

## תוכנית למתן מענקים וסבסוד פיתוח לזכאים לרכישת דירות חדשות בבניה רוויה ובבניה עצמית רוויה

### הצעה להחלטה

#### **מחליטים,**

1. לאשר מתן מענקים וסבסוד הוצאות פיתוח לזכאי משרד הבינוי והשיכון הרוכשים דירה חדשה בבניה רוויה ובבניה עצמית רוויה ביישובים המפורטים להלן, בסכומים ובתנאים אלה:

א. מענק מותנה בסך 60,000 ₪ אשר יינתן לזכאי משרד הבינוי והשיכון. מענק זה יינתן לרכישת דירה חדשה מיזם או מקבלן בבניה רוויה ולבנייה עצמית רוויה, הן במיזם הנבנה על מקרקעי ישראל והן במיזם הנבנה על קרקע בבעלות פרטית. המענק מותנה בהחזקה בזכויות בדירה במשך 10 שנים ממועד קבלת החזקה בדירה נשוא המענק או בדירה חליפית, הכל על-פי כללי המשרד שייקבעו בהסכמה עם משרד האוצר.

לא תינתן אפשרות לצרף זכויות לרכישת דירה על ידי זכאים שונים.

ב. תוספת של סבסוד הוצאות פיתוח, בנוסף לסבסוד הוצאות הפיתוח הניתן בחלק מהיישובים במסגרת החלטות ממשלה קודמות התקפות למועד קבלת החלטה זו בשיעור של 50% (או שיתקבלו בעתיד בעניין זה), וסבסוד הוצאות פיתוח ביישובים שלא נכללים בהחלטות ממשלה כאמור (להלן: **"תוספת הסבסוד"**), בשיעור המפורט כדלקמן, וזאת בגין רכישת דירה חדשה בבניה רוויה ובבנייה עצמית רוויה, הנבנית על קרקע המשווקת ומפותחת על ידי המדינה בלבד:

1. סך של עד 25% מאומדן הוצאות הפיתוח לדירה, במקרה בו אומדן הפיתוח הממוצע לדירה במיזם אינו עולה על 100,000 ₪.

2. סך של עד 35% מאומדן הוצאות הפיתוח לדירה, במקרה בו אומדן הפיתוח הממוצע לדירה במיזם עולה על 100,000 ₪.

תוספת הסבסוד תוחזר למוכר הדירה בהתאם למספר הדירות במיזם אשר נמכרו לזכאי משרד הבינוי והשיכון, בכפוף להוכחת המוכר כי הדירות נמכרו לזכאי משרד הבינוי והשיכון, הכל על-פי כללי המשרד, ובכפוף להוצאת טופסי 4 לדירות שנמכרו לזכאים תוך פרק זמן שייקבע בכללי משרד הבינוי והשיכון בהסכמת משרד האוצר.

2. התוכנית תופעל החל מיום קבלת החלטה זו.

לקראת אישור התקציב לשנת 2013 ידונו משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר בדבר השפעות התוכנית.

3. רשימת היישובים בהם חלה תוכנית זו:

אופקים	טבריה	* מגדל העמק	נצרת	ערד
* בועיינה-נוג'ידאת	ירוחם	מעלות תרשיחא	נצרת עלית	צפת
בית שאן	* כפר מנדא	מצפה רמון	נתיבות	קריית שמונה
דימונה	כרמיאל	* נהריה	סחי'נין	שדרות
חצור הגלילית	* מג'ד אל-כרום	* נחף	עכו	שלומי

\* היישובים שאינם כלולים עד היום ברשימת היישובים בהם ניתן סבסוד הוצאות פיתוח בשיעור של 50% בתכניות לסבסוד על-פי החלטות ממשלה קודמות התקפות למועד החלטה זו.

