חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015

משפט פרטי וכלכלה – קניין – מקרקעין

רשויות ומשפט מנהלי – תכנון ובניה

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| סעיף 1 | הגדרות | [Go](#Seif1) | 2 |
| סעיף 2 | תקופת ההעמדה לשכירות בהישג יד | [Go](#Seif2) | 2 |
| סעיף 3 | חלוקת יחידות הדיור | [Go](#Seif3) | 2 |
| סעיף 4 | תקופת השכירות | [Go](#Seif4) | 2 |
| סעיף 5 | זוכה שרכש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות | [Go](#Seif5) | 3 |
| סעיף 6 | דמי שכירות מופחתים | [Go](#Seif6) | 3 |
| סעיף 7 | דמי ניהול ואחזקה | [Go](#Seif7) | 3 |
| סעיף 8 | העלאת דמי השכירות | [Go](#Seif8) | 3 |
| סעיף 9 | מועד תשלום דמי השכירות | [Go](#Seif9) | 3 |
| סעיף 10 | שימוש ביחידות הדיור בהישג יד להשכרה | [Go](#Seif10) | 3 |
| סעיף 11 | ניהול ואחזקה תקינה | [Go](#Seif11) | 3 |
| סעיף 12 | רישום הערה בפנקסי המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל | [Go](#Seif12) | 3 |
| סעיף 13 | סמכויות המנהל | [Go](#Seif13) | 4 |
| סעיף 14 | חובת דיווח למנהל | [Go](#Seif14) | 4 |
| סעיף 15 | תחילה ותחולה | [Go](#Seif15) | 4 |

חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015[[1]](#footnote-1)\*

בתוקף סמכותנו לפי סעיפים 3(ב) ו-33(א) לחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן – החוק), אנו מתקינים תקנות אלה:

1. בתקנות אלה –

הגדרות

"בן המקום" – מי שגילו מעל 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות לפחות שקדמו למועד ההגרלה האמורה בסעיף 3, הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה הדיור בהישג יד להשכרה נשוא ההגרלה, ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית לכך;

"בן משפחה" – בן זוג, לרבות ידוע בציבור כבן זוג, ילד, הורה, הורי הורה או אח, וכן בן זוג של כל אחד מאלה ומי שסמוך על שולחנו של הזוכה;

"דיור בהישג יד להשכרה" – דיור להשכרה במחיר מופחת לזוכה בתנאים המפורטים בתקנות אלה;

"המנהל" – כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה;

"זוכה" – מי שזכה בהגרלה לפי תקנה 3;

"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;

"מדד" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"תכנית" – תכנית לדיור לאומי כהגדרתה בחוק.

2. התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה תיקבע בתכנית ולא תפחת מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור המיועדות לדיור בהישג יד להשכרה באותו בניין הושכרו.

תקופת ההעמדה לשכירות בהישג יד

3. יחידות הדיור יושכרו רק למי שיזכה בהגרלה שיערוך המנהל (להלן – הזוכה) לפי הפרטים האלה:

חלוקת יחידות הדיור

(1) בהגרלה רשאי להשתתף רק מי שעומד בתנאי הסף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד, כפי שיעדוכנו מזמן לזמן (להלן – החלטת המועצה);

(2) ההגרלה תיערך לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה;

(3) משרד הבינוי ינפיק תעודת זכאות לעומד בתנאי הסף לפי החלטת המועצה ובתעודה יצוין שיעור ההסתברות שלו לזכייה לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה;

(4) הרשות המקומית שבתחומה משווק דיור בהישג יד להשכרה, רשאית להודיע למנהל בתוך 30 ימים מפנייתו, כי עד 15% מיחידות הדיור בהישג יד להשכרה, ישוריינו למשתתפים בהגרלה שהם בני המקום; לעניין זה, "יחידות הדיור" – לרבות יחידות הדיור שהתווספו בהליך של הקלה.

4. (א) יחידות הדיור בהישג יד להשכרה יושכרו לפי הסכם שכירות לתקופה של שנה אחת לפחות ובלבד שתינתן לזוכה זכות ברירה להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות, בכפוף לקבוע בתקנת משנה (ב); התקופות האמורות לא יעלו על שש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום התקופה הקבועה בתקנה 2 (להלן – תקופת השכירות).

תקופת השכירות

(ב) לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות, יבחן משרד הבינוי אם השוכר ממשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות, כאמור בתקנה 3(3); מצא משרד הבינוי כי הזוכה עומד בתנאים כאמור, תעמוד לזוכה זכות ברירה להאריך את הסכם השכירות כאמור עד תום תקופת השכירות.

5. זוכה שיתקשר בהסכם לרכישת יחידת דיור במהלך תקופת השכירות ידווח על כך למנהל מיד עם ביצוע הרכישה, ימסור לו עותק מהסכם הרכישה ויחולו עליו הכללים האלה:

זוכה שרכש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות

(1) אם מדובר ביחידת דיור חדשה, הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה או במקרה שבו נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחויה, וזאת בכפוף לכך שהזוכה ימציא למנהל אישור על כך מהמוכר;

(2) אם מדובר ביחידת דיור שאינה חדשה, הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה לאותה יחידת דיור או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם מביניהם.

6. דמי השכירות המופחתים יהיו בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי שתינתן במועד שלאחר מתן אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה, לבניין שבו נמצאת יחידת הדיור בהישג יד להשכרה או לפני כניסתו של זוכה חדש ליחידת הדיור.

