

1 חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971

פרק א': שכירות

סימן א': הוראות כלליות

1. מהות השכירות

שכירות היא זכות שהוקנתה בתמורה (להלן - דמי שכירות), להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות.

2. תחולה

(תיקון התשע"ז)

- (א) הוראות פרק זה יחולו על שכירות של מקרקעין ושל מיטלטלין, ובשינויים המחוייבים - גם על שכירות של זכויות.
- (ב) הוראות פרק זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שכירות-משנה ויראו לענין זה את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר.
- (ג) הוראות פרק זה יחולו כשאין בדין אחר הוראות מיוחדות לענין הנדון ובאין כוונה אחרת משתמעת מן ההסכם בין הצדדים.

3. פרטים שלא נקבעו בהסכם

פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה - לפי הנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג.

4. תום לב

סימן ב': חיובי המשכיר

חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה.

סימן ב': חיובי המשכיר

5. המסירה, מועדה ומקומה

(תיקון התשע"ז)

- (א) המשכיר חייב למסור את המושכר לשוכר בהעמדת המושכר לרשותו.
- (ב) הוסכם על מסירה תוך תקופה פלונית, רשאי המשכיר לקבוע את מועד המסירה בתוך אותה תקופה; לא הוסכם על מועד המסירה, תהא המסירה זמן סביר לאחר כריתת החוזה; במקרים אלה על המשכיר להודיע לשוכר זמן סביר מראש על מועד המסירה.
- (ג) המסירה תהא במקום שבו נמצא המושכר בזמן כריתת החוזה.
- (ד) הוסכם כי המשכיר יהיה אחראי להובלת המושכר, יקיום חיוב המסירה במסירת המושכר מהמוביל לשוכר, במקום שהוסכם עליו עם המשכיר.

6. התאמת המושכר והסתמכות על אי-התאמה

(תיקון התשע"ז)

- (א) המשכיר ימסור את המושכר כשהוא מתאים למוסכם בינו ובין השוכר.
- (ב) על אי-התאמת המושכר יחולו הוראות סעיף 11 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, 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) 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.

6. התאמת הזכויות במושכר

(תיקון התשע"ז)

- (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-התאמה, בשינויים המחויבים; ואולם הוראות סעיף 6(ג)(2) לעניין אי-התאמה 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.
- (ב) המשכיר ימנע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור בסעיף קטן (א) במהלך כל תקופת השכירות.

7. חובת תיקון המושכר

(תיקון התשע"ז)

- (א) המשכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, או בנכס שלו המשמש את המושכר, כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או לשימוש בו על פי המוסכם בינו ובין השוכר (להלן - פגם), בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו לפי חוק השומרים, התשכ"ז-1967, או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל בנסיבות, אינו חל על המשכיר.
- (ב) היה הנכס המושכר או הנכס המשמש את המושכר, מיטלטלין, רשאי המשכיר לקיים את חיובו לפי סעיף זה בדרך של החלפת הנכס בנכס אחר, ובלבד שהדבר סביר בנסיבות העניין.
- (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 החלפה לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יחולו על המשכיר.
- (ה) הוראות סעיף זה לא יחולו על נכס שהוחכר בחכירה לדורות כמשמעותה בסעיף 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין).

8. תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם

(תיקון התשע"ז)

תניה בחוזה שכירות הפוטרת את המשכיר מאחריות לאי-התאמה או פגם, או המגבילה את 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.

9. תרופות בשל אי תיקון פגם או אי-התאמה

(תיקון התשע"ז)

(א) דרש השוכר מהמשכיר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולא תיקן המשכיר את הפגם או את אי-ההתאמה בתוך זמן סביר מהמועד שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר -

(1) לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות;

(2) להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם או אי-ההתאמה, לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם או אי-ההתאמה לעומת שוויה לפי החוזה;

(ב) רצה השוכר לתקן את הפגם או את אי-ההתאמה, עליו להודיע על כך למשכיר זמן סביר מראש.

(ג) פגם או אי-התאמה שתיקונום דחוף עד שאין לדרוש מן השוכר שימתין לתיקונום בידי המשכיר, רשאי השוכר לתקנם כאמור בסעיף קטן (א)(1) בלי דרישה לפי סעיף 7(א) או הודעה לפי סעיף קטן (ב).

(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.

10. פגם שאין לדרוש תיקונו

היה הפגם תוצאה מנסיבות שבעת כריתת החוזה לא ידע עליהן המשכיר ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, ותיקון הפגם באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שהיה מטיל על המשכיר חיוב השונה באופן יסודי ממה שהוסכם בין הצדדים - לא יהא הפגם עילה לדרישת תיקון, לפיצויים או להחזרת הוצאות כאמור בסעיף 9(א)(1).

11. שימוש ללא הפרעה

סימן ג': חיובי השוכר

המשכיר חייב לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות לפי המוסכם בין הצדדים ללא הפרעה מצדו או מטעמו.

