

29/01/2026

לכבוד,

יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה- יצחק קרויזר

מזכירות הוועדה

א.ג.נ. שלום רב,

הנדון: הערות לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) לקראת קריאה שניה

אנו פונים בשם **הקליניקה למיצוע זכויות בפריפריה** בפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית בירושלים (להלן: **הקליניקה**). הקליניקה פועלת מטעם המרכז לחינוך משפטי קליני ומעניקה סיוע משפטי לאוכלוסיות מוחלשות המתגוררות בפריפריה של העיר ירושלים, ומקדמת פרויקטים במגוון תחומים שנוגעים לקידום ומיצוע זכויות חברתיות וכלכליות בקרב אוכלוסיות מוחלשות. בפעילותה הקליניקה מעניקה מידי שנה סיוע למאות פונים בתחומי עיסוקה, לרבות **דיור ציבורי**, ביטוח לאומי, שירות התעסוקה, התמודדות עם חובות, דיני עבודה ומקדמת נושאים עקרוניים ורוחביים העולים מתוך הטיפול בפניות אלה.

להלן **עמדתנו בנוגע לחידוש – המבורך – של חוק זכויות רכישה**, בהתבסס על לימוד והיכרות מעמיקה של הנושא מטיפול במאות ואלפי פניות לאורך השנים.

בתמצית: בראש ובראשונה, חידוש חוק זכויות רכישה היא הכרחית ופקיעתו גרמה לעוול ולפגיעה בזכויותיהם של דיירים רבים בדיור הציבורי, וביכולתם לייצר העברת הון בין דורית ולאפשר לילדיהם נקודת פתיחה טובה יותר לחייהם מזו שהיתה להוריהם, וזו באה כהמשך ישיר **למגמת צמצום וביטול מענים** וזכויות של אוכלוסיות מוחלשות לקורת גג ולדיור ציבורי על ידי משרד הבינוי והשיכון, הכוללת, בראש ובראשונה, את **הצמצום המתמשך והעקבי במלאי הדירות, לצד ביטול/אי הארכת סטטוס "דייר ממשיך" (לצרכי מגורים), קביעת תנאי סף קשיחים לוועדת חריגים לדיור ציבורי וצמצום תנאי הזכאות לדיור הציבורי.**

בד בבד, נבקש להדגיש כי בחוק עצמו, בנוסחו הקיים, ובפרקטיקות הנובעות ממנו, ישנם **מספר חסמים**, בעיות ופערים, אשר אינם תואמים את מציאות חייהם של אנשים החיים בעוני והפוגעים ביכולת החוק לשרת את התכלית לשמה נוצר.

על כן, להלן המלצותינו העיקריות, כולן משניות לעצם החידוש:

1. לפי המידע שמפורסם על ידי משרד הבינוי והשיכון, רק חלק קטן מההכנסות ממכירת דירות נוצל לרכישת דירות חדשות לדיור הציבורי. יש להגדיר **לוחות זמנים לניצול כספי קרן הדיור הציבורי, חובת דיווח וסנקציות לגבי הפרה של סעיף 10(ג) לחוק, הקובע כי כספי הקרן ממכירת דירות תשמש**

להגדלת מלאי הדיור הציבורי בלבד. לצד זאת, על המשרד להקצות תקציבים נוספים לרכישת ו/או בניית דירות חדשות, ללא תלות בקרן הדיור, כדי לתת מענה ראוי לאוכלוסיות מוחלשות והצורך בקורת גג, לאור מחירי הנדל"ן ונתוני העוני בישראל 2025.

