

29 בינואר 2014

לכבוד
ח"כ מירי רגב
יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה
הכנסת, ירושלים

שלום רב,

הנדון: דיוור בר השגה במסגרת הצ"ח התכנון והבניה (תיקון 102)

אנו מברכים את יו"ר הוועדה על מאבקה להכללת הוראות בעניין דיוור בר השגה במסגרת תיקון
102 לחוק התכנון והבניה.

סמכויות אלו ייתנו לוועדות המקומיות כלי לקידום תמהיל מגוון של פתרונות דיוור לאוכלוסייה
עם צרכים מגוונים, וכן לתת מענה למצוקת הדיוור, כחלק אינטגרלי מהליכי התכנון. אנו
מאמינים שאם הסוגיה של דיוור בר השגה תוטמע בהליכי התכנון תהיה בכך בשורה אמיתית
לציבור ותשתית משפטית לפיתוח עתידי של הנושא וליוזמה מקומית בתחום.

נבקש מהוועדה לשקול לתקן מספר נושאים בנוסח שהוצע על ידי הוועדה, כדלקמן:

הגדרת דיוור בהישג יד:

1. ההגדרה כוללת שלושה כלים חשובים, שמטרתם שונה, ואשר יוצרים תמהיל מגוון, אך יש
להבדיל ביניהם:

דירות קטנות – מיועדות למכירה או השכרה לכל המעוניין, כאשר המטרה היא לתת מענה גם
למשקי בית קטנים, או למי שאינו מסוגל להרשות לעצמו רכישת/שכירת דירה גדולה. יש
צורך בדירות קטנות לאור הנטייה של השוק ושל חלק מהרשויות המקומיות להקים שכונות
בהן רק דירות גדולות.

דיוור להשכרה ארוכת טווח – דירות המיועדות להשכרה לכל המעוניין. המטרה היא ליצור את
התנאים לשוק שכירות המבוסס על גופים עסקיים או מוסדיים, לתקופות ארוכות,
כאלטרנטיבה למצב הקיים היום בשוק השכירות, המבוסס על אנשים המשכירים מספר
מצומצם של דירות, לתקופות קצרות, ובלי יציבות מינימאלית לשוכר. כלי זה מיועד עבור
משקי בית שמעוניינים לגור בשכירות יציבה וארוכת טווח, או מי שאין לו הון ראשוני
המאפשר רכישת דירה.

דיוור בהישג יד – דירות המיועדות להשכרה או למכירה לזכאים בלבד, לפי מבחנים
אובייקטיביים של נזקקות לדיוור, כאשר מחיר המכירה או שכר הדירה נמוך ממחיר השוק

ומותאם ליכולתם הכלכלית של הזכאים. המטרה של כלי זה לתת מענה גם למי שללא התערבות ידו לא תהיה משגת לגור באותה שכונה, להקל בנטל עלות הדיור של משפחות מעוטות אמצעים, ולאפשר להם מגורים בכל אתר, בלי ליצור קיטוב בין שכונות לעשירים לבין ריכוזי עוני. דירות אלו יכולות להיות קטנות או גדולות, לפי גודל המשפחה הזכאית.

2. בהצעת ועדת הפנים מוצע ששלושת הכלים יהיו תחת השם "דיור בהישג יד", ואנו מציעים כי השם "דיור בהישג יד" יתאר את הכלי השלישי בלבד, שהוא הכלי המרכזי ליצירת מדיניות של דיור מכיל. לפיכך מוצע, כי ייקבע שבכל תכנית תצטרך הוועדה המקומית לקבוע הוראות בעניין תמהיל הדיור, ותמהיל זה יכלול גם את היחס בין דירות קטנות לגדולות, גם את הצורך בדירות להשכרה ארוכת טווח וגם את הצורך בדיור בהישג יד, אך לחייב את הוועדה להתייחס בנפרד לכל אחד מהכלים.

3. החשש הוא כי כריכת הכלים ביחד תביא לכך שהועדות המקומיות יפעלו במיוחד לקביעת דירות קטנות למכירה, ולא יפעלו במידה מספקת ליצירת תמהיל הכולל דירות להשכרה ארוכת טווח ולהשכרה/מכירה במחיר מפוקח לזכאים.

