



5.4.2020

עמדת מרכז הגר בנושא - הקלות דחופות בתחום השכירות למגורים לאור משבר הקורונה

לאור מצב החרום אליו נקלעה מדינת ישראל, ולאור המהלכים הננקטים על מנת למתן את השפעות המצב על המשק, מציע מרכז הגר בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב¹ מספר צעדים שיש ליישם בדחיפות על מנת לסייע לשוכרי דירות בתקופת המשבר.

אוכלוסיית שוכרי הדירות מהווה כמעט שליש ממשקי הבית בישראל. רבים מהם מתגוררים בשכירות בשל העדר יכולת לרכוש דירה, ומצבם הכלכלי פחות איתן ביחס לאנשים המתגוררים בדירה שבבעלותם. משקי בית אלה עלולים להיקלע למשבר כלכלי קשה, ובמצב חריג זה, מוצדק מבחינה חברתית לקבוע מספר הקלות בתחום השכירות למגורים. כמו כן, בשל הוראות הסגר, פעולות שגרתיות כמו חיפוש דירה או הצגת דירה לשוכרים פוטנציאליים הן פעולות שאין אפשרות לבצע בפועל, ולכן על הממשלה להוביל חקיקה שתאפשר את ההתאמות המשפטיות הנדרשות על מנת להגן על שוכרים שמצויים בתום תקופת חוזה שכירות ואינם יכולים מעשית לעבור דירה. לצד זאת, היות והצעדים המוצעים עלולים להקשות על משכירים אשר תלויים בהכנסה משכירות, כולל נייר עמדה זה הצעה לסייע לבעלי דירות בעלי הכנסה נמוכה וכן הצעה להקלה בתאים לדחיית תשלומי משכנתא.

להלן מוצעים חמישה צעדי חרום להקלות בתחום השכירות:

- א. **אפשרות להאריך חוזה שכירות שמועדם מסתיים כל עוד חלות הגבלות על תנועה בישראל** – במצב הדברים הנוכחי, ולאור ההגבלות המוטלות על תנועה, אין זה מעשי או חוקי לנקוט בפעולות הדרושות לקראת סוף חוזה שכירות – כגון חיפוש דירה, העברת ציוד וכדומה. לפיכך מוצע שחוזים שתקופת השכירות שקבועה בהם מסתיימת בימים אלה, וכל עוד חלות הגבלות על תנועה, ימשיכו להיות בתוקף לבחירת השוכר, עד להסרת המגבלות, ובתוספת תקופה שתיקבע לצורך התארגנות למעבר דירה.
- ב. **אפשרות להשתחרר מהסכם שכירות לפני תום תקופת ההסכם** – אנו מעריכים שהמשבר הכלכלי יוביל משקי בית שאין בידם ברירה, לחפש אלטרנטיבות למגורים, כמו מעבר לקרובי משפחה או לדוור זול יותר. יש לאפשר למשקי בית אלו גמישות לקבל החלטות מחודשות לגבי מקום המגורים. מוצע לאפשר למשקי בית בהם לפחות אחד המפרנסים הוצא לחל"ת או איבד את מקום עבודתו (שכיר) או סובל מפגיעה משמעותית בהכנסות מעסקיו (עצמאיים בעלי עסקים קטנים) – להביא לסיום מוקדם של הסכם שכירות, מבלי שהדבר יחשב הפרה של חוזה, ובתנאי שניתנה לבעל הדירה הודעה של שבוע ימים.
- ג. **השהיית פינוי דיירים בתקופת המשבר** – אמצעי זה מיושם במדינות שונות כגון אנגליה, צרפת ובמספר ערים בארה"ב כניו יורק, וושינגטון, דטרויט וסן פרנסיסקו. המלצתנו היא להשהות פינוי מייד, או פתיחה בהליכים משפטיים לפינוי מייד, או חילוט ערבות המבטיחה את דמי השכירות, במקרים בהם שוכר דירה אינו עומד בתשלום

¹ מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיוור חברתי הוא גוף אוניברסיטאי שהוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיוור ולקדם מדיניות שתאפשר דיוור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז עוסק במחקר אקדמי ויישומי בתחום של דיוור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. המרכז פועל בראייה רב-תחומית ומעסיק אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, והכלכלה. למידע נוסף אודות מרכז הגר: www.israhc.org.



דמי השכירות. המלצה זו מתייחסת למשקי בית בהם לפחות אחד המפרנסים הוצא לחל"ת או איבד את מקום עבודתו (שכיר) או סובל מפגיעה משמעותית בהכנסות מעסקיו (עצמאיים בעלי עסקים קטנים). בהמשך נדרש יהיה לקבוע הוראות לפרישת דמי השכירות באופן שיאפשר לשוכרים לשלם בהדרגה את דמי השכירות.

