

10

# מדינת ישראל

## משרדי הממשלה

משרד

האוצר

מט.ד.מ.

ב"א - ו.א.י. - או.א.י.

N - 2000-10-2000-9

# נת-42726

מחלקה

אוצר

השר

תיק מס'

10

11



שם תיק: לשכת השר אברהם (בייגה) שוחט - בינוי ושיכון

מזהה פיזי: גל-10-42726

מזהה פריט: R0003mgx

כתובת: 2-109-2-9-9

תאריך הדפסה: 21/12/2021

12/10

# **"קנה ביתך"**

## **מבצע מכירת דירות בשיכון הציבורי**

### **הערכת מצב**

תשרי תשס"א

אוקטובר 2000

"תורה ודעה"

הוצאת מוסד הרבנות הראשית לישראל

תש"ס

מחיר 5000

מס' 000

## תוכן עניינים

- < הרשמה ומכירת דירות לפי חברה
- < החלטות ממשלה
- < סוגיות פתוחות בוועדת הכלכלה
- < רשת בטחון
- < אומדן הפתרונות הנדרשים לשנת 2000 ו - 2001
- < תמהיל פתרונות נדרשים
- < תיקונים ניהוליים מוצעים
  - הגדרת זכאי
  - דירות מאוחדות
  - צבירת הנחות

# TABLE CONTENTS

1. Introduction	1
2. Objectives of the Study	2
3. Scope and Limitations	3
4. Methodology	4
5. Data Collection	5
6. Analysis and Results	6
7. Discussion	7
8. Conclusion	8
9. References	9
10. Appendix	10

## הרשמה ומכירת דירות במסגרת מבצעי "הבית שלי" ו "קנה ביתך"

"קנה ביתך"		"הבית שלי"		שם החברה
רוכשים	נרשמים*	רוכשים	נרשמים*	
1,502	3,554	1,752	2,616	עמידר (18.10.00)
1,838	2,373	1,853	3,372	עמיגור (18.10.00)
12	124	17	294	חלמיש (13.9.00)
222	388	27	88	פרזות (13.9.00)
עיצומים	עיצומים	22	125	שקמונה (13.9.00)
-	52	8	43	חלד (13.9.00)
-	2	31	50	שו"פ (13.9.00)
<b>3,574</b>	<b>6,493</b>	<b>3,710</b>	<b>6,588</b>	<b>סה"כ</b>

\*חלק מהנרשמים ב"קנה ביתך" זכאים לרכוש את דירתם במסגרת "הבית שלי".  
מבצע "הבית שלי" החל ב-23/2/99 ומבצע "קנה ביתך" ב-9/4/00.





## החלטות ממשלה

החלטת ממשלה 746 (19.12.99) - הצעת תיקון לחוק בנושא צבירת ותק, מניעת כפל הטבות, קרן נטו וכדו'.

תיקון מס' 2 לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), הועבר בקריאה ראשונה לוועדת כלכלה (25.12.99)

החלטת ממשלה 1315 (12.3.00) - התחלת המכירה במבצע "קנה ביתך"

החלטת ממשלה 1496 (2.4.00) - קביעת מספר הפתרונות הנדרשים



## סוגיות פתוחות בוועדת הכלכלה

הגדרת "זכאי" <

הגדרת "דייר ממשיך" <

מעמד דירות רשות הפיתוח <

איחוד דירות <

עונשים בגין הפרת חוזה <

זכויות בנייה עתידיות <

תוספת 3,000 יח"ד לשיכון הציבורי מידי שנה <

# רשת ביטחון

## היקף הפתרונות הנדרשים

סה"כ - 2,200 פתרונות דיור בשנה

◀ מזה 1,249 באזורי עדיפות לאומית

◀ ו - 951 באזורים אחרים

## קביעת תמהיל פתרונות

◀ דירות נ"ר

◀ משכנתאות מוגדלות

◀ שכירות ארוכת טווח

## מימון הפתרונות

◀ מההכנסות נטו ממכירת הדירות (קרן לדיור ציבורי)

◀ מתקציב המדינה

## מועד קביעת מספר הפתרונות והתמהיל

◀ 1 בפברואר כל שנה

◀ 1 באוגוסט כל שנה



# אומדן הפתרונות הנדרשים

## לשנת 2000 ו-2001

ללא עדיפות	אזורי עדיפות	סך הכל	השנה
<b>עזיבת דירות בעמידר ועמיגור</b>			
2,085	2,777	4,862	1998
1,784	2,577	4,361	1999
990	1,456	2,446	1-7.2000
<b>ממוצע חודשי</b>			
174	231	405	1998
148	215	363	1999
141	208	349	1-7.2000
<b>מדד שנתי 100 = 1998</b>			
100.0	100.0	100.0	1998
85.6	92.8	89.7	1999
81.4	89.9	86.2	1-7.2000
<b>החסר הצפוי בכל החברות</b>			
177	126	303	שנת 2000
214	162	376	שנת 2001

סיוע לתוכנית הבריאות

1005-1005 0005

שם	מס' תעודת זהות	מס' זכרון	מס' חשבון
אברהם	123456789	1001	1001
בן-דוד	987654321	1002	1002
גולדברג	234567890	1003	1003
דובנוב	345678901	1004	1004
הורוויץ	456789012	1005	1005
זעב	567890123	1006	1006
זיסלר	678901234	1007	1007
כרמל	789012345	1008	1008
לוי	890123456	1009	1009
לנדמן	901234567	1010	1010
לנדמן	012345678	1011	1011
לנדמן	123456789	1012	1012
לנדמן	234567890	1013	1013
לנדמן	345678901	1014	1014
לנדמן	456789012	1015	1015
לנדמן	567890123	1016	1016
לנדמן	678901234	1017	1017
לנדמן	789012345	1018	1018
לנדמן	890123456	1019	1019
לנדמן	901234567	1020	1020
לנדמן	012345678	1021	1021
לנדמן	123456789	1022	1022
לנדמן	234567890	1023	1023
לנדמן	345678901	1024	1024
לנדמן	456789012	1025	1025
לנדמן	567890123	1026	1026
לנדמן	678901234	1027	1027
לנדמן	789012345	1028	1028
לנדמן	890123456	1029	1029
לנדמן	901234567	1030	1030
לנדמן	012345678	1031	1031
לנדמן	123456789	1032	1032
לנדמן	234567890	1033	1033
לנדמן	345678901	1034	1034
לנדמן	456789012	1035	1035
לנדמן	567890123	1036	1036
לנדמן	678901234	1037	1037
לנדמן	789012345	1038	1038
לנדמן	890123456	1039	1039
לנדמן	901234567	1040	1040
לנדמן	012345678	1041	1041
לנדמן	123456789	1042	1042
לנדמן	234567890	1043	1043
לנדמן	345678901	1044	1044
לנדמן	456789012	1045	1045
לנדמן	567890123	1046	1046
לנדמן	678901234	1047	1047
לנדמן	789012345	1048	1048
לנדמן	890123456	1049	1049
לנדמן	901234567	1050	1050
לנדמן	012345678	1051	1051
לנדמן	123456789	1052	1052
לנדמן	234567890	1053	1053
לנדמן	345678901	1054	1054
לנדמן	456789012	1055	1055
לנדמן	567890123	1056	1056
לנדמן	678901234	1057	1057
לנדמן	789012345	1058	1058
לנדמן	890123456	1059	1059
לנדמן	901234567	1060	1060
לנדמן	012345678	1061	1061
לנדמן	123456789	1062	1062
לנדמן	234567890	1063	1063
לנדמן	345678901	1064	1064
לנדמן	456789012	1065	1065
לנדמן	567890123	1066	1066
לנדמן	678901234	1067	1067
לנדמן	789012345	1068	1068
לנדמן	890123456	1069	1069
לנדמן	901234567	1070	1070
לנדמן	012345678	1071	1071
לנדמן	123456789	1072	1072
לנדמן	234567890	1073	1073
לנדמן	345678901	1074	1074
לנדמן	456789012	1075	1075
לנדמן	567890123	1076	1076
לנדמן	678901234	1077	1077
לנדמן	789012345	1078	1078
לנדמן	890123456	1079	1079
לנדמן	901234567	1080	1080
לנדמן	012345678	1081	1081
לנדמן	123456789	1082	1082
לנדמן	234567890	1083	1083
לנדמן	345678901	1084	1084
לנדמן	456789012	1085	1085
לנדמן	567890123	1086	1086
לנדמן	678901234	1087	1087
לנדמן	789012345	1088	1088
לנדמן	890123456	1089	1089
לנדמן	901234567	1090	1090
לנדמן	012345678	1091	1091
לנדמן	123456789	1092	1092
לנדמן	234567890	1093	1093
לנדמן	345678901	1094	1094
לנדמן	456789012	1095	1095
לנדמן	567890123	1096	1096
לנדמן	678901234	1097	1097
לנדמן	789012345	1098	1098
לנדמן	890123456	1099	1099
לנדמן	901234567	1100	1100

## תמהיל הפתרונות הנדרשים

שנת 2001	שנת 2000	סוג פתרון
239	191	דירות נ"ר
102	82	משכנתא מועדפת
35	30	שכירות ארוכת טווח
<b>376</b>	<b>303</b>	<b>סה"כ</b>

# סיפורי חזקוני ליהודים

סיפורי חזקוני ליהודים	378
סיפורי חזקוני ליהודים	303
סיפורי חזקוני ליהודים	378



# תיקונים ניהוליים מוצעים

## הגדרת זכאי



- מצב נוכחי - לפי הכללים, חסר דירה משנת 71'
- מצב מוצע - חסר דירה מאז גר בשיכון הציבורי

## דירות מאוחדות

- מצב נוכחי - פיצול דירות מאוחדות למשפחות עד 2 נפשות
- מצב מוצע - פיצול רק אם יתקבלו 2 דירות של 2 חדרים לכל אחד (רק 60 - 50 מ"ר)

## צבירת הנחות

- מצב נוכחי - ותק לכל שנה שלמה
- מצב מוצע - ותק לכל חודש/רבעון

נתוני מסמך

4/24- 7/2000

4/2000

סה"כ			מבצע שיטתית			מבצע רן כהן			
שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	
62%	277,140	891	58%	273,989	777	84%	298,615	114	רכוש בהשקעה עמידר
58%	333,388	856	56%	328,113	777	81%	385,273	79	רכוש מנהלי עמידר
69%	278,017	2,945	55%	267,710	1,425	83%	287,680	1,520	דירות הסוכנות
63%	323,985	646	55%	315,585	424	79%	340,027	222	רכוש מנהלי עמיגור
אין נתונים	אין נתונים	194	אין נתונים	אין נתונים	73	אין נתונים	אין נתונים	121	חברות אחרות
60%	304,701	1,747	57%	301,051	1,554	83%	334,086	193	סה"כ עמידר
68%	286,286	3,591	55%	278,688	1,849	82%	294,351	1,742	סה"כ עמיגור
65%	292,313	5,338	56%	288,900	3,403	82%	298,314	1,935	סה"כ עמידר ועמיגור
		5,532			3,476			2,056	סה"כ דירות שנמכרו
			55%	281,870		74%	298,605		הנחות עבודה

אמיזא - ניין אמיל - אינלוקס  
 עמיזיה - ניין אמיל סטלמס

נתוני מסמך

הכנסה ממכירת רכוש מנהלי	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
שיפוי הסוכנות היהודית	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
סבסוד ריבית	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
עמלות לחברות המאכלסות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
יתרה (ללא הכנסות ממכירת רכוש בהשקעה)	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
הכנסה ממכירת רכוש בהשקעה	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
רכישת דירות נ"ר	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות	על פי נתוני החברות
195,071,949	134,765,669	119,949,457	60,889,143	52,957,000	172,906,457	172,906,457
149,056,500	13,375,000	21,938,000	135,681,500	45,458,000	67,396,000	67,396,000
אין נתונים	אין נתונים	-	אין נתונים	4,261	4,261	4,261
3,755,000	2,357,500	-	1,397,500	390,000	390,000	390,000
42,260,449	119,033,169	98,011,457	-76,189,857	7,104,739	105,116,196	105,116,196
96,630,374	81,242,760	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	15,387,614	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	הכנסות אלו לא הועברו למדינה
		617,000		26,493,000		

# מדינת ישראל

## משרד האוצר - אגף התקציבים

ט' באב התש"ס  
10 באוגוסט 2000  
תק. 2000-5912

### דו"ח מכירת דירות בשיכון הציבורי

סה"כ			מבצע שיטתית			מבצע רן כהן			
שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	
62%	277,140	891	58%	273,989	777	84%	298,615	114	רכוש בהשקעה עמידר
58%	333,388	856	56%	328,113	777	81%	385,273	79	רכוש מנהלי עמידר
65%	276,678	2,222	54%	268,080	1,420	83%	291,901	802	דירות הסוכנות
61%	317,894	549	55%	315,585	424	80%	325,728	125	רכוש מנהלי עמיגור
		194	אין נתונים	אין נתונים	73	אין נתונים	אין נתונים	121	חברות אחרות
60%	304,701	1,747	57%	301,051	1,554	83%	334,086	193	סה"כ עמידר
64%	284,844	2,771	55%	279,003	1,844	83%	296,463	927	סה"כ עמיגור
62%	292,522	4,518	56%	289,086	3,398	83%	302,946	1,120	סה"כ עמידר ועמיגור
			55%	281,870		74%	298,605		הנחות עבודה

472

תחזית מכירות ל 8-12/2000			
שיעור הנחה לדייר	מחיר הדירה טרם הנחה	מס' דירות שנמכרו	
81%	298,615	550	רכוש בהשקעה עמידר
78%	385,273	550	רכוש מנהלי עמידר
80%	291,901	880	דירות הסוכנות
77%	325,728	220	רכוש מנהלי עמיגור
		200	חברות אחרות
80%	334,086	1,100	סה"כ עמידר
80%	296,463	1,100	סה"כ עמיגור
80%	302,946	2,200	סה"כ עמידר ועמיגור
74%	298,605		הנחות עבודה



# מדינת ישראל

## משרד האוצר - אגף התקציבים

אומדן ביצוע 8-12/00	סה"כ נתוני ביצוע תקציב	נתוני ביצוע תקציב 1-7/2000	על פי נתוני החברות 1-7/2000	נתוני ביצוע תקציב לשנת 99	על פי נתוני החברות לשנת 99	על פי נתוני החברות	
62,887,572	164,540,457	44,591,000	52,942,143	119,949,457	134,765,669	166,872,469	הכנסה ממכירת רכוש מנהלי
67,301,511	67,396,000	45,458,000	75,044,600	21,938,000	13,375,000	88,419,600	שיפוי הסוכנות היהודית
17,840,241	4,122,000	4,122,000.00	אין נתונים	-	אין נתונים	אין נתונים	סכסוך ריבית
1,925,000	273,000	273,000	1,155,000	-	2,357,500	3,512,500	עמלות לחברות המאכלסות יתרה (ללא הכנסות ממכירת רכוש בהשקעה)
-24,179,179	92,749,457	-5,262,000	-23,257,457	98,011,457	119,033,169	94,940,369	הכנסה ממכירת רכוש בהשקעה
31,205,268	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	15,387,614	הכנסות אלו לא הועברו למדינה	81,242,760	96,630,374	רכישת דירות נ"ר
		17,501,000		617,000			

### הערות וביאורים

- מקור הנתונים: עמידר - אגף אכלוס, חברת עמידר. עמיגור - אגף אכלוס חברת עמיגור. חברות אחרות - משרד הבינוי והשיכון.
- הערה - על פי ההסכמים הקואליציוניים, מתוך התמורות המתקבלות ממכירת הדירות, יועדו במסגרת תקציב 99, 160 מיליון ש"ח לרכישת 500 דירות נ"ר. מתוך התחייבויות בסך 158 מיליון ש"ח שנחתמו בגין הסכם זה, מומנו עד כה 18 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבויות תמומן מהכנסות שהתקבלו עד כה ומהכנסות שיתקבלו בעתיד.
- נתוני ביצוע תקציבי עמלות לחברות וסכסוך ריבית למשכנתאות ממקורות בנק, הינם חלקיים בלבד זאת מאחר ורק במהלך השבועות האחרונים נקבעו הכללים להעברת דיווחים למשרד הבינוי והשיכון מהחברות המאכלסות והבנקים למשכנתאות.
- הצגת הנתונים ע"י החברות המאכלסות הינה על בסיס מצטבר. כיוון שכך ייתכנו אי דיוקים בחלוקה בין מכירות שהתבצעו בשנת 1999 למכירות שהתבצעו בשנת 2000.
- עד כה טרם הועברו הכנסות ממכירת רכוש בהשקעה למדינה. כיוון שכך, לא נמנו הכנסות אלו בתזרים המזומנים של מבצעי המכר. נושא זה נדון בין נציגי הממשלה ונציגי חברת "עמידר". יצוין כי הדיון צפוי להמשך מס' חודשים.

להלן ניתוח הנתונים:

א. כללי

עד ליום 01.08.2000 נמכרו במסגרת מבצעי המכר בשיכון הציבורי 4713 יח"ד, מהן: 2,772 יח"ד ע"י חברת "עמיגור", ו- 1,747 יח"ד ע"י חברת עמידר.

שיעור המכירות הגבוה ביותר נרשם בדירות המנוהלות ע"י חברת "עמיגור", 2,772 יח"ד מתוך 23,892 יח"ד המהוות פוטנציאל מכירה (11.7%). לשם השוואה, בדירות המנוהלות ע"י חברת "עמידר" עומד שיעור המכירות על כ- 3% בלבד.

השונות בשיעורי המימוש הינה בראש ובראשונה פועל יוצא של ההבדלים בגישת הנהלות החברות כלפי המבצע. בעוד שהנהלת חברת "עמידר" ועובדיה, רואים במבצעי המכר איום על עצם קיומה של החברה, הנהלת חברת "עמיגור", הפועלת על פי הנחיות הסוכנות, מעודדת את מכירת הדירות תוך שימוש במגוון אמצעים ובכלל זה פעולות הסברה בקרב הדיירים, ביקורי בית של אנשי מכירות וכיו"ב.