דיור בהישג יד (מוזל) – גם למכירה

4. בהצעת הוועדה מוצע כי דיור במחיר מפוקח יהיה להשכרה בלבד. עד עתה התנגדה הממשלה לעסוק בנושא של דיור בהישג יד למכירה, בשל החשש כי מדובר בהטבה גדולה שתשרת מיעוט של אנשים, לעומת שכירות. אלא שמדובר בטעות קונספטואלית. הוראות שעניינן דיור בהישג יד למכירה במדינות שונות כוללות הוראות שעניינן שמירה על הדירה כדיור בר השגה לאורך זמן, כך שהזכאי מחויב לגור בדירה, ואין הוא רשאי למכור אותה במחיר מלא ולהתעשר על חשבון הציבור.

5. אנו סבורים כי ראוי לאפשר לרשויות, בעיקר לרשויות בפריפריה, להשתמש במנגנון התכנון כדי לקדם תכניות שכוללות גם דיור מוזל למכירה לזכאים, אם וכאשר הצרכים המקומיים מצדיקים זאת. ככל שהוועדה סבורה כי אין לכלול נושא זה בהצעה הנוכחית, מוצע לקבוע דיון נפרד על הנושא בהמשך.

תמהיל דיור – לא רק בתכניות של מעל 100 יח"ד

6. המנגנון הנבחר מעניק למוסד התכנון אפשרות שלא לכלול דיור בהישג יד בתכנית בשל מאפייניה הייחודיים, ולכן אין צורך לקבוע כי הוראות אלו יחולו רק בתכניות בהם מעל 100 יח"ד. גם אין טעם לחסום רשות תכנון מקומית המעוניינת לקדם תמהיל דיור בתכניות קטנות יותר, כאשר ישנה היתכנות כלכלית.

7. אנו מציעים להבחין בין תכניות קטנות לגדולות רק לצורך הטלת חובה ליעד לפחות רבע מהדירות לאחד משלושת הכלים המוצעים. כלומר – בכל תכנית הוועדה תוכל לקבוע הוראות, אבל החובה לקבוע הוראות בשיעור של רבע מהדירות לפחות תחול רק בתכניות של 100 יח"ד ומעלה. זהו איזון סביר בעינינו.

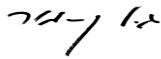
קביעת הזכאות

8. אנו מציעים כי את הזכאות לדיור בהישג יד להשכרה (במחיר מפוקח) תוכל לקבוע הוועדה המקומית מתוך רשימת תבחינים מאושרים שתקבע הממשלה, וזאת כדי לתת לרשות המקומית אפשרות לענות על צרכים מקומיים, בגדר מה שנקבע כתבחינים סבירים ולגיטימיים. הצרכים בין מקום למקום הם שונים, והליך התכנון יודע להיות רגיש לצרכים מקומיים יותר מאשר הממשלה, שאינה מסוגלת לקבוע הסדרים המתחשבים בצרכים מקומיים.

מעורבות הרשות המקומית בפיקוח

9. אנו מציעים לאפשר לשר להעביר את סמכויות הפיקוח לרשות המקומית, בהתאם לתנאים שייקבעו.

בכבוד רב,



גיל גן-מור, עו"ד

האגודה לזכויות האזרח

בשם הקואליציה לדיור בר השגה

להלן נוסח הוועדה עם תיקונים ב"עקוב אחר שינויים"

דיור בהישג יד

הצ"ח התכנון והבניה (תיקון מס' 102), התשע"ג-2013
לקראת דיון הוועדה ביום 12.1.2014

הוספת סעיף 63 -- אחרי סעיף 63 לחוק העיקרי יבוא:

"הוראות בתכנית 63. (א) בסעיף זה –

הכוללת דיור

בהישג יד

"דיור בהישג יד" – דירות קטנות, דירות

להשכרה ארוכת טווח וכן דירות במחיר

מפוקח כפי שייקבע בחוק;

כאמור, אנו מציעים כי השם דיור בהישג יד

יתייחס רק לדיור מוזל, וכי תהיה חובה

להתייחס לכל אחד משלושת הכלים בנפרד.

"דירות קטנות" – דירות ששטח הבנייה הכולל שלהן הוא כפי שנקבע לעניין סעיף 147(ב) או כפי שיקבע השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לעניין סעיף זה;

"דירות להשכרה ארוכת טווח" – דירות המיועדות להשכרה למגורים של אותו אדם ובני ביתו לתקופה שתקבע בתכנית ושלא תפחת מ-10 שנה, על-פי הסכם שלפיו דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, בתנאים שייקבעו בהסכם או בחוק.

