים לעניין תקופת ההארכה, ובכפוף לאותם תנאים.

(ג) היתה לשוכר ברירה להארכת תקופת השכירות לפי חוזה השכירות למגורים, יודיע למשכיר, לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, אם ברצונו לקיים את הברירה.

תנייה לביטול 25ג. (א) תנייה בחוזה שכירות למגורים המאפשרת למשכיר לבטל את החוזה שלא בשל הפרתו בטלה, אלא אם כן קיימת גם לשוכר זכות ביטול כאמור.

(ב) המשכיר יודיע לשוכר על ביטול חוזה שכירות למגורים בהתאם לתנייה כאמור בסעיף קטן (א), 90 ימים מראש, לפחות, והשוכר יודיע למשכיר על ביטול החוזה בהתאם לתנייה כאמור, 60 ימים מראש, לפחות.

איסור התנייה 25ד. על אף האמור בסעיף 2(ג), בחוזה שכירות למגורים –

(1) אין להתנות על הוראות סעיף 25ג;

(2) אין להתנות על הוראות סעיפים 6, 8 עד 10, 15, 21(ב) ו-23(ג), 23 עד 25ה, 25ח(א)1, (ב) ו-2(ג) ו-25ט עד 25ג, אלא לטובת השוכר.

סייגים לתחולה 25טו. (א) הוראות סימן זה לא יחולו על חוזה שכירות למגורים כמפורט להלן:

(1) חוזה שכירות למגורים בדירה שהיא אחת מאלה:

(א) דירה בבית מלון כהגדרתו בחוק שירותי תיירות, התשל"ו–1976⁶, או דירה אחרת המושכרת למטרת נופש;

(ב) דירה במעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה–1965⁷;

⁶ ס"ח התשל"ו, עמ' 228.

⁷ ס"ח התשכ"ה, עמ' 48.

(ג) דירה בבית דיור מוגן
כהגדרתו בחוק הדיור המוגן,
התשע"ב-2012;⁸

(ד) דירה במעונות לסטודנטים,
לתלמידים או לעובדים;

(ה) דירה שחוק הגנת הדייר [נוסח
משולב], התשל"ב-1972, חל עליה;

(2) חוזה שכירות למגורים שתקופת
השכירות לפיו אינה עולה על שלושה
חודשים, ואין לצדדים ברירה להאריכה;

(3) חוזה שכירות למגורים שתקופת
השכירות לפיו עולה על עשר שנים, ואין
למשכיר ברירה לבטל את החוזה במועד
מוקדם יותר;

(4) חוזה שכירות למגורים שדמי
השכירות לפיו, לחודש, עולים על 20,000
שקלים חדשים או על סכום אחר שקבע שר
המשפטים, באישור ועדת החוקה, חוק
ומשפט של הכנסת; הסכום לפי פסקה זו
יתעדכן ב-1 בינואר של כל שנה, בהתאם
לשיעור שינוי מדד המחירים לצרכן
שמפרסמת הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה, הידוע ביום העדכון לעומת
המדד האמור שהיה ידוע ב-1 בינואר של
השנה הקודמת, ויעוגל לסכום הקרוב שהוא
מכפלה של 10 שקלים חדשים; שר
המשפטים יפרסם ברשומות הודעה על
הסכום המעודכן;

⁸ ס"ח התשע"ב, עמ' 426.

(5) חוזה שכירות למגורים מסוג אחר שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת.

(ב) הוראות סעיף 25ד(2) לא יחולו על חוזה שכירות למגורים שנכרת בין משכיר ובין שוכר שהוא קרוב שלו; בסעיף קטן זה, "קרוב" – בן זוג, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצאי בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה.

(ג) על אף האמור בסעיף 2(ב), שכר השוכר מהמשכיר את הדירה המושכרת לתקופה שאינה עולה על עשר שנים (בסעיף קטן זה – השוכר הראשי) והשכיר השוכר הראשי את הדירה, כולה או חלקה, לשוכר משנה, יחולו הוראות אלה:

(1) זכויות המשכיר לפי סעיפים 16א(א) ו-20א יוסיפו להיות של המשכיר, ולא של השוכר הראשי;

(2) החובות לפי סעיף 25ח(ב) ו-(ג) יחולו על המשכיר, ולא על השוכר הראשי;

(3) תשלומים שאינם חלים על השוכר לפי סעיף 25ט(ב), לא יחולו על השוכר הראשי.

14. בסעיף 27 לחוק העיקרי, אחרי "12" יבוא "16א", ואחרי "20" יבוא "20א".

15. אחרי סעיף 34 לחוק העיקרי יבוא:

הוספת תוספת ראשונה ותוספת שנייה

"תוספת ראשונה"

(סעיפים 25א ו-125)

דירה שאינה ראויה למגורים

דירה אינה ראויה למגורים אם מתקיים בה אחד מאלה:

- (1) היא אינה כוללת מערכת ניקוז, לרבות מערכת לסילוק סדיר של שפכים ודלוחין ;
- (2) היא אינה כוללת מערכת חשמל או מערכת תאורה ;
- (3) אין בה פתחי אוורור ותאורה טבעית וכן דלתות וחלונות לסגירת פתחים אלה, ובכלל זה דלת כניסה ראשית בעלת אמצעי נעילה ;
- (4) היא אינה כוללת מערכת להספקת מי שתייה ;
- (5) היא אינה כוללת מחיצה בין השירותים ובין הדירה ;
- (6) יש בה סיכון בלתי-סביר לבטיחות השוכר או לבריאותו.

