

15

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

גל 42439

מט ל"ט

שיכון

נ- 9/98-4/98

גל/42439

תיק מס'

מחלקה

לשכת המגורים



שם תיק: לשכת המגורים - שיכון

מזהה פיוז: גל-42439/15

מזהה פריט: R0003jie

כתובת: 2-109-2-4-6 תאריך הדפסה: 07/12/2021

15

ירושלים, י"א באלול תשנ"ח
2 בספטמבר 1998
1 - דש 2054

הצעת החלטה לממשלה

הנושא: תכנית פיתוח לשובי הבדואים בצפון

הנאלי יארה זצ"ל
בשם הוועדה
היום כ"ז 13.9

שלחי א"כ

מחליטים:

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 3132 מיום 11.1.98 לאשר את המלצות ועדת המנכ"לים לשובי הבדואים בצפון כלהלן:

1. עיקרי התכנית

- א. תכנית הפיתוח לשובי הבדואים בצפון תהיה לשנים 1999-2003.
- ב. תקציב הפיתוח לשנים 1999-2003 יסתכם ב- 655.45 מיליון ש"ח (רצ"ב טבלה מפורטת - נספח 1).
- ג. מקורות התקציב יהיו כלהלן:
המקורות התקציביים של המשרדים - 361.85 מיליון ש"ח.
הלוואות לביו (רשויות מקומיות) - 90 מיליון ש"ח.
תוספת תקציב משרד האוצר - 164.9 מיליון ש"ח.
סיוע מפעל הפיס - 38.7 מיליון ש"ח.
- ד. ישובי הבדואים בצפון שיכללו בתכנית הפיתוח יהיו כלהלן:
מועצות מקומיות - טובא זגריה, בועיינה נוגידאת, זרזיר, ביר אל מכסור, שיבלי, כעביה-טבאש-חגי'רה, בסמת טבעון.
ישובים בדואים בתחומי מועצות אזוריות - ערב אל עראמשה (מ.א מטה אשר), חוואלד ואיבטין (מ.א זבולון), אום אל גנס, ואדי חמאם ורומת הייב (מ.א נוף הגליל), מנשיח זבדה (מ.א עמק יזרעאל), ואדי סלאמה, דמיידה וכמאנה (מ.א משגב).

2. משרד הבינוי והשיכון

א. פיתוח שכונות ותיקות

1. משרד הבינוי והשיכון יקצה 40 מיליון ש"ח לפיתוח שכונות ותיקות, 8 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.
2. המקורות התקציביים יהיו: 15 מיליון ש"ח ממקורות תקציביים של משרד הבינוי והשיכון ו- 25 מיליון ש"ח תוספת תקציב ממשרד האוצר.

ב. פיתוח שכונות חדשות ושכונות לחיילים משוחררים

1. בישובי הבדואים בצפון כמצויין בהחלטה זו ינתן מענק לפיתוח מגרשים בגובה של 50% והשתתפות המשתכן תהיה בגובה של 50%.
2. חיילים משוחררים כפי שיקבע עפ"י הגדרת משרד הביטחון, יזכו לתוספת במענק בעבור פיתוח מגרש בגובה של 50% ובסה"כ 100% מענק בעבור פיתוח מגרש לבניה.
- תנאים אלו ינתנו גם בישובים אשר בהם נכונות שכונות לחיילים בדואים משוחררים שלא עפ"י החלטה זו.
3. האמור בסעיפים קטנים ב'1 ו-ב'2 שלעיל יהיה תקף לשנים 1999-2003, בתום תקופה זו תקבע הממשלה את מדיניותה לשנים שלאחר מכן.
4. משרד הבינוי והשיכון יקצה 85 מיליון ש"ח לפיתוח שכונות חדשות ובכלל זה לפיתוח שכונות לחיילים משוחררים (בשכונה נפרדת או כחלק משכונה חדשה, הכל בהתאם לאילוצים ולביקוש), לפיתוח כ- 1,500 מגרשים.
5. המקורות התקציביים יהיו: 25 מיליון ש"ח ממקורות תקציביים של משרד הבינוי והשיכון ו- 60 מיליון ש"ח תוספת תקציב ממשרד האוצר.
6. סטנדרט הפיתוח בישובי הבדואים בצפון יהיה גבוה מהנהוג כיום בישובים אלה וכפי שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון.
7. הישוב זרזיר יזכה לקדימות בפיתוח שכונות חדשות ושכונות לחיילים משוחררים בשנת 1999.

ג. מועצה מקומית בועיינה נוג'דאת

1. הישוב נוג'דאת (בדואי) יתוקצב ממסגרת התקציב של החלטה זו בכל הנוגע לסעיפים 2א' ו- 2ב'.
2. הישוב בועיינה (ערבי) יתוקצב בסעיפים אלה מתקציבי המגזר הערבי.

ד. מוסדות ציבור

1. משרד הבינוי והשיכון יקצה 42 מיליון ש"ח לפיתוח מוסדות ציבור (מתנ"סים ואולמות ספורט).
2. המקורות התקציביים יהיו: 10 מיליון ש"ח ממקורות תקציביים של משרד הבינוי והשיכון, 14 מיליון ש"ח תוספת תקציב ממשרד האוצר ו- 18 מיליון ש"ח מימון מפעל הפיס.

3. משרד הפנים

א. תקציב פיתוח

1. משרד הפנים יקצה 85 מיליון ש"ח לפיתוח הישובים כמצויין בהחלטה זו, 17 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

2. המקורות התקציביים יהיו : 50 מיליון ש"ח מהמקורות התקציביים של משרד הפנים, ו- 35 מיליון ש"ח תוספת תקציב ממשרד האוצר (המרת התוספת שניתנה בשנת 1998 למגזר הדרוזי לשובי הבדואים בצפון).

4. המשרד לתשתיות לאומיות

א. מע"צ

1. מע"צ תקצה לפיתוח הכבישים והצמתים המשרתים את ישובי הבדואים בצפון 15 מיליון ש"ח, כ- 3 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

2. התקציב לביצוע התכנית יועמד מהמקורות התקציביים של מע"צ.

ב. חשמל

1. המשרד לתשתיות לאומיות יקצה 0.75 מיליון ש"ח להנחת תשתית חשמל אל שלושה ישובים : דמיידה, חוואלד וכמאנה, 0.25 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2001.

2. התקציב לביצוע התכנית יועמד מהמקורות התקציביים של המשרד לתשתיות לאומיות ובתקנה ייעודית.

ג. מינהל מקרקעי ישראל

1. שכונות לחיילים משוחררים

א. מינהל מקרקעי ישראל יקדם פיתוח של שכונות לחיילים משוחררים לאחר בדיקת ההיבטים הבאים : רמת הביקוש, זמינות קרקע, אישורי תב"ע, בעיות מקומיות (פיצול חמולתי), כדאיות כלכלית וכו'.

ב. מינהל מקרקעי ישראל יגבש את מדיניותו בנושא ובנוגע לכל ישוב וישוב בתאום עם נציגי משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים ומשרד הביטחון.

2. שכונות חדשות

מינהל מקרקעי ישראל יביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל החלטה בדבר מתן העדפה לחיילים משוחררים בבחירת מגרשים בשכונות החדשות.

3. הפזורות הבדואיות בצפון

א. מינהל מקרקעי ישראל באמצעות מנגנון מינהלת הצפון יציב כיעד את העברת רוב תושבי הפזורות הבדואיות בצפון, כ- 3,000 נפש אל ישובי הקבע במסגרת תכנית החומש.

ב. מינהל מקרקעי ישראל יביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל החלטה בדבר מתן פיצוי נוסף לפיצוי הנקוב בעבור הנכסים לתושב ע"י הערכת שמאי, ובערכים יורדים החל משנת 1999 ועד שנת 2003.

ג. מינהל מקרקעי ישראל יקצה 65 מיליון ש"ח למתן פיצויים לתושבי הפזורות הבדואיות בצפון, כ- 13 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

ד. מינהל מקרקעי ישראל יביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל החלטה בדבר מתן מגרש מפותח חינם ביישובי הקבע ובסטנדרט שיקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון בתכנית החומש, למי שיפנה את ביתו בפזורה והעומד בקריטריונים ל"זכאות" בנושא של מינהל מקרקעי ישראל.

ה. מינהל מקרקעי ישראל יקצה 15 מיליון ש"ח לפיתוח המגרשים כאמור בסעיף ד' קטן שלעיל (התקציבים יועברו למשרד הבינוי והשיכון כגוף מבצע), יוקצו כ- 3 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

ו. התקציבים האמורים בסעיפים קטנים ג' ו- 3' שלעיל והמסתכמים ב- 80 מיליון ש"ח יועמדו מהמקורות התקציביים של מינהל מקרקעי ישראל.

ד. המינהל לתשתיות ביוב

1. המינהל לתשתיות ביוב יעמיד כ- 90 מיליון ש"ח בחלואות לרשויות המקומיות לפיתוח תשתיות לביוב, 18 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003, בכפוף לאמור בסעיף קטן 2 שלהלן.

2. במסגרת סדרי העדיפויות של מינהלת הביוב, ישובי הבדואים בצפון יקבלו קדימות בהעמדת החלואות מתוך כוונה לעמוד ביעדי התקציב כאמור בסעיף קטן 1 שלעיל.

3. התנאים למתן החלואות לביוב יהיו כמקובל בנושא זה ע"י המינהל לתשתיות ביוב.

4. התנאים לאישור החלואות לביוב הינם: העברת חוק עזר לביוב ע"י הרשויות המקומיות ואישור לקיחת החלואות ע"י משרד הפנים.

5. על אף האמור לעיל, יוקם צוות בינמשרדי בהשתתפות נציגי משרד ראש הממשלה- יו"ר, משרד האוצר, המינהל לתשתיות ביוב, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, הצוות יקבע את התנאים הכספיים בהם יוקמו מערכות הביוב. הצוות יגיש את המלצותיו לוועדת המנכ"לים (כאמור בסעיף 16) תוך חודשיים.

5. משרד התחבורה

א. משרד התחבורה יקצה 35 מיליון ש"ח לפיתוח דרכי גישה אל ישובי הבדואים בצפון.

ב. המקורות התקציביים יהיו: 27.5 מיליון ש"ח מהמקורות התקציביים של משרד התחבורה ו- 7.5 מיליון ש"ח תוספת תקציב ממשרד האוצר.

ג. לא תהיה כל הגבלה על פעילות משרד התחבורה ("נתיבי גליל") בתחומי המועצות האזוריות.

6. משרד התעשייה והמסחר

א. משרד התעשייה והמסחר יקצה 20 מיליון ש"ח לפיתוח אזורי תעשייה במועצות המקומיות הבדואיות בצפון, 4 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

ב. התקציב האמור בסעיף קטן א' שלעיל יושקע בהתאם לקריטריונים של משרד התעשייה והמסחר במידה ותהיינה תב"עות תעשייה מאושרות בישובים אלו.

ג. משרד התעשייה והמסחר יקים יחידת מט"י (מרכז טיפוח יזמות) בצפון בעבור ישובי הבדואים בצפון הכלולים בתכנית, המשרד יקצה 2.5 מיליון ש"ח למטרה זו, 0.5 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

ד. התקציבים האמורים בסעיפים קטנים א' ו-ג' שלעיל והמסתכמים בסך של 22.5 מיליון ש"ח יועמדו מהמקורות התקציביים של משרד התעשייה והמסחר.

ה. המועצה המקומית טובא זנגריה נכללת בתכנית "עידוד 99" שבמסגרתה מבוצעות עבודות תשתית נדרשות.

7. משרד החקלאות

א. לאשר תכנית השקעות בפיתוח חקלאי ובתשתית חקלאית בישובי הבדואים בצפון בהיקף של 50 מיליון ש"ח לשנים 1999-2003, 10 מיליון ש"ח בכל שנה, מזה 50% מענקים מתקציב משרד החקלאות והיתרה במימון החקלאי לפי הפירוט כלהלן:

1. להוצאת עדרי הבקר והצאן מתחום הישובים והקמת מכלאות מסודרות מחוץ לישובים לריכוז כל עדרי הבקר והצאן יוקצו 16 מיליון ש"ח, 3.2 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003, מזה 50% מענקים מתקציב משרד החקלאות והיתרה במימון החקלאי.

2. לביצוע דרכים חקלאיות לשטחים מעובדים יוקצו 10 מיליון ש"ח, 2 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003, מזה 50% מענקים מתקציב משרד החקלאות והיתרה במימון החקלאי.

3. לביצוע מערכות הובלת מי קולחין (מים מושבים) לשטחים חקלאיים יוקצו 24 מיליון ש"ח, 4.8 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003, מזה 50% מענקים מתקציב משרד החקלאות והיתרה במימון החקלאי.

ב. למימון חלקו בתכנית יקצה משרד החקלאות 25 מיליון ש"ח, 5 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003, התקציב יועמד מהמקורות התקציביים של משרד החקלאות.

8. משרד החינוך, התרבות והספורט

- א. משרד החינוך יישם את עיקרי דו"ח "ועדת גולדשטיין" לבדיקת מערכת החינוך הבדואית בצפון כמפורט להלן:
 1. העלאת איכותם של סגל המורים והמנהלים במערכת החינוך הבדואית בצפון באמצעות מספר תכניות.
 2. הקמת מערך מסייע ותומך לטיפול פרטני בתלמיד ובסביבתו החברתית באמצעות תקנים לביקור סדיר, תקנים לפסיכולוגים חינוכיים, ייעוץ חינוכי, תיגבור לימודים להעלאת מספר הזכאים לתעודת בגרות, הרחבת ההשכלה הגבוהה, מילגות לסטודנטים וכו'.
 3. הקצאת משאבים מתאימים לבינוי ופיתוח מוסדות חינוך.
 4. פיתוח החינוך הטכנולוגי באמצעות תכניות ייחודיות, הכשרת מורים ייעודית והקצאת תקציבים להצטיידות.
 5. הגברת הפעילות בתחומי הקהילה, חברה ותרבות, פיתוח המורשת הבדואית והוראתה וצעדים נוספים בנושא.
 6. המשרד יקצה ליישום עיקרי דו"ח "ועדת גולדשטיין" (לא כולל הסעיפים שיפורטו להלן ובנפרד) כ- 14.5 מיליון ש"ח, 3.5 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים תשנ"ט - תשס"א ו- 2 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים תשס"ב - תשס"ג.
- ב. משרד החינוך יקצה 42 מיליון ש"ח לבניית כ-100 כיתות בבתי הספר היסודיים והתיכוניים וכן כיתות גן חובה, 8.4 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.
- ג. משרד החינוך יקצה כ- 9 מיליון ש"ח לבינוי כיתות בעבור החינוך המיוחד, כ- 1.8 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.
- ד. משרד החינוך יקצה כ- 10 מיליון ש"ח לחידוש מבנים, כ- 2 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.
- ה. משרד החינוך יקצה לפעילות בקייטנות קיץ לילדים סך של 2.5 מיליון ש"ח, 0.5 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003. הפעילות בקייטנה תכלול לימודי שחיה.
- ו. כל התקציבים לביצוע תכנית משרד החינוך כאמור בסעיפים קטנים א' - ה' שלעיל והמסתכמים בסך של 78 מיליון ש"ח יועמדו מהמקורות התקציביים של משרד החינוך.
- ז. משרד החינוך יקדם פעילות משותפת עם משרד הביטחון בתחומים הבאים:
 1. פתיחת מסלולי לימוד בתחומים הטכנולוגיים, הטכניים והמקצועיים שיאפשרו קליטת הבוגרים במקצועות נדרשים בצה"ל ופתיחת אפשרות בפניהם להקלט בצבא הקבע במקצועות אלה.
 2. הגברת פעילות הגדנ"ע בבתי הספר התיכוניים.
 3. סיוע מורות חיילות להלמידים.
 4. תאום פעילות בהפעלת קייטנות הקיץ כאמור בסעיף קטן ה' שלעיל.

9. משרד העבודה והרווחה

- א. משרד העבודה והרווחה יקצה 19.7 מיליון ש"ח לבינוי מוסדות ציבור, בשנים 1999-2003.
- ב. משרד העבודה והרווחה יקצה מתקציבו 3 מיליון ש"ח לבניית 5 לשכות רווחה, אחת בכל שנה.
- ג. מפעל הפיס יקצה 16.7 מיליון ש"ח לבינוי המוסדות: מרכז לקשיש, מעון יום, מרכז תעסוקתי, מרכז מוגן לילד אנפים לגיל הרך ולקשישים במסגרת המתנ"סים ואנפים במבנים רב תכליתיים.
- ד. משרד העבודה והרווחה יקצה 12 תקנים נוספים להגברת מתן שירותי הרווחה למגזר הבדואי בצפון, 4 תקנים בכל אחת מהשנים 2000-2002.
- ה. משרד העבודה והרווחה יקצה בשנת 1999 סכום חד פעמי של 300 אלש"ח להצטיידות בעבור מעונות יום ומשפחתונים.
- ו. משרד העבודה והרווחה יקצה 1 מיליון ש"ח לפעילות סומכות חונכות בקרב המשפחות, 0.2 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.
- ז. סעיפים קטנים ה'- ו' שלעיל יתוקצבו מהמקורות התקציביים של משרד העבודה והרווחה.

10. משרד הביטחון

- א. משרד הביטחון הציב לעצמו את היעדים והמטרות הבאות:
חיזוק הזיקה של האוכלוסיה הבדואית למדינת ישראל ולצה"ל.
הגברת היקף המתנדבים הבדואים לשרות בצה"ל והכנתם לגיוס.
חיזוק החיילים הבדואים המשוחררים והמשרתים בצה"ל.
- ב. הפעילות הנדרשת להגברת היקף המתגייסים לצה"ל מסתכמת ב- 2.5 מיליון ש"ח, 0.5 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003, הפעילות תמומן מהמקורות התקציביים של משרד הביטחון.
- ג. יפתחו יחידות נוספות בפניהם של הבדואים המשרתים בשירות סדיר בצה"ל.
- ד. משרד הביטחון יפעל בשיתוף פעולה מלא עם משרד החינוך בכל הנושאים כמפורט בסעיף 8 ז' ובדגש על הכשרה מקצועית קדם צבאית.
- ה. משרד הביטחון בתאום עם משרדי הבינוי והשיכון, הפנים ומינהל מקרקעי ישראל, יקבע את הקריטריונים להגדרת "זכאות" לחיילים משוחררים בנושא הדיור.

11. משרד הבריאות

א. משרד הבריאות יקצה 4.4 מיליון ש"ח לבניית תחנות לבריאות המשפחה ולאגפים במבנים רב תכליתיים בשנים 1999-2001.

ב. מפעל הפיס יעמיד 4 מיליון ש"ח ומשרד הבריאות יעמיד 0.4 מיליון ש"ח למימון התכנית.

12. משרד הדתות

א. משרד הדתות יקצה 3.0 מיליון ש"ח לטיפול בבתי עלמין ולשיפוצים של מבני דת, 0.6 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

ב. התקציב לביצוע התכנית יועמד מהמקורות התקציביים של משרד הדתות.

13. תכניות אב ומתאר

א. בשלבי תכנון הכנת תכניות אב ומתאר ל- 12 ישובים בדואים בעלות של כ- 4.35 מיליון ש"ח ובמימון משותף של משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל.

ב. לקידום התכניות של 12 הישובים לרמה של תכניות מתאר מפורטות יתוקצבו בנוסף 4.5 מיליון ש"ח בשנת 1999, 2.75 מיליון ש"ח מתקציב משרד הפנים (מתקציב הפיתוח לשנת 1999) ו- 1.75 מיליון ש"ח מתקציב מינהל מקרקעי ישראל.

ג. תתוקצב הכנת תכנית אב ומתאר לשוב איבטין בעלות של 0.4 מיליון ש"ח, 0.25 מיליון ש"ח מתקציב משרד הפנים (מתקציב הפיתוח לשנת 1999) ו- 0.15 מיליון ש"ח מתקציב מינהל מקרקעי ישראל.

ד. ארבעה ישובים נוספים נמצאים בשלבי קידום תכנית אב ומתאר במסגרות שונות ומתוקצבות.

ה. מטרת התכנית לקידום תכנית אב ומתאר לישובי הבדואים בצפון הינה לאפשר הוצאת היתרי בניה לישובים.

14. משרד התיירות

א. משרד התיירות יערך לחכנת תכנית פיתוח תיירותית בישובים טובא זגריה ושיבלי.

ג. משרד התיירות ואיגוד אכסניות הנוער בישראל יקדמו את התכנית לחקמת אכסנית נוער בישוב שיבלי.

15. משרד ראש הממשלה

א. משרד האוצר יוסיף לשיא כח אדם במשרדים 30 משרות בהתאם לתכנית עבודה שתוגש ע"י נציבות שירות המדינה, משרות אלו יטופלו במסגרת "העדפה מתקנת", יוקצו 10 משרות בכל אחת מהשנים 1999-2001. הנציבות תגיש תכנית מפורטת לפי משרדים ומשרות עד סוף חודש יוני 1999. בין המשרות שיוצעו יהיו משרות במשטרה, במג"ב ובשירות בתי הסוהר.

ב. משרד ראש הממשלה ימנה פרויקטור מיוחד שיסייע לרשויות בקידום הפרויקטים עד לשלב הביצוע. למטרה זו יקצה המשרד כ - 1 מיליון ש"ח, 0.2 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 1999-2003.

16. ועדת המנכ"לים ליישובי הבדואים בצפון

א. תכנון ועדת מנכ"לים ליישובי הבדואים בצפון בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות המנכ"לים הרלוונטיים (או נציגיהם המוסמכים) במטרה להביא לישומה של תכנית הפיתוח בשנים 1999-2003.

ב. לשיבות ועדת המנכ"לים יזומנו כמשקיפים שלושה מנציגי יישובי הבדואים בצפון, שני נציגים למועצות המקומיות ונציג ליישוב בתחום מועצה אזורית.

17. הישובים שבתכנית

א. ראשי המועצות המקומיות וראשי המועצות האזוריות יביאו לאישור מועצותיהן חוק עזר לביוט (לרשויות שעדיין לא עשו כן). אישור זה הינו תנאי לביצוע תכנית הפיתוח בכל ישוב וישוב.

ב. המועצות המקומיות והמועצות האזוריות תתחייבנה על שמירת מסגרת תקציב מאוזנת כתנאי לקידום תכנית הפיתוח ביישוביהן.

ג. הרשויות תבאנה לאישור במועצותיהן חוק עזר למכלאות לבעלי חיים.

18. משרד האוצר

משרד האוצר יתקין תקנות יעודיות לביצוע החלטה זו בכל המשרדים הממשלתיים ובתאום עימם.

19. ישובים בדואים מוכרים שאינם כלולים בתכנית

א. הישובים חומיירה (מ.א עמק יזרעאל), ראס אל עין וחוסנייה (מ.א משגב) שהוכרו כישובים בהחלטת הממשלה מס' 206 מיום 26.12.96 לא יכללו בתכנית הפיתוח כמתואר בהחלטה זו.

ב. ימונה צוות בינמשרדי בראשות נציג משרד ראש הממשלה ובהשתתפות

נציגי משרדי הבינוי והשיכון, פנים ומינהל מקרקעי ישראל כדי לדון במעמדם של ישובים אלה.

ג. הצוות יגיש את מסקנותיו לוועדת המנכ"לים לישובי הבדואים בצפון בתוך שלושה חודשים.

20. ישובים מעורבים

א. הצוות הבינמשרדי כאמור בסעיף 19 ב' שלעיל ידון בסוגיית הישובים המעורבים שבהם שכונות בדואיות.

ב. הצוות יגיש את מסקנותיו לוועדת המנכ"לים לישובי הבדואים בצפון בתוך שלושה חודשים.

21. הוספת ישובים למסגרת תכנית הפיתוח

הוספת ישובים נוספים לתכנית תהיה במסגרת התקציב הקיים.

22. כל האמור בהחלטה זו לגבי תיקצוב מפעל הפיס מותנה באישור דירקטוריון מפעל הפיס.

מוגש ע"י ראש הממשלה

דברי הסבר

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3132 מיום 11.1.98 הוקמה ועדת מנכ"לים לשובי
הבדואים בצפון בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה.

ועדת המנכ"לים הונחתה לגבש תכנית פיתוח רב שנתית לשובי הבדואים בצפון
ולהגיש את המלצותיה לממשלה.

קבלת החלטת הממשלה האמורה נבעה מהצורך בסגירת פערים בתחומי פיתוח
ובנושאים אחרים בישובי הבדואים בצפון לאור המצב הקיים כיום בישובים אלו.

ועדת המנכ"לים שקלה היטב את כל הנושאים הדורשים התייחסות למגזר זה,
בנושאי תשתיות ופיתוח, מוסדות ציבור, חינוך, רווחה, ביטחון, פזורות, משרות
ייעודיות בשירות המדינה ועוד.

התכנית הרב שנתית שגובשה הינה מקיפה ועתידה לחביא למפנה חיובי
בחתפתחותם של ישובי הבדואים בצפון ובהעלאת רמת החיים של האוכלוסיה
בישובים אלו.

כמו כן, התכנית רואה כיעדיה את השתלבות החברה הבדואית במרקם החיים
החברתיים בישראל ואת הגדלת אחוז המתנדבים מקרב הבדואים לצה"ל.