5. רשימת היישובים בהם חלה התוכנית נקבעה על בסיס אמות מידה חלופיות כמפורט בסעיפים 1 ו-2 להלן:

1. יישובים העומדים בשלושת התנאים שלהלן במצטבר -

א. יישובים הכלולים בקבוצת היישובים המסווגת כאזור עדיפות לאומית א' במסגרת מתן הטבות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, אשר נקבעה על בסיס אמות מידה הכלולות בהצעת המשרד לקביעת אזורי עדיפות לאומית במסגרת יישום החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.2009, והן אלה: אשכול חברתי-כלכלי, מדד פריפריאליות ושיעור הגירה שלילית.

ב. יישובים הכלולים בקבוצת היישובים המסווגת כאזור עדיפות לאומית במסגרת סבסוד פיתוח כללי, אשר נקבעה על בסיס אמות מידה הכלולות בהצעת המשרד לקביעת אזורי עדיפות לאומית במסגרת יישום החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.2009, והן אלה: אשכול חברתי-כלכלי, שיעור גידול האוכלוסייה וערכי הקרקע.

ג. יישובים בהם פוטנציאל היצע הדירות החדשות בבנייה רוויה עולה על 250 יח"ד. לעניין זה, היצע הדירות כולל מיזמים ששווקו וטרם נמכרו ו/או מיזמים בהליכי שיווק ו/או תב"עות מאושרות שטרם הוחל בהליך שיווק הקרקע.

2. יישובי הכלולים ברשימת יישובי קו עימות בצפון בהתאם להחלטת הממשלה מס' 207 מיום 13.4.2003, ולגביהם קיימת תב"ע מאושרת הכוללת, בין היתר, היצע דירות חדשות בבנייה רוויה.

6. יישובים באזור יהודה ושומרון יבחנו בנפרד, בשים לב להליכי השיווק באזור זה לאור ההשפעה האפשרית של מתן ההטבות על מחירי הדירות.

7. שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מוסמכים להוסיף לרשימת היישובים שבהחלטה זו יישובים נוספים, על פי אמות מידה שיקבעו.

## דברי הסבר

### רקע כללי

על רקע עליית מחירי הדירות בשנים האחרונות החריפה מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה, ובראשם חסרי הדיור שהם זכאי משרד הבינוי והשיכון. במסגרת הצעדים השונים והמגוונים בהם נוקטת הממשלה לטיפול בתחום הדיור, יש לטפל באופן פרטני במצוקתם של חסרי הדירה ביישובי הפריפריה וכן לעודד רכישת דירות באזורים אלה על ידי חסרי דירה מאזורים אחרים בארץ.

מטרת התוכנית המוצעת היא עידוד רכישת דירות בפריפריה על ידי מתן הטבות כספיות, תוך קביעת תנאים למניעת חשש של עליית מחירים בעקבות מתן הטבות אלה. התוכנית כוללת יישובים באזורי עדיפות לאומית אשר בהם קיים היצע דירות חדשות בהיקף משמעותי ואשר עומדים באמות מידה חברתיות וכלכליות מתאימות וכן יישובי קו עימות בצפון (על-פי החלטת ממשלה 207 מיום 13.4.2003), אשר ישנה חשיבות רבה לחזקם.

התוכנית כוללת שני סוגי הטבות, אשר שווין הכולל מגיע לכ- 100 אלף ₪ ליחיד ואף עשוי להגיע ליותר:

האחד - מענק מותנה בסך 60,000 ₪ אשר יינתן לחסרי דירה זכאי משרד הבינוי והשיכון. מענק זה יינתן לרכישת דירה חדשה בבניה רוויה או לבנייה עצמית רוויה, הן במיזם הנבנה על מקרקעי ישראל והן במיזם הנבנה על קרקע בבעלות פרטית. המענק מותנה בהחזקת הזכויות בדירה או בדירה חליפית ביישוב הנכלל בתוכנית המוצעת, למשך 10 שנים, כאשר בכל שנה תפחת הקרן ב- 1/10, והכל על-פי כללי המשרד.