סימן ג': חיובי השוכר

12. חובת קבלת המושכר

השוכר חייב לקבל את המושכר להחזקתו במועד ובמקום כאמור בסעיף 5.

13. דמי השכירות

(א) השוכר חייב לשלם למשכיר את דמי השכירות.

(ב) לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה.

14. מועד התשלום ומקומו

(תיקון התשע"ז)

- (א) נקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות יישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה.
(ב) דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק - במקום מגוריו.

15. פטור מחובת התשלום

- (א) היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.
(ב) הפטור האמור יחול רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות בסעיף קטן (א) ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען.

16. שימוש במושכר

- השוכר לא ישתמש במושכר אלא לפי המוסכם; אולם אם שימוש זה לא הותנה כשימוש ייחודי, רשאי הוא להשתמש במושכר שימוש אחר, ובלבד שלא יהיה בו משום פגיעה במושכר או הכבדה על המשכיר יותר מאשר לפי המוסכם.

16א. שינויים במושכר

(תיקון התשע"ז)

- (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 במושכר שאין בהם כדי להפחית את ערכו של הנכס, ובלבד ששייב את המוחכר בתום תקופת החכירה בהתאם להוראות סעיף 20א.

17. בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר

סימן ד': תקופת השכירות

- השוכר חייב לאפשר למשכיר, בכל עת סבירה, לבדוק את המושכר ולבצע בו תיקונים, ובלבד שהמשכיר יודיע לו על כך זמן סביר מראש וימעיט ככל האפשר בהפרעה לשוכר.

סימן ד': תקופת השכירות

18. תחילת השכירות

- תקופת השכירות תתחיל עם מסירת המושכר לשוכר.

19. סיום השכירות

(תיקון התשע"ז)

- (א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.
(ב) (בוטל).

20. השבת המושכר בסיום תקופת השכירות

(תיקון התשע"ז)

(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.

20. השבת מושכר שבוצעו בו שינויים

סימן ה': הוראות שונות

(תיקון התשע"ז)

(א) ביצע השוכר שינויים במושכר בהסכמת 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-1979;

(2) היה השינוי שביצע השוכר במושכר שהוא מקרקעין, הקמת מחברים כמשמעותם בסעיף 21 לחוק

המקרקעין, יחולו הוראות פרק ד' לחוק האמור.

סימן ה': הוראות שונות

21. זכות השוכר כלפי צד שלישי

(תיקון התשע"ז)

(א) משהוקנתה זכות השכירות לשוכר, כוחה של הזכות יפה כלפי כל אדם.

(ב) המשכיר רשאי להקנות את זכותו במושכר לאחר (בסעיף זה - הרוכש); עשה כן, יבוא הרוכש במקומו של המשכיר לענין הזכויות והחובות 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.

22. העברת השכירות

(תיקון התשע"ז)

(א) השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר וכן את חיוביו האחרים על פי חוזה השכירות או להשכיר את המושכר בשכירות-משנה, אלא בהסכמת המשכיר; אולם אם לא הסכים המשכיר לעיסקה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה -

(1) בשכירות מקרקעין - רשאי השוכר לעשות את העיסקה בלי הסכמתו של המשכיר;

(2) בכל שכירות - רשאי בית המשפט להרשות את העיסקה בתנאים שייראו לו; ובשכירות של מקרקעין

רשאי בית המשפט לעשות כן על אף האמור בחוזה השכירות.

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

23. תרופות כלליות בשל הפרת חוזה

התרופות הנתונות לצדדים לפי פרק זה באות להוסיף על הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ולא לגרוע מהן.

24. תחולת חוק השומרים, התשכ"ז-1967

לענין חוק השומרים, התשכ"ז-1967, יראו שוכר כשומר שכר שהמטרה של שמירת הנכס טפלה למטרה העיקרית של החזקתו.

25. קיזוז

חובות שהצדדים חבים זה לזה עקב השכירות ניתנים לקיזוז.

סימן ו': חוזה שכירות למגורים

סימן ו': חוזה שכירות למגורים

25א. הגדרות - סימן ו'

(תיקון התשע"ז)

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.

25ב. צורת חוזה שכירות למגורים

(תיקון התשע"ז)

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

25ג. תוכן חוזה שכירות למגורים

(תיקונים: התשע"ז, התשפ"ג)

חוזה שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את הפרטים המנויים בתוספת השנייה; שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת השנייה.

25ד. חוזה מצוי - השלמה

(תיקון התשע"ז)

(א) שר המשפטים רשאי לקבוע בתקנות חוזה 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. דירה מתאימה למגורים

(תיקון התשע"ז)

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

25ו. דירה ראויה למגורים

(תיקונים: התשע"ז, התשפ"ג)

(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 הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה.
(ב) מסר המשכיר את הדירה כשהיא אינה ראויה למגורים, יראו במסירה כאמור הפרת חוזה.

