

## דיוור בהישג יד

הצ"ח התכנון והבניה (תיקון מס' 102), התשע"ג-2013

לקראת דיון הוועדה ביום 12.1.2014

הוספת סעיף 63 ב -- אחרי סעיף 63א לחוק העיקרי יבוא :

"הוראות בתכנית 63.ב. (א) בסעיף זה –  
הכוללת דיוור  
בהישג יד

"דיוור בהישג יד" – דירות קטנות, דירות  
להשכרה ארוכת טווח וכן דירות להשכרה  
במחיר מפוקח כפי שייקבע בחוק;

"דירות קטנות" – דירות ששטח הבנייה  
הכולל שלהן הוא כפי שנקבע לעניין סעיף  
147(ב) או כפי שיקבע השר, באישור ועדת  
הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לעניין  
סעיף זה;

"דירות להשכרה ארוכת טווח" – דירות  
המיועדות להשכרה למגורים של אותו אדם  
ובני ביתו לתקופה שתקבע בתכנית ושלא  
תפחת מ-10 שנה, על-פי הסכם שלפיו דמי  
השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים  
להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים  
לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה  
על שנה, בתנאים שייקבעו בהסכם או  
בחוק.

"דיוור להשכרה במחיר מפוקח" – יחידת  
דיוור במגרש, בבניין או בחלק מהם,  
המיועדת לפי תכנית להשכרה במחיר  
מפוקח, כל עוד לא חלפה התקופה הקבועה  
לכך בתכנית;

(ב) יועדה קרקע בתכנית למגורים, וכללה 100 יחידות דיור לפחות, תקבע התכנית הוראות לעניין שילובו של דיור בהישג יד, לרבות הוראות לעניין תמהיל גודל יחידות הדיור, תמהיל סוגי יחידות הדיור בתחום התכנית, במגרש או בבניין ומיקומן, ובלבד ששיעור יחידות הדיור של דיור בהישג יד שיקבעו לא יפחת מ-25% מכלל יחידות הדיור בתכנית; התכנית תקבע הוראות שיבטיחו את הקמתן של יחידות הדיור בהישג יד וכן את השימוש בהן, למשך כל תקופת תחולתן של ההוראות המתייחסות לאותן יחידות דיור בתכנית.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), רשאי מוסד תכנון, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית אף אם אין בה הוראות בדבר דיור בהישג יד אם נוכח שמתקיים אחד מאלה:

(1) מאפייני הבינוי בתחום התכנית או מאפייניה המיוחדים האחרים, מצדיקים שלא לכלול בה הוראות בדבר דיור בהישג יד;

(2) נוכח מאפייני היישוב שבתחומו נכלל שטח התכנית, לרבות קיומו של מלאי מספיק של יחידות דיור המיועדות לשימוש של דיור בהישג יד בתחומו, אין צורך או הצדקה לייעד קרקע לדיור בהישג יד.

(ד) תכנית הקובעת ייעוד קרקע לדיור בהישג יד או שימוש כאמור בקרקע שיועדה למגורים, תקבע את תקופת תוקפו המזערית של השימוש כאמור, ובלבד שתקופת תוקפו לעניין דירות להשכרה ארוכת טווח לא תפחת מ-10 שנים מהמועד בו ניתנה תעודת גמר לבנייתן, ולעניין דירות קטנות – לא תפחת מעשרים שנים מהמועד האמור.

(ה) תכנית הקובעת שימוש בקרקע לדירור בהישג יד של דירות להשכרה ארוכת טווח או של דירות להשכרה במחיר מפוקח תקבע מתחם אחד או יותר שבו ייכללו הדירות כאמור; תכנית כאמור תכלול הוראות שיבטיחו שכל הדירות שייקבע להן שימוש כאמור, בכל מתחם, יהיו בידי בעל קרקע אחד.

(ו) נקבעו בתכנית הוראות המתייחסות לדירות להשכרה במחיר מפוקח, ניתן לכלול בתכנית הוראות בדבר תוספת מותנית של שטח כולל המותר לבנייה או הוספת שימושים, שיותר למבקש היתר שיתחייב להקים דירות להשכרה במחיר מפוקח, בהיקף ובתנאים שייקבעו בתכנית, ובלבד שייקבעו בתכנית הוראות להבטחת מימושה של התחייבות כאמור, אשר ייכללו כתנאים בהיתר שיינתן לו.

