

הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי

לדיוור

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס ,

בהמשך להחלטות הממשלה מס' 301(דר/2) מיום 30.5.2013, שעניינה "פרויקט לאומי לדיוור" ומס' 770(דר/31) מיום 9.10.2013 שעניינה "הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיוור" –

כי ליישום הפרויקט הלאומי לדיוור, יש צורך מיידי בהקמת חברה ממשלתית, בהתאם לחוק החברות הממשלתיות (להלן – החוק), התשל"ה-1975, בבעלות מלאה של המדינה, לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיוור, (להלן – החברה). החברה תהווה זרוע ביצוע של הממשלה לעניין תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיוור, והכל בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל, והכל כמפורט להלן:

1. שם החברה

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיוור להשכרה בע"מ או או אם שם זה לא יאושר על ידי רשם החברות - שם דומה שיאושר על ידו.

2. מטרות החברה

- 2.1. איתור של מתחמי קרקע לפיתוח (בסעיף זה – המתחמים).
- 2.2. קידום תכנון סטטוטורי במתחמים, לרבות במסגרת הליך תכנוני ייעודי, ככל שיקבע בחקיקה, ואישור תכנון זה במוסד תכנון.
- 2.3. ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמים.
- 2.4. ניהול הפיתוח של המתחמים, לרבות בקרה על גופי הפיתוח.
- 2.5. ניהול שיווק המתחמים במכרזי קרקע, במתכונת דיור להשכרה.
- 2.6. הפעלת מנגנוני פיקוח ובקרה על הזוכים במכרזי שיווק של מתחמים המיועדים לדיוור להשכרה.

3. מבנה ההון של החברה

- 3.1. ההון הרשום של החברה במועד הקמתה יהיה 1,000 ₪ מחולק ל-1,000 מניות רגילות בערך נקוב של 1 ₪ כל אחת.
- 3.2. ההון המונפק של החברה במועד הקמתה יהיה 1,000 ₪ מורכב ממניות רגילות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת.

3.3. הזכויות הנלוות למניות: כל המניות תהיינה שוות בזכויותיהן ותהיינה בעלות זכויות להצבעה באסיפה הכללית, מינוי דירקטורים ובלבד שהדירקטורים בחברה יתמנו כקבוע בסעיף 6 להלן, זכות לקבלת דיבידנד וזכות לקבלת יתרת נכסי החברה בפירוק.

4. תקנון החברה

תקנון ההתאגדות של החברה יהיה תואם את הוראות חוק החברות, התשנ"ט - 1999 והחוק, יכלול את ההוראות הכלולות בהחלטה זו ויאושר בידי רשות החברות הממשלתיות לפני רישום החברה.

5. מקורות המימון של החברה

המקורות לפעילות השוטפת של החברה יהיו מתקציב המדינה. התקציב התפעולי השוטף של החברה יעמוד על סך של 8 מיליוני ₪ לשנה ועם הקמתה תתקצב לשנתיים מראש. ההון העצמי של החברה, לטובת קידום תכנון פרויקטים יעמוד על 20 מלש"ח לכל שנה בשנתיים הראשונות.

6. דירקטוריון החברה

- דירקטוריון החברה לא יפחת מ- 4 ולא יעלה על 9 דירקטורים, כדלקמן:
- 6.1. ששה עובדי מדינה: שלושה עובדי משרד האוצר, עובד במטה רשות מקרקעי ישראל, עובד משרד הבינוי והשיכון ועובד במנהל התכנון במשרד הפנים.
 - 6.2. שלושה נציגי ציבור ובהם מתכנן ערים בעל 5 שנות ניסיון, ומהנדס אזרח/מנהל פרויקט בתחום עבודות התשתית, בעל 7 שנות ניסיון.
 - 6.3. הממשלה רושמת לפנייה את הודעת שר האוצר כי בכוונתו למנות כדירקטורים ראשונים מטעם המדינה, בכפוף לאישור הוועדה לבדיקת מינויים, שני עובדי מדינה מטעם משרד האוצר.
 - 6.4. שר הבינוי והשיכון, שר הפנים ורשות מקרקעי ישראל יעבירו את פרטי המועמדים לדירקטורים מטעםם ללשכת שר האוצר לצורך הסדרת מינויים, תוך שבעה ימים ממועד החלטה זו.
 - 6.5.

