



רשומות

הצעות חוק

ה מ ש ל ה

23 במרס 2023

1612

א' בניסן התשפ"ג

עמוד

הצעת חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023

354	ר"ת (2024), התשפ"ג-2023.....
354	פרק א': מטרת החוק.....
354	פרק ב': הסדרת העיסוק בשירותי תשלום וייזום תשלום.....
488	פרק ג': ייעול הליכי רישוי סביבתי.....
572	פרק ד': גז טבעי.....
582	פרק ה': גמישות ניהולית במערכת החינוך.....
586	פרק ו': פסולת בניין.....
610	פרק ז': בנקאות ואשראי.....
616	פרק ח': יבוא מוצרי מזון.....
644	פרק ט': תיווך בביטוח ובחיסכון פנסיוני.....
654	פרק י': תדרי רדיו.....
658	פרק י"א: הפחתת רגולציה.....
664	פרק י"ב: אנרגיה.....
666	פרק י"ג: ייעול השימוש בתשתיות תחבורה ציבורית.....
668	פרק י"ד: חסמי יבוא.....
670	פרק ט"ו: התחדשות עירונית.....
684	פרק ט"ז: הגברת התחרותיות בענף המזון והטואלטיקה.....
688	פרק י"ז: שמירה על מקרקעי ישראל.....
692	פרק י"ח: ייעול מערכי האבטחה.....
702	פרק י"ט: בריאות.....
720	פרק כ': רשויות מקומיות.....
740	פרק כ"א: קלאאות.....
746	פרק כ"ב: תכנון ובנייה.....
758	פרק כ"ג: השכרה ארוכת טווח.....
768	פרק כ"ד: קידום תשתיות לאומיות.....
862	פרק כ"ה: שונות.....
864	פרק כ"ו: תחילה.....

הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023

866	ר"ת (2024), התשפ"ג-2023.....
866	פרק א': מטרת החוק.....
866	פרק ב': מקרקעי הקרן הקיימת לישראל - היטל מימון פיתוח.....
868	פרק ג': גבייה ממשלתית.....
874	פרק ד': מיסוי בשוק הדיור.....
896	פרק ה': ביטוח לאומי.....
904	פרק ו': התאגיד לפיקוח וטרינרי.....
908	פרק ז': רכבת תחתית (מטרו) - רכיב למימון.....
924	פרק ח': גמלאות וקצבת גישור.....
930	פרק ט': מסים.....
956	פרק י': צמצום השימוש במזומן.....
963	פרק י"א: תחילה.....

הצעת חוק הפחתת הגירעון והגבלת ההוצאה התקציבית (תיקון מס' 23) (הוראת שעה).

964	התשפ"ג-2023.....
-----	------------------

פרק כ"ג: השכרה ארוכת טווח

תיקון חוק התכנון והבנייה 92.

בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965¹⁶⁹ –

- (1) בסעיף 31א(ח), במקום "לפי הוראות סעיף 62א(1א), (2א) או (ג)" יבוא "לפי הוראות סעיף 62א(1א), (2א), (ג) או (יא)";
- (2) בסעיף 62 –

(א) בסעיף קטן (ז), אחרי פסקה (5) יבוא:

"(5א) תוכנית לפי סעיף 62א1א";

(ב) בסעיף קטן (ח), בסופו יבוא:

"(5) תוכנית לפי סעיף 62א1א שהוועדה המחוזית פרסמה הודעה על הכנתה לפי סעיף 77, או הפקידה אותה, וההליכים לגביה טרם הסתיימו, אלא אם כן קבעה הוועדה המחוזית אחרת או בתנאים שקבעה, ותוכנית המשנה תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית לפי סעיף 62א1א";

(ג) בסופו יבוא:

"(י) ועדה מקומית, ועדה מקומית עצמאית ווועדה מקומית עצמאית מיוחדת שבסמכותן לאשר שטחי בנייה למגורים, לא יקבעו בתוכנית שימוש להשכרה למגורים, אלא בהתאם להוראות התוספת השישית או בהתאם להוראות לפי סעיף 188(ב)(1).

ד ב ר י ה ס ב ר

מיוחדת וחלה עליה תוכנית כוללת), וזאת לאור חשיבות ותקדימיות ההסדר המוצע.

לפסקת משנה (ב)

עניינו של סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה בסמכויות ועדה מקומית. סעיף קטן (ז) לאותו סעיף קובע סוגי תוכניות שניתן להגיש לוועדה המחוזית ולא יראו אותן בסמכות ועדה מקומית, אם הן מוגשות על ידי מי מבין הגורמים המנויים באותו סעיף קטן. סעיף קטן (ח) מונה סוגי תוכניות שאינן בסמכות הוועדה המקומית, ואולם הוא מפנה להוראות סעיף קטן (ז) הכוללות התייחסות לזוהת מגישי התוכנית. מוצע לתקן את סעיף קטן (ח) ולקבוע כי אם ועדה מחוזית אישרה תוכנית להשכרה למגורים, ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לא תוכל לשנות אותה. תיקון זה מוצע מאחר שאישור התוכנית מסתמך בין השאר על חוות דעת מתכנן המחוז, ועל כן ראוי ששינוי שלה ייבחן בידי אותו דרג של מוסד תכנון. נוסף על כך מוצע לקבוע כי אם הוועדה המחוזית מקיימת דיונים לגבי תוכנית כאמור, לא תוכל הוועדה המקומית העצמאית המיוחדת לדון בתוכנית שכזו באופן שעלול לקבוע "עובדות בשטח" עוד בטרם הוועדה המחוזית סיימה את דיוניה. תיקון זה נדרש נוסף על סעיפים קטנים (ז) ו-(ח) שכן מטרת סעיף 62א(ח)(5) המוצע היא למנוע דיון בוועדה העצמאית המיוחדת גם אם התוכנית הנדונה בוועדה המחוזית היא תוכנית שהוגשה שלא על ידי גורם מהגורמים המנויים בסעיף קטן (ז).