(ז) הוראות תכנית לעניין דיור בהישג יד שנקבעו לפי סעיף זה לא יבוטלו או ישונו במשך התקופה המזערית שנקבעה לפי סעיף קטן (ד), אלא אם כן התקיימו נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

(ח) הוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף זה, כוחן יפה מכל הסכם ואין להתנות עליהן.

(ט) על יחידות דיור שהן דיור בהישג יד לפי חוק זה יחולו הוראות התוספת החמישית."

**תוספת חמישית**

(סעיף)

**דיור בהישג יד**

**פרק א': הגדרות**

הגדרות – תוספת 1. בתוספת זו –  
חמישית

”אדם” – למעט תאגיד;

”בעל שליטה” – כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ”ח–1968;

”בן משפחה” – בן זוג, ילד, הורה או אח;

”גוף מוסדי” – כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח),  
התשמ”א–1981<sup>1</sup>;

”זכאי” – חסר דיור שמתקיימים בו התנאים שקבעה לעניין זה הממשלה;

”זכות”, בדיוור בהישג יד או במגרש המיועד, כולו או חלקו, לדיוור בהישג יד –  
בעלות, שכירות, ובכלל זה חכירה לדורות או זכות לקבל אחת  
מהזכויות האמורות;

”חסר דיור” – מי שאינו בעלים או חוכר לדורות של יחידת דיור או חלק ממנה  
ושלא היה בעלים או חוכר לדורות של יחידת דיור או חלק ממנה למשך  
תקופה שיקבעו השרים ושלא תפחת מחמש השנים שקדמו למועד  
רכישת הזכות בדיוור בהישג יד; לעניין זה, ”בעלים או חוכר לדורות” –  
לרבות מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור ומחזיק  
כדין בקרקע;

”מועד רכישת זכות בדיוור בהישג יד” –

(1) לעניין זכות בעלות או חכירה לדורות – מועד עריכת ההסכם  
לרכישת הזכות כאמור;

(2) לעניין זכות שכירות שאיננה חכירה לדורות – מועד עריכת  
הסכם השכירות או מועד קבלת החזקה בדיוור בהישג יד, לפי המוקדם;

”המנהל” – מי שהשר מינה לפי סעיף 12, לעניין תוספת זו;

”קבלן” – קבלן לעבודות הנדסה בנאיות כהגדרתו בחוק רישום קבלנים;

<sup>1</sup> ס”ח התשמ”א, עמ’ 208.

"רכוש משותף" – כמשמעותו בחוק המקרקעין;

"רשם הקבלנים" – מי שמונה לפי סעיף 3 לחוק רישום קבלנים;

"שוכר" – מי ששוכר יחידת דיור על פי הסכם שלפיו דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שנה, ולמעט מי שהוא קרובו של בעלים של דיור בהישג יד או בעל שליטה בתאגיד שהוא בעלים של דיור בהישג יד;

"תכנית" – תכנית הכוללת הוראות מפורטות;

"השר" – שר הבינוי והשיכון;

### **פרק ב': דיור להשכרה**

2. שימוש בדיור להשכרה  
לא יעשה אדם שימוש בדיור בהישג יד להשכרה, אלא למגוריו של שוכר ובני משפחתו.
3. הגבלה על בעלות להשכרה יהיו בבעלות אדם אחד או בבעלות תאגיד אחד.  
(א) על אף האמור בכל דין, כל יחידות הדיור בבניין המיועדות לדיור להשכרה לא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם או תאגיד, הבעלות בכל יחידות הדיור המיועדות להשכרה באותו בניין.  
(ב) לא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בסעיף קטן (א), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם או תאגיד, הבעלות בכל יחידות הדיור המיועדות להשכרה באותו בניין.  
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו בשינויים המחויבים גם על התחייבות להעברת בעלות כאמור באותו סעיף קטן.
4. חובת ניהול והחזקה  
(א) על אף האמור בסעיף 71 לחוק המקרקעין, בעלים של יחידות דיור להשכרה בבניין שמחצית לפחות מיחידות הדיור בו הן יחידות דיור להשכרה, אחראי לניהולו ולאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של הבניין שבו יחידות הדיור להשכרה.  
(ב) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותו של בעלים של יחידות דיור להשכרה לקבל מיתר בעלי הדירות בבניין תשלומים בעד השתתפות בניהולו ובאחזקה התקינה של הרכוש המשותף, לפי חלקם ברכוש המשותף.  
(ג) אין להתנות על הוראות סעיף זה, אלא לטובת השוכר.  
(ד) בסעיף זה, "אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן על ידי הבעלים של יחידות הדיור להשכרה או בהסכמתו.

