

עו"ד אמיר דרמר



**עו"ד על נדל"ן**

**עדכון ON-LINE**

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

גרסת הדפסה 

## חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח-2018

מאת עו"ד צבי שוב וספיר זילבר, מתמחה

הרינו לעדכן כי ביום 7.2.2018 פורסם בספר החוקים (מס' 2688) חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 120), התשע"ח-2018.

במסגרת תיקון לחוק זה, תוקנה התוספת השישית, לפיה הורחבו סמכויות ועדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותן הוראות לדיוור בהישג יד ומימוש תכניות שיכללו דיוור בהישג יד והוספת הסדר הנוגע ליחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת וזאת במטרה להקל ולאפשר דיוור למי שידו אינו משגת.

הועדות המקומיות יוכלו לקבוע בתכנית שבסמכותן, תוספת של יחידות דיוור בהישג יד, בתנאי כי לכל הפחות 25% מהן יהיו יחידות דיוור בנוסף על אלו שנקבעו בתכנית. כל זאת, בתנאי שהיזמים יתחייבו שיחידות הדיוור יהיו לשכירות ארוכת טווח.

נוסף על האמור, יושכרו הדירות במחיר הנמוך ב-20% ממחיר שוק שיקבע השמאי הממשלתי הראשי בעת המכירה בפועל. הרשות המקומית תוכל לאשר מחיר מופחת מזה עד שיעור של 40% באזור המרכז, וכן עד שיעור של 30% באזורי הפריפריה.

כל דירה במחיר מופחת תושכר לתקופות של בין 5-10 שנים, על מנת להבטיח חלוקה הוגנת של ההטבה בין מספר משקי בית. בתום תקופת השכירות, שלא תעלה על 20 שנים, יוכל היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

כמו כן, ככל שהבנייה לא תמומש, יקבעו הוראות בתכנית לפיהן לגבי יחידות דיוור אלו, יפקעו ההוראות בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

הזכאים יצטרכו לעמוד בתנאי הסף של תכנית "מחיר למשתכן", למעט הרחבה במקרה של יחידים בני 26 ומעלה. בניגוד לעמדת הרשויות המקומית, מבחן הכנסה נדחה, כיוון שייתכן ותהיה ליחיד משכורת נמוכה, אולם יהיה בעל הון עצמי גבוה. הגרלה תיערך על ידי רשות המקומית. שר האוצר יקבע בתקנות תנאים לזכאות על פי קריטריונים קבועים.

**אנו רואים כי תיקון זה נועד להתמודד עם המחירים הגבוהים בשוק השכירות, ומתן מענה לחסרי דירה לשכור יחידת דיור במחירים סבירים. רק הזמן יגיד האם החוק יוביל ויגדיל את ההיצע בשוק ויוביל לירידת מחירים.**