7. השר האחראי

שר האוצר.

8. אופי החברה

החברה תהיה חברה פרטית מוגבלת במניות. המדינה תהיה בעלת מניות יחידה בחברה.

9. להטיל על צוות המנכ"לים, כמשמעותו בסעיף 3ד(א) לתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג-1993 (להלן - התקנות), לבחון את עמידת החברה בתנאים המפורטים בסעיף 3ד(ב)(1)(א) לתקנות, ולקבל החלטה בעניין בתוך 30 יום.

10. התקבלה החלטה בדבר עמידת החברה בתנאים כאמור בסעיף 1 לעיל - להטיל על שר האוצר לפעול לעיגון העקרונות המפורטים בהחלטה זו בהסכם מסגרת שיחתם עם החברה, בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

11. להטיל על שר האוצר לפעול למתן הסמכויות הנדרשות לחברה לפי החלטה זו בהתאם לחוק נכסי המדינה, התשי"א-1951.

12. החברה תבצע את מירב מטרותיה באמצעות גורמי חוץ עמם תתקשר לפי כל דין.

13. הממשלה רושמת לפנייה כי עד להקמת מוסדות החברה תקבל החברה שירותים מקצועיים מחברת ענבל.

14. הממשלה רושמת לפנייה את הודעת שר האוצר כי בטרם סיום פעולות הערכות החברה לביצוע מטרותיה, המלצות הוות הבין במשרדי בהתאם להחלטת ממשלה 301, יובאו לאישור ועדת שרים לענייני דיור.

דברי הסבר

רקע כללי

בהתאם להחלטת ממשלה 301 (דר/2) מיום 30.05.2013, בעניין הפרויקט הלאומי לדירור, הוקם צוות בינמשרדי לגיבוש תכנית ממשלתית להרחבת היצע הדירות באמצעות בניית דירות להשכרה, לרבות השכרה במחיר מפוקח (הפרויקט הלאומי לדירור). בהחלטת הממשלה הונחה הצוות לבחון את העקרונות הבאים:

- א. הצורך בהוספה של שטחים זמינים לתכנון ולמימוש הפרויקט הלאומי לדירור, ושיעור ההוספה הנדרשת, בהתייחס למלאי התכנון הקיים.
 - ב. קביעת הליך תכנוני ייחודי לתכנון הדירות, בלוחות זמנים קצרים ביותר ובהתייחס להליכים התכנוניים הקיימים.
 - ג. הקמת הדירות תתבסס על מודל כלכלי שיבטיח תשואה נאותה ליוזם.
 - ד. שיעור דירות לשכירות במחיר מפוקח בכל בניין, תוך קביעה בחקיקה של מנגנוני הגנה משפטיים שיבטיחו, בין היתר, כי הייעוד להשכרה יישמר וכי ההטבה במחיר השכירות תגיע לזכאים להם. אפשר שהמנגנון יכלול רישום הערות במרשם המקרקעין, הטלת עיצומים כספיים וקביעת הוראות לשמירה על הייעוד שייקבע בתכנית.
 - ה. במסגרת התכנית האמורה, ייקבע שיעור מסוים ומהותי של דירות, לרבות דירות לשכירות במחיר מפוקח, אשר יתוכננו ויוקמו בפריפריה.
 - ו. מתן ההנחה ממחיר השוק בדירות להשכרה במחיר מפוקח ומנגנוני פיקוח שיופעלו במיקור חוץ.
 - ז. הוספת כלים משפטיים שיאפשרו פינוי מהיר של דייר המפר את חוזה השכירות הפרה מהותית כפי שייקבע על ידי הצוות.
 - ח. התכנית תבטיח את איכות הבנייה והניהול של הנכסים שיוצעו להשכרה.
- בהמשך לעבודת הצוות בהתאם לעקרונות המפורטים, נדרש גוף יישום אשר יתמקד בקידום מכרזים להקמת דיור שעיקרו להשכרה, לרבות הליכי איתור הקרקע, תכנונה, שיווקה ליוזמים, ביצוע עבודות הפיתוח וכן פיקוח ובקרה על היזמים לאחר הקמת המבנים.