משמעות ההחלטה הינה כי היקף החשקעות של משרדי הממשלה בישובי הבדואים
בצפון יוגדל באופן משמעותי במסגרת התכנית הרב שנתית לעומת התקציב שהיה
צפוי להיות מושקע בשנים אלה ברמות התיקצוב הקיימות.

לאור כל האמור לעיל מוגשת בזאת הצעת ההחלטה לממשלה בנושא תכנית פיתוח
לישובי הבדואים בצפון.

ירושלים, י"א באלול התשנ"ח
2 בספטמבר 1998
1 - ט 2055

תכנית פיתוח ליושבי הבדואים בצפון
בשנים 1999-2003 (במיליוני ש"ח)

נספח 1

משרד	נושא	מקורות מימון	1999	2000	2001	2002	2003	סה"כ
משרד הבינוי והשיכון								
פיתוח שכי ותיקות								
בינוי ושיכון								
אוצר								
פיתוח שכי חדשות+שכי לחיילים משוחררים								
בינוי ושיכון								
אוצר								
מוסדות ציבור								
בינוי ושיכון								
אוצר								
מפעל הפיס								
משרד הפנים								
תקציבי פיתוח פנים								
אוצר								
המשרד לתשתיות לאומיות								
מע"צ פיתוח כבישים וצמתים מע"צ								
תשתית חשמל								
ממ"י								
פיצוי תושבי הפזורה ממ"י								
פינוי מגרשים לתושבי הפזורה ממ"י								
המינהל לתשתיות ביו - חלואות לביו								
משרד התחבורה								
דרכי גשה תחבורה								
אוצר								
משרד התעשייה והמסחר								
פיתוח אזורי תעשייה תמ"ס								
הקמת מט"י תמ"ס								
משרד החקלאות								
חקמת מכלאות חקלאות								
דרכים חקלאיות חקלאות								
מי קולחין חקלאות								
משרד החינוך, התרבות והספורט								
"ועדת גולדשטיין" חינוך								
בניית כיתות חינוך								
פיתוח לחינוך מיוחד חינוך								
חדוש מבנים חינוך								
קיסנות קיץ חינוך								
משרד העבודה והרווחה								
מוסדות ציבור								
מפעל הפיס								
עבודה								
אוצר								
תקנים								
הצטיידות								
סומכות חונכות								
עבודה								

משרד הביטחון					
2.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
חגברת היקף המונגייסים ביטחון					
4.40			1.50	1.70	1.20
משרד הבריאות					
0.40				0.20	0.20
4.00			1.50	1.50	1.00
תחנות לבריאות המשפחה בריאות מפעל הפיס					
3.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
משרד הדתות					
4.90					4.90
בתי עלמין ושיפוצים למבני דת דתות פנים ומינהל מקרקעי ישראל					
(2.75)				(2.75)	פנים
1.75				1.75	ממ"י
(0.25)				(0.25)	פנים
0.15				0.15	ממ"י
19.00	4.7	4.7	4.7	3.2	1.7
משרד ראש הממשלה					
18.00	4.50	4.50	4.50	3.00	1.50
1.00	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
משרות בשירות המדינה אוצר פרויקטור רוח"מ					
655.45	125.60	123.60	138.95	135.35	131.95
סה"כ					

מקורות תקציביים לפי משרדים

משרד	1999	2000	2001	2002	2003	2004
בינוי ושיכון	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	50.00
פנים	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	50.00
מע"צ	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	15.00
ממ"י	17.90	16.00	16.00	16.00	16.00	81.90
מינהל תשתיות ביוג	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	90.00
המשרד לתשתיות לאומיות	0.25	0.25	0.25			0.75
תחבורה	5.00	5.50	5.50	5.50	6.00	27.50
תעשייה ומסחר	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	22.50
חקלאות	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	25.00
חינוך ותרבות	16.20	16.20	16.20	14.70	14.70	78.00
עבודה ורווחה	1.10	0.80	0.80	0.80	0.80	4.30
ביטחון	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	2.50
בריאות	0.20	0.20				0.40
דתות	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	3.00
ראש הממשלה	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
אוצר	27.50	32.10	34.20	34.80	36.30	164.90
מפעל הפיס	12.00	12.50	14.20			38.70
סה"כ	131.95	135.35	138.95	123.60	125.60	655.45

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י' באב התשנ"ח
2 באוגוסט 1998

1998-4138
לשכת מנכ"ל האוצר
דאר נכנס
23-08-1998
מספרנו:

אל:
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: תוספת 30 מיליון ש"ח לתכנית בניה להשכרה

בהמשך למכתבי אליך מיום 22.7.98 ואישורך מיום 27.7.98 בעניין בקשת מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לתיקצוב 30 מיליון ש"ח לתכנון דירות להשכרה, התברר לנו כי סך ההוצאות לנושא התכנון עבור 600 הדירות שתוקצבו לשנת 1997 היה כ- 9 מיליון ש"ח בלבד.

לפיכך הסכום לתיקצוב, כפי שביקש מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, חורג בלמעלה מ- 200% מהסכום לתכנון עבור 600 הדירות הנוספות שאישרת.

בהתאם לזאת ולאור הנחייתך בעניין תיקצוב התכנון של הדירות, אנו ממליצים לצמצם את הסכום שיתוקצב ל- 9 מיליון ש"ח בלבד.

בברכה,
איתי אייגס
סגן הממונה על התקציבים

העתק:
מר בן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר, משרד האוצר
מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים, משרד האוצר

~~הערות~~

27-28



לשכת שר האוצר

א' עוקב טאמן

קנ"ו צוהרסרה

בוצו מילני

אויצטאכא

עזר מרים שטילמן
יועצת השר



מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ח בתמוז התשנ"ח
22 ביולי 1998

ש מ ר

23-07-1998

סי מסמך
מכ"פ

אל : ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
שר האוצר
שר המשפטים

מאת : ממלא מקום מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. חק/2218 של ועדת השרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק מישיבתה ביום ב', י"ט בתמוז התשנ"ח (13.7.98):

חק/2218 . מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן

מ ח ל י ט י ס , בהתייחס להערות של משרד המשפטים, להחלטה מס. 4010 של הממשלה מיום 12.7.98 ועל-דעת הממשלה מכח אותה החלטה:-

א. במקום הנוסח המופיע בסעיף 1(ב) של ההחלטה, יבוא: "דיי- המתגורר על-פי חוזה כדון, פחות מחמש שנים רצופות כאמור לעיל, ייחשב כזכאי במועד הגיעו לתקופת מגורים של חמש שנים רצופות ובלבד שמימוש זכויותיו לפי החלטה זאת במהלך תקופת המבצע;

ב. במקום סעיף 1ג' בהחלטה יבוא:- "הזכאות להטבות על-פי החלטה זאת תהיה לפי מצב הזכאי ביום קבלת החלטה זאת. אם נתמלאה התקופה הנדרשת של חמש שנים רצופות בתוך תקופת המבצע תיקבע זכאות הדייר לפי מצבו באותו מועד";

ג. סעיף 1ד' של ההחלטה ייבדק מחדש על-ידי משרד המשפטים עד לישיבתה של ועדת השרים ביום ד' הקרוב;



מזכירות הממשלה

- 2 -

ד. בסעיף 4 של ההחלטה:-

(1) ברישא של סעיף קטן(א), במקום: "מענק מקום" יבוא: "הנחה על בסיס מקום";

(2) באותו סעיף קטן בכל מקום בו כתובה המלה: "לגרים" יבוא במקומה המלה "דירה", ובסיפא של הסעיף אחרי המלים: "מהספנס הנקוב", יווסף "לעיל";

(3) ברישא של סעיף קטן(ב), במקום: "מענק", יבוא: "הנחה" ובהמשך הסעיף אחרי המלים: "בשל כל שנת מגורים" יווסף: "שלמה, כפי שהיו במועד החלטה זאת";

(4) בסעיף קטן(ג), למחוק את המלים: "ובקו עימות";

(5) בסעיף קטן(ד), למחוק את המלים: "ובקו עימות";

(6) בסיפא של הפסקה השלישית בסעיף קטן(ד), אחרי המלים: "על-פי הערכת שמאי", יווסף: "ממשלתי או שמאי מקרקעין אחר שמונה לצורך זה";

(7) ברישא של סעיף קטן(ה) במקום: "סך ההנחות", יבוא: "ממוצא ההנחות";

(8) להוסיף סעיף קטן(ו), לאמור: "לענין סעיפים א' וג' לעיל, משפחה או או יחיד - כמשמעותם בכללי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון";

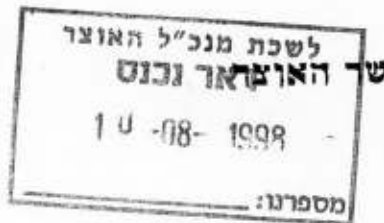
ה. להוסיף להחלטת הממשלה הגדרה של המושג "דיר ציבורי" - דירות שבניהול החברות המאכלסות המפורט להלן, להן נקבע שכר דירה על-פי הנחיות הממשלה, למעט קרואנים, מגורונים, הוסטלים, דיר מוגן, מרכזי קליטה ונכסי רשות הפיתוח. החברות המאכלסות הן: עמידר, עמיגור, פרזות, חלמיש, שיקמונה, אפרידר, לור"ח חל"ד ושיכון ופיתוח.

א. ליסנסקי

העתק: סגן שר הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי לממשלה
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (חקיקה)
היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
היועצת המשפטית, משרד האוצר
היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה



ר' באב התשנ"ח
29 ביולי 1998
1998-4028



לכבוד
מר בנימין נתניהו
ראש הממשלה
ירושלים
(נדב)
הגדרון: דיוור ציבורי

למנהל אגף התקציבים נמסר על הצעה לתקן את החלטת הממשלה מיום 12 ביולי 1998 בנושא מכירת דירות
בבעלות ציבורית לדייריהן.

ברצוני להביע בפניך את התנגדותי להצעת התיקון וזאת מהטעמים הבאים:

א. ההצעה החדשה מרחיבה באופן משמעותי ביותר את היקף החטבות למשתכנים, כפועל יוצא מכך יופר האיזון
שהושג בהחלטת הממשלה דבר שיביא לחיסול מלאי הדיוור הציבורי. במצב זה תעמוד הממשלה בפני בעיות
דיוור קשות לאובלוסיית הגזקנים החדשים שלא יהיה לה פתרון. במידה שהממשלה, כתוצאה מכך תידרש
למצוא פתרונות דיוור, יכולות העלויות הנוספות להגיע למיליארדי שקלים.

ב. על פי ההצעה המתוקנת לא זו בלבד שלא תהיה לממשלה חכמה כלשהי ממכירת דירות, אלא שתידרש
תוספת תקציב, שכן הממשלה תידרש על פי ההצעה לתת משכנתאות בחיקוק זהה לגובה החכנסות מהמכירה.
מעבר לכך יכול שידרשו מקורות לשילוב חברת "עמיגור" וחברות נוספות במבצע, כך שתידרש הוצאה
שאינה קיימת כלל בתקציב.

ג. הצעת התיקון עלולה להביא את היקף החטבות אף לרמה גבוהה מזו שמוצעת במסגרת הצעת החוק. לכן רוב
החסרונות שמנינו בהצעת החוק יכולו גם במקרה זה ואף מעבר לכך.

הצעת התיקון תביא אפוא לפריצת מסגרת התקציב ולבעיות קשות בתחום הדיוור. אם נדמה למישחו כי נזכה
לשבחים מצד מקבלי החטבות הרי אלו יתגמדו חיש קל אל מול הלתצים האדירים שיופעלו מצד חסרי דיוור
שלא ניתן יהיה למצוא להם פתרונות דיוור במסגרת הדיוור הציבורי. וקבוצות נוספות שיתבעו הטבות בתחומן.

אינני רואה דרך אחרת וזאת שכנוע כל מרכבי הקואליציה לחמוך בהחלטת הממשלה המקורית בנושא ולמנוע את
העברת הצעת החוק שהוצעה על ידי ח"כ רן כהן.

במידה שיהיה מי שירצה לרוץ בהצעת התיקון, האמורה, אבקשך שלא לערוך משאל טלפוני בנושא בקרב שרי
הממשלה שכן יש לנושא השלכות מרחיקות לכת שמחייבות דיון יסודי בממשלה על ההשלכות של התיקון
המוצע להחלטת הממשלה.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

העתק:

מר משה ליאון - מנכ"ל משרד רוה"מ

מר דני נווה - מזכיר הממשלה

מר בן ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר

מר רוד מילגרם - הממונה על התקציבים



מדינת ישראל

משרד הביטוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

דאר ונוס

14-08-1998

Date: 27.7.98

הודעת פקסמיליה

מס' עמודים כולל עמוד זה 2 Total Number of Pages

אל פקס מס':

לידיעת: מר יצחק נאמן שג האולר

מאת: מאור שלמה צנין רים מנל אשרד הביטוי והשיכון.

הנדון: Subject:

הערות: Remarks:

הנאמרת איבד -
הנושא של ה- 30 ימיון שג האולר כבר לפני שאולר.
הנאמרת השני הנכונה, הנאמרת איסיפולו של מנל
האולר, אצל חגב לא קיבלתי תשובה בנידון.

מאור שלמה צנין רים.

העתק: Copy:

ירושלים,
כ"ה בתמוז, תשנ"ח
19 ביולי, 1998
סימוכין: 190719982012

הנדון: בניה להשכרה

1. בחודש דצמבר 96 הוסכם לתקצב בניתן של 600 יח"ד
2. מתוך 170 מש"ח שתוקצב לפרוייקט נחתמו חוזים ע"ס 159 מש"ח
3. משב"ש ביקש העברת העודפים בסך 11 מש"ח להשלמת הפרוייקט בהתאם להתחייבות
4. אג"ת מסרב עד כה להעביר את התקציב לתקנות המתאימות בטענה כי המשרד חייב לשלם באזורי עדיפות 100% פיתוח + קרקע
5. אג"ת מוכן להתפשר כי משב"ש יעביר ממקורותיו סך 9 מש"ח (מתוך 18) לסעיף "דירות להשכרה" ואשר יועבר לסעיף סבסוד באזורי פיתוח". ועד אשר לא יוסכם אין אפשרות להתקדם בבניה על אף הנזקים, למשרד, לקבלנים ולשאר נותני השירותים.
6. יודגש כי מעולם לא ניתנה היראה על הצורך לשלם 100% על הקרקע והפיתוח.

לתשומת לב:

בתחשיב שערך מנהל מינהל תכנון והנדסה מתברר כי קרקע מפותחת בביתר יקרה מאשדוד פי 1.64, קרקע מפותחת בבית שמש יקרה מאשדוד פי 2.40.

הנהלת
התאחדות
העובדים



משרד האוצר

המנהל הכללי

כ"ב בתמוז התשנ"ז
27 ביולי 1997
ת.97-56015

לכבוד
מר חיים אבודרם
מנכ"ל משקי חירות בית"ר
ת.ד. 23152
תל-אביב 61230

חיים אבודרם

הנדון: משכנתאות לחברי מושבים שיתופיים
מתייחס למכתבך בנושא מיוכ 15 ביוני 1997

בפנייתך אלי אתה מלין על הפליה, לכאורה, של חברים באגודה שיתופית לעומת יתר אזרחי המדינה בקבלת משכנתאות מתקציב המדינה ברכישת בתיהם ורישומם על שמם.

כידוע לך, הבניה במושבים שיתופיים התבצעה בעבר ישירות על ידי המדינה באמצעות המינהל לבניה כפרית במשרד הבינוי והשיכון, או באמצעות סיוע המדינה במשכנתאות לאגודה השיתופית.

לפיכך מתן סיוע במשכנתאות לחברי האגודה לרכישת יחידת דיור שלבנייתה ניתן בעבר סיוע, ישיר או עקיף, של המדינה מהווה כפל סיוע מתקציב המדינה.

מסיבה זו משרד הבינוי והשיכון אינו מאפשר מתן משכנתאות ישירות לחברי האגודה השיתופית אלא באמצעות האגודה שבה הם חברים.

בכבוד רב (בדואר)

שמואל סלביץ

העתק:
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים משרד האוצר



משקי תנועת החרות-בית"ר

מרכז שיתופי להתיישבות אגודה שיתופית מרכזית בע"מ

בית ד' בוטינסקי, רח' המלך ג'ורג' 38, תל אביב ת.ד. 23152 - מיקוד 61230 טל': 03'5281067, 5281535 פקס: 03'5281739

18 ספטמבר, 1997

לכבוד

מר סלבין שמואל

מנכ"ל משרד האוצר

לשכת מנכ"ל האוצר
דאר וכנס

1997-09-24

מספרנו: 70211

הנדון: משכנתאות לחברי מושבים שתופיים.
סמוכין: 97-56015 ת. מ - 27 יולי '97.

קבלנו את מכתבך שבסמוכין, אנו מבקשים להפגש עמך על מנת למצוא

יחדיו פתרון לבעית המשכנתאות לחברי המושבים השתופיים.

בכבוד רב

ובברכת שנה טובה

בן ישי משה

מנכ"ל



אין רחוק
אנחנו

נמך אנחנו
אנחנו

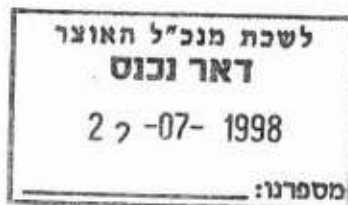
אנחנו

מדינת ישראל
משרד האוצר

לשכת היועץ המשפטי

כ"ה בתמוז התשנ"ח
19 ביולי 1998

ת.98-8619



אל: מר רנאטו יאראק
עו"ד יאראק לי-רן אברמוב
רחוב כנפי נשרים 24
ירושלים

ח.ג.

הנדון: אתר הקרוואנים באפרת

סימוכין: מכתבין אל מנכ"ל האוצר מיום 6.7.98 ו-14.5.98

מכתבין שבסימוכין הועברו לטיפול ולהלן התייחסותנו לטענות המועלות בהן:

1. עיקר הטענות עליהן מושתתת תביעתך למתן הסיוע המיוחד למרשיך, כפי שקיבלו ביטויין בסעיף 9 למכתבך מחודש מאי, הן שמרשיך "הם עולים חדשים נזקקים, שהופנו למגורים בקרוואנים".

שתי הקביעות העובדתיות הללו, הן באשר לנזקקות מרשיך והן באשר להפנייתם על ידי הממשלה, מוטעות ביסודן, כפי שנבאר להלן.

2. אין חולק כי מרשיך הינם בגדר זכאים לצורך סיוע בדיוור לפי כללי משרד הבינוי והשיכון. אולם אין בין זכאות זו לבין זכאות שעל בסיסה נעשית הפניה על ידי הממשלה לדיוור שבבעלותה, ולא כלום.

למשרד הבינוי והשיכון כללים כללים למתן סיוע בדיוור הן לשכירת דירה והן לרכישתה. כללים אלו הינם אוניברסלים ומופעלים באמצעות הבנקים למשכנתאות לכל מי שפונה לקבלת סיוע. קטגורית, כל העולים החדשים זכאים לסיוע בדיוור ברמה כזו או אחרת.

בנוסף לכללים האמורים, יש למשרד הבינוי והשיכון ולמשרד לקליטת עליה, כללים לקביעת זכאות לדיור ציבורי, בין קבוע בין זמני. דהיינו, בנוסף לסיוע בשכר דירה, יש נזקקים הזכאים להתגורר בדיוור הציבורי לפי הפניה ספציפית (לאתר מגורים מסויים) של הממשלה.

3. כאמור לעיל, הפניית עולכי שנמצאו ראויים לכך לאתרי הקרוואנים, נעשתה על ידי משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת עליה, לפי קריטריונים שקבע כל אחד מהמשרדים הללו.

למיטב ידיעתנו ועל פי בירור שערכנו עם הגורמים המקצועיים במשרדי הבינוי והשיכון וקליטת עליה, אתר הקרוואנים באפרת לא נמנה על האתרים שיועדו לדיוור ציבורי לפי הפניית הממשלה, ואין בין דיירי הקרוואנים באתר זה, דיירים הזכאים לדיוור ציבורי ואשר הופנו לשם (או לכל מקום אחר) על ידי משרדי הממשלה האמורים.

4. העובדה שההתקשרות נעשתה עם עמידר ושהסיוע הועבר ישירות לחברת עמידר, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין העובדה שמרשיך לא הופנו על ידי הממשלה.

לשם פשטות ויעול הגבייה נוהגת עמידר לקזז את הסיוע בשכר דירה מהתשלומים המגיעים לה, מכל מי עמתגורר בדירות שבניהולה, בין אם אם אלו דירות במסגרת הדיוור הציבורי ובין אם לאו.

5. אף אם נניח שהתקשרות מרשיך עם עמידר בחוזה שכירות יצרה אצלם את הרושם של מעורבות ממשלתית, אין בעובדה זו כדי להוות בסיס לטענת הסתמכות או כל טענה אחרת מצידם.

מרשיך לא הוכרו כזכאים לדיור ציבורי ולפיכך לא יכלו בכל מקרה להתגורר באתרי הקרוואנים של הממשלה בהם התגורר רק מי שהופנה על ידה כאמור. כיון שכך, הרי שאף אם סברו כך או אחרת לא היתה להם הבחירה להתגורר באתרי הקרוואנים שבאחריות הממשלה ושעל דייריהם החילה הממשלה את ההטבות המוגדלות.

יתרה מזאת, מעורבות של המדינה לשעצמה אינה יכולה להוות בסיס לציפיה או זכות למתן הטבות מצד המדינה. אין חולק שהמדינה רשאית לתת הטבות לדיירים בדירות שבבעלותה ולדיירים אלו אין זכות קנויה לקבלת אותן ההטבות, ובלבד והמדינה פעלה בסבירות וללא אפליה.

6. לדעתנו, החלטת הממשלה למתן הטבות מוגדלות לדיירי קרוואנים שהופנו על ידה לאתריה, הינה סבירה ועניינית. כפי שנאמר במכתבו של מנכ"ל האוצר אליך מיום 20.4.98, החלטת הטבות אלו על כלל דיירי הקרוואנים באשר הם, היא שתיצור אבחנה לא עניינית בין עולים שבחרו להשתכן בקרוואנים לבין עולים שבחרו להשתכן בדיור קבע בשכירות חודשית.

ב ב ר כ ה,
חנה פרנקל, עו"ד

העתק:

מנכ"ל האוצר ✓

הממונה על התקציבים

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מנכ"ל המשרד לקליטת עליה

עו"ד קרן מרדכי - נציבות תלונות הציבור

אמר

הוא ט - כ צדק .

הנולדו נחשו בטיפוחם
שם אז . בויצק . + חנה
פיתק .

שחיתות צדק וק
דקלה חסד וחס הטיפוח .

יארק - אברמוב - כרמון עורכי-דין ונוטריונים

JARACH - ABRAMOV - CARMON Advocates & Notaries

24 Kanfei Nesharim St. Jerusalem

14 Gruzenberg St Tel Aviv 65811

RENATO JARACH

RAMI ABRAMOV

HAGGAI CARMON

RAKEFFET CARMON

RAHAMIM COHEN

DANNY KABIR

HAGIT HARMON

GALIA KLEINMAN

SHELLY FAYERSTEIN

ODED BRICK

TOMER COHEN-FRIEDMAN

DROR SAVRANSKY

SHIRY TRIFON

Fax. 02-6514025 Tel. 02-6511162 טל. פקס.

Fax 03-5102099 Tel. 03-5102283 טל. פקס

New York Address : כתובת בניו יורק :

767 Third Avenue, 24th floor, New York, NY 10017

Fax (212) 751-0409 ; Tel (212) 751-0406 טל. ; פקס :

Date 1998 ביוני 6 תאריך

Ref. X/6 מספרנו

Please ans. to ירושלים נא להשיב ל

רח' כנפי נשרים 24 ירושלים 95464

רח' גרוזנברג 14 תל-אביב 65811

רנאטו יארק

רמי אברמוב

חגי כרמון

רקפת כרמון

רחמים כהן

דני כביר

חגית הרמון

גליה קלינמן

שלי פירשטיין

עודד בריק

תומר כהן-פרידמן

דרור סברנסקי

שירי טריפון

בדואר רשום

לכבוד

פרופ' בן-ציון זילברפרב

מנכ"ל משרד האוצר

משרד האוצר

קרית בן-גוריון

ת.ד. 13195

ירושלים 91008

א.נ.

הנדון : סיוע לרכישת דירות לדיירי אתר הקרוואנים באפרת

1. פניתי אליך בענין זה בשם מרשיי, אינה וגרשום ציפריס, מרה ומיכאל גלברד, טטיאנה ובנימין גולנסקי וויקי בודיאנסקי. לאחרונה כתבנו לך ביום 14.5.98 ושוב ביום 9.6.98, אך טרם נענו.
2. אם לא נקבל מענה ענייני ומספק תוך שבוע, נאלץ לייעץ למרשנו בדבר האמצעים המשפטיים שבידם לנקוט כדי להבטיח את קבלת הסיוע הנדון למניעת אפלייתם לרעה.

