

הכנסת התשע-עשרה

יוזמת: חברת הכנסת סתיו שפיר

2641/19/פ

הצעת חוק להסדרת תקופת השכירות ולהגבלת העלאת דמי השכירות של דירות למגורים, התשע"ד–2014

- הגדרות
1. בחוק זה –
- "חוזה ארוך טווח" – חוזה שכירות לתקופה של שלוש שנים לפחות;
- "חוזה קצר טווח" – חוזה שכירות לתקופה קצרה משלוש שנים;
- "חוזה שכירות" – חוזה להשכרת מושכר לצורכי מגורים;
- "מושכר" – דירה המשמשת למגורי אדם, שלגביה נחתם חוזה שכירות בין שוכר למשכיר.
- תקופת השכירות
2. חוזה שכירות יהיה חוזה ארוך טווח, אלא אם כן ביקש השוכר לשכור את המושכר בחוזה קצר טווח.
- שינוי גובה דמי השכירות
3. (א) משכיר לא יעלה את דמי השכירות במשך תקופת השכירות, אלא בכפוף להוראות אלה:
- (1) בחוזה קצר טווח – אחת לשנה, לאחר שעברה לפחות שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו ביותר מ-2%;
- (2) בחוזה ארוך טווח – אחת לשנה, לאחר שעברה לפחות שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו ביותר מ-3%.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), משכיר יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות אף בטרם חלפה שנה, אם המושכר שופץ, או שניתן לשוכר שירות שלא ניתן לו קודם לכן, באופן שמשפר את איכות חייו של השוכר שיפור של ממש, ובלבד שהשוכר נתן את הסכמתו לשיפוץ או למתן שירות כאמור ולהעלאת דמי השכירות בהתאם.
- פיצויים ללא הוכחת נזק
4. משכיר שהשכיר מושכר בחוזה שאינו ארוך טווח בניגוד להוראות סעיף 2 או שהעלה את דמי השכירות שלא בהתאם להוראות סעיף 3, רשאי בית המשפט לפסוק לשוכר פיצויים שאינם תלויים בנזק בסכום שלא יעלה על הסכום שעל השוכר לשלם למשכיר עבור שלושה חודשי שכירות.
- איסור התניה
5. אין להתנות על הוראות חוק זה.

6. הוראות חוק זה יחולו על חוזה שכירות שנחתם לאחר תחילתו ועל חוזה שכירות שתוקפו הוארך לאחר תחילת החוק.

ד ב ר י ה ס ב ר

הצעת חוק זו היא אחת משורה של הצעות חוק שנועדו להסדיר את שוק השכרת דירות המגורים במדינת ישראל, ולאזן בין צורכיהם של משכירי הדירות לבין צורכיהם של השוכרים, כנהוג במדינות רבות בעולם המערבי.

סעיף 2 במציאות של היום, מרבית חוזי השכירות הם קצרי טווח. כתוצאה מכך, שוכרי הדירות נאלצים להעתיק מקום מגורים מדי שנה, הם אינם נהנים מקביעות בסיסית של מקום מגוריהם ומבזבזים מאמצים וכספים רבים על מעברי דירה מיותרים בתוך העיר, היישוב או מחוצה להם, שלעתים קרובות גוררים השלכות נוספות על מקום עבודתם, לימודיהם ועל שירותים אזרחיים נוספים. **על פי המוצע, חוזי שכירות ייחתמו לתקופה שלא תפחת משלוש שנים**, אלא אם כן השוכר ביקש לשכור את המושכר לתקופה קצרה יותר.

סעיף 3 על פי המוצע, משכיר יהיה רשאי להעלות את דמי השכירות פעם אחת בשנה ב-3% לכל היותר – אם מדובר בחוזה ארוך טווח, וב-2% לכל היותר – אם מדובר בחוזה קצר טווח. **הגבלת האפשרות להעלות את דמי השכירות תעניק יציבות לשני הצדדים, הן לשוכר והן למשכיר, וכן, תביא להאטת קצב עליית מחירי השכירות בשוק השכרת הדירות בישראל.**

סעיף 4 מוצע לאפשר לבית המשפט לפסוק פיצוי בלא הוכחת נזק בסכום שלא יעלה על סכום השווה לשלושה חודשי דמי שכירות, בשל הפרה של המשכיר את הוראות הצעת החוק. סעיף זה יסייע לשמירה על הוראות הצעת החוק ויאפשר פיצוי הולם לשוכר שזכויותיו לפיה הופרו.

סעיף 5 על מנת להבטיח שהוראות הצעת החוק יקוימו, **מוצע לקבוע כי משכיר ושוכר לא יוכלו להתנות עליה.**

הצעת חוק דומה בעיקרה הונחה על שולחן הכנסת התשע-עשרה על ידי חבר הכנסת יחיאל חיליק בר וקבוצת חברי הכנסת (פ/19/2404).

הוגשה ליו"ר הכנסת והסגנים
והונחה על שולחן הכנסת ביום
כ"ג בתמוז התשע"ד – 21.7.14