

פברואר 2018

תיקון חוק התכנון והבניה בנושא דיור בהישג יד

ב 5.2.2018 אישרה הכנסת את תיקון 120 לחוק התכנון והבניה בנושא דיור בהישג יד, אשר כולל הנחיות חדשות לקביעת זכויות בניה לדיור בהישג יד וכן הגדרה חדשה למושג זה. המסמך שלפניכם נועד להסביר את התמריצים החדשים לשילוב של דיור בהישג יד, ואת הכללים אשר חלים מעתה על דיור בהישג יד.

המונח דיור בהישג יד נכנס אל חוק התכנון והבניה בתיקון 101 בשנת 2014. בתיקון זה התווספה לחוק התוספת השישית אשר עוסקת בדיור בהישג יד, וכן הוקנו לועדות מקומיות סמכויות לקבוע תוספת זכויות בניה כתמריץ לבניית דיור בהישג יד. להערכתנו, חקיקה זו לא הביאה לפיתוח של תחום הדיור בהישג יד, כיוון שהיא יצרה הסדר שאינו ישים כלכלית ותכנונית. זאת, בשל התניה שלפיה בתמורה לתוספת זכויות בניה **כל יחידות הדיור במגרש** יועמדו לשכירות למשך עשר שנים. דרישה זו הטילה נטל כלכלי כבד על יזמים שלא יכלו למכור יחידות דיור במשך עשור (אלא כמקשה אחת שתשמר את הבעלות האחודה ואת השימוש כדיור להשכרה). כמו כן, מבחינה חברתית הסדר זה היה לקוי באופן מהותי, מאחר ודיור בהישג יד הוגדר כדיור להשכרה ארוכת טווח בדמי שכירות מפוקחים שערכם **כמחיר השוק**, וניתן היה להשכירו לכל המעוניין, ללא תנאי זכאות. הגדרה מצמצמת זו הקשתה על יצירה של דיור שיהיה בהישג ידם של בעלי הכנסה בינונית ונמוכה, בפרט באזורי ביקוש.

תיקון 120 לחוק התכנון והבניה אשר נוסח וקודם על ידי מרכז הגר בשיתוף עם ח"כ רועי פולקמן נועד להסיר חסמים בהסדר הקיים ולאפשר מימוש של תכליות חברתיות רחבות יותר באמצעות דיור בהישג יד. לשם כך:

- ועדות מחוזיות וועדות מקומיות עצמאיות הוסמכו לקבוע זכויות בניה בתכנית עבור דיור בהישג יד;
- נקבעה אפשרות לתכנן בניינים בהם משולבות יחידות דיור למכירה, יחיד להשכרה לטווח ארוך במחיר שוק ויחיד להשכרה במחיר מופחת;
- נקבע מנגנון גמיש המאפשר לרשויות מקומיות לקבוע מחיר של דיור בהישג יד בהפחתה משתנה ממחיר השוק שעשויה להגיע ל 40%.

מהן זכויות הבניה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה ?

סמכות ועדה מחוזית (סעיף 2א62)

תוספת זכויות המיועדות לדב"י	ועדה מחוזית מוסמכת לקבוע בתכנית זכויות בניה שבהן ייבנה דיור בהישג יד. זכויות הבניה שיוקצו למטרה זו הן תוספתיות , וצריכות להיות מעבר לזכויות הבניה שהועדה המחוזית הייתה מאשרת בתכנית אילולא הייתה מקצה זכויות עבור דיור בהישג יד. בהתאם, ועדה מחוזית נדרשת לפרט בתכנית מהי תוספת השטח מתוך השטח הכולל המותר לבניה המיועד לדיור בהישג יד, וכן לפרט בהחלטה על הפקדת התכנית, ובהחלטה על אישור התכנית, מהו השטח המותר לבניה שאותו היא הייתה קובעת אילולא הזכויות התוספתיות בעבור דיור בהישג יד.
זכויות שהועדה הייתה קובעת אילולא ההקצאה לדב"י	לועדה מחוזית שיקול דעת רחב בקביעת תוספת זכויות בניה לדיור בהישג יד. לצד זאת החלטתה להפקיד תכנית שבה דיור בהישג יד תעשה לאחר שהונחה בפניה חוות דעת של גורם המייעץ לתכניות דיור בהישג יד, אותו יסמך שר האוצר. היה והגורם המייעץ לא הגיש חוות דעת כאמור 7 ימים קודם לדיון בהפקדה, רשאית הועדה המחוזית להחליט על הפקדת התכנית גם ללא חוות דעת. כמו כן, הועדה המחוזית מחויבת לתת לרשות המקומית שהתכנית מצויה בתחומה הזדמנות להביא את עמדתה, ומחויבת לשקול עמדה זו טרם הפקדת תכנית.

