

1. בחוק זה –

"בן זוג" – לרבות הידוע בציבור כבן זוג;

"בקשה" – בקשה לרכישת דירה ציבורית המופנית לחברה שבניהולה נמצאת אותה דירה; "דייר ממשיק" – בן זוג של זכאי שנפטר או של זכאי שעבר להתגורר במוסד סיעודי, וכן ילדו, נכדו, הורה או מי שהזכאי היה אפוטרופוסו, ובלבד שהוא התגורר עם הזכאי בדירה הציבורית תקופה של שלוש שנים לפחות סמוך למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד הסיעודי;

"דירה" – חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, למעט –

(1) דירה המשמשת לדיור מוגן לקשישים או דירה במרכז קליטה;

(2) דירה שהחברה לדיור ציבורי, באישור משרד הבינוי והשיכון, החליטה, עד ליום תחילתו של חוק זה, ליעד אותה לדיור מוגן;

(3) דירה המשמשת לדיור לעמותות, למי שאינם תושבי ישראל ולדיור זמני;

"דירה ציבורית" – דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי והמשמשת להשכרה ציבורית, או שהחברה לדיור ציבורי יעדה אותה להשכרה ציבורית, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה לדורות בה משותפת למספר חברות לדיור ציבורי;

"הועדה" – ועדת הכלכלה של הכנסת;

"המדר" – מדר תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לטסטיטיקה;

"השכרה ציבורית" – השכרה של דירה שמשרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העליה ייעד אותה לדיור ציבורי;

"זכאי" – מי שמתגורר כדין או על פי חוזה, תקופה של חמש שנים רצופות לפחות, בדירה ציבורית, ואין ולא היו בבעלותו, או בבעלות קרובו, במשך חמש שנים שקדמו למועד הגשת בקשתו לפי סעיף 2, דירה או מקרקעין אחרים, ששוויים עולה על 350,000 שקלים חדשים;

"חברה לדיור ציבורי" – המדינה או מי מטעמה, חברה ממשלתית, חברה עירונית או חברה בשליטה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל או של המגבית המאוחדת לישראל, או חברה בת של כל אחת מאלה, המנהלת דירות ציבוריות;

"חברה עירונית" – כהגדרתה בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985¹;

"מוסד סיעודי" – כהגדרתו בסעיף 223 לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995² (להלן – חוק הביטוח הלאומי);

"קרוב" – בן זוג, וכן ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי;

"רכישה, לענין סעיפים 2 ו-1 – בעלות או חכירה לדורות, בהתאם להוראות מינהל מקרקעי ישראל;

"השר" – שר הבינוי והשיכון.

* נחקבל בכנסת ביום כ"ט בתשרי התשנ"ט (19 באוקטובר 1998): הצעת החוק ודברי הסבר פורסמו בהצעות חוק 2702, מיום י"ח באדר התשנ"ח (16 במרס 1998), עמ' 306.

¹ סי"ח התשמ"ה, עמ' 60.

² סי"ח התשנ"ה, עמ' 207.

2. (א) זכאי רשאי לרכוש את הדירה הציבורית שבה הוא מתגורר במחיר ובתנאים האמורים בסעיף 3, ובהתאם להוראות חוק זה, ולצורך זה יגיש בקשה.

(ב) היתה הדירה הציבורית שהזכאי רשאי לרכוש מורכבת ממספר דירות שאוחדו לדירה אחת, רשאית החברה לדירור ציבורי, במשך תקופה של שנה מהיום שהזכאי הגיש לה בקשה לרכוש את הדירה, לפצל את הדירה האמורה לדירות, שמספרן לא יעלה על מספר הדירות המקורי, ובלבד שכל אחת מהדירות המתקבלות תהיה ראויה למגורים, והזכאי יהיה רשאי לבחור מתוכן דירה אחת שאותה יהיה זכאי לרכוש.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו אם בדירה הציבורית מתגורר זכאי אחד בלבד, או שמתגוררים בה הזכאי עם קרוב אחד בלבד, והחברה לדירור ציבורי הבטיחה לזכאי סידור חלופי סביר באותו אזור, לתקופה שבה נערכות עבודות הפיצול בדירה הציבורית.

