



נדל"ן // שוק השכירות

## הסעיף בחוק השכירות שעלול לעכב את התמ"א בבניין

תיקון לחוק השכירות מתנה את זכות המשכיר לפנות את הדייר בטרם תום החוזה בהכנסת סעיף לחוזה השכירות המאפשר לדייר לעזוב גם הוא לפני הזמן. חוסר מודעות לכך עלול לעכב פרויקט התחדשות עירונית. מה אפשר לעשות? מדריך

📌 **תגיות:** שכירות, תמ"א 38, חוזה שכיר

[זיו גרומן](#)

יום ראשון, 12 באוגוסט 2018, 08:04





(צילום: shutterstock)

## עוד באותו נושא

**רמת גן: אושרה תוכנית לבניית 2,300 דירות בגני אזור**

לכתבה



לפני שנה בערך, בקיץ 2017, תוקן חוק השכירות והשאלה והוכנס בו סעיף לפיו לא יכול בעל הדירה באופן חד צדדי להודיע לשוכר על פינוי מהדירה לפני תום הסכם השכירות, אלא אם גם לשוכר תינתן אותה זכות - כלומר גם הוא יוכל להודיע לבעל הדירה על עזיבתו לפני תום החוזה. אף אחד כמעט ולא התייחס לתוספת הזו. במקרה הטוב ראו בה אקט של עשיית צדק ויצירת הדדיות בין שוכר למשכיר, שלא הייתה קודם.

אבל התנופה בפרויקטים של תמ"א 38 - במיוחד במסלול של הריסה ובניה - הפכה את התוספת הקטנה הזו למשמעותית מאוד, במיוחד בהסכמים שבין בעלי דירות לבין יזמים. בעלי דירות רבים שחתמו בשנה האחרונה, מאז נכנסה לתוקף התוספת לחוק, מול יזמים על פינוי בינוי או תמא 38, נתקלו בבעיה שכן לפי החוזה מול היזם הם מתחייבים לפנות את הדירה 90 יום מרגע שהתקבל היתר בניה.

ואולם, ברגע שהדירה מושכרת - לפי התיקון החדש הם לא יכולים לחייב את השוכר לעזוב, אלא אם בהסכם השכירות גם לשוכר יש אופציה להודיע חד צדדית על סיום תקופת השכירות. (90 יום לפחות התראה של המשכיר לשוכר ו-60 יום לפחות התראה של השוכר למשכיר). הבעיה היא שאף בעל דירה

כמעט לא יודע מהחוק הזה ורובן ככולם לא דאגו להוסיף סעיף להסכם השכירות לפיו הצדדים יוכלו להודיע אחד לשני על פינוי בטרם סיום ההסכם.

מודעה



**הדבר הבא במנהיגות**

עם ניסיון רב שנים בניהול מערכות ענק, אוביל את רמת גן למאה הבאה שלה  
תא"ל אילן ביטון

**לקריאה נוספת:**

**בזכות ההייטק: שוק המשרדים בתל אביב צמח ברבעון השני של 2018**  
**רמת גן: אושרה תוכנית לבניית 2,300 דירות בגני אז"ר**  
**תיעוד: פועל בניין בהרצליה מתקין מרפסת כשהוא תלוי באוויר**



זיו גרומן (צילום: סיגל סבן)

**אצלנו כולם זוכים!**



דירות 4 חדרים

**1,050,000 ₪** החל מ-



דירות יוקרה 4 - 5 חדרים בעכו

לאחרונה, באחד הפרוקטים בר"ג בו התקבל כבר היתר בניה, שלח היזם הודעה לבעלי הדירות, בהתאם להסכם ביניהם, לפיה יש להם 90 יום לפנות את הדירות כשהם ריקות מאדם וחפץ. אחד מבעלי הדירות נקלע לבעיה, שכן בדירתו התגוררו שוכרים שהחזיק בהסכם פלוס אופציה לשנה נוספת. בעל הדירה אמנם הכניס להסכם השכירות סעיף שהוא רשאי לבקש מהדייר לעזוב טרם סוף החוזה בהתראה של 90 יום, אבל כיוון שהסעיף לא היה הדדי ולא נכתב שגם לשוכר יש זכות כזו, טען השוכר כי זה הדבר אינו חוקי וסירב לעזוב.

לאחר דין ודברים בין הצדדים, ובהתערבות היזם (שהציע לשוכר עזרה וכן הובלה לדירה חדש על

מודעה

(חשובנו) הגיעו הצדדים להסכמה כי הדייר יתפנה והפרויקט ייצא אל הפועל בזמן.

דוגמא נוספת אירעה בפרויקט בהרצליה, שם התעכבה הריסת הבניין ב-3 חודשים בגלל שוכר שסירב להתפנות. השוכר, בניגוד לבעל הדירה, ידע על התיקון לחוק וכאשר בעל הדירה הודיע לו כי עליו לפנות בתוך פרק זמן של 3 חודשים את הדירה, הודיע לו השוכר כי כיוון שלא הוכנס מראש סעיף הדדיות, אין לו (לבעל הדירה) זכות לדרוש ממנו להתפנות. כל הנסיונות לשכנע אותו, כולל הצעות לעזור לו במציאת דירה אחרת והובלה בחינם של הציוד - לא עזרו. בלית ברירה, התעכב כל תחילת הפרויקט ב-3 חודשים עד שהשוכר פינה לבסוף את הדירה.

