

6 בנובמבר, 2017
י"ז בחשוון, התשע"ז

הערות פרטניות של מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15 להצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 119) (דיוור בהישג יד), התשע"ז – 2017

בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה ביום 31.10.2017 בהצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 119) (דיוור בהישג יד), התשע"ז – 2017, (להלן: "הצעת החוק") וכחלק בלתי נפרד ממכתבנו, להלן התייחסות לנושאים שהועלו בישיבה וכן הערות פרטניות של מרכז השלטון המקומי ופורום ה-15.

ההערות הן לנוסח הצעת החוק שפורסם טרם הדיון הקודם בוועדה (נוסח מוצע לדיון הוועדה ביום 31/10/17).

יובהר כי הערותינו שלהלן מתמקדות בדרוש למסלול של דיוור בהישג יד, כאשר לצדו של מסלול זה יש להותיר את המסלול של השכרה ארוכת טווח כמסלול העומד בפני עצמו.

נשמח לספק פירוט והסברים נוספים ככל שיידרש.

אופן הצגת ההערות: ההערות מופיעות בהתאם לסדר סעיפי הצעת החוק. נוסח הצעת החוק מופיע במרכאות. הניסוחים שאנחנו מציעים להוסיף מסומנים **במרקר צהוב ובקו תחתון**. המילים שאנו מבקשים למחוק מסומנות **במרקר צהוב ובקו חוצה**.

סעיף 2 – תיקון סעיף 62א

1. שמחנו להיווכח כי סעיף 2 להצעת החוק תוקן, כך שתוספת הזכויות תיקבע בתכנית וכך שתינתן לוועדה המקומית הגמישות לקבוע את היקף השטח שיוגדל (לצורך דיוור בהשכרה לטווח ארוך) עד ל- 25% מהשטח הכולל המותר לבנייה. אכן, מדובר בקביעה נכונה יותר, התואמת את דיני התכנון והבניה.
2. בהמשך סעיף 2 להצעת החוק הוצע להוסיף את סעיף קטן (ג) שלפיו אסור יהיה לוועדת התכנון להתנות את מימוש היקף השטח שיוגדל בשום תנאי שהוא. אנו סבורים כי לא נכון לכבול באופן כזה את שיקול דעת מוסדות התכנון שכן כמעט בכל תוכנית קובעות ועדות התכנון תנאים רבים ושונים כגון דרישה לבנייה בהינף אחד, קביעת שלביות ביצוע וכדומה, ושליטת אפשרות זו תפגע קשות בתכנון.
3. בדיון עצמו, כשהועלתה נקודה זו הובהר כי הרעיון המרכזי של הצעת החוק הינו כי היזם לא יהיה חייב לבנות את השטח המוגדל לדיוור בהישג יד אלא שתוספת זו תינתן לו בסוג של "אופציה" שאותה הוא יצטרך להחליט אם הוא מממש לעת הוצאת היתר הבנייה לפרויקט. לאור זאת אנו סבורים כי אין כל מניעה לאפשר לוועדות התכנון לקבוע תנאים תכנוניים שכן בכל מקרה, אם התנאים התכנוניים יהיו כה מכבידים, היזם לא יממש את האופציה ולא יבנה את השטחים.
4. לאור זאת אנו מציעים את התיקון הבא לסעיף 2 להצעת החוק:

" בסעיף 62א(א1)(2) לחוק העיקרי –

(1) ...

(2) אחרי פסקת משנה (ב) יבוא :

(ג) בעל הזכויות בקרקע יהיה רשאי לממש את תוספת השטח לפי פסקה זו, בכפוף להוצאת היתר בנייה לתוספת השטח, כולה או חלקה, בתוך 3 שנים מיום תחילת התכנית לפי סעיף 119 לחוק או בעת הוצאת היתר בניה ראשון לשטחי הבניה שבתכנית לפי המוקדם. לא הוצא היתר בניה כאמור, יפקעו הזכויות בנוגע לתוספת השטח או יתרת תוספת השטח שלגביהם לא הוצא היתר בנייה במועד.

(ד) הוועדה המקומית רשאית להתנות את מימוש תוספת השטח לדיוור בהישג יד בתנאים שונים, לרבות בדרישה לבניה של שטחי הבניה בתכנית ותוספת השטח בהינף אחד, ובלבד שלא תתנה את מימוש שטחי הבניה בתכנית ללא תוספת השטח במימוש תוספת השטח.

