

ירושלים, י"ד באייר תשע"ה
03 במאי 2015
סימוכין 2015050302441

לכבוד,
עו"ד גיל גן מור
אדרי' יעל פדן
האגודה לזכויות האזרח בישראל
באמצעות פקס': 03-5608185

שלום רב,

הנדון: עתידם של דיירי דיור ציבורי בפרויקט פינוי בינוי

פנייתך מיום 20 באפריל התקבלה היות והיא נוגעת למגוון תחומי אחריות במשרד היא נבחנה יחד עם ועל כן השיהוי במתן התשובה..:

1. הגורם המוסמך, ע"פ חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), בנושא קביעת מחיר הדירה (שומה) הינו השמאי הממשלתי. ההנחיות לביצוע השומות ניתנו על ידו. אנו סבורים כי על השומה לשקף את השווי האמיתי במועד עריכת השומה. לאור זאת, שומה לא יכולה להתעלם מהפוטנציאל הכלכלי הגלום בדירה, אך כאמור הסמכות בעניין זה מצויה בידי השמאי הממשלתי.
2. סוגיית תיקון החוק מכמה סיבות (כאלו המטיבות עם הדיירים אך גם כאלו שפחות שביניהם גם הנימוק שהועלה בסעיף 5 לפנייתכם), נבחנה לפני כשנה וחצי ע"י שר האוצר ושר הבינוי והוחלט על ידם שלא ליזום עריכת שינויים בחוק.
3. בתאריך 25.1.15, ניתנה הנחיה בכתב לחברות המאכלסות, לפיה במקרה שקיימת חריגת בניה בדירה, אין למנוע רכישה ובתנאי החתמת הדייר על תצהיר מותאם. השומה אינה לוקחת בחשבון את השטח הבנוי ללא היתר.
4. דירת נ"ר כחלופה – רכישת דירת הנ"ר אינה מתקציב המיועד לנכים. העלות תמומן ממכירת הדירה שנבנתה מחדש בפינוי בינוי. היות ושוויה של הדירה הנמכרת צפויה להיות גבוה משמעותית מדירת הנ"ר, יועבר ההפרש לקרן לרכישת דירות עבור זכאי הדיור הציבורי כך שזכאים נוספים ייהנו מכך.
5. מבדיקה ראשונית עולה כי ישנם 51 מבנים ברחבי הארץ שבהם רב שוכרים (55% ויותר) שנמצאים בהליך בדיקה כזה או אחר במסגרת פינוי בינוי.
6. מענק לרכישת דירה- תקרת סך הסיוע נקבעת לפי ישוב המגורים. כ 63% מסך הסיוע ניתן כמענק והיתרה כהלוואה בריבית של 3% (ההלוואה מותנת באישור הבנק). תנאי סיוע זה כפופים לשאר הכללים של בנק ישראל לרבות אלו הקשורים ל"הון העצמי".
7. בעקבות פנייתכם, משרדנו יוציא ריענון להנחיות ויוודא כי הם הועברו לדרגי השטח.
8. אכן מטבע הדברים צפויה עליה בשיעורי הארנונה ואנו דואגים לשקף זאת מראש לדיירים.
9. לרשות משרדנו תקציב מוגבל המיועד לתחזוקה וניהול הדיור הציבורי וצרכים רבים. שימוש בתקציב זה לכיסוי העלויות מהשטח שנוסף לדירה ("שטח עודף") במסגרת פינוי בינוי, יבוא בהכרח על חשבון דייר אחר בדיור הציבורי ואין אנו רואים הצדקה לכך. יחד עם זאת האגף להתחדשות עירונית מקדם מחקר שמטרתו, בין היתר, ליצור מנגנונים כלכליים, שלא על חשבון תקציב הדיור הציבורי, המסייעים במימון תחזוקת הדירות.

מדינת ישראל

משרד הבינוי
מינהל לסיוע בדיוור



10. המועד למימוש החלופות – הצעתכם הוצגה בפני האגף להתחדשות עירונית וע"פ חוות דעתם תכנית אב הינה שלב מוקדם ביותר כך גם לגבי שלב ההכרזה על מתחם במסלול רשויות. לפיכך המועד שנקבע הינו לפני ובסמוך לפינוי הדיירים.
11. הצעתכם לשלב גורם נוסף בעל הכשרה סוציאלית להליך, תיבחן בגישה חיובית.
12. משרדנו אינו מממן ייעוץ משפטי או מסוג אחר. רשאי הדייר להתייעץ עם כל גורם ומכל תחום שהוא מוצא לנכון.
13. פיצוי על אבדן דיוור ציבורי בשכונה – כפי שהובהר גם בעבר, העדיפות הראשונה היא להשאיר את הדירה הציבורית במתחמי פינוי בינוי. הדירה נמכרת רק אם הדיירים שגרו בדירה ערב הריסתה אינם חוזרים לדירה שנבנתה מחדש והמחיר שיתקבל מהדירה מאפשר לרכוש יותר מדירה וחצי (דהיינו מכירת 2 דירות מאפשרות לרכוש במקומן 3 דירות במקומן לטובת זכאים). קביעת מחיר הדירה החלופית נקבעת בהתאם למחירי חציון של כל עסקאות בישוב בשנה שקדמה לכך, לדוגמא: אם ביישוב נמכרו 1,000 דירות אז במחיר שנקבע ניתן היה לרכוש 500 דירות ואין להניח שכל 500 הדירות נמכרו רק בשכונות החלשות.
14. הסכמים בין יזמים לדיירים – ככלל הדיירים הינם שוכרים את הדירות הציבוריות ואינם בעליהן. כל הסדר הקשור בדירה יכול להתבצע עם בעלי הדירות בלבד ובאמצעות החברה המאכלסת. לא ידוע לנו על הסדרים ישירים. ככל שיש בידכם מידע אנא העבירו אלינו לבדיקה

בכבוד רב,
רונן כהן
סמנכ"ל בכיר
מנהל לסיוע בדיוור

העתק: אורי בר חיים – מנהל אגף בכיר, נכסים וחברות
עינת גנון – מנהלת אגף התחדשות עירונית
אמיר פז – ממונה חקיקה, תכנון ובניה מכרזים וחוזים, יועמ"ש
אירית פרידלנדר – סגנית מנהל אגף בכיר נכסים וחברות
רות מנע – מנהלת תחום בכיר פרט וחריגים, מנהל הסיוע בדיוור