"דיור במחיר מפוקח" – יחידת דיור במגרש, בבניין או בחלק מהם, המיועדת לזכאי, כהגדרתו בתוספת החמישית, לפי תכנית להשכרה או למכירה במחיר מפוקח, ההולם את הכנסת הזכאים, כל עוד לא חלפה התקופה הקבועה לכך בתכנית;

(ב) יועדה קרקע בתכנית למגורים, וצללה 100 יחידות דיור לפחות, תקבע התכנית הוראות לעניין שילובו של דיור בהישג יד, לרבות הוראות לעניין תמהיל גודל יחידות הדיור, תמהיל סוגי יחידות הדיור בתחום התכנית, במגרש או בבניין ומיקומן, ובלבד שבתכנית שכוללת 100 יחיד ומעלה ששיעור יחידות הדיור של דיור בהישג יד שיקבעו לא יפחת מ-25% מכלל יחידות הדיור בתכנית; התכנית תקבע הוראות שיבטיחו את הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד וכן את השימוש בהן, למשך כל תקופת תחולתן של ההוראות המתייחסות לאותן יחידות דיור בתכנית.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאי מוסד תכנון, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית אף אם אין בה הוראות בדבר דיור בהישג יד אם נוכח שמתקיים אחד מאלה:

(1) מאפייני הבינוי בתחום התכנית או מאפייניה המיוחדים האחרים, מצדיקים שלא לכלול בה הוראות בדבר דיור בהישג יד;

(2) נוכח מאפייני היישוב שבתחומו נכלל שטח התכנית, לרבות קיומו של מלאי מספיק של יחידות דיור המיועדות לשימוש של דיור בהישג יד בתחומו, אין צורך או הצדקה לייעד קרקע לדיור בהישג יד.

(ד) תכנית הקובעת ייעוד קרקע לדיור בהישג יד או שימוש כאמור בקרקע שיועדה למגורים, תקבע את תקופת תוקפו המזערית של השימוש כאמור, ובלבד שתקופת תוקפו לעניין דירות להשכרה ארוכת טווח לא תפחת מ-10 שנים מהמועד בו ניתנה תעודת גמר לבנייתן, ולעניין דירות קטנות – לא תפחת מעשרים שנים מהמועד האמור.

(ה) תכנית הקובעת שימוש בקרקע לדיור בהישג יד של דירות להשכרה ארוכת טווח או של דירות להשכרה במחיר מפוקח תקבע מתחם אחד או יותר שבו יכללו הדירות כאמור; תכנית כאמור תכלול הוראות שיבטיחו שכל הדירות שייקבע להן שימוש כאמור, בכל מתחם, יהיו בידי בעל קרקע אחד.

(ו) נקבעו בתכנית הוראות המתייחסות לדירות להשכרה במחיר מפוקח, ניתן לכלול בתכנית הוראות בדבר תוספת מותנית של שטח כולל המותר לבנייה או הוספת שימושים, שיתרו למבקש היתר שיתחייב להקים דירות להשכרה במחיר מפוקח, בהיקף ובתנאים שייקבעו בתכנית, ובלבד שייקבעו בתכנית הוראות להבטחת מימושה של התחייבות כאמור, אשר ייכללו כתנאים בהיתר שיינתן לו.

(ז) הוראות תכנית לעניין דיור בהישג יד שנקבעו לפי סעיף זה לא יבוטלו או ישונו במשך התקופה המזערית שנקבעה לפי סעיף קטן (ד), אלא אם כן התקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(ח) הוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף זה, כוחן יפה מכל הסכם ואין להתנות עליהן.

(ט) על יחידות דיור שהן דיור בהישג יד לפי חוק זה יחולו הוראות התוספת החמישית.