בהתאם לכך ובהמשך להחלטת קבינט הדיור דר/31 מיום ה-29.09.2013, ליישום הפרויקט הלאומי לדירור, יש צורך מידי בהקמת חברה ממשלתית, בהתאם לחוק החברות הממשלתיות (להלן – החוק), התשל"ה-1975, אשר תהווה זרוע ביצוע של הממשלה לעניין תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדירור, ולרכז בידיה את הסמכויות הנדרשות לקידום מהיר של הפרויקטים, תוך מיקודה במטרה זו בלבד ומתן אפשרות בידיה לעבודה עצמאית ככל הניתן.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

הקמת גוף יישום כמוצק, אשר יתמקד בקידום מכרזים להקמת דיור שעיקרו להשכרה, לרבות הליכי איתור הקרקע, תכנונה, שיווקה ליוזמים, ביצוע עבודות הפיתוח וכן פיקוח ובקרה על היזמים לאחר הקמת המבנים, תקנה לממשלה זרוע ביצוע בתחום הדיור להשכרה

לקידום מדיניותה בתחום זה, במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור ובהתאם להחלטות ועדת השרים לענייני דיור.

תקציב

תקציב תפעולי שוטף של החברה בסך 8 מיליון ₪ לשנה, אשר יתוקצב לשנתיים מראש. תקציב לטובת קידום תכנון פרויקטים בסך 20 מיליון ש"ח לכל שנה, במשך השנתיים הראשונות.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר הבינוי והשיכון תומך בהצעת ההחלטה.

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מס' 301 (דר/2) מיום 30.5.2013.
החלטת ממשלה ומס' 770 (דר/31) מיום 09.10.2013.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצורפת חוות דעת היועץ המשפטי של משרד האוצר.
כן מצורפת חוות דעת רשות החברות הממשלתיות.

סיווגים

סיווג ראשי : ביצועי

תחום פעולה עיקרי : חברה וכלכלה

מוגש על ידי שר האוצר

י"ג בחשון התשע"ד
17 באוקטובר 2013

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה

נושא הצעת ההחלטה:

הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטיה המשפטיים:

כמפורט בדברי ההסבר להצעת ההחלטה.

בהחלטת ממשלה מס' 3 מיום 14.4.2013 הקימה הממשלה ועדת שרים לענייני דיור (להלן - ועדת השרים). על פי החלטה זו, סמכויות ועדת השרים הינן, בתמצית, לקבוע מדיניות ממשלתית בתחום הדיור, לאשר ולקדם רפורמות ושינויים מבניים לייעול מדיניות הממשלה בתחום המקרקעין, התכנון והבנייה למגורים, וכן קידום פרויקטים בתחום הבנייה למגורים, בין היתר לדיור להשכרה לטווח ארוך.

בהחלטה מספר דר/31 של ועדת שרים מיום 29.09.2013 הוחלט כי ליישום הפרויקט הלאומי לדיור, יש צורך מידי בהקמת חברה ממשלתית למטרות ובתנאים שפורטו בהחלטה כמו כן, נקבע שההחלטה טעונה החלטת ממשלה. בהתאם לסעיף 5 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה - 1975 הקמת חברה ממשלתית טעונה החלטת הממשלה.