בכבוד רב,

רנאטו יארק, עו"ד

העתיקים : 1. מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר מאיר שלמה גרינברג

2. מנכ"ל המשרד לקליטת עליה, גב' שלומית כנען

3. עו"ד דליה דימור, עוזר בכיר למנהל נציבות תלונות הציבור (לתיקכם מס'

283030-3 ו-283029).

ת.ת. 14.7.98

F:\DOC\COMP1\X6\m\008

מצורף -
צ.י.ק. / פניק / ג.ש.
צ.י.ק. / ה.ש.ר. / א.ש.ר.

יארק - אברמוב - כרמון עורכי-דין ונוטריונים

JARACH - ABRAMOV - CARMON Advocates & Notaries

24 Kanfei Nesharim St. Jerusalem

14 Gruzenberg St Tel Aviv 65811

RENATO JARACH

RAMI ABRAMOV

HAGGAI CARMON

RAKEFFET CARMON

RAHAMIM COHEN

DANNY KABIR

HAGIT HARMON

GALIA KLEINMAN

SHELLY FAYERSTEIN

ODED BRICK

TOMER COHEN-FRIEDMAN

DROR SAVRANSKY

SHIRY TRIFON

Fax. 02-6514025 Tel. 02-6511162 טל.

Fax 03-5102099 Tel. 03-5102288 טל.

New York Address : כתובת בניו יורק :

767 Third Avenue, 24th floor, New York, NY 10017

Fax (212) 751-0409 ; פקס : Tel (212) 751-0406 טל :

רח' כנפי נשרים 24 ירושלים 95464

רח' גרוזנברג 14 תל-אביב 65811

רנאטו יארק

רמי אברמוב

חגי כרמון

רקפת כרמון

רחמים כהן

דני כביר

חגית הרמון

גליה קלינמן

שלי פירשטיין

עודד בריק

תומר כהן-פרידמן

דרור סברנסקי

שירי טריפון

Date 14 במאי 1998 תאריך
Ref. X/6 מספרנו
Please ans. to ירושלים נא להשיב ל



בדואר רשום

לכבוד

פרופ' בן-ציון זילברפרב

מנכ"ל משרד האוצר

משרד האוצר

קרית בן-גוריון

ת.ד. 13195

ירושלים 91008

א.נ.,

הנדון : סיוע לרכישת דירות לדיירי אתר הקרוואנים באפרת

1. בשם מרשיי, אינה וגרשום ציפריס, מרה ומיכאל גלברד, טטיאנה ובנימין גולנסקי וויקי בודיאנסקי, הנני מתכבד לאשר קבלת מכתב התשובה, ששלחת לפנייתי הקודמות בנדון מחודש ינואר 1998, שנתקבל במשרדנו ביום 6.5.1998, ולהגיב עליו.
2. במכתבך הנ"ל הנך טוען כאילו העובדה שלמרשיי לא ניתנת האפשרות לקבל את הסיוע המיוחד לרכישת דירה, המיועד למפוני אתרי הקרוואנים, אינה נובעת מאפליה פסולה, אלא מאבחנה מוצדקת כביכול ביניהם לבין דיירי אתרי קרוואנים אחרים.
3. הטענה המרכזית במכתבך היא שקיימת אבחנה ברורה בין קרוואנים שבאחריות הממשלה לבין קרוואנים שבאחריות רשויות מקומיות ועמותות, כאשר רק מפוני הקרוואנים מן הסוג הראשון הם בהכרח נזקקים וזכאים לסיוע המוגדל למפוני אתרי הקרוואנים.

4. במכתבך הנ"ל הנך מוסיף וטוען כי באתרי קרוואנים שאינם באחריות הממשלה, אף שחברת "עמידר" היתה מעורבת בטיפול, הרי שמעורבותה הסתכמה בתחזוקת הקרוואנים בלבד. בכל הנוגע לאתר הקרוואנים באפרת, מסרת כי המועצה המקומית העדיפה כי חברת "עמידר" תיצגה במכלול היחסים עם הדייר, אך שיקול הדעת לגבי האכלוס ולגבי תנאי ההתקשרות נשאר בידי המועצה המקומית.

5. גם בהנחה, המסופקת מאוד כשלעצמה, כי האבחנה בין אתרי הקרוואנים שבאחריות הממשלה לבין אלה שבאחריות רשויות מקומיות או עמותות היא אבחנה מוצדקת ואיננה מהווה אפליה פסולה - אנו סבורים שבכל מקרה, אבחנה זו אינה מעלה ואינה מורידה **בענייננו**. זאת כיוון, שכפי שיפורט להלן, **הגוף האחראי על הקרוואנים שבהם מתגוררים מרשיי, היה ועודו ממשלת ישראל, באמצעות חברת "עמידר", ולא המועצה המקומית אפרת.**

6. ראיות רבות מצביעות על כך שהגוף האחראי ביחסים עם מרשיי היתה חברת "עמידר", **כנציגתה של מדינת ישראל**, ולא כנציגתה של הרשות המקומית:

1. 6. ראשית, הסכמי השכירות שנכרתו עם מרשיי בשנת 1991 נכרתו, כפי שנאמר מפורשות במבוא להסכם, על-ידי **"מדינת ישראל ע"י שלוחתה המוסמכת "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ"**.

סעיף 5 להסכם אף קובע מפורשות כי -

"השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שעמידר - החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ מונתה להיות שלוחה של מדינת ישראל לצורך זה, כי היא פועלת כשלוחה כאמור בכל ענייני הסכם זה, וכי זכויותיה וחובותיה ביחסיה עם השוכר יהיו בהתאם לקבוע בחוק השליחות, תשכ"ה-1965."

העתק של הסכם שכירות לדוגמה, שדוגמתו נכרת עם כל אחד ממרשיי, מצ"ב כנספח א' לפניה זו.

2. 6. בנוסף, חוזה השכירות עם חברת "עמידר" נחתם רק לאחר שהחברה בדקה ואישרה את **זכאותם של מרשיי**.

3. 6. כמו כן, חברת "עמידר" היתה אחראית כלפי מרשיי על מכלול העניינים הנוגעים למגוריהם בקרוואנים באפרת. כך, למשל, שולמו לחברה תשלומי שכר-דירה, המחאת בטחון הופקדה אצל החברה ואפילו חשבונות החשמל שולמו באמצעותה.

העתקים לדוגמה של שוברי תשלום שכר-דירה וחשבון חשמל מצ"ב כנספחים ב' וג' בהתאמה לפניה זו.

7. הנני מדגיש עובדה אחרונה זו, שכן במכתבך הנך מציין שבכל הנוגע לקרוואנים שבאחריות הרשויות המקומיות, בניגוד לקרוואנים שבאחריות הממשלה, לא נעשתה בדיקה של זכאות המבקשים להתגורר בקרוואנים כתנאי לאכלוסם, ושגם תושבים שאינם נזקקים יכלו להתגורר בקרוואנים אלה, לפי שיקול-דעת הרשות המקומית.
8. **כפי שצוין לעיל, הסכמי השכירות עם מרשיי נכרתו רק לאחר שחברת "עמידר" בדקה ואישרה את זכאותם.** כלומר, מרשיי הם עולים חדשים נזקקים, שהופנו למגורים בקרוואנים, רק לאחר שנבדקה מידת זכאותם ונזקקותם. לפיכך, אף אם נעשית אבחנה - לשם בדיקת הזכאות לקבלת הסיוע המיוחד - בין סוגים שונים של אתרי קרוואנים והדיירים המתגוררים בהם, מרשיי זכאים לסיוע המיוחד, באשר הם עונים גם לקריטריונים של דיירים נזקקים, שזכאותם נבדקה, והם אינם בגדר אנשים שבחרו להשתכן בקרוואנים מרצונם החופשי, בלא בדיקת זכאותם.
9. בנוסף, ראוי לציין שכיוון שמרשיי הופנו למגורים בקרוואנים, הסיוע בשכר-דירה שהיו זכאים לו כחלק מסל הקליטה, הועבר ישירות לחברת "עמידר", מתוך התפיסה שעצם מתן האפשרות להתגורר בקרוואן, תוך תשלום שכר-דירה נמוך יחסית, מהווה מתן סיוע בשכר-דירה.
10. במכתבך הנך מציין עוד, שבכל הנוגע לקרוואנים שבאחריות רשות מקומית, ההתקשרות נעשתה ישירות עם הדיירים, במחיר ובתנאים שנקבעו על-ידי הרשויות המקומיות. אילו אכן תנאי ההתקשרות והמחיר היו נקבעים ביחסים בין מרשיי לבין המועצה המקומית אפרת, לא היתה כל סיבה שמרשיי לא יקבלו את הסיוע בשכר-דירה שהיו זכאים לו כעולים חדשים ושכספי סיוע זה יועברו לחברת "עמידר". העובדה שאלה אינם פני הדברים, מצביעה על-כך שקביעת תנאי ההתקשרות והמחיר נעשו ע"י "עמידר", וממילא גם האחריות הכוללת ביחסים עם מרשיי היתה ועודנה על "עמידר" ולא על המועצה המקומית אפרת.
11. במאמר מוסגר, מבקשים מרשיי להתייחס לנקודה נוספת במכתב תשובתך. במכתב זה ציינת כי אפילו אם מרשיי אכן נזקקים, הרי הם נהנו מהחופש של בחירת מקום המגורים וכיוון שבחירתם ריתה להתקשר עם הרשות המקומית, הם אינם זכאים לקבלת הסיוע המיוחד. מרשיי מבקשים לציין כי מעבר לעובדה שצוינה לעיל, לפיה הם לא התקשרו עם המועצה המקומית אפרת, אלא עם מדינת ישראל, באמצעות חברת "עמידר", הטיעון הנ"ל שהועלה במכתבך אינו מדויק לגביהם גם מסיבות נוספות.
11. 1. ראשית, כפי שצוין בפניותי הקודמות, מרשיי בחרו להתגורר באפרת כיוון שכולם עבדו באזור ירושלים, ובשנת 1991 טרם הוקם אתר קרוואנים בירושלים ואתר הקרוואנים באפרת היה האתר הקרוב ביותר לירושלים.

11.2. שנית וחשוב מכל, בעת שפנו מרשיי לברר את האפשרות של מגורים בקרוואנים, לא נאמר להם שיש הבדל כלשהו בין אתרי קרוואנים ולא הוסבר להם מעולם על כך שחלק מן האתרים הם אתרים שבאחריות הממשלה ואחרים באחריות רשויות מקומיות או עמותות.

12. מרשיי מבקשים עוד לציין כי ככל שהדברים נוגעים לאתר הקרוואנים באפרת, יש מלבדם משפחות בודדות בלבד, הנמצאות במצבם וזכאיות לכאורה לסיוע המיוחד. אף בכל הנוגע לאתרים אחרים ברחבי הארץ ובפרט ביהודה ושומרון, קיימים, כנראה, לכל היותר, אנשים בודדים בלבד המצויים במצבם. לפיכך, להיענות לדרישתם המוצדקת של מרשיי גם לא תהיה משמעות תקציבית גדולה.

13. לאור כל האמור לעיל וכיוון שכפי שכבר צוין בפניותי הקודמות, עונים מרשיי על הדרישות למתן הסיוע המיוחד לרכישת דירות לדיירי הקרוואנים - הם כולם עולים חדשים חסרי-דיור, המתגוררים בקרוואנים על-פי חוזי שכירות עם חברת "עמידר", שנחתמו לפני יום 30.6.1993 - דורשים מרשיי כי יתאפשר להם לקבל את הסיוע המיוחד לרכישת דירה, הניתן לדיירי אתרי הקרוואנים, שאם לא כן, לא יהיה מנוס מצידם מנקיטת אמצעים משפטיים כדי להבטיח את קבלת הסיוע ומניעת אפלייתם לרעה.

בכבוד רב,

רנאטו יארק, ע"ד

- העתקים: 1. מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר מאיר שלמה גרינברג
2. מנכ"ל המשרד לקליטת עליה, גב' שלומית כנען
3. עו"ד דליה דימור, עוזר בכיר למנהל נציבות תלונות הציבור

ת.ת. 28.5.98

(4-ק-6141)

הסכם שכירות בלתי מוגנת

להשכרת קרון מגורים (קראוון)
שנערך ונחתם ב יום 27.8.91

מדינת ישראל

ע"י שלוחת המוסמכת "עמידר" - התברה
הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ
משרדות שאול המלך 35, תל-אביב

להלן: "המשכירה"

מצד אחד

צנעת הפרט

צנעת הפרט

צנעת הפרט

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד, שייקראו להלן: "השוכר"
מצד שני

והמעיד כי הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

והמשכירה עוסקת, בין היתר, בהשכרת קרונות מגורים לעולים ולאחרים;
והשוכר מצהיר כי הינו עולה בהתאם להגדרת המשכירה וכי הוא זקוק לדיוור, או כי
הוא זכאי לשכור קרון מגורים מהמשכירה לפי הקריטריונים שנקבעו על ידיה;
והואיל והשוכר מעוניין לשכור מהמשכירה קרון מגורים שיוצב על ידי המשכירה, ביחד עם
קרונות מגורים נוספים, באשר הנמצא ב מלון
(להלן: "האשר");
והואיל והשוכר בדק את האשר ואת מיקומו ומצא אותם מתאימים לצרכיו ועונים על דרישותיו;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המשכירה משכירה בזה לשוכר, והשוכר שוכר בזה מהמשכירה בשכירות בלתי מוגנת קרון מגורים בן 3 חדרים, מטבח ושירותים, הכל לפי תנאי הסכם זה.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהסכם זה מקנה לו שכירות בקרון מגורים בלתי מסוים הנמצא או שיימצא באשר הנ"ל, ולכן מקובל עליו שהמשכירה היא שתקבע, לפי שיקוליה הבלעדיים, את זהותו של קרון המגורים שיימסר לשוכר ואת מיקומו של הקרון בתוך האשר הנ"ל.
3. השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהסכם זה מקנה לו שכירות בקרון המגורים בלבד, ולא בכל חלק מהמקרקעין שעליהם מוצב הקרון ו/או שמסביב לקרון.
4. אשר על כן זכאי השוכר להשתמש במקרקעין הנ"ל רק עד כמה שהדבר דרוש לצורך גישה סבירה לקרון המגורים וממנו, ו/או לצרכים שהם מעצם טיבם נילוויים לשימוש סביר למגורים, כל זאת בתנאי שהשוכר לא ימנע שימושים מקבילים כאמור משאר דיורי הקרונות שבאשר ולא יתפוס חזקה בלעדית במקרקעין הנ"ל או בכל חלק מהם.
5. השוכר מצהיר כי ידוע לו שקרון המגורים שיימסר לו לפי הסכם זה כולל ריהוט סטנדרטי כדלקמן:

1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	4.
5.	5.
6.	6.
7.	7.
8.	8.
9.	9.
10.	10.

(להלן: "הריהוט").

- ה. קרון המגורים והריהוט שיימצא בו ייקראו להלן ביחד "המושכר".
2. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה במהלך תקופת השכירות הינן כדלקמן:
א. המשכירה: מלון
ב. השוכר: (כתובת המושכר): מלון
3. ומוסכם שכל הודעה שתישלח לאחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום תחשב כאילו התקבלה לא יאוחר מ-72 שעות משעה שנמסרה למשלוח באחד מסניפי הדואר בישראל.
4. כתובת השוכר לצורך הסכם זה לאחר תום תקופת השכירות תהא אצל אחד מהעורבים לפי בחירת המשכירה וכל האמור לגבי משלוח הודעות בסעיף 2 לעיל יחול לפי הענין גם על הכתובת הנ"ל.
5. כתובת המשכירה תהא ללא שינוי גם לאחר תקופת השכירות.
6. השוכר מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שעמידר - התברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ מונתה להיות שלוחה של מדינת ישראל לצורך זה, כי היא פועלת כשלוחה כאמור בכל עניני הסכם זה, וכי זכויותיה וחובותיה ביחסיה עם השוכר יהיו בהתאם לקבוע בחוק השליחות תשכ"ה - 1965.
7. על אף האמור לעיל, אם תבחר תב' עמידר, בכל עת, לקחת על עצמה את התחייבויותיה וזכויותיה של המדינה עפ"י הסכם זה, לא יהא בכך משום הפרת ההסכם מצד השוכרת, ויראו הסכם זה כאילו נחתם מלכתחילה ע"י תב' עמידר.
8. מטרת השכירות הינה לצורך מגורי השוכר בלבד, והשוכר אינו זכאי להשתמש במושכר אלא למטרה זו בלבד.
9. א. השכירות הינה לתקופה של שנים עשר חודשים החל מיום מסירת החזקה בקרון המגורים

9.6/9/92

- מועד מסירת החזקה המסוער הינו בשליטת המשכירה וזאת המשכירה לא יחשב כהפרת הסכם על ידה. במקרה המשכירה תווכח שאין לעיל תודיע על כך לשוכר והשוכר יהיה זכאי לבחור בהמשך והפגנת לקבלת ה במושכר או בין ביטול והסכם והשבת חסכמים ששילם על פיו בצירוף הפרשי ה וללא כל פיצוי נוסף.
- ד. למרות האמור במסקנה א' דלעיל זכאית המשכירה להפסיק את השכירות בכל עת ש לנכון, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, וללא כל חובה למסר את שיקוליה, והשוכר חייב לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו לידי המשכירה תוך 60 מיום משלוח הודעה על הפסקת השכירות כאמור.
- א. תמורת השכירות מחייב השוכר לשלם למשכירה דמי שכירות בסך של 164 ש"ח (במילים: שש מאות ושישה עשר) לכל חודש של שכירות. דמי השכירות צמודים למדד המפורסם לצרכן וזאת מתוך התחשבות במדד המפורסם לצרכן ועד למדד שיפורסם למטרות פנימי כל השלום בפועל. דמי השכירות ישולמו אחת לחודש, לכל חודש מראש, בראשון לכל חודש.
2. לשם ביצוע השלום דמי השכירות נותן כוח השוכר הוראת קבע לחייב את השכר בבנק מזרחי סניף מזרחי חשבון מספר 16958 בכל ראש חודש בדמי השכירות והוא מחייב לתמוך על כל התשלומים הנדרשים הנדרשים ו/או שיוודשו בקשר לביצועה של הוראת קבע.
- ד. מוסכם ומסותר על הצדדים כי דמי השכירות אינם כוללים מע"מ. הנה והתברר עפ"י דין כי המשכירה חייבת בתשלום מע"מ, או אם ישונה החוק הקיים כך שיחול מע"מ המשכירה, אזי לדמי השכירות ותוסף מע"מ כפי שיעורו עפ"י דין והוא ישולם על השוכר ביחד עם דמי השכירות.
- ח. במעמד חתימת הסכם זה מפקיד השוכר בידי המשכירה כקדון כספי במזומן סכומם לטו דמי השכירות ל 1000 ש"ח.
- המשכירה זכאית להשתמש בכספי הקדון כדי לגבות לעצמה כל סכום שיגיע לה משאו לפי הסכם זה ו/או עפ"י דין, ובתנאי שתוך על הסכם זה נותן השוכר למשכירה הור בלתי חוזרת לעשות כן.
- בתום השכירות, ולאחר שהשוכר עמד בכל התחייבויותיו ואינו חייב כספים למשכירה יוחזר לו הקדון או יתנת הקדון, לפי הענין, בצירוף הפרשי התמורה למ התחייבים לצרכן, וזאת במטרה שהקדון לא ימסר כספר לעיל.
- מוסכם ומסותר כי השכירות שלפי הסכם זה איננה ולא תהיה מוגנת על ידי חוק הגנת הדי כי העובדות המוסכמות המכורות לתוך משפחות אף הן כדי לקבוע שהשכירות איננה ו תהייה מוגנת כאמור, כדלקמן:
- א. המושכר הינו קרן מגורים שנבנה לאחרונה, והוא לא הושכר מעולם בדמי מפתח ו/ הית מוחזק מעולם ע"י דייר מוגן.
- ב. השוכר לא שילם ולא התחייב לשלם דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת עבור השכירות פרט לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה.
- ג. השוכר לא השתתף בהוצאות בניית המושכר, הצבתו או שיפוצו, ולא שילם בקשר לכך כ סכום שניתן לפרשו כדמי מפתח.
- ד. מיד עם תום תקופת השכירות הקבועה בהסכם זה חייב השוכר להחזיר למשכירה א החזקה הבלעדית במושכר, וזאת ללא כל צורך בהודעה או בהצגת מוקדשת כלשהן מן המשכירה.
- ה. במהלך תקופת השכירות אין השוכר זכאי להעביר לאחרים בכל צורה או דרך שהן א זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולן או מקצתן, והוא מוותר על זכויות לבצע העבר זכויות כאמור, במידה שהיתה לו זכות כזאת עפ"י דין.
10. אינו זכאי לעשות במושכר כל שינויים או תוספות, אלא אם קיבל את אישור המשכירה ובסבתו. כמו כן אין השוכר זכאי לשנות את מיקומו של המושכר בתוך האתר שבו הנה נמצא.
- א. השוכר חייב להחזיר למקום אתר ממוקד לאחר.
11. השוכר חייב להחזיר במושכר למגורים באופן זהיר וטביר, לשמור על תקינותו ונקיונו, ולהחזיק אותו במצב ראוי למגורים.
- ב. השוכר מחזיר כי ידוע לו שהמושכר מעצם סיבו הינו עדין ופגיע הרבה יותר מאשר דירה מבניית רגילה, וכי למיכן קיבל על עצמו לנקוט אמצעי זהירות מיוחדים בתחזוקה, ולחזמנע מכל שימוש או פעולה שהיו יכולים להחשב כמזיקים בדירה מבניית רגילה, אבל עלולים לגרום נזק למושכר בכל מצבו והיחוד כאמור לעיל.
12. תאריכות לתקונים במושכר תהיה כדלקמן:
- א. השוכר חייב לתקן על השבונות כל קלקול או פגם שייגרמו למושכר, פרט לקלקולים או פגמים הנובעים מבלאי טביר.
- ב. מבלי לפגוע בכלליות האמור במסקנה (א) לעיל השוכר חייב לתקן על השבונות כל קלקול או פגם שייגרמו למושכר כתוצאה משימושם הרשלני או העלתי טביר של השוכר או ש משהו מסעמו.