האסטרטגיה בה נוקטת הנהלת הסוכנות, הינה פועל יוצא של קונסטלציה המשלבת בין המצב הפיננסי הרעוע בו שרויה הסוכנות מחד (הסוכנות חייבת מאות מיליוני דולרים לבנקים בחו"ל), וקיומו של ההסכם בין הסוכנות לבין הממשלה מנגד.

הסכם זה קובע כי הממשלה תשפה את הסוכנות בגין הנחות הניתנות לדיירים הרוכשים דירות שבבעלות הסוכנות במסגרת מבצעי המכר. כמו כן, ההסכם קובע כי במקרה בו במהלך מבצעי המכר (הן מבצע "שטרית" והן מבצע "רן כהן") ימכרו למעלה מ- 5,000 דירות שבבעלות הסוכנות, הממשלה תרכוש מידי הסוכנות את יתרת הדירות שלא ימכרו במחיר של \$39,000 ליח"ד.

הנהלת הסוכנות מייעדת את התמורות שיתקבלו בהתאם להסכם זה וכן תמורות שיתקבלו ממכירת הדירות, למימון החזר חובות הסוכנות לבנקים בחו"ל.

כ- 80% מהדירות שנמכרו ע"י חברת "עמיגור" הינן דירות שבבעלות הסוכנות היהודית. כ- 51% מהדירות שנמכרו ע"י חברת "עמידר" מוגדרות כ"רכוש בהשקעה". (רכוש בבעלות המדינה אשר הועבר לידי חברת עמידר תמורת הון מניות או אג"ח. סוגיית הבעלות על רכוש זה נמצאת במחלוקת בין המדינה ובין עמידר. בהתאם להסכמים ההיסטוריים בין עמידר לבין הממשלה, תמורה המתקבלת ממכירת רכוש בהשקעה נשארת בידי עמידר).

בנוסף החלו בתהליכי רכישה (תשלום מקדמה וכיו"ב) כ- 4,870 דיירים (בעמידר ועמיגור), מהם: 3,498 דיירי חברת עמידר ו- 1,372 דיירי חברת עמיגור.

## ב. מאזן הכנסות והוצאות

מכירת הדירות במסגרת מבצע "שטרית", הניבה עודפי הכנסות (הכנסות ממכירת רכוש מנהלי בניכוי הוצאות בגין עמלות לחברות והוצאות בגין שיפוי הסוכנות) בסך 151 מיליון ש"ח. לעומת זאת מכירת הדירות במסגרת כללי מבצע "רן כהן" הייתה כרוכה עד כה בהוצאה ישירה (נטו) בסך 56 מיליון ש"ח.

הגירעון הכרוך בהפעלת מבצע "רן כהן", נובע משילוב של מס' גורמים:

1. מאחר וההנחות הניתנות בהתאם לכללי מבצע "רן כהן", גבוהות בשיעור ניכר מההנחות הניתנות בהתאם לכללי מבצע "שטרית", ביטול מבצע שטרית ויישום מבצע רן כהן, הביאו לגידול חד בהוצאות (ראה סעיף ה') מחד ולקיטון חד בהכנסות מאידך.

2. מקור ההכנסות היחידי הינן הכנסות המתקבלות ממכירת רכוש מנהלי. מנגד עיקר עלויות, הינן העלויות הכרוכות בשיפוי הסוכנות היהודית.

כפי שצוין בסעיף א' לעיל, קצב המכירות של דירות המנוהלות ע"י חברת "עמיגור" ובכלל זה דירות שבבעלות הסוכנות גבוה בשיעור ניכר מקצב המכירות של דירות המנוהלות ע"י חברת "עמידר".

מאחר ועיקר הרכוש המנהלי, מוחזק ע"י חברת "עמידר", נוצר חוסר איזון בולט בין מקורות ההכנסה לבין ההוצאות הכרוכות במכירה.

עם זאת, יש לציין, במהלך שנת 2000 השביתו עובדי חב' "עמידר" את פעילות מכירת דירות, דבר אשר הביא לדחייה ביישום מבצע "רן כהן" ע"י חברה זו בכ- 60 יום. מאחר והסוגיות בין עובדי החברה להנהלתה נפתרו לעת עתה, וכיוון שפוטנציאל מכירת דירות הסוכנות מתקרב במהירות למיצוי, סביר להניח כי בעתיד הפער בין קצב המכירות של דירות המנוהלות ע"י חברת "עמיגור" לבין קצב מכירת דירות המנוהלות ע"י חברת "עמידר" יקטן, דבר אשר יפחית הגירעון הנובע ממכירת דירות במסגרת מבצע "רן כהן".

על פי אומדן המתבסס על הנחת עבודה לפיה במהלך החודשים 12/2000-8 יימכרו ע"י "עמידר" ו"עמיגור" כ- 2,200 יח"ד, מחציתן ע"י חברת עמידר ומחציתן ע"י חברת עמיגור, מכירת הדירות במהלך שנת 2000 תהא כרוכה בהוצאה ישירה בסך 47 מיליון ש"ח.

יצוין כי אומדן זה מתבסס על נתונים ארעיים של מכירת דירות במהלך החודשים הראשונים להחלת מבצעי המכירה. בשלב זה לא ניתן לדעת האם מדובר בנתונים מייצגים. מכאן שכל שינוי בהתפלגות המכירות בין חב' "עמידר" לבין חב' "עמיגור" או בשיעורי ההנחה הממוצעים, יביא עימו לשינוי בהיקף הגירעון או עודף ההכנסות.

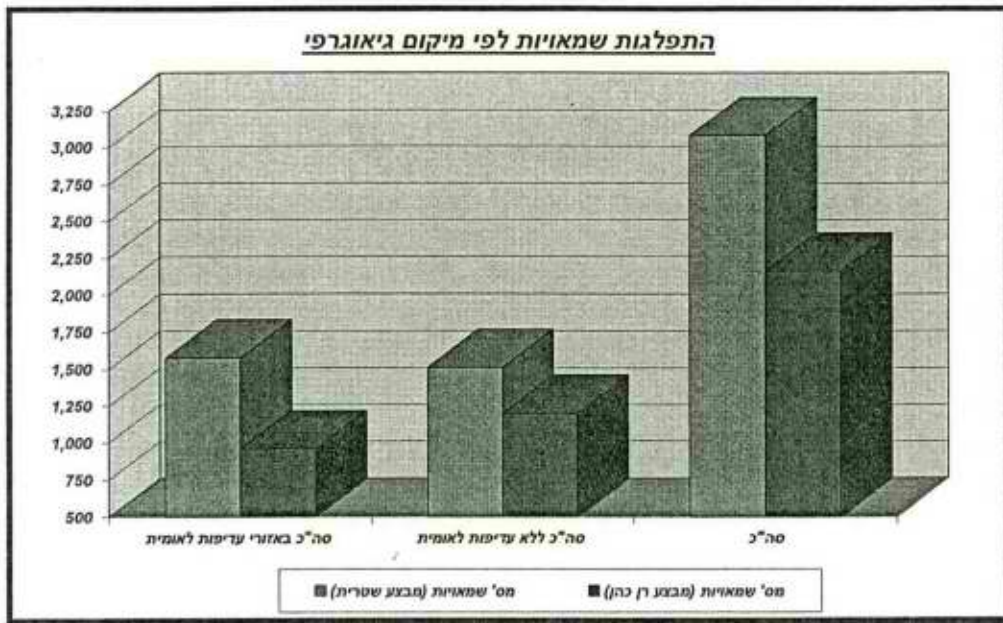
בשלב זה יועברו לתקציב משרד הבינוי והשיכון עודפי הכנסות בסך 98 מיליון ש"ח שהתקבלו בשנת 1999. לפיכך לא צפוי גירעון במאזן ההוצאות וההכנסות הכולל. עם זאת יש לציין כי עודפי ההכנסות נועדו לממן התחייבויות לרכישת דירות נ"ר.



## 1. דירות "עמידר"

מנתוני חברת עמידר עולה כי מחיר דירה ממוצעת (מחיר ברוטו לא כולל הנחה לדייר) שנרכשה במסגרת מבצע "שיטרית" עומד על 301 אש"ח בעוד שמחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "רן כהן" עומד על 334 אש"ח. שונות זו נובעת מההבדלים בכללי המבצעים: בעוד שכללי מבצע "שיטרית", מעודדים רכישת דירות בפריפריה, כללי מבצע "רן כהן" אינם מבחינים בין האזורים השונים.

במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, מחיר דירה ממוצעת שתימכר במסגרת מבצע "רן כהן" נאמד ב- 298 אש"ח, מחיר דירה ממוצעת שתימכר במסגרת מבצע "שיטרית" נאמד ב- 281 אש"ח.



## 2. דירות "עמיגור"

מנתוני חברת עמיגור עולה כי מחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "שיטרית" עומד על 278 אש"ח בעוד שמחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "רן כהן" עומד על 296 אש"ח. גם במקרה זה, השונות הינה פועל יוצא של ההבדלים בכללי המבצעים כמפורט לעיל.

במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, מחיר דירה ממוצעת שתימכר במסגרת מבצע "רן כהן" נאמד ב- 298 אש"ח, מחיר דירה ממוצעת שתימכר במסגרת מבצע "שיטרית" נאמד ב- 281 אש"ח.

## ד. שיעור ההנחות לרוכשי דירות

## 1. דירות "עמידר"

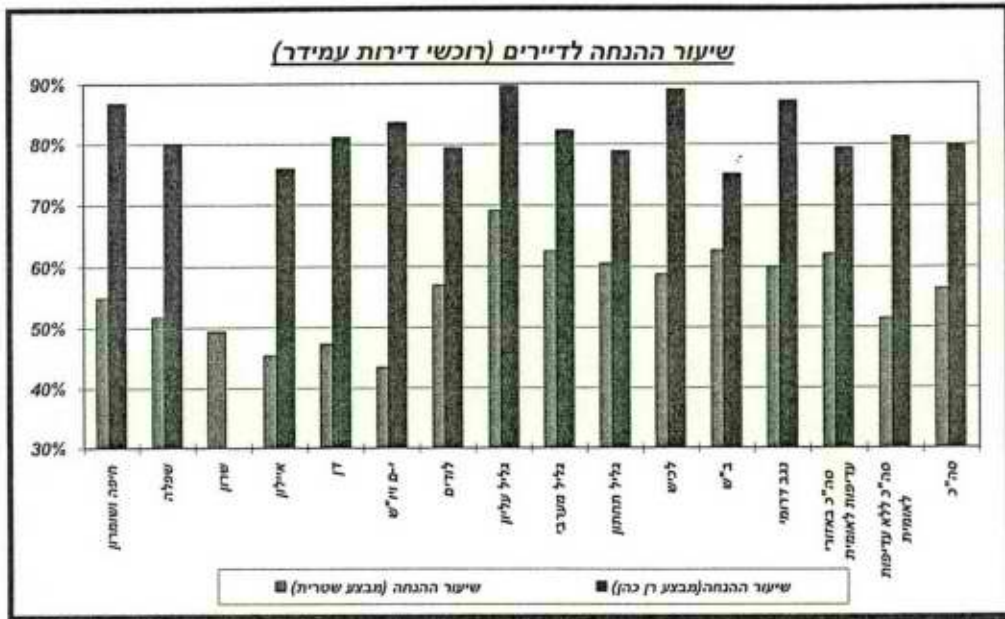
מנתוני חברת עמידר עולה כי שיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "שיטרית" עומד על 57% בעוד ששיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע "רן כהן" עומד על 83% שונות זו נובעת מההבדלים בכללי המבצעים.

במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, נאמדה ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "רן כהן" בכ- 74%, ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "שיטרית" נאמדה ב- 55%.



על פי כללי מבצע "שטרית", גובה המענק נקבע בהתאם לגודל משק הבית, ותק המגורים בשיכון הציבורי, מיקום הדירה (הכללים קובעים תוספת מענק לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית ושכונות שיקום) וללא כל קשר למחיר הדירה, דבר המעניק יתרון למשקי בית גדולים יחסית. לעומת זאת, בהתאם לכללי מבצע "רן כהן", גובה המענק נקבע כשיעור ממחיר הדירה בהתאם לותק המגורים בשיכון הציבורי בלבד. כיוון שכך ומאחר ושיעור ניכר ממשקי הבית בדיוור הציבורי מורכב מבודדים (28.7%), זוגות (26.2%) וזוג עם ילד (13.6%), הרי שיעורי ההנחה הניתנים בהתאם לכללי מבצע "רן כהן" לרוכשי הדירות בפועל, גבוהים מאלו הניתנים לרוכשי דירות בהתאם לכללי מבצע "שטרית".

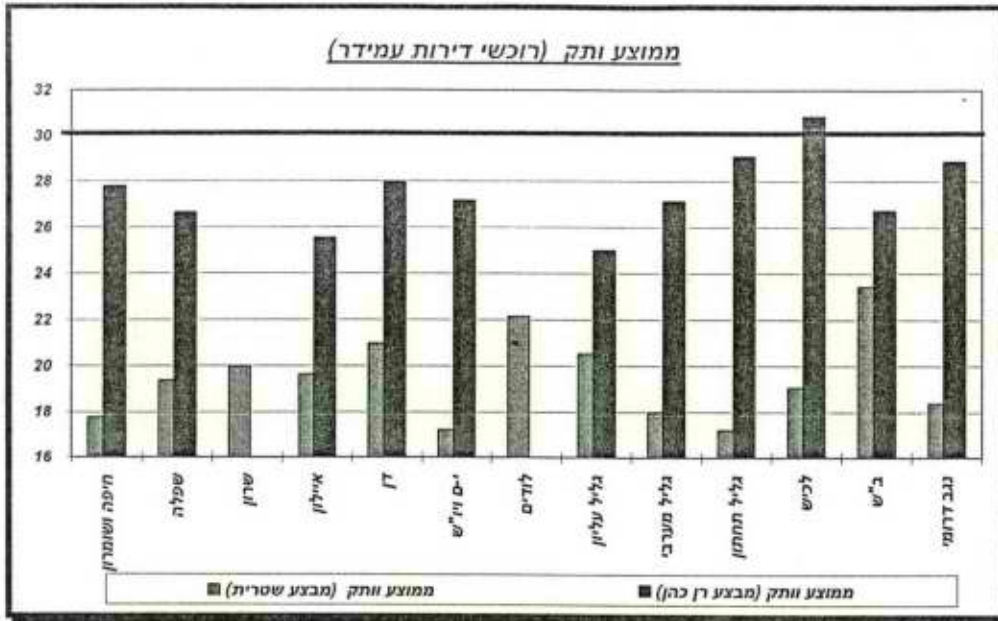
זאת ועוד, כללי מבצע "רן כהן" מאפשרים צבירת הנחות במהלך תחולת החוק, דבר המביא רבים מהדיירים, שטרם הגיעו לרמת הזכאות המקסימאלית, לדחות את רכישת הדירה עד למיזוי מלא של זכויותיהם. יחד עם זאת, כללי מבצע "רן כהן" מצמצמים את פוטנציאל הזכאים לדיירים בעלי ותק העולה על 12 שנים (לעומת חמש שנים על פי כללי מבצע "שטרית"), דבר אשר אף הוא מביא לכך ששיעורי ההנחה הניתנים בהתאם לכללי מבצע "רן כהן" לרוכשי הדירות בפועל, גבוהים מאלו הניתנים לרוכשי דירות בהתאם לכללי מבצע "שטרית".



התרשים המוצג לעיל, ממחיש את השפעת ההבדלים בכללי המבצעים על שיעורי ההנחות לדיירים. בעוד שמבצע שטרית מעניק הנחות גבוהות יותר לבעלי דירות באזורי עדיפות לאומית, כללי מבצע רן כהן, אינם מבחינים בין האזורים השונים, דבר הבא לידי ביטוי בשנות נמוכה של שיעורי ההנחות.

מאחר ואנו מצויים בשלביו הראשונים של מבצע "רן כהן", נוצר מצב בו חלק ניכר מהרוכשים בתנאי מבצע זה הינם דיירים אשר צברו את שיעור ההנחה המקסימלי, דהיינו דיירים המתגוררים בשיכון הציבורי 30 שנים יותר ולפיכך זכאים להנחה בגובה 90% ממחיר הדירה. לרוגמה הוותק הממוצע של רכשי דירות עמידר באזור לכיש עומד על למעלה מ-30.

כאמור לעיל, האפשרות לצבור הנחות נוספות, מהווה תמריץ לדחיית הרכישה עד לצבירת מלוא ההטבות. כיוון שכך, סביר הניח כי דיירים בעלי ותק נמוך יחסית, יממשו זכאותם בהמשך, דבר אשר יביא להפחתה בשיעור ההנחה הממוצע.



2. דירות "עמיגור" .2

מנתוני חברת עמיגור עולה כי שיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע שיטתית עומד על 55% בעוד ששיעור ההנחה ממחיר דירה ממוצעת שנרכשה במסגרת מבצע רן כהן עומד על 83%.

כאמור, במסגרת הנחות העבודה אשר שימשו בעת הכנת אומדני העלויות, נאמדה ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "רן כהן" בכ- 74%, ואילו ההנחה הממוצעת במסגרת מבצע "שטרית" נאמדה ב- 55%.

#### ה. מכירת דירות הסוכנות

עד כה נמכרו 2,223 מתוך 17,778 הדירות שבבעלות הסוכנות (12.5%), מתוכן 1,421 יח"ד במסגרת מבצע "שיטתית" והיתרה במסגרת מבצע "רן כהן".

ההכנסה הממוצעת בגין דירת סוכנות שנמכרה במסגרת מבצע "שטרית" עומדת על 122 אש"ח, זאת לעומת הכנסה ממוצעת בסך 48 אש"ח בגין דירת סוכנות שנמכרה במסגרת מבצע "רן כהן".