סעיף 3 – הוספת סעיף 2א62 בנוגע לסמכויות הוועדה המחוזית

5. אנו סבורים כי יש להסמיך את הוועדה המחוזית לקבוע הוראות לדיוור בהישג יד בתכנית מתאר מקומית שבסמכות הוועדה המחוזית, מבלי להגביל את שיקול דעתה של הוועדה המחוזית בנושא, בדיוק כפי ששיקול דעתה לא מוגבל בנושאים אחרים הנקבעים בתכנית. בהתאם לזאת יש לקצר את סעיף ההסמכה (2א62 המוצע), כפי שנבהיר להלן.

6. בסעיף 2א62(א)(1) המוצע נקבע כי הוועדה המחוזית רשאית לקבוע שטח כולל המותר לבנייה שיחולו עליו הוראות התוספת השישית (המוגדר כ-"שטח מוגדל") רק אם "השטח המוגדל הוא מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה שהוועדה המחוזית הייתה מאשרת בתכנית אילו לא חלו על שטח כאמור הוראות התוספת השישית". עם כל הכבוד נראה כי יש כאן משום "משחק בנדמה לי". לא ניתן באמת לדעת מה הייתה מחליטה הוועדה המחוזית "אילו...". גם הניסיון לחייב את הוועדה המחוזית לנמק בהחלטתה "מה הייתה מאשרת אילו" לא באמת מועיל שכן בדיעבד תמיד ניתן לנמק "מה הוועדה הייתה מאשרת אילו...". ואף אחד לא יוכל לסתור או להתווכח עם נימוק זה. על כן אנו סבורים כי את סעיף 2א62(א)(1) יש למחוק.

7. בסעיף 2א62(א)(3) נקבע כי מימוש שטחי הבניה בתכנית לא יותנה במימוש השטח המוגדל. המשמעות היא שבפועל הזים יוכל לבנות רק את שטחי הבניה המותרים ולא לבנות כלל את השטח המוגדל אם, לדעתו, זה לא יהיה כדאי. אנחנו סבורים שאם נותנים לזים את האופציה לבחור האם לבנות את השטח המוגדל או לא, ראוי לתחום אופציה זו בזמן כפי שהוצע בסעיף 4 לעיל בנוגע לסעיף 2א62(א)(1)(2). על כן אנו מציעים לשנות את סעיף 2א62(א)(3) כך שיהיה זהה לסעיף 2א62(א)(1)(2) כדלקמן:

(3) בעל הזכויות בקרקע יהיה רשאי לממש את תוספת השטח לדיוור בהישג יד לפי פסקה זו, בכפוף להוצאת היתר בנייה לתוספת השטח, כולה או חלקה, בתוך 3 שנים מיום תחילת התכנית לפי סעיף 119 לחוק או בעת הוצאת היתר בניה ראשון לשטחי הבניה שבתכנית לפי המוקדם. לא הוצא היתר בניה כאמור, יפקעו הזכויות בנוגע לתוספת השטח או יתרת תוספת השטח שלגביהם לא הוצא היתר בנייה במועד

(4) הוועדה המחוזית רשאית להתנות את מימוש תוספת השטח לדיוור בהישג יד בתנאים שונים, לרבות בדרישה לבניה של שטחי הבניה בתכנית ותוספת השטח בהינף אחד, ובלבד שלא תתנה את מימוש שטחי הבניה בתכנית ללא תוספת השטח במימוש תוספת השטח.

8. בסעיף 2א62(ב) להצעת החוק נקבע כי הוועדה המחוזית לא תוכל להפקיד תכנית עם הוראות לדיור בהישג יד מבלי שהונחה לפנייה חוות דעת של יועץ מקצועי לוועדה שימונה על ידי שר האוצר. אנו סבורים כי צריך לאפשר לשר האוצר לקבוע את היועץ המקצועי לוועדה גם מקרב עובדי חברה עירונית העוסקת בתחום הדיור להשכרה. לפיכך אני מציעים לשנות את סעיף קטן (ג) המוצע כדלקמן:

"(ג) מי שהשר הסמיך מקרב עובדי משרדו או מקרב עובדי חברה ממשלתית או עירונית העוסקת בתחום הדיור להשכרה יהיה יועץ מקצועי של הוועדה לעניין תוכניות לפי סעיף זה."