2. מענים לחסמים שמונעים את יישום והגשמת מטרת החוק:

א. מתן ייעוץ ולווי כלכלי לרוכשי דירות לפי החוק. דיירי הדיור הציבורי לעתים קרובות מתמודדים עם חסמים שונים מעבר לחסם הכלכלי הצר. אם מדובר בחינוך או מודעות כלכלית, השכלה גבוהה, גישה למידע ואוריינות דיגיטלית ועוד. חסמים אלה גורמים לציבור זה, שממילא מצוי בעמדת נחיתות בכל הנוגע למו"מ על תנאי משכנתא וכיו"ב, בשל מצבו הכלכלי, לקשיים רבים ואף יכול להביא לריפוי ידיהם מהליך הרכישה. על כן, יש לייצר ולהעניק מנגנוני סיוע מקצועי, ליווי ויעוץ לדיירים המעוניינים לרכוש דירה.

ב. מתן מענה ביטוחי לדיירים שמצבם הרפואי לא מאפשר להם לקבל ביטוח חיים. אמנם סעיף 3(ג)(2)(א) קובע שתוקם ועדת חריגים עבור מתן הנחות למי שלא נקבעו לו 100% נכות לצמיתות, אך אנו סבורים שההסדר המוצע אינו נותן מענה מספק, שכן רבים מדיירי הדיור הציבורי מתמודדים עם נכות או מצב רפואי מסוים שלא מאפשר להם לרכוש ביטוח חיים, ועל כן לא יתאפשר להם לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה ובמצב כזה, גם בהינתן ההנחה, ייבצר מהם לרכוש דירה. יש לייצר הסדר שייתן מענה לדיירים אלה, שלא מסוגלים במצב החוקי הנוכחי לקבל הלוואת משכנתא.

3. יש מקום לייצר קורלציה בין אחוז ההנחה בשכ"ד לבין גובה החוזרים החודשיים בהלוואת המשכנתא

כדי לאפשר לרוכשים להתקיים בכבוד. חלק גדול מדיירי הדיור הציבורי זכאים להנחה בשכר הדירה בהתאם לנוהל 8-28 (שכר דירה מדורג) כך שבשל מצבם הכלכלי, מתאפשר להם לשלם שכ"ד העומד לעתים סכומים נמוכים הנעים בין 200 ₪ ל-500 ₪. ברי כי דיירים שזהו מצבם הכלכלי לא יוכלו לעמוד בהחזרי הלוואה נוספים, שיכולים להסתכם באלפי שקלים לחודש. על כן, בתקוה שיהיה בכך כדי לאפשר לדיירים לעמוד בהחזרים ולא לפנות לגורמי מימון חיצוניים בשוק האפור, מאכרים וכן הלאה, יש להוסיף בסעיף 5 סעיף קטן (ב1) כי תהיה הלימה בין גובה ההנחה בשכר דירה המתקיימת במועד הגשת הבקשה, לבין גובה החוזרי המשכנתא הנדרשים, באופן שיבטיח כי החוזרי המשכנתא הצפויים לא יעלו על יכולתו הכלכלית של הדייר.

4. הוראות מעבר בשל תקופת הביניים: לבסוף, כידוע החוק פקע בחודש פברואר 2023 ובמהלך התקופה

שחלפה, ארעו מטבע הדברים שינויים בנסיבותיהם של חלק מהדיירים שהיו זכאים בערב הפקיעה או שהיו מקבלים זכאות לולא הפקיעה, ועל כן יש לייצר "הוראות מעבר" ברורות המקנות מענה ומונעות פגיעה בזכויותיהם של הדיירים החוזיים והדיירים הממשיכים בדיור ציבורי, שעלולה להיגרם עקב חלוף הזמן ושינוי הנסיבות.

המענה הקיים נכון לעכשיו למצב זה מעוגן בסעיף 16(1) לחוק לפיו חישוב תקופת המגורים לצורך הגדרת "זכאי" ו-"דייר ממשיך" יביא בחשבון גם תקופת מגורים בדירה הציבורית שקדמה לתחילת החוק, אך בכך אין מענה למנעד של נסיבות שעשויות היו להיווצר במהלך תקופת הביניים, בין מועד הפקיעה ועד לחידוש.