13. בתום השכירות חייב השוכר להשיב למשכירה את המושכר בצורתו מצב שבו היה בעת
לשוכר, כפוף לקבוע בסעיף 12 לעיל.
במעמד מסירת המושכר לשוכר ייערך פרוטוקול שיתעד את מצב המושכר בעת מסירת
המושכר ויחתם ע"י נציג המשכירה וע"י השוכר ויהווה לאחר מכן הוכחה חותמת
השוכר חייב לשלם על חשבוננו את כל התשלומים הכרוכים בשימוש המושכר במועד
צריכת מים, צריכת חשמל, צריכת גז וכיוצא בזה.
כמו כן חייב השוכר להשתתף על חשבוננו באופן יחסי בכל הוצאות תשלומים
על נקיטתם ולחזוקתם המוספת של המושכר וסביבתו.
ב. במקרה שלא יהיו במושכר מונים דירותיים למדידת צריכת המושכר בנפרד, וה
יכללו את כל המשתמשים במועד המושכר, תחלק המשכירה את כל אחד מהחובות וה
באופן יחסי בין כל המשתמשים, והשוכר יתחייב לשלם את חלקו היחסי בצריכת
לחובות המשכירה.
ג. השוכר מתחייב כי ידוע לו שהתשלום בגין המים ו/או החשמל ו/או הגז ישולם
במשכירן לספקי השירותים או ליד המשכירה, תשלום זה יחויב את השוכר להחזיר
התשלום יחולו בשינויים החשובים על כל ההוצאות החלות על דמי השכירות לענין
בכלי לפנע בכל זכות אחת המוקנית למשכירה עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל די
המשכירה רשאית והשוכר נותן בזה את הסכמתו לכך, כי בכל מקרה בו השוכר
בתשלום דמי השכירות ו/או מי התשלומים המפורטים בס"ק ג' לעיל לחיוב
לשוכר את השירותים הנ"ל לאחר שניתנה לשוכר התראה מוקדמת מראש של 10
והתראה לא תוקנה.
15. השוכר חייב לשלם על חשבוננו את כל מיסי ועד הבית, מיסי תרומות המקומית ושאר מי
החובה שיוחלו על המושכר או בקשר אליו, למעט דמי הבירה שנתיים ומס רכוש ש
המסוימים, בשינויים החשובים מתוך העניין.
16. השוכר חייב להעביר על שמו את כל החשבונות והחובות החלים עליו כאמור לעיל, ו
בכל מקום שיוחב צורך בכך על מנת לבצע את התעבורה, תשלום זה יחויב את השוכר
השוכר יתחייב להחזיר את כל המושכר על חשבוננו את כל המושכר על חשבוננו את כל
החשבונות והחובות הנ"ל כמנוחה מכך שהשוכר לא שילם במועד.
17. השוכר חייב לדווח למשכירה את כל המידע הנדרש על שילום במועד.
18. חידושים יבוצע באופן שאין להודיעם יפניא השוכר למשכירה עותקים מכלולים מכל המידע
והקבלות על סילוק התשלומים החלים עליו לגבי החודשים שקדמו לתאריך
מבוקש בזה כי אי-התאמת המידע והקבלות לא תהיה חובה לשוכר כאי-התאמת המידע
שאליו מתייחסים המידע והקבלות של החודשים שקדמו לתאריך המידע זה אי-התאמת המידע
הנ"ל כמות כאי-התאמת המידע והקבלות של החודשים שקדמו לתאריך המידע זה אי-התאמת המידע
19. השוכר חייב להחזיר למשכירה את כל המושכר וכל המושכר חייב להחזיר למשכירה את כל
חיקוק בר-תוקף בישראל.
ג. בכל מקרה שהמשכירה תמצא להחזיר חובות כלשהם עקב מעשה או מחל של השוכר
שהיה חפזה של התנאים הנ"ל או כל אחד מהם, יהא השוכר חייב לשלם
המשכירה בכל הוצאה כספית ולגבות פיצויים, קנסות והוצאות משפטיות.
20. השוכר מתחייב כי ידוע לו ומסכים עליו כי במקרה שלא יפנה את המושכר בתום תק
השכירות, תישיעף החוק למכור עולים בדירות שכורות, תש"ד - 1974 זכ
המשכיר להחזיר חובות זה להחזיר לפועל לביצוע כצילו היה מס' פינוי של
במקרה שהמשכירה אכן תיפנה להוציא לפועל כדי לפנות את המושכר מהמושכר ב
השכירות, לא יתא בכך שום פיצוי עילת תביעה ו/או פיצול סעדיה והיא
זכאית לפנות בנפרד לבית המשפט לקבלת כל סעד אשר עקב אי פינוי המושכר במז
והשוכר מוותר על כל טענות בענין.
ג. מבלי לפנע באמור לעיל מוסכם על השוכר כי לתבטא פינוי הדירה במועד על
השוכר בהתאם לחוראות הסכם זה, יפנו הדברים לבית המשפט למתן פסק דין של פ
בהסכמה. תמימתו של השוכר להחזיר את המושכר לפי פסק דין של פ
בשמו ובמקומו בפני בית המשפט המוסמך לצורך קבלת פסק דין בהסכמה של פ
הדירות.
21. ג. מבלי לפנע בכל האמור לעיל, מוסכם שבמקרה שהשוכר לא יפנה את המושכר במו
ובתנאים הקבועים בהסכם זה, יהא עליו לשלם למשכירה פיצוי מוסכם ומועד מ
בסכום השווה לשילוש דמי השכירות היומיים ששולם השוכר למשכירה לפי הסכם זה,
לכל יום של פינוי בפניו. בסכום זה צמוד למדד המצוינים לצרכן באותו או
שמועדים אליו דמי השכירות.
ג. הפיצוי המוסכם הקבוע לעיל ישולם בנוסף לכל סעד אשר שהמשכירה תמצא זכאית
עקב הפינוי בפניו, הן עפ"י דין והן עפ"י הסכם זה.
ג. הפיצוי המוסכם הקבוע לעיל ישולם בנוסף לדמי השכירות הראויים שהשוכר יתא חי
לשלם בגין אותו פרק זמן שמשמש לחזיק בפועל במושכר לאחר תום תקופת השכיר
הקבועה בהסכם.
22. השוכר חייב למכור למשכירה ו/או לנציגיה להיכנס למושכר בכל עת על מנת לוודא את קיו
של תנאי הסכם זה, ובמקרה שניתנה על כך לשוכר הודעה מראשית לפחות 48 שעות מראש.
23. להבטחת מילוי התחייבותיו לפי הסכם זה נותן השוכר את הבטחותיו הנכונות

א. במעמד חתימתו של השוכר על ההסכם חותמים שני ערבים לשביעות רצון המשכירה על כתב הערבות שבסוף ההסכם.

ב. במעמד חתימתו על ההסכם זה נותן השוכר למשכירה הוראה בלתי חוזרת לקבל ישירות לידיה מכל גוף ממשלתי מוסמך את כספי הסיוע שמעניק ו/או מלווה אותו גוף לשוכר בתוקף היותו עולה ולהשתמש בכספים אלה לסילוק כל התשלומים החלים על השוכר לפי ההסכם זה, ואשר לא שולמו על ידו. כמו כן נותן השוכר הוראה בלתי חוזרת לאותו גוף ממשלתי להעביר את כספי הסיוע ישירות למשכירה כאמור לעיל. מובהר בזה כי בחותמו על ההסכם זה ממנה השוכר למשכירה את זכויותיו לקבלת כספי הסיוע הנ"ל ויוצר המחאה כמשמעותה בחוק המחאה חיובים, וכדי לקבל את כספי הסיוע לידה אין המשכירה חייבת להציג כל מסמך או הסכמה נוספים מעבר להסכם זה. כן יראו בחתימתו של השוכר על ההסכם זה מעין יפוי כח בלתי חוזר למשכירה המיפה את כוחה לפעול בהתאם להמחאות הזכויות כאמור.

24. כל שינוי ו/או תיקון של ההסכם זה יהיו חסרי כל תוקף מחייב, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים.
25. הואיל ונוסח ההסכם מקובל על שני הצדדים, יהיו הצדדים מנועים מלטעון שיש לפרש את ההסכם לרעת מנסחו.
26. כל ויתור על זכות המוקנית בהסכם זה וכל ארכה למילוי התחייבות לפי ההסכם זה יהיו חסרי כל תוקף מחייב, אלא אם נעשו או ניתנו בכתב, בחתימת ידו של המוותר או נותן הארכה.
27. הוצאות ביול ההסכם זה כחוק ישולמו על ידי השוכר. השוכר מתחייב להמציא העתק מבויל של ההסכם לידי השוכרת. המשכירה רשאית לבצע את הביול במקום השוכר ולחייב את חשבונו.
28. מוסכם שכל סכסוך הנובע מהסכם זה יובא להכרעת בתי המשפט המוסמכים בתל-אביב, אשר רק הם, ולא כל בית משפט אחר, יהיו את מקום השיפוט הייחודי שבו יתבררו סכסוכים כאמור. למרות האמור לעיל זכאית המשכירה בלבד לוותר על מקום השיפוט הקבוע בתל-אביב, ולקבוע שמכותו המקומית של בית המשפט שידון בסכסוך תיקבע עפ"י הדין.

ולראיה באו הצדדים על התתום

היום: 25.8.91

המשכירה

השוכר

כתב ערבות אישית

אנו הח"מ:

שם _____ שם משפחה _____ ת.ז. _____
 כתובת _____
 שם _____ שם משפחה _____ ת.ז. _____
 כתובת _____

מצהירים ומתחייבים בזה כי קראנו והבנו את ההסכם השכירות שדלעיל, והננו ערבים אישית, שנינו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, למילוי כל התחייבויות השוכר כלפי המשכירה לפי ההסכם שדלעיל.

מוסכם עלינו כי בכל מקרה שהשוכר לא יקיים התחייבות כלשהיא המוטלת עליו לפי ההסכם, נהיה אנו חייבים לקיים התחייבות זו לפי דרישתה הראשונה של המשכירה, מבלי שהמשכירה תהא חייבת לדרוש תחילה את הביצוע מהשוכר עצמו.

מוסכם עלינו שהמשכירה זכאית לממש לפי בחירתה את אותם בטחונות שתמצא לנכון, ולא תהא לנו כל טענה שהמשכירה חייבת לממש בטחון אחר כלשהוא לפני פנייתה אלינו לקיום הערבות.

ערבותנו זו תעמוד בתוקפה גם אם ההסכם דלעיל יתוקן או ישונה, ובלבד שהתיקון או השינוי נעשו בהסכמת השוכר.

ערבותנו זו תעמוד בתוקפה גם אם ההסכם דלעיל יבוטל, והיא תמשיך לחול לגבי כל תבות הנובעות מן ההסכם ושתחול על השוכר לאחר ביטול ההסכם.

דהיינו, למרות ביטול ההסכם נמשיך להיות ערבים לכל סכום שהשוכר יהיה חייב למשכירה, ואשר העילה לחיובו של השוכר באותו סכום נובעת מעסקת השכירות הנ"ל ו/או מהפרת תנאיה על ידי השוכר.

ולראיה באנו על התתום:

היום _____



לרוץ במקומך
'הוראת קבע'

קבלה - לדייר

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



צנעת הפרט

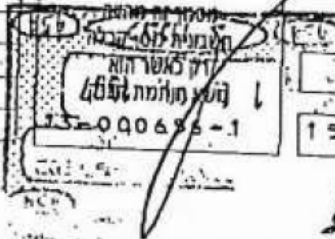
שובר תשלום פיגורים ליום 24.06.97

הסכום	פירוט התשלומים
1,444.60	דמי שכירות 11
133.31	חשמל 68
33.30	ריבית פיגורי 85
38.57	דמי התראה 19
39.08	הפרשי הצמדה 75
51.80	דמי גביה 17
1,830.66	סה"כ בשקלים חדשים

חשבונית מס קבלה-מקור

עוסק מורשה 520017393

חותמת הבנק



2660622312

אסמכתא

6 63 3047 0004 01 5 19 15

פרטי חיוב

שולים סך

1,800.66

ט"ח

קבלה - לדייר

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ



צנעת הפרט

שובר תשלום לחודש 4.98

הסכום	פירוט התשלומים
299.00	דמי שכירות 11
149.99	חשמל 68
7.50	דמי גביה 17
456.49	סה"כ בשקלים חדשים

חשבונית מס קבלה-מקור

עוסק מורשה 520017393

חותמת הבנק

מסמך זה מהווה חשבונית מס-קבלה רק כאשר הוא נושא חותמת הבנק

13-000573-3

0860218470

אסמכתא

6 63 3047 0004 01 5 19 15

פרטי חיוב

שולים סך

456.49

ט"ח

העתק לא לתשלום

סכום המע"מ

1.04.98

מועד לתשלום

99.03.99

8.MAY.1998 12:58
שכ"ף: מוזיאון
ישוב: אפרת
שכונ: אפרת

חש"ב 1 9951341-2722
=====

חברת "עמידר" 347
תק 5 אוקטובר - נובמבר

מספר - חצ"ר

6-62-3047-0004-001-1

4

אפרת

צנעת הפרט

לנ

מספר מונה	קוד תעריף	תאריך קריאה	* קריאה נוכחית	* קריאה קודמת	צריכה קוט"ש	מחיר קוט"ש	מצב מונה
12266	1	8/12	22894	21858	1036	0.2516	

תשלום עבור צריכת חשמל: 260.66
תשלום קבוע: 13.40
דמי גביה: .00
מע"מ בשיעור 17% 46.59
סה"כ לתשלום בשקלים: 320.65
=====

שובר זה אינו לתשלום

הסכום שעל הדייר לשלם לפי הודעה זו יכלול בשובר התשלום הקרוב בציון הוצאות חשמל לפי הודעה שנשלחה.

*** סכום זה יחולק ל-3 - תשלומים שווים ***
לניירות: חברת "מגער" טלפון 03-6952012 בין השעות 8.00 עד 16.00
=====

2047

מחוז: ירושלים
שכ"ף: מרחב איו"ו
ישוב: אפרת
שכונ: אפרת

חש"ב 1 חש"מ
=====

חברת "עמידר"
תק 2 אפריל - מאי

מספר - חצ"ר

-3047-0004-001-1

4

אפרת

צנעת הפרט

לנ

מספר מונה	קוד תעריף	תאריך קריאה	* קריאה נוכחית	* קריאה קודמת	צריכה קוט"ש	מחיר קוט"ש	מצב מונה
12266	1	11/06	21010	16800	4210	0.2429	

תשלום עבור צריכת חשמל: 1022.61
תשלום קבוע: 12.94
דמי גביה: .00
מע"מ בשיעור 17% 176.04
סה"כ לתשלום בשקלים: 1211.59
=====

שובר זה אינו לתשלום

הסכום שעל הדייר לשלם לפי הודעה זו יכלול בשובר התשלום הקרוב בציון הוצאות חשמל לפי הודעה שנשלחה.

*** סכום זה יחולק ל-3 - תשלומים שווים ***
לניירות: חברת "מגער" טלפון 03-6952012 בין השעות 8.00 עד 16.00
=====

6554

ש"ס
למס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



שוק הדיור וענף הבנייה הערכת מצב

דיון בין סגן שר הבינוי והשיכון ושר האוצר

כ"ב בתמוז תשנ"ח 16.7.98

תוכן עניינים

1. תמונת מצב בשוק

1.1. היצע

- 1.1.1. שטח בבנייה
- 1.1.2. יח"ד בשלבי בנייה
- 1.1.3. התחלות בנייה
- 1.1.4. שיווק קרקעות
- 1.1.5. מכרזי פרוגרמת משב"ש

1.2. ביקוש

- 1.2.1. ביצוע עסקות בדירות
- 1.2.2. מימוש משכנתאות מוכוונות
- 1.2.3. ריבית והחזר חודשי על הלוואות משלימות
- 1.2.4. דירות לא מכורות ממכרזי פרוגרמת משב"ש
- 1.2.5. מספר עולים

2. התערבות נדרשת של הממשלה

2.1. מבצע השתתפות בהחזרי משכנתאות משלימות

2.2. מבצע סיוע

2.3. מבצע סיוע מקום ב-11 ישובים

2.4. הגדלת מענק פיתוח באזור עדיפות לאומית ב'

2.5. חיזוקה של ירושלים

2.6. תנאים להקמת שוק משני למשכנתאות

2.7. יישום המלצות ועדת גדיש (עדכון)

1.1 היצע

נתוני ההיצע בענף הבנייה מצביעים על האטה מתמשכת.

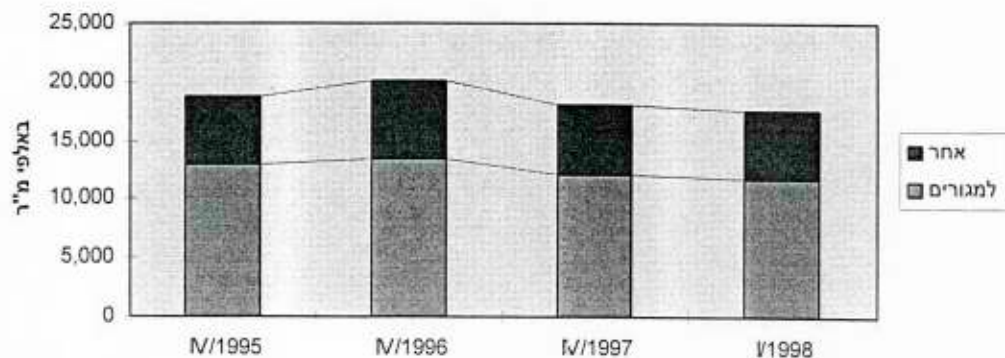
1.1.1 שטח בבנייה

סך השטח בבנייה ממשיך לרדת מאז שנת 96, וביטוי לכך נמצא, הן בשטח למגורים והן בשטח לשימושים אחרים. ברבעון הראשון של שנת 98 היו כ- 17.7 מיליוני מ"ר בבנייה (לעומת 18.1 מיליוני מ"ר בסוף 97), מתוכם כ-11.8 מיליוני מ"ר היו למגורים (לעומת 12.0 מיליוני מ"ר בשלהי 97).

שטח בבנייה, לפי יעוד, 1995-1998 (באלפי מ"ר)

שנה/רבעון	סה"כ	למגורים	אחר
IV/1995	18,800	12,910	5,890
IV/1996	20,070	13,451	6,619
IV/1997	18,050	12,040	6,010
I/1998	17,700	11,795	5,905

שטח בבנייה, לפי יעוד, 1995-1998



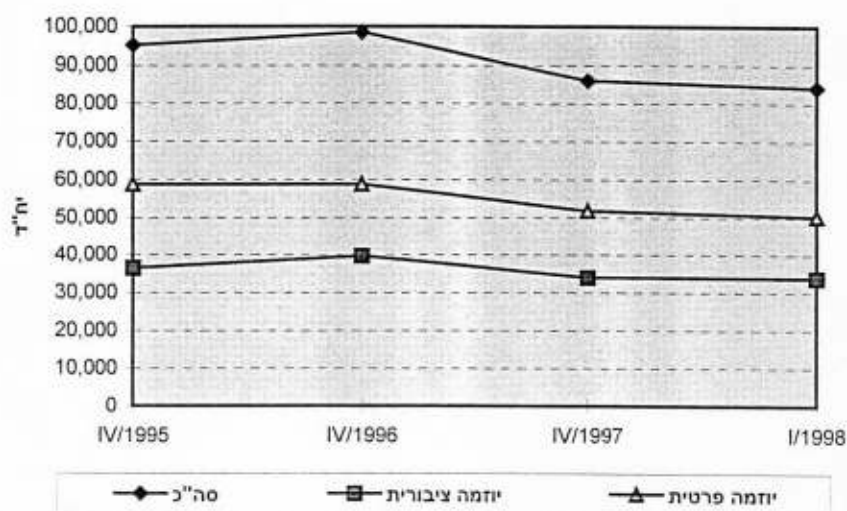
1.1.2 יח"ד בשלבי בנייה

מספר יח"ד בשלבי בנייה שונים י"ד אף הוא מכ-100 אלף יח"ד בשנת 96 לכ-84 אלף יח"ד בסוף הרבעון הראשון של שנת 98.

יח"ד בשלבי בנייה, 1995-1998

שנה/רבעון	סה"כ	יזמה ציבורית	יזמה פרטית
IV/1995	95,230	36,520	58,710
IV/1996	98,540	39,700	58,840
IV/1997	85,930	34,130	51,800
I/1998	84,220	33,900	50,320

יח"ד בשלבי בנייה, לפי יוזם, 1995-1998



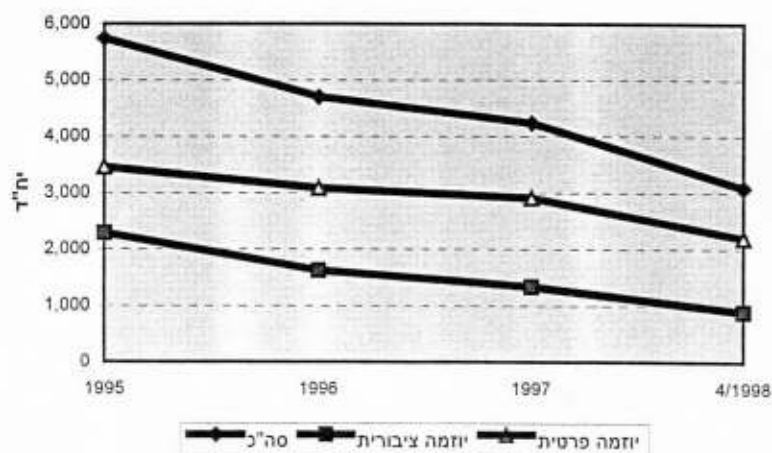
1.1.3 התחלות בנייה

היקף התחלות הבנייה למגורים יגיע לכ-40 אלף יח"ד עד סוף השנה, בהסתמך על קצב ההתחלות ברבעון הראשון. תוספת זו להיצע קטנה מהיקף הצרכים המשוער, כ-45-50 אלף יח"ד.

התחלות בנייה, לפי יוזם 1995-1998 (ממוצע חודשי)

שנה	סה"כ	יוזמה ציבורית	יוזמה פרטית
1995	5,742	2,288	3,453
1996	4,703	1,620	3,083
1997	4,238	1,329	2,908
4/1998	3,093	898	2,195

התחלות בנייה, לפי יוזם, 1995-1998 (ממוצע חודשי)



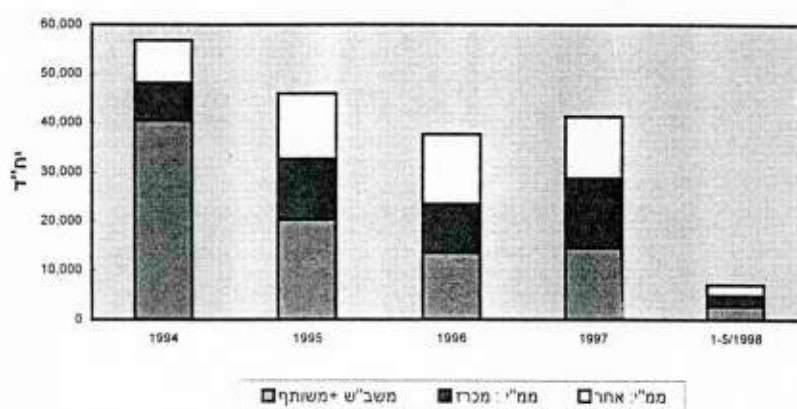
1.1.4 שיווק קרקעות לבניית מגורים

קצב שיווק קרקעות לבנייה למגורים במל"זים פומביים הינו מתחת לנדרש, הן ע"פ הערכת הצרכים והן ע"פ החלטת הממשלה, שקבעה יעד שיווק של 60,000 יח"ד השנה. עד חודש מאי, שווקו קרקעות לבניית מגורים לכ- 7,200 יח"ד בלבד.

שיווק קרקעות לבניית מגורים, 1994-1998

שנה	משב"ש + משותף	ממ"י : מכרז	ממ"י : אחר	סה"כ
1994	40,330	7,690	8,800	56,820
1995	20,302	12,345	13,254	45,901
1996	13,435	10,098	14,105	37,638
1997	14,559	14,193	12,494	41,246
1-5/1998	2,870	2,178	2,135	7,183

שיווק קרקעות לבניית מגורים, 1994-1998



1.1.5 מכרזי משב"ש

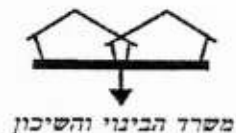
אחוז ניכר מהמכרזים שפורסמו השנה, ובמיוחד מכרזי משב"ש ומכרזים משותפים עם ממ"י, בוטלו עקב העדר מציעים. כשני שליש מיח"ד, שלגביהן הסתיים תהליך המכרז, בוטלו.



מכרזי משב"ש לפי סטטוס - פורסם / נקבעו זוכים / בוטל / בתהליך (נכון ליום 2/7/98)

סוג מכרז	סטטוס מכרזים			מס' יח"ד שפורסמו	ישוב
	בתהליך	בוטלו	נקבעו זוכים		
קרקע		+		72	אלפי מנשה שכי צוותא ב'
הרשמה והגרלה		+		65	אריאל רובע ב' מזרח
הרשמה והגרלה			+	45	אריאל רובע ב' מזרח
הרשמה והגרלה			+	26	אריאל רובע ב' מזרח
הרשמה והגרלה			+	48	אריאל רובע ב' מזרח
קרקע			+	116	אשקלון נאות אשקלון ב'
קרקע		+		14	אשקלון נאות אשקלון ב'
קרקע		+		120	אשקלון שכי שמשון
קרקע	+			120	אשקלון שכי שמשון
קרקע	+			146	באר-שבע שכי ו'
קרקע	+			133	באר-שבע שכי ו'
קרקע	+			351	באר-שבע שכי נווה זאב
קרקע	+			224	באר-שבע שכי רמות רבתי-הרכס

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



סוג מכרז	סטטוס מכרזים			מס' יח"ד שפורסמו	ישוב
	בתהליך	בוטלו	נקבעו זוכים		
קרקע	+			136	גבע בנימין - אדם
בנה-ביתך	+			19	יבנאל
קרקע		+		47	ירוחם שכי נווה העמק
קרקע	+			47	ירוחם שכי נווה העמק
קרקע		+		243	כרמיאל רמת רבין ב'
קרקע	+			243	כרמיאל רמת רבין ב'
קרקע	+			288	מגדל העמק כפר החורש
קרקע	+			180	מודיעין
קרקע	+			46	מעלה אדומים אתר 08 ו-04
הרשמה והגרלה			+	218	מעלות שכי קורן צפון
בנה-ביתך	+			8	מצפה רמון
קרקע		+		60	נתיבות שכי נטעים
קרקע	+			60	נתיבות שכי נטעים
קרקע	+			72	נתיבות שכי קרית מנחם
קרקע	+			75	צור הדסה שלב א'
בנה-ביתך	+			22	צפת רמת רזים א' וב' וצפת דרום
הרשמה והגרלה			+	40	קרית שמונה שכי הוורדים
הרשמה והגרלה	+			12	קרית שמונה שכי הוורדים
הרשמה והגרלה		+		110	קרני שומרון שכי נווה מנחם
הרשמה והגרלה		+		100	קרני שומרון שכי נווה מנחם
קרקע	+			144	שדרות שכי יצחק רבין
הרשמה והגרלה			+	154	שלומי
בנה-ביתך	+			7	שלומי שכי מערבית ושכי שלומית
	2,333	1,119	647	4,099	סה"כ

* חלק מהמכרזים שפורסמו הם מכרזים חוזרים, כלומר פורסמו מחדש לאחר שבוטלו.

