

## **הסכם שכירות לדירת מגורים - חוק שכירות הוגנת**

"חוק שכירות הוגנת", הנקרא גם "חוק השכירות החדש", הוא למעשה תיקון מס' 1 [לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971](#). מטרת החוק היא בין היתר לגשר ולהסדיר את פערי הכוחות שנוצרו עם השנים בין משכירי הדירות לשוכרי הדירות.

התיקון לחוק ("[חוק שכירות הוגנת](#)" או "[חוק השכירות והשאלה](#)") חל על דירות למגורים בלבד שהסכם השכירות שלהן הוא לא פחות מ- 3 חודשים ולא יותר מ- 10 שנים. בנוסף, התיקון לא חל על דירות יוקרה (שכר דירה מעל 20,000 ₪ לחודש), ולא על דירות המושכרות בין קרובי משפחה (כהגדרתן בחוק).

ריכזנו לכם מספר סוגיות מרכזיות ש**חוק שכירות הוגנת** מחיל על הצדדים. שימו לב כי המאמר הינו תמצית הדברים וישנן סוגיות נוספות שחוק שכירות הוגנת מתייחס אליהם.

1. **רמת הפירוט בהסכם השכירות – חוק שכירות הוגנת** מחייב שההסכם יכלול פרטים מסוימים. את הפרטים אותם מחייב החוק להטמיע בהסכם ניתן למצוא בתוספת השנייה [לחוק השכירות והשאלה](#). כך למשל התיקון מחייב את הצדדים לכלול בהסכם השכירות פירוט לגבי ריהוט ואביזרים שיש בדירה, פגמים וליקויים שאינם קלי ערך, חלקים ברכוש המשותף והצמדות, התייחסות לאופציה ולתנאיה, תנאים לביטול ההסכם, תשלומים החלים על השוכר מלבד דמי השכירות ועוד.

2. **דירה ראויה למגורים ואי התאמה** – דירה ראויה למגורים היא דירה שעונה על מלוא התנאים בתוספת הראשונה [לחוק השכירות והשאלה](#) (למשל תשתיות, פתחי אוורור). ככל ואחד התנאים אינו מתמלא, יראו במסירת הדירה שאינה עונה על ההגדרה של דירה ראויה למגורים כהפרת חוזה מצד המשכיר. **אולם**, ככל והשוכר ידע על אי-ההתאמה לפני החתימה ולא עדכן את המשכיר, האחריות לאי-ההתאמה לא תחול על המשכיר.

3. **תיקון פגמים וליקויים – ככלל, השוכר אחראי על כל ליקוי הנובע משימוש בלתי סביר** אלא אם הצדדים הסכימו אחרת. כל **ליקוי אחר חל על המשכיר**.

4. **הגבלת גובה הערבות – ערבות הכרוכה בהוצאה כספית לשוכר** (למשל ערבות בנקאית, שיק בנקאי, מזומן) מוגבלת עד גובה של 3 חודשי שכירות או שליש מתקופת השכירות ולפי הנמוך מביניהם.

5. **ערבות ובטוחות –**  
5.1. באילו מקרים ניתן לממש: השוכר לא שילם **דמי שכירות** במועדם, השוכר לא תיקן **ליקויים** שהוא חייב בתיקונם, השוכר לא שילם **תשלומים שוטפים**.

5.2. דרך המימוש: המשכיר יוכל לממש את **הערובות** שניתנו רק עד גובה החוב. יחד עם זאת המשכיר יוכל לממש את **הבטוחות** שניתנו גם במקרה של אי-פינוי.

6. דמי תיווך – שוכר לא ישלם את דמי המתווך שפעל מטעם המשכיר.

7. ביטול הסכם השכירות – זוהי אחת הסוגיות החשובות ב**חוק שכירות הוגנת**, האומרת כי תניה בהסכם שכירות למגורים המאפשרת למשכיר לבטל את הסכם השכירות, שלא בעקבות הפרה של השוכר, מבוטלת, אלא אם קיימת לשוכר זכות ביטול גם כן. במילים פשוטות, אם למשכיר יש בהסכם זכות לביטול ההסכם, היא מבוטלת אלא אם יש לשוכר את אותה הזכות.

### לסיכום:

"חוק שכירות הוגנת", בין היתר מבקש להתגבר על פערי הכוחות שנוצרו עם השנים לטובת המשכירים, וכך מטיל על המשכירים חובות והגבלות משמעותיים. לעיתים השוכר אינו מודע לחוקים המגנים עליו וממהר לחתום על הסכם השכירות שמוגש לו לפני שהדירה "תיחטף".

כך, במקרה שבו צצה מחלוקת והמשכיר טוען ודורש מהשוכר לבצע דבר מה ומפנה להסכם השכירות, השוכר מרגיש שהוא עומד בפני שוקת שבורה ומרגיש שהסיטואציה ודרישת המשכיר אינה הוגנת. למרות זאת השוכר ממהר לקיים את דרישת המשכיר משום ש"כך כתוב בחוזה". אולם, השוכר כלל אינו יודע שלעיתים מדובר בסעיפים מקפחים ואף לא חוקיים, שאפילו והוסכם עליהם, בתנאים מסוימים הם כלל אינם מחייבים שכן הם בטלים מעיקרם.

בנוסף לסוגיות המפורטות במאמר זה, ישנן בדיקות רבות נוספות שיש להשלים טרם חתימה על הסכם השכירות. את חלקן ניתן למצוא במאמר "הסכם שכירות – דגשים למשכיר" ובמאמר "הסכם שכירות – דגשים לשוכר".

אם אתם מעוניינים במידע נוסף לגבי הסכם שכירות לדירת מגורים, חוק שכירות הוגנת או להתייעץ עם עו"ד המתמחה במקרקעין, צרו עימי קשר.

בהצלחה,  
עו"ד שגיא זיגל

יובהר, כי אין במידע האמור כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי אצל עו"ד בעל מומחיות, ניסיון ו/או ידע בתחום המשפטי הרלוונטי ואין להסתמך על המידע בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע הנאמר ו/או המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד ולא יהא באילו כדי ליצור יחסי עורך דין לקוח בין הקורא ועו"ד שגיא זיגל, בין במישרין ובין בעקיפין ועו"ד שגיא זיגל אינו אחראי בשום צורה ואופן לתוצאות השימוש במידע המוצג. נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך מיועד לנשים וגברים כאחד.  
© כל הזכויות שמורות לשגיא זיגל ושות' משרד עורכי-דין.