לועדה מחוזית שיקול דעת רחב בקביעת תוספת זכויות בניה לדיור בהישג יד. לצד זאת החלטתה להפקיד תכנית שבה דיור בהישג יד תעשה לאחר שהונחה בפניה חוות דעת של גורם המייעץ לתכניות דיור בהישג יד, אותו יסמך שר האוצר. היה והגורם המייעץ לא הגיש חוות דעת כאמור 7 ימים קודם לדיון בהפקדה, רשאית הועדה המחוזית להחליט על הפקדת התכנית גם ללא חוות דעת. כמו כן, הועדה המחוזית מחויבת לתת לרשות המקומית שהתכנית מצויה בתחומה הזדמנות להביא את עמדתה, ומחויבת לשקול עמדה זו טרם הפקדת תכנית.

סמכות ועדה מקומית עצמאית (סעיף 62א(א1)(2)(א))

עד 25% תוספת זכויות מיועדות לדיור בהישג יד
זכויות מאושרות בתכנית מחוזית

ועדה מקומית עצמאית מוסמכת לקבוע בתכנית הגדל של השטח המאושר לבניה למגורים במגרש המיועד למגורים, בהיקף שלא יעלה על 25% מזכויות הבניה המאושרות למגורים בתכנית. בתוספת זכויות הבניה ייבנה דיור בהישג יד. הגדלת הזכויות מותנית בכך שהתכנית היא בתחום רשות עירונית, והקרקה היא קרקע פרטית, או מקרקעי ישראל שהוכרה לדורות.¹

כמו כן, ועדה מקומית עצמאית מוסמכת לקבוע הוראות בנושא חניה אשר סוטות מהוראות חוק התכנון והבניה או מהוראות של תכנית מתאר מקומית, או תכנית מפורטת.

יש לציין כי הסמכויות שנקבעו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה ביחס להגדלת שטחי בניה עבור דיור בהישג יד – בוטלו.

סמכות ועדה מקומית (סעיף 62א(א)(14))

סמכויות הועדות המקומיות (שאינן עצמאיות) ביחס לדיור בהישג יד נותרו ללא שינוי. סמכויות אלו חלות רק בתכניות שבהן כל הקרקע הכלולה בתכנית היא מקרקעי ישראל, וכאשר התכנית הוגשה על ידי רשות מקרקעי ישראל. נזכיר, כי בקרקעות פרטיות יש סמכויות לועדות מקומיות עצמאיות ולועדות מחוזיות בלבד.

בהתקיים תנאים אלה, ועדה מקומית מוסמכת לאשר תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית אשר מגדילה את השטח המאושר לבניה במגרש שמיועד למגורים בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה המאושרות בתכנית מחוזית. כמו כן ועדה מקומית מוסמכת להוסיף שימוש למסחר שאינו עולה על 25% מסך השטח המותר לבניה לאחר ההגדלה. בתכנית זו כלל יחידות הדיור שיבנו במגרש או בבניין (לפי העניין) ייועדו לדיור בהישג יד.

כמו כן, ועדה מקומית מוסמכת לקבוע הוראות בנושא חניה אשר סוטות מהוראות חוק התכנון והבניה או מהוראות של תכנית מתאר מקומית, או תכנית מפורטת.

כיצד מחלוקות זכויות הבניה בין 'זכויות רגילות' וזכויות עבור דיור בהישג יד?