תוספת חמישית

(סעיף)

דיור בהישג יד

פרק א': הגדרות

הגדרות – תוספת 1. בתוספת זו –
חמישית

”אדם” – למעט תאגיד;

"בעל שליטה" – כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

"בן משפחה" – בן זוג, ילד, הורה או אח;

"גוף מוסדי" – כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח),
התשמ"א-1981¹;

"זכאי" – חסר דיור שמתקיימים בו התנאים שקבעה לעניין זה הממשלה; או
התנאים שקבעה הוועדה המקומית ולבד שהם נבחרו מתוך רשימת
תבחינים מותרים שקבעה הממשלה

"זכות", בדיור בהישג יד או במגרש המיועד, כולו או חלקו, לדיור בהישג יד –
בעלות, שכירות, ובכלל זה חכירה לדורות או זכות לקבל אחת
מהזכויות האמורות;

"חסר דיור" – מי שאינו בעלים או חוכר לדורות של יחידת דיור או חלק ממנה
ושלא היה בעלים או חוכר לדורות של יחידת דיור או חלק ממנה למשך
תקופה שיקבעו השרים ושלא תפחת מחמש השנים שקדמו למועד
רכישת הזכות בדיור בהישג יד; לעניין זה, "בעלים או חוכר לדורות" –
לרבות מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור ומחזיק
כדין בקרקע;

"מועד רכישת זכות בדיור בהישג יד" –

(1) לעניין זכות בעלות או חכירה לדורות – מועד עריכת ההסכם
לרכישת הזכות כאמור;

(2) לעניין זכות שכירות שאיננה חכירה לדורות – מועד עריכת
הסכם השכירות או מועד קבלת החזקה בדיור בהישג יד, לפי המוקדם;

"המנהל" – מי שהשר מינה לפי סעיף 12, לעניין תוספת זו;

"קבלן" – קבלן לעבודות הנדסה בנאיות כהגדרתו בחוק רישום קבלנים;

"רכוש משותף" – כמשמעותו בחוק המקרקעין;

"רשם הקבלנים" – מי שמונה לפי סעיף 3 לחוק רישום קבלנים;

¹ ס"ח התשמ"א, עמ' 208.

"שוכר" – מי ששוכר יחידת דיור על פי הסכם שלפיו דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, ולמעט מי שהוא קרובו של בעלים של דיור בהישג יד או בעל שליטה בתאגיד שהוא בעלים של דיור בהישג יד;

"תכנית" – תכנית הכוללת הוראות מפורטות;

"השר" – שר הבינוי והשיכון;

פרק ב': דיור להשכרה

2. שימוש בדיור להשכרה
לא יעשה אדם שימוש בדיור בהישג יד להשכרה, אלא למגוריו של שוכר ובני משפחתו.
3. הגבלה על בעלות
(א) על אף האמור בכל דין, כל יחידות הדיור בבניין המיועדות לדיור להשכרה יהיו בבעלות אדם אחד או בבעלות תאגיד אחד.
(ב) לא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם או תאגיד, הבעלות בכל יחידות הדיור המיועדות להשכרה באותו בניין.
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו בשינויים המחויבים גם על התחייבות להעברת בעלות כאמור באותו סעיף קטן.
4. חובת ניהול והחזקה
(א) על אף האמור בסעיף 71 לחוק המקרקעין, בעלים של יחידות דיור להשכרה בבניין שמחצית לפחות מיחידות הדיור בו הן יחידות דיור להשכרה, אחראי לניהולו ולאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של הבניין שבו יחידות הדיור להשכרה.
(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותו של בעלים של יחידות דיור להשכרה לקבל מיתר בעלי הדירות בבניין תשלומים בעד השתתפות בניהולו ובאחזקה התקינה של הרכוש המשותף, לפי חלקם ברכוש המשותף.
(ג) אין להתנות על הוראות סעיף זה, אלא לטובת השוכר.
(ד) בסעיף זה, "אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי הבעלים של יחידות הדיור להשכרה או בהסכמתו.