### פרק ג': דיור להשכרה במחיר מפוקח

5. שימוש בדיור להשכרה בהישג יד
- (א) לא יעשה אדם שימוש בדיור בהישג יד להשכרה במחיר מפוקח, אלא למגוריו של זכאי שיחידת הדיור הושכרה לו ובני משפחתו; תקופת השכירות של זכאי כאמור תהיה כפי שיקבע השר, ולא תעלה על שלוש שנים.
- (ב) הסתיימה תקופת השכירות של זכאי, לא תושכר לו אותה יחידת דיור לתקופת שכירות נוספת, אלא אם כן המציא למשכיר אישור מאת המנהל על היותו זכאי, ובלבד שסך תקופת השכירות לא תעלה על תקופת השכירות המרבית שקבע השר.
6. תנאי השכירות
- (א) לא ישכיר בעלים של יחידת דיור להשכרה במחיר מפוקח יחידת דיור זו אלא לזכאי בתנאים שיקבע השר ובעד דמי שכירות מופחתים.
- (ב) דמי השכירות המופחתים לא יעלו על שמונים אחוזים מדמי השכירות המשתלמים משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה באותו אזור, כפי שיקבע השמאי הממשלתי הראשי.
- (ג) בעלים של יחידת דיור להשכרה לא יעלה את דמי השכירות המופחתים במשך תקופת השכירות של אותו זכאי כאמור בסעיף קטן (א), אלא בהתאם לשיעור עליית המדד; הסתיימה תקופת השכירות של הזכאי ויחידת הדיור הושכרה לו לתקופת שכירות נוספת, יהיו דמי השכירות לתקופה הנוספת כאמור בסעיף קטן (ב).
7. איסור על שכירות משנה ועל העברה
- זכותו של שוכר ביחידת דיור להשכרה במחיר מפוקח היא זכות אישית ואינה ניתנת להעברה מרצון או מכוח הדין, לשעבוד או לעיקול.
8. החלת הוראות
- הוראות סעיפים 3 ו-4 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על יחידות דיור להשכרה במחיר מפוקח.

### פרק ד': העברת זכויות ורישום בפנקסי המקרקעין

9. רישום הערה בפנקסי המקרקעין ורישום העברת זכויות
- (א) היתה זכות הבעלות או החכירה לדורות בחלקה המיועדת לפי תכנית, כולה או חלקה, לדיור בהישג יד, למעט לדיור בהישג יד – דירות קטנות, רשומה בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) לא יינתן היתר בניה באותה חלקה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר דיור בהישג יד; הערה בפנקסי המקרקעין כאמור תירשם על פי בקשה של בעל הזכות בחלקה ולפי אישור של מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון המקומי שלה נמצאת החלקה כאמור; אישור המהנדס יהיה לפי טופס שקבע השר;

(2) נרשמה הערה כאמור בפסקה (1), לא תירשם בפנקסי המקרקעין עסקה אלא אם כן הומצא לרשם המקרקעין אישור לכך מאת המנהל;

(3) הוגשה בקשה לרישום בית משותף למפקח על רישום מקרקעין, יצוינו בה יחידות הדיור שהן דיור בהישג יד; לבקשה כאמור יצורף אישור מאת מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב המקומי שלה נמצאת החלקה, לגבי יחידות הדיור שהן דיור בהישג יד; החליט המפקח על רישום הבית כבית משותף, יורה בצו הרישום כי במועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים תירשם לגבי כל אחת מיחידות הדיור שהן דיור בהישג יד, הערה בדבר היותה דיור בהישג יד; נרשמה הערה כאמור, תימחק הערה שלפי פסקה (1).

(4) נרשמה הערה כאמור בפסקה (3), לא תירשם בפנקסי המקרקעין כל עסקה בזכויות ביחידת דיור שהיא דיור בהישג יד, אלא אם כן הומצא לרשם המקרקעין אישור לכך מאת המנהל.

(ב) נרשמה הערה כאמור בסעיף קטן (א)(1) או (3), לא תירשם הערה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, אלא באישור המנהל; לא ייתן המנהל אישור אלא אם כן ראה כי ההתחייבות נושא ההערה אינה סותרת הוראות חוק זה לעניין דיור בהישג יד.

