

6 בינואר, 2016

לכבוד  
מר אשל ארמוני  
מנכ"ל  
משרד הבינוי

שלום רב,

**הנדון: זכויותיהם של דיירי דוור ציבורי בפרויקטים של פינוי-בינוי**

1. אנו פונים אליך בשם האגודה לזכויות האזרח ובשם עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון, בהמשך להתכתבות שניהלנו עם מר רוני כהן בנוגע להנחיות משהב"ש לחברות המשכנות בעניין עתידם של דיירי דוור ציבורי בפרויקט פינוי-בינוי.

2. בעקבות דיונים שנערכו בכנסת בנוגע לזכויות דיירי דוור ציבורי בפרויקטים של התחדשות עירונית, פורסם באתר הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית "**מסמך 4 העקרונות בנושא הדיור הציבורי**".

3. האגודה לזכויות האזרח ועמותת במקום מברכות על פרסומו של "מסמך 4 העקרונות" ועל נכונותו של משרד הבינוי והשיכון לשמור על זכויות הדיירים. אולם, כדי להבטיח כי אכן דיירים אלה לא ייפגעו, יש לנקוט בצעדים נוספים:

**4. בנוגע לתוספת בשכר הדירה עבור דירה ששטחה מעל ל-75 מ"ר:**

א. ב"מסמך 4 העקרונות" מצוין כי דיירים שיבחרו להמשיך להתגורר בדירה החדשה יידרשו לשלם עבור שטח שנוסף לדירה "בשל אילוצים תכנוניים" מעבר ל-75 מ"ר. למשל, במסמך נכתב כי אם בשל אילוצים תכנוניים יעבור דייר מדירה של 60 מ"ר לדירה של 90 מ"ר, הוא יצטרך לשאת בשכ"ד מלא של 15 מ"ר. בשכונת נווה שרת, למשל, שבה פרויקטים של פינוי בינוי, מחיר שכירות ממוצע למ"ר לפי אתר מדל"ן הוא 64 ₪. משמעות הנוהל החדש היא שבמקרים דוגמת המקרה המתואר, יצטרך הדייר להוסיף 960 ₪ מדי חודש כתנאי להישארותו בדירה. סכום כזה ואף סכומים נמוכים ממנו בהרבה, הם מנותקים לחלוטין מהמציאות הכלכלית של דיירי הדיור הציבורי, ולא ניתן להסכים לכך. מדובר בתנאי שיוביל בוודאות לדחיקת הדיירים. אנו מזכירים כי מדובר באוכלוסייה המתקשה לעמוד בעלויות הדיור ובשל כך היא זכאית לדיור ציבורי מלכתחילה. לפיכך -

- יש לחייב יזמים לבנות עבור דיירי הדיור הציבורי (ככל שאינם זקוקים לדירות גדולות), דירות חדשות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר.
- אם "בשל אילוצים תכנוניים" ישוכנו הדיירים בדירות גדולות יותר, אין לגבות מהם תוספת בשכר הדירה עבור השטח הנוסף.
- יש להימנע מחיוב דיירי הדיור הציבורי בתוספת תשלום בגין הגדלת שטח דירה גם בפרויקטים קיימים, בהם תוכננו ונבנו דירות גדולות בלבד ועל מנת שלא לאלץ את דיירי הדיור הציבורי לעזוב את שכונת מגוריהם, כגון פרויקט בשכונת נוה שרת בתל אביב, שחלקו נמצא כבר בשלבי בניה מתקדמים.