פרק ג': דיור להשכרה במחיר מפוקח

5. שימוש בדיוור להשכרה בהישג יד (א) לא יעשה אדם שימוש בדיוור בהישג יד להשכרה במחיר מפוקח, אלא למגוריו של זכאי שיחידת הדיוור הושכרה לו ובני משפחתו; תקופת השכירות של זכאי כאמור תהיה כפי שיקבע השר, ולא תעלה על שלוש שנים.
- (ב) הסתיימה תקופת השכירות של זכאי, לא תושכר לו אותה יחידת דיוור לתקופת שכירות נוספת, אלא אם כן המציא למשכיר אישור מאת המנהל על היותו זכאי, ובלבד שסך תקופת השכירות לא תעלה על תקופת השכירות המרבית שקבע השר.
6. תנאי השכירות (א) לא ישכיר בעלים של יחידת דיוור להשכרה במחיר מפוקח יחידת דיוור זו אלא לזכאי בתנאים שיקבע השר ובעד דמי שכירות מופחתים.
- (ב) דמי השכירות המופחתים ייקבעו בהתאם לאפשרותה הכלכלית של אוכלוסיית הזכאים ובכל מקרה לא יעלו על שמונים אחוזים מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיוור דומה באותו אזור, כפי שיקבע השמאי הממשלתי הראשי.
- (ג) בעלים של יחידת דיוור להשכרה לא יעלה את דמי השכירות המופחתים במשך תקופת השכירות של אותו זכאי כאמור בסעיף קטן (א), אלא בהתאם לשיעור עליית המדד; הסתיימה תקופת השכירות של הזכאי ויחידת הדיוור הושכרה לו לתקופת שכירות נוספת, יהיו דמי השכירות לתקופה הנוספת כאמור בסעיף קטן (ב).
7. איסור על שכירות משנה ועל העברה זכותו של שוכר ביחידת דיוור להשכרה במחיר מפוקח היא זכות אישית ואינה ניתנת להעברה מרצון או מכוח הדין, לשעבוד או לעיקול.
8. החלת הוראות הוראות סעיפים 3 ו-4 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על יחידות דיוור להשכרה במחיר מפוקח.

פרק ד': העברת זכויות ורישום בפנקסי המקרקעין

9. רישום הערה בפנקסי המקרקעין ורישום העברת זכויות (א) היתה זכות הבעלות או החכירה לדורות בחלקה המיועדת לפי תכנית, כולה או חלקה, לדיוור בהישג יד, למעט לדיוור בהישג יד – דירות קטנות, רשומה בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) לא יינתן היתר בניה באותה חלקה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר דיור בהישג יד; הערה בפנקסי המקרקעין כאמור תירשם על פי בקשה של בעל הזכות בחלקה ולפי אישור של מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה נמצאת החלקה כאמור; אישור המהנדס יהיה לפי טופס שקבע השר;

(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), לא תירשם בפנקסי המקרקעין עסקה אלא אם כן הומצא לרשם המקרקעין אישור לכך מאת המנהל;

(3) הוגשה בקשה לרישום בית משותף למפקח על רישום מקרקעין, יצוינו בה יחידות הדיור שהן דיור בהישג יד; לבקשה כאמור יצורף אישור מאת מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב המקומי שלה נמצאת החלקה, לגבי יחידות הדיור שהן דיור בהישג יד; החליט המפקח על רישום הבית כבית משותף, יורה בצו הרישום כי במועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תירשם לגבי כל אחת מיחידות הדיור שהן דיור בהישג יד, הערה בדבר היותה דיור בהישג יד; נרשמה הערה כאמור, תימחק הערה שלפי פסקה (1).

(4) נרשמה הערה כאמור בפסקה (3), לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל עסקה בזכויות ביחידת דיור שהיא דיור בהישג יד, אלא אם כן הומצא לרשם המקרקעין אישור לכך מאת המנהל.

(ב) נרשמה הערה כאמור בסעיף קטן (א)(1) או (3), לא תירשם הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, אלא באישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה כי ההתחייבות נושא ההערה אינה סותרת הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד.

(ג) לא יינתן היתר לדיור בהישג יד – דירות קטנות, אלא אם כן נרשמה הערה בעניין ייעוד הקרקע לפי חוק המקרקעין.

(ד) בסעיף זה, "עסקה" – למעט משכנתה לטובת תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.²

רישום והעברה של 10. (א) לא היו זכויות חכירה לדורות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל ושיש בה זכויות שאינן רשומות מגרש המיועד לפי תכנית, כולו או חלקו, לדיור בהישג יד, למעט לדיור בהישג יד – דירות קטנות, רשומות בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

² ס"ח התשמ"א, עמ' ...