סעיף 4 – תיקון סעיף 63 בנוגע לסמכויות הוועדה המחוזית

9. בהצעת החוק מוצע להגביל את שיקול דעתם של מוסדות התכנון בהיקף הדיור להשכרה במחיר מופחת שייקבע בכל תכנית כך שייקבע כי לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו לדיור בהשכרה במחיר מופחת (סעיף 63א) (בהצעת החוק) וכי מוסדות התכנון יוכלו לאשר פחות מ-25% מיחידות הדיור לדיור במחיר מופחת רק בהחלטה מנומקת, אם לפי חוות דעתו של היועץ המקצועי שימונה לוועדה על ידי שר האוצר.

אנו סבורים, כפי שאמרנו גם לעיל, כי אין מקום להגביל את שיקול דעתם של מוסדות התכנון ואין צורך להכפיף את שיקול דעתם לחוות דעת כאלה או אחרות של היועץ המקצועי. לאור זאת אנו סבורים כי **יש למחוק את סעיף 63 מהצעת החוק.**

לחילופין אם הוועדה תחליט להשאיר סעיף זה על כנו יש להבהיר טוב יותר את היקף יחידות הדיור המינימלי שייקבע לדיור בהשכרה במחיר מופחת, ולצורך כך מוצע לשנות את נוסח הסעיף כדלקמן:

"(א) נקבע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(14) או 62א(א)(2) או 2א62, כי יחידות דיור בתחומה יהיו לדיור בהישג יד וכי יחולו עליהן הוראות התוספת השישית, תקבע התכנית כי לכל הפחות 25% מסך יחידות הדיור האמורות, ששטחן לא יפחת מ-25% מתוספת השטח לדיור בהישג יד, תהיינה יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת;..."

הערה – הוספת סעיף המתייחס להטמעת נושא דיור בהישג יד בהיתר הבנייה

10. אנו סבורים כי לא די בהוראות המתייחסות לשילוב נושא דיור בהישג יד בתכנית, אלא יש לכלול גם הוראות בנוגע להטמעת הוראות אלו בהיתר הבנייה.

לפיכך, אנו מציעים להוסיף לסעיף 145 לחוק, העוסק בהיתרי בנייה, סעיף קטן נוסף בעניין זה. אנו סבורים כי המקום הנכון להוסיף סעיף זה הוא אחרי סעיף 145(א). בהתאם לזאת, אנחנו מציעים כדלקמן:

"אחרי סעיף 145(3א) יתווסף סעיף קטן (4א) כדלקמן:
נקבעו בתכנית הוראות בעניין דיור בהישג יד, יסמן מגיש ההיתר על גבי היתר הבנייה את יחידות הדיור בבניין שהן יחידות לדיור בהישג יד, ולא יינתן היתר אלא אם היחידות שסומנו לדיור בהישג יד תואמות את הוראות התכנית ואת הוראות החוק, התקנות והתוספת השישית בנוגע ליחידות דיור בהישג יד."

יש מקום לשקול גם הוראה משלימה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 ולפיה כל שינוי במספרן או גודלן של יחידות דיור בהישג יד ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית, על מנת שלא יהיה ניתן לעקוף הוראות אלה בשלב ההיתר בהליך של הקלה.

סעיף 5 – תיקון התוספת השישית

11. יתרת הצעת החוק עוסקת בתיקון התוספת השישית (למעט תיקונים עקיפים לפקודת העיריות ופקודת המועצות המקומיות וסעיף תחילה). על כן, ההערות הבאות מתייחסות ישירות לסעיפים בתוספת השישית לחוק העיקרי שבהם מוצעים תיקונים.

נבקש לציין, כי כותרת התוספת השישית היא "דיור בהישג יד" אולם בפועל, בנוסחה הנוכחי של התוספת, היא עוסקת בעיקר ב-"השכרה לטווח ארוך". כעת, עם הוספת מסלול של דיור בהישג יד, יש להתייחס ל-2 המסלולים הנפרדים בכותרת התוספת (הערה הרלוונטית גם לגבי יתר הוראות החוק עצמו והתוספת השישית).