כאמור בסעיף א' לעיל, בהתאם להסכם שבין הממשלה לבין הסוכנות, על הממשלה לשפות את הסוכנות בגין מתן הנחות לדיירים, וזאת בגובה הפרש בין \$33,000 לבין התמורה הממוצעת המתקבלת ממכירת דירות הסוכנות מוכפל במספר הדירות הנמכרות.

בהתאם לנתוני ביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון, עד כה הועבר לסוכנות היהודית שיפוי בגין הנחות לדיירים בסך 67.4 מ"ש"ח (בגין דירות שנמכרו במסגרת שני המבצעים).

#### 1. מכירת רכוש בהשקעה

עד כה נמכרו ע"י חברת עמידר כ- 890 יח"ד המוגדרות כרכוש בהשקעה. התמורה הממוצעת בגין דירה עומדת על 105 אש"ח. סך ההכנסות בגין מכירת רכוש בהשקעה עומד על כ- 96 מ"ש"ח. ההסכמים ההיסטוריים בין חברת עמידר לבין הממשלה, מותירים הכנסות אלו בידי חברת עמידר.

#### 2. מכירת רכוש מנהלי

עד כה נמכרו כ- 1,280 המוגדרות כרכוש מנהלי, מזה 856 יח"ד ע"י חברת עמידר ו- 549 יח"ד ע"י חברת עמיגור. סך התמורות בגין מכירת רכוש מנהלי עומד על 186 מ"ח.

בהתאם לנתוני ביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון, עד כה הועברו למדינה הכנסות בסך 165 מ"ח.

נכתב על-ידי: שי יפתח



הצעת-חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התש"ס-1999

.746

ראש הממשלה פותח.

השר חיים רמון מציג את עיקרי ההצעה והצעת-החוק המצורפת לה (דפים 13-15).

השרים דוד לוי, רן כהן, ראש הממשלה והשרים יצחק לוי, אלי ישי, חיים רמון וחיים אורון מעירים.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה והשרים רן כהן, אברהם שוחט, דוד לוי, חיים רמון, יצחק לוי, יעל תמיר, יוסי ביילין, אמנון ליפקין-שחק, חיים אורון, אלי ישי, בנימין בן-אליעזר, יוסי שריד, יצחק מרדכי, שלמה בן-עמי, נתן שרנסקי, מתן וילנאי וה"ה אלי רובינשטיין ודוד מילגרום.

מ ח ל י ט י ס (21 קולות בעד): -

לאשר את הצעת-חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) (תיקון מס. 2), התש"ס-1999 המצורפת (להלן - החוק), באופן שהחוק יבנס לתוקף תוך 30 ימים מיום אישורו בכנסת, בהתאם לעקרונות הבאים, שינוסחו לחוק על-ידי ועדת השרים לענייני חקיקה:

(א) כלל ההכנסות המתקבלות ממכירת הדירות הציבוריות יועברו עם קבלתן, ומתוכן סך ההכנסות (נטו) המתקבלות ממכירת הדירות, ייועד למימון פתרונות דיור קבע או פתרונות דיור לטווח ארוך (לטווח של 10 שנים לפחות) (להלן - פתרונות הדיור) לזכאים לדיור ציבורי.

ההכנסה (נטו) ממכירת דירות תחשב כהכנסה ממכירת הדירות הציבוריות לדייריהן בניכוי הוצאות עבור: עמלות המכירה לחברות המאכלסות, דמי שמאות, סבסוד ריבית כמפורט בסעיף 1/ב' להלן, וכן תשלום פיצויים בגין ביצוע הוראות החוק.

(ב) דייר בדיור הציבורי יוכל לבחור באחת מן השתיים - מימוש זכאותו על-פי חוק הדיור הציבורי או לחילופין מימוש זכאותו על-פי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992.

על-אף האמור לעיל, זכאי על-פי חוק זה שייקח הלוואה ממקורות בנק למימון יתרת התשלום בגין הדירה שרכש לפי החוק, יהיה זכאי לריבית על ההלוואה האמורה בשיעור שנתי של 4.5%, וזאת למשך עשר השנים\*) הראשונות של החזר ההלוואה. ההפרש בין ריבית זו לבין ריבית הבנק בתקופה האמורה יסובסד על-ידי הממשלה במתכונת המעוגנת בהסכמים שבין הבנקים לבין הממשלה לעניין הלוואות ממקורות בנק.

(\* ראש הממשלה הודיע כי יבחן אפשרות להאריך משך תקופה זו ל-12 שנים.

ג) ככלל, המענק המותנה לכלל הזכאים יעמוד על 3% מהמחיר הבסיסי לכל שנת מגורים שלמה, וזאת בכפוף לכללים המפורטים בסעיף ד' להלן, ובלבד שסך המענק המותנה לא יעלה על 90% ממחיר הדירה (המחיר הבסיסי - 95% לנכים כמוגדר בחוק).

ד) הזכאות לרכישת דירה וכן גובה המענק המותנה יקבעו כדלקמן:

1. הזכאות לרכישת דירה לפי החוק, תהיה מותנית בשבע שנות מגורים רצופות ושלמות בדיור הציבורי לפני יום 1 בינואר 2000 (להלן - היום הקובע) ובשתיים-עשרה שנות מגורים רצופות ושלמות בדיור הציבורי טרם מועד רכישת הדירה.

גובה המענק המותנה יתושב בהתאם לותק מגוריו של הזכאי בדיור הציבורי כדלקמן:

א. דיירים אשר ביום הקובע עמד ותק מגוריהם בדיור הציבורי על שתיים-עשרה שנים רצופות ושלמות או יותר - עבור כל שנת מגורים שלמה שהתגורר הזכאי בדיור הציבורי עד ליום הקובע - 3% מהמחיר הבסיסי.

ב. דיירים אשר ביום הקובע, ותק מגוריהם עולה על שבע שנים שלמות אך נמוך משתיים-עשרה שנים שלמות:

(1) עבור כל שנת מגורים שלמה שהתגורר הזכאי בדיור הציבורי עד ליום הקובע - 3% מהמחיר הבסיסי.

(2) עבור כל שנת מגורים שלמה שהתגורר הזכאי בדיור הציבורי החל ביום הקובע ועד לצבירה כוללת של שתיים-עשרה שנות מגורים בדיור הציבורי (להלן - תקופת ההשלמה) - שיעור שנתי, הולך ופוחת מהמחיר הבסיסי, ובלבד שסך המענק המותנה בגין תקופת ההשלמה לא יעלה על 10% מהמחיר הבסיסי.

3. הצבירה הנוספת על-פי חוק זה לזכאים הגהים בדיוור הציבורי שתיים-עשרה שנים ומעלה תהיה בתקופת יישום החוק כדלקמן:

- שנה ראשונה - 1.5%
- שנה שניה - 1.5%
- שנה שלישית - 1%
- שנה רביעית - 1%
- שנה חמישית - 0%

ה. יבוטלו ההוראות בדבר פיצוי בגין יישום הוראות החוק לרבות אימוץ מנגנון קביעת הפיצויים בהתאם לחוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994.

ו. תבוטל ההוראה בחוק לעניין מגבלות על הסכומים שייקבעו בתקציב המדינה בשנת כספים פלונית.

ז. הסכומים הקבועים בחוק יעודכנו בהתאם לשיעור השינוי במדד תשומות הבניה מיום 1 בינואר 1999.

2. דייר אשר ביום הקובע ותק מגוריו בדיוור הציבורי עולה על שנתיים שלמות ורצופות, אך נמוך משבע שנים שלמות ורצופות, יהיה זכאי להנחה בשיעור של 7.5% ממחיר הדירה, וזאת בנוסף לזכאיות אחרות.

3. לפעול לכך שבמהלך חמש השנים הקרובות, היקף פתרונות הדיוור המוקצים לזכאים חדשים לדיוור ציבורי שמקורם בדירות מתפנות מתוך מלאי הדירות הקיימות, לא יפחת מזה שהיה ערב החלת החוק, וזאת בכפוף לעקרונות המפורטים להלן:

(א) לשם קביעת מספר פתרונות הדיוור הנדרשים (להלן - הפתרונות הנדרשים) ישמש האיכלוס בדירות מתפנות של זכאים לדיוור ציבורי על-פי כללי משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עליה, במהלך שנת 1998, למעט אכלוס בתנאי שד"ח (אכלוס במסגרת פרטומי שד"ח פתוח ואכלוס שלא במסגרת הפניות על-ידי מי שהוסמך לכך), פעולות לגליזציה, הקצאת דירות לעמותות, אכלוס בדיוור מוגן לקשיש ומקבצי דירות ובהפחתה של אכלוס בדירות חדשות ובדירות נ"ר ובגין הטבת תנאי דיוור וכל זאת תוך אבחנה בין אכלוס באזורי עדיפות לאומית לבין אכלוס באזור ללא עדיפות לאומית.



משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר יביאו לממשלה את המספר הכולל של הפתרונות הנדרשים תוך אבחנה בין האכלוסים באזורים השונים כאמור לעיל, וזאת תוך 14 ימים מיום החלטה זו. לא הגיעו המשרדים לסיכום - לא תועבר הצעת החוק לאישור הכנסת בקריאה שניה ושלישית. אם לא תהיה הסכמה - יובא הנושא להכרעת הממשלה.

ב. בשנה בה יפחת מספר הדירות המתפנות בפועל, ממספר הפתרונות הנדרשים, יקצה משרד הבינוי והשיכון פתרונות דיור נוספים (להלן - הפתרונות הנוספים) לזכאים לדיור ציבורי בהיקף שלא יפחת מההפרש בין מספר הפתרונות הנדרשים לבין מספר הדירות המתפנות בפועל.

ג. הקצאת פתרונות הדיור הנוספים תמומן על-ידי ההכנסה (נטו) ממכירת הדירות כאמור בסעיף 1(א) לעיל, ומתקציב המדינה אם יידרש.

ד. תמהיל הפתרונות הנוספים (אם יידרשו) יקבע על-ידי שר הבינוי והשיכון ושר האוצר בהתייעצות עם השרה לקליטת העליה ושר העבודה והרווחה והשר רן כהן. פתרונות דיור ציבורי המיועדים לעולים ייקבעו על-ידי שר הבינוי והשיכון, שר האוצר והשרה לקליטת העליה.

ה. קביעת מספר הפתרונות הנוספים שיוקצו וכן תמהיל הפתרונות, תעשה ב-1 בפברואר וב-1 באוגוסט כל שנה.

ו. לא ישתנו ההסדרים שבין המשרד לקליטת עליה לבין משרד הבינוי והשיכון לענין הקצאת הדירות, אלא בהסכמת שר הבינוי והשיכון והשר לקליטת עליה.

4. החלטה זו מבטלת את החלטת הממשלה מס. 4108 מיום 30 ביולי 1998, וכן את החלטת הממשלה מס. 4371 מיום 18 בספטמבר 1998. ואולם, דייר אשר הגיש בקשה למימוש זכאותו על-פי התנאים והכללים המפורטים בהחלטות הממשלה לעיל ושילם דמי רישום, עד ליום 1 בפברואר 2000, יהיה זכאי לממש זכאותו לפי החלטות הממשלה כאמור, וזאת לא יאוחר מיום 15 ביולי 2000.

5. להסמיך את ועדת השרים לעניני חקיקה לאשר, על-דעת הממשלה, את נוסח הצעת-החוק ולהגישה מיד לכנסת.

(הצעת-החוק הוגשה לכנסת על-פי החלטה מס. 763(חק/328) מיום 30.12.99).





מזכיר הממשלה

ירושלים, כ"ט באדר ב' התש"ס  
5 באפריל 2000

ש מ ר

אל ✓ שר האוצר  
שר הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 1496 של הממשלה מישיבתה ביום א', כ"ו באדר ב' התש"ס (02.04.2000):

"1496. היקף פתרונות הדיור הנדרשים בהתאם להחלטת הממשלה מס. 746 מיום 19.12.99

מ ח ל י ט י מ :

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 746 מיום י' בטבת התש"ס (19.12.99), לרשום את הודעת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר, כי היקף פתרונות הדיור הנדרשים כהגדרתו בסעיף 3 להחלטה - הינו 2,200 פתרונות דיור בשנה, מזה 1,249 פתרונות באזורי עדיפות לאומית ו-951 פתרונות באזור ללא עדיפות לאומית."

בברכה,

יצחק הרצוג

העתק: המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה

1315. מכירת דירות הדיור הציבורי

ראש הממשלה פותח.

שר התעשייה והמסחר ושר הבינוי והשיכון מציגים את הצעותיהם.

ראש הממשלה והשרים שמעון פרס, יצחק לוי, חיים אורון, יוסי שריד והיועץ המשפטי לממשלה מעירים.

בדיון משתתפים: השרים יצחק לוי, אברהם שוחט, יעל תמיר, חיים רמון, ראש הממשלה והיועץ המשפטי לממשלה.

השרים נתן שרנסקי ויוסי שריד מעירים.

מ ח ל י ט י ם :

א. להתחיל במכירת דירות הדיור הציבורי לפי הקריטריונים הקבועים בהצעת-חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) (תיקון מס. 2), התש"ס-1999 ולפי החלטת הממשלה מס. 746, בהקדם האפשרי ולכל המאוחר ביום ד' בניסן התש"ס (9.4.2000).

ב. הממשלה רושמת לפניה את הודעת שר הבינוי והשיכון, כי בישיבת הממשלה הראשונה לאחר 31.3.2000, תובא בפניה הצעה מוסכמת בענין מספר הדירות שתיבנה מידי שנה.

## חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998:

## הנדרות

## 1. בחוק זה -

- "בן זוג" - לרבות הידוע בציבור כבן זוג ;
- "בקשה" - בקשה לרכישת דירה ציבורית המופנית לחברה שכניהולה נמצאת אותה דירה ;
- "דייר ממש" - בן זוג של זכאי שנפטר או של זכאי שעבר להתגורר במוסד סיעודי, וכן ילדו, נכדו, הורה או מי שהזכאי היה אפוטרופסו, ובלבד שהוא התגורר עם הזכאי בדירה הציבורית תקופה של שלוש שנים לפחות סמוך למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד הסיעודי ;
- "דירה" - חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, למעט -
- (1) דירה המשמשת לדיור מוגן לקשישים או דירה במרכז קליטה ;
  - (2) דירה שהחברה לדיור ציבורי, כאישור משרד הבינוי והשיכון, החליטה, עד ליום תחילתו של חוק זה, לייעד אותה לדיור מוגן ;
  - (3) דירה המשמשת לדיור לעמותות, למי שאינם תושבי ישראל ולדיור זמני ;
- "דירה ציבורית" - דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי והמשמשת להשכרה ציבורית, או שהחברה לדיור ציבורי ייעדה אותה להשכרה ציבורית, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה לדורות בה משותפת למספר חברות לדיור ציבורי ;
- "הועדה" - ועדת הכלכלה של הכנסת ;
- "המדד" - מדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ;
- "השכרה ציבורית" - השכרה של דירה שמשרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה ייעד אותה לדיור ציבורי ;
- "זכאי" - מי שמתגורר כדין או על פי חוזה, תקופה של חמש שנים רצופות לפחות, בדירה ציבורית, ואין ולא היו בבעלותו, או בבעלות קרובו,

1. ט"ח 1689, התשנ"ט (29.10.1998), עמ' 2.  
 תיקון: ט"ח 1704, התשנ"ט (15.2.1999), עמ' 114.

במשך חמש שנים שקדמו למועד הגשת בקשתו לפי סעיף 2, דירה או מקרקעין אחרים, ששוויים עולה על 350,000 שקלים חדשים;  
 "חברה לדיור ציבורי" - המדינה או מי מטעמה, חברה ממשלתית, חברה עירונית או חברה בשליטה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל או של המגבית המאוחדת לישראל, או חברה בת של כל אחת מאלה, המנהלת דירות ציבוריות;  
 "חברה עירונית" - כהגדרתה בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;  
 "מוסד סיעודי" - כהגדרתו בסעיף 223 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (להלן - חוק הביטוח הלאומי);  
 "קרוב" - בן זוג, וכן ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי;  
 "רכישה, לענין סעיפים 2 ו-4 - בעלות או חכירה לדורות, בהתאם להוראות מינהל מקרקעי ישראל;  
 "השר" - שר הבינוי והשיכון.

זכות זכאי  
 לרכוש דירה  
 ציבורית

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

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

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

מחיר דירה  
 ציבורית

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



- (1) שהמענק המותנה המרבי לא יעלה על 85% מהמחיר הבסיסי;  
 (2) שאם המחיר הבסיסי גבוה מ-580,000 שקלים חדשים, לא יחושב המענק המותנה אלא לגבי הסכום האמור.  
 (ב) המענק המותנה יחושב לכל שנה שלמה שהזכאי התגורר בדירה הציבורית כמפורט להלן:  
 (1) לכל אחת מעשר השנים הראשונות - 4% מהמחיר הבסיסי;  
 (2) לכל אחת מהשנים האחת עשרה עד עשרים - 3% מהמחיר הבסיסי;  
 (3) לכל שנה נוספת - 2% מהמחיר הבסיסי.  
 (ג) לענין זכאי שהוא נכה, שנקבעה לו דרגת נכות רפואית לצמיתות של 100% והוא מרותק לכסא גלגלים, יחולו הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) בשינויים אלה:  
 (1) בסעיף קטן (א)(1), במקום "85%" יבוא "90%";  
 (2) בסעיף קטן (א)(2), במקום "580,000" יבוא "870,000";  
 (3) בסעיף קטן (ב)(1), במקום "4%" יבוא "5%";  
 (4) בסעיף קטן (ב)(2), במקום "3%" יבוא "4%";  
 (5) בסעיף קטן (ב)(3), במקום "2%" יבוא "3%".  
 (ד) המענק המותנה יהפוך למענק כעבור חמש שנים ממועד חתימת החוזה לרכישת הדירה, ובלבד שכתקופה האמורה היתה הדירה בשימוש של הזכאי, או של יורשו אם נפטר הזכאי; בסעיף קטן זה, "שימוש" - כל אחד מאלה:  
 (1) מגורים של הזכאי או של יורשו בדירה שנרכשה לפי הוראות חוק זה;  
 (2) מגורים של הזכאי או של יורשו בדירה אחרת שרכש הזכאי או יורשו, לפי הענין, בכספים שקיבל ממכירת הדירה שרכש לפי הוראות חוק זה;  
 (3) מעבר של הזכאי לשם מגורים במוסד סיעודי;  
 (4) שימושים אחרים שקבע השר.  
 (ה) לא התקיימו בזכאי או ביורשו התנאים המפורטים בסעיף קטן (ד), יחזיר הזכאי או יורשו את המענק המותנה בהתאם לכללים שקבע השר.  
 (ו) המדינה זכאית לרשום, בכל רישום המתנהל לפי דין, בספרי מינהל מקרקעי ישראל או אצל כל גוף אחר שבו מתנהל רישום של הזכויות בדירה, לפי הענין, משכנתא, משכון או הערת אזהרה, בשל המענק המותנה.