חלוקת תוספת הזכויות עבור דיור בהישג יד	לפחות 25% מיחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת
	עד 75% דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר שוק
	זכויות 'רגילות' יחידות דיור ללא התניות

דיור בהישג יד ייבנה בכל תוספת זכויות הבניה שיוקצו בתכנית על ידי ועדה מחוזית או ועדה מקומית עצמאית.²

'דיור בהישג יד' נחלק לשני סוגים של יחידות דיור:

- יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת
- יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך

מתוך סך תוספת זכויות הבניה לדיור בהישג יד לפחות 25% מיחידות הדיור ייועדו לדיור להשכרה במחיר מופחת. ביתר יחידות הדיור בתוספת הזכויות יבנה דיור להשכרה לטווח ארוך. על מנת להבטיח שדיור להשכרה במחיר מופחת לא יבנה רק ביחידות דיור קטנות, נקבע שהשטח של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת גם לא יפחת מ 20% מסך שטח תוספת זכויות הבניה.

מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית בה שיעור יחידות הדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת הוא גבוה או נמוך מהשיעור לעיל. קביעה של שיעור נמוך צריכה להיסמך על חוות דעת של גורם מייצג כמוסבר לעיל, שבה נקבע כי אין הצדקה לקביעת היחס הקבוע בחוק בין דיור בהישג יד במחיר מופחת ודיור בהישג יד

¹ ר' פרוט לעניין תנאי ההכרה בסעיף 62א(א1)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה.

² למעט תכניות בסמכות ועדה מקומית במקרקעי ישראל אשר מקודמות על ידי רמ"י, בהן כלל יחידות הדיור במגרש בו התווספו זכויות בניה ייועדו לדיור בהישג יד.

להשכרה לטווח ארוך. על חוות הדעת להיסמך על אחד משני נימוקים לשינוי היחסים – האחד הוא מאפייני הישוב או היצע של יחידות דיור בהישג יד ברשות המקומית שאינו מצדיק את השיעור האמור של דיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת, והנימוק השני הוא כיוון שאין אפשרות ליישם את התכנית תוך קביעת שיעורים כאמור.

האם יש חובה לממש את זכויות הבניה לדיור בהישג יד?

בניית דיור בהישג יד בתוספת זכויות הבניה אינה מחייבת, והיא **נתונה לבחירתו של בעל הקרקע** אשר יכול לממש את מלוא זכויות הבניה התוספתיות או את חלקן. במידה ובעל קרקע בחר שלא לממש את הזכויות קרי, לא הגיש בקשה להיתר בניה הכוללת את הזכויות שבתוספת, הזכויות יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית (ניתן לבקש ארכה עד 10 שנים). במידה ובעל קרקע בחר לממש רק חלק מזכויות הבניה התוספתיות – שיעור יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת שקבוע בתכנית יישמר ולא יפחת.

מהו דיור להשכרה לטווח ארוך?

השכרה לטווח ארוך היא השכרה של יחידת דיור לתקופה **שלא תפחת מ-20 שנה**. תקופה זו תתחיל מהיום בו המנהל (ר' בהמשך) קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור הושכרה בהסכם שכירות שעונה על התנאים להלן לעניין תקופה ההשכרה והסכם השכירות.

- א. הסכם השכירות יקבע כי הדירה תושכר עם אופציה לתקופת שכירות **שלא תפחת מ-5 שנים** רצופות לאותו אדם ובני משפחתו.
- ב. בהסכם יקבע שדמי השכירות ישולמו בתשלומים עיתיים שלא יעלו על חצי שנה וכי לא ניתן להוון את דמי השכירות.

דמי השכירות - דמי השכירות לא יעלו על מחיר השוק של דירה בעלת מאפיינים דומים. שר האוצר רשאי לקבוע דמי שכירות מרביים ליחידת דיור בהישג יד להשכרה לטווח ארוך.

האם ניתן להעלות את דמי השכירות? בעל יחידת הדיור אינו רשאי להעלות את דמי השכירות לאותו השוכר, אלא לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת שיעור שיקבע שר האוצר. העלאת דמי השכירות תעשה לכל היותר פעם אחת בשנה.

עדכון דמי השכירות בהתאם לשינויים בשוק - בתום תקופת שכירות של 5 שנים יקבע מחדש מחיר דמי השכירות התאם למחיר השוק העדכני.

