# טיוטת תקנות

#### שם התקנות המוצעות

תקנות התכנון והבנייה (תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת), התשפ"ג-2023

#### מטרת התקנות המוצעות והצורך בהן

סעיף 15(ב) לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן-החוק), ואישור מליאת הכנסת על החלטת ממשלה בהתאם לסמכותה הקבועה בסעיף 31(ב) לחוק יסוד: הממשלה, בעניין העברת סמכויות שר האוצר בעניין זה לשר הבינוי והשיכון, קובע כי שר הבינוי והשיכון, לאחר התייעצות עם הארגון המייצג את המספר הגדול ביותר של רשויות מקומיות ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת, שיכללו מבחני הכנסה (תיקון מס' 135 בחוק מיום 18.11.2021).

על כן, בתקנות אלו מוצע כי יקבע תנאי סף נוסף, שהוא מבחן הכנסה לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת, וזאת מעבר לקבוע בחוק.

מבחן ההכנסה המוצע הוא שסך ההכנסה החודשית הממוצעת ברוטו, בששת החודשים שקדמו למועד קבלת הזכאות, של יחיד לא עלתה על פי 1.2 מהשכר הממוצע במשק, ושל זוג או של יחיד עם ילד אחד - לא עלתה על פי 1.75 מהשכר הממוצע במשק, וזאת באופן תואם לשיטת שקלול מספר נפשות לפי סולם אחיד שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפי שיטה זו נקבע כיחידת בסיס משק בית בן שתי נפשות, וככל שעולה מספר הנפשות ניתן משקל שולי הולך ופוחת לכל נפש המתווספת למשק הבית.

#### להלן נוסח טיוטת התקנות המוצעות:

טיוטת תקנות מטעם משרד הבינוי והשיכון:

טיוטת תקנות התכנון והבנייה (תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת), התשפ"ג-2023

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | בתוקף סמכותי לפי סעיף 15(ב) לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965[[1]](#footnote-1) (להלן – החוק) ולאחר שהתייעצתי עם הארגון המייצג את המספר הגדול ביותר של רשויות מקומיות וקיבלתי את אישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה: |
| הגדרות |  | בתקנות אלה - |
|  |  | "הכנסה" – הכנסה ברוטו, מכל מקור הכנסה שהוא, לרבות תשלומים שהמוסד לביטוח לאומי משלם, למעט קצבה המשולמת לפי פרקים ד' ו-י"א לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 וגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התש"ע-2010; |
|  |  | "מחיר מופחת" – כהגדרתו בתוספת השישית לחוק; |
| תנאים לקבלת זכאות להשכרה במחיר מופחת |  | התנאים הנוספים, לאלה הקבועים בחוק, לקבלת זכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת יהיו אלה:   1. סך ההכנסה החודשית הממוצעת ברוטו בששת החודשים שקדמו למועד קבלת הזכאות לא עלתה על פי 1.2 מהשכר הממוצע במשק – ליחיד; ולזוג או ליחיד עם ילד אחד - פי 1.75 מהשכר הממוצע במשק (להלן – ההכנסה המירבית). 2. עבור כל ילד נוסף, מעבר לזוג או ליחיד עם ילד, תחושב ההכנסה המירבית בתוספת של 55 אחוז מהשכר הממוצע במשק, ובלבד שסך ההכנסה המירבית אינה עולה על פי 2.3 מהשכר הממוצע במשק. |
| תחילה |  | תחילתן של תקנות אלה תשעים ימים מיום פרסומן. |

\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_ התש\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_ ב\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_20)

[תאריך עברי] ([תאריך לועזי])

(חמ \_\_\_\_\_-3)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[חתימה]

[שם מלא של המתקין]

[התפקיד שמכוחו מתקין]

דברי הסבר

סעיף 15(ב) לתוספת השישית בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן-החוק), ואישור מליאת הכנסת על החלטת ממשלה בהתאם לסמכותה הקבועה בסעיף 31(ב) לחוק יסוד: הממשלה, בעניין העברת סמכויות שר האוצר בעניין זה לשר הבינוי והשיכון, קובע כי שר הבינוי והשיכון, לאחר התייעצות עם הארגון המייצג את המספר הגדול ביותר של רשויות מקומיות ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת, שיכללו מבחני הכנסה (תיקון מס' 135 בחוק מיום 18.11.2021).

אם כן, על השר להתקין תקנות הקובעות תנאים נוספים לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת ותנאים אלו חייבים לכלול מבחני הכנסה.

התנאים הקבועים בתוספת השישית לחוק (להלן-התוספת השישית) לזכאות מפורטים בהגדרת המונח "זכאי" שבתוספת. הגדרת זכאי מפנה, בנוסף להפניה הקיימת בסעיף 15(ב) לתוספת השישית, לתנאי הסף שנקבעו לפי החלטת הממשלה מספר 203 (דר/13) מיום 9 ביולי 2015 שעניינה "הרחבת התכנית לדיור במחיר מופחת". בסעיף 1.8 להחלטת הממשלה נקבעו התנאים המצטברים הבאים לזכאות: (1) חסר דיור לפי הגדרות משרד הבינוי (2) זוג או יחיד מעל גיל 35. משרד הבינוי והשיכון החליט בהוראה מס' 08/31 שנכנסה לתוקף ביום 20 לינואר 2019 כי "חסר דירה" הוא יחיד או 'תא משפחתי' (כהגדרת המונח בנוהל) שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש), 3 שנים קודם למועד הנפקת אישור הזכאות. הגדרות הזכויות מפורטות גם הן בהוראה. לעניין "יחיד", נקבע בהגדרת המונח "זכאי" שבתוספת השישית כי הגיל הקובע הוא 26 שנים.

בתקנות אלו מוצע כי השר יקבע תנאי סף נוסף, שהוא מבחן הכנסה לזכאות לשכירת יחידת דיור במחיר מופחת, וזאת מעבר לקבוע בחוק. מבחן ההכנסה המוצע הוא שסך ההכנסה החודשית הממוצעת ברוטו, בששת החודשים שקדמו למועד קבלת הזכאות, של יחיד לא עלתה על פי 1.2 מהשכר הממוצע במשק, ושל זוג או של יחיד עם ילד אחד - לא עלתה על פי 1.75 מהשכר הממוצע במשק, וזאת באופן תואם לשיטת שקלול מספר נפשות לפי סולם אחיד שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפי שיטה זו נקבע כיחידת בסיס משק בית בן שתי נפשות, וככל שעולה מספר הנפשות ניתן משקל שולי הולך ופוחת לכל נפש המתווספת למשק הבית.

כמו כן, מוצע להגדיל, לפי אותה שיטה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את תקרת ההכנסה בשיעור של 55% עבור כל ילד נוסף המתגורר עם מבקשי הזכאות, כאשר תוספת בשיעור של 55% משקפת את התוספת הממוצעת באותו סולם אחיד שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. כל זאת, ובלבד שסך ההכנסה המירבית אינה עולה על פי 2.3 מהשכר הממוצע במשק.

"הכנסה" לעניין תקנות אלה תחושב כהכנסה ברוטו, מכל מקור הכנסה שהוא, לרבות תשלומים שהמוסד לביטוח לאומי משלם, למעט קצבה המשולמת לפי פרקים ד' ו-י"א לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה- 1995 וגמלה לפי תקנות הביטוח הלאומי (ילד נכה), התש"ע-2010.

1. ס"ח התשכ"ה, עמ' 307 [↑](#footnote-ref-1)