לפסקת משנה (ג)

מוצע להוסיף לסעיף 62 לחוק התכנון והבנייה את סעיף קטן (י) האוסר על ועדות מקומיות (רגילה), עצמאית

פרק כ"ג

כללי מטרת התיקון המוצע בפרק זה היא לשפר את הוודאות בשוק השכירות ובכך להפחית את הביקושים לרכישת דירה (ביקושים התורמים לייקור מחירי הדירות) באמצעות תוכניות שעניינן שימוש להשכרה למגורים, לצד מתווה השכרה ממושכת של יחידות הדירות המוקמות לפי תוכניות אלה. כל זאת על יסוד החלקים הרלוונטיים בתשתית הקיימת (הרלוונטית גם להקלות מס) בהסדרי השכרה לטווח ארוך העומדים בתנאים הקבועים לעניין זה בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (בפרק זה – חוק התכנון והבנייה).

סעיף 92 לפסקה (1) כפי שיפורט בדברי ההסבר לפסקה (2), מוצע להוסיף לסעיף 62 לחוק התכנון והבנייה את סעיף קטן (יא) שיאפשר לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת לקבוע בתנאים מסוימים כי מגרש או חלקו ישמש להשכרה למגורים; לאור זאת נדרש לכלול הפניה לסעיף קטן (יא) האמור בסעיף 31א(ח) לחוק התכנון והבנייה, המאפשר לשר הפנים להתיר לוועדה עצמאית מיוחדת להמשיך ולטפל בתוכניות בתחומה גם אם הסמכתה כוועדה שכזו בוטלה.

לפסקה (2)

לפסקת משנה (א)

מוצע לתקן את סעיף 62(ז) לחוק התכנון והבנייה כך שמגיש תוכנית יוכל לבחור להגיש תוכנית להשכרה למגורים לוועדה המחוזית, וזאת אף אם באפשרותו להגיש תוכנית שכזו לוועדה מקומית עצמאית מיוחדת (כלומר מדובר בתוכנית בתחום התכנון של ועדה מקומית עצמאית

¹⁶⁹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשפ"ג, עמ' 1062.

(יא) על אף האמור בסעיף קטן (י) ובלי לגרוע מסעיפים קטנים (א) עד (א2) –

(1) תוכנית בסמכות ועדה מקומית לעניין ועדה מקומית עצמאית מיוחדת יכול שתהיה גם תוכנית מיתאר מקומית או תוכנית מפורטת הכוללת קביעת שימוש להשכרה למגורים, במגרש או בחלק ממנו, שחלה לגביו תוכנית כוללת, ולצורך כך הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה להשכרה למגורים באותו מגרש או בחלק ממנו, לפי העניין, ובלבד שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 62א1א(א) עד (ג); לעניין זה, יקראו את סעיף 62א1א בשינויים אלה:

(א) במקום "מתכנן המחוז" יקראו "מהנדס הוועדה העצמאית המיוחדת";

(ב) בכל מקום, במקום "הוועדה המחוזית" יקראו "הוועדה המקומית העצמאית המיוחדת";

(2) אישרה הוועדה המקומית העצמאית המיוחדת תוכנית כאמור בפסקה (1), יחולו הוראות התוספת התשיעית לגבי יחידות הדיוור להשכרה כהגדרתן בסעיף 62א1א(א2);

(3) על אף האמור בסעיף קטן (ד), תוכנית כאמור בפסקה (1) יכול שתסתור תוכנית כוללת בעניינים הנוגעים לשטח הכולל המותר לבנייה, למספר יחידות הדיוור, לגובה הבניין או למספר הקומות, במגרש או בחלק ממנו, לפי העניין, אשר ישמש להשכרה למגורים;

ד ב ר י ה ס ב ר

המוצע בסעיף קטן (3) המחייב שמספר יחידות הדיוור בתוכנית יהיה לכל הפחות כפל יחידות הדיוור שניתן לאשר לפי התוכנית הכוללת, כלומר בהכרח כל תוכנית לפי סעיף קטן (יא) תסתור את התוכנית כוללת. מכיון שתוכנית להשכרה למגורים בהכרח תסתור את התוכנית הכוללת מוצע בפסקה (1) של סעיף קטן (יא) להסמיך את הוועדה המקומית העצמאית המיוחדת להגדיל את השטחים המותרים לבנייה לצורך השכרה למגורים, ובפסקה (3) של אותו סעיף קטן מוצע לקבוע שתוכנית שכזו יכולה לסתור תוכנית כוללת בעניינים המפורטים בפסקה האמורה ובכלל זה מספר יחידות הדיוור, שכן בשל התנאי בסעיף 62א1א(א2) בהכרח תוכנית שכזו תסתור את התוכנית הכוללת לא רק לעניין שטחי הבנייה אלא גם לעניין מספר יחידות הדיוור, ויתכן שהיא אף תסתור את התוכנית הכוללת לעניין מספר הקומות וגובה הבניין).