3. (א) מחיר דירה ציבורית לצורך רכישה לפי חוק זה, יהיה המחיר שהיה מתקבל ממכירתה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שקבע השמאי הממשלתי או שמאי שהוא הסמך לכך (להלן – המחיר הבסיסי). שממנו יופחת סכום שיהפוך למענק אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד) (להלן – מענק מותנה); המענק המותנה יחושב באחוזים מהמחיר הבסיסי כאמור בסעיף קטן (ב), ובלבד –

(1) שהמענק המותנה המרבי לא יעלה על 85% מהמחיר הבסיסי;

(2) שאם המחיר הבסיסי גבוה מ־580,000 שקלים חדשים, לא יחושב המענק המותנה אלא לגבי הסכום האמור.

(ב) המענק המותנה יחושב לכל שנה שלמה שהזכאי התגורר בדירה הציבורית כמפורט להלן:

(1) לכל אחת מעשר השנים הראשונות – 4% מהמחיר הבסיסי;

(2) לכל אחת מהשנים האחת עשרה עד עשרים – 3% מהמחיר הבסיסי;

(3) לכל שנה נוספת – 2% מהמחיר הבסיסי.

(ג) לענין זכאי שהוא נכה, שנקבעה לו דרגת נכות רפואית לצמיתות של 100% והוא מרותק לכסא גלגלים, יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) בשינויים אלה:

(1) בסעיף קטן (א1), במקום "85%" יבוא "90%";

(2) בסעיף קטן (א2), במקום "580,000" יבוא "870,000";

(3) בסעיף קטן (א3), במקום "4%" יבוא "5%";

(4) בסעיף קטן (א4), במקום "3%" יבוא "4%";

(5) בסעיף קטן (א5), במקום "2%" יבוא "3%".

(ד) המענק המותנה יהפוך למענק כעבור חמש שנים ממועד חתימת החוזה לרכישת הדירה, ובלבד שבתקופה האמורה היתה הדירה בשימוש של הזכאי, או של יורשו אם נפטר הזכאי; בסעיף קטן זה, "שימוש" – כל אחד מאלה:

(1) מגורים של הזכאי או של יורשו בדירה שנרכשה לפי הוראות חוק זה;

(2) מגורים של הזכאי או של יורשו בדירה אחרת שרכש הזכאי או יורשו, לפי הענין, בכספים שקיבל ממכירת הדירה שרכש לפי הוראות חוק זה;

(3) מעבר של הזכאי לשם מגורים במוסד סיעודי;

(4) שימושים אחרים שקבע השר.

(ה) לא התקיימו בזכאי או ביורשו התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד), יחזיר הזכאי או יורשו את המענק המותנה בהתאם לכללים שקבע השר.

(1) המדינה זכאית לרשום, בכל רישום המתנה לפי דין, בספרי מינהל מקרקעי ישראל או אצל כל גוף אחר שבו מתנהל רישום של הזכויות בדירה, לפי הענין, משכנתא, משכון או הערת אזהרה, בשל המענק המותנה.

(2) השר רשאי לקבוע כללים בדבר חישוב הפחתה מהמחיר הבסיסי בשל דמי מפתח ששילם הזכאי בעד מגוריו בדירה הציבורית, או בשל שיפוצים שביצע הזכאי על חשבוננו בדירה הציבורית.

4. (א) נפטר זכאי או עבר להתגורר במוסד סיעודי, רשאי הדייר הממשיך לרכוש את הדירה הציבורית במחיר ובתנאים האמורים בסעיף 3, ובהתאם להוראות חוק זה, ולצורך זה יגיש בקשה; ואולם, לענין מנין תקופת המגורים של הדייר הממשיך לצורך חישוב גובה המענק המותנה לפי סעיף 3(ב) תובא בחשבון רק תקופת המגורים בדירה הציבורית של הדייר הממשיך, מהמועד שבו מלאו לו 18 שנים כלהלן:

(1) היה הדייר הממשיך בן זוגו של הזכאי, תובא בחשבון כל תקופת מגוריו בדירה הציבורית;

(2) לא היה הדייר הממשיך בן זוגו של הזכאי, תובא בחשבון רק תקופת מגוריו בדירה הציבורית החל במועד שבו נפטר הזכאי או עבר להתגורר במוסד סיעודי.

