

תכנית ממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדל"ן והבנייה למגורים

בשנה וחצי האחרונות חווה ענף הנדל"ן שינוי מגמה משמעותי, כאשר לאחר עליית ריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, נרשמה התמתנות בביקושים אשר הובילה אף לירידת מחירים. במקביל, למרות הגידול בעלויות המימון עבור יזמי נדל"ן, נשמר קצב התחלות הבנייה בשוק הנדל"ן, אשר מבטיח מלאי דירות מספק בטווח הארוך. עם פתיחת מלחמת "חרבות ברזל", ובניגוד למגמה שקדמה למלחמה, נכנס הענף לעצירה של חלק גדול מפעילותו. זאת לאור מספר סיבות, כאשר העיקרית ביניהן הינה היעדר העובדים הכשירים לביצוע עבודות באתרי הבנייה, ובפרט בתחום "העבודות הרטובות", לאור היעדרותם של עשרות אלפי עובדים פלסטינים מהיקף כוח האדם הזמין להעסקה בענף. לצד זאת, עלויות המימון הגבוהות הקיימות בשוק וכן ההאטה בביקושים שהחמירה עם תחילת הלחימה, פוגעים בהמשך הרחבת היצע הדיור בישראל.

לצד הפעולות הנרחבות להתכנסות פיסקאלית במסגרת תקציב המדינה לשנת 2024, ולאור המצוקה הייחודית אליו נקלע ענף הנדל"ן וענף הבנייה למגורים בפרט, יש לפתח מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בדחיפות המתחייבת. כך, יש לקדם צעדים אשר יעודדו בניה ויגבירו את היצע יחידות הדיור במשק, בכל רחבי מדינת ישראל, לצורך כך, מ ל י ט י ס :

עובדים בשוק הנדל"ן

הרחבת מכסות לעובדים בענף הבנייה

1. בשל הצורך לוודא רציפות תפקודית של ענף הבנייה במדינה בתקופת מלחמת "חרבות ברזל", במטרה לייצר וודאות ביחס למלאי העובדים הקיים בענף ולאפשר את הפעילות באתרי הבנייה באמצעות הבאה, בדחיפות המתחייבת, של עובדי בנין זרים לישראל, בהמשך להחלטת ממשלה מספר 1002 מיום 27 באוקטובר 2023 שעניינה "הגדלת מכסות עובדים זרים בענף הבנייה בעקבות מלחמת חרבות ברזל ותיקון החלטות ממשלה" (להלן – **החלטה 1002**), להחלטת ממשלה מספר 1056 מיום 12 בנובמבר 2023 שעניינה "רציפות תפקודית של ענף הבנייה בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" - תיקון החלטת ממשלה" (להלן – **החלטה 1056**), ובמקביל לפעילות משרדי הממשלה הפועלים, גם בעת הזאת, ליישם הסכמים בילטרליים קיימים ולהתקשר בהסדרים ובהסכמים בילטרליים חדשים בהליך מהיר :
 - א. לתקן את סעיף 1(א) להחלטה 1002, כך שמכסת העובדים הזרים בענף הבנייה להעסקה אצל תאגידי הבניין תוגדל לסך של 65,000 עובדים סך הכול. מכסה זו תיכנס לתוקף לאחר שלפחות 80% מהעובדים הזרים לענף הבנייה להעסקה באמצעות תאגידי הבנייה במכסה הקיימת לפי החלטה 1002, שוהים בישראל או קיבלו אשרת כניסה לישראל כנדרש.
 - ב. ככל שהיקף העובדים הזרים שוהים בישראל בענף הבנייה למגורים בישראל יעלה על 45,000 עובדים המועסקים על ידי תאגידי בנין, להנחות את שר האוצר, שר השיכון, שר העבודה ושר הפנים לבחון את מדיניות העסקת העובדים הזרים בענף הבנייה. במסגרת זו, יבחנו ההשפעות הכלכליות והחברתיות של הגידול המשמעותי בהיקף העובדים הזרים בענף על המשק הישראלי והיוצא בזה.

- ג. על אף האמור בסעיף א' להחלטה זו, להנחות את רשות האוכלוסין וההגירה כי ככל שייכנסו מעל ל- 20,000 עובדים פלסטינים לעבוד בענף הבניה בישראל, תופחת בהתאמה מכסת העובדים הזרים בענף ותעמוד על מספר העובדים השוהים בישראל ושקיבלו אשרת כניסה לישראל או על 50,000 מכסות סה"כ, לפי הגבוה מבניהם. על אף האמור, ככל שמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, בהסכמת משרד האוצר ומשרד העבודה וראש רשות האוכלוסין וההגירה יודיע בכתב לשר הפנים כי יש חשיבות משקית שלא להפחית את המכסה, המכסה לא תופחת.
- ד. לתקן את החלטה 1002 ואת החלטה 1056, כך שפרק הזמן למימוש מכסת העובדים הזרים שניתן יהיה לאשר את כניסתם לישראל שלא במסגרת הסכם בילטרלי בסך 10,000 עובדים תחול למשך 90 יום ממועד אישור החלטה זו. אין באמור כדי לגרוע מתנאי החלטה 1056 שאינם נוגעים לענין זה. .

הרחבת פעילות חברות ביצוע זרות

2. בהמשך להחלטה מס' 1321(דר/60) מיום 24 במרץ 2016, שעניינה "הבאת חברות בנייה זרות" (להלן – **החלטה 1321**), החלטת מס' 4059 מיום 26 ביולי 2018, שעניינה "הגדלת מאגר חברות הבנייה הזרות" (להלן – **החלטה 4059**), החלטה מס' 317 מיום 30 ביולי 2015, שעניינה "סיוע ממוקד להגדלת היקף פעילות הבנייה למגורים" (להלן – **החלטה 317**) והחלטה מס' 3516 מיום 4 בפברואר 2018, שעניינה "העסקת עובדים לא ישראלים בעבודות בנייה למגורים ותשתיות – תיקון החלטות ממשלה" (להלן – **החלטה 3516**) -
- א. להנחות את משרד הבינוי והשיכון לפרסם קול קורא לשם הקמת מאגר נוסף של חברות בנייה זרות, בעלות ניסיון בתחום הבנייה למגורים, איתנות פיננסית וניסיון בפרויקטים של בנייה בתיעוש, וברמות פריון גבוהות מחוץ למדינת האם שבה הן מאוגדות ופועלות (להלן - חברות ביצוע נוספות). חברות הביצוע הנוספות יעמדו בתנאים שיקבע משרד הבינוי והשיכון, ובכלל זה כל אלה:
1. היתר הבניה בישראל יוגבל לתקופה של חמש שנים עם אפשרות להרחבה לשלוש שנים נוספות בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון (להלן – **התקופה**).
 2. במהלך התקופה יתאפשר לכל אחת מהחברות הנוספות להביא עד 1,600 עובדים זרים לצורך העסקתם בעבודות רטובות בלבד בפרויקטים של בנייה למגורים ותשתיות, כפי שהוגדרו בהחלטות הממשלה מס' 317 והחלטה 3516, וזאת עד למכסה כללית של 10,000 עובדים, וזאת בנוסף למכסה הקיימת של עובדים זרים לחברות ביצוע זרות לפי החלטה 189 מיום 1 באוגוסט 2021 בעניין עובדים לא ישראלים בענף הבנייה ותיקון החלטת ממשלה, החלטה 1321 והחלטה 4059 (להלן – **החברות הראשונות**) והחלטה 1002 (להלן - **המכסה הקיימת**).
 3. להנחות את מנהל רשות האוכלוסין וההגירה לתת לחברות הביצוע הזרות היתרים להעסקת עד - 1,600 עובדים זרים לכל חברה, וכן לתת אשרות כניסה ורישיונות ישיבה ועבודה לעובדים הזרים, בהתאם לבקשות שיוגשו על ידי חברות הביצוע הזרות שיזכו בהליך הקול הקורא, לאחר קבלת המלצת משרד הבינוי והשיכון, וזאת בכפוף לנהלים הרגילים של משרדו, לנהלים הרגילים החלים על חברות הביצוע הראשונות, ולנהלים מיוחדים שיקבע לעניין זה.

4. חברות הבנייה יוכלו לפעול בישראל גם כקבלני ביצוע וכן ליצור מיזם משותף (JV) עם גורם ישראלי.

5. חברות הביצוע הזרות תהיינה כפופות להוראות הדין החל בישראל, ובין היתר, יחולו הוראות הדין החלים על בטיחות בעבודה וכן הוראות משפט העבודה בישראל החלות על מעסיקי עובדים זרים וכן הוראות חוק עובדים זרים, התשנ"א 1991- ותקנותיו, וכן תנאים ומגבלות החלות על חברות הביצוע הראשונות, לרבות אלו שמטרתם להבטיח את זכויות העובדים הזרים שיועסקו לצורך ביצוע העבודות, ובכלל זה איסור גביית דמי תיווך או בטוחות בניגוד לדין הישראלי מהעובדים הזרים לשם הגעתם לישראל או להבטחת איכות הבנייה שתבוצע.

6. מוטלת חובה על כל חברות הביצוע הנוספות, לעמוד בכל הכללים החלים על החברות הראשונות, להבטחת זכויות העובדים הזרים, לרבות: לייצע את עובדיהן על הקו החם של מרכז הפניות לעובדים זרים אשר פועל במסגרת רשות האוכלוסין וההגירה ועל האפשרות להתלונן על פגיעה בזכויותיהם בפני רשות האוכלוסין ולגורמים מוסמכים במשרד העבודה, ובמשרדים אחרים לרבות הממונה על עובדים זרים במשרד העבודה; הכול כאמור בהחלטת ממשלה 1321.

7. להורות לחברות הביצוע הנוספות להעביר דיווחי שכר מדי חודש לגבי עובדיהם הזרים אל רשות האוכלוסין וההגירה, לפי הכללים החלים לעניין זה על תאגידי בניין, ולהנחות את רשות האוכלוסין וההגירה ומשרד העבודה, לפי העניין, לבצע לפחות שתי בדיקות תקופתיות בשנה בכל חברת ביצוע נוספת לצורך בחינת תנאי העבודה בחברה, לרבות תנאי המגורים, בדומה למודל הפיקוח הקיים של חברות הביצוע הראשונות מכוח החלטת ממשלה 1321.

8. העובדים הזרים בענף הבנייה אשר יועסקו על ידי חברות הביצוע הנוספות יוכלו לעבור לעבוד בין כלל חברות הביצוע, וזאת בתחילת כל רבעון ובכפוף לרישום המעבר ברישומי רשות האוכלוסין וההגירה, לפי הנהלים הרגילים הקבועים לגבי מעבר עובדים זרים בענף הבנייה.

9. עובדים זרים בענף הבנייה אשר מועסקים על ידי תאגידי הבניין המעסיקים עובדים זרים כקבלני כוח אדם לפי סעיף 10 לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו- 1996 (להלן – תאגידי בניין) לא יוכלו לעבור לעבוד בחברות הביצוע הנוספות.

10. על אף האמור בסעיפים 8 ו-9 לעיל, מנהל רשות האוכלוסין וההגירה רשאי להתיר לעובדים הזרים של חברות הביצוע הנוספות לעבור לתאגידי הבניין וכן להתיר לעובדים של תאגידי הבניין לעבור לחברות הביצוע הנוספות במקרים חריגים, שבהם תנאי העבודה של העובד הזר הופרו בצורה משמעותית.

ב. לרשום את הודעת שר הבינוי והשיכון כי יפעל להסדרת פעילות החברות הזרות בתחום הבנייה למגורים בישראל במסגרת סמכויותיו לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969 ותקנותיו.

