



רשומות

הצעות חוק

16 במרס 1998

2702

י"ח באדר התשנ"ח

עמוד

306	הצעת חוק הדיור הציבורי, התשנ"ח-1998
309	הצעת חוק הגנת הדייר בדיור ציבורי, התשנ"ח-1998

מתפרסמות בזה הצעות חוק של חברי הכנסת מטעם ועדת הכלכלה של הכנסת:

הצעת חוק הדיור הציבורי, התשנ"ח-1998*

הגדרות

1. בחוק זה -

- "בעלות חלקית" - שליטה או בעלות בחמישים אחוזים או יותר במקרקעין;
- "דייר ממשקי" - בן זוג של זכאי שנפטר, לרבות מי שהיה ידוע בציבור כבן זוגו, וכן ילדו, הורהו או אפוטרופסו, ובלבד שהוא התגורר עם הזכאי בדירה הציבורית תקופה רצופה של שנתיים לפחות בסמוך לפטירת הזכאי;
- "דירה" - כהגדרתה בחוק הלוואות לדיור, למעט דירה כמסגרת מעונות לדיור מוגן לקשישים;
- "דירה ציבורית" - דירה שהיא בבעלות מלאה או בבעלות חלקית של חברה לדיור ציבורי;
- "הוועדה" - ועדת הכלכלה של הכנסת;
- "המדר" - מדרד תשומות הבניה, שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;
- "זכאי" - מי שמתגורר ברציפות בדירה ציבורית תקופה של חמש שנים לפחות, ואין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים;
- "חברה לדיור ציבורי" - המדינה, חברה ממשלתית, חברה עירונית או תאגיד בשליטה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל או של המגבית המאוחדת לישראל, או חברה-בת של כל אחת מאלה, העוסקת בניהול דירות להשכרה;
- "חברה עירונית" - כהגדרתה בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985¹;
- "חוק הלוואות לדיור" - חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992²;
- "קרוב" - בן זוג, לרבות מי שידוע בציבור כבן זוג, וכן ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995³;
- "השר" - שר הבינוי והשיכון.

ד ב ר ו ת ס ב ר

כהתאם להצעת החוק, דיירים המתגוררים חמש שנים לפחות בדיור ציבורי, ויכולו לרכוש את הדירות הציבוריות שבהן הם מתגוררים במחיר מסובסד. התנאי לזכאות, לצורך רכישת דירה, יהיה לא רק שהזכאי מתגורר בדירה הציבורית חמש שנים לפחות, אלא גם שאין בבעלותו, או בבעלות בן זוגו או ילדו, דירה או מקרקעין אחרים. מחיר הדירה לצורך רכישתה, בהתאם להצעה, יהיה מחירה בשוק החופשי, בניכוי אחוזים בשל השנים שבהן הוא התגורר בדירה, וכן בניכוי דמי המפתח ששילם, אם שילם, בעד מגוריו בדירה הציבורית.

הדיור הציבורי הוא אחד המכשירים החשובים לצמצום ממדי העוני בישראל, כאשר המדינה אינה מרחיבה את מלאי הדיור הציבורי, מונצחים הפערים בין אלה שיש בידם אמצעים לרכוש דירות בשוק החופשי, לבין אלה שאין ידם משגת לעשות כן.

לפיכך, מכירת דירות ציבוריות במחיר מסובסד, תוך הירש מלאי הדירות הציבוריות, הם צעדים חברתיים חשובים ונכונים, שיאפשרו לפתור את מצוקת הדיור של משפחות רבות ויבלמו את העליה במחירי הדירות ובשכר הדירה.

* הצעות חוק מט' 1424/פ, 1541/פ, 1546/פ; הועברו לוועדה ביום י"א בתמוז התשנ"ז (16 ביולי 1997).
1 ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.
2 ס"ח התשנ"ב, עמ' 246.
3 ס"ח התשנ"ה, עמ' 210.