(ב) התגוררו בדירה הציבורית מספר דיירים ממשיכים, יחולו הוראות אלה לענין מתן עדיפות לרכישת הדירה:

(1) היה בין הדיירים הממשיכים בן זוג של הזכאי, והוא ביקש לרכוש את הדירה הציבורית – תהיה לכן הזוג הזכאות הבלעדית לרכוש את הדירה, אם ביקש זאת;

(2) לא היה בן זוג שביקש לרכוש את הדירה הציבורית כאמור בפסקה (1), והיו בין הדיירים הממשיכים ילדים של הזכאי – יהיו הם זכאים לרכוש את הדירה, אם ביקשו זאת, והזכויות בדירה יחולקו ביניהם בחלקים שווים;

(3) לא היו דיירים ממשיכים כאמור בפסקאות (1) ו-(2), והיו דיירים ממשיכים אחרים – יהיו הם זכאים לרכוש את הדירה, אם ביקשו זאת, והזכויות בדירה יחולקו ביניהם בחלקים שווים.

(ג) הוראות סעיף זה יחולו על דייר ממשיך, אם לא היתה בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים, בחמש השנים שקדמו למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד סיעודי, וכל עוד אין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים.

5. אין בהוראות חוק זה כדי לפגוע בזכות להלוואה לדיור בהתאם להוראות חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992,⁵ אם זכאי, או דייר ממשיך, זכאים להלוואה לדיור בהתאם להוראות אותו חוק.

6. לענין חישוב תקופת המגורים המנויות בהגדרות "זכאי" ו"דייר ממשיך" שבסעיף 1, יובאו בחשבון –

(1) גם תקופת מגורים בדירה ציבורית, שקדמה למועד תחילת החוק;

(2) תקופת רצופות של מגורים בכל הדירות הציבוריות;

(3) תקופת מגורים בדירות ציבוריות, אף אם לא היו רצופות, אם ההפסקה ברציפות היתה בשל המתנה לקבלת דירה ציבורית, כל עוד היתה זכאות לסיוק

זכות דייר
ממשיך לרכוש
דירה ציבורית

סיוע לרכישת
דירה ציבורית

הוראות לענין
חישוב תקופת
מגורים

⁵ ס"ח התשנ"ב, עמ' 264.

בדיוור בהתאם לכללים שקבע משרד הבינוי והשיכון בהסכמת משרד האוצר, ובלבד שתקופת ההפסקה בשל המתנה כאמור לא תיחשב כתקופת מגורים;
(4) תקופת מגורים בסידור חלופי בהתאם להוראות סעיף 2(ב) ו-1(ג).

הוראות לענין בעלות

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-1969⁴ (להלן - חוק המקרקעין), או מי שזכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר או כחוכר משנה;
- (3) מי שמחזיק כדין במשק חקלאי כבר-רשות של מוסד מיישב, כהגדרתו בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953⁵, לתקופה של שלוש שנים לפחות או לתקופה בלתי קצובה;
- (4) דייר מוגן, למעט דייר מוגן בדירה הציבורית הנרכשת;
- (5) מי שהוא בעל זכויות באיגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963⁶.

סייג לתחולה

8. (א) (1) הוראות חוק זה לא יחולו על זכאי שמלאו לו 65 שנים ואין לו ילד, וכן אין לו בן זוג או שלבן זוגו מלאו 65 שנים.

(2) זכאי כאמור בפסקה (1), וכן בן זוגו המתגורר עמו, יהיו רשאים להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית.