תיקון ס' 1 (סעיף ההגדרות) בתוספת השישית

הגדרת "דיור בהישג יד"

12. בהצעת החוק מוצע לכלול שתי הגדרות שונות ל"דיור בהישג יד": השכרה במחיר מופחת והשכרה לטווח ארוך. אנו סבורים כי יש לפצל את ההגדרה. השכרה לטווח ארוך כפי שהיא מוגדרת היום בתוספת השישית אינה מהווה דיור בהישג יד (דיור בשכירות, המיועד להיות בר השגה לאוכלוסיות במעמד כלכלי שמתקשות לשכור דירות בשוק החופשי, בדגש על אזורי הביקוש במדינה), אלא עוסקת בהשכרה ארוכת טווח. **על כן אנחנו סבורים כי יש לכלול בהגדרת "דיור בהישג יד" רק את המרכיב הראשון של ההגדרה (בתוספת השינויים המבוקשים על ידנו, להלן), וליצור הגדרה נפרדת למרכיב של דיור לטווח ארוך.**

כמו כן, בסעיף התחילה יש לקבוע כי כל הצעת החוק על כל המשתמע מכך, לרבות ההגדרה החדשה של דיור בהישג יד, תחול רק על תכניות שהוחלט להפקידן לאחר תחילתו של החוק החדש. על תכניות שהוחלט להפקידן לפני תחילתו של החוק החדש ימשיך לחול החוק הקודם העוסק ב"השכרה לטווח ארוך". לשינוי כאמור ראו ההערה שלנו להלן לסעיף התחילה.

13. **בהמשך לאמור לעיל אנחנו סבורים כי יש לבצע את השינויים החשובים הבאים להגדרה של "דיור בהישג יד" המתייחסת להשכרה במחיר מופחת, שיסייעו להפוך את הכלי המוצע בהצעת החוק, של דיור בהישג יד, לאפקטיבי ונאות יותר.** לפיכך אנחנו מציעים את ההגדרות והשינויים הבאים:

"דיור בהישג יד" – אחד מאלה – (1) השכרה במחיר מופחת, (2) השכרה לטווח ארוך. דירה, להשכרה במחיר מופחת".

הסבר – הגדרה זו של דיור בהישג יד מכילה את כל המרכיבים ההכרחיים לדעתנו להיותה של דירה בגדר "דיור בהישג יד" המגלם את תכליתו. בהמשך ההגדרות יפורט כל אחד מהמרכיבים הללו.

"דירה" – לעניין דיור בהישג יד דירה ששטחה לא קטן מ- 60 מ"ר ולא עולה על 100 מ"ר.
הסבר – אנחנו סבורים שיש צורך בהגדרת גודל מינימלי ומקסימלי של יחידת דיור שתחשב לדיור בהישג יד.

"שטח דירה" – שטח הדירה יחושב לפי סעיף 5 למפרט שבתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.

הסבר – במפרט לפי צו מכר דירות יש הגדרה ברורה של אופן המדידה של גודל דירה. הפנייה לצו שפורסם לפני למעלה מ-30 שנה, המוכר בשוק הבנייה בישראל, תסייע להגברת הבהירות והוודאות.

הגדרת "השכרה לטווח ארוך"

14. בהצעת החוק מוצע להגדיל את תקופת השכירות בהשכרה לטווח ארוך מעשר שנים לעשרים שנה – **אנו סבורים כי בנושא זה יש לתת גמישות למוסדות התכנון ולקבוע כי תקופת ההשכרה לטווח ארוך לא תפחת מעשר שנים כאשר מוסדות התכנון יוכלו לקבוע תקופה ארוכה יותר**. בנוסף, כדי להגביר את השקיפות לציבור הרחב ואת הוודאות אנו סבורים כי את תקופת השכירות יש להתחיל ולמנות מיום שבו נרשמה הערת האזהרה בטאבו. תאריך זה הוא תאריך ברור שכל אדם שמוציא נסח טאבו יכול לדעת אותו.