האם השוכר רשאי להעביר את השכירות בשכירות משנה? לא. השימוש היחיד המותר ביחידת הדיור הוא מגורים של השוכר ובני משפחתו.

האם יש מגבלות על זהות השוכרים? לא. בשונה מדיור להשכרה במחיר מופחת שמושכר לזכאים בלבד, דיור להשכרה לטווח ארוך ניתן להשכיר לכל שוכר.

מהו דיור להשכרה במחיר מופחת?

השכרה במחיר מופחת היא השכרה של יחידת דיור ל**זכאים**. תקופת העמדת הדירה לשכירות לא תפחת מ-20 שנה, מהיום בו המנהל קיבל הודעה על כך שיחידת הדיור הושכרה בהסכם שכירות שעונה על התנאים הבאים -

- א. הסכם השכירות יקבע כי הדירה תושכר עם אופציה לתקופת שכירות של **5 שנים** רצופות לאותו אדם ובני משפחתו. אך אם כעבור 3 שנות שכירות חדל השוכר מלהיות זכאי לא תחול תקופת האופציה המלאה. נבהיר כי זכאי רשאי לשכור יחידת דיור להשכרה במחיר מופחת למשך 5 שנים לכל היותר.
- ב. יקבע בהסכם השכירות שדמי השכירות ישולמו בתשלומים עיתיים שלא יעלו על חצי שנה, וכי לא ניתן להוון את דמי השכירות.

דמי שכירות במחיר מופחת – דמי השכירות יהיו בשיעור נמוך ב-20% ממחיר השוק כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מטעמו לפני כניסת השוכר ליחידת הדיור.

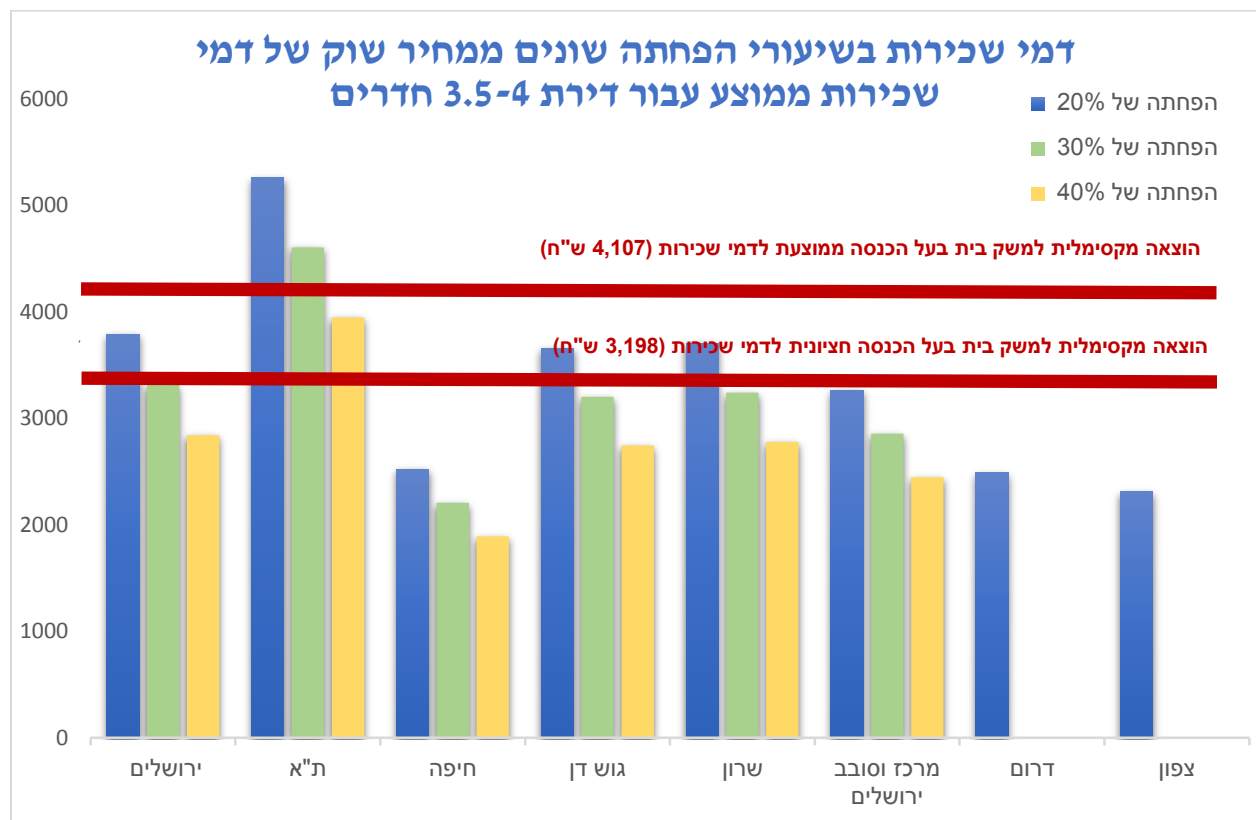
יחד עם זאת, רשות מקומית מוסמכת לקבוע שיעור הפחתה שונה של דמי השכירות ממחיר השוק -

