

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות), התשפ"ג-2023

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס, בהתאם לסעיף 45(א) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, להתקין את תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות), התשפ"ג-2023. להלן נוסח התקנות:

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות), התשפ"ג-2023

בתוקף סמכותה לפי סעיף 45 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972¹, מתקינה הממשלה תקנות אלה:

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| 1. | דמי השכירות היסודיים של דירה יהיו דמי השכירות שהשתלמו ערב תחילתן של תקנות אלה. | דמי השכירות היסודיים |
| 2. | לדמי השכירות היסודיים של דירה ייוספו 5.8%. | שינוי דמי השכירות היסודיים |
| 3. | תחילתן של תקנות אלה ביום ח' באדר התשפ"ג (1 במרץ 2023). | תחילה |

____ בטבת התשפ"ג (____ בינואר 2023)

מזכיר הממשלה

¹ ס"ח התשל"ב, עמ' 176; התשי"ס, עמ' 165; ק"ת התשפ"ב, עמ' 48.

דברי הסבר

סעיף 45 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972 (להלן: "החוק"), קובע כי אחת לשנה תתקין הממשלה תקנות לשינוי דמי השכירות היסודיים, שהינם דמי השכירות ששולמו קודם לכניסת החוק לתוקפו, בגין שכירת דירה שהחוק חל עליה (להלן: "התקנות המשנות").

על פי סעיף 45(ג)(1) לחוק, בתקנות המשנות ניתן לקבוע תוספת אשר לא תעלה על שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד התקנות המשנות הקודמות ועד למדד הידוע במועד התקנת התקנות המשנות החדשות, ולא תפחת מ-70% מעליית המדד האמור.

התקנות המשנות הותקנו לאחרונה ב-9 בספטמבר 2021, ומאז עלה המדד ב-5.8%. נוכח כך שלאורך מרבית השנים, עליית המדד המתונה הובילה לכך שדמי השכירות היסודיים השתנו בשיעורים קטנים מאוד, מוצע לקבוע את כעת התוספת לדמי השכירות היסודיים על פי מלוא שיעור עליית מדד המחירים לצרכן, היינו 5.8%.

נתונים כלכליים והשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי.

גורם אחראי למעקב (בהחלטה שעל פי מהותה טעונה מעקב אחר ביצועה)

לא רלוונטי.

תקציב

לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

לא רלוונטי.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

חוות דעת היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון מצורפת בזה.

סיווגים

סיווג ראשי: 07 חק"מ (חקיקה ממשלתית).

תחום פעולה עיקרי: 02 חברה וכלכלה.

מגיש: שר הבינוי והשיכון

ט' בטבת התשפ"ג
02 בינואר 2023

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות), התשפ"ג-2023

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

בהתאם לסעיף 42 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן: "החוק"), דמי השכירות של דירה שחוק זה חל עליה, יהיו כדמי השכירות ששולמו קודם לכניסת החוק לתוקפו (להלן: "דמי שכירות יסודיים"), בשינויים שיקבעו מכוח סעיף 45 לחוק.

סעיף 45 לחוק קובע כי הממשלה נדרשת להתקין, אחת לשנה, תקנות לשינוי דמי השכירות היסודיים (להלן: "תקנות משנות"). התוספת לדמי השכירות, שתיקבע בתקנות המשנות, לא תעלה על שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), מהמדד האחרון שלפני התקנת התקנות המשנות הקודמות, עד המדד האחרון שלפני התקנת התקנות המשנות החדשות, ולא תפחת מ-70% משיעור עליית המדד האמור. כמו כן, נקבע כי התקנות המשנות ייכנסו לתוקף ב-1 בחודש שלאחר תום שלושים ימים מיום פרסומן ברשומות, אם לא בוטלו לפני כן בהחלטת הכנסת.

התקנות המשנות פורסמו לאחרונה בחודש ספטמבר 2021, ונכנסו לתוקף ביום 1 בנובמבר 2021, בהתבסס על מדד חודש יולי 2021. מאז חלה עלייה בשיעור של 5.8% במדד. הואיל ולאורך השנים דמי השכירות היסודיים עודכנו בשיעורים נמוכים, מוצע לקבוע את דמי השכירות היסודיים על פי מלוא שיעור עליית המדד.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

אין.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

לא רלוונטי.

עמדת היועצת המשפטית של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה לאשר את הצעת ההחלטה.



יחתימה

היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון
תפקיד

עו"ד אפרת פרוקצ'יה
שם