בפרויקט הריסה ובנייה בת"א, לא חידש בעל דירה מושכרת את חוזה השכירות עם השוכר בשל סירובו של השוכר להוסיף את סעיף ההדדיות. לאחר שבעלי הדירות קיבלו את חוזה התמ"א לחתימה, הבין בעל הדירה בבניין שיש לו בעיה מול השוכר כיוון שלא הוכנס להסכם ביניהם סעיף הדדיות. בעל הדירה הבהיר לשוכר שאם לא יסכים להכנסת סעיף כזה, הוא לא יפעיל את האופציה לשנה נוספת שניתנה לדייר בהסכם. הדייר לא הסכים ובעל הדירה חיפש שוכר אחר שיסכים לסעיף הזה.



הדיירים עלולים לעכב את פרויקט התמ"א (צילום אילוסטרציה: shutterstock)

## מה עושים במצב כזה כדי שלא ייווצר פלונטר ?

אם משכיר דירה מעוניין לשמור לעצמו את הזכות להודיע באופן חד צדדי על הפסקת הסכם השכירות ופינוי השוכר (שלא בגין הפרת ההסכם על ידי אותו שוכר) מומלץ להוסיף סעיף בהסכם המאפשר גם לשוכר להודיע באופן חד צדדי (בהתראה של 60 יום לפחות) על הפסקת הסכם השכירות. הדבר קריטי במיוחד בבניינים שהולכים לפרויקטים של תמ"א 38 או פינוי בינוי.

## אם לא הוכנס סעיף כזה להסכם וכבר נחתם הסכם של הדיירים מול היזם?

קודם כל, פרויקט של התחדשות עירונית אינו מתממש בתוך זמן קצר לצערנו הרב. לרוב, בעל הדירה נדרש להאריך את חוזה השכירות שלו מול השוכר או לחילופין למצוא שוכר חדש עד שיש הסכם חתום מול חברה יזמית. לפיכך, מומלץ להאריך את חוזה השכירות אך ורק בכפוף להוספת התנאי האמור לעיל. ואם מדובר בהסכם ארוך טווח לבקש לפתוח אותו ולהוסיף סעיף כזה בצורה הדדית.

## אילו סעיפים ניתן להכניס להסכם מול היזם כדי שלא תיווצר בעיה מול השוכר?

ניתן לרשום שאי פינוי הדירה על ידי שוכר הדירה לא תיחשב כהפרת ההסכם מצד הבעלים (המשכיר), אולם חשוב להבין שבשלב הודעת הפינוי היזם מושקע בהרבה מאוד כסף ומחויב בלוחות זמנים, הן כלפי בעלי דירות אחרים בבניין, כלפי הבנק המלווה, כלפי רוכשי דירות וכו'.

## מה השוכר צריך לעשות אם לפתע הוא מגלה שבדירה ששכר עומדים לבצע תמ"א והוא חייב לפנות לפני הזמן?

כמובן שמשכיר חייב ליידע את השוכר כי הבניין עומד לעבוד שיפוץ מאסיבי. חובת תום הלב מחייבת זאת. לפיכך, משכיר שלא יידע את השוכר חשוף לטענות מצד אותו שוכר ומומלץ להימנע מכך.

## הכותב הוא עורך דין בעל משרד גרומן ושות' המתמחה בהתחדשות עירונית ומייצגת בעלי דירות יזמים רבים



|  |   |
|--|---|
| <p>מודעות</p> <p><b>טיולי ג'יפים לקירגיזסטן</b><br/> מסע שטח אמיתי לאחת מהמדינות המרתקות והמסקרנות בעולם. לפרטים כנסו עכשיו <a href="http://land.ecoadventure.co.il/טיול+ג'יפים">land.ecoadventure.co.il/טיול+ג'יפים</a></p> <p><b>שיחות לישראל ללא הגבלה רק \$3</b><br/> דברו ללא הגבלה עם ישראל ב-\$3 וקבלו חינוך מס' 03 ישראלי. ללא עמלות או דמי ביטול <a href="http://local03.com/Call-Israel/שיחות-לישראל">local03.com/Call-Israel/שיחות-לישראל</a></p> | <p><b>מתחם מגורים פרמיום אורבני</b><br/> מתחם מגורים עם מפרט טכני עשיר, פיאצה ירוקה, שומר 24/7 וחדר כושר מפואר <a href="http://florentinsquare.co.il">florentinsquare.co.il</a></p> <p><b>רשימת יזמי תמ"א 38 אמינים</b><br/> האתר היחיד שממליץ על יזמי תמ"א 38 - כל היזמים עם ניסיון מוכח והמלצות מדיירים<br/> בסט 38 - יזמים מומלצים</p> |
|--|---|

### לקריאת כל התגובות