ג. להנחות את רשות האוכלוסין וההגירה -

1. לבצע לפחות שתי בדיקות תקופתיות בשנה בכל חברת ביצוע לצורך בחינת

תנאי העבודה בחברה, לרבות תנאי המגורים, וזאת בהתאם לדיוחי השכר המתקבלים מהחברות.

2. להפעיל מרכז פניות בשפות העובדים לצורך מסירת מידע לעובדי חברות הביצוע הנוספות, והגשת תלונות על ידם, וזאת בנוסף לזכותם של העובדים להגיש תלונות לגורמים המוסמכים בכלל ולמונה על זכויות עובדים זרים בפרט.

3. לבצע הערכה תקופתית של מידת עמידתן של חברות הביצוע הנוספות בחובות המוטלות עליהן לפי כל דין בקשר להבאת עובדים זרים לישראל והעסקתם.

ד. בנוגע להחלטה זו, למען הסר ספק, יודגש כי כניסתם, שהייתם ועבודתם של עובדים זרים מהווים נושא הנתון לשינויים והמושפעים מאירועים ושיקולים שונים, ובין היתר מדיניותה של הממשלה, מצב חירום לאומי, מגיפות, מלחמות, הצורך בהסכמה של העובדים ושל המעסיקים בכל הקשור לעבודה בישראל ו/או להמשך עבודה כאמור, כמו גם לקיומו של משא ומתן מורכב בין מדינות ולמפגש רצונות בין המדינות באשר להסדרת הגעתם של עובדים זרים באמצעות הסכמים בילטרליים ובאופן התואם את הדין ואת המדיניות בישראל להסדרת הגעת עובדים תוך צמצום תופעת גביית דמי תיווך ומניעת סחר בבני אדם וכיוצא בזה, ואין באמור בהחלטה זו לגבי מתן היתר להעסקת עובדים זרים וכן אין בהארכת רישיונותיהם של העובדים זרים, משום הבטחה או התחייבות לאדם או לגוף כלשהו, לגבי שהייתם, כניסתם לישראל או עבודתם של מספר מסוים של עובדים זרים בתקופה או בתקופות מסוימות.

3. לצורך יישום סעיפים 1-2 להחלטה זו:

- א. להקצות לרשות האוכלוסין וההגירה סך של 20 שיאי כוח אדם ו-5.5 מיליון ש"ח.
 - ב. להקצות למשרד הבינוי והשיכון סך של 4 שיאי כוח אדם ו-3 מיליון ש"ח.
 - ג. להקצות למשרד העבודה סך של 2 שיאי כוח אדם ו-0.5 מיליון ש"ח בשנת 2024.
- ההקצאה האמורה תתבצע במקביל לאיוש המכסות בפועל. ככל שיוחלט להפחית את מכסת העובדים הזרים בעתיד, יופחתו שיאי כוח האדם שהוקצו בהתאם.

הסרת בירוקרטיה בהעסקת עובדים זרים ובפעילות באתרי הבנייה

4. להנחות את מנהל רשות האוכלוסין וההגירה לבחון עריכת שינוי בנוהל תנאי היתר להעסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי קבלני כוח אדם (להלן – **נוהל העסקת עובדים זרים בבניין**), כך שתופחת מכסת שעות העסקה המינימלית במסגרתה על תאגיד לשלם לעובד הזר מ-236 שעות בחודש ל-200 שעות בחודש, או היקף אחר בהתאם לבחינה שתיערך כאמור, למשך תקופה של שלושה חודשים. שינוי כאמור, ככל שיוחלט על החלתו, יחול אך ורק על חוזי העסקה חדשים וייבחן ביחס להסכמים הבילטרליים.

5. להנחות את השרה להגנת הסביבה, בתיאום עם שר הפנים, שר השיכון, שר העבודה ושר האוצר, כל אחד לפי סמכותו, לבחון יצירת הסדרים שיאפשרו שעות פעילות ארוכות יותר באתרי בנייה לצורך ביצוע עבודות בנייה, תוך התחשבות בהבטחת בטיחותו ובריאותו של העובד, בהוראות חקיקה העבודה ותכליתה, לרבות חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, השפעות הסביבתיות של עניין זה וזאת לתקופה בה יש חוסר משמעותי של עובדים בענף.

6. בהמשך להחלטה 1002 ולצורך עידוד פעילות תיעוש ומיכון בענף הבנייה, להקצות סך של 19 מיליון ש"ח לרשות ההשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה. פרסום מסלולי המענקים ואופן יישומם יעשה על ידי הרשות האמורה, בהסכמת משרד הבינוי והשיכון.

עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין

7. להנחות את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לפעול לגיבוש תכנית מענקים לעידוד תעסוקת ישראלים בענף הבניה למשך תקופה של 6 חודשים, וזאת עד ליום 30 ביוני 2024. לצורך כך להקצות סך של עד 30 מיליוני ש"ח בשנת 2024.

8. לצורך קידום תכניות לעידוד תעסוקה והכשרה של עובדים מקומיים בענף הבניין, להקצות סכום של עד 30 מיליון ש"ח בשנת 2024. התכניות יתבצעו ע"י משרד הכלכלה, משרד העבודה ושרות התעסוקה, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, וילוו במחקרי אפקטיביות.

ייעול עבודת הממשלה בתחומי הדיור והתשתיות

9. במטרה לשפר את התיאום והסנכרון בעבודת משרדי הממשלה בתחומי הדיור והתשתיות מייזום ועד ביצוע אכלוס, להבטיח הקצאת תקציבים מיטבית, להסרת חסמים בשלבים מוקדמים, ולהבטחת תמונת נתונים אחודה ועדכנית עבור הממשלה לקביעת מדיניות ולתהליכי קבלת החלטות בנוגע לענפי הדיור והתשתיות בשגרה וביתר שאת בחירום ומלחמה – להנחות כי משרד ממשלתי, יחידת סמך או רשות ממשלתית, המקדמים תכנית לדיור או תכנית לתשתית, יעבירו באופן דיגיטלי את המידע הנדרש משלב הייזום והאסטרטגיה ועד לשלבי הביצוע או האכלוס לצורך סנכרון ותיאומן עם תכניות אחרות לדיור או לתשתית אל אגם הנתונים הממשלתי לתכנון, בניה והקמת תשתיות המוקם, וזאת בהתאם להנחיות ולשלביות אשר יישלחו בידי משרד ראש הממשלה באופן מסודר אל הגופים השותפים באתר המשרד; לעניין זה "אגם הנתונים הממשלתי לתכנון, בניה והקמת תשתיות – אגם נתונים לסנכרון ותיאום עבודת הממשלה בעולמות הדיור והתשתיות, במיועד עבור גופי הממשלה, ואשר המנהל הכללי של משרד ראש הממשלה פרסם את פרטיו באתר האינטרנט של המשרד".

בסעיף זה:

"תכנית" – תכנית סטטוטורית, תכנית עבודה שנתית, תכנית רב-שנתית, תכנית אסטרטגית.

האצת הפעילות בענף בטווח הקצר

עידוד התחלות בנייה בטווח הקצר

10. להטיל על שר הפנים להפיץ תזכיר לתיקון חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג–2023, ואת חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), כך שיתאפשר למגיש הבקשה להיתר להגיש בקשה להיתר עבור היתרים של מעל 80 יח"ד לרשות רישוי ארצית ללא המתנה של

8 חודשים, וכן ולהגיש בקשה להיתר או להרשאה לרשות הרישוי של הות"ל לגבי קווי תשתית ומיזמי תשתית חיוניים ללא המתנה של התקופה הקבועה בסעיף 6ב(ב1) לחוק התכנון והבניה.

11. לפנות לכנסת בבקשה לקדם את חקיקת סעיפים 61-62 להצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, העוסקים בהסמכת ועדה מקומית ליתן הקלה של תוספת יחידת דיור ותוספת שטחי בניה לצורך כך, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, והכל בתנאים המפורטים בסעיפים האמורים.

12. לרשום את הודעת החשב הכללי במשרד האוצר על גיבוש מנגנון להורדת שיעור המכירה המוקדמת (pre-sell) הנדרשת על ידי הגורמים המממנים בפרויקטי בנייה דירות למגורים בבניה רוויה בהיקף העולה על 50 יח"ד שבהם טרם החלה הבנייה, על ידי מתן ערבות מדינה כנגד הגידול בסיכון לאור הפחתת הדרישה כאמור. ממצאי הבחינה יוגשו לאישור שר האוצר בתוך 45 ימים מיום החלטה זו. לצורך כך להקצות סך של עד 50 מיליון ש"ח בשנת 2024.

תמרוץ היתרי בנייה

13. לצורך עידוד הרשויות המקומיות לפעול להגדלת היצע הדיור, להקצות סך של עד 300 מיליון ש"ח בפריסה שווה בין השנים 2024-2025, בהתאם לאמור להלן:

א. הקצאת מענקים על ידי משרד הפנים לרשויות המקומיות שמספר היתרי הבנייה שניתנו בשנת 2024 עומד על 500 יחידות דיור לכל הפחות. בחישוב המענקים כאמור, מהירות הנפקת ההיתר על ידי רשות הרישוי המקומית תיבחן כתבחין נוסף להקצאת המענק.

ב. השלמה למקורות הכספיים לפעילות הקרן שהוקמה בחוק הרשויות המקומיות (הקרן להרחבת ההשקעה בתושב ולהגדלת היצע הדיור), תשפ"ג-2023 (להלן – **חוק הקרן להגדלת היצע הדיור**).

ג. להנחות את ראש הממשלה, שר הפנים ושר האוצר כי ימנו, בתוך 30 ימים, את נציגיהם למועצת הקרן להרחבת ההשקעה בתושב ולהגדלת היצע הדיור לפי סעיפים 6(3), 6(2) ו-6(4) לחוק הקרן להגדלת היצע הדיור.

ד. במטרה לעודד קידום היתרי בנייה בהתחדשות עירונית, להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, בהסכמת מנכ"ל משרד האוצר, הממונה על התקציבים במשרד האוצר והחשב הכללי במשרד האוצר, לגבש הסכמי מסגרת חדשים עם רשויות מקומיות בדבר ייזום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית למגורים בשטח אותן רשויות בהיקפים נרחבים לשנים 2024-2026, וכל זאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 10 להחלטה 203, מיום 1 באוגוסט 2021. כאשר הגיבוש והחתימה על הסכמי המסגרת כאמור יתקיימו בשנת 2024.

האצת הפעילות בענף בטווח הבינוני - ארוך

הגברת פעילות שיווק קרקעות לבנייה למגורים

14. לאור מדיניות הממשלה לתמרוץ שיווק בניה רוויה באזורי הפריפריה מעבר לתמריצים שנקבעו בהחלטה מס' 561 מיום 21 במאי 2023, שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית

לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" (להלן: **החלטה 561**), ולצורך עדכון המנגנון הקיים, לתקן את החלטה 561, כך שתתבצע העמקה של סבסוד הוצאות הפיתוח במכרזי מקרקעין באופן ממוקד בשנת 2024, כמפורט להלן:

א. להעמיק את סבסוד הפיתוח לבנייה רוויה הניתן לפי סעיף 4 להחלטה 561 בישובים המנויים כיום בהחלטה 561, מתוך כלל הישובים העירוניים, שנכללו במפת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון שבאותה החלטה (להלן - **היישובים**) או בכל החלטה שתבוא במקומה, בשיווקי מקרקעין שבהם מועד סגירת הגשת ההצעות במכרז שפורסם לשיווקם הוא לאחר מועד קבלת החלטה זו ועד ליום 31.01.2025, כך שסבסוד כאמור יגדל ב- 40,000 ש"ח נוספים ליחידת דיור בבנייה רוויה ביישוב המדורג בקבוצה 2 וב- 50,000 ש"ח נוספים ליחידת דיור בבנייה רוויה המדורג בקבוצה 1, מעבר לסבסודים הקיימים כיום, וזאת בישובים שמתקיימים בהם אחת מאמות מידה אלה:

1) צפי השיווקיים המצטבר ביישוב בשנים 2024 - 2026 עומד על לפחות 1,500 יחידות דיור.