(ב) (1) הוראות חוק זה לא יחולו על דירה ציבורית שחברה לדיור ציבורי מעוניינת להרוס כדי לאפשר בניה מחדש על אותם מקרקעין, ובלבד שהחברה הגישה תכנית או בקשה להיתר בניה למוסד תכנון בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965⁷ (להלן - חוק התכנון והבניה), תוך שנה מהמועד שבו הגיש לה הזכאי בקשה לרכוש את הדירה הציבורית, ושלתקופת הבניה, שלא תעלה על שלוש שנים מהמועד האמור, הבטיחה לזכאי סידור חלופי סביר באותו אזור.

(2) הושלמה בניית בנין על המקרקעין האמורים בפסקה (1), יהיה הזכאי רשאי לרכוש אחת מהדירות שנבנו על אותם מקרקעין שערכה וגודלה לא יפחתו מערך ומגודל הדירה הציבורית שבה התגורר, ומחיר הדירה החדשה, לצורך רכישה, יהיה המחיר שהיה משלם הזכאי אילו היה רוכש את הדירה הציבורית האמורה.

זכויות בניה

9. (א) בסעיף זה -

"בעל הזכויות בדירה" - מי רכש את הדירה הציבורית בהתאם להוראות חוק זה, לרבות חליפיו;

"זכויות בניה" - זכויות הבניה הנובעות מעת לעת מן הזכויות בדירה או מחלקם של בעלי הזכויות בדירה ובמקרקעין שעליהם בנויה הדירה, לרבות זכויות כאמור כגג, בקומות מפולשות ובחצר, ולמעט זכויות להקמה מחדש של הדירה או לתיקונה, בהתאם להוראות סעיף 60 לחוק המקרקעין;

⁴ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259.

⁵ ס"ח התשי"ג, עמ' 126.

⁶ ס"ח התשכ"ג, עמ' 56.

⁷ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

"שימוש בזכויות בניה" – לרבות הגשת תכניות ובקשות להיתרי בניה למוסדות תכנון, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, לשם יצירת זכויות בניה ולשם מימושן, ולרבות העברת הזכות לשימוש בזכויות הבניה לאחר.

(ב) על אף האמור בכל דין או הסכם, נמכרה דירה ציבורית בהתאם להוראות חוק זה, יחולו הוראות אלה לענין זכויות הבניה בבנין שבו נמצאת הדירה או במקרקעין שעליהם נמצאת הדירה:

(1) מי שהיה בעל זכויות הבעלות או החכירה לדרות בדירה ערב מכירתה, יהיה בעל הזכות לעשות שימוש בזכויות הבניה אף לאחר מכירתה, ולא יהיה צורך בהסכמת בעל הזכויות בדירה;

(2) נעשתה בניה תוך שימוש בזכויות הבניה כאמור בפסקה (1), יהיה בעל הזכות לעשות שימוש בזכויות הבניה כאמור, גם הבעלים של הזכויות בבנוי, ובעל הזכויות בדירה לא יהיה זכאי לפיצוי או לתשלומי איזון בשל מימוש זכויות הבניה;

(3) על פי בקשה שיגיש בעל הזכות לעשות שימוש בזכויות הבניה, תירשם הערה על זכויותיו לפי סעיף קטן זה, בכל רישום או ספר כאמור בסעיף 3(ו), ולא יהיה צורך בהסכמת בעל הזכויות בדירה;

(4) בעל הזכויות בדירה לא יהיה חייב בתשלום מסים, אגרות או תשלומי חובה אחרים בשל בניה או רישום שנעשו לפי הוראות סעיף קטן זה.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), ובכפוף להוראות כל דין, יהיה בעל הזכויות בדירה רשאי לעשות שימוש בזכויות בניה לצורך הגדלת הדירה הציבורית שרכש, ובלבד שההגדלה תהיה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה שרכש, ולא יותר מ-40 מ"ר.

10. (א) מוקמת בזה קרן לדיור ציבורי שתנוהל במשרד הבינוי והשיכון (להלן – הקרן).

הקמת קרן לדיור ציבורי

(ב) כספים שהתקבלו ממכירת דירות בהתאם לחוק זה יופקדו בקרן.

(ג) כספי הקרן ישמשו להגדלת המלאי של דירות ציבוריות בלבד.

(ד) הקרן תנהל חשבון נפרד לכל חברה ציבורית.