15. לאור זאת אנו סבורים כי יש לערוך בהגדרת "השכרה לטווח ארוך" את השינויים הבאים:

(ג) בהגדרה "השכרה לטווח ארוך", במקום "מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור באותו בניין הושכרו (להלן – תקופת העמדה לשכירות)", יבוא "מלא פחות מעשר שנים מיום שבו **המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור כאמור הושכרה נרשמה הערה או נמסרה הודעה לפי פרק ג' לתוספת**"

הגדרת "השכרה במחיר מופחת"

16. אנו סבורים שיש לעשות שינוי גם בהגדרת "השכרה במחיר מופחת" כדלקמן:
"השכרה במחיר מופחת" – השכרה לזכאים של יחידת דיור למגורים במחיר מופחת לתקופה כוללת **כפי שתקבע בתכנית ואשר בכל מקרה שלא תפחת מעשרים שנה מעשר שנים מיום שנרשמה הערה או נמסרה הודעה לפי פרק ג' לתוספת שבו המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור כאמור הושכרה** והסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות שני תנאים אלה ... [כאן יבואו התנאים המופיעים בסעיף (ד)(1) ו-(2) בהצעת החוק]"

הסבר – אנו סבורים שיש להשאיר לוועדות התכנון את הגמישות לקבוע תקופת שכירות של 10 שנים ומעלה. כך למשל אם חוות של היועץ המקצועי תראה שיש התכנות לדיור בהישג יד לעשר שנים בלבד רצוי שהוועדה תוכל להתאים את הוראות התכנית בנוגע לתקופת השכירות בהישג יד לחוות הדעת השמאית.

נזכיר כי בהתייחסותנו לטיוטה הקודמת של הצעת החוק הצענו להאריך את תקופת ההשכרה לטווח ארוך, הקיימת כבר היום בתוספת השישית, ל-30 שנה. זוהי תקופת שכירות רלוונטית למסלול של השכרה ארוכת טווח, לדעתנו (ולא הטווח הקיים בתוספת כיום).

לפיכך אנו סבורים כי יש להשאיר לוועדות התכנון את הגמישות ולקבוע תקופת שכירות (לדיור בהישג יד) שלא תפחת מ-10 שנים, כאשר התקופה תקבע על ידי מוסד התכנון בהתאם לנתונים שיעמדו לפניו בתכנית הספציפית.

בנוסף, איננו רואים יתרון בהמתנה עד תחילת ההשכרה של מחצית מיחידות הדיור באותו בניין וניתן לדעתנו לקבוע מנגנון פשוט יותר, לפיו תקופת ההשכרה תתחיל ממועד ברור שסמוך להוצאת היתר בנייה לבניין ותסתיים במועד ברור שתקבע הוועדה. מאחר שבסמוך להוצאת היתר הבנייה (לרוב כתנאי להוצאת ההיתר) יש לרשום הערה לפי סעיף 6 לתוספת השישית ויש להציגם שתחילת תקופת ההעמדה לשכירות בהישג יד תתחיל ממועד רישום ההערה. בתיקון שנציע להלן לסעיף 6 לתוספת, נציע שבהערה בלשכת רישום המקרקעין יירשם תאריך הסיום של חובת ההשכרה לדיור בהישג יד. בכך גם תושג שקיפות לעניין משך תקופת ההשכרה, שכן בנסח הרישום שהוא פתוח לציבור יופיע גם עצם החיוב להשכיר את הדירה בתנאים של דיור בהישג יד וגם תקופת ההעמדה לשכירות.

הגדרת "זכאי"

17. להלן השינויים שאנו סבורים שיש לעשות בהגדרת "זכאי":

"זכאי" – מי שעומד בתנאי הסף שנקבעו לפי החלטת ממשלה מס' 203 (דר/13) מיום כ"ב בתמוז התשע"ה (9 ביולי 2015), כפי שתעודכן מעת לעת¹. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קריטריונים נוספים בכפוף לאישורם על ידי מועצת הרשות המקומית ולשנות קריטריונים שנקבעו בהחלטת הממשלה, באישור הממשלה"

הסבר – אנו סבורים כי הוועדה המקומית צריכה לקבל את הסמכות להוסיף תנאים לזכאות לדיור בהישג יד. הקריטריונים לזכאות יכולים להשתנות מישוב לישוב ויש לתת לרשות המקומית את הסמכות לקבוע קריטריונים שמתאימים לה.

כך לדוגמה רשות מקומית חרדית תהא רשאית להוריד את גיל הזכאות מעבר למה שקבוע בחוק (למשל לגיל 30) או להוסיף קריטריון של מספר נפשות במשפחה, ואילו רשות מקומית אחרת עשויה לבקש להוסיף קריטריון של מיצוי כושר השתכרות, שירות צבאי או לאומי וכד'.