2. זכאי שהביע את רצונו לרכוש את הדירה הציבורית שבה הוא מתגורר יהיה רשאי לעשות כן בהתאם להוראות חוק זה, במחיר ובתנאים האמורים בסעיף 3.
3. (א) מהיר דירה ציבורית, לצורך רכישה לפי חוק זה, יהיה המחיר שהיה מתקבל ממכירתה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שקבע השמאי הממשלתי (להלן - המחיר הבסיסי), בניכוי אחוזים מהמחיר הבסיסי כאמור בסעיף קטן (ב), ובלבד -
- (1) שניכוי המרבי לא יעלה על 85% מהמחיר הבסיסי;
- (2) שאם המחיר הבסיסי גבוה מסכום בשקלים השווה ל-200,000 דולר של ארה"ב, לא יחושב הניכוי, אלא על הסכום האמור.
- (ב) הניכוי מהמחיר הבסיסי יהיה בשל כל שנה שלמה שהזכאי התגורר בדירה הציבורית, כדלקמן:
- (1) ב-10 השנים הראשונות - 4% מהמחיר הבסיסי, לכל שנה;
- (2) ב-10 השנים שלאחר 10 השנים הראשונות - 3% מהמחיר הבסיסי, לכל שנה;
- (3) לכל שנה נוספת - 2% מהמחיר הבסיסי, לכל שנה.
- (ג) שילם הזכאי דמי מפתח בעד מגוריו בדירה הציבורית - ינוכה סכום זה, כשהוא צמוד למדר, מהמחיר הבסיסי.
4. (א) נפטר זכאי, יהיה הדייר הממשיך רשאי לרכוש את הדירה הציבורית, בהתאם להוראות חוק זה, במחיר ובתנאים האמורים בסעיף 3, ואולם, לענין חישוב האחוזים שיש לנכות מהמחיר הבסיסי בהתאם להוראות סעיף 3(ב), תובא בחשבון תקופת המגורים בדירה הציבורית של הדייר הממשיך בלבד.
- (ב) התגוררו בדירה הציבורית כמה דיירים ממשיכים, וביקש יותר מאחד מהם לרכוש את הדירה ולא הגיעו להסכמה ביניהם - יקבע בית המשפט המוסמך כיצד יחולקו ביניהם הזכויות בדירה הנרכשת.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו על דייר ממשיך שבין מועד פטירת הזכאי ועד למועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה, היו בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים.

זכות זכאי לרכוש דירה ציבורית

מחיר דירה ציבורית

זכות דייר ממשיך לרכוש דירה ציבורית

ד ב ר ו ה ס ב ר

- לדעת האוצר, סך כל עלות החוק:
1. 38.4 מיליארד ש"ח, מהם 28.2 מיליארד ש"ח בשל הנתות, סיוע לרכישת הדירה (לא כולל אשראי) ועמלות מכירה.
2. המצאת פתרונות דיור חדשים לזכאים לדיור ציבורי המעטרפים ב-4 השנים הראשונות על פי הקריטריונים הקיימים - 10.2 מיליארד ש"ח.
3. סך כל העלות התקציבית הישירה (ללא מתן אשראי) ב-4 השנים הראשונות, 13.8 מיליארד ש"ח.
- לעלות זאת, יש להוסיף 2.6 מיליארד ש"ח בכל שנה ושנה לאחר גמר מכירת הדירות הקיימות.

עוד מוצע לאפשר זכות זו גם לדייר ממשיך, שהוא בן זוגו של זכאי שנפטר, וכן ילדו או אפוטרופסו, אם אלה התגוררו עם הזכאי בדירה הציבורית, שנתיים לפחות לפני פטירתו של הזכאי. גם זכאות הדייר הממשיך מותנית, כמוכך, בכך שאין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים.

עוד מוצע כי רכישת דירה מחברות לדיור ציבורי שאינן בבעלות המדינה, תזכה אותן בפיצויים מהמדינה בשל הנזק שנגרם להן.

