



גרים בציבורי

מסמך מיוחד של עמותת "ידיד" לציון יום הדיור הציבורי בכנסת

יולי 2016

כתבו:

עו"ד שני רבינוביץ הממונה על תחום הדיור במחלקה המשפטית
רן מלמד, סמנכ"ל מדיניות חברתית והסברה

מה קרה בשנה וחצי האחרונות בתחום הדיור הציבורי בישראל. אין ספק שדברים זזים. מאות דירות נרכשו לזכאים הממתינים בתור לדירה. מאות דירות שופצו ואוכלסו על ידי הדיירים הממתינים בתור. אלפי דיירים רכשו את דירותיהם במסגרת חוק הדיור הציבורי – זכויות רכישה ונדמה כי הממשלה הנוכחית החליטה באמת ובתמים לקדם את זכויותיהם של אלו הזקוקים יותר מכל לקורת גג ראוייה.

במסמך שלפניכם נתונים ועובדות וכן הצעות חוק ונושאים לקידום מדיניות, חלקם כבר נמצא בטיפול של חברי כנסת שונים ואחרים מחכים לחברי הכנסת שיסכימו להרים את הכפפה ולקדמם. אנו מאמינים כי ניתן, בהשקעה לא קטנה אך כזו שתחזיר את עצמה במהירות לשנות את מפת הדיור הציבורי הישראלי.

עם זאת אנו חייבים לציון את הכשלים והחסמים שעדיין קיימים ואשר מונעים מאוכלוסייה גדולה לממש את זכותה הבסיסית לקורת גג הולמת באשר אנו חייבים לזכור. בית אינו רק ארבע קירות וגג. בית הוא מקום בטוח להתגורר בו לתקופה של חיים שלמים. בית הוא השכנים והשטחים הציבוריים, מוסדות הציבור הכוללים שירותי רפואה הולמים ותחבורה ציבורית נגישה ויעילה, אפשרויות התעסוקה והנגישות אליהם ועוד. בית הוא כבר מזמן שכונה, מרחב מחיה.

בין החסמים המונעים מדיירי זכאי הדיור הציבורי למצות את זכויותיהם אפשר למנות:

1. התחייבות ממשלתית להגדלה קבועה של מלאי הדירות הציבוריות בין אם ברכישה מוגברת יותר ובין בהקצאה של 5% מכל הדירות הנמכרות במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" לטובת דיירי הדיור הציבורי.
2. הגדלת מערך הסיוע בשכר דירה לזכאים ובמיוחד לאמהות חד הוריות המהוות את החלק הארי במשפחות הנעזרות בסיוע הממשלתי שלא עודכן כבר מספר שנים
3. שינוי הקריטריונים המזכים אמהות חד הוריות בזכאות לדיור ציבורי ובהתאם לכך בסיוע ריאלי בשכר דירה – ביטול הקריטריון הנוגע למספר הילדים במשפחה החד הורית.
4. מתן אפשרות לקבלת זכאות לדיור ציבורי גם לאמהות חד הוריות הנמצאות במסלול "מזונות" של המל"ל
5. חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי – החוק שעוסק במערכת היחסים שבין הדייר לחברת הדיור הציבורי לא עודכן כבר שנים רבות. כך למשל מערכות החשמל בדירות הציבוריות אינן מסוגלות היום לטפל.
6. אי מימוש החלטות הועדה הציבורית שהקים משרד השיכון לפני כשנתיים ואשר המלצתה המרכזית היא לבסס את תור הממתינים לדיור ציבורי על משתנה אחד בסיסי – משך הזמן שבו ממתין הזכאי לדירה וכן החלת ההמלצה גם על הממתינים כיום בתור לדירה
7. חוסר מענה מספיק במסגרת חוק התחדשות עירונית לזכויותיהם של דיירי הדיור הציבורי כמו גם משפחות ויחידים המתגוררים בשכירות במתחמים המיועדים לתהליכי התחדשות ואשר הם נטולי זכויות כמעט לחלוטין.
8. הגדלת סכומי הסיוע בשכר דירה ליחידים
9. סיוע בדיור דירה למחוסרי דירה אשר לא נכנסים להגדרה הצרה של "דרי רחוב"