מועצת רשות מקומית מוסמכת לקבוע מדיניות עירונית ביחס לשיעור ההפחתה של דמי השכירות ממחיר השוק בעיר. במדיניות זו ניתן לקבוע שיעורי הפחתה שונים לאזורים שונים בעיר. המדיניות העירונית לדיור בהישג יד תהיה תקפה למשך 3 שנים ותחול על תכניות שיוגשו בתקופה זו, ללא אפשרות לשנותה.

- ברשויות מקומיות במחוז צפון ודרום ניתן לקבוע שיעורי הפחתה בטווח של 10%-30% ממחיר השוק.
- בכל יתר הרשויות המקומיות ניתן לקבוע שיעורי הפחתה בטווח של 20%-40% ממחיר השוק.

מדיניות הרשות המקומית לא תחול בקרקעות שהן מקרקעי ישראל. בקרקעות בבעלות המדינה רשאית מועצת רשות מקרקעי ישראל לקבוע שיעור הפחתה שהוא גבוה מ-20% הפחתה ממחיר השוק, ללא הגבלה על שיעור הפחתה.

הגמישות בקביעת מדיניות מקומית ביחס למחיר דמי השכירות בדיור בהישג יד יוצרת לראשונה כלי ישים ליצירה של יחידות דיור שייועדו להשכרה ארוכת טווח, במחיר מופחת בשיעור של עד 40% ממחיר השוק. זהו מחיר שכירות שיכול להיות בהישג ידם של בעלי הכנסה בינונית ונמוכה באזורים רבים בארץ, כולל אזורים ביקוש.



בתרשים זה ניתן לראות כי את הקשר שבין שיעורי הפחתה שונים של מחיר דמי שכירות ממוצע בדירת 3.5-4 חדרים באזורים שונים, ביחס למחיר השוק ובין רף ההוצאה המקסימלי עבור שכר דירה חודשי למשק בית בעל הכנסה ממוצעת

ומשק בית בעל הכנסה חציונית.³ כך למשל, באזור גוש דן, שבו המחיר הממוצע של דמי השכירות עבור דירת 3.5-4 חדרים היה לפי נתוני למ"ס 4,576 ש"ח ברבעון האחרון של 2017, הפחתה של 20% ממחיר השוק מספיקה כדי ליצור דיור במחיר שהוא בר השגה עבור משקי בית בעלי הכנסה ממוצעת (3,660 ש"ח). לעומת זאת בת"א נדרשת הפחתה של 40% על מנת לעמוד ביעד זה.

תקרת דמי שכירות מופחתים – לצד האמור לעיל, דמי השכירות בדיור בהישג יד במחיר מופחת **לא יעלו על תקרה** שמחושבת כמחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים, כשהוא מוכפל ב-1.1; תקרת דמי השכירות עבור יחידת דיור בפברואר 2018 היא 6,036 ש"ח.⁴

האם ניתן להעלות את דמי השכירות? בעל יחידת הדיור אינו רשאי להעלות את דמי השכירות לאותו השוכר, אלא לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בתוספת שיעור שיקבע שר האוצר. העלאת דמי השכירות תיעשה לכל היותר פעם אחת בשנה. בתום תקופת השכירות (5 שנים) ייקבע מחיר דמי השכירות לשוכר החדש בהתאם למחיר השוק העדכני ובכפוף לתקרת דמי השכירות המופחתים.