לדעת המציעים קבלת החוק המוצע תעלה לאוצר המדינה, במהלך השנים הראשונות להפעלתו, כ-80 מיליון ש"ח, שימומנו, בשנת 1998 מתקציבו של משרד הבינוי והשיכון ומהרזכות שבתקציב המדינה, ובשנים הבאות מכספים שיוקצבו למטרה זו בתקציב המדינה.

5. לצורך מימוש הזכות לרכישת דירה ציבורית בהתאם להוראות סעיף 2 או 4, דין זכאי או דייר ממשותף כדין זכאי לפי חוק הלוואות לדיור, ובלבד שמשכנתה שניתנת לצורך רכישת הדירה לא תעלה על 95% ממחיר הדירה כפי שנקבע בהתאם להוראות סעיף 3.
6. לצורך חישוב תקופת המגורים הנקובות בהגדרות "זכאי" ו"דייר ממשותף" שבסעיף קטן (א) יובאו בחשבון –
- (1) תקופת מגורים בדירה ציבורית, שקדמה למועד תחילת החוק;
 - (2) תקופת רצופות של מגורים בכל הדירות הציבוריות;
 - (3) תקופות מגורים בדירות ציבוריות, אף אם לא היו רצופות, אם ההפסקה ברציפות היתה בשל המתנה לקבלת דירה ציבורית, כל עוד היתה זכאות לסייע בדיור בהתאם לחוק הלוואות לדיור, ובלבד שתקופת ההפסקה בשל המתנה כאמור לא תיחשב כתקופת מגורים.
7. לענין ההגדרה "זכאי" שבסעיף 1 ולענין הוראות סעיף 4(ג), יראו כבעל דירה או כבעל מקרקעין כל אחד מאלה:
- (1) הבעל הרשום או הזכאי על פי הסכם בכתב להירשם כבעל;
 - (2) חוכר או חוכר משנה, כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או מי שזכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר או כחוכר משנה;
 - (3) מי שמחזיק כדין במשק חקלאי כבירשות של מוסד מיישב, כהגדרתו בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953, לתקופה של 5 שנים לפחות או לתקופה בלתי קצובה;
 - (4) דייר מוגן.
8. (א) מוקמת בזה קרן לדיור ציבורי, שתנהל במשרד הבינוי והשיכון (להלן – הקרן).
- (ב) כספים שהתקבלו ממכירת דירות בהתאם לחוק זה יופקדו בקרן.
- (ג) כספי הקרן ישמשו להגדלת המלאי של דירות ציבוריות בלבד.
9. (א) חברה לדיור ציבורי, שאינה בבעלות המדינה או שאינה חברה ממשלתית, הסבורה כי נפגעה כתוצאה מכיצוע הוראות חוק זה, רשאית לתבוע מהמדינה פיצויים בשל הפגיעה.
- (ב) הוגשה תביעה לפיצויים בהתאם להוראות סעיף קטן (א), יחולו, לענין קביעת סכום הפיצויים, דרכי חישובם ותשלומם, הוראות סעיפים 6 עד 11 לחוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994, בשינויים המחויבים, ולענין זה, בכל מקום שנאמר בו "החברה" יבוא "המדינה" ובכל מקום שנאמר בו "בעל זכות בקרקע" יבוא "חברה" כאמור בסעיף קטן (א).
10. חוק זה ימומן מתקציב המדינה.
11. הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין.

סיוע לצורך רכישת דירה

הוראות לענין חישוב תקופת מגורים

הוראות לענין בעלות

הקמת קרן לדיור ציבורי

פיצויים

מימון

שמירת דינים

חברי הכנסת: רן כהן, שבה וויס, ענת מאור, רומן ברזנפמן, מקסימ לוין

⁴ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.
⁵ ס"ח התשי"ג, עמ' 126.
⁶ ס"ח התשנ"ה, עמ' 38.