כך למשל, להלן שני תרחישים אפשריים -

- דייר חוזי שטרם רכש או השלים רכישה או שטרם התגבשה זכאותו (כי טרם חלפו 5 שנים מהכניסה לדירה) עד למועד פקיעת החוק, ובמהלך תקופת הביניים, צבר את הוותק הנדרש, אך בינתיים נפטר/עבר למוסד סיעודי, וקרובו שככל שהחוק היה נותר בתוקפו היה יכול לקבל הכרה כדייר ממשיך.
- דייר חוזי או דייר ממשיך שנאלץ או אולץ לפנות את הדירה במהלך תקופת הביניים מסיבות שונות (ועל כן לא יהיה לו הרצף הנדרש).

להלן הצעתנו להוראות מעבר:

"הוראות מעבר – שמירת זכויות בתקופת הביניים"

(א) הגדרות בסעיף זה:

"מועד הפקיעה" – יום כ' בשבט התשפ"ג (11 בפברואר 2023);

"תקופת הביניים" – התקופה שמיום מועד הפקיעה ועד יום תחילתו של חוק זה.

"ועדת המעבר" – הועדה לבחינת זכאויות בתקופת המעבר.

(ב) השר יתקין תקנות להקמתה וכללי עבודתה של ועדת מעבר, שחבריה יכללו נציגים מהמשרד, החברות המשכנות ומארגוני סנגור מהמגזר השלישי.

(ג) על אף האמור בהגדרה "דייר ממשיך" שבסעיף 1, מי שהתגורר עם זכאי בדירה ציבורית ערב מועד הפקיעה והיה עומד בהגדרת "דייר ממשיך", זכאותו תעמוד לו עם חידוש החוק, יתאפשר לו להגיש בקשה לרכישת הדירה הציבורית בה התגורר, ויראו בו כמי שמוסיף להתגורר בה כדין במועד הגשת הבקשה. ככל שהדירה אוכלסה על ידי דייר אחר בתקופת הביניים, תציע החברה המשכנת לזכאי דירה חלופית באותו אזור, שאותה יהיה רשאי לרכוש בהתאם לתנאי חוק זה.

(ד) על אף האמור בסעיף 1 ובסעיף 6 לחוק, העדר רצף מגורים בדירה הציבורית במהלך תקופת הביניים לא תפגע בזכאותו של דייר ממשיך לרכוש את הדירה לפי חוק זה, ובלבד שהדייר הממשיך הוכיח לוועדת המעבר כי עזיבת הדירה נבעה מנסיבות מוצדקות/מחוץ לשליטתו/ שלא היו נוצרות לולא פקע החוק.

(ה) ערעור על החלטת ועדת המעבר- לוועדה ציבורית בהתאם לנוהל מס' 8-17.

לסיכום, אנו סבורים שיישום ההצעות הנ"ל יביאו להגשמת מטרת החוק ויאפשרו ליותר דיירים לרכוש את הדירה ללא מעורבות גורמים חיצוניים ובאופן המגן על זכויותיהם ומאפשר להם לקבל החלטות מושכלות. כן אנו סבורים כי הכנסת הוראות מעבר כאמור ימנעו פגיעות שעלולות להיווצר כתוצאה מתקופת הביניים מפקיעת החוק ועד לחידושו.

עם זאת, נחזור ונדגיש כי לגישתנו, למרות חשיבות התיקונים המוצעים, הם משניים לעצם חידושו של החוק, הוא המשימה הראשונה במעלה ומהבשורות החשובות והמשמעותיות ביותר שעשויות לצאת מהוועדה עבור אוכלוסיות מוחלשות.

בברכה,



עו"ד רון דרד

המרכז לחינוך משפטי קליני
הקליניקה למיצוי זכויות בפריפריה
האוניברסיטה העברית

המסמך נערך בשיתוף הסטודנטים נבו טבח ורוני ווקסלר מהקליניקה למיצוי זכויות בפריפריה.