בפסקה (2) של סעיף קטן (יא) מוצע לקבוע את ההחלה של הוראות התוספת התשיעית, המסדירה כפי שיפורט בהמשך את מתווה ההשכרה הממושכת, לגבי יחידות הדיוור להשכרה לפי תוכניות שאישרה הוועדה המקומית העצמאית המיוחדת לפי הוראות סעיף קטן (יא).

או מיוחדת שלא חלה בתחומה תוכנית כוללת לקבוע בתוכנית שימוש של השכרה למגורים, וזאת אלא אם חלות על התוכנית הוראות התוספת השישית (השכרה לטווח ארוך) או לפי סעיף 188(ב1) (צורכי ציבור). זאת, במטרה לשמור את ערך הקרקע ומתוך הבנה כי כיום קביעת ייעוד להשכרה למגורים, בלי שהמבנה שלגביו נקבע ייעוד כאמור נבנה בצורה בעלת מאפיינים ייחודיים, השונה מצורת הבנייה למכירה למגורים (למשל בכל הנוגע להיקף שטחי השירות, צפיפות גבוהה ותמהיל יחידות הדיוור) אינה משפרת את מצב שוק השכירות. עוד מוצע סעיף קטן (יא) המסמיך ועדה מקומית עצמאית מיוחדת לקבוע שימוש להשכרה למגורים אם חלה בשטחה תוכנית כוללת ואם התקיימו הוראות סעיף 62א1א (בנוסחה המוצע בפסקה (3) כפי שיפורט להלן) בהתאמות נדרשות, שלפיהן מהנדס הוועדה המקומית העצמאית המיוחדת הוא שייחן את חוות הדעת ולא מתכנן המחוז (כפי שנקבע בסעיף 62א1א המוצע להלן).

תנאי זה של קיום תוכנית כוללת נדרש רק בשל העובדה שהדבר מעיד על איכות הוועדה, שכן פרט לכך אין חשיבות רבה להוראות התוכנית הכוללת לעניין תוכנית להשכרה למגורים. אומנם, כאמור אחד התנאים לקביעת שימוש להשכרה למגורים על ידי ועדה מקומית עצמאית מיוחדת הוא שחלה על המגרש תוכנית כוללת, ואולם תנאי נוסף הוא עמידה בהוראות סעיף 62א1א (בנוסחה

”שימוש של
השכרה למגורים
א.א62. (א) ועדה מחוזית לא תקבע בתוכנית שבסמכותה כי מגרש
או חלק ממנו ישמש להשכרה למגורים, אלא אם כן התקיימו
כל אלה:

(1) השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתוכנית להשכרה למגורים הוא לכל הפחות כפל השטח הכולל המותר לבנייה למגורים שנקבע בתוכנית הכוללת החלה על אותו מגרש, ואם לא חלה על המגרש תוכנית כוללת – לכל הפחות כפל השטח הכולל המותר לבנייה למגורים שהועדה המחוזית הייתה מאשרת במגרש אילו היה נקבע לגביו בתוכנית שימוש למגורים שאינו להשכרה למגורים;

(2) מספר יחידות הדיור במגרש או בחלקו, לפי העניין, שהתוכנית קבעה לגביהן שימשו להשכרה למגורים (בסעיף זה – יחידות הדיור להשכרה) הוא, לכל הפחות, הגבוה מבין אלה:

(א) מספר יחידות דיור לדונם לפי צפיפות שהיא כפולה מהצפיפות שקבועה למתחם אינטנסיבי בהתאם לדגם היישוב שבתחומו חלה התוכנית; לעניין זה, ”דגם יישוב” ו”מתחם אינטנסיבי” – כמשמעותם בתוכנית מיתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (תמ”א 35);

(ב) כפל מספר יחידות הדיור שיש לקבוע לפי תוכנית כוללת החלה על אותו מגרש;

(ג) מספר יחידות הדיור לפי צפיפות של ארבעים יחידות דיור לדונם.

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקה (3)

מוצע להוסיף את סעיף 1א62 לחוק התכנון והבנייה, שעניינו שימוש של השכרה למגורים.

מוצע להגביל את סמכות ועדה מחוזית לקבוע בתוכנית שימוש להשכרה למגורים כך שזו תהיה רק על פי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה (בפרק זה – התוספת השישית) (בהתאם לסעיף 2א62 הקיים בחוק) או לפי סעיף 1א62 המוצע. בסעיף קטן (א) המוצע, מפורטים התנאים שבהם על התוכנית לעמוד. ראשית, כדי לשמור על ערך הקרקע והבטחת הכדאיות הכלכלית של פרויקטים להשכרה למגורים (לעומת הכדאיות הטמונה כיום בבנייה למכירה) מוצע בפסקה (1) כי שטח הבנייה בתוכנית שימש לפי התוכנית להשכרה למגורים יהיה לכל הפחות כפול מהשטח לבנייה למגורים שהיה ניתן לאשר לפי התוכנית הכוללת (ואם אין כזו, אזי מהשטח שהיו מאשרים אלמלא השימוש להשכרה למגורים שמצריך כאמור שטח רב לבנייה לשם הצדקת הכדאיות הכלכלית);