2) שיפוע הקרקע הממוצע באתר מסוים ששווק במכרז מסוים באותו יישוב הוא מעל 20%. בחלופה זו, התוספת האמורה לפי סעיף זה תינתן אך ורק באתרים שבהם השיפוע הממוצע הוא מעל 20% ולא בכל האתרים באותו יישוב.

3) מכרז לשיווק אתר באותו יישוב אשר נכשל במהלך השנים 2023 או 2024. התוספת האמורה לפי סעיף זה תינתן אך ורק באתרים שבהם נכשל השיווק במכרז, ולא בכל האתרים באותו יישוב.

ב. סכום סבסוד הוצאות הפיתוח שיינתן בפועל במסגרת מכרז לא יעלה על הפער בין הוצאות הפיתוח המלאות כפי שנקבעו במסמכי המכרז לבין המחיר הכולל שהמציע הגיש על הקרקע המפותחת, ובכל מקרה לא יותר מגובה עלויות הפיתוח במכרז.

ג. יוקם צוות בראשות מנכ"ל משרד האוצר ובהשתתפות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, או מי מטעמו ונציג אגף התקציבים, למעקב אחר יישום סעיף זה אחת לשלושה חודשים.

ד. לצורך מימון סעיף זה, להקצות למשרד הבינוי והשיכון סך של עד 1.1 מיליארד ש"ח בשנת 2024, לסבסוד מכרזי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל.

15. לאור המצב הביטחוני בגבול הצפוני של המדינה ובמטרה לעודד התיישבות באזורים סמוכי גבול, לתקן את החלטה 561, כך שיישובים קדמיים וישובים סמוכי גבול בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או סוריה יכללו בקבוצה 1א אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר, כמפורט להלן:

ה. בסעיף 3 להחלטה 561:

4) בחלק הישובים העירוניים, בסעיף (ב), אחרי "ישובים צמודי גדר" יבוא "ישובים קדמיים וישובים סמוכי גבול, בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או מגבול סוריה".

5) בחלק היישובים הכפריים, אחרי סעיף ג(2) יבוא "3. ישובים קדמיים וישובים סמוכי גבול, בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או מגבול סוריה".

עדיפות לאומית:

נוכח מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 והאיום הביטחוני ארוך הטווח במהלכה של המערכה המלחמתית הנוכחית ("חרבות ברזל"), ובהמשך להחלטה 975 מיום 18 באוקטובר 2023 שעניינה "תכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי אוכלוסייה בגזרת הצפון (5-0 ק"מ מהגבול) וקליטתה – "מלחמת חרבות ברזל", חל שינוי משמעותי ומתמשך במצב הביטחוני של הישובים אשר בסמיכות לגבול לבנון וגבול סוריה. לאור המצב הביטחוני באזור זה, ובשל הציפייה כי למצב זה תהיה השפעה על הביקוש למגורים בישובים אלה, יש מקום לכלול בקבוצה א1 יישובים בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או מגבול סוריה, אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר.

שינוי זה משקף את השינוי במצב הביטחוני במדינת ישראל ובא לדייק את מתן המענה ליישובים שעתידים להתקשות יותר בקליטת תושבים חדשים. השיקול המדיני-ביטחוני עולה בקנה אחד עם החוק, המתיר לממשלה לשקול את המצב הביטחוני באזור או ביישוב [סעיף 151(ב)1] לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009]. לצד השיקול הביטחוני, הגדרה זו מבטאת גם את החשיבות האסטרטגית של התיישבות לאורך גבולות כאמור, והטווח שנקבע בה מבטא סמיכות לגבול ואת שיקולי פריסת ההתיישבות לאורך גבולות המדינה [סעיף 151(ב)3] לחוק]. יוער כי הוראה דומה קיימת זה מכבר לגבי יישובים בעוטף עזה, ונראה שיש להחילה גם על יישובים סמוכי גבול בצפון הארץ.

16. לצורך התמודדות עם אתגרי שוק הדיור, לשם האצת ענף הבנייה בישראל, ייעול עבודת רשות מקרקעי ישראל (להלן – **הרשות או רמ"י**) ועל מנת לעודד התחלות בנייה:

א. להנחות את יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, בתיאום עם אגף התקציבים ואגף החשב הכללי במשרד האוצר, להביא לדיון בפני המועצה בתוך 30 ימים ממועד החלטה זו, הצעה לתיקון קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כך שיקבע בהוראת שעה עד ליום 31.12.2024 כי:

1. במכרזים לשיווק קרקעות למגורים בבנייה רוויה שהעסקה בהם אושרה מיום 6 בפברואר 2024, הזוכה יתחייב בפני הרשות כי את התשלום שעליו להעביר עד יום מיום אישור הזכייה, יעביר עד יום מיום אישור הזכייה או עד ליום 30 ביוני 2024, לפי המאוחר מבניהם (להלן – **המועד האחרון**), ללא ריבית והצמדה.
2. יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, בהסכמת אגף התקציבים ואגף החשב הכללי במשרד האוצר, יהיה רשאי להאריך את המועד האחרון, ביחס לכלל המכרזים כאמור בסעיף קטן 1 לעיל שטרם אושרה בהם העסקה, עד ליום 31 בדצמבר 2024, וזאת בשים לב לתנאי המימון הקיימים בשוק במועד החלטתם, ובין היתר הריבית בשוק, מדד המחירים לצרכן וכדומה.
3. ככל שדחיית התשלומים תורחב בהתאם לאמור בסעיף קטן 2 לעיל, התשלומים עבור הוצאות הפיתוח ישולמו לרשות עד יום ממועד התשלום שנקבע בהתאם לסעיף קטן 2 לעיל, זאת למעט מקרים חריגים, בהתאם לכללים שיקבעו, אשר יאושרו טרם פרסום המכרז, על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח ובהסכמת משרד האוצר.

4. ככל שדחיית התשלומים כאמור בסעיפים קטנים 1-3 תשפיע על מועד עריכת הגרלות לציבור במשרד השיכון, רשאי יו"ר מועצת רשות מקרקעי ישראל לקבוע תאריך מוקדם יותר לתשלום עבור הקרקע במכרזים אלו.

17. לצורך קידום שיווק היקף משמעותי של יחידות דיור ברשויות המקומיות, להטיל על שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, לגבש ולהביא לאישור הממשלה או ועדת השרים לענייני דיור, בנייה ומקרקעין, החלטה הקובעת קריטריונים לפיהם המדינה תהיה רשאית להתקשר בהסכמים עם רשויות מקומיות בהן כמות השווקים התוספתית תגדל באופן משמעותי, שיעור הגידול בשווקים בהן יעלה באופן משמעותי, ויש בהן צרכים משמעותיים וייחודיים לקידום פיתוח עירוני משלים לקליטת אלפי תושבים חדשים, במטרה לספק לרשויות המקומיות מעטפת להתפתחות העירונית המשמעותית בהן. במסגרת ההחלטה יקבעו, בין היתר, קריטריונים לעריכת ההסכמים עם הרשויות המקומיות וזהות הגורמים שיאשרו את ההסכמים.

עידוד התחדשות עירונית בפריפריה

18. לצורך קידום פעילות התחדשות עירונית בפריפריה, להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר, לגבש מנגנוני סבסוד לפרויקטי התחדשות עירונית הנעדרים כדאיות כלכלית בערים, אשר בשל אירועי מלחמת חרבות ברזל ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהן כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה, בהתאם לעקרונות הבאים:

א. מנגנוני הסבסוד יגובשו על יסוד הכללים הרחביים לעניין זה כפי שנקבעו במסמך העקרונות לסיוע כספי למיזמי התחדשות עירוני ללא כדאיות כלכלית או מסמך אחר שיוסכם שיבוא במקומו.

ב. מנגנוני החישוב והסבסוד ייעשו בהתאם לעקרונות עליהם מושתת החלטה מס' 852 מיום 30 ביולי 2023 שעניינה "תוכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה", ובהתאמה למאפייני העיר הרלבנטית.

ג. יישום המנגנון שיגובש יהוו תחליף למנגנון קרקע משלימה, בין היתר כמשמעותם במנגנונים הנזכרים בפרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין קרקע משלימה, ובהחלטה 658 מיום 22 בדצמבר 2020 ולהסכמי הגג שנחתמו עם הרשויות המקומיות.

קידום שוק השכירות המוסדי בישראל

19. לצורך עידוד הבנייה לשכירות ארוכת טווח בישראל והקלה על מימון רכיב המע"מ בפרויקטים מסוג זה, להנחות את שר האוצר להפיץ תזכיר בתוך 30 יום לתיקון בהוראת שעה את חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – **חוק מע"מ**), כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש שיקבע בהתאם לעקרונות הבאים:

א. ניתן לקזז את מע"מ התשומות בשלב הבנייה.

ב. ההכנסות במכירת דירות הנובעות מהפרויקט יהיו חייבות במע"מ.

ג. תקופת דחיית תשלום המע"מ בפועל תוגבל למוקדם מבין מועד המכירה בפועל או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים.

ד. מוצע לקבוע את המתווה האמור כהוראת שעה עד סוף שנת 2027 בכדי לבחון את

ההשלכות של התיקון. לשר האוצר תהיה הסמכות להאריך את התקופה האמורה, באישור ועדת הכספים, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2031 (סיום הוראת השעה ביחס לבניין לשכירות מוסדית).

20. לצד תיקון חוק מע"מ ולצורך אכיפת תשלום המע"מ במכירת הדירות המושכרות למי שבחר לנכות את מס התשומות בבניית הדירות כאמור, להטיל על שר האוצר להפיץ תזכיר חוק בדבר תיקון את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**) כך שניתן יהיה לוודא במועד מכירת הדירות כי נוכח מס תשומות בבנייתן.
21. לפנות לכנסת לקדם את חקיקת הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 268) – התשפ"ג-2023.

צעדים בתחום מיסוי מקרקעין

22. (א) לאשר עקרונית את טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ד-2024, המצורפת בזה (בסעיף זה – הצעת החוק), ולקדם אותה במסגרת התכנית המאזנת לשנת 2024.

(ב) להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.

(ג) בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק.

(ד) בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

23. להטיל על שר האוצר לתקן כהוראת שעה שתקבע עד ליום 31 בדצמבר 2027 את תקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 (להלן – **תקנות מיסוי מקרקעין**) כך שמכירה של דירה ליום במסגרת עסקת התחדשות עירונית (פרויקט פינני בינוי או התחדשות בניינית) הנמצא באזור פריפריאלי כהגדרתו בסעיף 49ל' לחוק מיסוי מקרקעין, יוחזר לרוכש מחצית ממס הרכישה ששילם, במקום שישית, אם התקיימו התנאים הקבועים בתקנה.