הגדרת "מחיר מופחת"

18. אנו סבורים שהגדרת "מחיר מופחת" לא נותנת מענה נכון לדיור בהישג יד. להלן השינויים בהגדרת מחיר מופחת המוצעים על ידנו:

"מחיר מופחת – דמי שכירות מופחתים בשיעור נמוך ב- 20% מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי... שכר דירה חודשי שלא יעלה על 30% מההכנסה הכספית ברוטו של משק בית בעשירון 6 בישראל בהתאם לפרסום הרלוונטי האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כשהוא מחולק ב-80 (להלן: שכ"ד חודשי למ"ר) ומוכפל בשטח הדירה. ניתן להוסיף לשכר הדירה החודשי עד רבע משכר הדירה החודשי למ"ר בגין כל מ"ר של שטחי מרפסת, חניה, מחסן דירתי, מרתף דירתי, גג מוצמד או גינה מוצמדת, אשר יחושבו בהתאם לסעיף 6 למפרט שבתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד – 1974.

הסבר – אנו סבורים שהגדרה של "שכר דירה מופחת" המוצעת בחוק כשכר דירה שמשקף 80% מדמי השכירות שבשוק החופשי איננה טובה מספיק. ראשית, הגדרה זו אינה מתקשרת למטרות הצעת החוק - לספק דיור לאוכלוסייה ממעמד הביניים, שידה אינה משגת לשלם את מחירי השוק ביישוב. שנית, קשה מאוד לקבוע מהו שכר הדירה בשוק החופשי, שכן הוא משתנה מעת לעת ותלוי בין היתר בגורמים נוספים כגון מצבה של הדירה.

¹ נכון להיום תנאי הזכאות לפי החלטת הממשלה הם: זוג או יחיד, חסר דיור, מעל גיל 35.

אנו מציעים הגדרה חלופית, שקושרת בין שכר הדירה להכנסה הכספית הממוצעת של משק בית בישראל של העשירונים הרלוונטיים. ההגדרה שלנו כוללת גם התאמה של שכר הדירה לגודל הדירה.

לצורך הדוגמא, על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשנת 2015 עמדה ההכנסה הכספית ברוטו למשק בית בעשירון השישי על כ-17,500 ₪ לחודש. בהתאם לזאת, שכר הדירה ליחיד דיוור של 80 מ"ר יהיה – 5,250₪, ליחיד של 100 מ"ר – 6,562 ₪, וליחיד בשטח 60 מ"ר – 3,937 ₪.

תיקון ס' 2 (הוספת ס' 2א) בתוספת השישית

19. מכיוון שאנו סבורים כי הדיוור בהישג יד אמור לעמוד לצד הדיוור להשכרה בטווח ארוך, יש לפצל בין סעיף 2 הנוכחי (שאמור להיקרא לפי הצעת החוק "ס' 2א"), לבין סעיף 2(ב) המוצע בהצעת החוק, באופן המגלם את ההבחנה בין 2 המסלולים.

בהתייחס למסלול דיוור בהישג יד: אנו סבורים כי יש להטיל חובה על מגיש היתר ועורך היתר לקבוע בהיתר הבניה את יחידות הדיוור בהישג יד שיבנו, כחובה שגם על הפרתה ניתן להטיל עיצום כספי.

אנו סבורים שיש להסמיך את מהנדס העיר לקבוע הוראות בעניין (כפי שהוא קובע הוראות בנושאים רבים בתחום הגשת בקשה להיתר) ולקבוע כי הנחיות והוראות אלה יהיו כפופות לאפשרות של ערר.

אנו סבורים כי יש לאפשר לרשות המקומית להעביר את הסמכות לעריכת ההגדרות לגורם אחר (למשל לזים התכנית, או למנהלים הקהילתיים וכד') ובלבד שהיא תמשיך לפקח על ההגדרה.

אנו סבורים כי אחוז בני המקום שתוענק להם עדיפות בשכירות דירות בדיוור בהישג יד צריך להיות גבוה יותר מהמוצע בנוסח הצעת החוק, וצריך לעמוד, בכל הרשויות המקומיות על 50%.