בהתאם לסמכויות אלה, מוצע כי הממשלה תורה על הקמת חברה ממשלתית (להלן - החברה), לפי חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה-1975 (להלן - חוק החברות הממשלתיות), בבעלות מלאה של המדינה, לשם קידום פרויקטים של דיור להשכרה, במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, כמשמעותו בהחלטת ממשלה מס' 301 מיום 30.5.2013. שמה של החברה הממשלתית החדשה יהיה "דירה להשכיר", או שם אחר שיקבע, שכן שמה של החברה טעון את אישורו של רשם התאגידים, הבוחן את שמם של תאגידים שנרשמים, בהתאם לכל דין.

על פי המוצע, תוגדר החברה כזרוע ביצוע של הממשלה לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור. בהמשך לקביעה זו, מוצע להטיל על צוות המנכ"לים, כהגדרתו בתקנה 3ד(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - התקנות), לבחון את עמידת החברה בתנאים המפורטים בתקנה 3ד(ב)(1)(א) לתקנות ולקבל החלטה בהתאם, היינו - לבחון את האפשרות לקבוע כי החברה מהווה על פי החלטת הממשלה שהקימה אותה זרוע לביצוע מטרות ישירות ומוגדרות של הממשלה, בתחומי פעילות שבהם אין לחברה ממשלתית תחרות.

להצעת ההחלטה צורפה חוות דעת רשות החברות הממשלתיות, כנדרש לפי סעיף 5 לחוק החברות הממשלתיות.

סעיף 6 לחוק החברות הממשלתיות קובע כי בהחלטה להקים חברה ממשלתית תקבע הממשלה, בין השאר – את מטרות החברה, מבנה הון מניותיה והזכויות הצמודות למניותיה לסוגיהן, המספר הכולל של הדירקטורים ומספר הדירקטורים מטעם המדינה שביניהם וכן את השר שיהיה אחראי לענייני החברה. נושאים אלו מצאו ביטוי בהצעת ההחלטה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

בהתאם לאמור לעיל, אין קושי משפטי בהצעת ההחלטה.

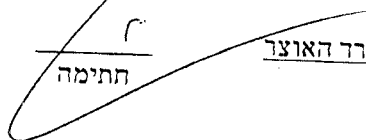
עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

מצורפת חוות דעת משפטית מטעם רשות החברות הממשלתיות.

היועץ המשפטי של משרד הבינוי והשיכון- אין מניעה משפטית לקבלת ההחלטה כמוצע.

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

אין מניעה משפטית לקבל החלטה כמוצע.

 חתימה	יועץ משפטי למשרד האוצר תפקיד	יואל בריס שם
--	---------------------------------	-----------------



רשות החברות הממשלתיות מנהל הרשות

ירושלים
י"א בחשוון התשע"ד
15 באוקטובר 2013
רח. 2013-33755

לכבוד
מר אביחי מנדלבלט, עו"ד
מזכיר הממשלה
מזכירות הממשלה

הנדון: הצעת מחליטים בעניין הקמת חברת ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור

בהתאם לסעיף 5(א) לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975 מוגשת בזאת חוות דעת
רשות החברות הממשלתיות כדלקמן:

1. לאור האתגרים יוצאי הדופן בשוק הדיור נדרשת הממשלה לבצע טיוב מערכות
בכל זרועותיה הנושאות באחריות לשוק זה ולרבות ייצור כלי ביצוע ממשלתיים
נוספים.
2. קבינט הדיור קיבל החלטה בנושא זה ביום 29.9.2013 וכעת מונחת על שולחן
הממשלה ההחלטה בדבר הקמת חברה ממשלתית ייעודית לצורך ביצוע פרויקט
דיור להשכרה, באחריות שר האוצר, שהינו גם יושב ראש קבינט הדיור.
3. הקמה של חברה ממשלתית לביצוע משימות הממשלה ראוי שתבחן גם לנוכח
חלופות ביצוע אחרות, הן על ידי השוק הפרטי והן על ידי סוכנויות ביצוע וחברות
ממשלתיות אחרות.
4. אחת החלופות הרלוונטיות ליעדי קבינט הדיור, הינה חברת ערים חברה לפיתוח
עירוני בע"מ, חברה ממשלתית שעיסוקה בקידום ופיתוח שכונות מגורים. בעבר
בחנה הממשלה אפשרות להפרטת החברה אך לאחרונה, ביום ה-19.11.2012, הן
בשל הצורך בקידום פרויקטים באמצעות החברה והן בשל השיפור ברמת התפקוד
של החברה, ביטלה הממשלה את החלטת ההפרטה שהתקבלה בעניינה של החברה
(החלטה מח/8). כך, בשנה האחרונה הועברו לחברה בידי הממשלה פרויקטים
נוספים לפיתוחה.
5. על אף האמור ביחס לחברת ערים, לאחר בחינת חלופה זו, אנו בדעה כי יש מקום
להקים חברה ייעודית חדשה לקידום התוכנית הלאומית לדיור להשכרה, שלא
במסגרת חברת ערים, וזאת משני טעמים: האחד, הצורך בהתמחות פיננסית לליווי
הפתרונות למציעים לפרויקט הדיור להשכרה והשני, כפי שצויין, מצב החירום
במשק הדיור, הטעון מעורבות ממשלתית מוגברת תוך הרחבת כלי הביצוע
הקיימים.

בניין 23 המגדל, קומה 8, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 96951,
טל': 02-5421500, פקס: 02-5695310

6. חלופה נוספת הינה ביצוע הפרויקט באמצעות השוק הפרטי. חלופה זו אינה מתאימה ליעדי קבינט הדיור, בשלב זה, לאור המורכבות התפקידים והסמכויות הנדרשים לחברה הממשלתית הייעודית, תפקידים וסמכויות אותם לא ניתן להפקיד בידי גופים בשוק הפרטי. יובהר כי אין בכך כדי למנוע ביצוע הפרויקטים שבאחריות החברה באמצעות מיקור חוץ.

7. בבחינת חלופת הקמתה של חברה ממשלתית ייעודית, טמונה הצלחתה של החברה הייעודית החדשה, מעבר לשאלת בשלות השוק להשקעות מעין אלו, בין היתר, בסוגיות הבאות:

ראשית, העמדת מימון ראשוני משמעותי לצורך ביצוע פעולות לקידום צעדי תכנון, פדיון ופיתוח.

שנית, דרגות החופש לה תזכה החברה מרשות מקרקעי ישראל. היבט זה הינו מהותי לפעילות החברה ולהצלחתה. שכן, ככל שיוגבלו סמכויות החברה למול רשות מקרקעי ישראל, יפחתו סיכויי הצלחתה של החברה לממש את המטרות לשמן הוקמה.

8. בנוסף, הצעת המחליטים קובעת כי החברה מיועדת לפעול לקידום פרויקט הדיור להשכרה בלבד. לדעת הרשות על המדינה להפעיל את כליה הגמישים והזריזים ביותר, קרי, החברות הממשלתיות, לקידום יעדי הממשלה ובהיבט זה גם לקידום פרויקטי דיור אחרים ולא להצטמצם לפרויקטים לדיור להשכרה בלבד.

9. רשות החברות תומכת בהקמת החברה הממשלתית לדיור בע"מ כמוצע בפני הממשלה. עם זאת, הגבלתה של החברה החדשה לפרויקט דיור להשכרה בלבד, ולא לתכנון ופיתוח מתחמי דיור אחרים ושונים, עלולה לפגוע בפוטנציאל ההצלחה של גורם ממשלתי ייעודי לסיוע בפיתוח משק הדיור במדינה, משק שנמצא במשבר חמור ביותר.

