

החלטת הנהלה

מספר החלטה : 3985 מועד החלטה : 13/07/2016

נושא : עסקת דיור מוגן מכח החלטת מועצה 1445

מובאת בזאת לאישור ההנהלה שאלה עקרונית באשר לאפשרות הקצאת שטח למטרת דיור מוגן במסגרת מכסת התעסוקה, ותנאי העסקה המיוחדים.

שאלה זו התעוררה אגב בקשת אגודה ליזום תכנית ובה, בין יתר היעודים, איזור לדיור מוגן, מתוך כוונה לבצע בשטח זה עסקה לתעסוקה.

כפי שיפורט להלן, שאלה זו מתעוררת נוכח המאפיינים של דיור מוגן, הקרובים במהותם, בהיבטים מסויימים, למגורים.

רקע:

1. האגודה העבירה לאישור עקרוני של המרחב תכנית שיזמה, בשטח 865 דונם, ליעודים (עיקריים) מגורים ביישוב כפרי, אזור מגורים בעתיד, קרקע חקלאית ודיור מיוחד. האגודה לא ביצעה עד היום עסקאות הנכללות במכסת 60 הדונם לתעסוקה, המותרים לאגודה עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1455, אותם היא זכאית לשנות ייעודם בפטור ממכרז והתכנון המוצע אינו חורג ממכסה זו. האגודה אינה מבצעת שימושים שאינם מותרים ובימים אלה מתגבש מתווה להגדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב.
2. השטח המיועד ל"דיור מיוחד" נמצא באזור נפרד משטח המחנה של הישוב (אשר הוגדר בתכנית ליעוד מגורים ביישוב כפרי). השימוש בשטח זה הוגדר במסמכי התכנית כשימוש לדיור מוגן הכולל 70 יחידות דיור, מחלקות אשפוז ושטחים נלווים.
3. חוק התכנון והבניה אינו מגדיר מהו השימוש לדיור מוגן. "בית דיור מוגן" מוגדר בחוק הדיור המוגן, התש"ע-2010 (ולא בחוק התכנון והבניה) כ: "מקבץ דירות המיועד למגורי דיירים, הבנוי במבנה אחד או בכמה מבנים סמוכים, שבו מוצעים לדיירים, תמורת תשלום מצדם, שירותים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון או שמירה". עפ"י דברי ההסבר לחוק, בתי הדיור המוגן שונים באופיים מבתי אבות. המדובר באוכלוסיה צעירה יותר (החל מגיל 60), אשר עושה שימוש ביחידות כבדירות מגורים.

4. בנוסף, להבדיל מבית אבות, מקובל כי בדיוור מוגן משולם בנוסף לדמי אחזקה גם פקדון בסכום הקרוב לעיתים למחיר של דירת מגורים. הפקדון מוחזר בתום תקופת השימוש בנכס, לאחר שנוכחה ממנו ריבית שנתית.
5. סעיף 1 להחלטת מועצה 1455 מגדיר "תעסוקה" כ: **"מקרקעין המיועדים בתכנית תקפה למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר, משרדים, תיירות ונופש, תחנות דלק או לשימוש כלכלי אחר, למעט תכנית למטרת משק חקלאי ולמטרת מגורים."** (ההדגשה אינה במקור).
6. למרות השימוש ביחידות כבמגורים, אין חולק כי ככל שלא מדובר בדיוור מוגן לחברי האגודה בלבד, הרי שזהו עסק כלכלי של האגודה, אשר ישמש כאמצעי יצור משלים.
7. עמדת המרחב היא כי נכון להכיר בדיוור מוגן כעסקת תעסוקה, תוך קביעת תנאים ומגבלות, אשר יבטיחו את יחידות הדיוור המוגן ביחד עם השירותים הניתנים במקום כמכלול עסקי אחד ולמנוע מכירת היחידות כדירות מגורים.

הסוגיה לדיון:

1. המרחב יחתום על התכנית, בהתקיים התנאים הבאים:
- א. השטח המיועד לדיוור מוגן ימנה בשטחי התעסוקה, כאמור בסעיף 2 להחלטת מועצה 1455 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).
- ב. במסגרת תקנון התכנית תקבענה ההוראות הבאות:
1. לא ניתן יהיה לשנות את יעוד יחידות הדיוור המוגן לדירות מגורים, ושינוי כזה יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
2. היחידות אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות ו/או לא ניתן להקצותן במסגרת הרחבת הישוב (לפי העניין) וכן היחידות אינן ניתנות לפיצול, מכירה או השכרה לגורים חיצוני.

בתאריך 13/07/2016 סוכם:

רשות מקרקעי ישראל מאשרת להחיל את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1455, שעניינה החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, על חוזים למטרת דיוור מוגן, להם יתווספו תנאים מיוחדים הנוגעים לזכויות המוקנות לחוכרת ולאפשרות להעברתן.