לאור ההערות לעיל, יש להתייחס לשינויים לסעיף 2 בהצעת החוק, כאל סעיף העומד בפני עצמו ואשר מיועד לעסוק בדיוור בהישג יד, כאשר השינויים המבוקשים על ידנו, הם כדלקמן:

2א(א) לא יגיש אדם בקשה להיתר, ולא יערוך בקשה להיתר, אשר חלה עליה תכנית הכוללת הוראות לדיוור בהישג יד, אלא אם סימן בהיתר יחידות לדיוור בהישג יד בהתאם להוראות התכנית, ואם קיבל בעניין זה הנחיות ממהנדס העיר או מי מטעמו, יסמן את יחידות הדיוור בהתאם להנחיות אלה. על הנחיות מהנדס העיר בעניין זה ניתן להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית הקבועה בסעיף 12א לחוק.
 [מוצע להוסיף בס' 12 לחוק הקובע את סמכויות ועדת הערר גם את הסמכות לדון בעררים אלה].

(ב) לא יעשה אדם שימוש ולא ירשה לאחר לעשות שימוש ביחידת דיוור שנקבע בהיתר הבנייה כי היא שהיא יחידה לדיוור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת, במשך כל תקופת ההשכרה לדיוור בהישג יד שנקבעה בתכנית כפי שרשמה בהערה בלשכת רישום המקרקעין, אלא למגוריו של שוכר זכאי ובני משפחתו, על פי הסכם שכירות להשכרה במחיר מופחת.

- (1) יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת שאושרו בתחום תכנית יושכרו רק לזכאים שעלו בגורל בהגרלה שערכה הרשות המקומית ששטח התכנית נכלל בתחומה **או מי שהיא הסמיכה לצורך כך**, לפי הוראות שיקבע שר האוצר בהסכמת שר הפנים לעניין הגרלה לפי סעיף זה ;
- (2) ... (כמוצע בהצעת החוק)
- (3) ... (כמוצע בהצעת החוק)
- ...

(ד) מועצת רשות מקומית רשאית לקבוע שיעור מבין הזכאים שיעלו בגורל בהגרלה שתיערך לפי סעיף קטן (ג) אשר יהיו בני מקום ואשר תוענק להם עדיפות בהשכרת יחידות דיור **בהישג יד במחיר מופחת, ובלבד ששיעור זה לא יעלה על 50% בשיעורים שלא יעלו על שיעורים אלו**.

אנו מציעים לבטל את כל סעיפי המשנה (ד) (1) עד (ד) (4)

תיקון ס' 3 בתוספת השישית

20. סעיף 3 לתוספת השישית, כפי שהוא מופיע בחקיקה התקפה היום, קובע כי אם נקבע בתכנית כי מגרש או בניין ישמשו לדיור להשכרה לטווח ארוך, אזי כל הדירות באותו מגרש או בניין ישמשו להשכרה לטווח ארוך (ס"ק (א)); כי כל יחידות הדיור בהישג יד בבניין אחד יהיו בבעלות אדם אחד (ס"ק (ב)); וכי לא ניתן יהיה להעביר את הבעלות או להתחייב להעביר את הבעלות ביחידה לדיור בהישג יד מבלי להעביר את הבעלות בכל שאר היחידות לדיור בהישג יד שבאותו הבניין.

הצעת החוק מציעה למחוק את ס"ק א' אך להשאיר את המגבלות שבס"ק ב' ו-ג' בשינויים מסוימים. אנו סבורים כי אין צורך במגבלות אלה ועל כן **אנו מציעים לבטל את סעיף 3 לתוספת השישית** (עמדה זו רלוונטית, הן ביחס למסלול של דיור בהישג יד והן ביחס למסלול של השכרה לטווח ארוך).

תיקון ס' 4 לתוספת השישית

21. סעיף 4 לתוספת השישית קובע את החובה של בעל יחידת דיור בהישג יד בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף לאותו בניין. הצעת החוק מציעה להחיל על הבעלים רק את החובה בנוגע לחלק היחסי ברכוש המשותף הצמוד ליחידות הדיור בהישג יד. אנו סבורים כי יש לשנות סעיף זה כך שיקבע חובה של הבעלים של יחידת דיור בהישג יד בתשלום דמי ועד הבית כך שלא יוכלו להעביר את תשלום דמי ועד הבית לשוכרים ובכך להעלות את דמי השכירות מעבר להישג ידם של השוכרים. כמו כן, ניתן לקבוע בסעיף זה הוראה המחייבת את הבעלים של יחידת דיור בהישג יד לדאוג לאחזקתה התקינה של הדירה עצמה.