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

זכות דייר  
ממשיך לרכוש  
דירה  
ציבורית

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

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

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

(ב) התגוררו בדירה הציבורית מספר דיירים ממשיכים, יחולו הוראות

אלה לענין מתן עדיפות לרכישת הדירה:

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

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

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

(ג) הוראות סעיף זה יחולו על דייר ממשיך, אם לא היתה בבעלותו,

או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים, כחמש השנים שקדמו למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד סיעודי, וכל עוד אין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים.

סיוע לרכישת  
דירה  
ציבורית

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

הוראות לענין  
חישוב תקופת  
מגורים

6. לענין חישוב תקופת המגורים המנויות בהגדרות "זכאי" ו"דייר ממשיך" שבסעיף 1, יובאו בחשבון -
- (1) גם תקופת מגורים בדירה ציבורית, שקדמה למועד תחילת החוק;
  - (2) תקופת רצופת של מגורים בכל הדירות הציבוריות;
  - (3) תקופת מגורים בדירות ציבוריות, אף אם לא היו רצופות, אם ההפסקה ברציפות היתה בשל המתנה לקבלת דירה ציבורית, כל עוד היתה זכאות לסייע בדיור בהתאם לכללים שקבע משרד הבינוי והשיכון בהסכמת משרד האוצר, ובלבד שתקופת ההפסקה בשל המתנה כאמור לא תיחשב כתקופת מגורים;
  - (4) תקופת מגורים בסידור חלופי בהתאם להוראות סעיף 2(ב) ו-1(ג).

הוראות לענין  
בעלות

7. לענין ההגדרה "זכאי" שבסעיף 1 ולענין הודאות סעיף 4(ג), יראו כבעל דירה או כבעל מקרקעין כל אחד מאלה:
- (1) הבעל הרשום או הזכאי על פי הסכם בכתב להירשם כבעל;
  - (2) חוכר או חוכר משנה, כמשמעותם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן - חוק המקרקעין), או מי שזכאי על פי הסכם בכתב להירשם כחוכר או כחוכר משנה;
  - (3) מי שמחזיק כדין במשק חקלאי כבר-רשות של מוסד מיישב, כהגדרתו בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953, לתקופה של שלוש שנים לפחות או לתקופה בלתי קצובה;
  - (4) דייר מוגן, למעט דייר מוגן בדירה הציבורית הנרכשת;
  - (5) מי שהוא בעל זכויות באיגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963.

## סייג לתחולה

8. (א) (1) הוראות חוק זה לא יחולו על זכאי שמלאו לו 65 שנים ואין לו ילד, וכן אין לו בן זוג או שלבן זוגו מלאו 65 שנים.
- (2) זכאי כאמור בפסקה (1), וכן בן זוגו המתגורר עמו, יהיו רשאים להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית.
- (ב) (1) הוראות חוק זה לא יחולו על דירה ציבורית שחברה לדיור ציבורי מעוניינת להרוס כדי לאפשר בניה מחדש על אותם מקרקעין, ובלבד שהחברה הגישה תכנית או בקשה להיתר בניה

למוסד תכנון בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - חוק התכנון והבניה), תוך שנה מהמועד שבו הגיש לה הזכאי בקשה לרכוש את הדירה הציבורית, ושלתקופת הבניה, שלא תעלה על שלוש שנים מהמועד האמור, הבטיחה לזכאי סידור חלופי סביר באותו אזור.

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

#### זכויות בניה

9. (א) בסעיף זה -

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

"זכויות בניה" - זכויות הבניה הנובעות מעת לעת מן הזכויות בדירה או מחלקם של בעלי הזכויות בדירה ובמקרקעין שעליהם בנויה הדירה, לרבות זכויות כאמור כגג, בקומות מפולשות וכחצר, ולמעט זכויות להקמה מחדש של הדירה או לתיקונה, בהתאם להוראות סעיף 60 לחוק המקרקעין; "שימוש בזכויות בניה" - לרבות הגשת תכניות ובקשות להיתרי בניה למוסדות תכנון, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, לשם יצירת זכויות בניה ולשם מימושן, ולרבות העברת הזכות לשימוש בזכויות הבניה לאחר.

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

- (1) מי שהיה בעל זכויות הבעלות או התכירה לדורות בדירה ערב מכירתה, יהיה בעל הזכות לעשות שימוש בזכויות הבניה אף לאחר מכירתה, ולא יהיה צורך בהסכמת בעל הזכויות בדירה;
- (2) נעשתה בניה תוך שימוש בזכויות הבניה כאמור בפסקה (1), יהיה בעל הזכות לעשות שימוש בזכויות הבניה כאמור, גם הבעלים של הזכויות בבנין, ובעל הזכויות בדירה לא יהיה זכאי לפיצוי או לתשלומי איוון בשל מימוש זכויות הבניה;



- (3) על פי בקשה שיגיש בעל הזכות לעשות שימוש בזכויות הבניה, תירשם הערה על זכויותיו לפי סעיף קטן זה, בכל רישום או ספר כאמור בסעיף 3(1), ולא יהיה צורך בהסכמת בעל הזכויות בדירה;
- (4) בעל הזכויות בדירה לא יהיה חייב בתשלום מסים, אגרות או תשלומי חובה אחרים בשל בניה או רישום שנעשו לפי הוראות סעיף קטן זה.
- (ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ובכפוף להוראות כל דין, יהיה בעל הזכויות בדירה רשאי לעשות שימוש בזכויות בניה לצורך הגדלת הדירה הציבורית שרכש, ובלבד שההגדלה תהיה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה שרכש, ולא יותר מ-40 מ"ר.

**הקמת קרן לדיור  
ציבורי**

10. (א) מוקמת בזה קרן לדיור ציבורי שתגוהל במשרד הביטוי והשיכון (להלן - הקרן).
- (ב) כספים שהתקבלו ממכירת דירות בהתאם לחוק זה יופקדו בקרן.
- (ג) כספי הקרן ישמשו להגדלת המלאי של דירות ציבוריות בלבד.
- (ד) הקרן תנהל חשבון נפרד לכל חברה ציבורית.
- (ה) הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי כספים שהתקבלו ממכירת דירות ציבוריות שבניהולה של חברה בשליטת הסוכנות, או של המגבית המאוחדת לישראל, ובלבד שחברה כאמור בסעיף קטן זה, תשקול ייעוד הכספים שהתקבלו אצלה ממכירת דירות ציבוריות לפי חוק זה, למטרות האמורות בסעיף קטן (ג).

**דיווח השר**

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

**פיצויים**

12. (א) הבעלים או החוקרים של דירה ציבורית שאינם המדינה או חברה ממשלתית או חברה עירונית, הסבורים כי נפגעו כתוצאה מביצוע הוראות חוק זה, יקבלו מהמדינה פיצויים בשל הפגיעה.
- (ב) הוגשה תביעה לפיצויים בהתאם להוראות סעיף קטן (א), יחולו, לענין קביעת סכום הפיצויים, דרכי חישובם ותשלומם, הוראות סעיפים 6 עד 11 לתוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994, בשינויים המחוייכים, ולענין זה, בכל מקום שנאמר בו "החברה" יבוא "המדינה", ובכל מקום



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

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

20. חוק זה יעמוד בתוקפו חמש שנים.

21. תחילתו של חוק זה ביום ד' בטבת התשס"א (1 בינואר 2001).

הוראת שעה

תחילה  
(תיקון התשנ"ט)

בנימין נתניהו  
שר הבינוי והשיכון

בנימין נתניהו  
ראש הממשלה

דן תיכון  
יושב ראש הכנסת

עזר ויצמן  
נשיא המדינה

מתפרסמת בזה הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) (תיקון מס' 2), התש"ס-1999

1. בטיף 1 לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן - החוק העיקרי) -

(1) במקום התגדרה "זכאי יבוא:

"זכאי - כהגדרתו בחוק הלוואות לדיור ובלבד שהתגורר ברך או על פי חוקה תקופה של שתיים עשרה שנים שלמות ורצופות לפחות, סוף לפחות שבע שנים רצופות לפני היום הקובע, בדירה ציבורית;

(2) אחרי התגדרה "חברה עירונית" יבוא:

"חוק הלוואות לדיור" - חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992;

"היום הקובע" - יום כ"ג בסכת התש"ס (1 בינואר 2000).

2. בטיף 3 לחוק העיקרי -

(1) בטיף קטן (א), במסקה (1), במקום "85%" יבוא "90%";

(2) במקום בטיף קטן (ב) יבוא:

(ג) המענק המותנה יחושב לכל שנה שלמה שהזכאי התגורר בדירה הציבורית ולפי הזמנים האלה:

(1) עלתה תקופת מגוריו של הזכאי בדירה הציבורית ביום הקובע (בטיף זה - תקופת המגורים) על 12 שנים - 3% מהמחיר הבסיסי לכל שנה בתקופת המגורים, ולכל שנה שבה התגורר באמור מזוהם הקובע ועד לתקופה שלא תעלה על ארבע שנות מגורים רצופות (להלן - השנים הנוספות) - 1.5% לכל אחת משתי השנים הנוספות הראשונות, ר"ל לכל אחת משתי השנים הנוספות שלאחריהן, באופן שהשיעור הכולל של המענק בשל כל השנים הנוספות לא יעלה על 5% מהמחיר הבסיסי;

דברי הסבר

עיקר החיפוש המוצעים הם בעינים אלה: העלאת סף הזכאות לפי החוק מ-5 שנות מגורים בדירה הציבורית ל-12 שנות מגורים, שלמות ורצופות, שבע שנים סוף לפחות לפני 1 בינואר 2000 (היום הקובע); העמדת המענק המותנה על 3% מחיר בסיסי לכל שנה עד היום הקובע וקביעת מגבלה לגבי השיעור הכולל של המענק שניתן לעבור לאחר היום הקובע; מניעת כפל הטבות לפי חוק הדיור הציבורי ולפי חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992; הוספת חרישה לקבלת הסכמת שר האוצר להתקנת תקנת בבל הנוגע לביצועו של חוק הדיור הציבורי שישומן ברך במסוף מתקנים המריבה או בחפסד הבטות.

חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ט-1998 (להלן - חוק הדיור הציבורי) התקבל בכנסת ביום 19 באוקטובר 1998, ואולם בשל עלותו התקציבית הגבוהה זוקן החוק במסגרת חוק התסודיים במסוף המדינה לשנת הכספים 1999, כך שתחילתו נדחתה ליום 1 בינואר 2001.

ענה מוצע לתקן את החוק באופן שיהול מידית אך יאלו תוך ביצוע כמה שינויים בהוראות החוק שנועדו להקטין את עלותו התקציבית ולהביא ליישומו באופן יאור וזוק יותר.

1 ס"ח התשנ"ט, עמ' 2; התשנ"ט, עמ' 174.  
2 ס"ח התשנ"ב, עמ' 266; התשנ"ב, עמ' 300.

Handwritten signature and stamp at the bottom of the page.

(2) בחתה תקופת המגורים מ"2 שנים - 3% מהמחיר הבסיסי לכל שנה בתקופת המגורים, ולכל שנה שבה התגורר באזור מהיום הקובע ועד השלמת 12 שנות מגורים רצופות בטך הכל (להלן - שנות עבירה) - 3% מהמחיר הבסיסי לשנת העבירה הראשונה, 2.5% - לשנת העבירה השנייה, 2% לשנת העבירה השלישית, 1.5% - לשנת העבירה הרביעית ו-1% לשנת העבירה החמישית, באופן שהשיעור הכולל של המענק בשל כל שנות העבירה לא יעלה על 10% מהמחיר הבסיסי.

(3) בסעיף קטן (2) -

(1) בפסקת משנה (1) במקום "85%" יבוא "90%" ובמקום "90%" יבוא "95%";

(2) במקום פסקאות משנה (3) עד (5) יבוא:

(3) בסעיף קטן (ב1) במקום "3%" יבוא "4%";

(4) בסעיף קטן (ב2) במקום "12 שנים - 3%" יבוא "12 שנים - 4%";

3. בסעיף 4 לחוק העיקרי, במקום הסיפה המתחילה במילה "בלהלך" יבוא "אך אם זיה הריד הממשיק בן זוגו של הזכאי, תובא בחשבון כל תקופת מגוריו בדיירת הציבורית".

4. במקום סעיף 5 לחוק העיקרי יבוא:

5 (א) זכאי או רייד ממשיך זכאי לממש את זכאותו לפי חוק זה או לפי חוק הלוואות לדיור והכללים בתגוררם שם.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), מי שנטל הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך מימוש זכאותו לפי חוק זה, יהיה זכאי לריבית על ההלוואה באמור בשיעור של 4.5% לשנת, וזאת למשך שנים עשרה השנים הראשונות של החזר ההלוואה; המדינה תסבסד את התאגיד הבנקאי בהתאם להסכמים הנתוגים בענק זה בין המדינה לבין הבנקים.

5. אחרי סעיף 9 לחוק העיקרי יבוא:

העברת התמורה 9א. (א) על אף האמור בכל חסכם שבין המדינה לבין חברה לדיור למדינה ציבורי -

(1) הסכמים שיתקבלו ממכירת דירות לפי חוק זה, למעט דירות שבבעלותה של חברה בשליטת הסוכנות או של המגבית המאוחרת לישראל, יחברד למדינה עם קבלתם;

(2) מהסכומים שהתקבלו כאמור בפסקה (1) תעביר המדינה לחברות לדיור ציבורי את העמלות בשל מכירת דירות.

(ב) אשר, בהסכמת שר האוצר, יקבע את העמלות לחברות לדיור ציבורי כאמור בסעיף קטן (א), בשל מכירת דירות לפי חוק זה.

6. בסעיף 10 לחוק העיקרי -

(1) במקום סעיפים קטנים (ב) עד (ד) יבוא:

Handwritten notes in the left margin, including "תיקן סעיף 4" and "החלפת סעיף 5".

Handwritten notes in the right margin, including "5.5.7" and "FE".



(ג) כל הסכומים שיתקבלו ממכירת רדוד לפי חוק זה, ושיוותרו לאחר גיבוי ההוצאות שהוצאו עקב המכירה כאמור, יועמדו לסובת הקרן לענין זה. הוצאות - עמלות לחברות לדיוור ציבורי, דמי שמאות, עלות השתתפות המדינה בסכסוך התאגיד הבנקאי בשל הרביית על החלואות לרכישת רדוד לפי חוק זה, השלום פיצויים לבעלים של דירה ציבורית, אם תחול חובת השלום כנו, והוצאות נוספות כפי שיקבע השר, בהסכמת שר האוצר.

(ג) כספי הקרן ישמשו למימון פתרונות דיוור קבע או לטווח של עשר שנים לפחות, כפי שיקבע השר בהסכמת שר האוצר ובהתייעצות עם השר לקליטת עליה ושר העבודה והרווחה.

(2) בסעיף קטן (ה), במקום "שבניתולה של חברה" יבוא "שבבעלותה של חברה".

7. סעיפים 12 ו-14 לחוק העיקרי - בטלים.

ביטול סעיפים 12 ו-14

8. במקום סעיף 18 לחוק העיקרי יבוא:

החלפת סעיף 18

18. (א) השר ממנה על ביצוע חוק זה, והוא רשאי, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, להתקן תקנות בכל הנוגע לביצוע, ובין השאר בענינים אלה:

(1) קביעת דרכים לחובות דיות אדם דייר ממשך;

(2) הוראות בדבר הגשת בקשה לענין סעיפים 2 ו-4.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), תקנות בכל הנוגע לביצועו של חוק זה שישומן כדרך כסימון מתקציב המדינה או בהפסד הכנסות, ובין השאר - בענינים המפורטים להלן, יותקנו על ידי השר בהסכמת שר האוצר:

(1) קביעת חריגים לחובת זכאי לשלם את חובותיו לפי חוזה השכירות, כתנאי למימוש זכותו לרכוש את הרירה הציבורית;

(2) קביעת מחיר מרבי לדירה ציבורית, לצורך רכישתה, שלא יעלה על המחיר שנקבע לרכישת הדירה בהחאם להוראת סעיף 3, ויכול שהמחיר ייקבע לפי אזורים או לפי אמות מידה אחרות או נוספות;

(3) הגדלת הסכומים והאחוזים הנקובים בסעיף (א) ו-(ב) - לנבי סוגי גבים שיקבע.

9. בסעיף 19 לחוק העיקרי, במקום "ביום תחילת החוק" יבוא "ביום 1 בינואר 1999".

תיקון סעיף 19

10. סעיף 21 לחוק העיקרי - בטל.

ביטול סעיף 21

11. תחילתו של חוק זה 30 ימים מיום אישורו בכנסת.