1.2 ביקוש

1.2.1 ביצוע עסקות בדירות

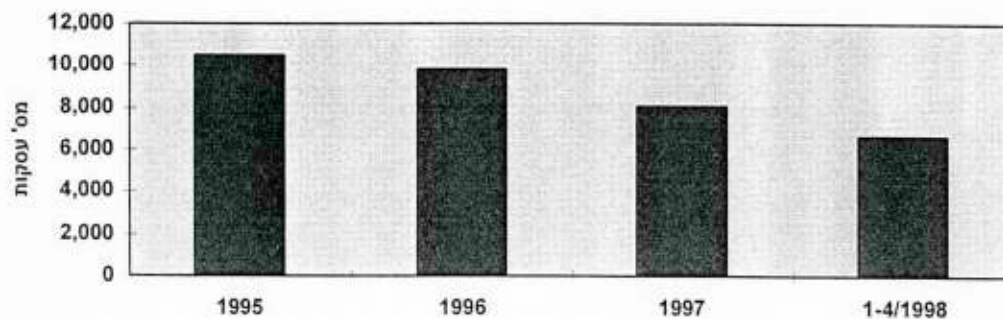
האטה בביקוש לדור באה לידי ביטוי בצמצום מספר העסקות לרכישת דירה, הן של דירות חדשות והן דירות מיד שנייה.

ממוצע מספר העסקות בארבעת החודשים הראשונים של שנת 98 עומד על כ-6,600 עסקות, זאת לעומת כ-8,000 אשתקד, ירידה של כ-17%.

ביצוע עסקות, לפי דיווחי מס שבח, 1995-1998 (ממוצע חודשי)

מס' עסקות	תאריך ביצוע עסקה
10,517	1995
9,815	1996
8,039	1997
6,634	1-4/1998

ביצוע עסקות, לפי דיווחי מס שבח, 1995-1998



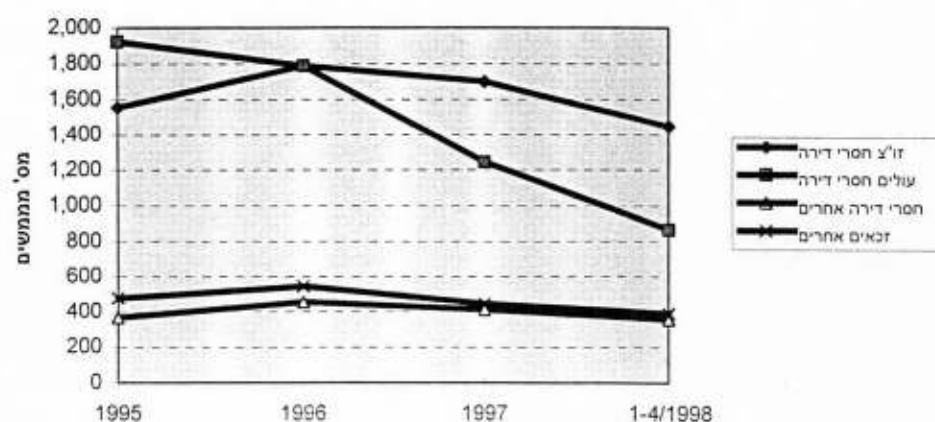
1.2.2 מימוש משכנתאות מוכוונות

ישנה האטה משמעותית במימוש משכנתאות מוכוונות על ידי כלל הזכאים. בארבעת החודשים הראשונים של השנה קצב המימוש החודשי הוא כ-3,100, לעומת כ-3,800 אשתקד. הירידה מתבטאת במימושי כל קבוצות הזכאים.

מממשי הלוואות לדיור, לפי תכניות סיוע מרכזיות, 1995-1998 (ממוצע חודשי)

שנה	סה"כ משכנתאות מוכוונות	סה"כ חסרי דירה	זו"צ חסרי דירה	עולים חסרי דירה	חסרי דירה אחרים	זכאים אחרים
1995	4,324	3,844	1,556	1,921	367	480
1996	4,582	4,032	1,790	1,788	454	550
1997	3,797	3,352	1,695	1,245	412	445
1-4/1998	3,058	2,668	1,444	872	352	390

מממשי הלוואות לדיור לפי תכניות סיוע מרכזיות,
 (ממוצע חודשי) 1995-1998

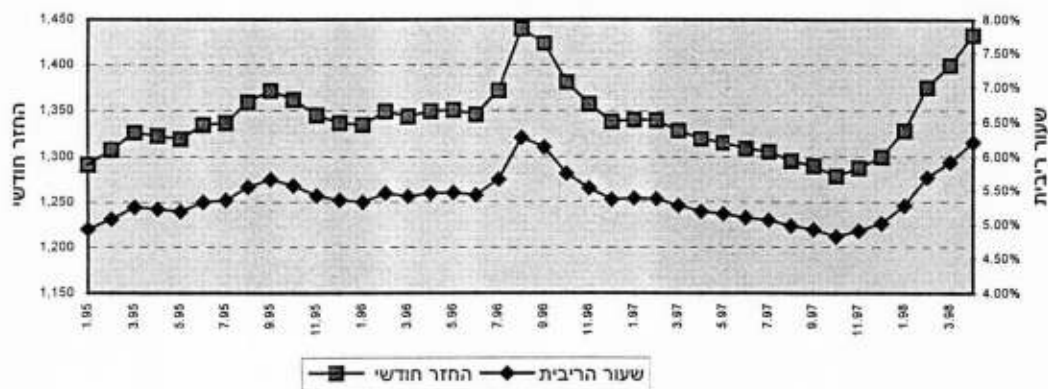


1.2.3 ריבית והחזר חודשי על הלוואות משלימות

ישנה עלייה בריבית על הלוואות משלימות לטווח ארוך, החל משלהי 97 - מפחות מ-5% ועד 6.2% באפריל 98. מגמת עלייה זו ממשיכה.

משמעות של עלייה בריבית מ-5.1% ל-6.5% היא תוספת של כ-250 ש"ח לחודש על משכנתא משלימה ממוצעת של זכאי.

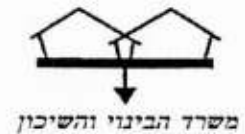
ריבית והחזר חודשי על הלוואות משלימות, לטווח של 20 שנים,
1998-1995



שעורי ריבית והחזר חודשי על הלוואות לטווח של 20 שנים, 1998-1995*

תקופת ביצוע הלוואה	שעור הריבית	החזר חודשי
1.95	4.94%	1,291
2.95	5.09%	1,307
3.95	5.26%	1,326
4.95	5.23%	1,323
5.95	5.20%	1,319
6.95	5.34%	1,335
7.95	5.36%	1,337
8.95	5.56%	1,359
9.95	5.67%	1,371
10.95	5.58%	1,361
11.95	5.43%	1,345

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



תקופת ביצוע הלוואה	שעור הריבית	החזר חודשי
12.95	5.36%	1,337
1.96	5.34%	1,335
2.96	5.47%	1,349
3.96	5.42%	1,344
4.96	5.47%	1,349
5.96	5.48%	1,350
6.96	5.44%	1,346
7.96	5.67%	1,371
8.96	6.27%	1,439
9.96	6.13%	1,423
10.96	5.75%	1,380
11.96	5.54%	1,357
12.96	5.37%	1,338
1.97	5.39%	1,340
2.97	5.38%	1,339
3.97	5.28%	1,328
4.97	5.20%	1,319
5.97	5.16%	1,315
6.97	5.10%	1,308
7.97	5.07%	1,305
8.97	4.98%	1,295
9.97	4.93%	1,290
10.97	4.83%	1,279
11.97	4.91%	1,288
12.97	5.02%	1,300
1.98	5.28%	1,328
2.98	5.70%	1,375
3.98	5.92%	1,399
4.98	6.21%	1,432

* ההחזרים החודשיים חושבו על בסיס הלוואה משלימה ממוצעת של 196,600 ש"ח לתקופה של 20 שנים.

1.2.4 דירות לא מכורות ממכרזי פרוגרמת משב"ש

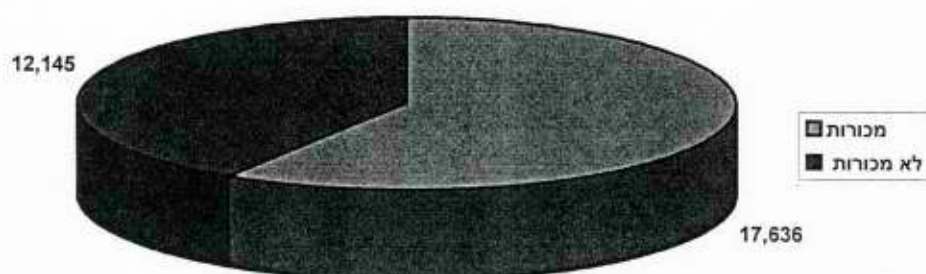
כ-41% מהדירות שהותחלו במסגרת מכרזי פרוגרמת משב"ש, וששווקו בשנים 1995-1997, טרם נמכרו.

דירות ממכרזי פרוגרמת משב"ש, 1995-1997: שיווקים, התחלות ומכירות*

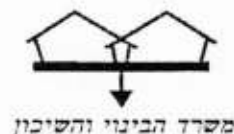
שנת פרסום מכרז	סה"כ שיווקים	סה"כ התחלות	סה"כ דירות מכורות	סה"כ דירות לא מכורות	מסך התחלות	מסך התחלות
1995	17,153	15,721	11,180	4,541	71%	29%
1996	12,038	11,172	5,512	5,660	49%	51%
1997	9,061	2,888	944	1,944	33%	67%
סה"כ	38,252	29,781	17,636	12,145	59%	41%

* הנתונים מתייחסים רק למכרזים בהם נקבעו זוכים.

סה"כ דירות מכורות ולא מכורות ממכרזי פרוגרמת משב"ש, 1995-1997



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

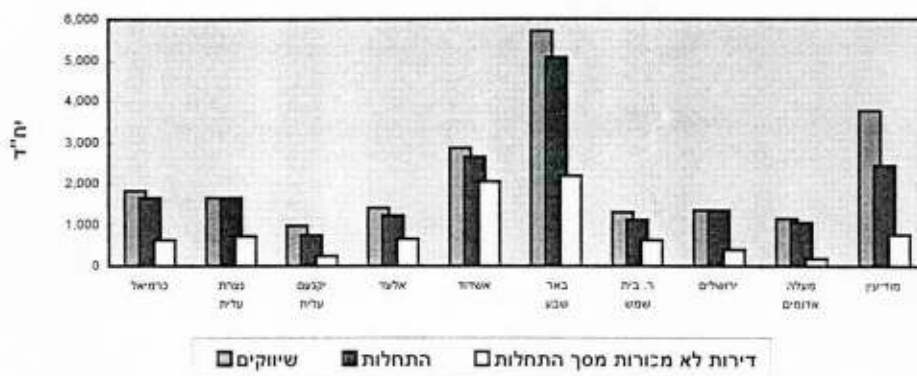


דירות ממכרזי פרוגרמת משב"ש, בישובים נבחרים: שיווקים התחלות ומכירות,

1997-1995

ישוב	סה"כ שיווקים	סה"כ התחלות	דירות מכורות סה"כ	מסך התחלות דירות לא מכורות סה"כ	מכורות מסך התחלות אחוז דירות	לא מכורות מסך התחלות אחוז דירות
כרמיאל	1,818	1,645	1,015	630	61.7%	38.3%
נצרת עלית	1,654	1,654	930	724	56.2%	43.8%
יקנעם עלית	978	755	508	247	67.3%	32.7%
אלעד	1,402	1,227	576	651	46.9%	53.1%
אשדוד	2,869	2,661	614	2,047	23.1%	76.9%
באר שבע	5,703	5,063	2,884	2,179	57.0%	43.0%
ר. בית שמש	1,295	1,115	484	631	43.4%	56.6%
ירושלים	1,342	1,342	942	400	70.2%	29.8%
מעלה אדומים	1,152	1,058	871	187	82.3%	17.7%
מודיעין	3,769	2,448	1,682	766	68.7%	31.3%

מכרזי פרוגרמת משב"ש בישובים נבחרים: שיווקים, התחלות
ודירות לא מכורות, 1997-1995



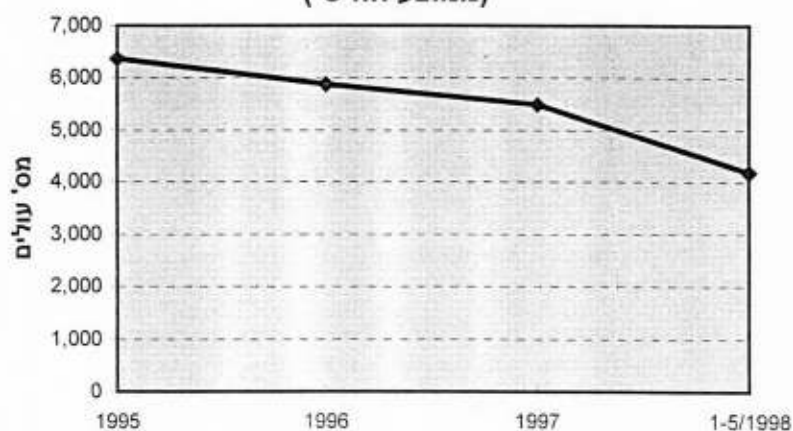
1.2.5 מספר עולים

הירידה במספר העולים לישראל משפיעה אף היא על היקפי הביקושים לדיור. בהתחשב בהשפעת העונתיות על קצב העלייה ובהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (ינואר עד מאי 1997), צפויים להגיע לארץ עד סוף שנת 98 כ-62,000 עולים, וזאת לעומת 66,000 עולים אשתקד.

מספר העולים, 1995-1998 (ממוצע חודשי)

שנה	מס' העולים
1995	6,364
1996	5,884
1997	5,499
1-5/1998	4,188

מספר העולים, 1995-1998
(ממוצע חודשי)



2. התערבות נדרשת של הממשלה

2.1 מבצע השתתפות בהחזרי משכנתאות משלימות

רקע

צמצום המקורות של הבנקים למשכנתאות לטווח ארוך והתייקרותם הביאה לעליית הריבית על משכנתאות חופשיות בחצי השנה האחרונה. לפי נתוני בנק ישראל, הגיעה הריבית הממוצעת על משכנתאות חופשיות ארוכות טווח (לתקופה העולה על 20 שנה) בחודש אפריל השנה ל-6.21%. כידוע, מאז ממשיכה הריבית של משכנתאות לעלות.

העלאת הריבית על המשכנתאות החופשיות גורמת להכבדת הנטל שבהחזר המשכנתאות של כלל הלווים, ובמיוחד של הזכאים. חישוב שנערך בהתייחס לסכום הממוצע של משכנתא משלימה שנלקח ע"י זכאי (כ-200,000 ש"ח) מראה כי עליית הריבית מ-5.1% ועד 6.5% מגדילה את ההחזר החודשי בכ-250 ש"ח. כתוצאה, גורמת העלאת הריבית לשחיקת כוח הקנייה של הזכאי ובעקבותיה היא מחזקת את ההאטה בשוק הדיור.

המלצות

כדי לתמרץ זכאים לרכוש דירה כבר עכשיו, תוך הקטנת הסיכונים לגבי שיעור הריבית, מוצע להכריז לאלתר על מבצע השתתפות בהחזר המשכנתא עד סוף השנה. ההשתתפות תינתן לזכאים חסרי דירה בלבד, לתקופה של שלוש שנים, בסכומים שיפחתו מידי שנה. הסכום ההתחלתי של ההשתתפות המוצעת במבצע הוא בגובה 240 ש"ח. במסגרת המבצע יופחת סכום השתתפות בשליש כל שנה (160 ש"ח לאחר שנה, ו-80 ש"ח אחרי שנתיים).

המענק המוצע עשוי לסייע לזכאים שמעוניינים לרכוש דירה, אולם נרתעים בגלל שיעורי הריבית הגבוהים. בכך עשוי מבצע ההשתתפות בהחזרי משכנתאות לשמש כמנוף לפעילות השוק מצד הביקושים וכפתרון לחלשים מבחינה כלכלית, שנפגעים במיוחד מעליית הריבית על המשכנתאות החופשיות.

לפי הערכה, אם יוחל במבצע כבר בחודש אוגוסט, ייהנו ממנו עוד השנה עד 18,000 זכאים. העלות הכוללת, אשר תתפרס על פני שלוש שנים, תגיע לכ - 103.7 מיליוני ש"ח.

2.2 מבצע סיוע

רקע

ההאטה בפעילות בתחום הדיור מורגשת, כאמור, לא רק מצד ההיצע אלא גם מצד הביקוש. מספר מממשי הסיוע של המשרד ירד משמעותית בחודשים האחרונים והגיע להיקף של כ-3,100 בחודש לעומת כ-3,800 בממוצע אשתקד וכ-4,450 בממוצע בשנים 95-96.

המלצות

מוצע להעניק תוספת של 20,000 ש"ח כמענק לכל הזכאים חסרי הדיור שיממשו את זכאותם במשך שלושה חודשי מבצע.

המבצע יוגבל בזמן כדי לתמרץ אלו ש"ממתינים על הגדר" לרכוש דירה. המבצע אינו סותר את המלצות "ועדת גדיש", מכיוון שמדובר במבצע ולא בעדכון גורף.

סה"כ אומדן תקציבי נדרש: ע"פ הערכה שמספר המממשים בשלושת חודשי המבצע יגיע לכ-10,000, סה"כ תקציב נדרש כ-200 מיליון ש"ח.

2.3 מבצע סיוע מקום ב-11 ישובים

רקע

בחודשים האחרונים חל גידול משמעותי במספר מכרזי הקרקע למגורים שבוטלו, חלקם מחוסר מציעים, חלקם בגלל הצעות נמוכות משמעותית ממחירי השמאות, שנקבעו על ידי השמאי הממשלתי וחלקם אף כתוצאה מלחצים על ממ"י שהפעילו קבלנים להם מלאים גדולים של דירות לא מכורות בישוב.

מאז ינואר 1998 בוטלו מכרזי קרקע לבניית מגורים של משב"ש, בהיקף של כ-1,100 יח"ד (הנתון מתייחס רק למכרזים שפורסמו ב-98).

הפיזור הגאוגרפי של המכרזים שבוטלו מלמד כי המיתון בביקושים לדירות מתפרס על כל חלקי הארץ החל ממגדל העמק וכרמיאל בצפון, עובר לגדרה ואשדוד במרכז הארץ ואריאל ואלפי מנשה באזור יו"ש וכלה בבאר שבע בדרום.

לאור המכרזים החוזרים והיקף ההתחלות בפועל, מעריך המשרד כי סה"כ התחלות הבנייה יגיעו בתחזית אופטימית לכ- 40,000 יח"ד, לעומת צרכים של 45,000-50,000 יח"ד.

המלצות

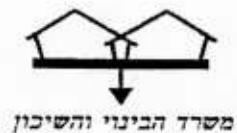
על מנת לעודד את הביקושים לדיוור, לעצור את המשך הירידה החדה בהתחלות הבנייה ולמנוע את עליית מחירי הדירות, שעלולה להיווצר מהמחסור הצפוי בהיצע הדירות, מוצע להכריז על מבצע סיוע מקום עד לסוף שנת 1993 ב-11 ישובים, בהם קיים מלאי גדול של דירות לא מכורות וקיימות תכניות זמינות נוספות לשיווק במהלך 1998. במסגרת המבצע תינתן תוספת של 40,000 ש"ח מחציתם כמענק, לרוכשי דירות חדשות בישובים.

מוצע כי הסיוע יינתן לכלל הזכאים חסרי הדירה ו"בעלי מצוקות" בלבד, כנהוג בתכנית סיוע מקום.

להלן רשימת הישובים בהם מוצע להעניק סיוע מקום :

שם ישוב	הערות
כרמיאל	44% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-800 מתוך כ-1,800 יח"ד). מתוך היקף של 1,266 יח"ד המתוכננות לשיווק בשנת 98, שווקו 243 יח"ד, ושיווקן לא הצליח. יש ניסיון נוסף לשווקן.
נצרת עלית	44% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-720 מתוך כ-1,650 יח"ד). בשנת 98 מתוכננות לשיווק 838 יח"ד.
מגדל העמק	92% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-310 מתוך כ-330 יח"ד). בשנת 98 מתוכננות לשיווק 878 יח"ד.
אלעד	59% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-830 מתוך כ-1,400 יח"ד). בשנת 98 מתוכננות לשיווק 1,000 יח"ד.
אשדוד	79% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-2,260 מתוך כ-2,870 יח"ד). מתוך היקף של 1,523 יח"ד ששווקו בשנת 97, בוטלו מכרזים ל-1,220 יח"ד.
גדרה	מתוך היקף של 496 יח"ד ששווקו בשנת 97, בוטלו מכרזים ל-420 יח"ד. בשנת 98 מתוכננות לשיווק 1,120 יח"ד.
באר שבע	49% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-2,820 מתוך כ-5,700 יח"ד). בשנת 98 מתוכננות לשיווק 2,435 יח"ד.
אשקלון	64% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-1,570 מתוך כ-2,460 יח"ד). מתוך היקף של 1,000 יח"ד המתוכננות לשיווק בשנת 98, שווקו 250 יח"ד, ומתוכן שיווקן של 134 יח"ד לא הצליח. יצא מכרז חוזר ל-120 יח"ד.
בית שמש	61% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-850 מתוך כ-1,410 יח"ד). בשנת 98 מתוכננות לשיווק 650 יח"ד.
אלפי מנשה	מתוך היקף של 500 יח"ד המתוכננות לשיווק בשנת 98, שווקו 72 יח"ד, ושיווקן לא הצליח.
אריאל	95% מיח"ד ששווקו בשנים 95-97 לא נמכרו (כ-240 מתוך כ-250 יח"ד). מתוך היקף של 478 יח"ד המתוכננות לשיווק בשנת 98, שווקו 184 יח"ד, ושיווקן של 65 יח"ד לא הצליח.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



סה"כ אומדן תקציבי נדרש: ע"פ הערכה סה"כ הרוכשים בישובים המפורטים לעיל יגיע לכ- 2,500-2,000. סה"כ תקציב נדרש הינו כ- 100-80 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 50-40 מיליון ש"ח • בסבסוד.

הערה: הצעה זו באה כחלופה למבצע הסיוע, שמוזכר בסעי' 2.2 לעיל.

2.4 הגדלת מענק פיתוח באזור עדיפות לאומית ב'

רקע

בהחלטת ממשלה מס' 2679 מיום 8.9.97 נקבע כי יינתן מענק פיתוח למשתכן לבנייה רוויה לאזור עדיפות לאומית ב' בסך 20,000 ש"ח. סכום זה בא להחליף את ההנחה בפיתוח שניתנה לחברות בנייה, שבנו במסגרת פרוגרמת המשרד. מענק הפיתוח ניתן לזכאי באזור עדיפות לאומית ב', למעט ישובים ביש"ע ובמגזר הכפרי.

כמו כן, החלטת ועדת שרים לענייני אזורי עדיפות לאומית מיום 7.4.98, קבעה כי בישובים ביוזמה פרטית באזור יו"ש, שמסווגים כאזור עדיפות לאומית ב', יינתן מענק פיתוח בסכום של 20,000 ש"ח. מדובר בישובים מודיעין עלית, נופים, צופין ורובה.

המלצות

במכרזים שפרסמנו מאז תחילת השנה באזור עדיפות לאומית ב', ע"פ השיטה החדשה, לא נקבעו זוכים במרבית המתחמים, בין היתר, בגלל היחלשותו של השוק.

לאור ההאטה החריפה יותר בישובי עדיפות לאומית ב', לעומת מרכז הארץ, מוצע להגדיל את מענק הפיתוח ב - 10,000 ש"ח. הסיוע יינתן במתכונת הנוכחית.

כמו כן, יש לקבוע כי רמת הסיוע וכללי התקצוב לגבי הישובים ביו"ש, שנכללו בהחלטת ועדת שרים לענייני אזורי עדיפות לאומית, יהיו זהים לאלו שנקבעו בהחלטת הממשלה לגבי יתר חלקי הארץ.

לביצוע הצעה זו לא נדרשת תוספת תקציב לשנת 1998, מאחר שטרם הוגשו בקשות על ידי יזמים, הבונים במסגרת הבנייה הפרטית, ולא צפוי היקף בקשות שיחרוג ממסגרת התקציב.

2.5 חיזוקה של ירושלים

רקע

בישיבת ממשלה מיום 21.6.98, סוכס שיש להכין תכנית למתן סיוע לדיור בירושלים, כהשלמה להטבות שהוצעו בסעיף 4 להחלטה, המתמקדות בשיווק קרקע בלבד.

תחום הדיור הוכח כבעל השפעה משמעותית על מאזן ההגירה וגידול האוכלוסייה בבירה. מחקרים שבחנו את המניעים להגירה שלילית, מצאו כי נושא הדיור הינו הגורם המכריע. לדוגמא, במחקרם של קמחי וחושן ציינו, שלמעלה מ- 70% מהותיקים וכמעט 80% מהעולים, שמחסור בדיור במחירים סבירים, היווה שיקול חשוב בהחלטה לעזוב את ירושלים.

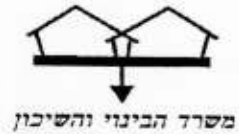
גם ניתוח נתוני מימוש המשכנתאות הניתנות ע"י המשרד מצביע על מגמת הגירה לירושלים בשולי המטרופולין, בהם מחירי הדיור נוחים יותר (ראה נספח א').