שנית, מוצע בפסקה (2) שמספר יחידות הדיור להשכרה למגורים יהיה לכל הפחות הגבוה מבין שלוש חלופות: (1) מספר יחידות דיור לפי צפיפות כפולה מהצפיפות הנקובה בתמ”א 35 למתחם אינטנסיבי בהתאם לדגם היישוב הרלוונטי (ומובהר כי אין הכוונה לבחינה פרטנית של המגרש ואם הוא ראוי להיקרא ”מתחם אינטנסיבי” בהתאם להוראות השונות בתמ”א 35 וכן אין הכוונה כמה יחידות דיור היה ניתן לקבוע בהתאם להוראות שונות בתמ”א 35 המשקללות היבטים פרטניים המצדיקים חריגה מהנקוב בטבלה בתמ”א 35, אלא הכוונה היא למספר הנקוב במפורש בטבלה בתמ”א 35 כצפיפות למתחם אינטנסיבי בהתאם לדגם היישוב); (2) כפל מספר יחידות הדיור שיש לקבוע לפי התוכנית הכוללת למגרש; (3) מספר יחידות הדיור לפי צפיפות דיור של ארבעים יחידות לדונם. עם זאת מוצע בסעיף קטן (ב) לאפשר, באישור המועצה הארצית, לסטות מהתנאים בסעיף קטן (א) עד (2) במקרים חריגים לאור נסיבות מיוחדות, וזאת כדי לאפשר את הגמישות התכנונית. יוער כי ההתייחסות לכלל אורך סעיף 1א62

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), ועדה מחוזית רשאית, במקרים חריגים, באישור המועצה הארצית, לקבוע בתוכנית כי השטח הכולל המותר לבנייה להשכרה למגורים יהיה שונה מהאמור בפסקה (1) שבסעיף קטן (א), או שמספר יחידות הדיור להשכרה יהיה שונה מהאמור בפסקה (2) שבאותו סעיף קטן, אם קיימות לגבי המגרש או חלקו נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(ג) לא תופקד ולא תאושר תוכנית כאמור ברישה של סעיף קטן (א) אלא לאחר שהונחה לפני הוועדה המחוזית חוות דעת כתובה מאת מתכנן המחוז שלפיה מאפייני הבניין הם ייחודיים לעומת בניין למגורים שאינו להשכרה למגורים, וזאת בהתייחס, בין השאר, לכל אלה: תמהיל גודל יחידות הדיור להשכרה; היחס שבין שטח יחידות הדיור להשכרה לבין השטח המיועד לשמש את כלל השוכרים ביחידות הדיור להשכרה; היקף השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתוכנית להשכרה למגורים; השימושים הנוספים שהתוכנית קבעה לגבי הבניין, והיבטי ניהול ותחזוקת הבניין בהתאם לשימוש להשכרה למגורים.

(ד) קבעה הוועדה המחוזית כי מגרש או חלק ממנו ישמש להשכרה למגורים לפי סעיף זה, יחולו הוראות התוספת התשיעית לגבי יחידות הדיור להשכרה.”;

(4) בסעיף 2א62, בסעיף קטן (א), לפני “ועדה מחוזית רשאית” יבוא “על אף האמור בסעיף 1א62א”;

(5) בתוספת השישית –

(א) בסעיף 4, סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) – בטלים;

ד ב ר י ה ס ב ר

בתוכנית לאחר ההפקדה להערות יהיה נוסף על כך, צורך בהגשת חוות דעת עדכנית.

בסעיף קטן (ד) מוצע לקבוע כי אם נקבע בתוכנית שימוש להשכרה למגורים, יחולו על יחידות הדיור להשכרה הוראות התוספות התשיעית המוצעת להלן.

לפסקה (4)

מאחר שכאמור בסעיף 1א62א המוצע בפסקה (3) מוצע להגביל את סמכות הוועדה המחוזית לקבוע בתוכנית שימוש למגורים להשכרה, נדרשת הבהרה בתחילת סעיף 2א62, שעניינו “תוכנית בסמכות ועדה מחוזית שהוראות התוספת השישית חלות עליה”, כי הסמכות מכוח סעיף זה היא על אף האמור בסעיף 1א62א המוצע.

לפסקה (5)

לפסקת משנה (א)

סעיף 4(א) לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה קובע כי בעלים של יחידות דיור בבניין, שהן דיור בהישג יד, חייב בנייהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף

המוצע היא “למגרש או חלקו” מכיון שיתכן שכדי לשמור על הכדאיות הכלכלית (אשר כאמור, בפרויקט להשכרה היא נמוכה יותר מפרויקט למכירה), התוכנית תכלול הקמת מבנה נוסף שיעודו מגורים (כלומר יחידות דיור למכירה), וייתכן אף שבמבנה אחד יהיו הן דירות להשכרה, והן דירות למכירה (וכן ייעודים שאינם למגורים כגון חזית מסחרית).