10. לסיכום, לאור המגבלה הראשונית על פעילות החברה החדשה, אנו מציעים לבחון עתידה וסמכויותיה במסגרת דיווח משותף של הממונה על התקציבים באוצר ומנהל רשות החברות הממשלתיות, לממשלה, בעוד 18 חודשים מיום קבלת החלטה זו.

בכבוד רב,
אורי יוגב

בניין 23 המגרל, קומה 8, הגן הטכנולוגי מלחה, ירושלים 96951

פקס: 02-5695310

טל': 02-5421500

שער הממשלה : www.gov.il

gov

כתובתנו באינטרנט: www.gca.gov.il

מדינת ישראל
רשות החברות הממשלתיות
לשכה משפטית



חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטת הממשלה בדבר הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור (לעניין סעיפים 5 ו-6 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה – 1975)

א. נושא הצעת ההחלטה:

הקמת החברה הממשלתית דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ.

ב. תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

בהתאם לסעיף 5 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה – 1975 (להלן – חוק החברות הממשלתיות) הקמת חברה ממשלתית טעונה החלטת הממשלה. בהצעת ההחלטה מוצע להקים חברה בבעלות ממשלתית מלאה, העונה על הגדרת חברה ממשלתית שבחוק החברות הממשלתיות ומשכך טעונה החלטת ממשלה.

להצעת ההחלטה בדבר הקמת "דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ" צורפה חוות דעת רשות החברות, כנדרש לפי סעיף 5 לחוק החברות הממשלתיות.

סעיף 6 לחוק החברות הממשלתיות קובע כי בהחלטה להקים חברה ממשלתית תקבע הממשלה, בין השאר – את מטרות החברה, מבנה הון מניותיה והזכויות הצמודות למניותיה לסוגיהן, המספר הכולל של הדירקטורים ומספר הדירקטורים מטעם המדינה שביניהם וכן את השר שיהיה אחראי לענייני החברה. נושאים אלו מצאו ביטוי בהצעת ההחלטה.

ג. קשיים משפטיים ודרכי פתרונם:

לא רלבנטי.

ד. עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת הממשלה נוגעת להם: הצעת ההחלטה הינה על דעת היועץ המשפטי של רשות החברות הממשלתיות.

ה. עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה: היועץ המשפטי של משרד האוצר סומך ידיו על הצעת החלטה זו.

אנן אלמסקי
חתימה

עו"ד, רשות החברות
הממשלתיות
תפקיד

גונן גומלסקי
שם

15.10.2013

תאריך

2013-36288

בניין 23, המגדל, הגן הטכנולוגי מלחה, קומה 8, ירושלים 96951 טל': 02-5421570 פקס': 02-5695309

שער הממשלה: www.gov.il

gov

כתובתנו באינטרנט: www.gca.gov.il



מזכירות הממשלה

החלטה מספר דר/2 של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 22.05.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 30.05.2013 ומספרה הוא 301(דר/2).

פרויקט לאומי לדיור 301(דר/2).

מחליטים :

1. להקים צוות שיגבש תכנית ממשלתית להרחבת היצע הדירות באמצעות בניית דירות להשכרה, לרבות השכרה במחיר מפוקח (להלן – "הפרויקט הלאומי לדיור"), ולהביא את התכנית האמורה לאישור ועדת השרים לענייני דיור בתוך 90 ימים מיום קבלת החלטה זו. הצוות יבחן את העקרונות הבאים :

א. הצורך בהוספה של שטחים זמינים לתכנון ולמימוש הפרויקט הלאומי לדיור, ושיעור ההוספה הנדרשת, בהתייחס למלאי התכנון הקיים, וזאת, לרבות על קרקעות המיועדות לחקלאות ולאזורי נופש מטרופוליניים, המצויות בשולי הערים המרכזיות בישראל, באופן שמספר הדירות שייבנו יעמוד על כ-150,000, בתקופה של כעשר שנים.

