



חדשות נדל"ן

במזכר זה בחרנו לעדכן אתכם בדבר שני עדכוני חקיקה בתחום הנדל"ן: האחד נוגע לתיקון חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) והשני נוגע לתיקון חוק השכירות והשאלה. ←

גיליון אוגוסט 2017



תיקון חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

ביום 20 במרץ 2017 עבר תיקון מספר תשע לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

לתיקון שתי מטרות עיקריות. האחת, להחיל על חברות ביטוח המעניקות ליווי פיננסי למוכרי דירות חובות דומות לאלה החלות על תאגידים בנקאיים המעניקים ליווי פיננסי למוכרי דירות. השנייה, לצמצם את הנטל הפיננסי והעסקי החל על מוכרי דירות באמצעות ביטול רכיב המע"מ ב'ערבות חוק המכר', אותה ערבות בנקאית בסכום השווה לסך התשלומים ששילם הרוכש על חשבון הדירה, אשר מוכר הדירה נדרש להעמיד בידי רוכש הדירה כבטוחה למקרה בו לא ניתן יהיה להשלים את הפרויקט ולמסור את הדירה לרוכש.

בהתאם לתיקון, גובה הערבות אותה יצטרך להעמיד לטובת רוכש דירה הינה בגובה הכספים ששולמו על ידי הרוכש, ללא רכיב המע"מ. לצורך הבטחת תשלום המע"מ, הקימה המדינה קרן מיוחדת שמטרתה הבטחת רכיב המע"מ לרוכשי דירות בעת מימוש הבטוחות. ככל שרוכש יבקש לממש את הערבות שניתנה לו, יפנו הבנק המלווה או חברת הביטוח לקרן, אשר תהיה מחויבת להעביר את תשלום המע"מ תוך 14 ימים.

מטרת התיקון הינה להקטין את עלויות המימון בהן נושאים מוכרי הדירות, מבלי לפגוע בערבות אותה מקבלים רוכשי הדירות, דבר שבשאיפה יוביל הן להפחתת מחירי הדירות והן לניתוב הון מוכרי הדירות לצורך ביצוע פרויקטים נוספים והגדלת היצע הדירות.

התיקון לחוק כולל סעיף תחולה הכולל מועדים שונים של תחילת תוקף להוראות שונות, וכן סעיף המגביל את תוקפן של חלק מההוראות שתוקנן במסגרתו לפרק זמן של חמש שנים (בכפוף להחלטת שרים, בהתייעצות עם נגיד בנק ישראל, ובאישור ועדת הכספים של הכנסת).

תיקון חוק השכירות והשאלה

ביום 17 ביולי 2017 עבר תיקון לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, שבעיקרו נועד להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר לבין משכיר של דירת מגורים, ולהגדיר מהי דירה ראויה למגורים בין היתר, קובע התיקון כדלקמן:

- המשכיר חייב למסור את המושכר בהתאמה למה שהוסכם בינו לבין השוכר.
- המשכיר לא יוכל להוסיף בהסכם תנאים הפוטרים אותו מאחריות לאי התאמה או לפגם שיתגלה במושכר.
- הגדרת מושכר שאסור להשכירו: בין היתר, מושכר שיש בו גורם סיכון בלתי סביר לבטיחות או לבריאות השוכר, מושכר שאין בו מערכת חשמל, תאורה וניקוז תקינים, ומושכר שאין בו פתחי אוורור.
- השוכר רשאי לתקן בעצמו פגמים במושכר במקרים בהם המשכיר מתעכב זמן בלתי סביר, ולקזז את עלות תיקון הפגמים מדמי השכירות.
- המשכיר לא יוכל לדרוש מהשוכר לשלם עבור ביטוח דירה המשולם על המושכר.
- המשכיר יישא בעלויות התיווך ככל ונעזר בשירותי מתווך מטעמו.
- המשכיר רשאי לגבות ערובה מראש עד שליש מדמי השכירות עבור כל התקופה ולא יותר מפי שלושה מדמי השכירות בחודש.
- המשכיר רשאי להודיע על סיום ההסכם, מכל סיבה שהיא (ושלא עקב הפרה), 90 יום לפי תום ההסכם, ובלבד שגם לשוכר זכות דומה; זכותו של השוכר להודיע על סיום ההסכם, מכל סיבה שהיא (ושלא עקב הפרה), מותנית במסירת הודעה למשכיר 60 יום לפי תום ההסכם.



חוזר זה אינו מכיל פירוט של כל הסוגיות המשפטיות המוצגות בו ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי.

נשמח כמובן לעמוד לרשותכם בנוגע לכל שאלה או הבהרה.

ארז גוריון, שותף
מחלקת נדל"ן

gurion@erm-law.com
03-6061631

גלעד מעוז, שותף
מחלקת נדל"ן

maoz@erm-law.com
03-6061602

נעמה עירוני שורץ, עו"ד
מחלקת נדל"ן

irony@erm-law.com
03-6061629



יש לציין כי התיקון חל על דירות מגורים שדמי השכירות החודשיים שלהן אינם עולים על 20 אלף שקלים, ולא על דירות נופש, דירות המשמשות כמעונות סטודנטים או דירות בבית דור מוגן. כמו כן, התיקון חל על הסכמי שכירות אשר הינם לתקופה העולה על שלושה חודשים ואינו חל על דירות בהן תקופת השכירות הינה מעל עשר שנים.

התיקון אומנם אינו כולל את הרכיב שנכלל בנוסחו המקורי, לפיו על המשכיר יהיה להציע לשוכר הסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של שלוש שנים שבמהלכן תוגבל העלאת דמי השכירות, אולם הינו כולל הוראות שמטרתן להבטיח יחסים הוגנים יותר בין משכיר לשוכר, לתת פתרונות הולמים המותאמים לשוק המתפתח של שכירות למגורים ולהבטיח רמת איכות מינימלית לדירות המושכרות למגורים.

ככלל, לא ניתן להתנות על רובן של הוראות החוק כפי שתוקנו ביחס לשכירות של דירת מגורים, אלא לטובת השוכר.

תיקון נוסף שאושר קובע, כי במקרה של שכירות משנה, יראו את השוכר הראשי כמשכיר ואת שוכר המשנה כשוכר.