תחילה



י"ד בשבט התשנ"ט  
31 בינואר 1999  
תק. 735-1999

עקרונות לפיצוי הסוכנות היהודית בגין מכירת דיור ציבורי

הואיל והממשלה החליטה על מכירת דירות בבעלות ציבורית לדייריהן בהתאם להחלטות שהתקבלו ביום 30.7.98 וביום 18.9.98 (להלן - המבצע);

והואיל והממשלה והסוכנות היהודית מעונינות להחיל מבצע זה על כל תנאיו, כמפורט בהחלטות הממשלה כנ"ל, גם על דיירי הדיור הציבורי בדירות שבהן לסוכנות היהודית ול - UIA (להלן - הסוכנות) זכויות חכירה לדורות והמנוהלות ע"י חברת עמיגור (להלן - הדירות או דירות הסוכנות);

והואיל והממשלה והסוכנות מעונינות להגיע להסדר לגבי כ- 18,000 דירות הסוכנות, כמפורט להלן;

והואיל ותקופת המבצע לפי החלטות הממשלה הינה ל- 3 שנים (להלן - תקופת המבצע) ותקופת ההסדר לפי הסכם זה לא תעלה על 15 שנה (להלן - תקופת ההסדר);

לפיכך, הוסכם כדלקמן:

1. (א) הסוכנות תפעיל את המבצע ותמכור את הדירות בהתאם להחלטות הממשלה האמורות וע"פ התנאים הקבועים בהן.  
(ב) כל שינוי שיחול בהחלטות הממשלה האמורות יחול באופן שווה על דיירי דירות הממשלה ודירות הסוכנות; הוראות הסדר זה ימשיכו לחול, לרבות ההוראות שלפיהן סך כל התמורה שתקבל הסוכנות מהממשלה והדיירים ביחד, בגין מכירת הדירות, תהיה לפי המפורט בסעיפים 3, 6, 7, 8-1.
2. מוסכם כי מחיר דירה נורמטיבי לצורך הסדר זה יהיה \$55,000, (להלן - המחיר הנורמטיבי), וזאת בהתאם לסקר שנערך לגבי הדירות.
3. הממשלה תפצה את הסוכנות על ההנחות שתיתן בגין סך כל הדירות שתימכרנה במהלך תקופת המבצע, אם סך כל ההנחות יעלה על שיעור של 40% מהמחיר הנורמטיבי כפול מספר הדירות שנמכרו; הפיצוי יחושב בגין ההפרש שבין 60% מהמחיר הנורמטיבי, ההיינו - \$33,000 (להלן - המחיר הבסיסי), כפול מספר הדירות שנמכרו, לבין סך כל ההכנסות ע"פ המחירים ששולמו בפועל ע"י הדיירים בהתאם לכללי המבצע.
4. הפיצוי מהממשלה לסוכנות ישולם מדי רבעון ע"פ דיווחים שתגיש הסוכנות, ובסוף תקופת המבצע תיערך התחשבות סופית לפי הקבוע בסעיף 3 לעיל.
5. במהלך תקופת המבצע תהיה הסוכנות רשאית למכור בשוק החופשי עד 150 דירות, מדי שנה. יתרת הדירות תועמד לשימוש הדיור הציבורי לפי כללי האיכלוס של הממשלה.

הסוכנות היהודית לארץ ישראל  
מחלקת הכספים

ד. כ

6

6. בתום תקופת המבצע תרכוש הממשלה מן הסוכנות, מדי שנה במשך 12 שנה, 1/12 של יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע, במחיר של \$39,500 לדירה (להלן - המחיר המתואם). הממשלה תהיה זכאית לקבל את הבעלות בדירות אלה במועד מוקדם יותר, ללא כל תמורה נוספת או שינוי תנאי התשלום המפורטים להלן. יתרת הדירות כאמור כפול המחיר המתואם תיקרא להלן - סכום יתרת הדירות.
7. כל התמורות שיתקבלו ממכירת הדירות בתקופה שלאחר תום המבצע יועברו לסוכנות באופן שוטף, על חשבון התשלומים לפי סעיף 6. בהתאם לכך, בכל מועד תשלום ייערך החשבון המצטבר של סך כל הסכומים שהיה על הממשלה להעביר עד אותו מועד לפי סעיף 6 בניכוי סך כל הסכומים שהועברו בגין מכירת דירות, והממשלה תעביר לסוכנות רק את ההפרש ביניהם, אם יהיה כזה.
- בכל מקרה, אם וכאשר מלוא סכום יתרת הדירות ייפרע מהעברת התמורות ממכירת הדירות כאמור, תופסק העברת התמורות ממכירת דירות כאמור לסוכנות, ואלה יועברו למדינה.
8. אם עד מועד סיום המבצע לגבי דירות הממשלה ולגבי דירות הסוכנות, לא תמכרו הסוכנות יותר מ- 5,000 דירות, תהיה הממשלה זכאית להחליט שאינה מעוניינת לרכוש את יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע, ולפצות את הסוכנות על הדירות שנמכרו במבצע מעבר לשיעור שנקבע בסעיף 3 לעיל, כדלקמן: השלמת המחיר לסוכנות תחושב בגין ההפרש שבין 80% מהמחיר הנורמטיבי, דהינו - לפי \$44,000 לדירה (במקום לפי המחיר הבסיסי) או בגין ההפרש שבין 60% ממחיר כל הדירות שנמכרו בפועל בהתאם להערכות השמאי, לפי הגבוה מביניהם.
9. אם המבצע ימשך לאחר תום שלוש שנים לתקופה נוספת של עד שנתיים, בחישוב הפיצוי לפי סעיף 3, במקום המחיר הבסיסי יבוא המחיר המתואם.
- בהתאם לכך, תשלומי הממשלה בגין יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע יתייחסו ליתרת הדירות כפי שתהיה במועד החדש לתום המבצע, והתשלום השנתי בגין תמורת יתרת הדירות כאמור יחושב בחלקים שווים לפי יתרת תקופת ההסדר.
10. נוכח הצעת החוק הממשלתית לדחיית מועד תחילת חוק הדיור הציבורי, לבקשת הסוכנות מובהר בזה כי הסדר זה יחול גם על פיצוי הסוכנות לפי חוק הדיור הציבורי, התשנ"ט - 1998.
11. מוסכם כי הממשלה והסוכנות לא יהיו רשאיות לקזז סכומים כלשהם מתוך הסכומים המועברים לפי הסדר זה, בגין עסקאות או התחשבנויות אחרות שביניהן.
12. הממשלה מודיעה כי בהתאם לחוק לא יחול מע"מ על מכירת הדירות לפי הסדר זה.
13. התחייבויות הממשלה לפי הסדר זה מותנות בקבלת אישור תקציבי להרשאה להתחייב ולהוצאות הכרוכות בו. בהתאם לכך, לא יוחל בהפעלת המבצע, הן לעניין הדירות שבבעלות הממשלה והחברות הממשלתיות והן לעניין דירות הסוכנות, אלא לאחר קבלת האישורים התקציביים כאמור.

השירות המרכזי לארץ-ישראל  
מחלקת הכספים

הממשלה  
הממונה על  
התחייבויות



לשכת שר האוצר

ל' בתשרי התשס"א  
29 באוקטובר 2000  
ש.ר. 6408-2000

סיכום דיון

שנערך ביום 29/10/00

בלשכת שר האוצר.

על סדר היום : ועדת שרים - הדיון הציבורי

- סקירת מצב המכירות והחקיקה (נבסר גייר הערכת מצב)
- סוגיות עיקריות פתוחות בוועדת הכלכלה + הזדקת זכאי, איחוד דורות, עונשים בגין הפדת הזה
- רשת הבטוחין

הן כחן הציג את בעיית הדירות צמודות הקרקע - מעל 100 מ"ר זכויות בניה תשלום של 100%.

סיכום דיון:

1. דירה מאוחדת ששטחה מתחת ל- 100 מ"ר לא תפוצל.
2. צבירת הנחות תקופתית (כל 4 חודשים אחוז הגנה).
3. בהגדרת זכאי, תהיה דרישה שלא היתה לו דירה או חלק מדירה, מאז תחילת מגוריו כוכא בדיון הציבורי ובלבד שלא היתה בבעלותו דירה לפחות 12 שנה לפני היום הקובע. זאת בכפוף ליתר הגדרת הו"מאות.
4. לבעלי הזכ לחברות המשכנות יבוצע רישום מוחזק, ישולמו דמי רישום ונתנו פרטים כולל מחיר. לא יוכלו לרכוש ללא תשלום מלוא החוב.
5. ההודק הבקרה על אופן וקצב המכירה של החברות המשכנות.

משתתפים :

- אבהם (בייגה שוחט) - שר האוצר
- בנימין (פואד) בן אליעזר - שר השיכון
- ח"כ רן כהן
- מר ש. בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- מר אהוד מראני - הממונה על אגף תקציבים במשרד האוצר
- מר גיא ורדין - עוזר בכיר לח"כ רן כהן
- שר ליאור ויינשטוב - דובר ח"כ רן כהן
- מר קצב חביב - משרד הקליטה
- ד"ר חיים פיאקוב - משרד הבינוי והשיכון
- מר ישראל שוורץ - משרד הבינוי והשיכון
- גבי שרה צימרמן - משרד הבינוי והשיכון
- מר א. לוי - משרד הבינוי והשיכון
- מר י. בקאל - משרד האוצר
- מר אבי גבאי - משרד האוצר
- מר שי יפתח - משרד האוצר
- מר ה. בלנדה - משרד האוצר
- מר אבי גפן - משרד האוצר
- מר יאיר כהן - משרד ראש הממשלה

רש"מ/ה : מר אורן גובסמן, ראש מטה שר האוצר

חיים פיאקוב

ל' בתשרי  
29/10/00

א.א.כ.ל

רשימת משתתפים:

1. אבהם (בייגה שוחט) - שר האוצר
2. בנימין (פואד) בן אליעזר - שר השיכון
3. ח"כ רן כהן
4. מר ש. בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
5. מר אהוד מראני - הממונה על אגף תקציבים במשרד האוצר
6. מר גיא ורדין - עוזר בכיר לח"כ רן כהן
7. מר ליאור ויינשטוב - דובר ח"כ רן כהן
8. מר קצב חביב - משרד הקליטה
9. ד"ר חיים פיאקוב - משרד הבינוי והשיכון
10. מר ישראל שוורץ - משרד הבינוי והשיכון
11. גבי שרה צימרמן - משרד הבינוי והשיכון
12. מר א. לוי - משרד הבינוי והשיכון
13. מר י. בקאל - משרד האוצר
14. מר אבי גבאי - משרד האוצר
15. מר שי יפתח - משרד האוצר
16. מר ה. בלנדה - משרד האוצר
17. מר אבי גפן - משרד האוצר
18. מר יאיר כהן - משרד ראש הממשלה

רש"מ/ה : מר אורן גובסמן, ראש מטה שר האוצר

ר' קפלן 1 ירושלים 91031 ת.ד. 13185 טל': 5317200 - 02 מקס': 5635769 - 02



בס"ד

**שר הבינוי והשיכון**

ירושלים,  
סימוכין:  
ז' בחשון, תשי"ס  
17 באוקטובר, 1999  
17101999180055

1999-2642

2/17



לכבוד  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר  
ירושלים

שלום רב,

**הנדון: מבצע סבסוד ריבית של משכנתאות לזכאים**

למרות הגידול במכירת דירות בשליש השני של השנה, בהשוואה לממוצע אשתקד, עדיין שוק הדיור ממשיך לדשדש. הביטויים הבולטים לכך הם התחלות בנייה בהיקף קטן לעומת הצרכים וקצב נמוך של משכנתאות מוכוונות. מאידך, כלל ידוע הוא כי ענף הבנייה יכול להוביל מהלך של האצת הצמיחה במשק כולו.

בהתאם לכך, ברצוני להציע מבצע סבסוד הלוואות לזכאים, העשוי לשמש כזרז דיורי וכלל-משקי כאחד.

במסגרת המבצע המוצע תסובסד הריבית על המשכנתאות המוכוונות לבעלי הניקוד הנמוך (עד 599 נקודות) מעל 6.0%. כמו כן, יוענק סבסוד בריבית (מעל 6.2%) למשכנתאות משלימות לכלל הזכאים עד לתקרה של 120 אלף ש"ח. תקופת המבצע המוצעת היא ששה חודשים ועלותו נערכת ב- 63 מיליון ש"ח לערך (בהנחה שהריבית הממוצעת תעמוד על 6.5%).

להלן הרקע להצעה והנימוקים להפעלתו:

**רקע**

מאז פברואר 1999, הריבית הממוצעת על משכנתאות בשוק החופשי עברה את מחסום 6% ועומדת על ממוצע של 6.4%. לשיעור הריבית הגבוה שתי השלכות:

- דחיית הרכישה.** להערכתנו ההאטה השנה בביצוע משכנתאות (כ- 8% פחות מאשתקד) היא תולדה של מספר גורמים ובהם גם ההאטה המשקית, ציפיות להמשך הירידה במחירי הדיור וגם ריבית גבוהה על משכנתאות. ראוי לציין כי לפי דברי ההסבר לתקציב לשנת 2000, ניתן להבין שאגף התקציבים סבור כי נושא הריבית מהווה ההסבר העיקרי להאטה.

Handwritten notes on the left side of the page, including '25.10', '17101999180055', and '1999-2642'.





## שר הבינוי והשיכון

2. הלוואות משלימות לטווח קצר או בריבית משתנה. נתוני בנק ישראל מצביעים על נטייה גדלה והולכת לשימוש במשכנתאות לטווח קצר או במשכנתאות בריבית משתנה. השימוש במשכנתאות בריבית משתנה הוא פועל יוצא של ציפייה לירידת הריבית. דא עקא, אנו עדים לכך שמאז שנת 1992 דווקא יש מגמה כללית של עלייה בריבית. יוצא מכך, שבמועד שינוי הריבית, עלולים הלווים לעמוד בפני החזרים שעלו, לעומת ציפיותם המקוריות שהריבית תרד ובעקבותיה גם החוזרים.

שורה של גורמים – שיעור גדול של זכאים שנדרשים להלוואות משלימות (כ- 61%), שיעור המימון של ההלוואות המשלימות בסל המימון של זכאים אלה (58%) ועליות הריבית – חושפים את הזכאים לסיכונים בעתיד וללחצים להתערבות (דווקא כשהריבית תהיה במגמת ירידה).

### ההצעה: מבצע סבסוד הריבית לזכאים

כדי לעודד עוד יותר את הביקושים, ולהקטין סיכונים בעתיד של זכאים, מוצע להעניק במסגרת מבצע לחצי שנה סיוע בדרך של סבסוד ההלוואות שניתנות לזכאים בתנאי שוק. המבצע יכלול שני מרכיבים כדלהלן:

1. סבסוד הלוואות מוכוונות לזכאים בניקוד הבסיסי (עד 599 נקודות).
2. סבסוד הלוואות משלימות לכלל הזכאים.

### 1. סבסוד הלוואות מוכוונות לזכאים

לפי התיקון האחרון לחוק הלוואות לדוור, "חסרי דירה" שצברו פחות מ- 600 נקודות, זכאים למשכנתא בריבית שוק. ברמת הניקוד הבאה – 600 עד 999 נקודות – ניתנת המשכנתאות בריבית שוק, עד לתקרה של 5.5%. בעת אישור התיקון לחוק לפני כ- 15 חודש לא הונח כי הריבית תעפיל ותגיע לשיעורים השוררים היום, כשלא ברור היכן תיעצר.

מתן זכאות ל"חסרי דירה", צריך להבטיח אשראי בתנאים סבירים. גם אם סוברים שאין מקום להבטיח תנאים שווים – למי שצברו פחות מ- 600 נקודות ולאלה שצברו 600 נקודות ויותר – הרי שיש מקום להגביל את ריבית השוק לתקרה של 6.0%.

### 2. סבסוד הלוואות משלימות לזכאים

ניתוח נתוני מימוש משכנתאות של זכאים אשר לקחו משכנתאות בחודשים יוני ואוגוסט (חודשי שיא), מעלה כי המשכנתא המוכוונת הממוצעת עמדה על כ- 130 אלף ש"ח. כ- 61% מהזכאים לקחו גם הלוואות משלימות. הסכום הממוצע של הלוואה המשלימה היה כ- 216 אלף ש"ח.

סבסוד הלוואות משלימות, שניתנות לפי אמות המידה של השוק החופשי מחייב משנה זהירות. נראה שאין מקום להגדיר ריבית "יעד" להלוואות





## שר הבינוי והשיכון

משלימות לזכאים, שתהיה בשיעור נמוך מהריבית על הלוואות משלימות מוכוונות שהיתה בזמנו - 6.2%.

מוצע להחיל את תנאי המבצע על משכנתאות משלימות בסכום מרבי של 120 אלף ש"ח.