מכיוון שבדרישות שבסעיף קטן (א) טמונה הטבה כלכלית משמעותית, ומכיוון שבתוספת התשיעית מוצע לקבוע כי כל יחידות הדיור להשכרה יהיו בבעלות אחודה, אוי מוצע לקבוע בסעיף קטן (ג) שבטרם יוחלט על הפקדה להערות של תוכנית שקובעת שימוש להשכרה למגורים, תונח לפני הוועדה חוות דעת מתכנן המחוז כי מאפייני הבניין המתייחס ליחידות דיור להשכרה הם אכן ייחודיים לעומת בנייה למגורים למכירה, בין השאר בהתייחס לשטח המיועד לשמש את כלל השוכרים ולהיבטי ניהול ותחזוקה אשר בשל קיומם וחשיבותם של השטחים המיועדים לשמש את כלל השוכרים מוצע לחייב כי הבעלות ביחידות הדיור להשכרה למגורים תהיה בידי אדם אחד. אם חל שינוי

(ב) בסעיף 5 –

(1) בסעיף קטן (א), בפסקה (2), במקום "בתום תקופת השכירות הראשונה", יבוא "בתום כל שנת שכירות".

(2) בסעיף קטן (ב), המילים "והשתתפות בדמי ניהול ואחזקה תקינה כפי שנקבעו לפי סעיף 4(ב), ואלה בלבד";

(6) בסוף התוספת השמינית יבוא:

"תוספת תשיעית – השכרה ממושכת"

(סעיפים 62א(יא) ו-1א62א)

הגדרות 1. בתוספת זו –

"בעלים, של יחידות דיור להשכרה" – "בעל" כהגדרתו בסעיף 1 לחוק זה;

"הסכם שכירות" – הסכם להשכרה ממושכת של יחידת דיור להשכרה שהוקמה לפי תוכנית בהתאם לסעיף 62א(יא) או 1א62א, בין הבעלים של יחידות דיור להשכרה לבין שוכר;

ד ב ר י ה ס ב ר

לפסקת משנה (ב)

בתיקון מס' 135 לחוק התכנון והבנייה משנת 2021, כדי להגביר את הוודאות והיציבות לשוכרים בפרויקטים להשכרה, תוקנה ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית כך שתקופת השכירות הקבועה בה לאדם יחיד ומשפחתו תהיה בת חמש שנים לפחות, במקום שנה אחת לפחות, עם אפשרות להארכת התקופה על ידי השוכר כך שלא תפחת מעשר שנים במצטבר. ככל הנראה בשוגג לא הותאמו הוראות סעיף 5(א) לתוספת השישית, שקבע נכון למועד התיקון מנגנון שנתי של עדכון דמי השכירות, ומשכך לפי הוראות הסעיף כיום העדכון יכול שיעשה פעם אחת בתקופת השכירות שכאמור עומדת על חמש שנים. לפיכך מוצע לתקן את הוראות סעיף 5(א)2 לתוספת השישית, כך שעדכון דמי השכירות בהשכרה לטווח ארוך בשיעור העדכון האפשרי, יתאפשר בתום כל שנת שכירות ולא רק בתום חמש שנים.

לפסקה (6)

מוצע להוסיף לחוק התכנון והבנייה תוספת תשיעית אשר תקבע את ההוראות החלות על יחידות דיור להשכרה שהוקמו מכוח תוכנית שאושרה לפי סעיף 1א62א המוצע או לפי סעיף 62א(יא) המוצע. בסעיף 1 לתוספת התשיעית מוצעות הגדרות הנדרשות להוראות התוספת. מוצע להגדיר "השכרה ממושכת" כך שתכלול את התנאים שבפסקאות (1) עד (4) להגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית וכן את גובה דמי הניהול ואופן עדכוןם, זאת במטרה להגביר את הוודאות של השוכר לגבי הצפי לשינוי. כך תגבר התועלת המשקית משיפור שוק השכירות, שכן מתן ודאות לשוכרים יאפשר לשוכרים להחליט על קביעת מרכז חייהם בבניין שיועדו להשכרה למגורים לתקופה ומאחר שניתן לשער שבניינים שכאלו

של אותו בניין לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד ליחידות היחידות שבבעלותו. כמו כן קובע הסעיף כי הבעלים של אותן יחידות דיור, אינו רשאי להמחות חיוב זה לשוכר.

סעיף 4(ב) לתוספת השישית קובע כי "השר, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין מאפייני הניהול והאחזקה התקינה; השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות לעניין דמי ניהול ואחזקה שישלם השוכר"

בעת חקיקתה של התוספת השישית הייתה בישראל כמות פרויקטים מצומצמת בלבד לשכירות ארוכת טווח, ולכן קבעו מנגנונים בירוקרטיים משמעותיים כדי לעצב את המוצר החדש של שכירות ארוכת טווח. כיום, מתקיים בישראל שוק שכירות ארוכת טווח ראשוני אשר פועל בצורה טובה גם בלא מנגנונים בירוקרטיים אלה, ולכן מוצע להקל מעט במנגנונים הקיימים בתוספת השישית. במסגרת זאת, מוצע לבטל את הצורך בהתקנת תקנות שמסדירות את עניין מאפייני הניהול והאחזקה התקינה של הבניין ואת עניין דמי הניהול והאחזקה שישלם השוכר. בהתאם מוצע לבטל את סעיף 4(ג) לתוספת השישית המפנה לתקנות אלה, ולהתאים את נוסח סעיף 5(ב) לתוספת זו כך שיימחק ממנו המילים המתייחסות לנושא המוסדר בתקנות האמורות.