25ז. מסירת הדירה המושכרת

(תיקון התשע"ז)

(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

25ח.

(תיקון התשע"ז)

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

25ט. תשלומים שוטפים שבהם נושא השוכר

(תיקון התשע"ז)

(א) השוכר יישא בתשלומים אלה לגבי תקופת 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).

25. ערובה

(תיקון התשע"ז)

(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 25ח(א) - עד גובה עלות התיקון;

(3) השוכר לא שילם את התשלומים השוטפים שהוא חב בהם לפי סעיף 25ט(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.

25.א. הודעה על העברת זכויות בדירה

(תיקון התשע"ז)

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.

25.ב. הארכת תקופת השכירות

(תיקון התשע"ז)

(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.

25.ג. תניה לביטול בלא עילה

(תיקון התשע"ז)

(א) תניה 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 לתניה כאמור בסעיף קטן (א), 90 ימים מראש, לפחות, והשוכר יודיע למשכיר על ביטול החוזה בהתאם לתניה כאמור, 60 ימים מראש, לפחות.

25.ד. איסור התניה

(תיקון התשע"ז)

על אף האמור בסעיף 2(ג), בחוזה שכירות למגורים -

(1) אין להתנות על הוראות סעיף 25;

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

25ט עד 25יג, אלא לטובת השוכר.

25.טו. סייגים לתחולה

(תיקונים: התשע"ז, התשפ"ג)

(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-1976, או דירה אחרת המושכרת למטרת

נופש;

(ב) דירה במעון כהגדרתו בחוק הפיקוח על מעונות, התשכ"ה-1965;

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

(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 הפנים והגנת הסביבה 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;

(5) חוזה שכירות למגורים מסוג אחר שקבע שר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה 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.

פרק ב': שאילה

26. מהות השאילה

שאילה היא זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות, כשהזכות הוקנתה שלא בתמורה.

27. תחולת סעיפים

(תיקון התשע"ז)

הוראות סעיפים 2 עד 5, 11, 12, 16א, 17, 18, 20, 20א, 21 ו-25 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על שאילה.

28. שלילת תרופות

(א) על אי-התאמת המושאל יחולו הוראות סעיף 6, אולם היא לא תשמש עילה לפיצויים, אלא אם ידע עליה המשאיל בעת כריתת החוזה והשואל לא ידע עליה.

(ב) הפרת חוזה שאילה לא תשמש עילה לתביעת אכיפה.

29. סיום השאילה

(א) המשאיל רשאי לבטל את חוזה השאילה כל עוד לא מסר את המושאל לשואל, והוא רשאי לסיים את השאילה בתוך תקופתה אם מת השואל או אם המושאל דרוש למשאיל לצורך עצמו, והכל בהודעה לשואל זמן סביר מראש.

(ב) לא הוסכם על תקופת השאילה, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השאילה על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש.

30. העברת השאילה

השואל אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושאל או להשאילו בהשאלת-משנה, אלא בהסכמת המשאיל.

פרק ג': שונות

31. שימוש בלי החזקה

הוראות פרק א' יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על זכות שהוקנתה בתמורה להשתמש בנכס שאין עמה הזכות להחזיק בו, והוראות פרק ב' יחולו, בשינויים המחוייבים, על זכות כאמור שהוקנתה שלא בתמורה.

32. ביטול

הספר השני של המגלה, במידה שהוא מתייחס לשכירות נכסים - בטל.

33. תיקון חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 -

(1) בסעיף 3, במקום "תמורת דמי שכירות" יבוא "בתמורה";

(2) סעיף 82 - בטל;

(3) בסעיף 83, המלים "פרט לסעיף 82" - יימחקו.

34. תחילה והוראות מעבר

תחילתו של חוק זה מיום י"ד בטבת התשל"ב (1 בינואר 1972); על עיסקה שנעשתה לפני תחילתו של חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם.

תוספת ראשונה

(סעיפים 25 ו-25א)

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)

חוזת שכירות למגורים

חוזת שכירות למגורים יכלול, בין השאר, את אלה:

(1) כתובת הדירה המושכרת;

(2) שמות הצדדים לחוזת, 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 החוזת ותנאי הביטול;

(5) דמי השכירות, מועד תשלומם 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 החוזת, 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 החוזת;

(8) פרטים נוספים שקבע שר המשפטים.

גולדה מאיר יעקב ש. שפירא

ראש הממשלה
שר המשפטים
שניאור זלמן שזר

נשיא המדינה

[1]. [ח"ס 633](#), התשל"א (5.8.1971), עמ' 160.

תיקונים: [ח"ס 2649](#), התשע"ז (19.7.2017), עמ' 1028. [הצ"ח - ממשלה 1073](#), התשע"ו, עמ' 1406 (על חוזים שנחתמו לפני יום 17.9.17 ימשיכו לחול הוראות החוק ערב התיקון);

[ח"ס 3016](#), התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 21. [הצ"ח - כנסת 945](#), התשפ"ג, עמ' 16.