דמי שכירות מופחתים

7. לדמי השכירות המופחתים ייווספו דמי ניהול ואחזקה בשיעור כדלקמן:

דמי ניהול ואחזקה

(1) דמי ניהול ואחזקה המשתלמים בעד יחידות דיור דומות באותו בניין, אם יחידות דיור אלה אינן בבעלות הבעלים;

(2) אם יחידות הדיור הדומות באותו בניין בבעלות הבעלים – כפי שייקבע בתקנות לפי סעיף 4(ב) לתוספת השישית בחוק התכנון והבנייה; לא נקבעו תקנות כאמור – בשיעור דמי ניהול ואחזקה המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי.

8. דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו זוכה, אלא לפי שיעור עליית המדד בתוספת 1%, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי פסקה זו יותר מפעם אחת בשנה.

העלאת דמי השכירות

9. דמי השכירות, כולם או חלקם, לא יהוונו וישולמו בתשלומים עתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן לא תעלה על חודשיים.

מועד תשלום דמי השכירות

10. לא יעשה אדם שימוש ולא ירשה לאחר לעשות שימוש ביחידת דיור בהישג יד להשכרה, אלא למגוריו של הזוכה ובני משפחתו, לפי הסכם השכירות.

שימוש ביחידות הדיור בהישג יד להשכרה

11. האחריות על ההפעלה, הניהול והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף, תחול על הבעלים; אין באמור כדי לגרוע מאחריות בעלי יחידות הדיור בבניין לפי כל דין.

ניהול ואחזקה תקינה

12. (א) אם זכות הבעלות או החכירה לדורות בחלקה, שעל כולה או על חלק ממנה חלות הוראות תקנות אלה, רשומה בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

רישום הערה בפנקסי המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל

(1) מיום מתן היתר מכוח תכנית, עד תום התקופה הקבועה בתקנה 2, כל עסקה במקרקעין, ביחידות הדיור המיועדות לשכירות בהישג יד להשכרה, טעונה אישור של המנהל;

(2) לא ייתן המנהל אישור לעסקה במקרקעין, אלא אם כן מצא שהעסקה אינה סותרת את הוראות תקנות אלה;

(3) תנאי להיתר מכוח תכנית שייעדה קרקע לדיור בהישג יד להשכרה יהיה רישום הערה בפנקסי המקרקעין בדבר הצורך באישור המנהל לעסקה במקרקעין;

(4) תמה התקופה הקבועה בתקנה 2, ייתן המנהל לבעלים אישור כי אין עוד צורך באישורו לעסקה במקרקעין וכי ניתן למחוק את ההערה מפנקסי המקרקעין;

(5) בתקנה זו, "עסקה" – למעט משכנתה ועסקה בין בעלים לזוכה לפי תקנות אלה.

(ב) לא היו זכויות החכירה לדורות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל שתקנות אלה חלות עליה רשומות בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות סעיף 7 לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה לעניין רישום והעברה זכויות, בשינויים המחויבים.

(ג) לבקשת בעל זכות בחלקה כאמור בסעיף קטן (א), רשם המקרקעין ימחק את ההערה שנרשמה לפי סעיף קטן (א), ובלבד שבעל הזכות המציא לרשם המקרקעין אישור מאת המנהל לכך שתמה תקופת ההעמדה לשכירות לפי תקנה 2.

(ד) לבקשת בעל זכות כאמור בסעיף קטן (ב), רשות מקרקעי ישראל תאשר כי לא נדרשים עוד אישורים כאמור בסעיף 7 לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, ובלבד שבעל הזכות המציא לרשות מקרקעי ישראל אישור מאת המנהל לכך שתמה תקופת ההעמדה לשכירות לפי תקנה 2.

13. (א) המנהל ינהל רישום ייכללו בו כל אלה לפחות:

סמכויות המנהל

(1) רישום של פרטי יחידות הדיור שהן לדיור בהישג יד להשכרה;

(2) רישום של בעלים של בניינים שבהם יחידות דיור בהישג יד להשכרה; הרישום לפי תקנה זו יהיה פתוח לעיון הציבור ויפורסם באתר האינטרנט של משרד הבינוי.

(ב) המנהל יברר פניות ציבור לעניין תקנות אלה, לרבות לעניין הפרת הוראותיהן על ידי בעלים של דיור בהישג יד להשכרה.

(ג) מצא המנהל שפניית ציבור היא מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולבעל זכות בדיור בהישג יד להשכרה שהפנייה נוגעת לו.

(ד) החליט המנהל כי פניית הציבור היא מוצדקת, בשל הפרת הוראות תקנות אלה, או הוראות לפי התוספת השישית, החלות לפי תקנות אלה, תהיה החלטתו ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי.

14. (א) אישרה ועדה לדיור לאומי שהוקמה לפי סעיף 6 לחוק, תכנית ובה יועדה קרקע לדיור בהישג יד להשכרה, תדווח למנהל על התכנית, ובכלל זה על מספר יחידות הדיור שנקבעו לפיה שהן דיור בהישג יד להשכרה.

חובת דיווח למנהל

(ב) קיבל אדם היתר לבניין שבו יחידות דיור בהישג יד להשכרה, ידווח על כך למנהל, לפי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

(ג) העביר אדם בעלות בבניין שבו יחידות דיור בהישג יד להשכרה, ידווח על כך למנהל, לפי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

15. תחילתן של תקנות אלה ביום פרסומן והן יחולו על תכנית שאושרה לאחר יום פרסומן, ובכפוף לסעיף 35(א) לחוק.

תחילה ותחולה

י"ב בניסן התשע"ה (1 באפריל 2015) בנימין נתניהו גלעד ארדן

ראש הממשלה שר הפנים

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)

1. \* פורסמו [ק"ת תשע"ה מס' 7511](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-7511.pdf) מיום 7.5.2015 עמ' 1210. [↑](#footnote-ref-1)