(ג) לא יינתן היתר לדיור בהישג יד – דירות קטנות, אלא אם כן נרשמה הערה בעניין ייעוד הקרקע לפי חוק המקרקעין.

(ד) בסעיף זה, "עסקה" – למעט משכנתה לטובת תאגיד בנקאי כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.<sup>2</sup>

(א) לא היו זכויות חכירה לדורות בקרקע שהיא מקרקעי ישראל ושיש בה מגרש המיועד לפי תכנית, כולו או חלקו, לדיור בהישג יד, למעט לדיור בהישג יד – דירות קטנות, רשומות בפנקסי המקרקעין, יחולו הוראות אלה: רישום והעברה של 10. זכויות שאינן רשומות

(1) לא יינתן היתר להקמת בניין במגרש, אלא אם כן מבקש ההיתר מסר הודעה לרשות מקרקעי ישראל בדבר דיור בהישג יד; להודעה כאמור יצורף אישור מהנדס הוועדה המקומית שבמרחב התכנון שלה נמצא המגרש; אישור המהנדס יהיה לפי טופס שקבע השר;

(2) נמסרה הודעה כאמור בפסקה (1), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל העברת זכויות במגרש או בחלק ממנו, אלא אם כן הומצא לה אישור מאת המנהל;

<sup>2</sup> ס"ח התשמ"א, עמ' ...

(3) הושלמה הקמתו של בניין שהוקם בחלקה שניתנה לגביה הודעה כאמור בפסקה (1), לא תיתן רשות מקרקעי ישראל את הסכמתה לעסקה בדירות שלגביהן קיבלה הודעה שהן דיור בהישג יד, ולגבי אלו בלבד, אלא באישור מאת המנהל; הודעה כאמור תימסר בידי בעל הזכויות במגרש ולפי אישור של מהנדס הוועדה המקומית; לא התקבלה הודעה כאמור בפסקה זו, יחולו הוראות פסקה (2);

(4) התקבלה הודעה כאמור בפסקה (1) או (3), לא תאשר רשות מקרקעי ישראל רישום זכויות בפנקסי המקרקעין, אלא אם התקבל לכך אישור מאת המנהל.

(ב) הוראות סעיף זה יחולו אף אם נודע לרשות מקרקעי ישראל על היותו של המגרש מיועד לדיור בהישג יד גם בדרך אחרת ולא רק באמצעות מסירת הודעות כאמור בפסקאות (1) או (3) בסעיף קטן (א).

(ג) בסעיף זה "העברת זכויות" – למעט שעבוד לטובת תאגיד בנקאי.

11. מחיקת הערות וביטול הצורך באישור

(א) לבקשת בעל זכות בדיור בהישג יד כאמור בסעיף 5, רשם המקרקעין ימחק את ההערות שנרשמו לפי סעיף 9(א), ובלבד שניתן לכך אישור מאת המנהל; לא ייתן המנהל אישור כאמור, אלא אם כן נוכח שהבניין אינו מיועד עוד לדיור בהישג יד.

(ב) לא יבקש יושב ראש מוסד תכנון למחוק הערה לפי סעיף 9(ג), אלא אם נוכח שהבניין אינו מיועד עוד לדיור בהישג יד – דירות קטנות.

(ג) לבקשת בעל זכות בדיור בהישג יד כאמור בסעיף 10, תאשר רשות מקרקעי ישראל כי לא נדרשים עוד אישורים כאמור באותו סעיף, ובלבד שניתן לכך אישור מאת המנהל; לא ייתן המנהל אישור כאמור, אלא אם כן נוכח שחלפה התקופה שנקבעה בתכנית לייעודו של הבניין לדיור בהישג יד.

#### **פרק ה': פיקוח על דיור בהישג יד**

12. מינוי המנהל

(א) השר ימנה מנהל מבין עובדי משרדו, לעניין דיור בהישג יד.

(ב) המנהל ייתן אישורים לפי חוק זה, וימלא כל תפקיד שהוטל עליו בחוק זה.

13. חובת דיווח

(א) קיבל אדם היתר לבניין שכולו או חלק ממנו הוא דיור בהישג יד, למעט דיור בהישג יד – דירות קטנות, ידווח על כך למנהל, באופן ובמועדים שקבע השר.

