

18.83x20.79	1	60	עמוד	ידיעות חרפה	21/11/2014	45257061-0
ירון טיקוצקי עורך די - 224350						

עו"ד ירון טיקוצקי: צו הדיור הציבורי הוא פתרון חלקי בלבד למצוקת הדיור

בשבוע שעבר חתם שר הפנים היוצא גדעון סער על צו המאפשר לרשויות המקומיות להפיק קרקעות ציבוריות לצורך בניית דיור להשכרה

רה בהישג יד כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. כל זאת בכך עם העובדה שוועד שרי כרי הדירות בישראל, ארגון שהתגבש באמצעות פעילים חברתיים מרחבי הארץ שאליהם חברו אגודות סטודנטים, תופס תאוצה והצליח להעלות את הנושא על סדר יומה של הכנסת.

עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לנדר"ן ממשרד דורון-טיקוצקי-צדרבוים, מציין כי משמעות הצו שעליו חתם השר לשעבר סער היא רבה, שכן רשויות מקומיות יוכלו מעתה לקדם תוכניות להקמת דיור להשכרה לא רק על קרקע ציבורית, כי אם גם על קרקע פרטית שתורפקע לצורך כך. יישומו של הצו יפחית באופן דרמטי את עלויות הקרקע לבניית פרויקטים לדיור ציבורי והפחתה זו תאפשר ליזמים לעמוד בדרישות שקובע

הצו לעניין תנאי ההשכרה: דמי השכירות בפרויקטים שיוקמו חייבים להיות נמוכים ממחירי השוק ב-20% לפחות ולא ניתן יהיה להעלות את מחיר השכירות משנה לשנה ביותר מאחוז אחד מעבר לשיעור עליית מדר המחירים לצרכן.

אכל למרות הצו החשוב והשלכותיו מציע עו"ד טיקוצקי לצנן במידת-מה את ההתלהבות. לדבריו, הצעות חוק להסדרת זכויות השוכר והמשכיר מוגישות מחדש בכל שנה או שנתיים ולא מגיעות לידי יישום, וכך גם הצעת חוק לשכירות הוגנת וחוק דיור ציבורי. החוקים הללו, הוא מסביר, אמורים לא רק לעגן בחוק זכויות נוספות של השוכרים לדיירה הראויה למגורים, לפיקדון מוגבל ועוד, אלא גם להגן

על זכות הקניין של המשכיר כדי לעורר בעלי דירות להמשיך להשכירן.

"השינויים האחרונים אומנם חשובים, אך חשוב להדגיש שמצוקת הדיור להשכרה בישראל רחבה ונוגעת בדיור להשכרה לטווח קצר וארוך וכן במחיר סוד בדיור ציבורי", אומר עו"ד טיקוצקי, "הצו שעליו חתם שר הפנים מהווה רכיב קטן ממערך שלם של התערבות רגולטורית שגדרשת להגדלת היצע הדירות להשכרה. ההיצע הנמוך נובע בעיקר מחוסר הרווחיות של התחום ליזמים ולקבלנים לעומת פרויקטים בעלי אופי דומה בעולם. חשוב מצד אחד לקדם שינויים לטובת השוכרים אך מצד שני להפוך את התחום לאטרקטיבי ליזמים".

תדל"ן פילוס (2)

מיכל ירון