(1) לא יינתן היתר להקמת בניין במגרש, אלא אם כן מבקש ההיתר מסר הודעה לרשות מקרקעי ישראל בדבר דיור בהישג יד; להודעה כאמור יצורף אישור מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה נמצא המגרש; אישור המהנדס יהיה לפי טופס שקבע השר;

(2) נמסרה הודעה כאמור בפסקה (1), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל העברת זכויות במגרש או בחלק ממנו, אלא אם כן הומצא לה אישור מאת המנהל;

(3) הושלמה הקמתו של בניין שהוקם בחלקה שניתנה לגביה הודעה כאמור בפסקה (1), לא תיתן רשות מקרקעי ישראל את הסכמתה לעסקה בדירות שלגביהן קיבלה הודעה שהן דיור בהישג יד, ולגבי אלו בלבד, אלא באישור מאת המנהל; הודעה כאמור תימסר בידי בעל הזכויות במגרש ולפי אישור של מהנדס הוועדה המקומית; לא התקבלה הודעה כאמור בפסקה זו, יחולו הוראות פסקה (2);

(4) התקבלה הודעה כאמור בפסקה (1) או (3), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל רישום זכויות בפנקסי המקרקעין, אלא אם התקבל לכך אישור מאת המנהל.

(ב) הוראות סעיף זה יחולו אף אם נודע לרשות מקרקעי ישראל על היותו של המגרש מיועד לדיור בהישג יד גם בדרך אחרת ולא רק באמצעות מסירת הודעות כאמור בפסקאות (1) או (3) בסעיף קטן (א).

(ג) בסעיף זה "העברת זכויות" – למעט שעבוד לטובת תאגיד בנקאי.

11. מחיקת הערות וביטול הצורך באישור

(א) לבקשת בעל זכות בדיור בהישג יד כאמור בסעיף 5, רשם המקרקעין ימחק את ההערות שנרשמו לפי סעיף 9(א), ובלבד שניתן לכך אישור מאת המנהל; לא ייתן המנהל אישור כאמור, אלא אם כן נוכח שהבניין אינו מיועד עוד לדיור בהישג יד.

(ב) לא יבקש יושב ראש מוסד תכנון למחוק הערה לפי סעיף 9(ג), אלא אם נוכח שהבניין אינו מיועד עוד לדיור בהישג יד – דירות קטנות.

(ג) לבקשת בעל זכות בדיור בהישג יד כאמור בסעיף 10, תאשר רשות מקרקעי ישראל כי לא נדרשים עוד אישורים כאמור באותו סעיף, ובלבד שניתן לכך אישור מאת המנהל; לא ייתן המנהל אישור כאמור, אלא אם כן נוכח שחלפה התקופה שנקבעה בתכנית לייעודו של הבניין לדיור בהישג יד.

פרק ה': פיקוח על דיור בהישג יד

- מינוי המנהל 12. (א) השר ימנה מנהל מבין עובדי משרדו, לעניין דיור בהישג יד.
- (ב) המנהל ייתן אישורים לפי חוק זה, וימלא כל תפקיד שהוטל עליו בחוק זה.
- (ג) השר רשאי להעביר את סמכויות המנהל למנהל מקומי שתמנה הרשות המקומית, וסמכויותיו יהיו שוות לסמכויות של המנהל לגבי תחומה המוניציפאלי של הרשות המקומית.
- חובת דיווח 13. (א) קיבל אדם היתר לבניין שכולו או חלק ממנו הוא דיור בהישג יד, למעט דיור בהישג יד – דירות קטנות, ידווח על כך למנהל, באופן ובמועדים שקבע השר.
- (ב) מכר אדם יחידת דיור בהישג יד, למעט דיור בהישג יד – דירות קטנות, ידווח על כך למנהל, באופן ובמועדים שקבע השר.
- (ג) בעלים של יחידת דיור להשכרה או להשכרה במחיר מפוקח ידווח מדי שנה למנהל, לא יאוחר מיום 31 במרס, על יחידות הדיור שהוא משכיר ועל זהות השוכרים, באופן שקבע השר.
- המצאת מסמכים 14. (א) לא ייתן המנהל אישור על היותו של אדם זכאי, אלא אם כן הוכח לו להנחת דעתו שמתקיימים במבקש התנאים שקבעו לכך השרים.
- (ב) בקשה לאישור כאמור בסעיף קטן (א) תוגש באופן שיקבע השר ויצורפו לה המסמכים שיקבע.
- (ג) אישור על היותו של אדם זכאי יהיה בתוקף במשך שנתיים מיום שניתן ויצוין על גביו תאריך פקיעת תוקפו.
- (ד) על אף האמור בחוק זה, אדם ייחשב כחסר דיור גם אם יש בידיו זכות בעלות או חכירה לדורות ביחידת דיור, ובלבד שזכותו כאמור אינה עולה על רבע מהזכויות ביחידת הדיור והוא אינו מתגורר בה.
- שליטת זכאות 15. קבע המנהל, לאחר שנתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון את טענותיו בפניו או בפני מי שהסמיך לכך, שזכאי העביר זכויות בדיור בהישג יד למי שאינו זכאי, אפשר את השימוש בדיור בהישג יד למי שאין לאפשר לו שימוש בדיור כאמור, או אפשר שימוש אסור בדיור בהישג יד, יראו את מי שנקבע לגביו כאמור, כמי שלא עומד בתנאים להיותו של אדם זכאי, והוא לא יוכל להיחשב כזכאי במשך שנתיים ממועד ההחלטה.
- סמכויות פיקוח 16. לצורך מילוי תפקידיו רשאי המנהל, וכן מי שהסמיך השר מקרב עובדי הרשות המקומית הנוגעת לעניין –