#### 5. בנוגע לסבסוד עלויות ועד הבית לדיירי הדיור הציבורי:

- א. על פי "מסמך 4 העקרונות", דייר שיעבור לדירה שגודלה עד 75 מ"ר ייהנה מסבסוד מלא של דמי ועד הבית – וככל שניתן להבין, המימון יגיע מהקרן היעודית, והדייר ימשיך לשלם רק את מה ששילם קודם לכן. ככל שלא זו הכוונה, אנא הבהירו.
- ב. על פי המסמך, דייר שיעבור לדירה הגדולה מ-75 מ"ר יהיה זכאי לסבסוד של 50% מהעלויות הנוספות בדמי ועד הבית בלבד. אנו מדגישים כי עלויות ועד הבית בבניינים החדשים גבוהות בעשרות אחוזים מעלויות ועד הבית בבניינים הקיימים. גם כיום, בבניינים שתחזוקתם זולה יחסית, לא כל דיירי הדיור הציבורי משלמים את דמי ועד הבית, עקב קשיים כלכליים. סבסוד של 50% מן ההפרש בגובה דמי ועד הבית אינו מספיק בהתחשב ביכולתם הכלכלית של דיירי דיור ציבורי. בדוגמה המובאת ב"מסמך 4 העקרונות", הדייר יישא בעלות של 200 ₪ לחודש והמדינה בעלות של 100 ₪. אולם הניסיון מלמד כי דיירים רבים בדיור הציבורי לא יוכלו לשלם סכום של 200 ₪ בחודש עבור תחזוקת הבניין. הטלת עלויות אלו על דיירים עלולה להביא למצב בו יש גירעון בדמי התחזוקה והידרדרות המבנה וכן למצב בו יזמים פותחים בהליכי הוצאה לפועל מול דיירים ומייצרים להם בעיית חובות תמורה, שרק תלך ותחמיר.
- ג. הנוהל לא כולל כל תחזית או הערכה של העלויות הכרוכות בסבסוד מלא של עליית דמי הוועד לכלל הדיירים של הדיור הציבורי לעומת הרווחים שיתקבלו מביצוע ההתחדשות. במצגת שהוצגה לאחרונה בכנסת, העריך נציג משרד ראש הממשלה, כי בתכנית פינוי בינוי באזור המרכז של 90 יח"ד ובמקומן בניה רוויה וצפופה תאפשר למדינה רווח מיסים של מיליארד ₪, ופעילות כלכלית למשק בהיקף של 3.8 מיליארד ₪. מול רווח עצום זה נדרשת השקעה של המדינה בסבסוד מלא, של כל פער שהקרן היעודית לא תצליח לסבסד, על מנת למנוע דחיקה של דיירי הדיור הציבורי, ולהערכתנו מדובר בסכום בטל בשישים לעומת הרווחים העצומים למדינה. נזכיר כי הרציונל והמטרה החברתית של דיור ציבורי אינם נסוגים מפני המטרה של התחדשות עירונית, וניתן וראוי לקיים שתי מטרות אלה זו בצד זו.

- יש לסבסד באופן מלא את העלייה בדמי התחזוקה, וככל שהקרן הייעודית אינה מספקת, לעשות זאת דרך תקציב ייעודי שינוהל על ידי הרשות להתחדשות עירונית.
- למצער, יש לחשב את הסבסוד בעלויות ועד הבית על פי קריטריון של הכנסת הדייר, ובמידת הצורך להגדיל את הסבסוד מעבר ל-50% מן ההפרש בגובה התשלום.

#### **6. בנוגע להוצאות נוספות של המחיה בבניינים החדשים:**

- א. ב"מסמך 4 העקרונות" מצוין כי לא יהיה סבסוד לחיובים אישיים, כגון ארנונה. אולם בדירות החדשות צפויה עליה בשיעורי הארנונה, עקב גדלן. בנוסף, צפוי שינוי בסיווג הארנונה של המתחם עקב שיפור בדירוג הכלכלי שלו.
- יש לפתח מנגנון כלכלי שיאפשר סבסוד בעלויות הארנונה על פי קריטריון של הכנסת הדייר, בדומה לסבסוד בעלויות דמי ועד הבית.
- ב. המקור למימון הוצאות המדינה יהיה מקרן שתנוהל על ידי משרד הבינוי והשיכון. אולם כאמור לעיל, ישנם פרויקטים הנמצאים כיום בבנייה שדייריהם ידרשו לשאת בעלויות תחזוקה וארנונה, עוד בטרם הוקמה הקרן.
- יש להבטיח כי בתקופת הביניים, עד שתוקם הקרן ותתחיל לפעול, לא יידרשו דיירי הדירור הציבורי בפרויקטים שכבר יצאו לדרך לשאת בהוצאות שהם זכאים לסבסודן.

#### **7. עיגון זכויות הדיירים בחוק הרשות להתחדשות עירונית**

אנו מפצירים במשרד השיכון לתמוך בעיגון הזכות של דיירי דירור ציבורי להישאר בדירתם בלי שנוי בתנאים, בחוק הרשות להתחדשות עירונית, ובמידת הצורך לאפשר קביעת חלק מההסדרים בתקנות. חיוני לעגן העניין בחקיקה, באופן שיבטיח יציבות, שקיפות ויציבות ההסדר ללא תלות בחילופי שרים וממשלות, וכן יבטיח ביקורת פרלמנטרית.

בכבוד רב,

ד"ר יעל פדן, אדריכלית

גיל גן-מור, עו"ד

במקום – מתכננים למען זכויות תכנון

האגודה לזכויות האזרח בישראל

העתקים:

ח"כ אלי כהן, יו"ר הוועדה לקידום החוק להקמת הרשות להתחדשות עירונית

גבי עינת גנון, משרד הבינוי