ד. **דחיה של תשלום 30% מדמי שכירות** – על מנת להקל על משקי בית ששוכרים דירה וסובלים מירידה משמעותית בהכנסות, מוצע כי משכירים יחויבו להפחית את דמי השכירות במשך תקופת החרום ב-30%, ולגבות לאחר המשבר מחצית מהסכום הדחוי (קרי, דמי השכירות יפחתו בפועל ב-15%). כן מוצע לפרוש את התשלום הדחוי לתשלומים שווים, שיפרשו לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים, אשר ישולמו לאחר תקופת החרום, וללא קשר לתום תקופת החוזה. מוצע להתנות הקלה זו בשלושה תנאים מצטברים:

- השוכר ביקש דחיה של דמי השכירות.
- לפחות אחד המפרנסים במשק הבית הוצא לחל"ת או איבד את מקום עבודתו (שכיר) או סובל מפגיעה משמעותית בהכנסות מעסקיו (עצמאיים בעלי עסקים קטנים).
- שכר הדירה אינו עולה על 9,000 ש"ח בחודש בדירה בה מתגורר משק בית אחד, או על 3,000 ש"ח בחודש לשותף בדירה בה מתגוררים מספר שותפים.

ה. **הגדלת הסיוע הממשלתי בשכר דירה** – הסיוע הממשלתי בשכר דירה נועד להבטיח קורת גג לאוכלוסיה בשכבות המוחלשות ביותר בחברה. משקי הבית באוכלוסיה זו פגיעים במיוחד, ובהעדר עורף או איתנות כלכלית, היכולת שלהם להתמודד עם אובדן הכנסות היא נמוכה מאד. במקביל כבר היום ישנו פער בין מחירי השכירות בשוק ובין גובה הסיוע הממשלתי, אשר מקשה על זכאים לשכור דירור ראוי ומכבד. לאור זאת מוצע שהממשלה תגדיל את הסיוע הממשלתי בשכר דירה למשקי בית אשר הכנסתם נפגעה כתוצאה מהמשבר, וכי משרד הבינוי והשיכון יאפשר להם להגיש בקשה מזורחת לסיוע מוגדל בשכר דירה. כמו כן, מוצע כי משרד הבינוי והשיכון יבצע הליך מזורח לבחינת בקשות חדשות להכרה בזכאות לסיוע בשכר דירה, על מנת להקל על משקי בית חדשים אשר נכנסו למעגל הזכאים וזקוקים בעקבות המשבר לסיוע בשכר דירה.

בהתאם, מוצע להרחיב את התקציב המיועד לסיוע בשכר דירה, זאת על מנת להבטיח כי האנשים החלשים ביותר בחברה לא יוותרו ללא קורת גג.

משכירי דירות

צעדי החרום המוצעים לעיל ממוקדים בהקלה על הצד החלש – השוכר. יחד עם זאת, מוצעים להלן שני צעדים שנועדו להבטיח שצעדים אלו לא יביאו לפגיעה לא מידתית במשכירים חלשים בעצמם:

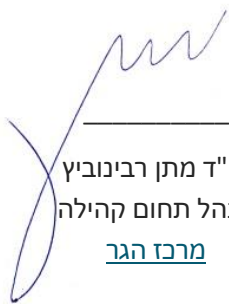
א. דחיית תשלומי משכנתא - מוצע לאפשר דחייה של תשלומי המשכנתא לתקופת המשבר, בתנאים טובים יותר ממה שמוצע כיום ע"י הבנקים, וללא תוספת ריבית, קנס ו\או כל תשלום אחר, על החוב הנדחה. כדי ליישם הצעה זו על הממשלה להורות לבנקים לאפשר דחיית חובות משכנתא בתנאים משופרים, ללא ריבית או קנסות, ובפרט ביחס למשכירי דירות שהשוכרים בדירתם נפגעו כלכלית מהמשב.

ב. מוצע להקים קרן ממשלתית שתשפה בעלי דירות שהכנסתם משכר דירה נפגעה כתוצאה מצעדי החרום ואין ביכולתם לעמוד בפגיעה זו:




- בעל דירה, אשר יעמוד בקריטריונים שייקבעו, יוכל להגיש בקשה לקבלת מענק בגובה 15% משכר הדירה שהוא גובה למשך תקופת המשבר, והלוואה בגובה 15% משכר הדירה שתוחזר בפרישה של 12 חודשים מתום המשבר.
- מוצע שהבקשה תתבסס על הצהרה של בעל הדירה בלבד אודות עמידה בקריטריונים, ולא תדרוש הליך בירוקרטי של בדיקת זכאות.
- מוצע לקבוע שבקשות משכירים ידונו בהליך מזורז וכי המענק יועבר תוך 30 יום מיום הבקשה.
- להלן דוגמאות לבעלי דירות שאנו מצעים לשפות:
 - ✓ כאשר המשכיר משלם בעצמו שכירות או דמי שימוש אחרים למוסד בו לא תחול ההפחתה המוצעת במסגרת זו (למשל בית אבות).
 - ✓ כאשר הכנסותיו של המשכיר (לרבות קצבאות והכנסות משכר דירה) לא עולות על ההכנסה הממוצעת למשק בית בישראל


בברכה,




עו"ד מתן רבינוביץ
מנהל תחום קהילה
[מרכז הגר](#)



עו"ד אורי אטינגר
מנהלת קידום מדיניות
[מרכז הגר](#)



סבסטיאן ולרשטיין
מנהל
[מרכז הגר](#)



פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית
[מרכז הגר](#)