מענק מותנה הוא בפועל הלוואה בריבית של 2% לתקופה של 10 שנה, שלא עומדת לפירעון כל עוד הזכאי מחזיק בדירה בגינה ניתן המענק. בתום כל שנה ממועד מתן המענק המותנה, נמחק חלק 1/10 מקרן ההלוואה המקורית. הזכאי יכול לגרור את ההלוואה לדירה חליפית על-פי כללי המשרד. במקרים בהם הזכאי ימכור את הדירה שרכש באמצעות המענק ולא ירכוש דירה חליפית כאמור, יהא עליו להחזיר את יתרת ההלוואה כשהיא נושאת ריבית והצמדה.

המענקים בבנייה עצמית רוויה יינתנו רק במידה שהבעלות על הדירה תירשם על שם הזכאי.

השני - סבסוד הוצאות פיתוח כדלקמן: כיום בחלק מן היישובים שבתוכנית המוצעת ניתן סבסוד הוצאות הפיתוח בשיעור של 50%. בחלק אחר מהיישובים (המסומנים בכוכבית בהחלטה) לא ניתן סבסוד הוצאות פיתוח כלל. מוצע במסגרת החלטה זו להעניק סבסוד נוסף על הקיים לגבי היישובים שנהנים מסבסוד של 50% וכן להעניק סבסוד ראשון ליישובים שאינם מקבלים סבסוד כלל בשיעור של עד 25% ועד 35% בהתאם לאומדן הפיתוח.

תוספת לסבסוד או מתן הסבסוד כאמור לעיל בסך 25% או 35% על-פי העניין, יוחזרו למוכר הדירה בהתאם למספר הדירות במיזם אשר נמכרו לחסרי דירה זכאי משרד הבינוי והשיכון בכפוף להוכחת המוכר כי הדירות נמכרו לזכאי משרד הבינוי והשיכון, הכל על-פי כללי המשרד, ובין היתר, המצאת הסכם מכר, בצרוף תעודות זכאות של הרוכשים שהם זכאי משרד הבינוי והשיכון.

### נתונים תומכי החלטה ומידע מחקרי -

ביישובים שנבחרו קיימת בשלוש השנים האחרונות, הגירה שלילית ממוצעת של למעלה מ- 1% בשנה. כמו כן, משנת 2002 ועד שנת 2010 ישנה ירידה של כ- 50% בהתחלות בנייה ביישובים אלה. בעקבות ביטול המענקים בשנת 2003, מספר זכאי משרד הבינוי והשיכון שרכשו דירה ביישובי עדיפות לאומית קטן ביותר מ-65%.

### היבטים ביצועיים -

מצורף נספח היבטים ביצועיים.

### השפעות אפשריות להחלטה (כלכלה, חברה, סביבה וממשל) -

עידוד הגירה לאזורי הפריפריה ועידוד הישארות אוכלוסיה באזורים אלה, תוך נקיטת צעדים למניעת עליית מחירים בלתי מבוקרת. עידוד בניה רוויה. סיוע לחסרי דירה לרכוש דירת מגורים. הגדלת היצע הדירות בארץ לאור עידוד הבנייה ביישובי הפריפריה. הענקת יתרון כלכלי לחסרי הדירה על פני רוכשי דירות להשקעה.

### עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם -

שר האוצר נתן אישורו לנוסח הצעת ההחלטה.

### חלופות להצעת ההחלטה -

אין

### הזיקה שבין ההצעה לבין יעדי הממשלה -

ההצעה באה לקדם יעדים אלה: קידום וחיווק הפריפריה וכן צמצום פערים חברתיים.

### החלטות קודמות של הממשלה בנושא -

החלטה מס' 1060 מיום 13.12.2009.  
החלטות ממשלה מס' 378 מיום 13.8.2006  
החלטות ממשלה מס' 1539 מיום 21.3.2010  
החלטות ממשלה מס' 2469 מיום 15.8.2004  
החלטות הממשלה מס' 207 מיום 13.4.2003  
החלטות ממשלה מס' 138 מיום 15.4.2003

מוגש על-ידי שר הבינוי והשיכון

כ"ח באייר התשע"א  
1 ביוני 2011

## עמדת היועץ המשפטי של המשרד יחס ההצעה

### נושא ההצעה להחלטה:

ותוכנית למתן מענקים וסבסוד פיתוח לזכאים.

### תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

על רקע עליית מחירי הדירות בשנים האחרונות החריפה מצוקת הדיור של רבים מתושבי המדינה, ובראשם חסרי הדיור שהם זכאי משרד הבינוי והשיכון. במסגרת הצעדים השונים והמגוונים בהם נוקטת הממשלה לטיפול בתחום הדיור, יש לטפל באופן פרטני במצוקתם של חסרי הדירה ביישובי הפריפריה וכן לעודד רכישת דירות באזורים אלה על ידי חסרי דירה מאזורים אחרים בארץ. מטרת התוכנית המוצעת היא עידוד רכישת הדירות בפריפריה, ועידוד בנייה רוויה על ידי מתן הטבות כספיות.

מוצע לאשר מתן מענקים וסבסוד הוצאות פיתוח לזכאי משרד הבינוי והשיכון הרוכשים דירה חדשה בבניה רוויה ביישובים המפורטים להלן, בסכומים אלה:

מענק מותנה בסך 60,000 ₪ אשר יינתן לזכאי משרד הבינוי והשיכון. מענק זה יינתן לרכישת דירה חדשה בבניה רוויה, הן במיזם הנבנה על מקרקעי ישראל והן במיזם הנבנה על קרקע בבעלות אחרת.

תוספת של סבסוד הוצאות פיתוח, בנוסף לסבסוד הוצאות הפיתוח הניתן בחלק מהיישובים במסגרת החלטות ממשלה קודמות התקפות למועד קבלת החלטה זו בשיעור של 50% (או שיתקבלו בעתיד בעניין זה), וסבסוד הוצאות פיתוח ביישובים שלא נכללים בהחלטות ממשלה כאמור (להלן: "תוספת הסבסוד"), בשיעור המפורט כדלקמן, וזאת בגין רכישת דירה חדשה בבניה רוויה ובבנייה עצמית רוויה, הנבנית על קרקע המשווקת ומפותחת על ידי המדינה בלבד:

1. סך של עד 25% מאומדן הוצאות הפיתוח לדירה, במקרה בו אומדן הפיתוח הממוצע לדירה במיזם אינו עולה על 100,000 ₪.
2. סך של עד 35% מאומדן הוצאות הפיתוח לדירה, במקרה בו אומדן הפיתוח הממוצע לדירה במיזם עולה על 100,000 ₪.

הרשימה מוללת 25 יישובים, שנקבעו על בסיס אמות מידה חלופיות כמפורט בסעיפים 1 ו-2 להלן:

1. יישובים העומדים בשלושת התנאים שלהלן במצטבר -

א. יישובים הכלולים בקבוצת היישובים המסווגת כאזור עדיפות לאומית א' במסגרת מתן הטבות לזכאי משרד הבינוי והשיכון, אשר נקבעה על בסיס אמות מידה הכלולות בהצעת המשרד לקביעת אזורי עדיפות לאומית במסגרת יישום החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.2009, והן אלה: אשכול חברתי – כלכלי, דירוג חברתי – כלכלי של הישוב המסוים, מדד פריפריאליות ושיעור הגירה שלילית.

ב. יישובים הכלולים בקבוצת היישובים המסווגת כאזור עדיפות לאומית במסגרת סבסוד פיתוח כללי, אשר נקבעה על בסיס אמות מידה הכלולות בהצעת המשרד לקביעת אזורי עדיפות לאומית במסגרת יישום החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.2009, והן אלה: אשכול חברתי – כלכלי, שיעור גידול האוכלוסיה וערכי הקרקע.

ג. יישובים בהם פוטנציאל היצע הדירות החדשות בבניה רוויה עולה על 250 יח"ד. לעניין זה, היצע הדירות כולל מיזמים ששוקו וטרם נמכרו ו/או מיזמים בהליכי שיווק ו/או תב"עות מאושרות שטרם הוחל בהליך שיווק הקרקע.

2. יישובים הכלולים ברשימת יישובי קו עימות בצפון בהתאם להחלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.4.2003 ולגביהם קיימת תב"ע מאושרת הכוללת, בין היתר, היצע דירות חדשות בבנייה רוויה.