(ב) מכר אדם יחידת דיור בהישג יד, למעט דיור בהישג יד – דירות קטנות, ידווח על כך למנהל, באופן ובמועדים שקבע השר.

- (ג) בעלים של יחידת דיור להשכרה או להשכרה במחיר מפוקח ידווח מדי שנה למנהל, לא יאוחר מיום 31 במרס, על יחידות הדיור שהוא משכיר ועל זהות השוכרים, באופן שקבע השר.
14. המצאת מסמכים (א) לא ייתן המנהל אישור על היותו של אדם זכאי, אלא אם כן הוכח לו להנחת דעתו שמתקיימים במבקש התנאים שקבעו לכך השרים.
- (ב) בקשה לאישור כאמור בסעיף קטן (א) תוגש באופן שיקבע השר ויצורפו לה המסמכים שיקבע.
- (ג) אישור על היותו של אדם זכאי יהיה בתוקף במשך שנתיים מיום שניתן ויצוין על גביו תאריך פקיעת תוקפו.
- (ד) על אף האמור בחוק זה, אדם ייחשב כחסר דיור גם אם יש בידיו זכות בעלות או חכירה לדורות ביחידת דיור, ובלבד שזכותו כאמור אינה עולה על רבע מהזכויות ביחידת הדיור והוא אינו מתגורר בה.
15. שלילת זכאות קבע המנהל, לאחר שנתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון את טענותיו בפניו או בפני מי שהסמיך לכך, שזכאי העביר זכויות בדיור בהישג יד למי שאינו זכאי, אפשר את השימוש בדיור בהישג יד למי שאין לאפשר לו שימוש בדיור כאמור, או אפשר שימוש אסור בדיור בהישג יד, יראו את מי שנקבע לגביו כאמור, כמי שלא עומד בתנאים להיותו של אדם זכאי, והוא לא יוכל להיחשב כזכאי במשך שנתיים ממועד ההחלטה.
16. סמכויות פיקוח לצורך מילוי תפקידיו רשאי המנהל, וכן מי שהסמיך השר מקרב עובדי הרשות המקומית הנוגעת לעניין –
- (1) לדרוש מכל מי שנוגע בדבר למסור לו כל ידיעה או מסמכים לגבי זכויות או שימוש בדיור בהישג יד;
- (2) להיכנס למקום המשמש בעל זכות בדיור בהישג יד שהוא עוסק, למכירת יחידות דיור או להשכרתן, ולבצע ביקורת על קיום הוראות לפי חוק זה, ובלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא על פי צו של בית משפט.
17. ניהול רישום (א) המנהל ינהל רישום שייכללו בו כל אלה:
- (1) רישום של דיור בהישג יד, למעט דיור בהישג יד – דירות קטנות שניתן לגביו היתר;
- (2) רישום של בעלים של יחידות דיור בהישג יד, למעט דיור בהישג יד – דירות קטנות;
- (ב) הרישום כאמור בסעיף קטן (א), יהיה פתוח לעיון הציבור.

פניות ציבור 18. (א) המנהל יברר פניות ציבור לעניין חוק זה, לרבות לעניין הפרת הוראותיו על ידי בעלים של דיור בהישג יד ;

(ב) מצא המנהל שפניית ציבור היא מוצדקת יודיע על כך לפונה ולבעל זכות בדיור בהישג יד שהפנייה נוגעת אליו.

(ג) היתה הפנייה האמורה בסעיף קטן (ב) נוגעת לבעלים של דיור בהישג יד שהוא קבלן, יודיע המנהל על החלטתו גם לרשם הקבלנים ; מצא רשם הקבלנים כי הקבלן הפר הוראות לפי חוק זה, רשאי הוא, בלי לגרוע מסמכויותיו על פי כל דין, להורות על הליכי משמעת לפי סמכויותיו שבחוק רישום קבלנים .

### פרק ו' : עיצום כספי

הטלת עיצום כספי 19. (א) הפר קבלן או גוף מוסדי שהוא בעלים של דיור בהישג יד הוראה על קבלן או גוף מוסדי מהוראות תוספת זו, כמפורט להלן, רשאי המנהל להטיל עליו עיצום כספי לפי הוראות סימן זה, בסכום של 15,000 שקלים, ואם הוא תאגיד – בסכום של 30,000 שקלים :

(1) העמיד יחידת דיור להשכרה לשימוש בניגוד להוראות סעיף 2 או העביר זכות ביחידת דיור להשכרה בניגוד להוראות סעיף 3 ;

(2) העמיד יחידת דיור להשכרה במחיר מפוקח לשימוש בניגוד להוראות סעיף 5, או השכיר יחידת דיור להשכרה במחיר מפוקח בניגוד להוראות סעיף 6.