קצת נתונים ועובדות

מחודש ינואר 2015 ועד סוף חודש יוני 2016 טיפלו מרכזי הזכויות והמחלקה המשפטית של עמותת "ידיד" בכ- 4834 מקרים הנוגעים לדיורי הדיור הציבורי. ניתוח מאפייני המקרים והפונים שהגיעו למרכזי הזכויות של "ידיד" ברחבי הארץ מעלה את הנקודות הבאות:

1. 40% מהפונים הם אמהות חד הוריות (הורות עצמאיות), 46% זוגות נשואים ו- 14% רווקים המתגוררים לבדם בדיור הציבורי או בדיור מוגן.
2. 48% מהפונים מובטלים, 36% מועסקים כ-12% גמלאים וכ-4% עצמאים בעלי עסקים קטנים
3. 45% מהפניות הגיעו מיישובי הדרום ובהתאמה למרכזים בקרית גת, קרית מלאכי ורהט (בכל הנוגע לסיוע בשכר דירה). 41% מהפונים הגיעו מאיזור המרכז וירושלים ובהתאמה תל אביב וגוש דן, נתניה וירושלים וכ-14% מהפונים הגיעו מיישובי הצפון ובהתאמה חצור הגלילית, כרמיאל (ובכלל זה נהריה, עכו, מגדל העמק), צפת, נצרת (בעיקר סיוע בשכר דירה) ונצרת עילית והיישובים שמסביבם

הטיפול הפרטני בפניות

הנושאים המרכזיים שטיפלו במהלך התקופה נגעו בעיקר ל:

1. מיצוי הזכות לקבלת דיור ציבורי
2. התמודדות עם חובות נטענים והתיישנות של חברות הדיור הציבורי
3. בקשות להחלפת דירות ומקום מגורים
4. מתן זכאות במקרים חריגים שאינם עומדים בנוהלים הרגילים מבחינת גודל משפחה, רמת הכנסה וכד'
5. הקצאת דירות לא מתאימות - בעיקר כשמדובר בנכים לא רתוקים לכסא גלגלים
6. הקצאת דיור מוגן במקרים בהם גיל המבקש נמוך מהגיל הקובע אך מצבו הכלכלי מחייב החרגה
7. סיוע במיצוי הזכאות לרכישת הדירה הציבורית בהנחה המקסימלית ולא בזו שנקבעה על ידי החברה המשכנת או משרד הבינוי והשיכון
8. סיוע לאמהות חד הוריות (הורות עצמאיות) לקבל סיוע מוגדל בשכר דירה וכן אפשרות לקבל זכאות לדיור ציבורי גם כאשר האם נמצאת במסלול מזונות של הביטוח הלאומי (בדרך של העברה למסלול הבטחת הכנסה).
9. קבלת סיוע בשכר דירה לזכאים המתגוררים, מסיבות שונות, בבית הוריהם.

הטיפול המשפטי ועתירות עקרוניות

חלק מהמקרים שהגיעו אל מרכזי הזכויות של "ידיד" הועברו לטיפול המחלקה המשפטית בניהולה של עו"ד ורדית דמרי-מדר ועורכות הדין שני רבינוביץ, הממונה על נושא הדיור במחלקה, יעל כהן-רימר, יעל קסטן-רבסקי, נירה שלו, מרים זלקינד ותמר לוסטר.

במהלך התקופה הגישה המחלקה המשפטית שורה ארוכה של עתירות בנושא הדיור הציבורי וביניהן:

- 1) עתירה כנגד סירוב של משרד השיכון להקים ועדת חריגים לנכים לענייני רכישת דירה בניגוד להוראות חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) ← ניתן פסק דין שנתן תוקף להסכמה בין הצדדים לפיה משרד השיכון תקים את הוועדה תוך 90 יום, ואכן הוועדה הוקמה בפברואר 2016.
- 2) עתירה כנגד החלטה ונוהל לגבי אי מתן סיוע בשכ"ד לשכירות מקרוב משפחה ← אושר לעותרת סיוע בשכ"ד.
- 3) עתירה מנהלית על החלטה שלא לאשר החלפת דירה בדיור ציבורי ← ניתן תוקף של פס"ד להסכמה בין הצדדים, לפיה בקשתה של העותרת להחלפת דירה התקבלה.
- 4) עתירה נגד אי ההחלטה לא לחשב את בנה הנכה של הדיירת בחישוב אחוזי ההנחה המגיעים לה ברכישת דירתה ← העתירה תלויה ועומדת.
- 5) עתירה נגד החלטה שלא לאשר החלפת דירה בדיור ציבורי לנכה הזקוק לדירה בקומה נמוכה ← הבקשה הוחזרה לדיון בוועדת חריגים ואושרה בקשתו של העותר לקבלת דירה בקומה נמוכה.
- 6) שלוש עתירות כנגד החלטה שלא לאשר מחיקת חובות נטענים לעמידר על אף שחלה עליהם התיישנות, ובכלל כנגד נוהל מחיקת חובות אשר לא מכבד את כללי ההתיישנות או לוקח בחשבון נסיבות חריגות ← העתירות תלויות ועומדות.





- 7) עתירה כנגד החלטה לאשר דירת שני חדרים בקומה שנייה לאם ובן שרתוק לכיסא גלגלים ← נקבע כי על פניה ההחלטה לא סבירה, והבקשה הוחזרה לוועדה, ממתינים להחלטה חדשה.
- 8) עתירה כנגד החלטה שלא לתת דירת קרקע למישהו רתוק בכיסא גלגלים ← העתירה תלויה ועומדת.
- 9) עתירה כנגד החלטה שלא לאשר רכישת שתי דירות ← העתירה תלויה ועומדת.
- 10) עתירה נגד החלטת ועדת חריגים לדחות בקשה להנחה נוספת ברכישת דירה לבעל מוגבלות, ללא כל הנמקה.
- 11) ערעור לבית המשפט העליון כנגד דחיית עתירה לזכאות בדיור ציבורי לאם עצמאית המתקיימת מדמי מזונות מהמוסד לביטוח הלאומי.

פעילות לקידום המדיניות בתחום הדיור הציבורי

מזה שנים רבות שעמותת "ידיד" פועלת, בהצלחה לא מבוטלת, לקידום מדיניות ראויה בתחום הדיור הציבורי. חוקים כמו מניעת עיקול כספי סיוע בשכר דירה, חוק דודי השמש בדיור הציבורי ואחרים הם רק חלק מסדרת חוקים שכבר הפכו לאות חקוקה בספר החוקים של מדינת ישראל.

על שולחן הכנסת ובסטטוסים שונים של טיפול נמצאים חוקים נוספים והצעות לתיקון נוהלים שאותם מקדמת המחלקה למדיניות חברתית, בניהולו של סמנכ"ל "ידיד" רן מלמד בשיתוף עם המחלקה המשפטית ומרכזי הזכויות. ואלו חלק מן הנושאים.

חברי הכנסת המעוניינים לקחת חלק בקידום החקיקה או שינוי נהלים ודרכי עבודה של משרד השיכון וחברות הדיור הציבורי מוזמנים לבחור מבין הרשימות שלהן את הנושאים הקרובים לליבם ואנחנו נשמח לפעול יחד לקידומם.

1) עמותת "ידיד" השתתפתה בוועדה ציבורית שהוקמה על ידי משרד השיכון במטרה לבסס מנגנון חדש לפתרון בעיית הממתינים בתור לדיור ציבורי – המלצת הוועדה כי הקריטריון המוביל לקבלת דירה בדיור הציבורי יהיה משך זמן ההמתנה לדירה הוא חלק מהקו שהובילה "ידיד" בוועדה. בימים אלה אנחנו מחכים להכרזה על מימוש המלצות הוועדה

2) זכאות לדיור ציבורי לאם חד הורית – ביטול קריטריון מספר הילדים

3) הצעת חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי (תיקון) – השקעת תשלומי דייר ציבורי בתחזוקת הדירות.

4) הצעת חוק השכירות והשאילה (תיקון) – ביטול חוזה שכירות לאור קבלת דירה בשיכון הציבורי, התשע"ו–2015 – הצעת חוק אשר מאפשר לשוכר לבטל חוזה שכירות בהודעה מראש של חודש במקרה שקיבל דירה בדיור הציבורי ← הונחה על שלחן הכנסת.