תוספת שנייה

(סעיף 25ג)

חוזה שכירות למגורים

חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את אלה :

- (1) כתובת הדירה המושכרת ;
- (2) שמות הצדדים לחוזה, מספרי תעודת הזהות שלהם ומענם ;
- (3) תיאור הדירה המושכרת, הריהוט והאבזרים שבה, ובכלל זה תיאור חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירה, שהושכרו ;
- (4) תקופת השכירות, קיומה של ברירה להארכת התקופה ותנאי הברירה כאמור, וקיומה של זכות לביטול החוזה ותנאי הביטול ;
- (5) דמי השכירות, מועד תשלוםם ואופן התשלום ;
- (6) תשלומים נוספים החלים על השוכר שאינם דמי שכירות, אם ישנם, וגובהם ;
- (7) פגם, או ליקוי אחר בדירה המושכרת שאינו קל ערך, הידוע למשכיר בעת כריתת החוזה, וכל דבר אחר בדירה המושכרת או בסביבתה או בנכס המשמש אותה הגורם או העלול לגרום הפרעה של ממש לשימוש בדירה המושכרת והידוע למשכיר בעת כריתת החוזה ;
- (8) פרטים נוספים שקבע שר המשפטים.

תחילה ותחולה 16. (א) תחילתו של חוק זה שישים ימים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).

(ב) הוראות החוק העיקרי, כנוסחן ערב יום התחילה, יוסיפו לחול על חוזה שכירות שנכרת לפני אותו מועד.

נספח מס' מ-1073/א'
(פ/20/604 ; פ/20/1217 ; פ/20/1229 ;
פ/20/1240 ; פ/20/1900 ; פ/20/2019)

הסתייגויות ובקשות רשות דיבור

להצעת חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017

* הערה : אם תתקבל הסתייגות המצריכה זאת, ימוספרו יתר הוראות החוק ויתוקנו ההפניות אליהן בהתאם.

הסתייגויות

לסעיפים 1 עד 12

אין הסתייגויות

לסעיף 13

חברי הכנסת אורלי לוי אבקסיס, דב חנין ויעל גרמן מציעים :

1. בסעיף 125(ב) המוצע, בסופו יבוא "והשוכר יהיה רשאי לבטל את חוזה השכירות למגורים בתוך 14 ימים מהיום שבו הודיע למשכיר על הלקויות והפגמים, אם מדובר בבעיה בטיחותית או בריאותית מיידית".

2. בסעיף 125 המוצע, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :
"ג) סבר השוכר כי הדירה המושכרת אינה ראויה למגורים, רשאי השוכר לבקש ממפקח של משרד הבריאות להעריך אם הדירה עומדת בתנאים שנקבעו בתוספת הראשונה."

3. בסעיף 125 המוצע, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא :
"ג) הוכיח השוכר כי הדירה המושכרת אינה ראויה למגורים, יהיה השוכר זכאי לפיצוי בגובה של פי שניים משיק הביטחון או משטר החוב שלקח המשכיר כערובה לפי סעיף 125, ואם המשכיר לא לקח ערובה כאמור – בגובה דמי שכירות של חודשיים."

4. בסעיף 125 המוצע, אחרי סעיף קטן (ג) יבוא :
"ד) מצא השוכר פגמים בדירה שהופכים אותה לדירה שאינה ראויה למגורים לפי סעיף 125, והודיע למשכיר בכתב על הפגמים האמורים, על המשכיר להעמיד לרשות השוכר, בתוך 14 ימים, את האמצעים הנחוצים לצורך תיקון הפגמים; היו הפגמים האמורים פגמים בטיחותיים או בריאותיים שמסכנים חיי אדם באופן מידי, חייב המשכיר להעמיד לרשות השוכר, באופן מידי, סכום כסף שיאפשר את תיקון הפגמים."

5. אחרי סעיף 25טו המוצע יבוא :

"הגבלת העלאת דמי השכירות (א) משכיר דירה למגורים לא יעלה את דמי השכירות במשך תקופת ההגבלה, אף אם יתחלף השוכר במהלך התקופה האמורה; לעניין זה, "תקופת ההגבלה" – תקופה של 3 שנים מיום כריתת חוזה שכירות למגורים.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), משכיר רשאי להעלות את דמי השכירות אחת לשנה, לאחר שחלפה שנה מתחילת תקופת ההגבלה, בשיעור שלא יעלה על 2 אחוזים.

פיצויים עונשיים 25יז. גבה משכיר דמי שכירות הגבוהים מדמי השכירות שהיה רשאי לקבל לפי סעיף 25טז ולא השיב אותם לשוכר לפי דרישתו, רשאי בית המשפט, נוסף על השבת דמי השכירות שנגבו ביתר, לפסוק פיצויים שאינם תלויים בנזק, בסכום שלא יעלה על 2,000 שקלים חדשים עבור כל חודש של גביית היתר.