(ה) הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי כספים שהתקבלו ממכירת דירות ציבוריות שבניהולה של חברה בשליטת הסוכנות, או של המגבית המאוחדת לישראל, ובלבד שחברה כאמור בסעיף קטן זה, תשקול ייעוד הכספים שהתקבלו אצלה ממכירת דירות ציבוריות לפי חוק זה, למטרות האמורות בסעיף קטן (ג).

11. השר ידווח לוועדת הכלכלה של הכנסת בכתב על מצב הדיור הציבורי ועל יישומו של חוק זה; דיווח ראשון יימסר לוועדת הכלכלה של הכנסת בתום שנתיים ממועד תחילתו של חוק זה, ולאחר מכן מדי שנתיים.

דיווח השר

12. (א) הבעלים או החוכרים של דירה ציבורית שאינם המדינה או חברה ממשלתית או חברה עירונית, הסבורים כי נפגעו כתוצאה מביצוע הוראות חוק זה, יקבלו מהמדינה פיצויים בשל הפגיעה.

פיצויים

(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-1994⁸, בשינויים המחויבים, ולענין זה, בכל מקום שנאמר בו "החברה"

⁸ סי' התשנ"ה, עמ' 38.

יבוא "המדינה", ובכל מקום שנאמר בו "בעל זכות בקרקע" יבוא "הבעלים או החוכרים של דירה ציבורית שאינם המדינה או חברה ממשלתית או חברה עירונית".

13. חוק זה ימומן מתקציב המדינה. מימון
14. הסכומים שייקבעו בתקציב המדינה בשנת כספים פלונית לשיכון ודיור לא יפחתו מהסכומים שהוקצבו לענין זה בשנת התקציב 1998. תקציב המדינה
15. הוראות החוק המקנות זכויות לזכאי או לדייר ממשיך, לא יחולו אם חוזה השכירות הופר הפרה יסודית, אלא אם כן תוקנה ההפרה בתוך זמן סביר לאחר שניתנה ארכה לכך. זכויות לפי החוק
16. אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הזכאי. התניה - לטובת הזכאי
17. הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין. שמירת דינים
18. השר ממונה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו, וכין היתר בענינים אלה: ביצוע ותקנות
- (1) קביעת חריגים לחובת הזכאי לשלם את חובותיו לפי חוזה השכירות, כתנאי למימוש זכותו לרכוש את הדירה הציבורית;
- (2) קביעת מחיר מרבי לדירה ציבורית, לצורך רכישתה, שלא יעלה על המחיר שנקבע לרכישת הדירה בהתאם להוראות סעיף 3, ויכול שהמחיר ייקבע לפי אזורים או לפי אמות מידה אחרות או נוספות;
- (3) הגדלת הסכומים והאחוזים הנקובים בסעיף 3(א) ו-3(ב) לגבי סוגי נכים שיקבע;
- (4) קביעת דרכים להוכחת היות אדם "דייר ממשיך";
- (5) הוראות בדבר הגשת בקשה לענין סעיפים 2 ו-4. ערכון סכומים
19. הסכומים הנקובים בחוק זה ישתנו לפי שיעור עליית המדד מהמדד הידוע ביום תחילת החוק עד המדד הידוע במועד שבו חתם הזכאי, או הדייר הממשיך, לפי הענין, על החוזה לרכישת הדירה. הוראת שעה
20. חוק זה יעמוד בתוקפו חמש שנים.

בנימין נתניהו
שר הבינוי והשיכון

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

דן תיכון
יושב ראש הכנסת

עזר ויצמן
נשיא המדינה

חוק הרשויות המקומיות (משמעת) (תיקון מס' 2), התשנ"ט-1998*

1. בחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 7, אחרי סעיף קטן (ב) יבוא:

¹ נתקבל בכנסת ביום ל' בתשרי התשנ"ט (20 באוקטובר 1998); הצעת החוק ורברי הסבר פורסמו בהצעות חוק 2683, מיום י"ג בשבט התשנ"ח (9 בפברואר 1998), עמ' 208.

² ס"ח התשל"ח, עמ' 153; התשמ"ב, עמ' 32.