(3) לא דיווח בניגוד להוראות סעיף 13, או שדיווח דיווח כוזב.

הודעה על כוונת חיוב 20. (א) היה למנהל יסוד סביר להניח כי קבלן או גוף מוסדי, שהוא בעלים של דיור בהישג יד הפר הוראה מהוראות חוק זה כאמור בסעיף 13 (בסימן זה – המפר), ובכוונתו להטיל עליו עיצום כספי לפי אותו סעיף, ימסור לו הודעה על הכוונה להטיל עליו עיצום כספי (בסימן זה – הודעה על כוונת חיוב).

(ב) בהודעה כאמור יציין המנהל, בין השאר, את כל אלה :

(1) המעשה או המחדל (בפרק זה – המעשה) המהווה את ההפרה ;

(2) סכום העיצום הכספי והתקופה לתשלומו ;

(3) זכותו של המפר לטעון את טענותיו בפני המנהל לפי סעיף 21 ;

(4) שיעור התוספת על העיצום הכספי בהפרה נמשכת או בהפרה חוזרת לפי הוראות סעיף 23.

- זכות טיעון 21. (א) מפר שנמסרה לו הודעה על כוונת חיוב לפי הוראות סעיף 20 רשאי לטעון את טענותיו, בכתב, בפני המנהל, או מי שהוא הסמיך לכך, לעניין הכוונה להטיל עליו עיצום כספי ולעניין סכומו, בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה.
- (ב) טען המפר טענותיו בפני המנהל לפי הוראות סעיף קטן (א), יחליט המנהל, לאחר ששקל את הטענות שנטענו, אם להטיל על המפר עיצום כספי, ורשאי הוא להפחית את סכום העיצום הכספי לפי הוראות סעיף 24.
- דרישת תשלום 22. (א) החליט המנהל להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו דרישה לשלם את העיצום הכספי (להלן – דרישת תשלום); בדרישת התשלום יציין המנהל, בין היתר, את סכום העיצום הכספי המעודכן והתקופה לתשלומו; דרישת התשלום על נימוקיה תהיה בכתב.
- (ב) החליט המנהל שלא להטיל על המפר עיצום כספי, ימסור לו הודעה על כך.
- (ג) לא ביקש המפר לטעון את טענותיו לפי הוראות סעיף 21, בתוך 30 ימים מיום שנמסרה לו ההודעה על כוונת חיוב, יראו הודעה זו, בתום 30 הימים האמורים, כדרישת תשלום שנמסרה למפר במועד האמור.
- הפרה נמשכת והפרה חוזרת 23. (א) בהפרה נמשכת ייוסף על העיצום הכספי החלק החמישים שלו לכל יום שבו נמשכת ההפרה.
- (ב) בהפרה חוזרת ייוסף על העיצום הכספי שהיה ניתן להטיל בשלה אילו היתה הפרה ראשונה, סכום השווה לעיצום הכספי כאמור; לעניין זה, "הפרה חוזרת" – הפרת הוראה המנויה בסעיף 20 בתוך שנתיים מהפרה קודמת של אותה הוראה, שבשלה הוטל על המפר עיצום כספי או שבשלה הורשע.
- סכומים מופחתים 24. (א) המנהל אינו רשאי להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהסכומים הקבועים בפרק זה, אלא לפי הוראות סעיף קטן (ב).
- (ב) השר, בהסכמת שר המשפטים, רשאי לקבוע מקרים, נסיבות ושיקולים שבשלהם יהיה ניתן להטיל עיצום כספי בסכום הנמוך מהקבוע בפרק זה, בשיעורים שיקבע.
- סכום עיצום כספי 25. (א) העיצום הכספי יהיה לפי סכומו המעודכן ביום מסירת דרישת התשלום, ולגבי מפר שלא טען את טענותיו לפני המנהל כאמור בסעיף 21 – ביום מסירת ההודעה על כוונת החיוב.

