



נייר עמדה בנושא חוק שכירות הוגנת
התאחדות הסטודנטים והסטודנטיות בישראל
מרץ 2017

בשל ההיצע הנמוך של דירות להשכרה בישראל, שוכרי הדירות נאלצים לוותר על זכויות אלמנטריות בבואם לחתום על חוזה שכירות. השלכה נוספת של מצב זה הוא התנערותם של בעלי נכסים מאחריותם למצב הנכס והעמדת השוכר בפני מציאות של הזנחה, מתוך נקודת מוצא לפיה ידו של השוכר על התחנתה לאור הביקוש הגבוה. הצעת חוק 'שכירות הוגנת' באה לתקן מציאות זו, באמצעות קביעת נורמות ביחסים בין השוכר למשכיר והסדרתן בחוק.

1. **אנו תומכים בחיוב התייחסות בחוזה השכירות לסוגיית תיקון פגמים בדירה. אין לחייב את בעל הדירה בתיקון פגם קיים אשר השוכר היה מודע אליו מלכתחילה וצוין בחוזה, אולם יש לוודא שהשוכר אכן היה מודע לפגמים ולא מדובר בפגמים שהתגלו לאחר כניסת השוכר לנכס. במידה והפגמים נוצרו לאחר מועד כניסת השוכר לנכס, יש לחייב את המשכיר לתקן פגמים אלו ולשאת בעלות התיקון, כל עוד שימוש הדייר בנכס היה סביר.**

2. **לעניין טווח הזמנים בו יתחייב המשכיר בתיקון הפגמים, עמדתנו היא כי יש לאפשר למשכיר זמן תגובה סביר. רק במקרים דחופים, בהם הליקויים שנוצרו לא מאפשרים מגורים בטוחים בדירה, יש לחייב את המשכיר לתקן את הליקוי בטווח זמנים מידי ולחייבו בתיקון תוך שלושה ימים, כמוצע בהצעת החוק.**

בעניין זה, **אנו תומכים בתמריץ ממשלתי לבעלי הדירות בצורת סבסוד בביטוח דירה לתיקון בעיות בנכס.** העברת האחריות לחברת ביטוח מקצועית תזרז את הטיפול בליקויים ותביא ליצירת סטנדרט טיפול גבוה, לכתובת מוסמכת האמונה על מתן דין וחשבון לגבי אופן הטיפול בליקויים.

3. **התאחדות הסטודנטים וועד שוכרי הדירות תומכים בהגבלת גובה סכום הבטוחות שהמשכיר רשאי לבקש ובקביעתם בחוק של התנאים למימוש בטוחות אלה. ההתאחדות תומכת במהלך המפורט בהצעת החוק, לפיו גובה סכום הבטוחות לא יעלה על שליש מדמי השכירות עבור כלל תקופת החוזה, ועל פי שישה משכר הדירה לחודש.**

כמו כן, **אנו תומכים גם בהגבלת הנסיבות אשר בגינן המשכיר יהיה רשאי לממש את הבטוחות, והן: אי תשלום דמי שכירות, חוב על התשלומים ואי-פינוי דירה בתום החוזה.** נוסף על אלו, ההתאחדות תומכת גם בחיוב המשכיר ליידע את השוכר בזמן סביר מראש על כוונתו לממש את הבטוחה ולאפשר לשוכר לתקן את הנ"ל ולעמוד בהתחייבויותיו בזמן סביר.



4. אנו תומכים גם בתנאי המסגרת הבסיסיים כפי שהוגדרו בהצעת החוק. **תנאי מסגרת המגדירים מהי דירה ראויה למגורים** ואוסרים על השכרה של דירות שאינן עומדות בתנאי סף אלו. אנו מאמינים כי סעיף זה יתמרץ בעלי דירות לא ראויות למגורים להכניס את התיקונים הנדרשים ובכך לאפשר לכל דייר לגור בדירה העונה על הצרכים המינימלים של אדם.

5. בנושא עידוד עריכת חוזי שכירות למגורים לטווח ארוך, אנו תומכים בתמרוץ בעלי דירות לחתום על חוזים הוגנים ארוכי טווח באמצעות הטבות מס שונות.

לבסוף, התאחדות הסטודנטים וועד שוכרי הדירות מדגישים כי הסדרת השוק באמצעות רגולציה המסדירה את היחסים בין השוכר למשכיר, על אף היותה צעד חיוני בשוק השכירות, לא מהווה פתרון מקיף למשבר הדיור. לשם פתרון המשבר דרוש מהלך נרחב של הגדלת היצע הדירות באזורי ביקוש בפרט, וברחבי הארץ בכלל.



נספח - דוגמאות ומקרים

על מנת להמחיש את נחיצותו של החוק, ריכזנו מספר דוגמאות למקרים בהם יחסי השכירות התנהלו באופן לא הוגן ופגעו בזכויותיו של השוכר:

- בעלי הדירה של מאור מתחמקים מתיקון מערכת הניקוז שבדירה, שנסתמה והגיעה למצב של חוסר תיפקוד. השירותים, המקלחת, הברזים וכל שימוש במים בדירה הפך לבלתי אפשרי.
- כאשר תאריך הסיום של חוזה השכירות של יעל התקרב, עיכב המשכיר את פגישת חידוש החוזה עד שלושה ימים לפני תום החוזה, מבלי לעדכן אותה האם יעלה את שכר הדירה או ישנה את תנאי השכירות.
- נעמי גרה בשכירות בקומת קרקע. במהלך סופה, הפילה רוח חזקה גזע עץ על מערכת ההשקיה וגרמה לנזק רב. בעלי הדירה נמנעים מלתקן את הפגיעה, וטוענים לאחריותה של נעמי על הנזק.
- מתן חתם על חוזה שכירות בו כתוב כי הדירה מכילה ארון ומדיח. בפועל לא היה ארון והמדיח נמצא לא תקין, אך בעל הדירה לא מוכן לעמוד בהתחייבותיו המפורטות בחוזה ולקיימן, וטוען שהצעד היחיד המקובל עליו הוא הפרת החוזה. זאת לאחר שמתן השקיע אנרגיה וכסף רב מעבר לדירה.
- לפני שיעל חתמה על חוזה שכירות, היא שאלה את בעל הדירה האם שיפוץ תמ"א 38 עומד על הפרק, והוא השיב בשלילה. לפתע, בניגוד להתחייבות ומבלי לתת התראה מראש, החל תמ"א 38 בבניין.
- איתי חתום על חוזה בו כלול סעיף לפיו לבעל הבית שמורה הזכות להעלות את שכר הדירה ב-150 ש"ח בכל חידוש חוזה. בפועל הזכות מומשה בשני חידושי חוזה, ובפעם השלישית איתי החליט לעזוב בעקבות העלאה זו.
- יפעה נדרשה על ידי משכיר הדירה לתת צ'ק ביטחון ע"ס 30,000 כערבון.