

24.19x21.97	1	68	עמוד	כותרת - ידיעות המפרץ	25/10/2013	39379173-2
קוצקי עורך דינזורון טיקוצקי צדובים משרד עורכי הדין - 224350						

adyg@.012.net.il

אדי גל

נצ"ל"ן פאוס

שוק השכירות

הצעת חוק זכויות השוכר והמשכיר תעשה סדר

לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן, היתרון הגדול בהצעת החוק היא האפשרות לייצב את דמי השכירות בשוק ולשכור דירה לטווח ארוך • על פי ההצעה, תוגבל העלאת דמי השכירות עד 5 אחוז לשנה



"הצעת החוק דואגת לאינטרסים של שני הצדדים". דירה להשכרה | צילום: דורון גולן

החוק החדש, שיסדיר את זכויות השוכרים והמשכירים בשוק השכירות, הוא צעד חיובי שיעשה סדר בענף. כך טען עו"ד ירון טיקוצקי, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי צדרי בויס, מומחה נדל"ן.

כרבע מהמשפחות בארץ מתגוררות כיום בשכירות. מרבית השוכרים נמנים עם העיסוקים הבינוניים והנמוכים. לדברי עו"ד טיקוצקי, אי אפשר להתכחש לעליית מחירי השכירות בשנים האחרונות במדינה, וכן להכנסת סעיפים כובלים בהסכמי שכירות שרמסו עד כה את זכויות שוכרי הדירות.

בחודש יוני האחרון הוגשה לשולחן הכנסת הצעת חוק זכויות השוכר והמשכיר. לדברי עו"ד טיקוצקי, להצעת חוק זו מטרה כפולה: האחת, להבטיח כי ציבור שוכרי הדירות יתגוררו בדירות ברמה נאותה וברמי שכירות סבירים, והשנייה, לשמור על זכות הקניין של המשכירים, ולעודדם להשכיר את דירותיהם.

כך מוצעים בהצעת החוק הנ"ל הסדרים אשר נותנים מקום לשני הצדדים להסכם השכירות – לשוכר ולמשכיר, ומסדירים את שוק השכירות מבלי לפגוע בשוכר, בניצול עמדתו והפעל בניו לבין המשכיר, ומבלי לפגוע במשכיר הדירה או במוטיבציה שלו להשכיר את דירתו. מדובר בהסכמים אשר דומים לאלו שבאמצעות הברית, במדינות האיחוד האירופי ובמקומות נוספים.

לדברי עו"ד טיקוצקי, היתרון הגדול בהצעת החוק היא האפשרות לייצב את דמי

החוזים, המבטא את הרצון החופשי של הצדדים בבואם להתקשר בחוזה. כמשכיר דירה ואף כשוכר, מומלץ להתייעץ עם איש מקצוע אשר הרבר בתחום בקיאותו ומומחיותו, על מנת שזה יביא את האינטרסים והזכויות שלך, על מנת שיבואו לידי ביטוי בחוזה הנ"ל, ואף בעת הצורך ינהל את ההליכים מול הערכאות הרלוונטיות במקצועיות, מהירות ונחישות, על מנת להביא לך את התוצאה הטובה ביותר לך.

עלות, עד 5 אחוזים לשנה, אלא אם התקיימו תנאים אשר מצדיקים את העלאה גבוהה מזו, ומפורטים בהצעת החוק (נכנס לדירה שוכר נוסף, הדירה שופצה ובכך שופרו חייו של השוכר שיפור של ממש, חלה עלייה ניכרת בהוצאות המשכיר לתפעול הדירה וכו').

עו"ד טיקוצקי: "הצעת חוק זו נראית ככזו הדואגת לזכויות ולאינטרסים של השוכר והמשכיר כאחד. עם זאת, לא ניתן להתכחש להתערבות הגסה של הצעת החוק בחופש

השכירות בשוק, ולשכור דירה לטווח ארוך. הצעת החוק מציעה להגביל את התוספות אשר רשאי משכיר לדרוש מהשוכר, כמו פיקדון (מוגבל לפיקדון שלא יעלה על סכום של חודש שכירות אחד לשנה), צ'ק ביטחון/ שטר חוב לביטחון (מוגבל לסכום שאינו עולה על 4 חודשי שכירות, ובלבד שהשוכר הסכים לכך בחוזה השכירות).

עוד מציעה הצעת החוק להגביל את העיגול דמי השכירות אשר רשאי משכיר להי