אין עוררין על חשיבותו של קידום תכנון קרקעי ככלי להגדיל את היצע הדירות, אולם ניתן לצפות לתוצאות בתהליך הסטטוטורי, רק לאחר מספר שנים. עצם העובדה, שתהליכי התכנון הסטטוטורי בשטחים שסופחו לירושלים בשנת 92, טרם הסתיימו, מעידה על כך שהטיפול בצד ההיצע בלבד לא יניב תוצאות בטווח הקצר והבינוני.

המלצות

מוצע להעניק סיוע לרוכשי דירות חדשות בירושלים בסכום של 30,000 ש"ח, מזה 20,000 ש"ח במענק והיתרה בהלוואה. הסיוע יינתן למשפחות זכאים, כנהוג במבצעי סיוע לרכישת דירה חדשה בישובים אחרים, בין בפרוייקטים ביוזמה פרטית ובין בפרוייקטים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



מוצע בשלב זה להגביל את מבצע הסיוע עד לסוף שנת 99, ולקראת מועד סיום התקופה לבחון את תוצאות המבצע, כדי להחליט על מתכונת להמשך התכנית.

לפי התחשיב יהנו מהטבה זו כ-1,200 משקי בית, כשתוספת העלות התקציבית לשנה וחצי מסתכמת ב-24.6 מיליוני ש"ח, מזה כ-20.7 מיליוני ש"ח בסבסוד, ועוד 3.9 מיליוני ש"ח באשראי לא מסובסד.

לסיכום, מתן סיוע מיוחד לירושלים בצד הביקוש, עשוי לשמש כמנוף להגברת כח המשיכה של הבירה בטווח הקצר, וככלי משלים להחלטות הממשלה בתחום ההיצע.

2.6 תנאים להקמת שוק משני למשכנתאות

רקע

ביום 22.7.96 מונתה ועדה לבחינת שינויים מבניים בשוק ההון ("ועדת ברודט"). בספטמבר 1996 הגישה הוועדה דין וחשבון. בתחום שוק משני למשכנתאות, המליצה הוועדה להמשיך בפעולות ההכנה ליצירת שוק משני למשכנתאות. כן הציעה ועדת ברודט להקים צוות בראשות החשב הכללי "שיבחן בתוך 60 יום את הפעולות הדרושות לזירוז הקמת שוק משני למשכנתאות..."

ביום 1.12.96 מונתה ועדה לבחינת שוק משני למשכנתאות בראשותו של החשב הכללי, מר שי טלמון. ועדה זו הגישה המלצותיה במרץ 1998.

תמצית המלצות ועדת טלמון

ועדת טלמון עמדה על מגמת מצוקת מקורות בשוק המשכנתאות, הגברת התחרות בשוק המשכנתאות וגידול בסיכונים של הבנקים למשכנתאות (סיכוני אשראי וסיכוני ריבית). לדעת חברי הוועדה, בעיית המקורות בשוק המשכנתאות תמצא פתרון הולם רק לאחר תיקון ליקויים בשוק ההון, ובמיוחד מתן דגש על חסכון לטווח ארוך (יישום המלצות ועדת ברודט); שינוי הסדר קרנות הפנסיה; ופתרונות שוק הקשורים לשימוש בריבית ניידת, בסיסי הצמדה וגידול ההפקדות של הבנקים המסחריים בבנקים למשכנתאות.

כמו כן הסיקה הוועדה כי השוק המשני למשכנתאות כשלעצמו, לא יגרום להגדלת המקורות במשק, אלא ישנה את תמהיל ההשקעות בשוק האג"ח.

יחד עם זאת, הצביעה הוועדה על מספר יתרונות הגלומים בהקמת שוק משני למשכנתאות ובין היתר, שיפור בהלימות ההון (בעקבות ירידה ביחס הון לרכיבי סיכון); גמישות בניהול סיכוני ריבית ונזילות ע"י מתווכים פיננסיים שונים; שכלול שוק הון ע"י מתן דרגות חופש גדולות יותר לניהול סיכוני אשראי וסיכוני שוק.

הוועדה הסיקה כי בשלב זה אין מכרם להגדלת המעורבות הישירה של הממשלה בהקמת שוק משני למשכנתאות. יחד עם זאת, המליצה הוועדה להסיר את החסמים הקיימים בתחומי מיסוי, רישום וחקיקה, על מנת להקל על הגופים הפרטיים המעורבים בשוק לסחור בתיקי משכנתאות.

הוועדה המליצה לערוך ארבעה שינויים עיקריים כדי להסדיר את התנאים להקמת שוק משני ע"י המגזר הפרטי כדלהלן:

1. מתן פטור ממס בולים על מסמכי עסקאות שיבוצעו במסגרת שוק משני למשכנתאות (לפי הסמכות בסעיף 4 לחוק מס בולים).
2. השוואת הוראות המס החלות על אג"ח מגובות משכנתאות (שוק משני למשכנתאות) להוראות המס החלות על אג"ח אחרות.
3. המחאת הזכויות והחובות הנובעים מתיק המשכנתאות לחברה האורזת כגון רישום הערת אזהרה (תיקון חוק המשכון לאפשר לבעל מקרקעין להעביר את הבטוחה לעסקת קבלת משכנתא מלכתחילה לנאמן ולא לבנק עצמו, וזאת כדי לאפשר העברת הערת האזהרה מהבנק לחברה האורזת בעת ביצוע עסקה בשוק המשני למשכנתאות).
4. הפחתת אגרות הרישום והקטנה הביורוקרטיה בביצוע עסקה בשוק המשני למקרקעין (בסמכות שר המשפטים).

המלצות

מוצע להטיל את האחריות ליישום המלצות "ועדת טלמון", בדבר הסדרת התנאים להקמת שוק משני, על החשב הכללי.

יש לקבוע לוח זמנים לתהליך הסדרת תנאים אלו.

מוצע לבחון מחדש את מידת המעורבות הנדרשת של הממשלה בהסדרת שוק המשני למשכנתאות, מיד לאחר יישום המלצות "ועדת טלמון".

ירושלים, ב' באייר תשנ"ח
28 באפריל 1998
סימוכין: 020419980058
מחוז ירושלים-כללי

ת"ד 18110

ירושלים-מימוש משכנתאות מוכוונות

1. סה"כ מממשים (נספח א)

בין השנים 1994 - 1997 מומשו בסה"כ כ-8,940 משכנתאות מוכוונות ע"י זכאי משב"ש לרכישת דירה בירושלים. בשנת 94 היו כ-3,130 מממשים, ומאז חלה ירידה במספר מממשים לכ-1,940 מידי שנה.

2. סוג הזכאים (נספח א)

כ-44% מכלל המממשים בירושלים בתקופה זו היו זוגות צעירים (כ-3,950 מממשים) וכ-34% היו עולים (כ-3,050 מממשים).

הירידה במספר המממשים במהלך התקופה גבוהה יחסית לגבי העולים, ומתבטאת באופן בולט פחות במקרה של זוגות הצעירים.

3. קבוצות ניקוד וקוד שרות בצה"ל (נספח ב)

כ-60% מהזוגות הצעירים שמימשו משכנתא מוכוונת בירושלים היו בעלי ניקוד נמוך (עד 1399 נקודות) וכ-13% היו בעלי ניקוד גבוה מאוד (מעל 2000 נקודות).

כרבע מכלל זוגות הצעירים שמימשו משכנתא מוכוונת בירושלים לא שירתו בצה"ל (כולל כוחות הביטחון, שרות לאומי וכדו').

אחוז הלא משרתים נמוך במיוחד בקבוצות הניקוד הנמוך (כ-11%), וגבוה יותר ביתר קבוצות הניקוד (מכ-35% עד כ-53%).

מניתוח שמי של ממומשי סיוע בקרב זוגות צעירים, הסתבר כי הרוב המכריע (מעל 97%) הוא מהמגזר היהודי.

4. מחירי דירות של זכאים (נספח ג)

מחיר דירה ממוצע של זכאים שמימשו סיוע בירושלים בשנת 97, היה כ - 537 אלף ש"ח. דווקא הדירות החדשות שנרכשו ע"י הזכאים היו זולות יותר לעומת הדירות מיד שניה (כ - 506 אלף ש"ח לעומת כ-553 אלף ש"ח). יתכן וההסבר לתופעה זו נעוץ בעובדה שמרבית הדירות החדשות נרכשו בשכונות החדשות, כגון פסגת זאב ונווה יעקב, חלקן במסגרת תכניות ייחודיות כגון מחיר למשתכן.

מחירי הדירות החדשות שנרכשו ע"י עולים היו זולים יותר לעומת יתר קבוצות הזכאות, ואילו רמת המחירים של הדירות מיד שניה שנרכשו על ידם היתה דומה ליתר קבוצות הזכאות.

5. ניידות מירושלים (נספח ד)

בין השנים 1994 - 1997 כ-6,780 זכאים שגרו בירושלים בעת הרשמה למשכנתא מוכוונת, עברו לישובים אחרים.

הישובים המובילים כיעד להגירה מהבירה הם בעיקר באזור המטרופולין, ובין היתר, בית שמש, מעלה אדומים, ביתר עלית, מודיעין, קריית ספר וגבעת זאב.

לששת ישובים אלו היגרו כ-4,370 משפחות של זכאים, המהוות כ-64.5% מכלל הזכאים שנדדו מהבירה.

6. ניידות לירושלים (נספח ה)

בין השנים 1994 - 1997 כ-1,000 משפחות בעלות זכאות היגרו לעיר. מכל הישובים, עם לפחות 20 משפחות בעלות זכאות שמימשו סיוע לרכישת דירה בירושלים, רק במבשרת ובבני-ברק היה מאזן חיובי לטובת הבירה. בכל יתר הישובים, יותר משפחות של זכאים עברו מירושלים, מאשר רכשו בתוכה.

7. מאזן הגירה (נספח ו)

בין השנים 1994 - 1997, מאזן ההגירה בירושלים של זכאים שמימשו משכנתא מוכוונת לרכישת דירה הינו שלילי. מגמה זו הוחרפה בין השנים 94 ל - 95.

במהלך תקופה זו, כ-6,780 זכאים נרשמו בירושלים ורכשו דירה בישוב אחר, לעומת כ-1,000 זכאים שרכשו בירושלים לאחר שנרשמו לקבלת סיוע בישוב אחר. בנוסף, כ-7,930 זכאים נרשמו בירושלים ורכשו דירה בתוכה.

מספר מממשי משכנתאות מוכוונות בירושלים, לפי סוג זכאות, 1994-1997

סוג זכאות	1994	1995	1996	1997	סה"כ
זוגות צעירים	1,254	895	807	994	3,950
ותיקים חסרי דירה - אחרים	263	224	261	353	1,101
עולים	1,192	683	593	579	3,047
אחרים*	419	126	148	150	843
סה"כ	3,128	1,928	1,809	2,076	8,941

מממשי משכנתאות מוכוונות בירושלים, לפי סוג זכאות, 1994-1997 (ב- %)

סוג זכאות	1994	1995	1996	1-5/1997	סה"כ
זוגות צעירים	40.1%	46.4%	44.6%	47.9%	44.2%
ותיקים חסרי דירה - אחרים	8.4%	11.6%	14.4%	17.0%	12.3%
עולים	38.1%	35.4%	32.8%	27.9%	34.1%
אחרים*	13.4%	6.5%	8.2%	7.2%	9.4%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%

* בעל דירה שרכש דירה באמצעות משכנתא מכוונת, בעיקר בשל תנאי צפיפות

מימושי משכנתאות מוכוונות ע"י זוגות לפי ניקוד וקוד שירות בצה"ל, 1994-1997

קבוצת ניקוד	שרת	לא שרת	סה"כ
סה"כ	2,982	968	3,950
עד 1399	2,144	270	2,414
1599-1400	228	247	475
1799-1600	140	160	300
1999-1800	136	97	233
2199-2000	133	85	218
2200 ויותר	201	109	310

מימושי משכנתאות מוכוונות ע"י זוגות לפי ניקוד וקוד שירות בצה"ל, 1994-1997

קבוצת ניקוד	שרת	לא שרת	סה"כ
סה"כ	75.5%	24.5%	100.0%
עד 1399	54.3%	6.8%	61.1%
1599-1400	5.8%	6.3%	12.0%
1799-1600	3.5%	4.1%	7.6%
1999-1800	3.4%	2.5%	5.9%
2199-2000	3.4%	2.2%	5.5%
2200 ויותר	5.1%	2.8%	7.8%

מימושי משכנתאות מוכוונות ע"י זוגות לפי ניקוד וקוד שירות בצה"ל, 1994-1997

קבוצת ניקוד	שרת	לא שרת	סה"כ
סה"כ	75.5%	24.5%	100%
עד 1399	88.8%	11.2%	100%
1599-1400	48.0%	52.0%	100%
1799-1600	46.7%	53.3%	100%
1999-1800	58.4%	41.6%	100%
2199-2000	61.0%	39.0%	100%
2200 ויותר	64.8%	35.2%	100%

מחירי דירות חדשות בירושלים, לפי מספר חדרים וסוג זכאות, 1997

מספר חדרים	סה"כ מקרים	מחיר ממוצע	עולים	ותיקים חסרי דירה	אחרים
עד 2.5	45	437,100	404,096	436,883	454,906
3-3.5	448	449,792	398,497	466,186	537,226
4-4.5	192	562,547	474,477	599,172	669,073
+5	30	1,090,000	1,060,000	1,150,000	1,030,000
סה"כ	715	506,163	453,984	513,754	688,282

מחירי דירות יד שניה בירושלים, לפי מספר חדרים וסוג זכאות, 1997

מספר חדרים	סה"כ מקרים	מחיר ממוצע	עולים	ותיקים חסרי דירה	אחרים
עד 2.5	227	435,141	402,733	441,395	500,288
3-3.5	825	527,594	494,780	537,557	559,329
4-4.5	227	694,119	666,170	690,155	773,215
+5	40	936,908	899,039	972,125	983,591
סה"כ	1,319	552,818	548,783	539,004	689,681

ממוצע מחירי דירות בירושלים, לפי מספר חדרים וסוג זכאות, 1997

מספר חדרים	סה"כ מקרים	מחיר ממוצע	עולים	ותיקים חסרי דירה	אחרים
עד 2.5	272	435,465	402,804	440,567	485,160
3-3.5	1,273	500,279	459,634	512,372	554,189
4-4.5	419	633,828	593,256	637,155	752,387
+5	70	1,000,000	948,254	1,080,000	1,010,000
סה"כ	2,034	536,418	517,074	529,730	689,308

ניידות מירושלים: מממשי סיוע שנרשמו בירושלים ורכשו במקום אחר,
לפי סוג זכאות, 1994-1997

ישוב רכישה	סה"כ	ותיקים חסרי דירה	עולים	אחרים
בית שמש	1,458	869	516	73
מעלה אדומים	1,142	717	400	25
ביתר עלית	700	515	132	53
מודיעין	434	343	71	20
קרית ספר	428	319	88	21
גבעת זאב	210	163	28	19
אשקלון	199	19	180	0
אשדוד	187	113	68	6
באר שבע	142	47	93	2
פתח תקוה	99	77	17	5
חיפה	72	43	29	0
לוד	61	35	25	1
תל אביב - יפו	59	38	17	4
מבשרת ציון	59	42	12	5
אפרתה	50	23	19	8
קרית גת	49	21	27	1
קרית ארבע	49	14	32	3
רחובות	48	29	18	1
ראשון לציון	46	26	20	0
נתניה	45	26	15	4
אילת	40	33	5	2
בני ברק	40	34	1	5
צור הדסה	40	39	1	0
צפת	38	16	19	3
אופקים	36	19	14	3
נצרת עלית	33	6	26	1
נתיבות	28	17	11	0
אלעזר	26	20	5	1
עלי	25	15	9	1
כרמיאל	24	9	14	1
יתרת הישובים*	910	538	335	37
סה"כ	6,777	4,225	2,247	305

* בכל יתרת הישובים, סה"כ לישוב פחות מ- 23 מממשים לכל התקופה

ניידות מירושלים: מממשי סיוע שנרשמו בירושלים ורכשו במקום אחר,
לפי סוג זכאות, 1994-1997 (ב- %)

ישוב רכישה	סה"כ	ותיקים חסרי דירה	עולים	אחרים
בית שמש	100.0%	59.6%	35.4%	5.0%
מעלה אדומים	100.0%	62.8%	35.0%	2.2%
ביתר עלית	100.0%	73.6%	18.9%	7.6%
מודיעין	100.0%	79.0%	16.4%	4.6%
קרית ספר	100.0%	74.5%	20.6%	4.9%
גבעת זאב	100.0%	77.6%	13.3%	9.0%
אשקלון	100.0%	9.5%	90.5%	0.0%
אשדוד	100.0%	60.4%	36.4%	3.2%
באר שבע	100.0%	33.1%	65.5%	1.4%
פתח תקוה	100.0%	77.8%	17.2%	5.1%
חיפה	100.0%	59.7%	40.3%	0.0%
לוד	100.0%	57.4%	41.0%	1.6%
תל אביב - יפו	100.0%	64.4%	28.8%	6.8%
מבשרת ציון	100.0%	71.2%	20.3%	8.5%
אפרתה	100.0%	46.0%	38.0%	16.0%
קרית גת	100.0%	42.9%	55.1%	2.0%
קרית ארבע	100.0%	28.6%	65.3%	6.1%
רחובות	100.0%	60.4%	37.5%	2.1%
ראשון לציון	100.0%	56.5%	43.5%	0.0%
נתניה	100.0%	57.8%	33.3%	8.9%
אילת	100.0%	82.5%	12.5%	5.0%
בני ברק	100.0%	85.0%	2.5%	12.5%
צור הדסה	100.0%	97.5%	2.5%	0.0%
צפת	100.0%	42.1%	50.0%	7.9%
אופקים	100.0%	52.8%	38.9%	8.3%
נצרת עלית	100.0%	18.2%	78.8%	3.0%
נתיבות	100.0%	60.7%	39.3%	0.0%
אלעזר	100.0%	76.9%	19.2%	3.8%
עלי	100.0%	60.0%	36.0%	4.0%
כרמיאל	100.0%	37.5%	58.3%	4.2%
יתרת הישובים*	100.0%	59.1%	36.8%	4.1%
סה"כ	100.0%	62.3%	33.2%	4.5%

* בכל יתרת הישובים, סה"כ לישוב פחות מ- 23 מממשים לכל התקופה

ניידות מירושלים: מממשי סיוע שנרשמו בירושלים ורכשו במקום אחר,
לפי סוג זכאות, 1994-1997 (ב- %)

ישוב רכישה	סה"כ	ותיקים חסרי דירה	עולים	אחרים
בית שמש	21.5%	20.6%	23.0%	23.9%
מעלה אדומים	16.9%	17.0%	17.8%	8.2%
ביתר עלית	10.3%	12.2%	5.9%	17.4%
מודיעין	6.4%	8.1%	3.2%	6.6%
קרית ספר	6.3%	7.6%	3.9%	6.9%
גבעת זאב	3.1%	3.9%	1.2%	6.2%
אשקלון	2.9%	0.4%	8.0%	0.0%
אשדוד	2.8%	2.7%	3.0%	2.0%
באר שבע	2.1%	1.1%	4.1%	0.7%
פתח תקוה	1.5%	1.8%	0.8%	1.6%
חיפה	1.1%	1.0%	1.3%	0.0%
לוד	0.9%	0.8%	1.1%	0.3%
תל אביב - יפו	0.9%	0.9%	0.8%	1.3%
מבשרת ציון	0.9%	1.0%	0.5%	1.6%
אפרתה	0.7%	0.5%	0.8%	2.6%
קרית גת	0.7%	0.5%	1.2%	0.3%
קרית ארבע	0.7%	0.3%	1.4%	1.0%
רחובות	0.7%	0.7%	0.8%	0.3%
ראשון לציון	0.7%	0.6%	0.9%	0.0%
נתניה	0.7%	0.6%	0.7%	1.3%
אילת	0.6%	0.8%	0.2%	0.7%
בני ברק	0.6%	0.8%	0.0%	1.6%
צור הדסה	0.6%	0.9%	0.0%	0.0%
צפת	0.6%	0.4%	0.8%	1.0%
אופקים	0.5%	0.4%	0.6%	1.0%
נצרת עלית	0.5%	0.1%	1.2%	0.3%
נתיבות	0.4%	0.4%	0.5%	0.0%
אלעזר	0.4%	0.5%	0.2%	0.3%
עלי	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%
כרמיאל	0.4%	0.2%	0.4%	0.3%
יתרת הישובים*	13.4%	12.7%	14.9%	12.1%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* בכל יתרת הישובים, סה"כ לישוב פחות מ- 23 מממשים לכל התקופה

ניידות לירושלים: ישוב הרשמה של מממשי סיוע בירושלים,
לפי סוג זכאות, 1994-1997

ישוב הרשמה	סה"כ	ותיקים חסרי דירה	עולים	אחרים
מבשרת ציון	130	80	41	9
בני ברק	90	67	10	13
מעלה אדומים	54	35	19	0
תל אביב - יפו	47	35	11	1
גבעת זאב	32	19	13	0
בית שמש	32	20	11	1
חיפה	30	17	11	2
קרית ארבע	22	9	11	2
רמת גן	19	15	4	0
באר שבע	19	8	11	0
אפרתה	16	8	7	1
יתרת הישובים*	516	328	157	31
סה"כ	1,007	641	306	60

* בכל יתרת הישובים, סה"כ לישוב פחות מ- 16 מממשים לכל התקופה

ניידות לירושלים: ישוב הרשמה של מממשי סיוע בירושלים,
לפי סוג זכאות, 1994-1997 (ב- %)

ישוב הרשמה	סה"כ	ותיקים חסרי דירה	עולים	אחרים
מבשרת ציון	100.0%	61.5%	31.5%	6.9%
בני ברק	100.0%	74.4%	11.1%	14.4%
מעלה אדומים	100.0%	64.8%	35.2%	0.0%
תל אביב - יפו	100.0%	74.5%	23.4%	2.1%
גבעת זאב	100.0%	59.4%	40.6%	0.0%
בית שמש	100.0%	62.5%	34.4%	3.1%
חיפה	100.0%	56.7%	36.7%	6.7%
קרית ארבע	100.0%	40.9%	50.0%	9.1%
רמת גן	100.0%	78.9%	21.1%	0.0%
באר שבע	100.0%	42.1%	57.9%	0.0%
אפרתה	100.0%	50.0%	43.8%	6.3%
יתרת הישובים*	100.0%	63.6%	30.4%	6.0%
סה"כ	100.0%	63.7%	30.4%	6.0%

* בכל יתרת הישובים, סה"כ לישוב פחות מ- 16 מממשים לכל התקופה

ניידות לירושלים: ישוב הרשמה של מממשי סיוע בירושלים,
לפי סוג זכאות, 1994-1997 (ב- %)

ישוב הרשמה	סה"כ	ותיקים חסרי דירה	עולים	אחרים
מבשרת ציון	12.9%	12.5%	13.4%	15.0%
בני ברק	8.9%	10.5%	3.3%	21.7%
מעלה אדומים	5.4%	5.5%	6.2%	0.0%
תל אביב - יפו	4.7%	5.5%	3.6%	1.7%
גבעת זאב	3.2%	3.0%	4.2%	0.0%
בית שמש	3.2%	3.1%	3.6%	1.7%
חיפה	3.0%	2.7%	3.6%	3.3%
קרית ארבע	2.2%	1.4%	3.6%	3.3%
רמת גן	1.7%	2.3%	1.3%	0.0%
באר שבע	1.7%	1.2%	3.6%	0.0%
אפרתה	1.6%	1.2%	2.3%	1.7%
יתרת הישובים*	51.2%	51.2%	51.3%	51.7%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* בכל יתרת הישובים, סה"כ לישוב פחות מ- 16 מממשים לכל התקופה

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, 1994-1997

אחרים	עולים	ותיקים חסרי דירה	סה"כ	
783	2,741	4,404	7,928	⁽¹⁾ נשארים
60	306	641	1,007	⁽²⁾ נכנסים
305	2,247	4,225	6,777	⁽³⁾ יוצאים
-245	-1,941	-3,584	-5,770	⁽⁴⁾ מאזן הגירה

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, 1994

אחרים	עולים	ותיקים חסרי דירה	סה"כ	
399	1,072	1,302	2,773	⁽¹⁾ נשארים
20	120	211	351	⁽²⁾ נכנסים
39	595	577	1,211	⁽³⁾ יוצאים
-19	-475	-366	-860	⁽⁴⁾ מאזן הגירה

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, 1995

אחרים	עולים	ותיקים חסרי דירה	סה"כ	
111	603	985	1,699	⁽¹⁾ נשארים
15	80	134	229	⁽²⁾ נכנסים
91	608	1,147	1,846	⁽³⁾ יוצאים
-76	-528	-1,013	-1,617	⁽⁴⁾ מאזן הגירה

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, 1996

אחרים	עולים	ותיקים חסרי דירה	סה"כ	
135	534	934	1,603	⁽¹⁾ נשארים
13	59	133	205	⁽²⁾ נכנסים
90	651	1,271	2,012	⁽³⁾ יוצאים
-77	-592	-1,138	-1,807	⁽⁴⁾ מאזן הגירה

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, 1997

אחרים	עולים	ותיקים חסרי דירה	סה"כ	
138	532	1,183	1,853	⁽¹⁾ נשארים
12	47	163	222	⁽²⁾ נכנסים
85	393	1,230	1,708	⁽³⁾ יוצאים
-73	-346	-1,067	-1,486	⁽⁴⁾ מאזן הגירה

⁽¹⁾ נרשמו ורכשו בירושלים⁽²⁾ נרשמו מחוץ לירושלים ורכשו בירושלים⁽³⁾ נרשמו בירושלים ורכשו מחוצה לה⁽⁴⁾ מאזן הגירה = "נכנסים" - "יוצאים"

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, לפי ניקוד
1997-1994

ניקוד	נשארים	נכנסים	יוצאים	מאזן הגירה
עומדים להינשא	13	3	419	- 416
עד 1399	2,099	300	1,994	- 1,694
1599-1400	418	58	523	- 465
1799-1600	260	40	302	- 262
1999-1800	203	30	205	- 175
2199-2000	186	32	104	- 72
2200 ויותר	256	54	158	- 104
סה"כ	3,435	517	3,705	- 3,188

מממשי סיוע: נרשמו בירושלים ו/או רכשו בירושלים, לפי ניקוד
1997-1994 (ב-%)

ניקוד	נשארים	נכנסים	יוצאים	מאזן הגירה
עומדים להינשא	0.4%	0.6%	11.3%	13.0%
עד 1399	61.1%	58.0%	53.8%	53.1%
1599-1400	12.2%	11.2%	14.1%	14.6%
1799-1600	7.6%	7.7%	8.2%	8.2%
1999-1800	5.9%	5.8%	5.5%	5.5%
2199-2000	5.4%	6.2%	2.8%	2.3%
2200 ויותר	7.5%	10.4%	4.3%	3.3%
סה"כ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

אל: בנצ'ן זיאריסביץ

מאת: איתי איליג

הנדון: זירו - מטכבה - טינו תקליט.