- (ב) סכום העיצום הכספי יעודכן ב-1 בינואר בכל שנה (בסעיף קטן זה – יום העדכון), בהתאם לשיעור עליית המדד הידוע ביום העדכון לעומת המדד שהיה ידוע ביום התחילה; הסכום האמור יעוגל לסכום הקרוב שהוא מכפלה של 10 שקלים חדשים.
- (ג) הודעה על סכום העיצום הכספי המעודכן לפי סעיף קטן (ב), תפורסם ברשומות.
26. המועד לתשלום העיצום הכספי  
העיצום הכספי ישולם בתוך 30 ימים מיום מסירת דרישת התשלום כאמור בסעיף 22.
27. הפרשי הצמדה וריבית  
לא שולם עיצום כספי במועד, ייוספו עליו לתקופת הפיגור הפרשי הצמדה וריבית כמשמעותם בחוק פסיקת ריבית והצמדה (בתוספת זו – הפרשי הצמדה וריבית), עד לתשלומו.
28. גבייה  
עיצום כספי יגבה לאוצר המדינה, ועל גבייתו תחול פקודת המסים (גביה).
29. שמירת אחריות פלילית  
(א) תשלום עיצום כספי לא יגרע מאחריותו הפלילית של אדם בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 532 לחוק זה.
- (ב) הוגש נגד מפר כתב אישום בשל הפרת הוראה המנויה בסעיף 532 לחוק, לא יחויב בשלה בתשלום עיצום כספי, ואם שילם – יוחזר לו הסכום ששולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
30. ערעור על דרישת תשלום  
(א) על דרישת תשלום ניתן לערער לבית משפט שלום שבו יושב נשיא בית משפט השלום שבאזור שיפוטו ניתנה החלטת המנהל להטיל על המפר עיצום כספי; ערעור כאמור יוגש בתוך 30 ימים מיום שנמסרה דרישת התשלום.
- (ב) אין בהגשת ערעור על דרישת תשלום כדי לעכב את תשלום העיצום הכספי, אלא אם כן הסכים לכך המנהל או שבית המשפט הורה על כך.
- (ג) החליט בית המשפט לקבל ערעור על דרישת תשלום, לאחר ששולם העיצום הכספי לפי הוראות פרק זה, יוחזר העיצום הכספי, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום תשלומו עד יום החזרתו.
32. פרסום  
(א) הוטל עיצום כספי לפי סימן זה, יפרסם המנהל פרטים אלה, בתוך שבעה ימים מיום שהוטל, באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון
- (1) דבר הטלת העיצום הכספי;
- (2) מהות ההפרה שבשלה הוטל העיצום הכספי ונסיבות ההפרה;
- (3) סכום העיצום הכספי שהוטל;

(4) אם הופחת העיצום הכספי – הנסיבות שבשלהן הופחת סכום העיצום ושיעור ההפחתה;

(5) פרטים אודות המפר;

(6) שמו של המפר – אם הוא תאגיד, ואולם המנהל רשאי לפרסם את שמו של מפר שהוא יחיד, אם סבר שהדבר נחוץ לצורך אזהרת הציבור.

(ב) הוגש ערעור על דרישת תשלום, יפרסם המנהל את דבר הגשת הערעור ואת תוצאותיו.

(ג) על אף האמור בסעיף זה, לא יפרסם המנהל פרטים שהם בגדר מידע שרשות ציבורית מנועה מלמסור לפי סעיף 9(א) לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998<sup>3</sup>, וכן רשאי הוא שלא לפרסם פרטים לפי סעיף זה, שהם בגדר מידע שרשות ציבורית אינה חייבת למסור לפי סעיף 9(ב) לחוק האמור.

#### פרק ז': הוראות שונות

35. ביצוע ותקנות (א) השר ממונה על ביצועה של תוספת זו, והוא רשאי להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועה.

(ב) בלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א), השר יתקין תקנות בעניינים אלה:

(1) הוראות בעניין אחזקה תקינה של דיור להשכרה;

(2) הוראות לעניין טפסים הנדרשים לפי תוספת זו;

(3) הוראות לעניין אופן הפרסום הנדרש לפי תוספת זו, לרבות פרסום באתר אינטרנט ולעניין הפרטים שיש לפרסם לפי תוספת זו;

(4) הוראות לעניין מועדי הדיווח לפי תוספת זו;

(5) הוראות לעניין אופן הקצאתו של דיור בהישג יד – להשכרה במחיר מפוקח.

\*\*

<sup>3</sup> ס"ח התשנ"ט, עמ' 226.