ב. קביעת הליך תכנוני ייחודי לתכנון הדירות שייכללו בפרויקט הדיור הלאומי, בלוחות זמנים קצרים ביותר ובהתייחס להליכים התכנוניים המהירים הקיימים כיום לתכנון יחידות למגורים.

ג. הקמת הדירות תתבסס על מודל כלכלי שיבטיח תשואה נאותה ליזם.

ד. שיעור דירות לשכירות במחיר מפוקח בכל בניין, תוך קביעה בחקיקה של מנגנוני הגנה משפטיים שיבטיחו, בין היתר, כי

מזכירות הממשלה

הייעוד להשכרה יישמר וכי ההטבה במחיר השכירות תגיע לזכאים להם. אפשר שהמנגנון יכלול רישום הערות במרשם המקרקעין, הטלת עיצומים כספיים וקביעת הוראות לשמירה על הייעוד שייקבע בתכנית.

ה. במסגרת התכנית האמורה, ייקבע שיעור מסוים ומהותי של דירות לרבות דירות לשכירות במחיר מפוקח, אשר יתוכננו ויוקמו בפריפריה.

ו. שיעור ההנחה ממחיר השוק בדירות להשכרה במחיר מפוקח ומנגנוני פיקוח שיופעלו במיקור חוץ.

ז. הוספת כלים משפטיים שיאפשרו פינוי מהיר של דייר המפר את חוזה השכירות הפרה מהותית כפי שייקבע על ידי הצוות.

ח. התכנית תבטיח את איכות הבנייה והניהול של הנכסים שיוצעו להשכרה.

ט. יישום התכנית ירוכז ויונהל על ידי מטה הדיור הלאומי.

2. חברי הצוות לגיבוש התכנית הלאומית לקידום דיור להשכרה (להלן – "הצוות") יהיו כמפורט:

א. מנהל מטה הדיור הלאומי-יו"ר.

ב. נציג שר האוצר- מ"מ יו"ר.

ג. נציג החשבט הכללית.

ד. נציג המועצה הלאומית לכלכלה.

ה. נציג משרד הבינוי והשיכון.

ו. נציג המשרד להגנת הסביבה.

ז. נציג משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ח. נציג המשרד לפיתוח הנגב והגליל.

ט. נציג משרד הביטחון.

י. נציג משרד התחבורה, התשתיות הלאומיות והבטיחות בדרכים.

יא. יושב ראש המועצה הארצית לתכנון ובנייה, או נציגו.

יב. נציג מינהל התכנון במשרד הפנים.

יג. נציג רשות מקרקעי ישראל.

יד. נציג היועץ המשפטי לממשלה.

הצוות יקיים התייעצות עם נציגי ארגונים להגנת הסביבה, ועם ראשי

מזכירות הממשלה

רשויות מקומיות רלוונטיות.

למען הסר ספק, הצוות יתחיל בעבודתו באופן מיידי, עוד קודם למינוי מנהל המטה, ונציג שר האוצר יתפקד כיו"ר הצוות עד למינוי מנהל המטה.

3. שר האוצר, בתיאום עם נציב שירות המדינה מוסמך למנות יועץ מקצועי למימוש תכניות קבינט הדיור.

הערה:



מזכירות הממשלה

החלטה מספר 31/דר של ועדת שרים לענייני דיור (קבינט דיור) מיום 29.09.2013 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 09.10.2013 ומספרה הוא 770(דר/31).

770(דר/31). הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור

מחליטים:

בהמשך להחלטת ממשלה מס' 301(דר/2) מיום 30.5.2013, שעניינה פרויקט לאומי לדיור -

א. הקמת חברה ממשלתית:

כי ליישום הפרויקט הלאומי לדיור, יש צורך מידי בהקמת חברה ממשלתית, בהתאם לחוק החברות הממשלתיות (להלן - החוק), התשלי"ה-1975, בבעלות מלאה של המדינה, לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, (להלן - החברה). החברה תהווה זרוע ביצוע של הממשלה לעניין תקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור, והכל בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל, והכל כמפורט להלן:

1. שם החברה

"דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ".