5) הצעת חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תיקון התשע"ג – 2013 (דייר ממשיך במקרה שהזכאי נאלץ לעזוב את הדירה לאור מצבו הבריאותי)

6) מתן זכאות לסיוע בשכ"ד וזכאות לדיור ציבורי למי שהיתה בבעלותו דירה – השוואת נוהל חסר דירה לזה של "מחיר למשתכן"

7) הצ"ח ניהול אישור משא ומתן עם חברת דיור ציבורי במקרה של חוב שעבר לטיפול משפטי



- (8) הצעת חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, תשנ"ח-1998, תיקון תשע"א-2011 – הצעה לפיה חובות בדיוור הציבורי לא ימנעו התקנת דוד שמש בדירה הציבורית.
- (9) הצעות חוק בנושא הגדלת מלאי דירות בדיוור הציבורי ← הונחו על שולחן הכנסת
- (10) הצעת חוק דיוור הציבורי בעניין שינוי אחריות החברה המשכנת מ- 50% בבנין ל- 70%
- (11) הצעת חוק חשמל בדיוור הציבורי, שיפור מערכת החשמל בדירות הציבוריות ← הונחה על שולחן הכנסת בדיון עם משרדי השיכון והאנרגיה על מיזם משותף שכולל התייעלות אנרגטית.
- (12) הצעת חוק חובת השקעת כספים שמגיעים משכ"ד בדיוור הציבורי לשם תחזוקת הדירות בלבד ←
- (13) הצעת חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי (תיקון – סנקציה בגין אי עמידה במועדים), התשע"ו-2016
- (14) שינוי הגדרת דייר ממשיך במקרה שהדייר המקורי עבר להתגורר במוסד סיעודי
- (15) הצעת חוק מתן ערבויות מטעם המדינה לשוכרים המקבלים סיוע בשכ"ד
- (16) הצעת חוק עדכון סכומי השתתפות בשכר דירה, התשע"ו – 2016 ←
- (17) הצעת חוק סיוע ריאלי לזכאים ← מקודמת ע"י ח"כ אורלי לוי-אבקסיס
- (18) הצעת חוק סיוע בשכ"ד למתגוררים באזורי מלחמה ← מוקפאת

הצעות/דרישות לתיקוני נהלים/מדיניות

- (1) הצעת תיקון להוראה מס' 08/05 "הקצאת דירות בשכירות בשיכון הציבורי" – זכאות לדיוור ציבורי
- (2) הצעת תיקון להוראה מס' 08/05 "הקצאת דירות בשכירות בשיכון הציבורי" – מעבר בין יישובים
- (3) הצעת תיקון להוראה מס' 08/05 "הקצאת דירות בשכירות בשיכון הציבורי" – הצעה לפיה מי שאושרה לו החלפת דירה יוכל לעזוב את הדירה בזמן ההמתנה עד לקבלת דירה חדשה מבלי שהדבר ייחשב הפרת החוזה או הפסקה ברציפות מגוריו בדירה.
- (4) הצעת תיקון להוראה מס' 08/04 "השתתפות בתשלום שכר דירה" – סיוע ליחידים – הצעה לפיה גם יחידים בני 18 ומעלה יהיו זכאים לסיוע בשכר דירה באם עומדים בשאר הקריטריונים.
- (5) הצעה לתיקון נוהל לפיו אימהות עצמאיות המתקיימות מדמי מזונות מהמוסד לביטוח הלאומי ואיתן 3 ילדים לפחות יהיו זכאיות להגדלת סיוע בשכר דירה.
- (6) רכישת דירות בשוק הפרטי לצורך הגדלת מלאי הדירות בדיוור הציבורי תתרחש גם במגזר הערבי
- (7) שינוי הגדרת "חסר דירה" לצורך קביעת זכאות לדיוור ציבורי תשונה ל-6 שנים במקום 10 שנים, בהתאם להגדרת "חסר דירה" בתוכנית "מחיר למשתכן".
- (8) הצעה לפיה משרד השיכון יידע את דיירי הדיוור הציבורי שהם בעלי מוגבלות על זכותם לפנות לוועדת חריגי לנכים לשם קבלת הנחה נוספת לרכישת הדירה