איסור התניה לעניין 25יח. אין להתנות על הוראות סעיפים 25טז ו-25יז. גובה דמי השכירות

6. אחרי סעיף 25טו המוצע יבוא :

"חשיפת חוזה שכירות 25טז. הסכימו משכיר ושוכר על חידוש חוזה השכירות למגורים, בכתב או בעל פה, חייב המשכיר לחשוף את חוזה השכירות לפחות חודש מראש לפני חתימת הצדדים על חוזה השכירות, בלי שיבוצעו שינויים במושכר."

7. אחרי סעיף 25טו המוצע יבוא :

"חשיפת חוזה שכירות קודם 25טז. משכיר יצרף לחוזה השכירות למגורים 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 מתחילת תקופת ההגבלה; לעניין זה, "תקופת ההגבלה" – תקופה של 3 שנים מיום כריתת חוזה שכירות למגורים."

חברת הכנסת סתיו שפיר מציעה:

8. אחרי סעיף 25טו המוצע יבוא :

"נציבות שכירות 25טז. שר המשפטים יקים, במשרד המשפטים, נציבות שכירות שתדון בפתרון סכסוכי שכירות, שבראשה יעמוד נציב שימנה השר."

לסעיף 14

אין הסתייגויות

לאחרי סעיף 14

חברת הכנסת סתיו שפיר מציעה:

9. אחרי סעיף 33 לחוק העיקרי יבוא:

"פטור ממס על 33א. יחיד שהיתה לו בשנת המס הכנסה של דמי שכירות שמקורם בחוזה שכירות שכירות ארוכת למגורים יהיה פטור ממס על הכנסה זו, ובלבד שתקופת חוזה השכירות טווח למגורים, היא לפרק זמן של 3 שנים לפחות; לעניין זה, "חוזה שכירות למגורים" – כהגדרתו בסעיף 25א."

לסעיף 15

חברי הכנסת אורלי לוי אבקסיס, דב חנין ויעל גרמן מציעים:

10. בתוספת הראשונה המוצעת, במקום פרט (3) יבוא:

"(3) אין בה, לכל הפחות, חלון שפניו כלפי חוץ, פתח אוורור ותאורה טבעית הניתן לסגירה ופתיחה, וכן דלת ראשית בעלת אמצעי נעילה;"

11. בתוספת הראשונה המוצעת, בפרט (6), בסופו יבוא "לרבות רטיבות וטחב, חוטי חשמל חשופים ללא מפסק חירום ראשי ומפסק זרם למניעת התחשמלות".

12. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:

"(7) היא אינה כוללת חלל מגורים ובו לפחות מטבח המתאים להכנסת מוצרי חשמל בסיסיים כגון מקרר, תנור וכיריים, דלפק ומקום בסיסי לאחסון;"

13. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:

"(7) חדר השירותים וחדר הרחצה אינם מופרדים בדלת אחת לפחות מהמטבח, ובשירותים אין לפחות כיור אחד, אסלה אחת ומתקן רחצה אחד;"

14. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:

"(7) אין בדירה מי שתייה, מים זורמים וכן מערכת להספקת מים חמים ומים קרים;"

15. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:

"(7) היא אינה כוללת לפחות שני כיורים, אחד במטבח ואחד בחדר רחצה;"

16. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:
" (7) בנייתה של הדירה לא הושלמה;".

17. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:
" (7) לשוכר אין גישה חופשית לדירה;".

חברת הכנסת סתיו שפיר מציעה:

18. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:
" (7) היא אינה כוללת חדר מגורים ובו לפחות מטבח, וכן היא אינה כוללת חדר שירותים ורחצה שיש בו כוור, אסלה ומתקן רחצה;".

19. בתוספת הראשונה המוצעת, אחרי פרט (6) יבוא:
" (7) אין בדירה מערכת להספקה של מים חמים;".

חברי הכנסת אורלי לוי אבקסיס, דב חנין ויעל גרמן מציעים:

20. בתוספת השנייה המוצעת, אחרי פרט (7) יבוא:
" (7א) סוג הערובה שניתנה למשכיר על ידי השוכר, וגובהה;".

לסעיף 16

אין הסתייגויות

בקשות רשות דיבור

חברי הכנסת רועי פולקמן, יצחק הרצוג, ציפי לבני, שלי יחימוביץ', איציק שמולי, עמר בר-לב, יחיאל חיליק בר, עמיר פרץ, מרב מיכאלי, איתן כבל, מנואל טרכטנברג, אראל מרגלית, מיקי רוזנטל, רויטל סויד, יואל חסון, זוהיר בהלול, איתן ברושי, מיכל בירן, נחמן שי, קסניה סבטלובה, איילת נחמיאס ורבין, יוסי יונה, איל בן ראובן, יעל כהן-פארן, יאיר לפיד, מאיר כהן, יעקב פרי, עפר שלח, חיים ילין, קארין אלהרר, יואל רזבוזוב, עליזה לביא, מיקי לוי, אלעזר שטרן