הצעת חוק הגנת הדייר בדיוור ציבורי, התשנ"ח-1998*

הגדרות

1. בחוק זה -
"דייר ממשיק" - בן זוג של זכאי שנפטר, לרבות מי שהיה ידוע בציבור כבן זוג, וכן ילדו, הורהו או אפוטרופסו, ובלבד שהוא התגורר עם הזכאי בדירה הציבורית תקופה של שנתיים לפחות בסמוך לפטירת הזכאי;
"דירה" - כהגדרתה בחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992,¹ למעט דירה במסגרת מעונות לדיור מוגן לקשישים;
"דירה ציבורית" - דירה שהיא בבעלות מלאה או חלקית של חברה לדיור ציבורי;
"זכאי" - מי שמתגורר בדירה ציבורית תקופה של חמש שנים לפחות, ואין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים;
"חברה לדיור ציבורי" - המדינה, חברה ממשלתית, חברה עירונית או תאגיד בשליטה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל או של המגבית המאוחדת לישראל, או חברה-בת של כל אחת מאלה, העוסקת בנייהול דירות להשכרה;
"חברה עירונית" - כהגדרתה בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;²
"קרוב" - בן זוג, לרבות מי שידוע בציבור כבן זוג, וכן ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995.³

חובות חברה לדיור ציבורי

2. חברה לדיור ציבורי חייבת -
(1) לפני התימה על חוזה להשכרת דירה ציבורית - לאפשר לשוכר לבדוק את הדירה, ואם התגלו בה ליקויים המחייבים תיקון, לתקנם מיד ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד החתימה על החוזה להשכרת הדירה או ממועד תחילת השכירות, לפי המוקדם מביניהם;

ד ב ר י ה ס ב ר

לדעת המציעים עלונה של הצעת חוק זו היא 50 מיליון ש"ח לשנה, אשר תמומן מהררובה הכללית.

לדעת משרד האוצר, כתוצאה מקבלת החוק לא יתפנו יותר דירות לאיבלוס זכאים לדיור ציבורי, דבר שיחייב המצאת פתרונות דיור חדשים לזכאים לדיור ציבורי. עלות המצאת פתרונות דיור אלה, היא 2.6 מליארד ש"ח בשנה.

בדירות של חברות לדיור ציבורי מתגוררות כיום יותר מ-100 אלף משפחות, המונות יותר מ-300 אלף נפש.

המתגוררים בדיור ציבורי נתקלים בקשיים רבים בבואם למצות את זכויותיהם כדיירים. קשיים אלה עלולים להחריף על רקע החלטת הממשלה להפריט את ניהול החברות לדיור הציבורי.

מטרתה של הצעת חוק זו לקבוע את חובות החברה לדיור ציבורי כלפי הדיירים ולהבטיח את זכויות הדיור של דייר ממשיק.

* הצעת חוק מס' 1242/פ; הועברה לוועדה ביום י"ג בסיון התשנ"ז (18 ביוני 1997).
1 ס"ח התשנ"ב, עמ' 246.
2 ס"ח התשמ"ה, עמ' 60.
3 ס"ח התשנ"ח, עמ' 210.

- (2) להביא ליריעת השוכר, בעת החתימה על חוזה השכירות, פרטים בדבר זכויותיו לפי החוזה;
- (3) לענות לכל פניה של דייר המתגורר בדירה ציבורית, תוך 30 ימים מיום שפנה אליה;
- (4) לבצע תיקונים שהיא חייבת לבצעם לפי כל דין בדחיפות המתחייבת, ולא יאוחר מ־30 ימים מיום שנודע לה על הצורך בתיקון.
3. (א) נפטר זכאי, יהיה הדייר הממשיך רשאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית עם קרוביו, והחברה לדיור ציבורי תחתום עמו על חוזה שכירות.
(ב) הוראות סעיף זה יחולו על דייר ממשיך, כל עוד אין בבעלותו דירה או מקרעין אחרים.
4. שר הבינוי והשיכון ממונה על ביצוע חוק זה.
- זכות לשכירות של דייר ממשיך
- ביצוע
- חברי הכנסת: תמר גוז'נסקי, אלי גולדשמידט, נסים דהן, נעמי חזן, מקסים לוי, האשם מחמיר, סאלח סלים, גדעון עזרא, שאול עמור