2. מטרות החברה

2.1. איתור של מתחמי קרקע לפיתוח (בסעיף זה - המתחמים).

2.2. קידום תכנון סטטוטורי במתחמים, לרבות במסגרת הליך תכנוני ייעודי, ככל שיקבע בחקיקה, ואישור תכנון זה במוסד תכנון.

2.3. ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמים.

מזכירות הממשלה

2.4. ניהול הפיתוח של המתחמים, לרבות בקרה על גופי הפיתוח.

2.5. ניהול שיווק המתחמים במכרזי קרקע, במתכונת דיור להשכרה.

2.6. הפעלת מנגנוני פיקוח ובקרה על הזוכים במכרזי שיווק של מתחמים המיועדים לדיור להשכרה.

3. מבנה ההון של החברה

3.1. ההון הרשום של החברה במועד הקמתה יהיה 1,000 ₪ מחולק ל-1,000 מניות רגילות בערך נקוב של 1 ₪ כל אחת.

3.2. ההון המונפק של החברה במועד הקמתה יהיה 1,000 ₪ מורכב ממניות רגילות בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת.

3.3. הזכויות הנלוות למניות: כל המניות תהיינה שוות בזכויותיהן ותהיינה בעלות זכויות להצבעה באסיפה הכללית, מינוי דירקטורים ובלבד שהדירקטורים בחברה יתמנו כקבוע בסעיף 6 להלן, זכות לקבלת דיבידנד וזכות לקבלת יתרת נכסי החברה בפירוק.

4. תקנון החברה

תקנון ההתאגדות של החברה יהיה תואם את הוראות חוק החברות, התשנ"ט - 1999 והחוק, יכלול את ההוראות הכלולות בהחלטה זו ויאושר בידי רשות החברות הממשלתיות לפני רישום החברה.

5. מקורות המימון של החברה

המקורות לפעילות השוטפת של החברה יהיו מתקציב המדינה. התקציב התפעולי השוטף של החברה יעמוד על סך של 8 מיליוני ₪ לשנה ועם הקמתה תתוקצב לשנתיים מראש. ההון העצמי של החברה, לטובת קידום תכנון פרויקטים יעמוד על 20 מלש"ח לכל שנה בשנתיים הראשונות.

6. דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה לא יפתח מ- 4 ולא יעלה על 9 דירקטורים, כדלקמן:

6.1.1. ששה עובדי מדינה: שלושה עובדי משרד האוצר,

עובד במטה רשות מקרקעי ישראל, עובד משרד הבינוי והשיכון ועובד במנהל התכנון במשרד הפנים.

6.1.2. שלושה נציגי ציבור ובהם מתכנן ערים בעל 5

שנות ניסיון, ומהנדס אזרחי/מנהל פרויקט בתחום עבודות התשתית, בעל 7 שנות ניסיון.

מזכירות הממשלה

6.1.3. הממשלה רושמת לפנייה את הודעת שר האוצר כי בכוונתו למנות כדירקטורים ראשונים מטעם המדינה, בכפוף לאישור הוועדה לבדיקת מינויים, שני עובדי מדינה מטעם משרד האוצר.

6.1.4. שר הבינוי והשיכון, שר הפנים ורשות מקרקעי ישראל יעבירו את פרטי המועמדים לדירקטורים מטעמם ללשכת שר האוצר לצורך הסדרת מינויים, תוך שבעה ימים ממועד החלטה זו.

7. השר האחראי

שר האוצר.

8. אופי החברה

החברה תהיה חברה פרטית מוגבלת במניות. המדינה תהיה בעלת מניות יחידה בחברה.

9. החלטת הממשלה

האמור בפרק זה טעון החלטת ממשלה.