וזה לשון סעיפים 4(ב) ו-1(ג) בתוספת השישית שאותם מוצע לבטל:

"(ב) השר, לאחר התייעצות עם שר המשפטים, יקבע הוראות לעניין מאפייני הניהול והאחזקה התקינה; השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע הוראות לעניין דמי ניהול ואחזקה שישלם השוכר.

(ג) הוראות שנקבעו לפי סעיף זה, יראו אותן כתנאים שנקבעו בהסכם שכירות, ואין להתנות עליהן אלא לטובת השוכר"

”השכרה ממושכת” – השכרת יחידת דיור למגורים אשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרה ”השכרה לטווח ארוך” שבתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ”ה–1965, וכן את גובה דמי הניהול ואופן עדכונם;

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

”מנהל” – מי שהשר מינה מבין עובדי משרדו;

”שוכר” – מי ששוכר יחידת דיור על פי הסכם שכירות;

”השר” – שר הבינוי והשיכון.

לגבי יחידות דיור להשכרה יחולו הוראות אלה:

2. הוראות החלות על יחידות דיור להשכרה

(1) לא יינתן היתר בנייה ליחידות הדיור להשכרה, כולן או חלקן, אלא אם כן נרשמה בפנקסי המקרקעין הערה בדבר הבעלות בהן בידי אדם אחד בלבד, בהתאם לפסקת משנה (2), והערה בדבר שימושן להשכרה ממושכת למגורים בהתאם לפסקת משנה (3); הערה בפנקסי המקרקעין כאמור תירשם על פי בקשה של בעל הזכות במקרקעין ולפי אישור של מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה נמצאים המקרקעין;

(2) כל יחידות הדיור להשכרה יהיו בבעלות אדם אחד;

(3) לא יעשה הבעלים עסקה ביחידה מיחידות הדיור להשכרה אלא להשכרה ממושכת, או להעברת בעלות כאמור בפסקה (5); לעניין זה, ”עסקה” – למעט משכנתה לטובת גוף מוסדי;

ד ב ר י ה ס ב ר

החלטות וביצוען במהירות כמו גם ניהול יעיל של השטחים המשותפים, כדי לתחזק ולנהל את הבניין המיועד להשכרה, שמאפייניו צפויים להיות שונים ממאפייני בנין למכירה למגורים: כך למשל לעניין צפיפות יחידות הדיור, שעליה להיות גבוהה יותר כדי שפרויקט ההשכרה יהיה כדאי; דוגמה נוספת היא שטחי השירות המיועדים לשמש את כלל השוכרים – שיהיו בהיקף גבוה, לאור העובדה שמספר יחידות הדיור הגבוה מחייב שהן יהיו קטנות יחסית, והשטחים המשותפים כמו שטחי שירות של חדר כביסה משותף וחדרי התכנסות יסייעו במתן מענה לצורכי השוכרים שאין להם מקום ביחידות דיור קטנות יחסית. בהקשר הזה יובהר כי גודל הדירות אינו חיסרון אלא הוא יתרון תכנוני שכן הדבר מאפשר לשוכרים בשלבי חיים שונים את גודל הדירות הדרוש להם, ובבניין להשכרה למגורים יהיה תמהיל של גדלים שונים של דירות ואף זה מאפיין ייחודי.

בסעיף 2(3) לתוספת התשיעית מוצע לקבוע כי הבעלים ביחידת דיור להשכרה לא יעשה עסקה אלא

יהיו באזורי ביקוש, הדבר יאפשר מגורים באזורי ביקוש גם למי שאין ביכולתו לרכוש דירה באזור שכזה. ההגדרה ”הסכם שכירות” מבהירה כי זהו הסכם לגבי השכרה ממושכת של יחידות דיור להשכרה כפי שאלה הוגדרו בסעיף 1א62, ואשר הוקמו לפי תוכנית בהתאם לסעיף 1א62 או 1א62(א).

כדי להבטיח כי הבניין אכן ישמש להשכרה ממושכת למגורים, באופן שמצדיק את מתן ההטבות בדמות היקף שטח הבנייה המוגדל והצפיפות המוגברת (כאמור בסעיף 1א62(א) המוצע), בסעיף (1) מוצע לקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה ליחידות דיור להשכרה הוא רישום הערה בפנקסי המקרקעין לגבי דרישת הבעלות האחודה והשימוש להשכרה ממושכת (וזאת בדומה לסעיף 6(א)(1) לתוספת השישית).

