



תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014

בתוקף סמכותי לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965¹ (להלן - החוק), אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות 1. בתקנות אלה-

"בן המקום" - מי שגילו מעל 18 שנים, ומקום מגוריו הקבוע במשך שלוש השנים האחרונות לפחות הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה דיור בהישג יד להשכרה, ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית לכך;

"דיור בהישג יד להשכרה" - דיור להשכרה במחיר מופחת המאושר כמטרה ציבורית לפי תקנה 2.

אישור מטרה ציבורית 2. אני מאשר בזה כי דיור בהישג יד להשכרה הוא מטרה ציבורית לענין סעיף 188 לחוק בהתקיים התנאים הבאים:

(1) כל יחידות הדיור בבניין יהיו ביעוד של דיור בהישג יד להשכרה;

(2) יחידות הדיור יושכרו רק לזוכה בהגרלה שתערוך הרשות המקומית (להלן - הזוכה), בהתאם למפורט להלן:

(א) בהגרלה רשאי להשתתף רק מי שעומד בתנאי הסף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד, כפי שיעודכנו מזמן לזמן (להלן - החלטת המועצה); ההגרלה תיערך לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה; משרד הבינוי והשיכון ינפיק תעודת זכאות לעומד בתנאי הסף לפי החלטת המועצה הובתעודה יצוין שיעור ההסתברות שלו לזכייה לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה;

(ב) הרשות המקומית רשאית לשריין עד 15% מיחידות הדיור למשתתפים בהגרלה שהם בני המקום; לענין זה, "יחידות הדיור"- לרבות יחידות הדיור שהתווספו בהליך של הקלה;

(3) יחידות הדיור יושכרו על פי הסכם שייחתם בין הזוכה לרשות המקומית (להלן - הסכם השכירות) לתקופה של שנה אחת לפחות ובלבד שתינתן לזוכה זכות ברירה להאריך את תקופת השכירות בתקופות שכירות נוספות אשר בכפוף לקבוע בפסקה (4), לא יעלו על שש שנים במצטבר (להלן - תקופת השכירות);

(4) לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות, אם הזוכה ממשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות, כאמור בפסקה (2)(א), וכפי שיבחן משרד הבינוי והשיכון, תעמוד לזוכה זכות ברירה להאריך את הסכם השכירות כאמור בפסקה (3), עד לתום תקופת השכירות;

(5) זוכה אשר ירכוש יחידת דיור חדשה במהלך תקופת השכירות, 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 החדשה, וזאת בכפוף לכך שהזוכה ימציא אישור על כך מהמוכר; זוכה אשר ירכוש יחידת דיור שאינה חדשה במהלך תקופת השכירות, 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

¹ o"ח התשכ"ה, עמ' 307.



אזור, לפי קביעת הרשות המקומית; הרשות המקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה, ובלבד ששיעור זה יחול על כל יחידות הדיור; לדמי השכירות המופחתים יתווספו דמי ניהול ואחזקה בשיעור של דמי ניהול ואחזקה המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד יחידת דיור דומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית או כפי שייקבע בתקנות לפי סעיף 4(ב) לתוספת השישית לחוק;

(7) דמי השכירות המופחתים לא יועלו במשך תקופת השכירות של אותו זוכה, אלא בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת 1%, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי פסקה זו יותר מפעם אחת בשנה; הסתיימה תקופת השכירות של הזוכה, יחזרו דמי השכירות לעמוד על שיעור כאמור בפסקה (6);

(8) הסכם השכירות יקבע כי לא ייעשה שימוש ביחידות הדיור אלא למגוריו של זוכה ובני משפחתו, על פי הסכם השכירות; לעניין זה- "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;

(9) בהסכם השכירות ייקבעו התרופות בשל הפרת ההסכם בידי הזוכה והבטוחות שיעמיד הזוכה להבטחת מימושו;

(10) בהסכם השכירות ייקבע כי דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון וכי הם ישולמו בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, ולפי התנאים שייקבעו בהסכם;

(11) האחריות על ההפעלה, הניהול, והאחזקה התקינה של יחידות הדיור, כולל הרכוש המשותף של אותו הבניין, לרבות הפיקוח על הוראות תקנות אלה ועל הסכם השכירות מוטלת על הרשות המקומית או על חברה עירונית מטעמה או על גוף ממשלתי.

תחולה 3. תקנות אלה יחולו על מקרקעין המיועדים בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה, שמתקיים בהם אחד מאלה:

(1) ביום תחילתן של תקנות אלה הם היו מיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק (להלן-צרכי ציבור) כמשמעותם ערב תחילתן של תקנות אלה;

(2) ביום תחילתן של תקנות אלה הם לא היו מיועדים לצרכי ציבור, ומתקיימים בתכנית שקבעה את ייעודם לדיור בהישג יד להשכרה התנאים הבאים:

(א) היקף זכויות הבניה שנקבעו במסגרת התכנית לייעוד של דיור בהישג יד להשכרה אינן עולות על 15% מסך זכויות הבניה שהוקנו בתכנית;

(ב) במקרקעין המיועדים לדיור בהישג יד להשכרה משולב יעוד ציבורי נוסף.

גדעון סעני
שר הפנים

3 קמ"ן
התשע"ה
28 באוקטובר 2014
(חמ 4939-3)