

חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשל"ד-1964

1. הגדרות [תיקון: תשל"ה, תשמ"ב]

בחוק זה -

"בנין" - מבנה של קבע או חלק ממנו ;

"משתכן" - מי שעל שמו נרשמת, רישום ראשון, בעלות או חכירה בבנין או בחלק מבנין שבשיכון ציבורי לאחר שהרישום הותר מכוח חוק זה;

"פעולת רישום" - אחת מאלה :

(1) רישום עסקה במקרקעין שאושרו כשיכון ציבורי לזכות מי שאינו משתכן, לרבות רישום זיקת הנאה, איחוד, חלוקה או פיצול, רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, רישום תקנון של בית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין), ובלבד שרישום זה נעשה לשם מילוי התחייבות של המדינה או של מי שפועל מטעמה או ביזמתה ;

(2) רישום עסקה במקרקעין לזכות משתכן ורישום משכנתה לפי סעיף 8(ב), ובלבד שרישום המשכנתה נעשה אגב רישום בעלות או שכירות לזכות המשתכן.

א1. שיכון ציבורי [תיקון: תשל"ה, תשמ"ב, תשנ"ד, תשנ"ט]

(א) מקרקעין שהוקמו עליהם בנינים בידי המדינה או מטעמה או ביזמתה או שהמדינה רכשה בנינים שעליהם, הכל אם בנייתם החלה לפני כ"ט בכסלו התשנ"ה (1 בינואר 1995) או אם נכללו בתכנית שאושרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון), עד יום י"ב בטבת התשנ"ט (31 בדצמבר 1998) ובנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית כאמור, רשאי שר הבינוי והשיכון, או מי שהוא הסמיך לכך, לאשר את המקרקעין או את הבנינים כשיכון ציבורי ; הודעה על האישור תפורסם ברשומות.

(ב) בנין שנרכש על-ידי המדינה לא יאושר כשיכון ציבורי אלא לאחר ששולמו כל תשלומי החובה החלים על הבנין ומגיעים מהמוכר למדינה או לרשות המקומית עד יום רכישתו.

2. התרת פעולות, רישום [תיקון: תשמ"ב]

(א) על אף האמור בחוק המקרקעין, רשאי מפקח על רישום מקרקעין שנתמנה לפי החוק האמור, לצוות לרשום כבית משותף שני בתים או יותר בשיכון ציבורי, אף אם הוקמו על יותר מחלקה אחת, אם נוכח שפעולת הרישום מתאימה לתכנית שיכון ציבורי שאושרה בידי ועדת התיאום האמורה בסעיף 3 או בערר על פי סעיף 4, ובלבד שאגב רישום הבית המשותף יירשם תקנון ובו ייקבעו כל אלה :

(1) הרכוש המשותף או חלק ממנו שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד ;

- (2) חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול של הרכוש המשותף שהוצמד כאמור תחול על בעלי הדירות שבאותו מבנה או באותו אגף ;
- (3) תהיה נציגות נפרדת של בעלי הדירות בכל מבנה או אגף.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח לפטור את בעלי הדירות מרישום תקנון כאמור, אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות לעשות כן.

3. ועדת תיאום [תיקון: תשמ"ב, תשנ"ד, תשנ"ט]

- (א) ועדת התיאום תהיה של שבעה חברים :
- (1) נציג שר הבינוי והשיכון, שישמש יושב ראש הועדה ;
- (2) נציג שר הפנים ;
- (3) נציג שר המשפטים ;
- (4) נציג מינהל מקרקעי ישראל, שימנה שר החקלאות ;
- (5) נציג הרשות המקומית שבתחומה הוקם השיכון הציבורי ;
- (6) נציג השר לאיכות הסביבה.
- (7) נציג המרכז למיפוי ישראל, שימנה שר הבינוי והשיכון.;
- (ב) הודעה על מינויה של ועדת התיאום ועל מענה תפורסם ברשומות.
- (ג) בוטל.

(ד) הועדה תתן הזדמנות לכל המעוניינים בתכנית השיכון הציבורי להופיע בישיבה שבה תידון התכנית ולהשמיע טענותיהם; דרכי מסירת ההודעה על הישיבה, הזמנת המעוניינים ואופן ייצוגם ייקבעו בתקנות.