24. במטרה לעודד הפשרה של קרקעות פנויות לבנייה למגורים ולעודד בנייה למגורים בישראל, להקים צוות לגיבוש המלצות חקיקה בנושא מס רכוש על מקרקעין לא בנויים, פרט לקרקע חקלאית ולקרקע המשמשת לחקלאות, בראשות הכלכלן הראשי במשרד האוצר ובהשתתפות מנהל רשות המיסים, הממונה על התקציבים, מנכ"ל משרד השיכון, היועצת המשפטית לממשלה, או מי מטעמם. הצוות יגבש, המלצותיו ויגישן לשר האוצר בתוך 100 יום ממועד החלטה זו, בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. תערך השוואה בין לאומית של צעדים מסוג זה.
- ב. יבחנו הסיבות שהובילו להפחתת המס בישראל, ובפרט המלצות דו"ח הוועדה לבחינת מס רכוש משנת 1999.
- ג. הצוות ימליץ האם ליישם מס רכוש בישראל, ובהתאם על השיעור המומלץ של המיסוי ועל אופן היישום המיטבי של קביעת מס רכוש החל מיום 1 בינואר 2025.

תקציב

25. בהתאם לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך יישום כלל הצעדים בהחלטה זו, יוקצה סך של 2 מיליארד ש"ח בשנת 2024 למטרות המפורטות בהחלטה, כפי שיכלל בתכנית המפורטת לשנת 2024, ובהתאם לחלוקה להלן. יישום החלטה זו כפוף לאישורו של חוק התקציב הנוסף לשנת 2024 :

סעיף	משרד	תקציב
1 ו- 2	רשות האוכלוסין וההגירה	20 שיאי כוח אדם ו- 5.5 מיליון ש"ח
1 ו- 2	משרד הבינוי והשיכון	4 שיאי כוח אדם ו- 3 מיליון ש"ח
1 ו- 2	משרד העבודה	2 שיאי כוח אדם ו- 0.5 מיליון ש"ח
6	משרד הכלכלה	19 מיליון ש"ח
7	משרד האוצר	30 מיליון ש"ח
8	משרד הכלכלה	20 מיליון ש"ח
8	משרד העבודה	10 מיליון ש"ח
12	משרד האוצר	50 מיליון ש"ח
13	משרד האוצר	300 מיליון ש"ח
14 ו- 15	משרד הבינוי והשיכון	1.1 מיליארד ש"ח
17 ו- 18, בהתאם להחלטות שיובאו בהמשך	משרד האוצר	462 מיליון ש"ח

26. על תיקוני החקיקה המפורטים בסעיפים 17 ו-21 להחלטה זו יחול האמור בהחלטה 1299 מיום 14 בינואר 2023.

דברי הסבר

רקע כללי

סעיפים 1 – 3: הרחבת ייבוא עובדים זרים

המחסור בעובדים בענף הבניה ברבעון האחרון של שנת 2023 וככל הנראה גם ברבעון הראשון של שנת 2024 לכל הפחות, צפוי להמשיך ולעכב התחלות בנייה וכן להאריך את משך זמן הבנייה של פרויקטים רבים. לפי אומדנים שנערכו, הפגיעה בתוצר הנובעת ממחסור זה נאמדת בלמעלה מ-2% תוצר בשנה.

אם כן, בהמשך למצוקת העובדים החמורה שהתפתחה בענף הנדל"ן לאור הפסקת כניסתם של עובדים פלסטינים לשטח ישראל, נדרש פתרון לטווח הקצר והבינוני לטובת הבטחת המשך הבנייה למגורים. כיום ישנו מחסור של לכל הפחות 75,000 עובדים פלסטינים בענף הבנייה. על כן, לאור הפוטנציאל המוגבל בגיוס מלוא כוח האדם החסר על בסיס האוכלוסיה הקיימת בישראל, נדרש ייבוא עובדים רחב והרחבת מכסת העובדים הזרים המותרת להעסקה בענף. כמו כן, בכדי להיענות למצוקת ענף הנדל"ן בטווח הקצר, נדרשים פתרונות ייבוא מגוונים להבטחת הגעתם לישראל של כמות עובדים מספקת לצורכי הענף, בהקדם.

יתר על כן, ובהתאם לניסיון הנצבר מאז תחילת המלחמה נראה כי יש צורך רחב לייצר וודאות תהליכית ומשקית לעניין הגעת העובדים לישראל במטרה להבטיח את הרחבת היצע העובדים בענף הנדל"ן. בהתאם, בהחלטה זו מוחלט על הרחבת מכסת העובדים הזרים שניתן להעסיק בישראל, עד שיעור של 65,000 עובדים. בנוסף, מוצע בהחלטה להנחות את משרד השיכון לפרסם קול קורא להרחבת היקף חברות הביצוע הזרות שעובדות בענף הבנייה למגורים בישראל. לצורך כך מורחבת מכסת העובדים המועסקים על ידי חברות ביצוע זרות בסך של 10,000 עובדים.

במטרה להבטיח את השמירה על הזכויות של העובדים הזרים, לרבות תנאי העבודה, המגורים ותשלומי השכר וכן במטרה לפקח על זכויותיהם ועוד, מוקצים לרשות האוכלוסין וההגירה ולמשרד העבודה משאבי כוח אדם נוספים לצורך ביצוע פעולות כאמור.

סעיף 4: צמצום בירוקרטיה בהעסקת עובדים זרים

כיום נדרשים קבלנים המעוניינים בהעסקת עובדים זרים (שאינם פלסטינאים) לשלם לעובדיהם הזרים משכורת מינימום בגין 236 שעות עבודה בחודש, גם באם עבדו פחות שעות בפועל. נוהל זה מגביל את יכולתם של קבלנים קטנים ובינוניים להעסיק עובדים זרים ובפרט קבלני שיפוצים וקבלני תשתיות, להם פחות נזילות ואמידות כלכלית מאשר לתאגידי הבניין הגדולים. מצוקת העובדים החמורה שנוצרה בענף הבנייה משפיעה בעיקר על הקבלנים הקטנים והבינוניים, אשר הם שהסתמכו על עובדים פלסטינאים. היות והפתרון המהיר ביותר להשלמת פערי כוח האדם הכשיר לעבודה בענף הבניה קשור בהרחבת העסקת העובדים הזרים שאינם פלסטינאים, נדרש להקל על הקבלנים הקטנים והבינוניים להעסיק עובדים זרים. כך, צמצום שעות המינימום הנדרשות במשכורת לעובד זר, יאפשר לקבלנים אלה להעסיק עובדים זרים להשלמת כוח האדם החסר להמשך עבודה. בהתאם, מנהל רשות האוכלוסין וההגירה מתבקש לבחון את הפחתת מכסת השעות המינימלית כהוראת שעה לשלושה חודשים.

סעיף 5: שעות פעילות – אתרי בנייה

כיום החוק מגביל הפעלת ציוד בנייה באזורי מגורים בין השעות 19:00 ל-07:00 בימי חול. משום שבמחצית משעות היממה אתרי הבנייה מושבתים, התפוקה בהם בפועל נמוכה בצורה משמעותית מזו הפוטנציאלית. שוק הנדל"ן במדינה מתמודד עם אתגרים רבים ובראשם מחסור בכוח עבודה זמין ובעל פריון גבוה. כמו כן, משך הבנייה בישראל גבוה מאוד ועומד בממוצע על למעלה מ-30 חודשים.

על כן, בשל הצורך להגדיל את תפוקת אתרי הבנייה ולקצר את משך הבנייה בישראל, מוצע להנחות את השרה להגנת הסביבה, שר הפנים, שר העבודה, שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לבחון כיצד ניתן לייצר הסדרים אשר יאפשרו הרחבת שעות הפעילות באתרי הבנייה, במטרה להגדיל את התפוקה והפריון בהם.

סעיף 6: קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים

בהמשך לאמור בהחלטה 1002 בעניין זה, מוצע לקדם ברשות להשקעות במשרד הכלכלה והתעשייה, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון מסלול מנהלי שבמסגרתו יינתנו מענקים להקמת מפעלי ייצור לשיטות בנייה מתועשות מתקדמות בדגש על בנייה מודולרית. בנוסף, מוצע לתקצב מענק הוצאות פיתוח קרקע בהתאם לתקנות ולנהליו לשני מפעלים בתחום הבנייה המתקדמת בדגש על בנייה מודולרית שיוגדרו בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון, ושיעמדו בתנאי ההקצאה.

סעיפים 7 – 8: עידוד העסקת עובדים ישראלים בענף הבניין

במקביל למאמץ לייבוא עובדים זרים, יש להמשיך ולעודד אוכלוסיות מקומיות להצטרף לענף הבנייה. זאת בכדי לייצב את זרם כוח האדם לענף הבנייה בהקדם ולעודד אוכלוסיות שונות להצטרף לענף הבנייה, בו כושר השתכרות גבוה יחסית למשק. לצורך כך מוצע לפעול בשני מישורים, ראשית לקדם תכנית מענקים לעידוד תעסוקה בענף, בדומה לתכנית אשר ייושמה עם תחילת המלחמה ביחס לענפי החקלאות והבניין. שנית יש לפעול, באמצעות משרד העבודה ושירות התעסוקה, בתיאום עם משרד השיכון, לבחון את דרכי הפעולה האפקטיביות ביותר לעידוד הצטרפות לענף הבנייה (תמריצים, הכשרות, פרסום ממוקד אוכלוסיות).

סעיף 9 - ייעול עבודת הממשלה בתחומי הדיור והתשתיות

היעדר הסנכרון המיטבי בין גופי הממשלה העוסקים בתכנון ובניה ובין גופי הממשלה העוסקים בתשתיות מביא לחסמים בעולמות הדיור והתשתיות, עיכובים בהתקדמות, תכנון לא מיטבי וכן לבזבוז תקציבים ציבוריים וכח אדם בגופי הממשלה. הסעיף מנחה כי המידע הממשלתי הנדרש לשם סנכרון תכניות הדיור והתשתיות יוזרם לאגם הנתונים הממשלתי לתכנון, בניה ותשתיות, באופן שיאפשר תיאום העבודה והקצאת משאבים יעילה וחכמה יותר ברמות השונות: מרמה התכנית הפרטנית ועד לתכניות אסטרטגיות ורב-שנתיות הכוללות מספר רב של תכניות ופרויקטים.

סעיף 10: תיקונים בחוק התכנון והבנייה

כיום, מגיש בקשה להיתר או להרשאה נאלץ לחכות 8 חודשים על מנת שאלו יועברו לרשות הרישוי הארצית או לות"ל בהתאמה. זמן המתנה זה מביא לעיכוב, ובשל כך גם להתייקרות, של פרויקטים חיוניים בעולמות הנדל"ן והתשתיות. על כן, על מנת לתמרץ את השוק, לקצר תהליכים בירוקרטיים ולייעל את הליכי הרישוי, מוצע לתקן את חוק התכנית הכלכלית (התשפ"ג - 2023) ואת חוק התכנון והבנייה (התשכ"ב - 1965), כך שתכניות מגורים גדולות, היינו הכוללות 80 יחידות דיור ומעלה,

ומיזמי תשתית חיוניים, יוכלו להגיש בקשה להיתר או להרשאה לרשות הרישוי הארצית או לחלופין לות"ל ללא צורך בזמן ההמתנה הקבוע כיום בחוק.

סעיף 11: קידום חקיקת הקלה של תוספת יחידת דיור ותוספת שטחי בנייה

כחלק ממדיניות הממשלה לעודד התחלות בניה של יחידות דיור ובכדי לייצר כלי המאפשר הגדלת היצע של יחידות דיור בהליך שהינו קצר מיתר חלופות אחרות להגדלת ההיצע, מוצע לקדם בחקיקה את פרק ט"ו (התחדשות עירונית) מתוך הצעת חוק התכנית הכלכלית (התשפ"ג – 2023) העוסקים בהסמכת ועדה מקומית ליתן הקלה של תוספת יחידת דיור ותוספת שטחי בניה לצורך כך, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, והכל בתנאים המפורטים בסעיפים האמורים.