### תנאים להכללה במבצע

מוצע להחיל את המבצע רק על מי שעונים על כל הכללים כדלהלן:

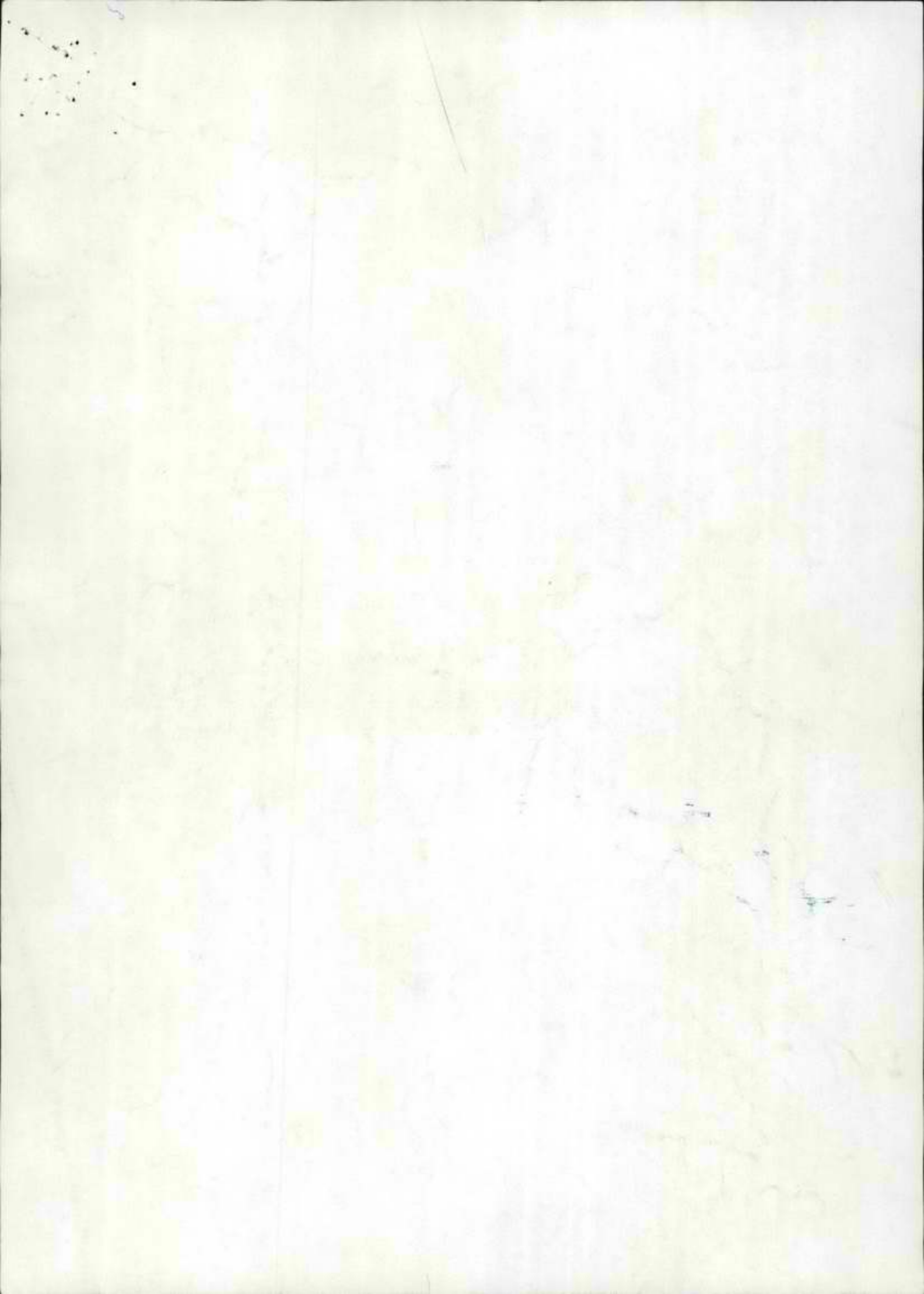
- זכאים שהם "חסרי דירה" או במצוקת דיור.
- מחיר הדירה שרכשו אינו עולה על 850 אלף ש"ח (200 אלף דולר).
- מדך החזר של המשכנתא הוא לטווח ארוך ובריבית קבוע: למשכנתא מוכוונת לתקופה של 25 שנה; להלוואה משלימה לתקופה של 20 שנה לפחות.
- משך המבצע לחצי שנה והוא יחל בחודש דצמבר השנה.

### לסיכום:

המבצע המוצע אמור לעודד עוד יותר את השוק, ולהוריד את הממתינים מהגדר. בכך הוא מהווה זריקת עידוד לביקושים לתקופה מוגדרת מראש ודרך ראויה להאיץ את הצמיחה הכלכלית בענף ובמשק כולו.

בברכה רבה וכטו"ס

יצחק לוי



י"ט בכסלו התש"ס

28 בנובמבר 1999

חש. 12218-1999

## שר האוצר

לכבוד,

מר יצחק לוי

שר הבינוי והשיכון

קרית הממשלה

מזרח ירושלים

הנדון: מבצע לסבסוד ריבית של משכנתאות לזכאים

סימוכין: מכתבך מיום 17.10.99

שוק הדיור מדשדש כמו ענפים אחרים במשק, וכל פעולה להגברת ביקושים ללא הגדלת ההיצע תגרום לעליית מחירים בטווח הקצר, דבר שיקשה על הזכאים עשרות מונים מאשר הפחתה מינורית בריבית ע"י התערבות הממשלה.

הצעת משרד הבינוי והשיכון לסבסוד הלוואות מיכוונות לזכאים שצברו עד 599 נקודות והלוואות משלימות לכלל הזכאים הינה צעד מרחיק לכת הטומן בחובו השלכות רוחב מסוכנות והדבר מחזיר את המצב עשור שנים אחורה.

במהלך העשור הנוכחי (החל משנת 1990), ביצעה הממשלה רפורמה בשוק המשכנתאות, ע"י הקטנת כספי תקציב מסך הלוואות לזכאים, מרמה של 75% בשנת 1990, עד לרמה של 25% בשנת 1999, כאשר במקביל גדלה ההלוואה הבנקאית (הלוואה משלימה).

תנאי הלוואות המכוונות הנהוגות כיום נקבעו ע"י ועדה ציבורית בראשות מר יעקב גריש, ששמה לנגד עיניה את המטרה לסייע לנזקקים ובמקביל שמירה על מסגרת תקציבית קבועה.

לאור האמור לעיל, קבעה ועדת גדיש, כי האוכלוסייה החזקה (צבירה עד 599 נקודות), מסוגלת לרכוש דיור ללא סיוע מצד הממשלה ולכן הפנתה את המקורות שהתפנו לקבוצות החלשות וזאת תוך שמירת המסגרת התקציבית. הצעת משרד הבינוי והשיכון, מערערת על עקרונות הועדה, תוך העדפה של הקבוצה "החזקה" ותוך סיכון להשלכות רוחב, עד להתערבות הממשלה בהלוואות משלימות (כספי בנק).

הצעות הקוראות לסבסוד ריבית מכספי תקציב המדינה יביאו למעשה להגדלת צרכי המימון של ממשלת ישראל, עובדה אשר תביא להגדלת היצע אגרות החוב, להורדת מחירן ולהעלאת ריבית, כך שיתכן שהעלייה בריבית תקזז את הסבסוד המוצע והריבית האפקטיבית ללווה לא תשתנה.

ההלוואות המשלימות, מעבר להלוואות הזכאות, הם מכספי הבנק לכל דבר ועניין ועל אחריותו. סבסוד הלוואות בנקאיות הוא צער מרחיק לכת, הפותח פתח לסבסוד ומתן ערבות לכלל ההלוואות הבנקאיות, ואף להתרחב לעסקאות בשוק המשני אשר נמצא בתחילת דרכו (יש לציין שגורמים שונים במשק מנסים לגרור את הממשלה להעניק ערבות מדינה להלוואות המשלימות לצורך מסחור בשוק המשני, בניגוד לועדת טלמון). מדובר בהלוואות מכספי בנק ותנאי האשראי ללווים נקבעים בשוק חופשי ע"פ מעמדו הסוציו-אקונומי של כל זכאי וזכאי. אסור לממשלה להתערב בשיקולים אלו ולהפר את תנאי השוק.

ההצעה לסבסוד ההלוואות המשלימות לתקופה של ששה חודשים מפלה באופן מהותי את הזכאים שרכשו דירה בעבר, או שירכשו דירה לאחר תום תקופת המבצע.

לאור האמור לעיל, אין לסבסד ריבית של משכנתאות לזכאים.

בכבוד רב,  
אברהם (כייגה) שוחט

העתק:

מר ניר גלעד - החשב הכללי, משרד האוצר

מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי, משרד האוצר





## שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, י"א באדר א', תש"ס  
17 בפברואר, 2000  
סימוכין: 170220000007

הצג שטח  
מס' תע"ב  
אל

לשכת שר האוצר	
02-03-2000	
מס' מט"מ	אל
שפ	

לכבוד  
חה"כ אופיר פינס-פז  
הכנסת  
ירושלים

שלום רב,

**הנדון:** הריבית על פי חוק המשכנתאות  
**סימוכין:** מכתבו של מר צביקה טונדובסקי

הריני מאשר קבלת מכתבך בנדון מיום כ"ה בשבט התש"ס (1/2/00).

ריבית גבוהה על משכנתאות אכן מהווה גורם מכביד ביותר על זוגות וזכאים אחרים שמעוניינים לממש זכאותם לפי חוק הלוואות לדיוך. בעיה זו מעיקה במיוחד לאור העובדה שהמשקל של ההלוואות המשלימות בריבית שוק שמממשים הזכאים, בנוסף למשכנתא המוכוונת, מהווה כמחצית מנפח האשראי במוצע.

בטווח הארוך אין ספק כי אחת מהדרכים להתמודד עם נפחי האשראי לדיוך היא באמצעות שוק משני למשכנתאות. אנו פועלים להאיץ את הקמת שוק המשני יחד עם משרד האוצר, משרד המשפטים ובנק ישראל. עם זאת, התרומה של שוק משני תורגש בשוק רק אחרי מספר שנים.

כדי לתת מענה בטווח הקצר, פניתי לפני מספר חודשים לשר האוצר בהצעה לסבסד את הריבית על המשכנתאות המשלימות במסגרת מבצע לתקופה מוגבלת, זאת על מנת להקל על הזכאים בעידן של ריבית שוק גבוהה. מצ"ב העתק מהצעתי ותשובת שר האוצר בנדון.





## שר הבינוי והשיכון

באשר לשינויים המוזכרים במכתבו של מר טונדובסקי במסגרת התיקון האחרון לחוק הלוואות לדיור שנכנס לתוקף באוגוסט 1998, ראוי להבהיר כי החלת הצמדה מלאה על הריבית של כלל המשכנתאות המסובסדות, אפשרה למדינה להעביר את הסובסידיה לקבוצות אוכלוסייה נזקקות יותר. הצעה זו היתה אחת מהמלצות ועדה ציבורית שהוקמה ע"י הממשלה בשנת 1996 ("ועדת גדיש") שהמלצותיה יושמו במסגרת התיקון לחוק הלוואות לדיור.

לסיכום, משרד הבינוי והשיכון יזם הצעה לטפל בריבית הגבוהה לתקופת מבצע, אולם לא הושגה הסכמה עם משרד האוצר. אנו נמשיך למקד את מאמצינו לאפשר לכלל הציבור ובמיוחד "החלשים" שביניהם, את האמצעים הפיננסיים להגיע לדירה. מהלך זה כרוך בהקמת שוק משני בטווח הארוך, במדיניות מוניטרית של בנק ישראל בטווח הקצר ובמעורבות "מתקנת" שלנו לזכאים חסרי דירה בתווך.

בברכה רבה וכטו"ס,

יצחק לוי

העתק: מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר

1999

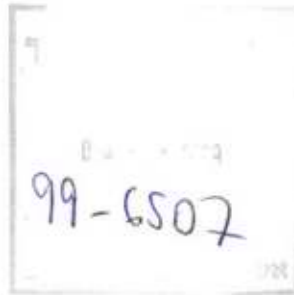
# מדינת ישראל משרד האוצר

החשב הכללי

כ"ג בחשון התש"ס

2 בנובמבר 1999

חש. 10602-1999



אשר

לכבוד:

מר אברהם (בייגה) שוחט

שר האוצר

א.ב.י. א.י.י.  
ד.ג.י.י.

הגדרון: מבצע לסבסוד ריבית של משכנתאות לזכאים

סימוכין: מכתב שר השיכון מיום 17.10.99

ה"י  
אשר

אנו מתנגדים להצעה לסבסוד הריבית על משכנתאות לזכאים.

שוק הדיור מדשדש כמו ענפים אחרים במשק, וכל פעולה להגברת ביקושים ללא הגדלת ההיצע תגרום לעליית מחירים בטווח הקצר, דבר שיקשה על הזכאים עשרות מונים מאשר הפחתה מינורית בריבית ע"י התערבות הממשלה.

הצעת משרד הבינוי והשיכון לסבסוד הלוואות מוכוונות לזכאים שצברו עד 599 נקודות והלוואות משלימות לכלל הזכאים הינה צעד מרחיק לכת הטומן בחובו השלכות רחב מסוכנות והדבר מחזיר את המצב עשור שנים אחורה. במהלך העשור הנוכחי, (החל משנת 1990) ביצעה הממשלה רפורמה בשוק המשכנתאות, ע"י הקטנת כספי תקציב מסך הלוואות לזכאים, מרמה של 75% בשנת 1990, עד לרמה של 25% בשנת 1999, כאשר במקביל גדלה הלוואה הבנקאית. (הלוואה משלימה).

תנאי הלוואות המוכוונות הנהוגות כיום נקבעו ע"י ועדה ציבורית בראשות מר יעקב גדיש, ששמה לנגד ענייה את המטרה לסייע לנזקקים ובמקביל שמירה על מסגרת תקציבית קבועה.

לאור האמור לעיל, קבעה ועדת גדיש, כי האוכלוסייה החזקה (צבירה עד 599 נקודות), מסוגלת לרכוש דיור ללא סיוע מצד הממשלה ולכן הפנתה את המקורות שהתפנו לקבוצות החלשות וזאת תוך שמירת המסגרת התקציבית. הצעת משרד הבינוי והשיכון, מערערת על עקרונות הועדה, תוך העדפה של הקבוצה "החזקה" ותוך סיכון להשלכות רחב, עד להתערבות הממשלה בהלוואות משלימות (כספי בנק).

הצעות הקוראות לסבסוד ריבית מכספי תקציב המדינה יביאו למעשה להגדלת צרכי המימון של ממשלת ישראל, עובדה אשר תביא להגדלת היצע אגרות החוב, להורדת מחירן ולהעלאת ריבית, כך שיתכן שהעלייה בריבית תקזז את הסבסוד המוצע והריבית האפקטיבית ללווה לא תשתנה.

ההלוואות המשלימות, מעבר להלוואות הזכאות, הם מכספי הבנק לכל דבר ועניין ועל אחריותו. סבסוד הלוואות בנקאיות הוא צעד מרחיק לכת, הפותח פתח לסבסוד ומתן ערבות לכלל ההלוואות הבנקאיות, ואף להתרחב לעסקאות בשוק המשני אשר נמצא בתחילת דרכו (יש לציין שגורמים שונים במשק מנסים לגרור את הממשלה להעניק ערבות מדינה להלוואות המשלימות לצורך מסחור בשוק המשני, בניגוד לועדת טלמון). מדובר בהלוואות מכספי בנק ותנאי האשראי ללווים נקבעים בשוק חופשי ע"פ מעמדו הסוציו-אקונומי של כל זכאי וזכאי, אסור לממשלה להתערב בשיקולים אלו ולהפר את תנאי השוק.

ההצעה לסבסוד ההלוואות המשלימות לתקופה של ששה חודשים מפלה באופן מהותי את הזכאים שרכשו דירה בעבר, או שירכשו דירה לאחר תום תקופת המבצע.

## סיכום

1. הצעת משרד הבינוי והשיכון סותרת את עקרונות ועדת גדיש אשר שמרו על המסגרת התקציבית.
2. להצעה לסבסוד הריבית, השלכות עתידיות מסוכנות העלולות להתבטא בהוצאה של מאות מיליוני ש"ח. כמו כן מימון הוצאה זו יתכן ויביא לעליית שערי הריבית וקיצוץ חלקי של הסבסוד המוצע.
3. הירידה במימוש משכנתאות נובעת מסיבות שונות, בניהן ציפייה לירידת מחירי הדירות, ונתוני העבר מלמדים כי סבסוד זה לא יועיל לשוק הדיור, אלא אף עלול להזיק, בין השאר ע"י עלייה במחירי הדיור.
4. ההלוואות המשלימות ניתנות מכספי הבנק, ע"פ תנאי שוק חופשי, אסור לממשלה להתערב ולהפר תנאים אלו.
5. לקבוצת הזכאים השונות פתרונות מגוונים, אם תקציביים ואם בתנאי אשראי בנקאיים.
6. לאחרונה חלה תפנית ועלייה במספר מממשי משכנתאות, ללא צורך במבצעים כלשהם.

בכבוד רב,  
  
 ניר גלעז

העתק:

אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי  
 בקאל יצחק, ממונה תחום שיכון חשכ"ל



מדינת ישראל  
משרד התשתיות הלאומיות

כ"ה תשרי, תשס"א  
24 אוקטובר, 2000

לכבוד  
מר יהודה שביט  
ראש מועצת מטה אשר  
מועצה אזורית מטה אשר  
ד.נ. גליל מערבי, 25206

תיק מקורות

2000-10-24

תיק קו צמות

א.נ.,

הנדון: מניות מקורות  
מכתבך מיום 24.9.2000

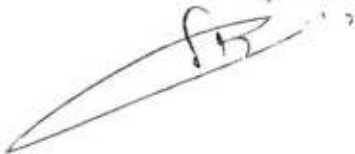
1. החלטת הממשלה מיום 17.5.2000, המקציבה מענקים לישובי קו העימות, קבעה כי המינהל לפיתוח תשתיות ביוב יסדיר נושאים מסויימים כתנאי לקבלת המענקים.
2. בתאום בין המינהל לפיתוח תשתיות ביוב ומשרד האוצר, סוכמו שלושה תנאים מוקדמים לקבלת המענקים, וביניהם חתימה על כתבי ויתור על אחזקת מניות של מקורות, או דרישה לקבלת מניות כאמור.
3. סיכום זה מתבסס על ההנחה כי כאשר המדינה מחליטה לתמוך בישובים מסויימים באמצעות מתן מענקים, היא רשאית להתנות זאת בתנאים עניינים שונים, במטרה לקדם יעדים בתחום תשתיות המים והביוב.
4. נחיצות התנאים שהוצבו לקבלת מענקים נשקלה היטב ע"י הגורמים הרלוונטים.
5. לבקשתך, אזור דיון משותף למשרד רוה"מ ומשרד האוצר.



6. בשלב זה סכמתי עם אנשי אגף התקציבים שתנתן אפשרות לממש את החלק של ההלוואה בלבד.