סימוכין:

מלצ' טולת פסיכום בינו ובין
זוטר מנל מטב.

איתי סבור כי ניתן לאתר מדבר
אברה שק"מ כסיכום זה.

אניצ'ק - ביטוי באחרון חולי או
מנל מטב כי סן פטר מהנגר
אסיכום בואו ואלו סיל בפאכו.

לשכת מנכ"ל האוצר
דאר ובוס
05-08-1998
מספרנו:

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ח בתמוז התשנ"ח

12 ביולי 1998

1998-3333

משתתפים : הרב משה רובינשטיין - עוזר בכיר למנכ"ל, משרד הבינוי והשיכון
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים

רשם/ה : מר איתי אייגס, סגן הממונה על התקציבים

על סדר היום : מימון קרקע ופיתוח בפרוייקט דיור להשכרה

הדיון התקיים על רקע מחלוקת בין משרד הבינוי והשיכון ואגף תקציבים בעניין מימון עלויות פיתוח וקרקע לגבי הדירות להשכרה שהמשרד בונה עפ"י הסיכום הקואליציוני שהושג ערב אישור התקציב לשנת 1997, כאשר משרד משרד הבינוי והשיכון מבקש לממן רק את אותו חלק שהיה מחוייב בו קבלן פרטי.

סוכם :

1. כל פרוייקט בניה או רכישה, במידה ויהיה כזה, יחוייב בגין הקרקע והפיתוח בערך המלא ללא קשר למדיניות ההנחות שמפעילה הממשלה לגבי גורמים חוץ ממשלתיים.
2. על אף האמור בסעיף 1 לאור המחלוקת שנוצרה לגבי הדירות שבבניה כאמור, בעקבות אי ההבנות בין הצדדים, סוכם כפשרה כי מתוך עלות של כ- 15.5 מיליון ש"ח (המהווים את הפער בין הערך המלא של מרכיבי הקרקע והפיתוח ובין הערך המסובסד שמשב"ש ביקש לתקצב במקור), ישא משרד הבינוי והשיכון פער העלות לנושא הפיתוח בלבד המהווה כ- 9.5 מ' ש"ח, וזאת מהמקורות עליהם הצביע המשרד.

העתק:

מר אלי דליצקי - רכו שיכון

מר אריאל לזין - ראש תחום מימון תקציבים



אל שר המש

מנכ"ל

איוולגרם
אלה אייגס
חנה פירען

בס"ד, ירושלים, יג' בתמוז, תשנ"ח
7 ביולי, 1998
סימוכין: 070719980040
1-5606

חנה פירען ביום א' 7/7
בישיבה הראשונה

שלי
אלה ביום א' הקרינו
2 רמה
8.7.

אל: מזכיר הממשלה

הנדון: חצעה להחלטה - הצעת חוק חלואות לדיור (תיקון מס' 3) התשנ"ח - 1998

אבקש להעלות על סדר יומה של הממשלה, בישיבתה הקרובה את הצעת ההחלטה
הרצופה בזה.

בברכה,
מאיר פדוש
סגן שר הבינוי והשיכון



חצתק: המנחל הכללי.
היועצת המשפטית.

הצעת להחלטה

"מחליטים:

לאשר את הצעת חוק הלוואות לדיור (תיקון מס' 3), התשנ"ח - 1998, בנוסח חרצוף בזה, להניחה מיד על שולחן הכנסת וכן לבקש מהכנסת פטור מחובת הנחה. ההצעה תועבר לועדת חשרים לענייני חקיקה ואכיפת החוק לאישור חנוסת, החלטת הועדה תחיה על דעת הממשלה".

דברי הסבר

לאור החאטה בשוק הדיור והקטנת מספר מממשי משכנתאות מסובסדות, בין היתר, עקב ציפיות ליישום המלצות הועדה הציבורית למדיניות סיוע בדיור ("ועדת גדיש") מוצע לשנות בדחיפות את חוק ההלוואות לדיור התשנ"ב - 1992, על מנת ליישם את המלצות ועדת גדיש ולחדש את פעילות שוק תחלוואות לדיור. משרד חבינוי והשיכון ערוך לחפעיל את החוק תחל ביום י"א באב חתשנ"ח (3 באוגוסט 1998). מוצע איפוא, לקצר את חליכי החקיקה לאור העובדה שהכנסת יוצאת לפגרה בסוף חודש זה.

מוגש על ידי סגן שר חבינוי והשיכון

טיוטת חוק הלוואות לדיור (תיקון מס' 3), התשנ"ח - 1998

א. שם החוק המוצע

חוק הלוואות לדיור (תיקון מס' 3), התשנ"ח - 1998

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

רקע כללי

מדיניות הממשלה לענין הסיוע בדיור למחוסרי דיור. מעוגנת בכללים שקובע משרד הבינוי והשיכון בתיאום עם משרד האוצר. בכללים אלו נקבעים חקריטריונים לזכאות לסיוע הנותנים ביטוי לשורה של שיקולים, ביניהם: מצבו האישי של מחוסר הדיור, חיותו נכה או עולה (מארץ רוחה או מצוקה), שירות בצבא, מגורים בשוב פיתוח ועוד.

בנוסף, חוקק חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב - 1992 (להלן - חוק הלוואות לדיור), החל על חלק מהאוכלוסייה הזכאית לסיוע לפי הכללים האמורים (ולמעשה חל על כל מי שזכאי לפי הכללים, להוציא אלו חמנויים בתוספת לחוק). חוק זה קובע את מסגרת הסיוע ותנאיו לאוכלוסייה עליה הוא חל, לרבות: טווח גובה סכום הלוואה לדיור, תקופת החזר ההלוואה ותנאי הריבית וההצמדה.

על פי הכללים כיום, לכל קבוצת אוכלוסייה זכאית, קריטריונים לקביעת מדרג הסיוע.

מדיניות הממשלה

כללי הסיוע למחוסרי דיור מושתתים, בעיקרם, על מסקנות ועדה ציבורית מלפני למעלה מעשרים שנה (דו"ח הוועדה המיעצת לקביעת עקרונות ודרכי סיוע לשיכון בראשות מר מאיר אביזוהר מספטמבר 1977). כללים אלו, כמו גם תחומים נוספים הנוגעים למדיניות הסיוע הממשלתי לדיור, חם פרי תפיסה הנחוגה מזה שנים.

עקב חלוף השנים והשתנות התנאים המשקיים והחברתיים במדינה, ראתה הממשלה צורך לבחון מחדש את מדיניותה לענין סיוע בתחום הדיור, בהיבטיו השונים. על פי החלטת הממשלה, מיום 27.8.95, חוקמה ועדה ציבורית לבחינת מדיניות הסיוע בדיור בראשות מר יעקב גדיש (להלן - ועדת גדיש).

על סדר יומה של ועדת גדיש עומדים נושאים נוספים הקשורים לתחום הדיור ומעורבות המדינה בו, וחם: משכנתאות לבעלי דירה, השתתפות בשכר דירה והשיכון הציבורי. בנושאים אלו טרם גיבשה הוועדה את המלצותיה.

מתוך ראיית הערך הכלכלי והחברתי שבבעלות על דירה, הן לפרטים עצמם והן לחברה, ומתוך מגמה לקדם ולחקדים ככל האפשר רכישת דירה על ידי קבוצות החלשות מבחינה כלכלית מקרב אוכלוסיית הזכאים, חמליצה הוועדה על רפורמה בכללים לקביעת זכאות לדיור למחוסרי דיור ושינויים בגובה הסיוע לזכאים.

המלצות הוועדה כוללות אימוץ שיטת דירוג אחידה לקביעת קריטריונים לזכאות, ביטול הסבסוד חמגולם בתצמדה החלקית של מרכיב הקרן בהלוואה לדיור וכן הגדלת סכומי ההלוואה לחלק מהזכאים.

המשמעות המעשית של המלצות הוועדה היא הגדלת המשכנתאות לקבוצת הזכאים חנוקקים בראיה יותר פרוגרסיבית, תוך חקצאת מקורות מתקציב המדינה לשם כך, וכן תוך העברת מקורות כספיים מקבוצות הזכאים החזקות יחסית מבחינה כלכלית.

יחדגש כי כללי הזכאות חמוצעים לפי המלצות חועדה, אינם מביאים לצמצום חיקף האוכלוסייה הזכאית או לשינוי בהרכבה.

בינואר 1998 הגישה חועדה המלצותיה לוועדת השרים למשכנתאות בראשות ראש הממשלה. ועדת השרים קיימה מספר ישיבות ולאחר דיונים אימצה, ביום 17.2.98, את עקרונות המלצות ועדת גדיש וחורתה על יסומן.

לשם יסומן של ההמלצות נדרש מהלך משולב של שינוי הכללים לזכאות ועקב כך שינוי חוק חלוואות לדיור לרבות התוספת לו ושינוי התקנות מכוח חוק זה לענין קביעת סכומי החלוואה לדיור.

ג. עיקרי החוק המוצע ומטרותיו

1. סעיף 5 לחוק חלוואות לדיור יתוקן וייקבע בו כי קרן החלוואה לדיור תהיה צמודה בשיעור מלוא עליית המדד לעומת המדד הידוע במועד העמדת החלוואה, וזאת במקום הצמדה בשיעור של 80% מעליית המדד כפי שקבוע חיס בחוק.

ביטול הסבסוד שבהצמדה החלקית על כלל החלוואות יאפשר העברת משאבים להגדלת הסיוע לקבוצות החלשות בתוך אוכלוסית הזכאים, על ידי הגדלת סכומי החלוואה לדיור שיועמדו לרשות חלק מהזכאים.

כמו כן נמצא כי התרומה האפקטיבית של סבסוד זה על מקבל החלוואה היא נמוכה, בעוד שניחול מנגנון ההצמדה החלקית הוא סיבוב ביורקטי שמייקר את עלות הניחול ובתנאים של אינפלציה נמוכה מן הראוי לוותר עליו.

2. בתוספת לחוק כלולים היום סוגי הזכאים אשר חוראות חוק לא חלות עליהם.

תוכן התוספת יוחלף ובמקומו ייקבע כי מי שלא יכלל בגדר "זכאי" לפי החוק יחיה כל מי שסך נקודות הזיכוי העומדות לזכותו לפי הכללים החדשים שייקבעו, אינו עולה על 1499. תיקון זה נדרש לאור השינוי בכללים.

3. תחילתו של החוק המוצע תהיה ביום 3.8.98 במועד זה יכנסו לתוקף גם כללי הזכאות החדשים שנקבעו בהתאם להמלצות ועדת גדיש והתיקון לתקנות לפי סעיף 2(א) לחוק, לענין גובה סכומי החלוואה.

תחולתם של כללי הסיוע החדשים תהיה, בכלל, על חוזים לרכישת דירה או בנייתה, או חוזים לרכישת זכויות בדירה, שנחתמו לאחר תחילתו של חוק זה.

אין החוק המוצע משפיע על זכות לסיוע בדיור בקשר לחוזים כאמור שנחתמו לפני יום תחילתו אף אם טרם נחתמו חוזי החלוואה לדיור בגינם, מאחר והתחייבויות אלו נעשו בהסתמך על כללי הסיוע שחיו בתוקף במועד החתימה עליהן.

תיקבע תקופת מעבר שבה יתאפשר לזכאי לסיוע בדיור אשר חתם על חוזה לרכישת דירה או בנייתה או לרכישת זכויות בדירה, לאחר יום התחילה ובתוך תקופה שתיקבע על ידי שר הבינוי והשיכון בהסכמת שר האוצר (להלן: השר), לבקש חלוואה לפי הכללים ובתנאים שחיו בתוקף ערב יום התחילה ובלבד והזכאי לסיוע יממש את מלוא החלוואה שקיבל עד מועד מסויים. המועד ייקבע על ידי השר.

אף שבכללי הסיוע החדשים יש כדי לחייב עם חלק מחזכאים, מאחר ויהיו מקרים מסויימים לגביהם ייקטנו החטבות, מוצע לאפשר לאלו מבין הזכאים שבהסתמך על כללי הסיוע כפי שהיו בתוקף לפני יום תחילת החוק, חתכונו לקחת חלוואה לרכישת דירה או בנייתה, לקבל החלוואה לפי כללי הסיוע חקודמים.

השר כאמור יקבע את משך התקופה בה ניתן לתתם על חוזה חלוואה לפי הכללים הישנים ואת התנאים לכך אשר בעיקרם יהיו קציבת התקופה למימוש מלוא סכום החלוואה.

ד. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

יתוקן סעיף 5 לחוק חקיים ותוחלף התוספת לו.

ה. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה

ישום כללי הזכאות חחדשים יצריך תוספת תקציבית המוערכת בכ- 600 מאות מליוני שקלים לשנת 1998 ובכ- 900 מאות מליוני שקלים לשנת 1999 ואילך.

ההקצאה לשנה הנוכחית תיעשה מתוך רזרבה תקציבית שיועדח למטרה זו.

הצעת החוק הינה על דעת משרד האוצר ובהסכמתו.

ו. השפעת החוק המוצע על התקן המנהלי

אין.

ז. תגובות משרדי הממשלה

(1) עד חיום לא התקבלו כל הסתיגויות.

(2) הממונה על התקציבים במשרד האוצר סמך ידו על נוסח החוק מבחינה תקציבית.

(3) בכפוף לאמור במכתבה של הגב' אלינור הורוביץ, המחלקה ליעוץ וחקיקה (משפט אזורחי) מיום 7/7/98 הרצ"ב, אין למשרד חמשפטים התנגדות להצעת החוק.

ח. מצ"ב נוסח החוק המוצע

חוק הלוואות לדיור (תיקון מס' 3), התשנ"ח - 1998

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | ב.חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב - 1992 ¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 5 במקום הסיפה החל במילים "בשיעור של" יבוא "בשיעור עליית המדד מן המדד הידוע במועד מתן ההלוואה". | תיקון
סעיף 5 |
| 2. | בתוספת ² לחוק העיקרי, במקום תאמור בה יבוא:
"מי שסך נקודות חזיקיו העומדות לזכותו לפי הכללים אינו עולה על 1499". | החלפת
התוספת |
| 3. | תחילתו של חוק זה ביום י"א באב התשנ"ח (3 באוגוסט 1998) (להלן - יום התחילה). | תחילה |
| 4. | על אף חוראות חוק זה -
(1) על מחוסר דיור אשר חתם על חוזה לרכישת דירה או לבניית דירה או על חוזה לרכישת זכות בדירה, לפני יום התחילה, יחולו חוראות החוק העיקרי כנוסחו ערב יום התחילה (להלן - חדין הקודם), וחוא יהיה זכאי לסיוע בדיור לפי הכללים ובתנאים כפי שתיו בתוסף ערב יום התחילה;
(2) מחוסר דיור אשר חתם על חוזה לרכישת דירה או לבניית דירה או על חוזה לרכישת זכות בדירה, בתקופת שלאחר יום התחילה ושאותה קבע השר בצו, וביקש לקבל הלוואה לדיור לפי חוראות חדין הקודם ולא לפי חוראות החוק העיקרי כנוסחו בחוק זה, זכאי לסיוע בדיור לפי הכללים ובתנאים שתיו בתוסף ערב יום התחילה ובלבד שיממש את מלוא סכום הלוואתו בתוך תקופת נוספת שקבע השר בצו. | תחולה
וחוראות
מעבר |

1. התשנ"ב עמ' 246; התשנ"ז עמ' 218.

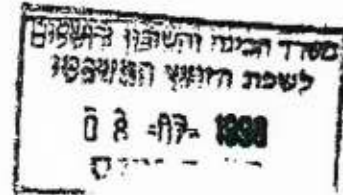
2. ק"ת התשנ"ג, עמ' 719.

מדינת ישראל

משרד המשפטים

י"ג תמוז, תשנ"ח

7 חל, 1998



אל: ציפי בירן, היועצת המשפטית, משרד הביטוי והשיכון

הנדון: טיוטת חוק הלוואות לדור (תיקון מס' 3). התשנ"ח - 1998

להלן הערותי לתזכיר שבנדון:

1. לענין סעיף 234 לטיטות:

מדובר בתקופת מעבר בו יהיה מחוסר דמיון אשר חתם על חוזה לרכישת דירה לאחר תחילת התיקון ובאי לבחור בין החסדר הישן לבין החסדר החדש. אורך תקופת המעבר לא נקבע בסעיף לחוק אלא ניתן לקביעה ע"י השר בצו, ללא קביעת מועד חוצאת הצו. כמו כן, גם התקופה למימוש מלוא סכום החלואה נשארה לקביעה בצו ע"י השר.

לדעתי, יש לקבוע את התקופות מראש על מנת שהאזרח יוכל לשקול את צעדיו בהתחשב במועד סיומו. על כן אנו מציעים לקבוע את התקופות בתיקון עצמו, או לחלופין לקבוע כי הצו יוצא תוך שבועיים ממועד מניסתו של התיקון לתוקף. לחלופי חילופין, על משרדכם להתחייב כי הצו יוצא במקביל למניסתו של התיקון לתוקף.

2. קיימת בעייתיות בכך שהזכאות, חן עפ"י החוק חקיים והן עפ"י התיקון מבוססת על שיטת נקודות זיכוי הנקבעת בכללים ואינה ניתנת להבנה מקריאת החוק. הואיל ולא ניתן לטפל בבעיה זו ביסודיות במסגרת התיקון המוצע, לא נתגד לו בשל כך, אך בסעיף תגובת משרדי הממשלה יש למחוק את האמור בס"ק (3) ובמקומו לכתוב, בכפוף לאמור לעיל, כי אין למשרד המשפטים התנגדות לחצעה.

בברכה,

אלימור הורביץ
המחלקה ליעוץ משפטי
(משפט אזרחי)

~~שני~~
~~אחד~~

הסוד יום ב י' תמוז תשנ"ח 6.7.98

אברהם של האזר מי יצקב נאמן ה"א
שלום וברכה !

מורה פנימית אלה"ת אהבה תקציב
"דיוג" אהבה" אצור תכנן אלה"ת-98
הסק צו. מל"ה בהתאם אה"מל"ה
בשיתוף בלשון בשלום שגב
וכאשר את תקציב אה"מל"ה אותם
ית"ו יס"ב אה"מל"ה דיוג"ת התקציב-99.

ברכה וברכה
מאיר למה שכינת
מת"ל מל"ה

נ.ב. בן אלה "מת" יהיה האור הנה "
בנואה של מת" אחר כמן.

7.7.98

~~9/6~~

שם: הימני

שם: ל' א'

שם: הימני

שם: הימני

שם: הימני

שם: הימני



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 2.7.98 DATE:

הודעת פקסימילה

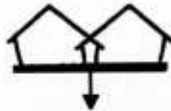
מס' עמודים כולל עמוד זה 2 Total Number Of Pages

אל מס' פקס: 02-5317496
לידיעת: איתי אייזס
מאת: וובינסון משה
הנדון: "תיבון" לצורן בנות זילת להאב

הערות: מל"ב בנות האלבר
לביקור 30 מ"ח

לא אתר קבלה למ"ב 03-5160815

העתק: Copy:



משרד הבינוי והשיכון
מדיניות ובקרה

בס"ד

תאריך: 6-7-98

אל: י. גאון / לר האזור

ת.ת.

הנדון:

מצב הבקשה שוטטות

לאיל מקציבים

בברכה,

העתק:

משה רובינשטיין

מנהל תחום הכר - מדיניות ובקרה



משרד הביטחון והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך: 2.7.98 DATE:

הודעת פקסימילה

מס' עמודים כולל עמוד זה 2 Total Number Of Pages

אל מס' פקס: 02-5317496 To Fax Number:

לידיעה: איתי אייזס Attention:

מאת: ואדין פסין מל"ר From:

הנדון: התביעה לזכות בנזק דילת למעלה Subject:

הערות: מל"ר בנית המל"ר Remarks:

למקצב 30 מ"מ

נא אור קולטת למ"ר 03-5160815

הצחק: Copy:

TOTAL P.03

שר האוצר

י"א בתמוז התשנ"ח
5 ביולי 1998
ת.98-39317

לכבוד

הרב מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה מזרח
ירושלים 91180

שלום רב,

הנדון: איכלוס דירות בשכירות בצפת

בהמשך לפניותיך בנדון, בחנתי שוב את האפשרות להיענות לפניותיך, אולם כידוע נושא הקריטריונים לאיכלוס הדירות שבנדון תלוי ועומד בפני בית המשפט הגבוה לצדק בעתירות בתיק בג"צ 1/98 ובתיק בג"צ 114/98.

ביום 9 באפריל 1998 ניתן על ידי בית המשפט העליון בשבתו כבית המשפט הגבוה לצדק צו על תנאי בענין, וכן נקבע בצו כי עד להכרעה סופית בנושא, לא יופעל הנוהל החדש.

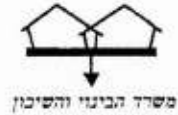
בהתאם לייעוץ משפטי שקיבלתי, לא ניתן לפעול בנושא שבנדון עד לקבלת החלטת בית המשפט הגבוה לצדק בעתירות התלויות ועומדות בפניו.

בכבוד רב,

יעקב נאמן

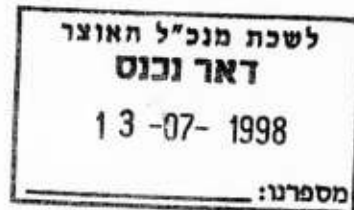
העתק:

פרופ' בן ציון זילברפרב- מנכ"ל משרד האוצר
עו"ד ימימה מזוז- היועצת המשפטית, משרד האוצר



המנהל הכללי

בסי"ד, ירושלים, ח' בתמוז, תשנ"ח
2 ביולי, 1998
סימוכין: 020719982016



לכבוד
מר שי טלמון
החשב הכללי
משרד האוצר

שלום רב,

הנדון: הקצאת קראוונים

סימוכין: מכתבי מיום 7.6.98

א. בתאריך 7.6.98 שלחתי אליך מכתב בנושא הקצאת הקרוונים ובו רשימה מפורטת של הקרוונים הפנויים. עדיין לא קיבלתי מענה על כך והדרישות בנושא רק גוברות מיום ליום.

ב. לעניין דירות הנ"ר, ברצוני לציין, שאנו ממתינים לתשובה על מנת לפתור את הבעיות הקשות הקיימות, שזקוקות מיידית לפתרון. לא ייתכן שנקבל תשובה "להמתין להסכם עמידר" כשהצרכים כה מרובים.

אודה להתיחסותך בהקדם.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
מר משה ליאון - מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר בן ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר
גב' שלומית כנען - מנכ"לית משרד הקליטה.

27.05.98

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
לשכת המנכ"ל



26 מאי 1998

מס' דיוקן: 8-4898

27.05.1998

98-03027-00

לכבוד
מר חביב קצב
מנהל אגף אכלוס ודיוור
משרד הקליטה

א.נ.

הנדון: קרוואנים/מגורונים לאכלוס פלשמורה

בעמידר ישנם קרוואנים פנויים לאכלוס הפלשמורה. מדובר במלאי הכולל מבנים ראויים ושאיים ראויים לשימוש להל"ן.
המצאי באתרי אחסנה וכן באתרי מגורים כולל בישי"ע וחבל עזה.