(1) לדרוש מכל מי שנוגע בדבר למסור לו כל ידיעה או מסמכים לגבי זכויות או שימוש בדיוור בהישג יד ;

(2) להיכנס למקום המשמש בעל זכות בדיוור בהישג יד שהוא עוסק, למכירת יחידות דיוור או להשכרתן, ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא על פי צו של בית משפט.

17. (א) המנהל ינהל רישום שייכללו בו כל אלה :

(1) רישום של דיוור בהישג יד, למעט דיוור בהישג יד – דירות קטנות שניתן לגביו היתר ;

(2) רישום של בעלים של יחידות דיוור בהישג יד, למעט דיוור בהישג יד – דירות קטנות ;

(ב) הרישום כאמור בסעיף קטן (א), יהיה פתוח לעיון הציבור.

18. (א) המנהל יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראותיו על ידי בעלים של דיוור בהישג יד ;

(ב) מצא המנהל שפניית ציבור היא מוצדקת יודיע על כך לפונה ולבעל זכות בדיוור בהישג יד שהפנייה נוגעת אליו.

(ג) היתה הפנייה האמורה בסעיף קטן (ב) נוגעת לבעלים של דיוור בהישג יד שהוא קבלן, יודיע המנהל על החלטתו גם לרשם הקבלנים ; מצא רשם הקבלנים כי הקבלן הפר הוראות לפי חוק זה, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות על הליכי משמעת לפי סמכויותיו שבחוק רישום קבלנים .

פרק ו' : עיצום כספי

19. (א) הפר קבלן או גוף מוסדי שהוא בעלים של דיוור בהישג יד הוראה מהוראות תוספת זו, כמפורט להלן, רשאי המנהל להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות סימן זה, בסכום של 15,000 שקלים, ואם הוא תאגיד – בסכום של 30,000 שקלים :

(1) העמיד יחידת דיוור להשכרה לשימוש בניגוד להוראות סעיף 2 או העביר זכות ביחידת דיוור להשכרה בניגוד להוראות סעיף 3 ;

(2) העמיד יחידת דיוור להשכרה במחיר מפוקח לשימוש בניגוד להוראות סעיף 5, או השכיר יחידת דיוור להשכרה במחיר מפוקח בניגוד להוראות סעיף 6.

- (3) לא דיווח בניגוד להוראות סעיף 13, או שדיווח דיווח כוזב.
20. הודעה על כוונת חיוב (א) היה למנהל יסוד סביר להניח כי קבלן או גוף מוסדי, שהוא בעלים של דיוור בהישג יד הפר הוראה מהוראות חוק זה כאמור בסעיף 13 (בסימן זה – המפר), ובכוונתו להטיל עליו עיצום כספי לפי אותו סעיף, ימסור לו הודעה על הכוונה להטיל עליו עיצום כספי (בסימן זה – הודעה על כוונת חיוב).
- (ב) בהודעה כאמור יציין המנהל, בין השאר, את כל אלה:
- (1) המעשה או המחדל (בפרק זה – המעשה) המהווה את ההפרה;
 - (2) סכום העיצום הכספי והתקופה לתשלומו;
 - (3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו בפני המנהל לפי סעיף 21;
 - (4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או בהפרה חוזרת לפי הוראות סעיף 23.
21. זכות טיעון (א) מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב לפי הוראות סעיף 20 רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, בפני המנהל, או מי שהוא הסמיך לכך, לעניין הכוונה להטיל עליו עיצום כספי ולעניין סכומו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.
- (ב) טען המפר טענותיו בפני המנהל לפי הוראות סעיף קטן (א), יחליט המנהל, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 24.
22. דרישת תשלום (א) החליט המנהל להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – דרישת תשלום); בדרישת התשלום יציין המנהל, בין היתר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלומו; דרישת התשלום על נימוקיה תהיה בכתב.
- (ב) החליט המנהל שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו הודעה על כך.
- (ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 21, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כדרישת תשלום שנמסרה למפר במועד האמור.
23. הפרה נמשכת והפרה חוזרת (א) בהפרה נמשכת ייווסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.