סעיף 12: ערבות מדינה – מכירה מוקדמת

בשל הריבית הגבוהה השוררת בשוק ולאור מצב המלחמה ואי הוודאות הנובעת ממנה, הביקוש לדירות למגורים מצד הציבור פחת בטווח הזמן הקצר. לצד זאת, הגורמים המממנים מתמחרים גם הם את אי הוודאות ובשל כך עשויים לדרוש מכירה מוקדמת בשיעור גבוה מבעבר או העמדת שיעור הון עצמי גבוה יותר, זאת בנוסף לעלויות הריבית הגבוהות כיום.

על כן, קיים סיכון כי אתגר המימון שקיים בשוק עשוי להוביל לירידה בהיקף הפרויקטים המקבלים מימון, עניין אשר יוביל באופן ישיר לירידה בהתחלות הבנייה. בשל גידול האוכלוסייה והביקוש הקשיח לדיור בטווח הזמן הארוך, ישנה חשיבות רבה להגמשה מירבית של צד ההיצע. פחות בהיקף התחלות בנייה בתקופת הזמן הקרוב, עשוי להביא למחסור היצע בטווח הזמן הבינוני, שבהמשך עשוי לבוא לידי ביטוי במגמה עתידית של עליית מחירים.

בהמשך לכך, מוצע לרשום את הודעת החשב הכללי במשרד האוצר, בהתייעצות עם הממונה על התקציבים, לפעול לגיבוש בתוך 45 יום מנגנון למתן ערבות מדינה על פרויקטי בינוי דירות למגורים בבנייה רוויה (בהיקף העולה על 50 יחידות דיור לפרויקט). המנגנון יכלול מתן ערבות מדינה לגורמים המממנים פרויקטים בשוק הנדל"ן על חלק מרכיב המכירה המוקדמת, בשלב הקודם להתחלת הבנייה (Pre-Sale). הדרישה להעמדת הערבות תתמקד בהפחתת אחוז המכירה המוקדמת הנדרשת על ידי הגורם המממן, זאת באמצעות מתן ערבות מדינה בגובה הגידול בסיכון האשראי אשר נובע מהפחתת שיעור המכירה המוקדמת הנדרשת. הערבות תמומש במקרה בו הפרויקט מגיע לחדלות פירעון.

סעיף 13: תמרוץ היתרים

תמרוץ היתרים הוא כלי חשוב בארסנל של הממשלה לצורך קידום ועידוד בנייה למגורים בישראל. בשנת 2021 יצאה לדרך, בעקבות החלטת ממשלה 203 מיום 01 באוגוסט 2021, תכנית לתמרוץ היתרים בהתחדשות עירונית. במסגרת זו, הרשות להתחדשות עירונית פרסמה קול קורא, במסגרתו נבחרו 12 רשויות מקומיות עם היקף משמעותי של פרויקטי התחדשות עירונית. הרשויות האמורות זכו לקבלת מענקים בגין היתרים שהונפקו בהתחדשות עירונית בתחומן, לצורך תגבור פעילות הפיתוח במרחב הוותיק שתאפשר קליטה טובה יותר של אוכלוסייה חדשה לעיר ותאפשר לעיר לתת מענה מבחינת התשתיות העירוניות להגדלה של היקף התושבים המתגוררים במרחב העירוני הקיים.

לצורך קידום מסיבי של אישור היתרי בנייה להתחדשות עירונית בשנים 2024 ו-2025, מוצע להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, בהסכמת הממונה על התקציבים במשרד האוצר

והחשב הכללי במשרד האוצר, לגבש הסכמי מסגרת חדשים עם רשויות מקומיות בדבר ייזום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית למגורים בשטח אותן רשויות בהיקפים נרחבים לשנים אלה.

בנוסף, מבנה הארנונה היום מייצר תמריץ אינהרנטי להעדפת מ"ר של עסקים על פני מ"ר של מגורים. זאת משום שתעריף הארנונה העסקית גבוה במוצע בפי 3.5 מתעריף הארנונה למגורים (התעריף הממוצע למשרדים הינו 182 ש"ח למ"ר ולמגורים 52 ש"ח למ"ר) ואילו ההוצאות עבור תושב גדולות לאין שיעור בהשוואה להוצאות על עסקים. כתוצאה, ראשי רשויות מעדיפים לתכנן כמה שיותר שטחים לעסקים וכמה שפחות דירות מגורים.

במשך השנים, טיפלה הממשלה ברכיבים שונים בשרשרת ייצור הדירה. בין היתר הקמת הותמ"ל, חתימה על עשרות הסכמי גג, רפורמת רישוי עצמי וכיו"ב. עם זאת, אתגר עלויות התושב השוטפות והשפעתו על שוק הדיור בישראל והיצע המגורים בפרט זכה לטיפול משמעותי רק לאחרונה. במסגרת המענה שמשרד האוצר הוביל בשנים האחרונות לבעיה זו קודמה במסגרת חוק ההסדרים לשנת 2023 קרן להרחבת ההשקעה בתושב ולהגדלת היצע הדיור, או בשמה היותר מוכר – קרן הארנונה.

במסגרת זו, נקבע כי רשויות מקומיות יפרישו אל הקרן שתישלט על ידי השלטון המקומי אחוז מסוים מהגידול בארנונה העסקית שלהם בהתאם לאיתנות הכלכלית, והכספים יחולקו כמענק שנתי קבוע של 1,850 ₪ לכלל הרשויות המקומיות בהתאם להיתרי הבנייה למגורים שהן מנפיקות. סכום המענק השנתי עבור כל יחידת דיור מהווה למעשה העלאה של כ-36% בתעריף הארנונה למגורים בעיני הרשות, וזאת מבלי להעלות מיסים נוספים על תושבים או על עסקים. כלומר, תמריץ משמעותי ביותר לבנייה של יחידות דיור חדשות.

סעיפים 14 - 15: סבסוד פיתוח ועידוד שיווק מרכזי מקרקעין

לאור האתגרים עימם מתמודד שוק הנדל"ן בתקופה זו ולשם חיזוק אזורי הפריפריה הגאוגרפית מתוך הבנה שישנם אתגרים כלכליים משמעותיים בביצוע שיווקי מקרקעין לצורך הרחבת היצע יחידות הדיור, מוצע להעמיק את סבסוד הפיתוח לבנייה רוויה. עליית הריבית במשק ובפרט עליית ריבית ההיוון הובילו לירידה מהירה ומשמעותית במחירי הקרקעות בישראל. בהתאם וכתגובה לכך נפגעה היכולת של משרד השיכון ושל רשות מקרקעין ישראל להצליח בפעילות שיווק קרקעות למגורים. במהלך שנת 2023 חל גידול משמעותי בהיקף כישלון מכרזי המקרקעין בהשוואה לשנים קודמות. מבחינה כלל ארצית עולה כי כמות העסקאות במכרז בשנת 2023 עומדת על כ-36,525 יח"ד. נתון זה מהווה ירידה של עשרות אחוזים בהיקף העסקאות ביחס לשנים 2022 ו-2021, אז היקף העסקאות במכרז עמד על 57,317 יח"ד ו-47,750 יח"ד בהתאמה. בפרט, בשנת 2023 שיעורי ההצלחה של עסקאות במכרז במרחבי הפריפריה ברשות מקרקעי ישראל עמדו על כ-40%, ירידה של למעלה מ-30% ביחס לשנת 2022. אי לכך, צפויה פגיעה בהיצע יחידות הדיור בישראל בטווח הבינוני והארוך, לעליית מחירים וכן להשפעה שלילית על התמ"ג. מתוך מטרה להבטיח המשך פעילות בענף הכוללת שיווק מקרקעין ובנייה למגורים מוצע לפעול להעמקת סבסוד עלויות הפיתוח במכרזים בהם יש חשש ממשי מכישלון שיווק, או במקרים שבהם מקודם שיווק מאסיבי של יחידות דיור באיזור מסוים, שלו השפעה מהותית על המשק בכללותו. העמקת סבסוד הפיתוח תאפשר להגדיל את סיכויי הצלחת שיווקי המקרקעין באזורי פריפריה, שרבים מהם כשלו בשנה האחרונה. יוער כי בשל המצב של שוק הדיור עוד קודם לתחילת המלחמה, בצירוף שיעור הריבית במשק, והשלכות המלחמה, ישנו צורך ממשי ומיידי בהגברת הכדאיות הכלכלית בהתמודדות במכרזים, וזאת באמצעות הפחתת עלויות הפיתוח במכרז, ובכך לתרום להגברת היצע יחידות הדיור במדינה.

לאור האמור, מוצע לבצע העמקת סבסוד עלויות הפיתוח ברשויות מקומית בסך של 40,000 ש"ח ליחידות דיור ביישוב שמדורג א2 ובסך של 50,000 ₪ ליחידת דיור ביישוב שמדורג א1, אם מתקיימים בו אחד מאלה:

- א. צפי השיווקיים המצטבר באותה רשות בשלוש השנים הקרובות יעמוד על לפחות 1,500 יח"ד. מעבר להשפעה מהותית של מכרזים גדולים על המשק כולו, ככל שההיצע גבוה יותר, כך גם הסיכון לאי-הצלחת שיעור מסוים מהמהכרז, שכן ישנה הגדלה מהותית בהיצעים באותו איזור.
- ב. באתרים בהם שיעור השיפוע של הקרקע המפותחת עולה על 20%, אשר מתאפיינים בעלויות פיתוח גבוהות מהממוצע.
- ג. באתרים אשר שיווקם נכשל במהלך 2023 או 2024..

כן, מוצע לקבוע כי סבסוד הוצאות הפיתוח לא יעלה על הפער בין הוצאות הפיתוח המלאות לבין המחיר הכולל שהמזיע הגיש על הקרקע המפותחת, ובכל מקרה לא יותר מגובה עלויות הפיתוח במכרז. כלומר, מוצע לקבוע כי הסבסוד של הוצאות הפיתוח לא יעלה על עלויות הפיתוח במלואן וכן לא יעלה על הרכיב אותו מגיש המזיע על שווי הקרקע המפותחת, זאת במטרה להימנע מסבסוד עודף. ככל והסכום שיציע יזם בשיווק קרקע, יהיה נמוך מגובה הסבסוד, הסכום כאמור יירשם בספרי רמ"י, המשרד ושל היזם על חשבון הוצאות הפיתוח. הפער בין הצעת היזם, לבין גובה הסבסוד יתוקצב מהתקציב שיעמוד לעניין סבסוד הפיתוח, עד לגובה הסבסוד שמוצע במכרז, ובכל מקרה לא יותר מסך הוצאות הפיתוח.

כמו כן, נוכח מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 והאיום הביטחוני ארוך הטווח במהלכה של המערכה המלחמתית הנוכחית ("חרבות ברזל"), לצד המצב הביטחוני הרגיש בסמוך לגבול רצועת עזה, ובהמשך להחלטה 975 מיום 18 באוקטובר 2023 שעניינה "תכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי אוכלוסייה בגזרת הצפון (0-5 ק"מ מהגבול) וקליטתה – "מלחמת חרבות ברזל", חל שינוי משמעותי ומתמשך במצב הביטחוני של הישובים אשר בסמיכות לגבול לבנון וגבול סוריה. לאור המצב הביטחוני באזור זה והשפעת השיקול הביטחוני על הביקוש למגורים בישובים אלה, יש צורך בהגברת ההטבה הכלכלית הניתנת במסגרת החלטה זו, גם ביישובים סמוכי הגבול אשר בסמיכות לגבול לבנון וגבול סוריה.

