**תקנות הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים ( דיור בהישג יד להשכרה), התשע"ה- 2014**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| בתוקף סמכותנו לפי סעיפים 3 (ב) ו 33(א) לחוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים ( הוראת שעה) (תיקון), התשע"ד – 2013[[1]](#footnote-1) ( להלן – החוק), אנו מתקינים תקנות אלה: | | | | | | |
| **הגדרות** | 1. | בתקנות אלה –  "**בן המקום**" – מי שגילו מעל 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות לפחות ממועד הגשת בקשה להיכלל בהגרלה ליחידות הדיור בהישג יד להשכרה הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה דיור בהישג יד להשכרה, 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 השוכר;  "**בעל שליטה**" – כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968[[2]](#footnote-2).  "**דיור בהישג יד להשכרה**" - דיור להשכרה המושכר במחיר מופחת לזכאי לכך בהתאם להוראות תקנות אלו;  "**המנהל**" – כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה;  "**זכאי**" – מי שמתקיימים בו תנאי הזכאות לדיור בהישג יד כפי שנקבעו בהחלטות רשות מקרקעי ישראל, ומחזיק בתעודת זכאות לדיור בהישג יד להשכרה ממשרד הבינוי;  "**חוק התכנון והבניה**" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965;  "**מדד**" – מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;  "**תכנית**" – תכנית לדיור לאומי כהגדרתה בחוק. | | | | |
| **תחולה** | 2. | על דיור בהישג יד להשכרה יחולו התנאים המפורטים בתקנות אלה. | | | | |
| **תקופת השימוש לשכירות בהישג יד** | 3. | התקופה בה ישמשו יחידות הדיור כדיור בהישג יד להשכרה תקבע בתכנית לפי החוק ולא תפחת מעשר שנים מהמועד בו ניתן לבנין בו הן מצויות אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה (להלן- המועד הקובע). | | | | |
| **שריון דירות לזכאים בני המקום** | 4. | הרשות המקומית בתחומה משווק דיור בהישג יד להשכרה, רשאית להודיע למנהל, עד למועד הקובע, כי עד 15% מהדירות בהישג יד להשכרה יושכרו לזכאים בני המקום בלבד. | | | | |
| **השכרת יחידות דיור לזכאים בלבד** | 5. | (א) | | יחידות דיור בהישג יד להשכרה תושכרנה לזכאים בלבד. | | |
|  | (ב) | | יחידות דיור בהישג יד להשכרה לא תושכרנה לבן משפחה של בעלים של יחידות הדיר האמורות, לבעל שליטה בתאגיד שהוא בעלים של דיור בהישג יד להשכרה או לבן משפחה של בעלים כאמור. | | |
| **חלוקת יחידות הדיור בין הזכאים** | 6. | (א) | | המנהל יערוך הגרלה של הדירות בין הזכאים המבקשים יחידות דיור בהישג יד להשכרה על פי הכללים שנקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל . | | |
|  |  | (ב) | | קבעה הרשות המקומית כאמור בתקנה 4, יערוך המנהל תחילה הגרלה בקרב בני המקום | | |
| **תקופת השכירות** | 7. | (א) | יחידות הדיור בהישג יד להשכרה, תושכרנה על פי הסכם שכירות לתקופה של שנה אחת לפחות ובלבד שתינתן לשוכר זכות ברירה להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות אשר, בכפוף לקבוע בס"ק (ב) לא יעלו על שש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום התקופה הקבועה בתקנה 3 (להלן-תקופת השכירות); | | | |
|  |  | (ב) | לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות, אם השוכר ממשיך לעמוד בתנאי הזכאות, תעמוד לשוכר זכות ברירה להאריך את הסכם השכירות כאמור עד לתום תקופת השכירות; | | | |
| **זכאי אשר רכש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות** | 8. | (א) | | זכאי אשר יתקשר בהסכם לרכישת יחידת דיור במהלך תקופת השכירות ידווח על כך למנהל מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לו עותק מהסכם הרכישה. | | |
|  | (ב) | | (1) | | קיבל המנהל הודעה בדבר רכישת יחידת דיור שבנייתה טרם הסתיימה, יודיע לזכאי כי הסכם השכירות עימו יבוטל במועד קבלת החזקה ביחידת הדיור החדשה כפי שנקבע בהסכם הרכישה או במועד קבלת החזקה ביחידת הדיור החדשה בפועל כפי שיאושר בכתב ידי המוכר . |
|  |  |  | | (2) | | קיבל המנהל הודעה בדבר רכישת יחידת דיור שבנייתה הסתימה, יודיע לזכאי כי הסכם השכירות עמו יבוטל במועד הכניסה לאותה יחידת דיור או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם מביניהם. |
| **קביעת דמי שכירות מופחתים** | 9. | (א) | | הזכאי ישלם דמי שכירות מופחתים, הנמוכים בשיעור 20% מדמי השכירות חופשיים המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור בעלת מאפיינים דומים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי. | | |