4. ערר [תיקון: תשמ"ב, תשנ"ד]

כל חבר של ועדת התיאום רשאי לערור על החלטה של הועדה שנתקבלה בניגוד לדעתו, תוך 30 יום מיום קבלת ההחלטה, והערר יובא להכרעתם המשותפת של שר השיכון, שר הפנים ושר האוצר; עד להכרעה בערר תעוכב פעולת הרישום לפי סעיף 2.

5. תכנית שיכון ציבורי [תיקון: תשמ"ב, תשנ"ט]

(א) הוראות בדבר דרכי הכנתה של תכנית שיכון ציבורי, צורתה ותבנה ייקבעו בתקנות, ובלבד שיפורטו בה הדרכים, השטחים הציבוריים והגבולות של החלקות המוצעות, כפי שיאושרו על-ידי מנהל מחלקת המדידות, ייעודם של השטחים השונים והתנאים למתן הקלות מהוראות התכנית.

(ב) שטחים שנועדו, בתכנית שיכון ציבורי שאושרה, לדרכים, לשטחי נופש או ספורט, לגנים, לשטחי חניה, למבנים לצרכי חינוך, דת או תרבות, למוסדות קהילתיים, למרפאות, למקלטים, למחסים ציבוריים, למיתקני ביוב, למזבלות או למיתקנים להספקת מים, יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים אם לא יועדו לאחר, ויראו אותם שטחים כאילו הופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון.

(ג) היו בין השטחים שנרשמו על שם רשות מקומית, כאמור בסעיף קטן(ב), מקרקעין שעל פי חוק התכנון לא שולמו פיצויים בעד הפקעתם, ותוך עשר שנים מיום הרישום שונה ייעודו של שטח לייעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין ללא פיצויים, תשלם הרשות המקומית פיצויים למי שהיה זכאי לאותו שטח לפני תחילתה של התכנית או תחזיר לו את השטח האמור. לענין סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, יבוא במקום מועד הפרסום על כוונה לרכוש מקרקעין - המועד של שינוי הייעוד, ושווי השטח ייקבע בשים לב לייעודו החדש.

(ד) תכנית שיכון ציבורי מאושרת יראו אותה לענין פעולת רישום וקביעת גבולות החלקות ושטחיהן, כתכנית מפורטת שאושרה לפי חוק התכנון, וכל עוד לא שינה אותה מוסד התכנון המוסמך יהיו הוראותיה, לענינים האמורים בלבד, עדיפות על הוראות כל תכנית החלה על שטח שעליו הוקם השיכון הציבורי;

6. אי חלות חיקוקים [תיקון: תשמ"ב]

(א) הוראת כל חיקוק האוסרת פעולת רישום כל עוד לא הוכח ששולמו המסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, המגיעים למדינה או לרשות מקומית (לכל אלה ייקרא להלן - תשלומי חובה), לא תמנע פעולת רישום.

(ב) בשיכון ציבורי שבו הבעלות או החכירה הראשית נרשמת לזכות תאגיד יחול האמור בסעיף קטן (א) הן על התאגיד והן על כל אדם הזכאי כלפי התאגיד לרישום זכות בשיכון הציבורי, ובלבד שהבקשה לרישום אותה זכות הוגשה יחד עם בקשת התאגיד לרישום בעלותו או חכירתו.

7. רישום הערה בפנקסים [תיקון: תשל"ה]

(א) היתה פעולת רישום מתבצעת ולא הוכח ששולמו תשלומי החובה, ירשום רשם המקרקעין בפנקס המקרקעין הערה שתשלומי החובה שחייב הם המשתכן לא שולמו; נוכח הרשם ששולמו תשלומי החובה שלגביהם נרשמה הערה - ימחוק אותה.

(ב) על אף האמור בפקודת המסים (גביה) ובכל דין אחר, משנרשמו מקרקעין על שם משתכן -

(1) בטל כל שעבוד להבטחת תשלום חובה המגיע בשל המקרקעין ממי שהחזיק אותם לפני המשתכן;

(2) במקום שרישום עסקה במקרקעין מותנית על-פי חיקוק בהגשת אישור של רשות בדבר סילוק תשלומי חובה, לא יידרש, לענין רישום עסקת המשתכן בהם, אלא אישור לגבי תשלומי החובה המגיעים ממנו, ורשות שנדרשה ליתן אישור כאמור לא תתנה את נתינתה אלא בסילוק תשלומי החובה המגיעים מהמשתכן.