לאור האמור, מחליטה הממשלה כי היישובים סמוכי הגבול, בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או מגבול סוריה יכללו בקבוצה א1 אף אם דירוגם על פי השקלול נמוך יותר. שינוי זה משקף את השינוי כאמור במצב הביטחוני במדינת ישראל ובא לדייק את מתן המענה ליישובים שעתידים להתקשות יותר בקליטת תושבים חדשים. השיקול המדיני-ביטחוני עולה בקנה אחד עם החוק, המתיר לממשלה לשקול את המצב הביטחוני באזור או ביישוב [סעיף 151(ב)(1) לחוק]. לצד השיקול הביטחוני, הגדרה זו מבטאת גם את החשיבות האסטרטגית של התיישבות לאורך גבולות כאמור, והטווח שנקבע בה מבטא סמיכות לגבול ואת שיקולי פריסת ההתיישבות לאורך גבולות המדינה [סעיף 151(ב)(3) לחוק].

סעיף 16: דחיית תשלומים – רמ"י

במטרה לשמור על קצב התחלות הבנייה ולצמצם את הסיכוי לכישלון מכרזים, הן במרכז הארץ והן בפריפריה, מוצע להקל על הוצאות המימון של היזמים באמצעות דחיית התשלום על רכיב הקרקע ורכיב הפיתוח במכרז. צעד זה מוצע בהמשך להחלטות שאושרו במהלך שנת 2023 במועצת מקרקעי

ישראל, המאפשרות פריסת תשלומים. במסגרת ההצעה, תיקבע הוראת שעה, אשר תאפשר ליזמים בכלל מרחבי רמ"י לדחות את ביצוע התשלומים על הקרקע עד ליום 30 ביוני 2024 במקום 90 ימים כיום. הצעה זו תאפשר ליזמים רבים יותר לגשת למכרזי רמ"י, תעלה את הסיכויים לזכייה בכל רחבי המדינה, ותגדיל את כמות העסקאות בין המדינה לבין היזמים לשם בניית יחידות דיור. כמו כן, מוצע כי ליו"ר מועצת מקרקעי ישראל תהיה אפשרות להאריך את מועד הדחייה עד ליום 31 בדצמבר 2024, בהסכמת אגף התקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר, וזאת כתלות במצב המשק. במקרה של דחייה נוספת, מוצע כי הדחייה תתבצע על רכיב הקרקע בלבד ואילו הוצאות הפיתוח ישולמו לרשות מקרקעי ישראל עד ל- 90 יום ממועד הדחייה המקורי, פרט למקרים פרטניים שיאושרו בוועדה לתכנון ופיתוח. עוד מוצע לאפשר ליו"ר מועצת מקרקעי ישראל לצמצם את היקף דחיית התשלומים האמורה, זאת במקרה שעניין זה יפגע באפשרות לערוך הגרלות לציבור במשרד השיכון.

סעיף 17: הסכמים עירוניים לעידוד שיווקי יחידות דיור

במסגרת הסעיף מוצע לפעול לקידום שיווק היקף משמעותי של יחידות דיור ברשויות מקומיות. במסגרת זו מוצע להנחות את שר האוצר לגבש מדיניות בנושא ולהביא להחלטת הממשלה קריטריונים לעניין רשויות מקומיות אשר יש בהן פוטנציאל משמעותי לביצוע הרחבה של כמות השיווקים ליחידות דיור ולהרחבת היצע הדיור בעיר ובהן צרכים משמעותיים וייחודיים לקידום פיתוח עירוני, המיועדים לתת מענה משלים ולעודד בצורה משמעותית שיווק מסיבי ביותר של יחידות דיור למגורים. כל זאת, מתוך מטרה להביא לגידול משמעותי בהיקף עסקאות המקרקעין, התחלות הבנייה והיתרי הבנייה, כדי להביא לפיתוח של ערים בישראל. במסגרת ההחלטה יקבעו, בין היתר, קריטריונים לעריכת ההסכמים עם הרשויות המקומיות וזהות הגורמים שיאשרו את ההסכמים, לרבות מורשה החתימה הרלוונטי.

סעיף 18: עידוד התחדשות עירונית בפריפריה

לצד ההשקעה התקציבית המשמעותית בחיזוק מבנים, בשנים האחרונות, ולאור התפתחות תחום ההתחדשות העירונית בישראל, גובשה התפיסה לפיה התחדשות עירונית הינה פתרון בעל יתרונות רבים יותר, שכן היא תורמתם להתחדשות השכונות הוותיקות, לחיזוק העירוניות תוך שיפור משמעותי בחיי התושבים, זאת לצד תוספת של מרחבים מוגנים דירתיים, אשר הכרחיים במרבית האזורים במדינת ישראל. עם זאת, לאור מחירי קרקע הנמוכים באזורי הפריפריה, אשר מהווים את הבסיס עליו מושתתים פרויקטי התחדשות עירונית, נתקלו הפרויקטים באזורים אלו בקשיים, ולא קודמו כלל למעט מקרים בודדים.

לאור הצורך בקידום התחדשות עירונית ביישובים המצויים שאין בהם כדאיות כלכלית לביצוע פרויקטים מסוג זה בהסתמך על כוחות השוק, ונוכח הדחיפות ההולכת וגדלה לחידוש ומיגון המבנים בשל הסיכונים הביטחוניים כמו גם הצורך לחיזוק מבנים העלולים לקרוס על יושביהם, בשל גילם ומצבם הפיזי או בשל רעידת אדמה, מוצע לפעול לקידום הליכי התחדשות עירונית בערים אלו, בהתבסס על המודל שיישמה הממשלה בהחלטה 852, שעניינה "תכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה". במסגרת זו, ולאור המצב הביטחוני המורכב ואיום הטילים שאיתו מתמודדת העיר אשקלון, הוקצו משאבים תקציביים, חלף מחויבות בהסכם הגג שנחתם עם העירייה להקצאת קרקע משלימה, וזאת בכפוף לעריכת הסכם בעניין זה בין המדינה לעירייה, לצורך סבסוד מיזמי התחדשות עירונית חסרי כדאיות כלכלי בעיר אשקלון.

לפיכך, מוצע להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר, לגבש מנגנוני סבסוד לפרויקטי התחדשות עירונית הנעדרים כדאיות כלכלית, בערים אשר בשל אירועי מלחמת חרבות ברזל ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהם כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה בהתאם, לפי העקרונות שנקבעו בהחלטה 852

סעיפים 19 - 21: קידום שוק השכירות בישראל

לצורך קידום שוק השכירות המוסדי בישראל מוצע לאפשר מסלול נוסף לחבות במע"מ לפרויקטים הנבנים לשכירות ארוכת טווח. במסגרת זו, יהיה באפשרות היזמים בתחום לקזז מע"מ תשומות בשלב הבנייה ולדחות את חבות המע"מ למועד מכירת הדירות או תום תקופת השימוש בנכס לצרכי שכירות ארוכת טווח, וזאת בהתאם לשווי במועד זה. התיקון האמור ובפרט אובדן ההכנסות הנובע ממנו נלקח בחשבון במסגרת תכנית התקציב התלת שנתית והוא יבוצע בהליך חקיקה נפרד בסמכות שר האוצר. כמו כן, מוצע לקדם ולתמוך בהצעה חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון 268) אשר עברה זה מכבר בקריאה ראשונה.

סעיפים 22 - 24: צעדים במיסוי מקרקעין

בניסיון לתת מענה לאתגרי השעה עימם מתמודד שוק הדיור בעת הנוכחית, מוצע לתקן את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**) ולקבע את שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה במטרה להביא להגדלת הכנסות המדינה ממסים לצד הפחתת התמריץ המיסוי לרכישה והחזקה של דירות מגורים ודרך כך לעודד מכירת דירות מגורים בטווח הקרוב תוך הגדלת היצע הדירות והורדת מחירים.

ניסיון העבר מלמד כי אוכלוסיית המשקיעים בשוק הדיור מושפעת מאוד משינויים באחוז מס הרכישה על דירות שניות ומעלה. זאת, היות ורכישותיהם מהוות על פי רוב נכסים להשקעה. כך לדוגמא, אחוז עסקאות המשקיעים בשוק הדיור בין שנת 2020-2021 עלה מ-13.6% לכ-20% בפרק זמן של שנה, לאחר שהופחת מס הרכישה על משקיעים, והמשיך לעלות משמעותית לאחר שהוכרזה העלאת המס ב-2022, עד לכ-28.6% מהעסקאות בשוק, זאת עד למועד עליית המס בפועל, שלאחריו התמתנו משמעותית שיעור המשקיעים בשוק.

בנוסף, בשל הוראות שונות בדיני המס, המיסוי החל על רווחים שוטפים מהשקעה בדירות מגורים הוא נמוך באופן יחסי להשקעות אלטרנטיביות. בתיקון מס' 98 לחוק מיסוי מקרקעין, הועלו שיעורי מס הרכישה על דירה שנייה עד לסוף שנת 2024 במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עליית מחירי הדירות. ניסיון זה טרם השיג את מטרתו למתן את מחירי הדירות ולכן במטרה למתן את הביקוש לרכישת דירות בידי משקיעים ולסייע בבלימת עלייה פוטנציאלית של מחירי הדיור לצד יצירת יציבות מיסויית בשוק, מוצע לעגן את שיעורי מס הרכישה כהוראת קבע בטיוטת החוק המצורפת.

התוספת התקציבית הצפויה כתוצאה מקידום החוק, נלקחה בחשבון לצורך התכנית התלת-שנתית לשנים 2025 עד 2027. ועל כן, התיקונים יקודמו במקביל להליך חקיקתו של התכנית המאזנת לשנת התקציב 2024.

לנוכח כל האמור, מוצע לאשר את טיוטת החוק ולבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק, וכן להתיר את הקריאה השנייה ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

כן מוצע להגדיל את ההטבה במס רכישה לה זכאים יזמים אשר פועלים בתחום ההתחדשות העירונית בפרויקטים הנבנים בפריפרייה, כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, כך ששיעור המס האפקטיבי אשר צפוי לחול עליהם יופחת בשיעור של 2% נוספים.

בנוסף, מוצע להקים צוות בראשות הכלכלן הראשי במשרד האוצר, במטרה לעודד הפשרה של קרקעות פנויות לבנייה למגורים ולעודד בנייה למגורים בישראל, להקים צוות לגיבוש המלצות חקיקה בנושא מס רכוש על מקרקעין לא בנויים, פרט לקרקע חקלאית ולקרקע המשמשת לחקלאות. הצוות יגיש המלצותיו לשר האוצר בתוך 100 יום ממועד קבלת ההחלטה.

סעיף 25: תקציב

לצורך יישום כלל הצעדים בהחלטה זו, יוקצה סך של 2 מיליארד ש"ח בשנת 2024 למטרות המפורטות בהחלטה, כפי שיכלל בתכנית המפורטת לשנת 2024. יישום החלטה זו כפוף לאישורו של חוק התקציב הנוסף לשנת 2024.

**השפעת ההצעה על מצבת כח אדם
אין.**

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

עמדת היועץ המשפטי של משרד האוצר תצורף במסגרת חוות הדעת לממשלה כחלק מהתכנית המאזנת לתקציב המדינה לשנת 2024.