בסעיף 2(2) לתוספת התשיעית מוצע לקבוע כי כל יחידות הדיור להשכרה יהיו בבעלות אדם אחד, וזאת מתוך הבנה שנדרשת בעלות שכזו המאפשרת קבלת

(4) הוראות פסקה (3) יחולו על כל הסכם הנוגע ליחידת הדיור להשכרה שייחתם בין הבעלים של יחידות הדיור להשכרה לבין אותו שוכר;

(5) (א) בעלים של יחידות דיור להשכרה לא יעביר בעלות ביחידה מיחידות הדיור להשכרה, אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור להשכרה;

(ב) הוראות פסקת משנה זו יחולו גם על התחייבות להעברת בעלות ביחידה מיחידות הדיור להשכרה, בשינויים המחוייבים;

(6) לא תירשם לגבי יחידה מיחידות הדיור להשכרה הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969¹⁷⁰, אלא באישור הגורם המוסמך; ואולם לא ייתן הגורם המוסמך אישור כאמור אלא אם כן ראה כי ההתחייבות נושא ההערה אינה סותרת את הוראות סעיף זה; בפסקה זו, "הגורם המוסמך" – מי שמינה שר האוצר מבין עובדי משרדו.

(א) אישרה הוועדה המחוזית תוכנית שנקבע בה שימוש להשכרה למגורים כאמור בסעיף קטן (א), תודיע על כך למנהל.³ דיווח למנהל על תוכנית ועל היתר

ד ב ר י ה ס ב ר

התשיעית מוצע לקבוע כי לא תירשם לגבי יחידה מיחידות הדיור להשכרה הערה אלא באישור הגורם המוסמך שהוא יהיה עובד משרד האוצר (הוראה זו היא בדומה להוראה הקבועה בסעיף 6(ב) לתוספת השישית).

בסעיף 3 לתוספת התשיעית מוצע לקבוע חובת דיווח למנהל (המוגדר כמי ששר הבינוי והשיכון מינה מבין עובדי משרדו), על אישור תוכנית שנקבע בה שימוש להשכרה למגורים ועל קבלת היתר בנייה לגביה, וזאת כדי שיהיה למנהל בסיס מידע באשר לגורמים הרלוונטיים להפעלת סמכויותיו בהתאם למוצע.

בסעיף 4 לתוספת התשיעית מוצע לקבוע הוראות הנוגעות לדמי השכירות ביחידות הדיור להשכרה כך שבשנה הראשונה והששית דמי השכירות יהיו בשווי שוק, ובתום השנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית, השישית, השביעית, השמינית והתשיעית יהיה ניתן להעלות את דמי השכירות בהתאם לשיעור עליית המדד ותוספת שיקבע שר הבינוי והשיכון (ולעניין זה הוגדרו "מדד" ו"שר" בסעיף 1 לתוספת התשיעית), כאשר בתום השנה החמישית אין צורך לעדכן את דמי השכירות מכיון שבשנה השישית ממילא דמי השכירות הם בהתאם לשווי השוק, וכן אין צורך להתייחס לעדכון בתום השנה

אם כן היא עסקה להשכרה ממושכת (היינו הכוללת את הדרישות הכלולות בהגדרת "השכרה ממושכת"). עם זאת מובן כי באפשרותו לבצע עסקה להעברת הבעלות בכל יחידות הדיור להשכרה (בכפוף לדרישה לבעלות אחודה). נוסף על כך מוצגת מאיסור זה עסקה של משכנתה בדומה לסעיף 6(ג) לתוספת השישית. בסעיף 2(4) לתוספת התשיעית מוצע להבהיר כי הוראות השכרה ממושכת (הכוללת, בין השאר, אפשרות העלאת דמי השכירות אחת לשנה, כאשר בהתאם לסעיף 4(א) לתוספת התשיעית המוצע להלן, בשנה הראשונה והששית דמי השכירות יהיו בשווי שוק) יחולו אף אם המשכיר ואותו שוכר חתמו על יותר מחוזה אחד. כך למשל, אם שוכר מתגורר בבניין 20 שנה, הרי שגם בשנה ה-11 ובשנה ה-16, יהיו דמי השכירות לפי שווי שוק, שכן אלה למעשה השנה הראשונה והשנה השישית בהסכם השכירות השני שנחתם ביניהם. הסעיף מבהיר כי הבעלים לא יוכל להתקשר מראש בעסקה להשכרה למשך 20 שנה ולטעון כי בשל כך הוא רשאי לקבוע דמי שכירות שאינם בהתאם לסעיף 4 המוצע. בסעיף 5(5) לתוספת התשיעית מוצע לעגן את האיסור להעביר את הבעלות ביחידות הדיור להשכרה, אלא אם העברת הבעלות היא בכולן, כך שהדרישה לבעלות אחודה ביחידות דיור להשכרה תמשיך לחול על הבעלים החדשים. בסעיף 6(6) לתוספת

¹⁷⁰ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

(ב) קיבל אדם היתר ליחידות דיור להשכרה, כולן או חלקן ידווח על כך למנהל.

דמי השכירות 4. (א) דמי השכירות הראשונה ובשנת השכירות השנייה, על דמי

השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה באותו אזור (בסעיף זה – מחיר השוק).

(ב) בעלים של יחידת דיור להשכרה לא יעלה את דמי השכירות בתום כל שנת שכירות לאותו שוכר, אלא לפי שיעור עליית המדד ובתוספת בשיעור שיקבע השר, ובלבד שדמי השכירות לא יועלו לפי סעיף קטן זה יותר מפעם אחת בשנת שכירות; ואולם הוראות פסקה זו לא יחולו לגבי תום שנת השכירות החמישית.