תנאי זכאות לדיור בהישג יד במחיר מופחת – ניתן להשכיר דיור בהישג יד במחיר מופחת **לזכאים בלבד**. תנאי זכאות יקבעו בהתאם לשני הסדרים:

- א. לפי החלטות שנקבעו מתוקף החלטת ממשלה 203⁵, המבוססים על תנאי הזכאות שחלים בתכנית 'מחיר למשתכן'. תנאי סף אלה כוללים היותו של הזכאי "חסר דירה", זוג או יחיד מעל גיל 26.
- ב. שר האוצר מוסמך לקבוע תנאי זכאות נוספים בתקנות, בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון ועם הארגון שמייצג את השלטון המקומי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

פקיעת הסכם השכירות במהלך תקופת השכירות – הסכם השכירות עם זכאי ששוכר יחידת דיור במחיר מופחת יפקע כאשר הזכאי רוכש דירה.

כיצד נקבע מי מהזכאים יקבל דירה להשכרה במחיר מופחת? באמצעות הגרלה שתערך בין זכאים. יחידות הדיור יוצעו לזכאים לפי סדר עלייתם בגורל. ככלל, הבעלים של יחידת הדיור מחויב להשכיר את הדירה לזכאי שעלה בגורל ומעוניין לשכור דירה. אולם, הוא יכול להגיש בקשה למנהל במשרד האוצר שלא להשכיר יחידת דיור לזכאי מסוים בשל טעמים מיוחדים, כגון חשש סביר שהזכאי לא יעמוד בתנאי הסכם השכירות. במידה והמנהל קיבל את הבקשה, הדירה תוצע לזכאי הבא ברשימת הזכאים.

מי עורך את ההגרלה? הרשות המקומית שבה חלה התכנית, על פי הנחיות לעריכת הגרלה, שיקבעו על ידי שר האוצר בתקנות. לצד זאת, מועצת רשות מקומית רשאית להודיע לשר האוצר כי לא תקיים הגרלות, ואז הבעלים של יחידות הדיור יקיים את ההגרלה בפיקוח.

האם השוכר רשאי להעביר את השכירות בשכירות משנה? לא. יחידת דיור להשכרה במחיר מופחת מיועדת רק למגורים של שוכר זכאי שעלה בהגרלה ולבני משפחתו.

³ ההוצאה המקסימלית חושבה על בסיס כלל ה-30% שמקובל במדינות רבות בעולם, וכן בתחום המשכנתאות בישראל. לפי כלל זה ההוצאה הסבירה עבור שכר דירה והוצאות דיור נלוות (דמי תחזוקה, מיסים וחשבונות), לא תעלה על 30% מהכנסות משק הבית. היות וכלל זה מתייחס לדמי שכירות ולהוצאות דיור נלוות, על בסיס ניתוח של הוצאות משק בית בהתאם לפרסומי הלמ"ס בישראל יש להבטיח אפשרות לייעד עד 8% מהכנסות משק בית עבור הוצאות דיור נלוות, ועד 22% מהכנסות משק בית עבור שכר דירה. על פי ניתוח זה בשנת 2015 שבה ההכנסה הממוצעת ברוטו למשק בית הייתה 18,671 ש"ח - רף ההוצאה המקסימלי עבור דמי שכירות היה 4,107 ש"ח למשק בית. כמו כן בשנת 2015 שבה ההכנסה החציונית הייתה 14,539 ש"ח, רף ההוצאה המקסימלי עבור דמי שכירות במשק בית בעל הכנסה חציונית היה 3,198 ש"ח.

⁴ בהתבסס על **לוח 6.4 מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה**.
⁵ החלטת הממשלה מספר 203 (דר/13) שעניינה הרחבת התכנית לדיור במחיר מופחת, מיום כ"ב בתמוז התשע"ה (9 ביולי 2015)

האם ניתן להקצות דיור בהישג יד לבני המקום?