מוגש על ידי שר האוצר

ועל ידי שר הבינוי והשיכון

כ"ג בשבט התשפ"ד

2 בפברואר 2024

נושא הצעת ההחלטה:

תכנית ממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדל"ן והבנייה למגורים.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה וכמפורט להלן:

סעיפים 1 עד 3

מוצע להגדיל את מכסות העובדים הזרים לענף הבניין. זאת, בשל הפסקת העסקת עובדים זרים פלסטינאים בישראל החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל", דבר שהביא להפחתה של עשרות אלפי עובדים בענף הבניין, ובהתאמה לפגיעה כלכלית משמעותית בענף הבניין בפרט ובתוצר בכלל. כך, מוצע להגדיל את מכסת העובדים הזרים בענף הבנייה לסך של 65,000. עם זאת, מוצע כי מכסה זו תופחת במקרה שבו ייכנסו מעל 20,000 עובדים פלסטיניים לענף הבניין, וכי בכל מקרה כאשר ימומש סך של 45,000 עובדים מהמכסה תתבצע בחינה משותפת לשר האוצר, שר השיכון, שר העבודה ושר הפנים לבחינת ההשפעות הכלכליות והחברתיות הנובעות מהיקף העובדים הזרים כאמור.

בנוסף, מוצע להרחיב את פעילות חברות הביצוע הזרות באמצעות פרסום קול קורא לשם הקמת מאגר נוסף של חברות הביצוע הקיימות, כאשר כל חברה תוכל להעסיק עד 1,600 עובדים זרים בישראל, ולא יותר מ- 10,000 עובדים לכלל החברות הנוספות.

עוד מוצע להקצות תקנים ותקציבים לצורך ביצוע סעיפים 1 ו- 2 להחלטה, לרבות לצורך צעדים שמטרתם הבטחת זכויות העובדים הזרים.

סעיף 4

מוצע לבחון שינוי נוהל תנאי היתר להעסקת עובדים זרים בענף הבניין כך שתופחת מכסת שעות ההעסקה המינימלית במסגרתה על תאגיד לשלם לעובד הזר מ- 236 שעות בחודש ל- 200 שעות בחודש, למשך שלושה חודשים.

סעיף 5

מוצע להנחות את השרה להגנת הסביבה, בתיאום עם שר הפנים, שר השיכון, שר העבודה ושר האוצר לבחון יצירת הסדרים שיאפשרו שעות פעילות ארוכות יותר באתרי בנייה לצורך ביצוע עבודות בנייה, תוך התחשבות בהשפעות הסביבתיות של עניין זה, וזאת לתקופה בה יש חוסר משמעותי של עובדים בענף.

סעיף 6

לצורך עידוד פעילות תיעוש ומיכון בענף הבנייה, מוצע להקצות סך של 19 מיליון ש"ח לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה שבמשרד הכלכלה. פרסום מסלולי המענקים ואופן יישומם יעשה על ידי הרשות האמורה

בהסכמת משרד הבינוי והשיכון.

סעיפים 7 עד 8

מוצע להנחות את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לפעול לגיבוש תכנית מענקים לעידוד תעסוקת ישראלים בענף הבנייה.

סעיף 9

מוצע להנחות כי משרד ממשלתי, יחידת סמך או רשות ממשלתית, המקדמים תכנית לדיור או תכנית לתשתית, יעבירו באופן דיגיטלי את המידע הנדרש משלב הייזום והאסטרטגיה אל אגם הנתונים הממשלתי לתכנון, בניה והקמת תשתיות, לצורך סנכרון ותיאומן עם תכניות אחרות לדיור או לתשתית, וזאת בהתאם להנחיות ולשלביות אשר יפורסמו בעניין זה באתר משרד ראש הממשלה.

סעיף 10

במסגרת סעיף 15 בפרק ט' בחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, תוקן חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – **חוק התכנון והבניה**), באופן שיאפשר למבקש היתר בנייה הכולל בנייה של 80 יחידות דיור לפחות להגיש את בקשתו או לבקש להעבירה, לפי העניין, למוסד רישוי ארצי, בתנאי שחלפו 8 חודשים מהמועד שבו נקלטה הבקשה ברשות הרישוי המקומית. תיקון זה יכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2024. מוצע להטיל על שר הפנים להפיץ תזכיר חקיקה שבמסגרתו יוצע לבטל את התנאי שלפיו העברת הבקשה להיתר למוסד רישוי ארצי יכולה להתבצע רק בחלוף 8 חודשים כאמור. עוד מוצע כי תזכיר החוק האמור יכלול תיקון סעיף 6ב(1)(1) בחוק התכנון והבניה על מנת לאפשר הגשת בקשה להיתר או להרשאה לרשות הרישוי של הות"ל לגבי קווי תשתית ומיזמי תשתית חיוניים ללא המתנה של התקופה הקבועה כאמור.

סעיף 11

מוצע לפנות לכנסת בבקשה לקדם את חקיקת סעיפים 61-62 להצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, אשר פוצלו מהצעת החוק האמורה. הסעיפים האמורים עוסקים בהסמכת ועדה מקומית ליתן הקלה של תוספת יחידת דיור ותוספת שטחי בניה לצורך כך, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, והכל בתנאים המפורטים בסעיפים האמורים.

סעיף 12

מוצע לרשום את הודעת החשב הכללי במשרד האוצר בדבר גיבוש מנגנון להורדת שיעור המכירה המוקדמת הנדרשת על ידי גורמים מממנים בפרויקטים לבינוי דירות מגורים על ידי מתן ערבות מדינה כנגד הסיכון הנובע מהפחתת דרישה כאמור.

סעיף 13

מוצע להגדיל את המענקים שמחלק משרד הפנים לרשויות המקומיות בשל היתרי בנייה למגורים שניתנים על ידיהן, ככל שמספר ההיתרים כאמור שנתנה רשות מקומית עמד על 500, לכל הפחות, בכל אחת מהשנים 2023 ו-2024. עוד מוצע להנחות את ראש הממשלה, שר הפנים ושר האוצר למנות את נציגיהם למועצת הקרן, בהתאם לסעיף 6 לחוק הרשויות המקומיות (הקרן להרחבת ההשקעה בתושב ולהגדלת היצע הדיור), התשפ"ג-2023.

בנוסף, מוצע להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, בהסכמת הממונה על התקציבים במשרד האוצר והחשב הכללי במשרד האוצר, לגבש הסכמי מסגרת חדשים עם רשויות מקומיות בדבר ייזום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית למגורים בשטח אותן רשויות בהיקפים נרחבים לשנים 2025-2024.

סעיף 14

מוצע להעמיק את סבסוד הפיתוח לבנייה רוויה הניתן לפי סעיף 4 להחלטה מס' 561 מיום 21 במאי 2023 (להלן – **החלטה 561**), שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון", ביחס ליישובים העירוניים שמתקיימים בהם אחד מהתנאים המיוחדים הנוספים כמפורט בהצעת ההחלטה. יצוין כי התנאים הנוספים המוצעים כתנאי לזכות בהעמקת הסבסוד באותם יישובים, הם מקצועיים בעיקרם, ונועדו להתמודד עם מצבים שבהם צפי השיווקיים המצטבר באותם יישובים גבוה, מכרזים לשיווק המקרקעין באותם יישובים נכשלו, או ששיפוע הקרקע הממוצע באתר מסוים באותו יישוב הוא מעל 20%.

עוד מוצע לקבוע כי סבסוד הוצאות הפיתוח שניתן לפי החלטה 561, לא יעלה על הפער בין הוצאות הפיתוח המלאות לבין המחיר הכולל שהמזיע הגיש על קרקע מפותחת, ובכל מקרה לא יותר מגובה הסבסוד במכרז. זאת על מנת להבטיח שלא יהיה סבסוד עודף, מעבר לנדרש לצורך הצלחתו של המכרז לשיווק הקרקע.

סעיף 15

נוכח מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 והאיום הביטחוני ארוך הטווח במהלכה של המערכה המלחמתית הנוכחית "חרבות ברזל", ובהמשך להחלטה מס' 975 מיום 18 באוקטובר 2023, שעניינה "תכנית פעולה לאומית לביצוע פינוי אוכלוסייה בגזרת הצפון (0-5 ק"מ מהגבול) וקליטתה – "מלחמת חרבות ברזל", חל שינוי משמעותי ומתמשך במצב הביטחוני של היישובים אשר בסמיכות לגבול לבנון וגבול סוריה. לאור המצב הביטחוני באזור זה, ובשל הציפיה כי למצב זה תהיה השפעה על הביקוש למגורים ביישובים אלה, מוצע לתקן את החלטה 561, כך שיישובים סמוכי גבול בטווח של עד 9 ק"מ מגבול לבנון או סוריה יכללו בקבוצה א1 באותה החלטה, כך שהטבות שניתנות לקבוצה זו לפי אותה החלטה יינתנו גם ליישובים אלו.

התיקון המוצע משקף את השינוי במצב הביטחוני במדינת ישראל ובא לדייק את מתן המענה ליישובים שעתידים להתקשות יותר בקליטת תושבים חדשים. השיקול המדיני-ביטחוני עולה בקנה אחד עם החוק, המתיר לממשלה לשקול את המצב הביטחוני באזור או ביישוב (ראו: סעיף 151(ב)(1) לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009). לצד השיקול הביטחוני, הגדרה זו מבטאת גם את

החשיבות האסטרטגית של התיישבות לאורך גבולות כאמור, והטווח שנקבע בה מבטא סמיכות לגבול ואת שיקולי פריסת התיישבות לאורך גבולות המדינה (ראו סעיף 151(ב)(3) לחוק האמור). יצוין כי הוראה דומה קיימת זה מכבר לגבי יישובים בעוטף עזה, ונראה שיש להחילה גם על יישובים סמוכי גבול בצפון הארץ.

סעיף 16

מוצע להנחות את יו"ר רשות מקרקעי ישראל להביא לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעה לתיקון קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כך שיקבע בהוראת שעה כי יידחה המועד של התשלום על הקרקע של יזמים שזכו במכרזים לשיווק קרקעות למגורים בבנייה רוויה. צעד זה מוצע בהמשך החלטות מועצת מקרקעי ישראל שאושרו במהלך שנת 2023, המאפשרות דחיית תשלומים במרחבי צפון, דרום וחיפה. במסגרת הצעה זו, תיקבע הוראת שעה למשך שלושה חודשים אשר תאפשר ליזמים בכלל מרחבי רשות מקרקעי ישראל להעביר את התשלומים על רכיב הקרקע והפיתוח בתוך 180 ימים ממועד הזכייה במכרז, וזאת במקום 90 ימים כקבוע בקובץ החלטות המועצה כיום. עוד מוצע לקבוע כי יו"ר המועצה יהיה רשאי בהסכמת אגף התקציבים והחשב הכללי להאריך את המועד האחרון, ביחס לכלל המכרזים כאמור, שטרם אושרה בהם העסקה, עד ליום 31 בדצמבר 2024 בשים לב לתנאי המימון הקיימים בשוק במועד ההחלטה.

סעיף 17

מוצע להטיל על שר האוצר, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון, לגבש ולהביא לאישור הממשלה או ועדת השרים לענייני דיור, בנייה ומקרקעין החלטה הקובעת קריטריונים לפיהם המדינה תהיה רשאית להתקשר בהסכמים עם רשויות מקומיות בהן כמות השווקים התוספתית תגדל באופן משמעותי, שיעור הגידול בשווקים בהן יעלה באופן משמעותי, ויש בהן צרכים משמעותיים וייחודיים לקידום פיתוח עירוני משלים לקליטת אלפי תושבים חדשים, במטרה לספק לרשויות המקומיות מעטפת להתפתחות העירונית המשמעותית בהן.