(ג) לא ידרוש בעלים של יחידת דיור שאושרה לפי תוכנית בהתאם לסעיפים 62א(יא) או 62א1 משוכר אלא דמי שכירות שנקבעו לפי סעיף קטן (א) ו-(ב), ודמי ניהול כפי שנקבעו בהסכם השכירות, ואלה בלבד, ואולם הוא רשאי לדרוש ערובה להבטחת תנאי הסכם השכירות, לפי הוראות סעיף 25 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971¹⁷¹;

(ד) הוראות סעיף זה, יראו אותן כתנאים שנקבעו בהסכם השכירות, ואין להתנות עליהן אלא לטובת השוכר.

ד ב ר י ה ס ב ר

ואי-דייווח למנהל בניגוד לסעיף 3(ב). עוד מוצע להסמיך את המנהל להטיל עיצום בסכום גבוה יותר על העברת בעלות ביחידת דיור להשכרה בניגוד לסעיף 2(5)(א) המוצע (כלומר העיצום הוא בשל עסקה להעברת בעלות, ולא בשל התחייבות לעריכת עסקה שכזו). סכום העיצום הכספי גבוה יותר לגבי הפרה זו בשים לב לכדאיות הרבה הטמונה בהעברת בעלות שכזו. מובהר כי עיצום כספי יוטל בשל כל יחידת דיור להשכרה שלגביה בוצעה ההפרה, וזאת כדי שהעיצומים הכספיים יהיו תמריץ משמעותי לעמידת בעלים של יחידות דיור להשכרה בהוראות שנקבעו בתוספת התשיעית המוצעת.

העשירית שכן ממילא ככל שהצדדים יחתמו על חוזה נוסף, כאמור, בהתאם לסעיף 2(4) לתוספת התשיעית, גם לגבי יחולו ההוראות שבהגדרה "השכרה ממושכת" כך שבשנה האחת עשרה ממילא דמי השכירות יהיו לפי שווי שוק.

בסעיף 5 לתוספת התשיעית מוצע להסמיך את המנהל להטיל עיצומים כספיים בשל הפרות של הוראות אלה בתוספת התשיעית: עשית עסקה ביחידת דיור להשכרה, שאינה עסקה להשכרה ממושכת בניגוד לסעיף 2(3) המוצע; העלאת דמי השכירות שלא בהתאם להוראות סעיף 4(ב) המוצע; דרישת תשלומים בניגוד לסעיף 4(ג) המוצע,

¹⁷¹ ס"ח התשל"א, עמ' 160.

(א) הפר בעלים של יחידות דיור להשכרה הוראה מההוראות המפורטות להלן, רשאי המנהל להטיל עליו, לגבי כל יחידת דיור שבעניינה בוצעה ההפרה, עיצום כספי לפי הוראות סעיף זה, בסכום של 15,000 שקלים חדשים, ואם הוא תאגיד – בסכום של 30,000 שקלים חדשים:

- (1) עשה עסקה ביחידת דיור להשכרה שאינה עסקה להשכרה ממושכת, בניגוד להוראות סעיף 2(3);
- (2) העלה את דמי השכירות ביחידת דיור להשכרה בניגוד להוראות סעיף 4(ב);
- (3) דרש משוכר ביחידת דיור להשכרה תשלומים בניגוד להוראות סעיף 4(ג);

ד ב ר י ה ס ב ר

התשיעית מבטיח כי מאפייני הבנייה יהיו ייחודיים (ונדרשת לצורך כך חוות דעת של מתכנן המחוז); שנית, התוכנית עצמה היא שקובעת שימוש של השכרה למגורים ולמעשה ייעוד זה יהיה לצמיתות (אלא אם כן תשונה

לסיכום יוער כי קיים הבדל משמעותי בין ההסדר המוצע בפרק זה בסעיף 1א62א והתוספת התשיעית, בין הסדר ההשכרה לטווח ארוך לפי סעיף 2א62 והתוספת השישית. ראשית, ההסדר המוצע בסעיף 1א62א ובתוספת

(4) לא דיווח למנהל בניגוד להוראות סעיף 3(ב).

(ב) העביר בעלים של יחידות דיור להשכרה בעלות ביחידת דיור להשכרה, בניגוד להוראת סעיף 2(5)(א), רשאי המנהל להטיל עליו, לגבי כל יחידת דיור שבעניינה בוצעה ההפרה, עיצום כספי בסכום של 50,000 שקלים חדשים, ואם היה הבעלים תאגיד – בסכום של 100,000 שקלים חדשים; (ג) על עיצום כספי לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) יחולו הוראות סעיפים 158 עד 158מו לחוק זה בשינויים המחויבים ובשינויים אלה: במקום "לממונה" יבוא "למנהל" ובכל מקום, במקום "הממונה" יבוא "המנהל".

ד ב ר י ה ס ב ר

דמי השכירות הם בשווי שוק ומתעדכנים לפי המדד ותוספת שיעור שיקבע השר זאת מאחר שנדרשת כדאיות כלכלית של הפרויקט כדי שיזמים יהיו מעוניינים לבנות להשכרה למגורים.

התוכנית), ולא רק לתקופת ההעמדה לשכירות של עשרים שנה המתחייבת לפי התוספת השישית (וממילא לפי התוספת השישית אין חובה לבנות את הבנייה במאפיינים ייחודיים ואין שוני בין בנייה למכירה למגורים ובין בנייה לצורך התוספת השישית); ושלישית, לפי ההסדר המוצע,