|  |  | (ב) | | לדמי השכירות המופחתים יתווספו דמי ניהול ואחזקה תקינה של הרכוש המשותף בגובה סכום דמי ניהול ואחזקה תקינה המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד יחידת דיור בעלת מאפיינים דומים, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי. | | |
|  |  | (ג) | | קביעת השמאי הממשלתי כאמור בתקנה זו תהיה בסמוך לאחר המועד הקובע, ולפני תחילת כל תקופת השכרה חדשה, או התקשרות בהסכם שכירות עם שוכר חדש. | | |
| **ניהול ואחזקה תקינה** | 10. | האחריות על ההפעלה, הניהול והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף, תחול על הבעלים. אין באמור כדי לגרוע מאחריות בעלי יחידות הדיור בבניין על פי כל דין. | | | | |
| **העלאת דמי השכירות** | 11. | (א) | | דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו שוכר, אלא בהתאם לשיעור עליית המדד בתוספת 1% , ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי פסקה זו יותר מפעם אחת בשנה; | | |
|  |  | (ב) | | הסתיימה תקופת שכירות של שוכר, יקבעו דמי השכירות כאמור בתקנה 9. | | |
| **מועד תשלום דמי השכירות** | 12. | דמי השכירות, כולם או חלקם, לא יהוונו וישולמו בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן לא תעלה על שלושה חדשים. | | | | |
| **שימוש ביחידת דיור בהישג יד להשכרה** | 13. | לא יעשה שימוש ביחידת הדיור אלא למגוריו של הזכאי ובני משפחתו. | | | | |
| **רישום הערה בפנקסי המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל** | 14. | (א) | היתה זכות הבעלות או החכירה לדורות בחלקה, שעל כולה או על חלק ממנה חלות הוראות תקנות אלה, רשומה בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות סעיף 6 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה לעניין רישום הערה בפנקסי המקרקעין ורישום העברת זכויות בשינויים המחויבים. | | | |
|  | (ב) | בקרקע שהיא מקרקעי ישראל וזכויות החכירה לדורות לא רשומות בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות סעיף 7 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה לעניין רישום והעברת זכויות, בשינויים המחויבים. | | | |
|  |  | (ג) | ביקש בעל זכות בחלקה למחוק הערה שנרשמה על חלקתו לפי תקנות אלה, ימחק רשם המקרקעין את ההערה, ובלבד שבעל הזכות המציא לרשם המקרקעין אישור מאת המנהל שמתיר את מחיקת ההערה בשל כך תמה תקופת ההעמדה לשכירות לגבי הבניין שהוקם בה, או שרישום ההערה יחול רק על יחידות הדיור שעליהן חלות תקנות אלה. | | | |
| **סמכויות המנהל** | 15. | (א) | המנהל ייתן את האישורים לפי תקנות אלה, וימלא כל תפקיד אחר שהוטל עליו בתקנות אלה, לרבות ניהול הרישום ופניות הציבור בהתאם להוראות תקנות אלה. | | | |
|  |  | (ב) | המנהל ינהל רישום שיכללו בו לפחות כל אלה: | | | |
|  |  |  | (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. | | | |
|  |  | (ג) | המנהל יברר פניות ציבור לעניין תקנות אלה, לרבות לעניין הפרת הוראותיהן על ידי בעלים של דיור בהישג יד להשכרה. | | | |
|  |  | (ד) | מצא המנהל שפניית ציבור היא מוצדקת, יודיע על כך לפונה ולבעל זכות בדיור בהישג יד להשכרה שהפניה נוגעת לו. | | | |
|  |  | (ה) | קבע המנהל כי פניית הציבור היא מוצדקת, בשל הפרת הוראות תקנות אלה, או הוראות לפי התוספת השישית, החלות לפי תקנות אלה, תהא קביעתו ראיה לכאורה לנקבע בה בכל הליך משפטי. | | | |
| **חובת דיווח למנהל** | 16. | (א) | קיבל אדם היתר לבניין שבו יחידות דיור בהישג יד להשכרה, ידווח על כך למנהל, לפי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. | | | |
|  |  | (ב) | העביר אדם בעלות בבניין שבו יחידות דיור בהישג יד להשכרה, ידווח על כך למנהל, לפי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. | | | |
|  |  | (ג) | 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. | | | |
| **תחילה ותחולה** | 17. | תחילתן של תקנות אלה ביום פרסומן והן יחולו על תכנית שאושרה לאחר יום פרסומן. | | | | |
|  | | | | | | |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ התשע"ד (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015) | | | | | |
|  | (חמ ) | | | | | |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | |
|  | בנימין נתניהו גלעד ארדן | | | | | |
|  | ראש הממשלה שר הפנים | | | | | |

1. ס"ח התשע"ד, עמ' [↑](#footnote-ref-1)
2. ס"ח התשכ"ח, עמ'.... [↑](#footnote-ref-2)