מועצת רשות מקומית רשאית להקצות דיור בהישג יד במחיר מופחת (ולא דיור להשכרה ארוכת טווח) עבור בני מקום. שיעור ההקצאה יעמוד על 25% מקרב הזכאים לדיור בהישג יד במחיר מופחת, ו-30% באזור עדיפות לאומית. בן המקום הוא מי שגילו מעל 18 וכתובתו הרשומה במרשם האוכלוסין הייתה במשך 3 השנים האחרונות או לפחות 4 מתוך 10 השנים האחרונות, בתחום הרשות המקומית בה חלה התכנית.

מי מנהל ומתחזק את הרכוש המשותף?

הבעלים של יחידות דיור בהישג יד מחויב בניהול ובאחזקה התקינה של הרכוש המשותף לפי החלק היחסי ששייך לו ברכוש המשותף. הבעלים אינו רשאי להעביר את חובת הניהול והאחזקה לשוכר, אך הוא רשאי לדרוש מהשוכר השתתפות בדמי ניהול ואחזקה, בהתאם לתקנות שיקבע שר האוצר.

האם ניתן לדרוש מהשוכר ערובה להבטחת הסכם השכירות?

כן. ניתן לדרוש ערובה בהתאם להוראות חוק שכירות הוגנת (סעיף 25 בחוק השכירות והשאלה התשל"א – 1971).

מי מפקח על דיור בהישג יד?

שר האוצר ימנה מנהל לעניין דיור בהישג יד. למנהל סמכויות פיקוח שונות, אשר מפורטות בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה משנת 2014, ומרביתן לא השתנה בתיקון המדובר.

ככלל, למנהל סמכות להטיל עיצום כספי על בעלים של יחידות דיור בהישג יד שהפר את הוראות החוק - כגון עשיית שימוש ביחידות הדיור שלא ע"פ החוק, העלאת דמי השכירות ביחידת דיור להשכרה ארוכת טווח, דרישת תשלומים שונים מהשוכר בדיור להשכרה ארוכת טווח (בסכום של 15,000 ₪ ותאגיד 30,000 ₪); וכן גביית דמי שכירות גבוהים מהשיעור שנקבע בדיור בהישג יד במחיר מופחת, העלאת דמי השכירות בניגוד לחוק, דרישת תשלומים שונים משוכר בדיור בהישג יד במחיר מופחת בניגוד להוראות החוק, או עריכה של הגרלה שלא בהתאם להוראות (בסכום של 30,000 ₪ ותאגיד 60,000 ₪).

כמו כן, המנהל אחראי על הנפקה של אישורים, הוא מחויב לנהל רישום פתוח לציבור של יחידות הדיור בהישג יד והבעלים שלהן, ולברר פניות ציבור לעניין דיור בהישג יד. מי שקיבל היתר בניה הכולל יחידות דיור בהישג יד נדרש לדווח על כך למנהל. כמו כן יש לדווח למנהל על העברת בעלות של יחידות דיור בהישג יד. בנוסף, מוסד תכנון שאישר תכנית ובה דיור בהישג יד לדווח למנהל על התכנית ויפרט את מספר יחידות הדיור שנקבעו לדיור בהישג יד בתכנית.

העברת בעלות בדיור בהישג יד

כל יחידות הדיור שמשמשות לדיור בהישג יד במתחם מקרקעין רצוף בתכנית יהיו בבעלות של אדם אחד. ניתן להעביר את הבעלות בכל יחידות הדיור בהישג יד במתחם לאדם אחד, כך שתישמר הבעלות האחודה. כאמור, יש לדווח על העברת הבעלות למנהל.

הגבלות על תחולת תיקון 120

הוראות תיקון 120 נכנסו לתוקף ואין מניעה לקדם תכניות בהן משולב דיור בהישג יד. יחד עם זאת, לא ניתן יהיה להוציא היתר בניה מתוקף תכניות אלה עד אשר שר האוצר יקבע בתקנות הוראות לעניין עריכת הגרלות לדיור בהישג יד במחיר מופחת בין זכאים. על פי החוק, על השר להתקין תקנות אלו בתוך 6 חודשים, קרי עד יולי 2018.