- (ב) בהפרה חוזרת ייווסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 20 בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
24. סכומים מופחתים (א) המנהל אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
- (ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.
25. סכום עיצום כספי (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת דרישת התשלום, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני המנהל כאמור בסעיף 21 – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב.
- (ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום התחילה; הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.
- (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.
26. המועד לתשלום העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת דרישת התשלום כאמור בסעיף 22.
27. לא שולם עיצום כספי במועד, ייווספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה (בתוספת זו – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.
28. עיצום כספי ייגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
29. שמירת אחריות פלילית (א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 532ב לחוק זה.
- (ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 532ב לחוק, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.

30. ערעור על דרישת (א) על דרישת תשלום ניתן לערער לבית משפט שלום שבו יושב נשיא בית משפט השלום שבאזור שיפוטו ניתנה החלטת המנהל להטיל על המפר עיצום כספי; ערעור כאמור יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה דרישת התשלום.

(ב) אין בהגשת ערעור על דרישת תשלום כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי, אלא אם כן הסכים לכך המנהל או שבית המשפט הורה על כך.

(ג) החליט בית המשפט לקבל ערעור על דרישת תשלום, לאחר ששולם העיצום הכספי לפי הוראות פרק זה, יוחזר העיצום הכספי, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.

32. פרסום (א) הוטל עיצום כספי לפי סימן זה, יפרסם המנהל פרטים אלה, בתוך שבעה ימים מיום שהוטל, באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון

(1) דבר הטלת העיצום הכספי;

(2) מהות ההפרה שבשלה הוטל העיצום הכספי ונסיבות ההפרה;

(3) סכום העיצום הכספי שהוטל;

(4) אם הופחת העיצום הכספי – הנסיבות שבשלהן הופחת סכום העיצום ושיעור ההפחתה;

(5) פרטים אודות המפר;

(6) שמו של המפר – אם הוא תאגיד, ואולם המנהל רשאי לפרסם את שמו של מפר שהוא יחיד, אם סבר שהדבר נחוץ לצורך אזהרת הציבור.

(ב) הוגש ערעור על דרישת תשלום, יפרסם המנהל את דבר הגשת הערעור ואת תוצאותיו.

(ג) על אף האמור בסעיף זה, לא יפרסם המנהל פרטים שהם בגדר מידע שרשות ציבורית מנועה מלמסור לפי סעיף 9(א) לחוק חופש המידע, התשנ"ח–1998³, וכן רשאי הוא שלא לפרסם פרטים לפי סעיף זה, שהם בגדר מידע שרשות ציבורית אינה חייבת למסור לפי סעיף 9(ב) לחוק האמור.

פרק ז': הוראות שונות

³ ס"ח התשנ"ט, עמ' 226.

ביצוע ותקנות 35. (א) השר ממונה על ביצועה של תוספת זו, והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועה.

(ב) בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), השר יתקין תקנות בעניינים אלה:

- (1) הוראות בעניין אחזקה תקינה של דיור להשכרה;
- (2) הוראות לעניין טפסים הנדרשים לפי תוספת זו;
- (3) הוראות לעניין אופן הפרסום הנדרש לפי תוספת זו, לרבות פרסום באתר אינטרנט ולעניין הפרטים שיש לפרסם לפי תוספת זו;
- (4) הוראות לעניין מועדי הדיווח לפי תוספת זו;
- (5) הוראות לעניין אופן הקצאתו של דיור בהישג יד – להשכרה במחיר מפוקח.

**