בברכה,

אלי רונן



העתק : אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר  
יוסי קוצייק, מנכ"ל משרד ראש הממשלה  
יעקב אפרתי, מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות  
בארי הולצמן, מנהל תחום תאום ובקרה משרד רוה"מ  
זוהר ינון, אגף תקציבים משרד האוצר  
סימה סלע, לשכת היועץ המשפטי

u:\ssela\w6doc\ss0375.doc

30

**מועצה אזורית אטה אשר • ד.נ. גליל מערבי • מיקוד 25206**

לשכת ראש המועצה • טלפון ישיר: 04-9879600 / 1 • פקס 04-9824335



כ"ז אלול, תש"ס  
24 ספטמבר, 2000

*Handwritten signature and date: 5.10.2000*

**משרד הונטיות הלאומיות  
המינהל להונטיות ביוב**  
2000 חו 3 -  
**נתקב**

לכבוד  
אלי רונן  
מנהל המינהל לתשתיות ביוב  
רחוב המסגר 14 תל-אביב

הודון מניות מקורות

- אדמיט
- אחיזווי
- אילון
- אסק
- אשרת
- בוטתן הגליל
- ביח העמק
- בן - עמי
- בצה
- געתון
- גשר הזוי
- חנתה
- יחיעם
- יסעור
- כברי
- כליל
- כפר מסדיק
- לוחמי הגטאות
- לימן
- מצובה
- נט-ענזם
- נתיב השירה
- סער
- עביון
- עין המפרץ
- עמקא
- ערב-אל ערימשה
- ראש הנקרה
- דגבה
- שיח דגון
- שמרה

לאחר השיחה שקיימנו ביום ד' 20/9/2000 כלשכתך, בדקתי מה קורה במועצות האזוריות האחרות השותפות בקו העיסות. להפתעתי מצאתי לארבעת המועצות האחרות גליל עליון, סבואות חרמון, מרום הגליל ומעלה יוסף, אין למועצה כמועצה מניות במקורות. למועצה שלנו 52,276 מניות (מצ"ב סמך מקורות משנת 1996).

אני מודע לכך שבתוכנית העבודה של מינהל הביוב עבודות רבות אמורות להתבצע בשטח שיפוט המועצה, אולם אתה ודאי יודע שמרבית מתקני הביוב הנמצאים בתחומנו משרתים רשויות רבות וביוב המועצה שלנו מהווה אחוז קטן מאד.

יתרה מכך ההחלטה לסייע לישובי קו העיסות נובעת ממקומה של המועצה ואינה יכולה להיות קשורה למניות מקורות, כלומר הסיוע אינו נובע מניהול לא תקין אלא מהצורך לסייע לחבל ארץ עליו הוחלט בממשלה. על כן אני מכבד את החלטת מליאת המועצה שלא לזוטר על מניותינו במקורות ונדמה לי שצריך למצוא את הדרך שלא להעניש את המועצה בביצוע עבודות ביוב.

אבקשך לזמן דיון בשיתוף האוצר ומשרד רוה"מ למציאת הדרך להמשך העבודה.

בברכת שנה טובה,  
יהודה שביט  
ראש מועצה

*Handwritten signature of Yehuda Shavit*

העתקים: בייגה שוחט - שר האוצר קרית הממשלה ירושלים  
בארי הוצמן - מנהל תחום תאום וכקרה משרד רוה"מ  
יש/א-2-רונן/מניות/מקורות



מ א ת: הנה"ח ראשית  
 סמננו: 319 כללי  
 תאריך: 14.4.97

אחרון  
 ↓

לכבוד:  
 מועצה אזורית מטה אשר  
 ד.ב. גליל מערבי 25206

הנדון: אישור יתרת מניות ומבקשי מניות ליום 31.12.96

על פי הרשום בספרינו, יתרת המניות של חברתנו המוחזקות על ידכם, ליום 31.12.96 היא:

ערך נומינלי בש"ח	כמות	
0.08	788	מניות רגילות ג' ע"ש מ.א. נעמן
5.57	55,740	מניות רגילות ג' ע"ש מ.א. געתון
1.88 ?	18,750	מבקשי מניות רגילות ג' ע"ש געתון סולם צור

בברכה,

חיים עומר  
 מנהל מח. מאזנים ובקרה

דעתק:  
 י. טוויג, יח' צרכנים





ת"ק 1101

"מחליטים..."

לחשוות את המעמד של כרמיאל ונצרת עלית בבניה צמודת קרקע לזת של בניה רוויה, כך שגם בניה צמודת קרקע תוגדר כאזור עדיפות לאומית א'.

דברי הסבר

בהחלטת ועדת שרים לענייני אזור עדיפות לאומית מיום ה' טבת תשנ"ט (24/12/98) סווגו הישובים כרמיאל ונצרת עלית בתחום השיכון באזור עדיפות לאומית א' לבניה רוויה ובאזור עדיפות לאומית ב' לבניה צמודת קרקע.

עקב החלטה זו נוצר קושי לשווק מגרשים של "בנה ביתך" בישובים אלה והוחרפה המגמה של הגירה מערים אלה לישובים קהילתיים באזור, אשר נהנים ממעמד של אזור עדיפות לאומית א'.

במגמה לחזק את כרמיאל ונצרת עלית ולמנוע הגירה שלילית לישובים באזור, מוצע להעניק לערים אלה מעמד של אזור עדיפות לאומית א' גם בבניה צמודת קרקע."

  
אמר הם (בייגה) שוחט  
שר האוצר

  
בנימין (פואד) בן אליעזר  
שר הבינוי והשיכון

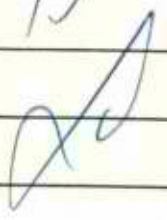


6200679

5317643

התאריך 29/10/24	אל: אורה - לשכת היעוץ
חק מס	מאת: אבי און
תנוון: אורה	
סימוכין:	

לבומר שמכתי עולה למקור הסנס  
 במערה השינוי כל תקלה ליעשו  
 הקליח במעמד השינוי שימאני לה בקוה  
 אסור לני להעציר ה"ת והמקלה  
 יבואה - "אקני גסניא ~~מ~~  
 ומוטב שהדבר תיוני ונקו אן  
 אין לני נסל. באינן ומעמד האו  
 יוסף לני אבי און באיה".  
 אקם למוני מוסה כבי למלני  
 אן הדק להמנער משמנין.



972 3 9365653

# עיריית אריאל

## לשכת ראש העיר



י"א תשרי, תשס"א  
10 אוקטובר, 2000  
ש/ 2184

אגף תקציבים  
22-10-2000  
בתקבל

לשכת ל"ר האוצר  
10-10-2000  
מסמך 00/6/36  
אריאל

מר בנימין (פואד) בן אליעזר	מר אברהם (בייגה) שוחט	מכבוד מר אהוד ברק
שר השיכון	שר האוצר	ראש הממשלה
<u>משרד השיכון</u>	<u>משרד האוצר</u>	<u>משרד ראש הממשלה</u>

שלום רב,

הנדון: היכל התרבות באריאל  
סימוכין: מכתבה של סנדי ברקן מיום 2/10/2000

אני מעביר לעיונכם את מכתבו של מבקר המדינה כמענה למכתבי הנ"ל.  
אני מבקש את תשובתכם העניינית למכתביי בנדון.

בכבוד רב,  
רוחנחמן  
ראש עיריית אריאל

מתיק סכין

אולם מופעים  
ראש העיר - 2184



משרד מבקר המדינה  
לשכת המבקר

ירושלים, ג' בתשרי התשס"א  
02 באוקטובר 2000

סימוכין: ל/3/1333ג



לכבוד  
מר רון נחמן  
ראש עיריית אריאל  
ת.ד. 25  
ד.נ. אפרים  
אריאל 44837

מר נחמן הנכבד,

הנני לאשר קבלת העתק מכתבך (בפקט) מיום 28.9.00 למבקר המדינה מר אליעזר גולדברג, שמקורו נשלח למר בנימין (פואד) בן אליעזר, שר הבינוי והשיכון, בנושא היכל התרבות באריאל.

בכבוד רב,  
סנידי ברקן  
סנידי ברקן  
מנהלת הלשכה



972 3 9365653

## עיריית אריאל

לשכת ראש העיר



כ"ח אלול, תשי"ס  
28 ספטמבר, 2000  
ל/ 2149

לכבוד  
מר בנימין (פואד) בן אליעזר  
שר הבינוי והשיכון  
משרד הבינוי והשיכון  
ירושלים

פואד ידידי,

הנדון: היכל התרבות באריאל  
סימוכין: מכתבך מיום 18.9.2000

בצער רב אני שולח אליך את מכתבי זה משום שהאינפורמציה שקבלת, בלשון המעטה, אינה נכונה.

היכל התרבות באריאל נבנה על ידי משרד הבינוי והשיכון כחלק מקומפלקס שתוכנן על ידי משהבי"ש, על פי התפיסה של חברת המתנ"סים הכולל ספרייה, מתנ"ס ואולם מופעים.

מתכנתת הקומפלקס היתה האדריכלית גבי נוסבאום שנשכרה על ידי משהבי"ש. התכנון הפונקציונלי נעשה על ידי מר פרח חביב מחברת המתנ"סים ביחד עם הגב' גבי נוסבאום.

למשרד הבינוי והשיכון לא היה תקציב לבנות את הקומפלקס כולו ולכן הבנין נבנה בשלבים כאשר מלוא עלות הבניה - 100% ממומנת על ידי משהבי"ש, כך נבנתה הספרייה, כך נבנה המתנ"ס וכך היה אמור להיבנות היכל התרבות.

זהו שקר גס שפקידי משהבי"ש, מאז מר יהודה פטל בתפקידו כיו"ר אגף הפרוגרמות, מנסים לזרוק לפתחה של אריאל את השגת 50% מהמימון מתרומות. כידוע לך, הסוכנות היהודית והארגונים היהודיים אינם פועלים ביו"ש.

לא התחייבתי ואין ביכולתי להתחייב כראש עיר - על סכומים בסדר גודל שכזה.

972 3 9365653

## עיריית אריאל

לשכת ראש העיר



אני חושב שזה חוסר הגינות ואולי אף ציניות להפנות אלי את מימון 50% של בניית היכל התרבות. לא כך עשיתם בנס ציונה, בכרמיאל, בערד ולא כך עשיתם בשום מקום אחר בארץ, יתרה מכך, יו"ר הפיס מר אברהם כץ עוז הסכים לתת על בסיס עקרון של מציינג סך של 12 מיליון ש"ח בתנאי שהמדינה תשלם סכום נוסף של 14 מיליון ש"ח. ובפגישה שהיתה לי עם שר האוצר לשעבר מר מאיר שטרית ועם ראש אגף התקציבים, ביקש מר שטרית לאמץ הצעה זו.

כל פניותי עד כה לשרי האוצר, השיכון, החינוך המדע, התרבות והספורט לחבור ביחד ולהשלים את שלד הבניין הקיים עלו בתוהו.

אני מבקש להביא לידיעתך שהנושא בוקר בדו"ח מבקר המדינה האחרון.

פואד, אני מצפה ממך כמי שהקים ביחד איתי את אריאל וכידיד שלי אישית ושל אריאל, שתפעל בדרך יצירתית אצל שר האוצר על מנת שנוכל להשלים שלד את הבניין שהוא ביזיון לכל ממשלות ישראל כולן עד היום.

בברכת שנה טובה  
וגמר חתימה טובה,

רון נחמן  
ראש עיריית אריאל

העתק: מר אליעזר גולדברג, מבקר המדינה  
מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר

אולם מופנים  
ראש העיר - 2149

מדינת ישראל  
משרד האוצר - אגף התקציבים

י"ז באלול התש"ס  
17 בספטמבר 2000  
תק. 2000-7069

אוריאל  
אוריאל

לכבוד:  
מר אברהם (בייגה) שוהט  
שר האוצר

הנדון: עדכון המשכנתאות למשפחות חד הוריות ויחידים עולי אתיופיה המתגוררים באתרי הקרוואנים

להלן עמדתי בסוגיות שבנדון:

1. עדכון המשכנתא למשפחות חד הוריות

א. העלות התקציבית הכרוכה ביישום הצעה זו, מוערכת בכ- 168 מיליון ש"ח, מזה: 71 מיליון ש"ח במענקים וסבסוד אשראי והיתרה באשראי נטו.

כפי שיוצג בהמשך, יישום ההצעה שבנדון, ייצור פתח לדרישות בדבר עדכון המשכנתאות לקבוצות אוכלוסייה נוספות ומכאן שהעלות הכוללת הכרוכה ביישומה עלולה להסתכם במאות מיליוני ש"ח.

ב. במהלך חודש אוגוסט 1998, בהתאם להמלצות הועדה הציבורית לבחינת מדיניות הסיוע בדיוור (ועדת "גדיש"), אשר אושרו ע"י הכנסת, תוקן חוק הלוואות לדיוור.

יש לציין, כי הועדה אשר הורכבה מפנל רחב של מומחים בתחום הסיוע הדיוור, קליטת עליה ושוק ההון, ובכלל זה, נציגי משרד הבינוי והשיכון, המשרד לקליטת עלייה, בנק ישראל, משרד האוצר, וכן נציגי הציבור, ישבה על המדוכה למעלה משנתיים, תוך שהיא בוחנת ונותנת דעתה על מכלול היבטי מדיניות הסיוע בדיוור. בעקבות זאת המליצה הוועדה על שינויים מהותיים במדיניות הסיוע בדיוור, ובכלל זה עדכון סכומי הסיוע וקביעת מדרגות סיוע תוך הבטחת האיזון המתחייב בין קבוצות הזכאים השונות.

עדכון המשכנתאות הניתנות למשפחות חד הוריות, תביא להפרת האיזון המתחייב בין קבוצה זו לבין קבוצות הזכאים השונות, וכפועל יוצא מכך לדרישות בדבר עדכון המשכנתאות הניתנות לקבוצות אוכלוסייה אחרות, כגון: נכים, משפחות מרובות ילדים וכיו"ב.

לדוגמה: בהתאם לכללים הקיימים, משפחת עולים, המוגדרת כחד הורית, בעלת ותק בארץ של חמש שנים או יותר, זכאית למשכנתא בסך 208 - 230 אש"ח, מזה 28% במענקים והיתרה בריבית מסובסדת בגובה 4%.

לעומת זאת, משפחה מרובת ילדים, אשר צברה 2200 נק', זכאית למשכנתא 148 בסך אש"ח, מזה 28% במענקים והיתרה בריבית מסובסדת בגובה 4%.

כיוון שכך, מתן תוספת סיוע למשפחות חד הוריות בסך 50 אש"ח, יביא ליצירת פער בגובה 110 - 132 אש"ח בין המשכנתא הניתנת למשפחות אלו למשכנתא הניתנת למשפחות מרובות ילדים, דבר אשר יביא להפרת האיזון המתחייב במערכת הסיוע בדיוור ויהווה פתח לדרישות בדבר עדכון המשכנתאות למשפחות מרובות ילדים וכן לקבוצות אוכלוסייה נוספות אשר יש המגדירים אותן כחלשות.

ג. בהתאם לנתוני הלמ"ס, במהלך התקופה שבין אוגוסט 1998 (החודש בו עודכנו המשכנתאות במסגרת התיקון לחוק הלוואות לדיוור) לבין חודש יולי 2000, התאפיין מדד מחירי הדירות ביציבות יחסית. כיוון שכך, איני רואה כל הצדקה לעדכון המשכנתאות בכלל והמשכנתאות למשפחות חד הוריות בפרט.



נוכח כל זאת, אנו סבורים כי אין מקום לעדכון המשכנתאות למשפחות חד הוריות.

2. עדכון המשכנתאות ליחידים עולי אתיופיה המתגוררים באתרי הקרוואנים

א. יישום הצעת המשרד לקליטת עלייה כרוכה בעלות תקציבית בסך 72 מיליון ש"ח, מזה 64 מיליון ש"ח במענקים.

ב. על פי הכללים הקיימים, יחידים עולי אתיופיה, שעלו ארצה לפני ה- 30 ביוני 1993, ואשר מתגוררים באתרי הקרוואנים, זכאים למשכנתא בסך 230 אש"ח, מזה 145 ש"ח במענק.

המשרד לקליטת עלייה מבקש להשוות את הסיוע הניתן ליחידים עולי אתיופיה המתגוררים באתרי הקרוואנים ושעלו לאחר ה- 30 ביוני 1993, לסיוע הניתן למי שעלו טרם תאריך זה.

יש לציין, כי מלכתחילה, הסיוע לו זכאים המתפנים מאתרי הדיור הזמני, הוגדר כסיוע ייחודי אשר מטרתו לזרז את פינוי האתרים זאת עקב המצב הפיסי והחברתי אשר שורר באתרים אלו. עם זאת, על מנת למנוע מצב בו המשכנתאות הייחודיות יתמרצו את הזכאים להיכנס אל אתרי ה"קרוואנים", הוחלט להגביל את הזכאות לסיוע זה למי שעברו להתגורר באתרי ה"קרוואנים" עד ליום 30 ביוני 1993.

שינוי כללי הסיוע במתכונת המוצעת ע"י המשרד לקליטת עלייה יביא לפגיעה בעקרון דנן.

ג. יישום הצעת המשרד לקליטת עלייה תהווה פתח לדרישה להענקת סיוע דומה לקבוצות נוספות אשר יש הטוענים כי הן סובלות ממצוקת דיור או שיש לפנותן ממקום מושבן כגון: יחידים ובכלל זה עולי אתיופיה ועולים אחרים המתפנים מההוסטלים, יחידים עולי אתיופיה אשר עזבו את בית הוריהם וכיו"ב.

ד. עדכון משכנתאות אינו יכול להוות פתרון לפינוי אוכלוסיות בכלל ויחידים עולי אתיופיה בפרט. יתר על כן, ניסיון העבר מלמד כי עדכון הסיוע עלול רק לחזק את ציפיות הזכאים לעדכונים נוספים, ולהשיג את ההיפך מהמטרה המקורית.