יישובים באזור יהודה ושומרון יבחנו בנפרד, בשים לב להליכי השיווק באזור זה ולהשפעה האפשרית של מתן ההטבות על מחירי הדירות.

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מוסמכים להוסיף לרשימת היישובים שבהחלטה זו יישובים נוספים, על פי אמות מידה שיקבעו.

התוכנית תופעל החל מיום קבלת החלטה זו.

לקראת אישור התקציב לשנת 2013 ידונו משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר בדבר השפעות התוכנית.

**היבטים משפטיים, ככל שישנם :**

אמות המידה לקביעת רשימת היישובים הנכללים בתוכנית נקבעו על בסיס אמות המידה הכלולות בהצעת המשרד לקביעת אזורי עדיפות לאומית במסגרת יישום החלטת הממשלה מס' 1060 מיום 13.12.2009. על פי סעיף 5 לאותה החלטת ממשלה, השר הנוגע בדבר רשאי לקבוע אמות מידה בתחום הדיור והפיתוח העירוני, על פי שיקולים מקצועיים, לעניין הטבות

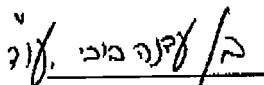
ותמריצים ליישובים הנכללים במפת אזורי העדיפות הלאומית. משרד הבינוי והשיכון ערך מיון של קבוצות יישובים, על פי שיקולים מקצועיים, במסגרת פעולותיו ליישום סעיף 5 להחלטה האמורה. התוכנית המוצעת אינה מחליפה את קביעת היישובים הנדרשת על פי החלטת הממשלה בעניין אזורי עדיפות לאומית, אלא עושה שימוש מושכל באמות המידה שנקבעו באותה מסגרת, בקביעת רשימת היישובים הנכללים בתוכנית המוצעת.

נוסף על האמור לעיל, מוצע לכלול בתוכנית את יישובי קו עימות צפון בהם קיים היצע דירות חדשות בבניה רוויה. ביישובים העונים על אמת מידה זו, לא חלות יתר המגבלות החלות בקבוצת המשנה דלעיל. אמת המידה של קו אימות הצפון, הוכרה כרלוונטית בהחלטת הממשלה מס' 1060 האמורה. כמו כן, קיימות החלטות ממשלה קודמות ביחס להטבות ביישובי קו עימות צפון. כמו החלטה מס' 207 מיום 13.4.2003. אמת המידה של קו אימות צפון רלבנטית בהקשר של ההחלטה הנדונה לצורך עידוד בניה בפריפריה.

החלטות הממשלה מס' 2469 מיום 15.8.2004, מס' 378 מיום 13.8.2006, ומס' 1539 מיום 21.3.2010, קובעות מתן סבסוד הוצאות פיתוח ביישובים שונים, בשיעור של 50%. התוכנית המוצעת אינה גורעת או משנה החלטות אלה, אלא מבקשת להוסיף סבסוד פיתוח נוסף וזאת רק בחלק מהיישובים הכלולים בהחלטות הממשלה האמורות, כחלק מההטבות המהוות יחדיו, כמקשה אחת, את התוכנית המוצעת. התוכנית מתמקדת בדירות בבניה רוויה, לאור מטרותיה וקהל היעד אליו היא מופנית. אין קשיים משפטיים בהצעה האמורה.

**עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:**  
טרם נתקבלה עמדת היועצים המשפטיים האחרים.

**עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:**  
אין מניעה לאשר את ההצעה.



עו"ד ציפי בירן  
היועצת המשפטית  
משרד הבינוי והשיכון

# היבטים ביצועיים

נספח זה יצורף להצעות החלטה שבהן מרכיבים ביצועיים, מרכיבים של הנעת תהליכי עבודה או מרכיבים של שינוי באופן עבודת הממשלה

מטרות ועדים	מטרת ההחלטה:	סיוע לחסרי הדירה לרכוש דירה בישובי הפריפריה עידוד ההתיישבות וההגירה לאזורים אלה עידוד בנייה רוויה
	יעדי ההחלטה:	מתן מענקים וסבסוד הוצאות פיתוח לזכאי משרד הבינוי והשיכון הרוכשים דירה חדשה בבניה רוויה ביישובים העומדים באמות מידה שנקבעו.