1. מצאי באתרי אחסנה:

- * 70 קרוואנים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו עד 20,000 ש"ח
- * 250 קרוואנים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו מעל 20,000 ש"ח
- * 200 מגורונים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו עד 20,000 ש"ח
- * 600 מגורונים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו מעל 20,000 ש"ח

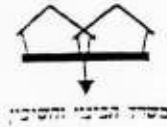
2. להל"ן מוצאי מבנים ריקים באתרי מגורים כולל בישי"ע, חבל עזה, קיבוצים, מושבים וכו':

- * 506 קרוואנים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו עד 20,000 ש"ח
- * 6 קרוואנים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו מעל 20,000 ש"ח
- * 1,500 מגורונים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו עד 20,000 ש"ח
- * 670 מגורונים שעלות שיפוצם לאכלוס הינו מעל 20,000 ש"ח

3. אבקשך להודיעני כמה קרוואנים/מגורונים פנויים דרושים לאכלוס עולי הפלשמורה, ובאיזו עלות שיפוצ.

בברכה,

תמר מיארה-הרטוב
מנכ"ל בפועל



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כ"א באדר, תשנ"ח
19 במרץ, 1998
סימוכין: 190319980009

לכבוד
מר שי טלמון
החשב הכללי
משרד האוצר

שלום רב,

הנדון: קרוונים לעולי הפלשמורה

בהמשך למכתבך מיום 4 בנובמבר 1997, בו ביקשת לאכלס את עולי הפלשמורה במלאי הקרוונים הקיימים ולעצור מסירת קרוונים לשימוש אחר בשכירות ומכירה. ברצוני להביא לידיעתך, שישנן פניות רבות ובקשות למסירת קרוונים ליעדים אחרים. מצ"ב כתבה המאשימה את משרדנו באטימות מוחלטת וחוסר רגישות.

אודה לבדיקתך המעמיקה ולשינוי ההחלטה בנושא כדי לאפשר ולעזור לכלל העולים וכמו כן להביא מתן לפתרונות דיור אחרים.

בכבוד רב,

הרב מאיר פרוש
מאיר שלמה גרנברג
המנהל הכללי

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
מר ישראל שוורץ - סמנכ"ל אגף אכלוס

✓
Prime Minister's Office
Division For Policy Implementation

משרד ראש הממשלה
אגף תאום מעקב ובקרה

בס"ד

ירושלים, כ"ח באדר התשנ"ח
26 במרץ 1998
1848-דש-1

10-03-1998

98-256651-
ר"ח

לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר

שלום רב,

הנדון: בניה תקציבית

בהמשך לסיכומים שנלוו לתקציב המדינה לשנת '98 בדבר הקצאת 60 יח"ד לגוש קטיף
סוכם עם ח"כ הנדל על דעת חזית ארץ ישראל ועל דעת משרד רה"מ להקצות 15 יח"ד
מתוך ה- 60 למ.א. ערבה תיכונה (בעלות של עד 5 מל"ש).
שאר היחידות יוקצו לגוש קטיף (בעלות של 15 מל"ש).

בברכה,

יאיר מעין
ראש האגף

העתק: מר בנימין נתניהו, ראש הממשלה
מר משה ליאון, מנכ"ל משרד ראש הממשלה
מר דוד מילגרום, ראש אגף התקציבים, משרד האוצר
מר איתי אייגס, אגף התקציבים, משרד האוצר
ח"כ צבי הנדל

2/2



30.6.98.



לשכת שר האוצר

✓

ולצק (נאמן)
בני זולקין
דודו מילרמ
איתי א"ע

הוד"א (א"ד) -

ר"נ
רונית שוורץ
מנהלת מטה



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ל' בסיון, תשנ"ח
24 ביוני, 1998
240619982026 סימוכין:
1-5533

29-06-1998

לכבוד
מר דן נוח
מזכיר הממשלה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: מענק פיתוח באזורי עדיפות

בהמשך להחלטת הממשלה מס' 2579 (ס"ק 5) מיום 8.9.97 ובעקבות התייעצות עם שר האוצר, אבקש לדווח כי סוכם להשהות את הפעלת שיטת מענק פיתוח באזור עדיפות לאומית א' עד 1/1/99.

במהלך חודש נובמבר 1998 יתקיים דיון בין נציגי משרדי הבינוי והשיכון והאוצר בו יופקו לקחים מהפעלת השיטה באזור עדיפות לאומית ב' לפני החלתו על אזור עדיפות לאומית א', תוך עריכת תיקונים בהתאם לצורך.

בכבוד רב

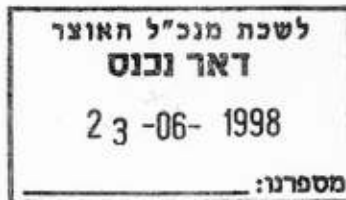
מאיר פרוש
סגן השר

העתק: פרופ' יעקב נאמן, שר האוצר

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

הממונה על התקציבים

כ"ט בסיון התשנ"ח
23 ביוני 1998
1998-2656



אל:
מר יעקב נאמן
שר האוצר

הנדון: בניית דירות להשכרה מתקציב המדינה

בהתייחס לתביעת סיעת "יהדות התורה" לבניית 580 יח"ד לצורך השכרה מתקציב המדינה, ברצוני להבהיר כי אם מדובר בדירות להשכרה לציבור החרדי הרי שהדבר עומד בניגוד גמור להחלטת הביניים של בג"צ, ואם מדובר בבניית דיוור להשכרה לכלל הציבור, הרי שאין לכך כל הצדקה עניינית, שכן המדינה אינה בונה דיוור להשכרה לכלל הציבור.

יתר על כן אנו נערכים בימים אלו למבצע של מכירת אלפי יח"ד שבבעלות הממשלה במסגרת הדיוור הציבורי, וקיים מסלול סבסוד שכר זדירה לזכאים שאף הוא מיתר לחלוטין בניית דירות חדשות להשכרה מתקציב המדינה.

לאור האמור לעיל, הנושא המימוני דינו שאלה משנית בלבד ובהקשר זה ברצוני לציין כי בכל מקרה אין לעשות שימוש בתקציב המשכנתאות לצורך מימון פעילויות אחרות של משרד הבינוי והשיכון, וזאת מהטעמים הבאים:

1. לא ניתן לקבוע כיום מה יהיה היקף מימושי המשכנתאות עם עידכון המשכנתאות הצפוי בחודש אוגוסט. אין ספק כי הביצוע כיום נמוך כתוצאה מהמתנת זכאים לעידכון זה.
2. גם אם יוותר עודף הרי קיימת סבירות גבוהה שהזכאים יממשו את זכאותם בתחילת שנת 1999 ואנחנו זקוקים לעודף זה כדי להימנע מהגדלת תקציב נוספת בשנת 1999.
3. עודף בתקציב משכנתאות, אם יהיה, יכול לעמוד כנגד חוסר בהכנסות ממיסים וכפי שקרה אשתקד אי ניצול העודף בסעיף זה ובסעיפי עודפים אחרים איפשר את העמידה בחוק הפחתת הגירעון.

תקציב המשכנתאות מאז ומתמיד אינו מהווה חלק מתקציב משרד השיכון שנתון לסידרי העדיפויות של המשרד. במידה שקיים מחסור בסעיף זה עלינו להשלימו ואיננו יכולים לתבוע מהמשרד לכסות זאת על חשבון הפחתה בסעיפים אחרים. באותה מידה גם כאשר קורה ההיפך ונוצר עודף בתקציב זה, אין זה לגיטימי כלל וכלל להגדיל פעולות בתחום השיכון על חשבון עודף זה, שכאמור אינו שייך למשרד הבינוי והשיכון.

בברכה,
דוד מילגרם

העתק:
מר בן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר
מר איתי אייגס - סגן הממונה על התקציבים

מזכר

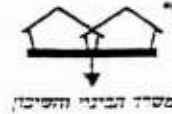
(לחותבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	לשם מנ"ל	התאריך:	21.6.98
מאת:	אבי קצין / קה"ל	תיק מס:	✓
הנדון:	סכום כספים ביו"ג		
סימוכין:	מכתב לשם י"ג 26.98 (מכתב)		

בהמשך לשם מנ"ל ~~כיום~~ כיום
 במועדון / 26.98 מכתב ובו הוטל
 על מנ"ל סכום כספים ביטוי - מוקד
 איתר והקב"ה נוצר וצוה
 בעקבותיו כיום עם יצא חוץ
 לעסקי - לקב"ה / מוקדן איתר (קנייני סבי)
 אקב"ה י"ג ביטוי ~~הוא~~ חשב חוץ
 כי לא כלומר בשלב עם
 ואור המאורע לקר א"ן ציכר התחשבות
 לשם מנ"ל ~~כיום~~ כיום



ק-86
נשא/מנוח
אשת/אב
זא"ר (תש"ט)
איוויקס (כחול/איוויקס)
מס' 18.6



סגן שר הבינוי והשיכון

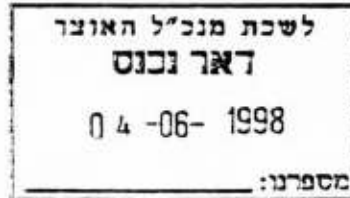
בסי"ד, ירושלים, ג' בסיון, תשנ"ח

28 במאי, 1998

280519980005

סימוכין:

ניירות סגן שר-כללי



לכבוד
פרופ' יעקב נאמן
שר האוצר
ירושלים

שלום רב,

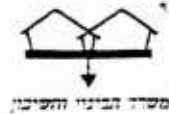
הנדון: סיבסוד פיתוח ביו"ש

סימוכין: מכתבו של מנכ"ל משרד האוצר למנכ"ל משרד ראש הממשלה
מיום 8.4.98

העתק ממכתבו של מנכ"ל משרד האוצר, פרופ' זילברפרב, למנכ"ל משרד הממשלה,
מר ליאון, בדון הועבר לידיעה. אבקש להתייחס כדלהלן:

מאז תחילת השנה מופעלות שתי שיטות לסבסוד פיתוח באזור עדיפות: (1) הנחה
בפיתוח לקבלן בפרוייקטים ביוזמת משב"ש באזור עדיפות לאומית א' ובאזור
עדיפות לאומית ב' ביו"ש; ו- (2) מענק פיתוח לרוכש באזורי עדיפות לאומית ב'
אחרים מחוץ לאזור יו"ש.

אזכיר כי החלפת השיטה של הנחה לקבלן עם מענק פיתוח לרוכש התעכבה חודשים
רבים עקב חילוקי דעות בין נציגי משרדינו על שלביות הביצוע. עמדת משרד האוצר,
אשר דרש החלפת מתן הנחות לקבלן במענק פיתוח לרוכש בכל הישובים בארץ בבת
אחת, התבססה בין היתר על הרצון להימנע מלחצים "מכל אותם ישובים הרואים
עצמם נפגעים ... במטרה לאפשר בחירה בטוב מבין השניים."



לעומת זאת, דרש משרדנו כי תופעל השיטה החדשה של מענק פיתוח למשתכן בהדרגה. זאת כדי להפיק לקחים מהשינוי ולבחון את התאמתו לאזורים בעלי ביקוש נמוכים, כגון אזורי עדיפות לאומית א'.

לאחר שהצטבר ניסיון של כחצי שנה מאז הפעלת השיטה החדשה, נראה לי כי מידת הזחירות שעליה עמדנו, הייתה מוצדקת. מספר מכרזים שפרסמנו באזור עדיפות לאומית ב' על בסיס השיטה החדשה של מענק לרוכש חזרו ללא הצעות. לעומת זאת, לא הגיעו אלינו שום דרישות או לחצים - לא ליהנות מ"שני העולמות", מענק פיתוח למשתכן והנחת פיתוח לקבלן, ואפילו לא ליהנות מהטוב מבין השניים.

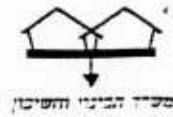
כידוע, מצב השיווקים באזור עדיפות לאומית ב' ביהודה ושומרון, אינו איתן במיוחד, וזה בלשון המעטה, כפי שמצטיירת התמונה ממכרזים רבים שחזרו ללא הצעות.

לאור האמור לעיל, איני שותף לאמור בסעי' 3 במכתב מנכ"ל משרד האוצר כי "מדובר בהחלטה תקדימית בעלת משמעות תקציבית נכבדה". להערכתנו, אומדן התקציב המשוער על ידי נציגי משרדך - כ-20 מיליוני ש"ח מוטה כלפי מעלה באופן משמעותי.

כמו-כן, כאשר הוכנס התיקון לנוסח החלטת ממשלה מס' 2679 מיום 8.9.97 בדבר אי-הכללת יו"ש בהסדר החדש של מענק פיתוח, לא נערך כל שינוי תקציבי בהתאם לכך. בנוסף, כאשר שונו במסגרת החלטות ועדת שרים לכלכלה מעמדי ישובים מאזור עדיפות לאומית ב' לאזורים ללא עדיפות כגון עפולה, לא "זוכה" תקציב המשרד בהתאם.

אני חוזר ומדגיש כי לצורך הכללת הישובים ביוזמה פרטית באזור עדיפות לאומית ב' באזור יו"ש, איננו דורשים תוספת תקציב.

לסיכום, איני רואה לא בעיה תקציבית ולא בעיה תקדימית בהצעתנו להעניק לישובים ביוזמה פרטית ביו"ש שהוגדרו כאזור עדיפות לאומית ב' מענק פיתוח



לרוכש. לעומת זאת, מתן המענק יכול לקדם שיווק ובניה באזורים אלה בהתאם למדיניות הממשלה בזמן שהשוק נזקק לתמריץ ותגבורת.

לאור האמור לעיל, אבקש את תמיכתך בהצעתנו כשנעלה אותה לאישור בועדת שרים לעניין אזור עדיפות לאומית.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר בנימין נתניהו - ראש הממשלה
הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל, משרד הביטחון וההגנה
מר משה ליאון - מנכ"ל, משרד ראש הממשלה
פרופ' בן ציון זילברפרב - מנכ"ל, משרד האוצר



משרד האוצר

המנהל הכללי

ירושלים, י"ב בניסן התשנ"ח
8 באפריל 1998
ת.98-29394

אל: מר משה ליאון
מנכ"ל משרד רו"מ

הנדון: לסבסוד פירות ביניים

בהמשך להבהרה שנדרשנו לתת, לעניין החלטת רו"מ המציב, הופתעתי לשמוע כי מר מעיין דיווח שהחלטת התקבלה בהסכמת האוצר.

למען חסר ספק ועל מנת למנוע הטעייה אפשרית של ראש הממשלה, ברצוני להבהיר כי לא ניתנה הסכמת משרד האוצר (בכל דיוני, ובכלל זאת השר) להחלטה זו, מעבר לכך אף הבהרנו בישיבה שהתקיימה אצלי ב-7/4/98 בהשתתפותו של מר מעיין ובישיבה שהתקיימה אצל רו"מ, את עמדתנו בסוגיה הנדונה כמפורט להלן:

(1) משרד האוצר אינו מתנגד לשינוי המצב הקיים בישובי ישי"ע ולהחלטת החלטת הממשלה מספר 2679 מיום 3.9.97, גם על ישובי ישי"ע באותה מתכונת בא הוחל השינוי באזור עדיפות לאומית ב'.

(2) משרד האוצר מתנגד להפעלתן של מספר שיטות לסבסוד הפיתוח כעת ובעונה אחת באותו אזור.

(3) שינוי מהכלל האמור, משמעותו הזמנת לתצו, מכל אותם ישובים הרואים עצמם נפגעים מהחלטת הממשלה, לשינוי הכללים במטרה לאפשר בחירה בסוב מביין השונים, לפיכך מדובר בהחלטה תקדימית בעלת משמעות תקציבית נכבדה.

(4) בהתאם לכללים הקיימים, הנגזרים מהחלטת ממשלה מספר 3205 מיום 29.5.94, באזורים בהם מתבצעת בנייה רוויה בישי"ע, גובה משרד הבינוי והשיכון 50% מעלות הפיתוח. בנייה מתבצעת על קרקע פרטית אינה זכאית לכל סבסוד.

הבניה בישובים הנדונים מתבצעת כדובה על קרקע פרטית שאינה זכאית לסבסוד הפיתוח כמסביר לעיל, לפיכך בהצעה גלומה עלות הקציבית המוערכת בכ-20 מליון ש"ח.

בברכה,
ד"ר פרופ' יעקב נאמן

הנתק:

פרופ' יעקב נאמן - שר האוצר
מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים, משרד האוצר
מר איתי אייבס - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר
מר אבי גבאי - סגן החשב הכללי, משרד האוצר

משד הבינוי והשיכון

משד האוצר

תאריך: 10.6.98

לכבוד

מספר רץ: _____

בנקים למשכנתאות

הנדון: מענק מותנה לחוצאות פיתוח בשוב מודיעין עילית (קרית ספר)

מכתבנו מיום 14.4.97 36/96

ומיום 14.5.97 37/96

ומיום 30.12.97 57/96

1. הרינו לאשר כי חסיוע על פי החוראות שבנדון יחול על חוזי רכשה שיחתמו עד

31.12.98

2. בסיס הזכאות לדיווח החל מקבלת חוראה זו הינו 532.

בכבוד רב,

ישראל שורץ
סמנכ"ל בכיר לאכלוס

אבי גבאי
סגן בכיר לחשב הכללי

5847534

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ד בסיקן החש"ח

8 ביולי 1998

1998-2107

סיכום דברים בנושא מימון סבסוד פיתוח ביישובים מודיעין עלית,
רבה, נופים וצופים

משתתפים:

מאיר פרש - סגן שר הבינוי והשיכון, כן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר, איתי אייגס, חיים פילקוף, אריאל לוי

בהתאם להחלטת רה"מ (מצ"ב) בדבר מענקים לסבסוד פיתוח ביישובים שבנדון סוכס כלהלן:

1. משרד האוצר טוען שההסדר שנערך בשנת 1997 למימון פעולות בייש"ע (מצ"ב) אינו כולל מתן מענקים במודיעין עלית בשנת 1998 וכי המענקים האמורים נקבעו בסיכום רוח"מ באופן חד פעמי (לשנת 1997).

משרד הבינוי והשיכון טוען שההסדר לשנת 1997 צריך להיות מיושם באופן מלא על שנת 1998.

2. לצורך מתן מענקי פיתוח בשנת 1998 ביישובים שבנדון, מסכים משרד הבינוי והשיכון למתן מענקים אלה על חשבון הפעולות שלהלן:

• רזרבה לתכנון	3,500 אלפי ש"ח
• תכנון	1,000 אלף ש"ח
• פיקוח	1,000 אלף ש"ח
• סה"כ	5,500 אלפי ש"ח

3. הסכומים האמורים יועברו בשלב זה לתקנות רזרבה בתקציב המשרד.

4. במועד מאוחר יותר, במסגרת שינויים תקציביים שידרשו בתקציב המשרד יועברו הסכומים האמורים לתקציב המענקים לסבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית.

5. הנחיות לבנקים יועברו לאחר החתימה על סיכום זה והמענקים יתנו במתכונת דומה לזו שסוכמה בשנת 1997 (קרי במגבלות כמותיות) ובמסגרת הסעיף התקציבי המיועד למימון מענקים לסבסוד הוצאות פיתוח לרכישת דירה באזורי עדיפות לאומית. המענקים יתנו בכל מקרה רק למי שרכשו דירות לאחר 1.4.98.

מאשר: אריאל לוי

איתי אייגס

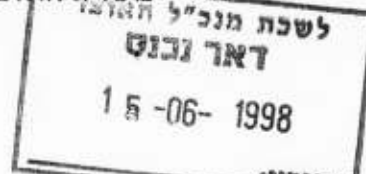
רח' קפלן 1 ירושלים 91131 תד 13185 טל': 02-5317111 פקס': 02-5317496

TOTAL P.01

TOTAL P.02

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים



י"ד בסיקן החשני"ח
8 ביוני 1998
1998-2107

סיכום דברים בנושא מימון מענקי סבסוד פיתוח ביישובים מודיעין עלית.

רבבה, נופים וצופים

משתתפים:

מאיר פרש - סגן שר הבינוי והשיכון, בן-ציון זילברפרב - מנכ"ל משרד האוצר, איתי אייגס, חיים פיאלקוף, אריאל לויק

בהתאם להחלטת רה"מ (מצ"ב) בדבר מענקים לסבסוד פיתוח ביישובים שכנדון סוכס כלהלן:

1. משרד האוצר טוען שההסדר שנערך בשנת 1997 למימון פעולות בייש"ע (מצ"ב) אינו כולל מתן מענקים במודיעין עלית בשנת 1998 וכי המענקים האמורים נקבעו בסיכום רוה"מ באופן חד פעמי (לשנת 1997).

משרד הבינוי והשיכון טוען שההסדר לשנת 1997 צריך להיות מיושם באופן מלא על שנת 1998.

2. לצורך מתן מענקי פיתוח בשנת 1998 ביישובים שכנדון, מסכים משרד הבינוי והשיכון למתן מענקים אלה על חשבון הפעולות שלהלן:

• רורבה לתכנון	3,500 אלפי ש"ח
• תכנון	1,000 אלף ש"ח
• פיקוח	1,000 אלף ש"ח
• סה"כ	5,500 אלפי ש"ח

3. הסכומים האמורים יועברו בשלב זה לתקנות רורבה בתקציב המשרד.

4. במועד מאוחר יותר, במסגרת שינויים תקציביים שידרשו בהקציב המשרד יועברו הסכומים האמורים לתקציב המענקים לסבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית.

5. הנחיות לבנקים יועברו לאחר החתימה על סיכום זה והמענקים יתנו במתכונת דומה לזו שסוכמה בשנת 1997 (קרי במגבלות כמותיות) ובמסגרת הסעיף התקציבי המיועד למימון מענקים לסבסוד הוצאות פיתוח לרכישת דירה באזורי עדיפות לאומית. המענקים ינתנו בכל מקרה רק למי שרכשו דירות לאחר 1.4.98.

מאשר: אריאל לויק

איתי אייגס

רח' קפלן 1 ירושלים 91131 תד 13185 סל': 02-5317111 פקס': 02-5317496

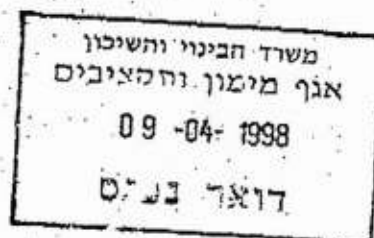
TOTAL P.01

TOTAL P.02

ס.כ. ארז
y/o

ראש הממשלה
Prime Minister

ירושלים, י"א בניסן תשנ"ח
7 באפריל 1998
1825 - דש - 1



מ ח ל י ט י ס

בחמשך להחלטת הממשלה מס' 1468 (על/2) מיום 23.1.97.

בחמשך להחלטת ממשלה מס' 2679 מיום 8.9.97 - לשוברים: "צופים",
"נופים", "רבב" ו"מדיעין עלית", ינתן מענק פיתוח לזכאים. חרוכשים.
דירות חדשות, בהתאם לסיווגם באזור עדיפות לאומית ב', בגובה 20 אש"ח.

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

ירושלים, ל' באדר א' התשנ"ז
9 במרץ 1997
1 - דש - 693

הנדון: דיון רה"מ - עדיפות לאומית בשיכון

סגן שר השיכון מציג את המימון הנדרש לביצוע עדיפות לאומית ביש"ע:

- | | | |
|----|--------------|---------|
| 1. | פיתוח עירוני | 35 מל"ש |
| 2. | פיתוח כפרי | 30 מל"ש |
| 3. | מענקים | 22 מל"ש |

סגן השר דורש את השתתפות משרד האוצר במימון.
בנוסף מבקש ס/השר (את השתתפות מענק הממשלה) בפיתוח קרית ספר כפי שהיה בעבר (10 מש"ח).
שר האוצר מציג מס' אפשרויות למקורות מימון במשרד השיכון. ומתנגד בכל תוקף למימון בתקציב מסעיף המשכנתאות.

סיכום רה"מ

1. לא נוגעים בסעיף המשכנתאות.
2. משרד האוצר יקצה 22 מל"ש הנדרשים לצורך מענקי מקום.
3. משרד השיכון יממן את התקציב לפיתוח העירוני והכפרי מתקציבו לא על חשבון קיצוצים אחרים ביש"ע.
4. יש להקצות ליש"ע תקציב כאפליה מתוקנת לאחר 4 שנות יבוש.
5. קרית ספר - יוקצו 10 מש"ח למענק פיתוח בקרית ספר* (מודיעין עלית) בתנאי אזור פיתוח ב' כהחזר הוצאות פיתוח ליזמים בהתאם להתקדמות בניה במקום. הסיוע ליזמים ינתן מתקציב משרד השיכון.
6. בישובי המנהל לבניה כפרית ביש"ע באזורי עדיפות ב', ינתנו הטבות בפיתוח גם בבניה צמודת קרקע למעט בנה ביתך.

יאיר מעין

רשימת תפוצה

מר דן מרידור, שר האוצר

הרב מאיר פורוש סגן שר הבינוי והשיכון

מר שמעון איינשטיין, עוזר סגן שר הבינוי והשיכון

מר אביגדור ליברמן, מנכ"ל משרד ר"ר"מ

הרב שלמה גרינברג, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מר דוד מילגרום, ראש אגף תקציבים, משרד האוצר

מר איתי אייגס, סגן ראש אגף תקציבים, משרד האוצר

מר זאב חבר, מזכ"ל אמנה