8. תחולת פקודת המסים (גביה)

(א) בכפוף לאמור בסעיף 6 יחולו הוראות פקודת המסים (גביה) (להלן - פקודת הגביה), גם על תשלומי חובה המגיעים לרשות מקומית, כאילו היו מס כמשמעותו באותה פקודה, וכל השעבודים להבטחת גבייתם של כל תשלומי החובה (להלן - שעבודי מסים) יהיו בדרגה שווה ביניהם; האמור בסעיף קטן זה בא להוסיף על הסמכויות בכל חיקוק בדבר גבייתם של תשלומי חובה ולא לגרוע ממנו.

(ב) היה השיכון הציבורי משועבד, כולו או חלקו, במשכנתה ראשונה להבטחת תשלום הלוואה אשר שר השיכון, או מי שהוסמך לכך על ידיו בהודעה ברשומות, אישר כי היא ניתנה על-ידי המדינה, או על פי הסכם עם המדינה, לשם מימון הקמת השיכון, יהיו שעבודי המסים בדרגה שניה לאחר אותה משכנתה, על אף האמור בפקודת הגביה או בכל חיקוק אחר בדבר גבייתם של תשלומי חובה.

9. גביה במקרים מיוחדים

בוצעה פעולת רישום בלי שהוכח ששולמו תשלומי החובה, והיו ביניהם תשלומים שהמשתכן התחייב בתשלומם בהסכם עם מי שהקים את השיכון הציבורי יהיו אוצר המדינה או הרשות המקומית, הכל לפי הענין, זכאים לגבותם, לפי ברירתם, מן המשתכן או מן החייב בתשלומם על-פי דין או מקצתם מזה ומקצתם מזה.

10. העברת מקרקעין מיד ליד [תיקון: תשמ"ב, תשנ"ט]

(א) נקבע בתכנית שיכון ציבורי שמקרקעי יעוד או שמקרקעי ציבור של רשות מקומית שהיו מיועדים לאחד או ליותר מהשימושים המפורטים בסעיף 5(ב) יחדלו לשמש ליעודם, יירשמו המקרקעין על שם בעלי מקרקעין הגובלים אותם, כפי שיוורה יושב ראש ועדת התיאום או יושב ראש ועדת הערר, לפי הענין, ובלבד שאם היו בתחום המקרקעין רצועת חוף או תוואי של מסילת ברזל, לא ינהגו כך אלא לאחר התייעצות בשר התחבורה.

(ב) הוראה לפי סעיף קטן (א) תשמש ביד מנהל רישום הקרקעות אסמכתה לרישום המקרקעין בהתאם להוראות הצו.

11. תשלום פיצוי

ניתן צו כאמור בסעיף 10 (א), יהיה מי שהקים את השיכון הציבורי (להלן - המקיים) חייב לפצות במקרקעין, במזומנים או באופן אחר, את מי שהיה בעל המקרקעין אלמלא הצו (להלן - הבעל הקודם); אופן הפיצוי ושיעורו ייקבעו בהסכם בין הבעל הקודם למקיים, ובלבד שאם לא נעשה הסכם כאמור תוך שלושה חדשים מיום מתן הצו, ייקבעו על פי הוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, והוראות הסעיפים 9, 10 ו-12 לפקודה האמורה יחולו בשינויים המחוייבים.

12. ראיות [תיקון: תשנ"ט]

אושרו בנינים כשיכון ציבורי לפי האמור בסעיף 1, ישמש האישור ראייה חותכת לכך כי הבנינים הוקמו על-ידי המדינה או מטעמה או ביזמתה וכי בנייתם נסתיימה או התחילה, הכל לפי הענין, לפני תחילת חוק זה או עד יום ה' בטבת התשס"א (31 בדצמבר 2000) - אם נכללו בתכנית שאושרה על פי חוק התכנון עד יום י"ב בטבת התשנ"ט (31 בדצמבר 1998).

13. ביצוע ותקנות [תיקון: תשמ"ב]

שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי, בהסכמת שר הפנים, להתקין תקנות לביצועו.

שניאור זלמן שזר
נשיא המדינה

יוסף אלמוגי
שר השיכון

לוי אשכול
ראש הממשלה