תקציב	עלות תקציבית כוללת:				
	(לרבות הרשאה להתחייב או הפחתה של הכנסה,				
	2015	2014	2013	2012	2011

סיווג ההחלטה	תחום פעולה מרכזי:	חוץ וביטחון ישראל והעם היהודי אכיפת חוק	חברה וכלכלה תשתיות וסביבה תרבות, סמלים וטקסים	נושאים אזרחיים המגזר הציבורי אחר
	סיווג ראשי: (יש לבחור סיווג אחד)	החלטה ביצועית החלטה הצהרתית מתן אישור פורמאלי	החלטה להנעת תהליך החלטה על מינוי שינוי החלטות קודמות	אופן עבודת הממשלה חקיקה ממשלתית אחר
	סיווגי משנה: (ניתן לבחור יותר מסיווג אחד)	החלטה ביצועית החלטה הצהרתית מתן אישור פורמאלי	החלטה להנעת תהליך החלטה על מינוי שינוי החלטות קודמות	אופן עבודת הממשלה חקיקה ממשלתית אחר



## היבטים ביצועיים

### שלבי התארגנות:

#### פעולות נדרשות

מועד השלמה	גורם ביצוע אחראי
תחילת הפעלת התכנית	מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
תשתית ארגונית להפעלת התוכנית (מול הבנקים/משרד האוצר ופנים משרדית)	
הגורם האחראי/המדווח הוא בעל תפקיד <u>אחד</u> בלבד, שקבע השר, בדרג מנכ"ל, ראש יחידת סמך, בעל סמכות על פי חוק או גורם אחר אשר הממשלה הסמיכה אותו לממש את ההחלטה או חלקים ממנה, וממנו יידרש דיווח על השלמת הפעולה בעתיד.	

### מדדי תפוקה ותוצאה:

#### תפוקות ההחלטה

ערך נוכחי	מועד (חודש ושנה)	יעד במועד	גורם אחראי/מדווח
-----------	------------------	-----------	------------------

#### תוצאות ההחלטה

ערך נוכחי	מועד (חודש ושנה)	יעד במועד	גורם אחראי/מדווח
-----------	------------------	-----------	------------------

מדדי תפוקה ותוצאה נדרשים בהחלטות ביצועיות אשר ההוצאה הכספית הכוללת בהן עולה על 30 מליון ש"ח; הגורם האחראי/המדווח הוא בעל תפקיד אחד בלבד, שקבע השר, בדרג מנכ"ל, ראש יחידת סמך, בעל סמכות על פי חוק או גורם אחר אשר הממשלה הסמיכה אותו לממש את ההחלטה או חלקים ממנה, וממנו יידרש דיווח על העמידה במדד בעתיד.

### מועדי דיווח לממשלה על תפוקות ותוצאות:

דיווח ראשון

דיווח שני

### מחקר הערכה:

- ☐ יישום התוכנית ילווה במחקר הערכה על תוצאותיה והשלכותיה
- ☐ יישום התוכנית לא ילווה במחקר הערכה על תוצאותיה והשלכותיה

## היבטים תקציביים

☐ להחלטה אין עלות תקציבית ישירה.

☐ להחלטה יש עלות תקציבית כמפורט להלן:

סכום (במלש"ח)					המשרד	
2015	2014	2013	2012	2011		
		לפי ביצוע בפועל			משרד האוצר	מקורות
					משרד הבינוי והשיכון	שימושים
					סה"כ הפחתה בהכנסות המדינה (במלש"ח):	
					עלות תקציבית כוללת (במלש"ח):	
					מתוכה: הרשאות להתחייב (במלש"ח):	

☐ בנוסף לכתוב לעיל, להחלטה יוקצו בהסכמת שר האוצר תקנות תקציביות ייעודיות כדלהלן:

[illegible]