לפיכך אנו מציעים את השינויים הבאים בסעיף 4 לתוספת השישית :

"סעיף 4 לתוספת השישית ימחק ובמקומו יבוא הסעיף הבא :

4(א) בעלים של יחידת דיור בהישג יד חייב באחזקתה התקינה של יחידת הדיור והוא אינו רשאי להמחות חיוב זה לשוכר.

(ב) השר, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין מאפייני האחזקה התקינה של יחידת הדיור. לעניין זה "אחזקה תקינה" שמירה על מצבה של יחידת הדיור כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בה לאחר מכן על ידי הבעלים של יחידת הדיור או בהסכמתו.

(ג) בעלים של יחידת דיור בהישג יד חייב בתשלום דמי ועד הבית לנציגות הבית המשותף או בתשלום לחברת ניהול והוא אינו רשאי להמחות חיוב זה לשוכר; אולם השר,

באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לעניין גובה מקסימלי של דמי ניהול ואחזקה שאותם ישלם השוכר למשכיר בתוספת לשכר הדירה."

תיקון ס' 5 בתוספת השישית

22. סעיף 5 בתוספת השישית כנוסחו בחקיקה התקפה היום מגדיר דמי שכירות בדיור להשכרה לטווח ארוך ומתי ניתן להעלות את דמי השכירות. בהבחנה שבין דיור בהישג יד לבין השכרה ארוכת טווח, ולאור ההגדרה של "שכר דירה מופחת", כפי שאנחנו מציעים (לעיל), יש לקבוע בסעיף 5, ביחס לדיור בהישג יד, הוראות המגדירות באיזו תדירות ניתן לעדכן את שכר הדירה בהתאם לעדכוניים בהכנסה הממוצעת למשק בית. להלן הצעתנו לתוספת לסעיף 5:

"דמי השכירות יגדלו או יקטנו בתום כל שנת שכירות, בשיעור שבו תגדל או תקטן ההכנסה הכספית ברוטו של משק בית בעשירון 6, בהתאם לפרסום האחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני תום אותה שנת שכירות, לעומת הפרסום האחרון לפני תום שנת השכירות הקודמת."

הוספת ס' 5א לתוספת השישית

23. בהצעת החוק מוצע להוסיף לתוספת השישית את סעיף 5א ולקבוע בו כי חוזה השכירות בדיור בהישג יד יפקע במקרה שהשוכר ירכוש דירה, ומגדיר מתי בדיוק החוזה יפקע. אין לנו הערות לסעיף זה.

תיקון ס' 6 ו-7 בתוספת השישית

24. סעיף 6 לתוספת השישית עוסק ברישום הערה בגין דיור בהישג יד. **אנו מציעים לתקן את הסעיף באופן שייכתב בהערה המועד לסיום תקופת ההשכרה לדיור בהישג יד כפי שנקבע בתכנית.**

25. סעיף 7 בתוספת השישית עוסק במתן הודעה לרשות מקרקעי ישראל במקום שבו הקרקע לא רשומה בלשכת רישום המקרקעין. **אנו מציעים כי גם בהודעה זו ייכתב המועד לסיום תקופת ההשכרה לדיור בהישג יד כפי שנקבע בתכנית.**

תיקון פקודת העיריות

26. הצעת החוק מציעה לתקן את פקודת העיריות באופן שבסעיף 249, אחרי פסקה (5) תתווסף פסקה (5א) המסמיכה עירייה להקים יחידות דיור בהישג יד. אנחנו תומכים בסעיף זה וחושבים שהוא הכרחי.

עם זאת אנו מציעים להוסיף בסוף הסעיף פסקה קטנה (ו), לפיה עירייה תהייה מוסמכת:

"(5א) להקים דיור בהישג יד ולתכלית זו:

... (א)

... (ב)

...

(ו) להתקשר בהסכמים עם יזמים וגורמים אחרים בנוגע להקמת דיור בהישג יד

לרבות בנושאים הקשורים להיקף יחידות הדיור, משך זמן הקמתו, מיקומו

בפרויקט וכדומה."

הסבר - אנחנו סבורים שהסמכת הרשות המקומית להתקשר בהסכמים עם יזמים היא חיונית לצורך יעול ההוצאה לפועל של פרויקטים הכוללים דיור בהישג יד.

תיקון סעיף התחולה

27. לאחר שהתקבלה הערתנו ולפיה הוראות החוק יחולו רק על תכניות שהוחלט להפקידן לאחר יום התחילה אין לנו הערות לסעיף התחולה.