סעיף 18

מוצע להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לגבש מנגנוני סבסוד לפרויקטי התחדשות עירונית הנעדרים כדאיות כלכלית, בערים אשר בשל פגיעתם במלחמת חרבות ברזל ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהם כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה בהתאם, לפי העקרונות המפורטים בהצעת ההחלטה.

סעיפים 19 ו-20

כיום, בעל בנין לשכירות מוסדית פטור ממס ערך מוסף על עסקאותיו במסגרת פרויקט ההשכרה, ובהתאם אינו זכאי לקזז תשומות אשר הוציא במסגרת הפרויקט. מוצע להטיל על שר האוצר להפיץ תזכיר חוק לתיקוני חקיקה שיאפשרו לבעל בניין לשכירות מוסדית לנכות את מס התשומות הכלול בחשבונות העסקה שלו בתקופת הבנייה, לקבל פטור ממס ערך מוסף על עסקאות השכרת הדירות בפרויקט, ולקבוע שישולם מס ערך מוסף במועד מכירת הדירות. מוצע לקבוע את המתווה האמור כהוראת שעה עד סוף שנת 2027 בכדי לבחון את ההשלכות של התיקון. עוד מוצע כי תינתן לשר האוצר הסמכות להאריך את התקופה האמורה, באישור ועדת הכספים, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2031 (סיום הוראת השעה ביחס לבניין לשכירות מוסדית).

בנוסף, לצורך אכיפת תשלום המע"מ במכירת הדירות המושכרות למי שבוחר לנכות את מס התשומות בבניית הדירות כאמור, מוצע כי תזכיר החוק האמור יכלול תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן – **חוק מיסוי מקרקעין**), כך שניתן יהיה לוודא במועד מכירת הדירות כי נוכח מס תשומות בבנייתן.

סעיף 21

מוצע לפנות לכנסת לקדם את חקיקת הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 268), התשפ"ג-2023, אשר במסגרתה מוצע לבטל את הפטור מחובת דיווח לבעלי דירות מתחת לגובה התקרה להשכרה, ולבטל את הצמדת התקרה למדד.

סעיף 22

מוצע לאשר עקרונית את טיוטת חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון), התשפ"ד-2024, המצורפת להצעת ההחלטה וזאת במסגרת התכנית המאזנת לשנת 2024, כך שיתוקנו הוראות חוק מיסוי מקרקעין, באופן שמס הרכישה הגבוה (8% לפחות), אשר מוטל היום בהוראת שעה על רוכשי דירות להשקעה, יקבע כהוראת קבע. כמו כן, מוצע להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.

בנוסף, מוצע כי בהתאם לסעיף 81(ג) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת לקצר את תקופת ההנחה ולהקדים את הדיון בהצעת החוק. וכן מוצע, בהתאם לסעיף 88(ב) לתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להתיר את הקריאה השנייה בהצעת החוק ביום הנחתה על שולחן הכנסת.

סעיף 23

מוצע להטיל על שר האוצר לתקן את תקנה 2 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974 (להלן – **תקנות מיסוי מקרקעין**), כך שברכישה של זכות במקרקעין מדייר במסגרת עסקת התחדשות עירונית (פרויקט פינוי בינוי או התחדשות בניינית) הנמצא באזור פריפריאלי כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, יוחזר לרוכש מחצית ממס הרכישה ששילם, במקום שישית.

סעיף 24

מוצע להקים צוות לגיבוש המלצות חקיקה בנושא מס רכוש על מקרקעין לא בנייים, פרט לקרקע חקלאית ולקרקע המשמשת לחקלאות, בראשות הכלכלן הראשי במשרד האוצר ובהשתתפות מנהל רשות המיסים, הממונה על התקציבים, מנכ"ל משרד השיכון, היועצת המשפטית לממשלה, או מי מטעמם.

הצוות יבחן יישום מס רכוש בישראל במטרה לעודד הפשרה של קרקעות פנויות לבנייה למגורים ולעודד בנייה למגורים בישראל. המלצות הצוות יוגשו לשר האוצר בתוך 100 יום ממועד החלטה זו.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

לסעיפים 1 עד 3 -

ככלל, אוכלוסיית העובדים הזרים היא אוכלוסייה חלשה, אשר חשופה לפגיעה בזכויותיה, הן במדינת המקור (לרבות באמצעות גביית דמי תיווך אסורים) והן בישראל. בהחלטה זו מוצע להגדיל באופן משמעותי את מכסת העובדים הזרים, באופן שמגדיל את האוכלוסייה שעשויה להיפגע. לפיכך, מוצע במסגרת הצעת ההחלטה להקצות תקנים ותקציבים, בין היתר, לצרכי אכיפה כנגד הפרות זכויות עובדים זרים.

לסעיף 11 -

כפי שציינתי בחוות דעתי ביחס להחלטה מס' 189 מיום 24 בפברואר 2023, אשר נכללה בתכנית הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024, ואשר בהמשך לה נכללו סעיפים 61-62 בהצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, בעבר עלו מספר טענות בקשר לתיקון המוצע: האחת, כי ההצעה כוללת הקלה הסוטה מהליך תכנון רגיל; השנייה, היא פגיעה אפשרית במארג יחסי השיתוף בבית משותף כיון שההקלה המוצעת חלה על דירות שיכולות להיות רשומות כבית משותף, ועל פי המוצע כוחם של בעלי הדירות באסיפה הכללית יצטמצם בשל הגדלת מספר הדירות בבנין; השלישית, נוגעת לשיקולי צדק חלוקתי בשל כך שבעד ההקלה ישולם היטל השבחה רק בגובה של 34% מגובה ההשבחה, ובשל כך שכיוון שמדובר בהקלה אף אין אפשרות לתבוע לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

בחוות דעתי האמורה ציינתי כי הקשיים האמורים אינם עולים כדי מניעה משפטית לקדם את תיקוני החקיקה האמורים. ההצעה הונחה על שולחן הכנסת כחלק מהתכנית הכלכלית לשנים 2023 ו-2024 ופוצלה לאחר קריאה ראשונה. מוצע בהצעת ההחלטה לפנות לכנסת לקדם את חקיקת הצעת החוק האמורה.

לסעיף 16 -

כאמור, מוצע כי דחיית התשלומים על הקרקע במכרזים למגורים בבנייה רוויה תחול גם לגבי מכרזים אשר נסגרו קודם לכניסת החלטת המועצה לתוקף, כך שלגבי מכרזים בהם הוכרז זוכה ואושרה העסקה לאחר יום 6 בפברואר 2024 תחול הוראת השעה של דחיית התשלומים.

תכליתו של הסעיף היא לשמור על קצב התחלות הבנייה ולצמצם את הסיכוי לכישלון במכרזים בכלל המרחבים בארץ על ידי הקלת הוצאות המימון של היזמים.

באשר להחלת הוראת השעה גם על מכרזים שבהם נבחר זוכה קודם לכניסת ההחלטה לתוקף, אציין כי ככלל, תחולתן של החלטות מנהליות היא מעתה ולהבא, והן אינן חלות לגבי אירועים שהתרחשו בעבר. לכל אלה יש להוסיף כי בענייננו מדובר בשינוי תנאי מכרז לאחר שהסתיים ומתן הקלה לזוכים במכרז.

עם זאת, עניינה של ההחלטה הוא דחיית תשלומים על הקרקע לזוכים במכרזים, כך שמדובר בהחלטה מיטיבה ואין בה משום שלילה של זכות קיימת או פגיעה בהסתמכות באופן רטרואקטיבי (ראו למשל, ע"מ 2647/05 פז חברת

נפט בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, [פורסם בנבו] בפסקאות 11-9 (30.3.2007). בנוסף, ההחלטה חלה על כלל היזמים באופן רוחבי וכן כי תכלית ההחלטה של הקלה על היזמים והרצון להוביל להתאוששות שוק הנדל"ן חלה גם על יזמים שכבר זכו במכרזים.

לסעיף 17 -

כאמור, מוצע כי שר האוצר יגבש ויביא לאישור הממשלה החלטה בנושא הסכמים עם רשויות מקומיות בהן כמות השווקים התוספתית תגדל באופן משמעותי, שבמסגרתם המדינה תספק לרשויות המקומיות מעטפת להתפתחות העירונית. מאחר שמדובר בהסכמים הכוללים מתן מעטפת להתפתחות העירונית לרשויות מקומיות פרטניות מוצע כי תנאי לחתימה על הסכם כאמור היא קביעת קריטריונים בהחלטה ממשלה או בהחלטה של ועדת השרים לענייני דיוור, בנייה ומקרקעין, ועמידה בהם.

לסעיף 22 -

ההצדקה להוראת השעה הנוכחית היא שעלית מחירי הדירות בשוק הדירות הקיים, והסבר זה אינו מצדיק הפיכת ההסדר להוראת קבע. אך ישנן סיבות להחיל מס רכישה גבוה על משקיעים גם בדרך קבע, לרבות הטבות המס הניתנות להשכרה למגורים.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

עמדת היועצת המשפטית של המשרד להגנת הסביבה בנוגע לסעיף 5 – אין מניעה משפטית מקידום ההחלטה.

עמדת היועצת המשפטית של מנהל התכנון – אין מניעה משפטית מקידום ההחלטה.

עמדת היועצת המשפטית של משרד העבודה בנוגע לסעיפים שעניינם עובדים זרים – מאחר שלדעת הגורמים המקצועיים של משרד העבודה, אין בהצעה כדי להגביר את הפיקוח והאכיפה של הזכויות הסוציאליות של העובדים בענף ושל דיני הבטיחות בעבודה, הרי שיש קושי משפטי בהגדלת המכסות המוצעת.

בנוסף, יש בהצעה בנוגע להפחתת שעות העבודה בנוהל של מינהל האוכלוסין והאכיפה (מ- 236 ל- 200 שעות חודשיות) כדי להעלות חשש של ביצוע שעות לא מדווחות על ידי העובדים ותשלום שכר בהתאם, וזאת בשים לב כי לא בוצעה בחינה של השינוי המתבקש באופן הסוקר את הסיכון שעלול להיגרם כשתבוצע ההפחתה. מימושו של החשש כאמור, יקשה עוד יותר על אכיפת זכויות העובדים באתרי העבודה. לכן הבחינה שתיעשה על ידי רשות האוכלוסין וההגירה צריכה לקחת בחשבון אפשרויות אחרות ולא רק המוצעת על ידי הצעת ההחלטה.

עמדת היועץ המשפטי של משרד החוץ בנוגע לסעיפים שעניינם עובדים זרים – אין מניעה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של רשות האוכלוסין וההגירה בנוגע לסעיפים שעניינם עובדים זרים – אין מניעה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של משרד הפנים בנוגע לסעיף 13(א) עד (ג) – טרם הועברה עמדה עד להגשת הצעת ההחלטה

למזכירות הממשלה.

עמדת היועצת המשפטית של משרד ראש הממשלה – טרם הועברה עמדה עד להגשת הצעת החלטה למזכירות הממשלה.

עמדת היועצת המשפטית של רשות מקרקעי ישראל – אין מניעה משפטית.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

בכפוף לכל האמור לעיל, אין מניעה משפטית לקבלת החלטת הממשלה. חוות הדעת מוגשת על דעת היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון.



חתימה

היועץ המשפטי של משרד האוצר

תפקיד

אסי מסינג

שם