הפתרון לסוגיית פינוי היחידים מאתרי הקרוואנים, אינה מצויה בעדכון המשכנתאות, כי אם בפעילות הסברה והכוונה שעל המשרד לקליטת עלייה לבצע בקרב דיירי האתרים.

לסיכום, הצעת המשרד לקליטת העלייה, כרוכה בעלות תקציבית המוערכת בכ- 65 מיליון ש"ח, כאשר התועלת מההצעה ביחס לאפשרות לפינוי מוחלט של אתרי הקרוואנים מוטלת בספק.

בכבוד רב,

אבי גפן  
סגן הממונה על התקציבים

העתק:

מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים, משרד האוצר

מר הראל בלינדה - רכז שיכון, משרד האוצר

מר שי יפתח - רפרנט שיכון, משרד האוצר



זכאות אישית

סה"כ	הלוואה		מענק מותנה	קבוצת הממשים
	בריבית שוק	בריבית 4%	-	
48,000 ₪	48,000 ₪	- ₪	- ₪	0-599
56,500 ₪	56,500 ₪	- ₪	- ₪	600-999
65,000 ₪	- ₪	65,000 ₪	- ₪	1000-1399
68,000 ₪	- ₪	49,100 ₪	18,900 ₪	1400-1499
78,000 ₪	- ₪	56,400 ₪	21,600 ₪	1500-1599
88,000 ₪	- ₪	63,600 ₪	24,400 ₪	1600-1699
98,000 ₪	- ₪	70,900 ₪	27,100 ₪	1700-1799
108,000 ₪	- ₪	78,200 ₪	29,800 ₪	1800-1899
118,000 ₪	- ₪	85,400 ₪	32,600 ₪	1900-1999
128,000 ₪	- ₪	92,700 ₪	35,300 ₪	2000-2099
138,000 ₪	- ₪	100,000 ₪	38,000 ₪	2100-2199
148,000 ₪	- ₪	107,200 ₪	40,800 ₪	2200+
168,000 ₪	- ₪	121,800 ₪	46,200 ₪	חד הוריות 1
190,000 ₪	- ₪	137,800 ₪	52,200 ₪	חד הוריות 2

תוספת לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית

יחיד		משפחה		
הלוואה	מענק	הלוואה	מענק	
18,750 ₪	21,250 ₪	37,500 ₪	42,500 ₪	אזור עדיפות לאומית א'
20,000 ₪	10,000 ₪	40,000 ₪	20,000 ₪	אזור עדיפות לאומית ב'

תוספת סיוע לעולים בגין וותק בארץ

סה"כ	מענק מותנה	אשראי מסובסד בריבית של 4%	וותק בארץ בשנים שלמות	
18,000 ₪	4,900 ₪	13,100 ₪	5-6	משפחה
26,000 ₪	7,100 ₪	18,900 ₪	7	משפחה
40,000 ₪	10,900 ₪	29,100 ₪	8	משפחה
10,000 ₪	2,700 ₪	7,300 ₪	8	יחיד בגיל +45



# המשרד לקליטת העליה אגף בכיר לדיוור

י"ב אלול תש"ס  
12 ספטמבר 2000  
d-459-00

ת"ק  
ק"מ

## נושאים לדיוור במגישת שלושת השרים (קליטה, שיכון ואחזקה) ביום 13.8.00

1. עדכון חסימק בשכ"ד לנתמכים.
2. עדכון המשכנתאות למשפחות חד-חוריות הנמצאות הארץ מעל חמש שנים ונמצאות בסטטוס של חד-חוריות מעל חמש שנים.
3. "ביטול הקנסי" בנושא משכנתאות לעולים קשישים הרוכשים דירה יחד עם משפחותיהם.
4. פינוי עולים יחידים מאתזופיה מאתרים זמניים וממרכזי קליטה, על-ידי השוואת המשכנתאות לאלה שעלו אחרי 30.6.1993 לאלה שעלו, לפני ותאריך זה.
5. מימוש החלטת שר האוצר למתן הורטאה ל- 10 שנים לשכירת מקבצי דמר.
6. שכירת מתקני קליטה לקליטה ראשונית של עולים מאתזופיה.



5317643

המשרד לקליטת העלייה  
לשכת השרה  
12-09-2000  
6821  
נתנה בר

1. אכמן יצחק חסל + אגף

2. איתן קיץ אובי זקן

א.א.א.ו. אקראת הישיבה  
"אלול תשי"ס  
10 ספטמבר 2000  
d-454-00

### המשרד לקליטת העלייה אגף בכיר לדיון

דקלה אהרנר  
א.י. א.ז.י. זקאי  
א.י.י. זקאי  
חוף זקאי

הכניו אקצז אלים  
9:00 זקן  
אליה

13/9/00

אל: פרופ' יולי ומיד - חשרה לקליטת העלייה  
מאת: חביב קצב - מנהל אגף בכיר לדיון

הנדון: תיאור עמדות שני משרדי הביטחון והשכונות בנושא עדכון סיוע בדיון לעולים - תמונת מצב  
סימוכין: סיכום ישיבת השרים (קליטה + שיכון מיום 31.8.00)

להלן, תמונת המצב בנושא ותסאום העמדות בין שני המשרדים בנושא עדכון הסיוע בדיון לעולים, זאת לקראת המשך הדיון עם שר האוצר. לצוין, שהעדכון יכול גם וותיקים.

#### א. עדכון הסיוע בשכ"ד לתמכים

"תיקון עיוותים" לזכאים נתמכים ובעיקר למשפחות עם ילדים.

עדכון הסיוע לעולים קשישים ידון, לאחר "תיקון העיוותים", זאת בגלל העלויות הכספיות וכ - 150 מליון ש"ח.

מציעים עדכון הסיוע לקבוצות התמכות הבאות:

- נכים - השוואה לקשישים המתגוררים בגפם (ילדים כ - 25%, ווגות כ - 13%).
- עדכון הסיוע לילדים, ווגות ללא ילדים, משפחות עם ילדים ולמשפחות נתמכות עם 5 ילדים ויותר (כולל חד-הוריות).

מוצע שליחידים, ווגות ללא ילדים: הסיוע בשכ"ד יהיה שווה לקשישים המתגוררים בגפם (בין 35% לבין 10%).

למשפחות עם ילדים (כולל חד-הוריות), עדכון של כ - 25%.

למשפחות נתמכות עד 5 ילדים ויותר: מוצע לחככיל כמעט את הסיוע.

סה"כ עלות העדכון כ - 157,5 מליון ש"ח לשנה תקציבית (מרוך זה לעולים 67,140,000 ש"ח).

#### ב. עדכון המשכנתא למשפחות חד-הוריות

מקובל על דעתם של שני המשרדים שיש לעדכן, בתוספת של 50,000 ש"ח, את המשכנתא למשפחה חד-הוריות הנמצאת בארץ מעל חמש שנים ובסטטוס של חד - הוריות מעל 5 שנים.

סה"כ עלות כולל וותיקים - 168 מליון ש"ח לשנה תקציבית (מתוך זה עלות התוספת המוערכת לעולים כ - 81 מליון ש"ח).

3760  
37500

76,600  
44 - 6400  
4600  
10/10  
67,000  
1-6-00  
711 (94-99) 711





# המשרד לקליטת העליה אגף בכיר לדיור

## ג. עדכון המשכנתאות לקשישים המצטרפים למשפחותיהם

מוסכם על דעת שני המשרדים שיש "לבטל את הקנסי" לקשישים המצטרפים למשפחותיהם ברכישת דירה (נטוספת כ - 20%). העלות המוערכת כ - 80 מליון ש"ח לשנה תקציבית.

## ה. פינוי העולים מאתיוניה מאתרים ומנייים ומרכזי קליטה.

מוצע לפנות את האתרים הזמניים ומרכזי קליטה על-ידי עדכון המשכנתאות לעולים יורדים שעלו אחרי 30.6.93, לאלה שעלו לפני תאריך זה. העלות המוערכת לפינוי העולים היחידים מהאתרים וממרכזי קליטה כ - 70 מליון ש"ח לשנת 2001.

## ו. "פדיון זכויות"

מוצע לבצע סקר משותף עם משרד השיכון בנושא זה, זאת לקראת ישום המלצות וועדת הדיור בשנת 2001.

*משרד השיכון  
מ"ד/11/11  
נ"ל/11/11*

*בברכה  
אגף  
חביב/קצב*

הערתים:  
מר בוריס מפציר - מנכ"ל  
מר רוזן צור - עוזר השרה לקליטת העליה  
מר ירון ישראלי - חשב





# המשרד לקליטת העלייה אגף בכיר לדיוור

י"ב אלול תש"ס  
12 ספטמבר 2000  
d-467-00

## עולים מאתיומיה באתרים זמניים

סה"כ	יחידים ללא פתרון	משפחות ללא פתרון	אתר
236	171	65	חצרות יסף
179	152	27	נוה ברמל
37	14	23	נבעת המטוס
12	9	3	נוה צוף
12	3	9	עפרה
60	55	5	בארותיים
1	1	-	מזור
86	79	7	גדרה
114	83	31	חפץ חיים
20	15	5	צריפין
757	582	175	סה"כ

הערה: מתוך היחידים, 438 עלו אחרי 30.6.93.

אל:

אלכס - רשת קשר  
כט/טו/זע

מאת:

זט/

הנדון:

המש"ל - הוסל"י

סימכון:

ת"כ  
אוכ"א

ההתקן למעלה בסמינרן סיכמו  
על מעמד הסיכום בקטין לכאורה  
הפ"חיות.

ועל העברת לא הוסל - ~~המ"ל~~  
'ובאו ממני למען ישרו אלך  
בנק שמי' עלם ברעל. (התקן)  
'ואדם אלמ'.

י.ק.  
ועל העברת לכאורה - המכ"מ  
למקדמה סמינרן התיאולוגי לזכר  
על פני.



סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון



כתב-105  
X

בס"ד, ירושלים, יי באלול, תש"ס  
10 בספטמבר, 2000  
10092000180024  
1-0109  
סימוכין:

25-09-2000  
00-5894  
אלק

א"ק' י"ס

ref

לכבוד  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר  
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שידרוג הוסטלים ישנים

בצד פעילות גדולה וענפה של בניית בתי דיור מוגן ע"י משרד הבינוי והשיכון והסבה של למעלה מ- 20 מבנים שהיו בטיפול חברת עמיגור למבני דיור מוגן לקשישים באמצעות תקציב מדינה, מטפלת חברת עמידר ב- 25 מבנים המאוכלסים רובם ככולם ע"י קשישים ורמת תחזוקתם והשירותים הניתנים בהם פחותה עשרות מונים מהניתן בבתים החדשים והמוסבים. למעשה אין ברוב הבתים אלה שירותים חברתיים ופיזיים ככל כמתחייב מאופי האוכלוסיה.

יתרה מזו, בבתים אלו ליקויי בטיחות אש חמורים ביותר המסכנים את חיי הקשישים, נושא עליו נתן דעתו עליהם עמד מבקר המדינה בכמה מדוחותיו.

סה"כ התקציב הנדרש לביצוע מתקני הבטיחות - 9.5 מליון ש"ח ולביצוע שידורג מינמלי לבתים - 8 מיליון ש"ח.

מזה מספר שנים מבקש המשרד להקצות חלק מהמשאבים לתיקון ליקויי הבטיחות ושידרוג מבנים אלו, מתקציב הועדה הבינמשרדית לפתרון דיור לקשישים ונתקל בסירוב אגף התקציבים.

Handwritten notes in Hebrew, including a signature and various dates and numbers.

Handwritten date: 1/10/2000



סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

בנושא התקציב לפתרון בעיות הבטיחות, הגיע המשרד להסכם עם חברת עמידר לתקצב ממשאביה 3 מליון ש"ח, 3 מליון ש"ח נוספים יוקצו מתקציבי המשרד ואילו 3.5 מליון ש"ח נדרשים לאלתר מתקציב הועדה.

לטיפול במצב שתואר לעיל, מבקש המשרד כי תוכנית השיגור תבוצע תוך שנתיים וכי הועדה תקצה למטרה זו 4 מליון ש"ח מידי שנה.

בסבוך רב,  
בנימין (פואד) בן אליעזר  
סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

העתק: גבי יולי תמיר - השרה לקליטת עליה  
מר ש. בן אליהו - מנכ"ל המשרד  
ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור  
א.ה. שוטף / הוסטלים ישנים





סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

כתב-מס' 100  
תתק"ס  
מפ

בסייד, ירושלים, י" באלול, תשי"ס  
10 בספטמבר, 2000  
סימוכין:  
10092000180024  
1-0109

25-09-2000  
00-589  
אלק

ז'ב' י"ס

לכבוד

לכבוד  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר  
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שידרוג הוסטלים ישנים

בצד פעילות גדולה וענפה של בניית בתי דיור מוגן ע"י משרד הבינוי והשיכון והסבה של למעלה מ- 20 מבנים שהיו בטיפול חברת עמיגור למבני דיור מוגן לקשישים באמצעות תקציב מדינה, מטפלת חברת עמידר ב- 25 מבנים המאוכלסים רובם ככולם ע"י קשישים ורמת תחזוקתם והשירותים הניתנים בהם פחותה עשרות מונים מהניתן בבתים החדשים והמוסבים. למעשה אין ברוב הבתים אלה שירותים חברתיים ופיזיים ככל כמתחייב מאופי האוכלוסיה.

יתרה מזו, בבתים אלו ליקויי בטיחות אש חמורים ביותר המסכנים את חיי הקשישים, נושא עליו נתן דעתו עליהם עמד מבקר המדינה בכמה מדוחותיו.

סה"כ התקציב הנדרש לביצוע מתקני הבטיחות - 9.5 מליון ש"ח ולביצוע שידורג מינמלי לבתים - 8 מליון ש"ח.

מזה מספר שנים מבקש המשרד להקצות חלק מהמשאבים לתיקון ליקויי הבטיחות ושידרוג מבנים אלו, מתקציב הועדה הבינמשרדית לפתרון דיור לקשישים ונתקל בסירוב אגף התקציבים.

לכבוד  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר  
ירושלים  
11/10/2000



סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, כ"ט באלול, תש"ס  
29 בספטמבר, 2000  
29092000010001  
1-0239  
סימוכין:

אתיק איכון

לכבוד  
מר יצחק הרצוג, עו"ד  
מזכיר הממשלה  
ירושלים

שלום רב,

הנדון: כרמיאל ונצרת עלית - אזורי עדיפות לאומית א'

אבקש להעלות על שולחן הממשלה לישיבתה הקרובה את ההצעה המצ"ב.

בכבוד רב ובברכת גמר חתימה טובה,

בנימין (פואד) בן אליעזר  
סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

העתק: מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר

## "מחליטים..."

להשוות את המעמד של כרמיאל ונצרת עלית בבניה צמודת קרקע לזה של בניה רוויה, כך שגם בניה צמודת קרקע תוגדר כאזור עדיפות לאומית א'.

## דברי הסבר

בהחלטת ועדת שרים לענייני אזור עדיפות לאומית מיום ה' טבת תשנ"ט (24/12/98) סווגו הישובים כרמיאל ונצרת עלית בתחום השיכון באזור עדיפות לאומית א' לבניה רוויה ובאזור עדיפות לאומית ב' לבניה צמודת קרקע.

עקב החלטה זו נוצר קושי לשווק מגרשים של "בנה ביתך" בישובים אלה והוחרפה המגמה של הגירה מערים אלה לישובים קהילתיים באזור, אשר נהנים ממעמד של אזור עדיפות לאומית א'.

במגמה לחזק את כרמיאל ונצרת עלית ולמנוע הגירה שלילית לישובים באזור, מוצע להעניק לערים אלה מעמד של אזור עדיפות לאומית א' גם בבניה צמודת קרקע.

הוגש ע"י שר הבינוי והשיכון

מזכר

(להתבנות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

אבו כב - לשכת העם

התאריך

19/9/00

מאת:

חיק מס'

הנדון:

לפני  
התל"ה

סימובין:

ה"ח סינג סה בטוב  
שעלה 22 לשל"ה  
לועללל הלללללללל  
התורה וזכר בלללל  
(8 וילללל ככ וילללל ששן ה-22)

לשכת העם  
- 1010 -

1010



QTEP

(STANDARD FORM NUMBER 64)

NO:

DATE:

NAME:

ADDRESS:

CITY:

STATE:

QTEP 0101

14/9/00

לפני  
לית-חמתך



מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
אגף פרוגרמות

א' אלול תש"ס  
01 ספטמבר 2000  
סימוכין: 71733

אל: מר בנימין (פואד) בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון

שלום רב,

**הנדון: השלמת מוסדות ציבור - מגזר ערבי**

הרשימה להלן הינה על סמך הנתונים שנאספו בראשית השנה לקראת הכנת תכנית עבודה 2000. יש לעדכן את הנתונים בטרם הכנת תכנית עבודה מפורטת לפי עלויות בפועל וברור ברשויות אם התקבלו לאותם מוסדות תקציבים מגורמים אחרים. הסכומים יכולים להשתנות בהתאמה לגדול או לקטון.

**המשך בניה - של פרויקטים שהוחלו - חלקם נעצרו בשל העדר תקציב**

סכום באש"ח		מחוז גליל
1.500	אולם ספורט	סכנין
650	מתנ"ס	כאוכב
1.000	אולם ספורט	יפיע
1.000	מתנ"ס	דבוריה
1.000	מתנ"ס	עין מאהל
1.000	אולם ספורט	איכסאל
2.000	מתנ"ס	גוש חלב
1.000	מתנ"ס	פסוטה
550	ש. מתנ"ס (מועדון)	ערב אל ערמשה
700	ש. מתנ"ס (מועדון)	סולם
500	ש. מתנ"ס (מועדון)	כפר כנא
<b>10.900</b>		<b>סה"כ</b>

ישובי קו עימות

סכום באש"ח		מחוז חיפה
3.000	מתנ"ס	אום אל פחם
1.500	מתנ"ס	בקה אל גרביה
1.500	מתנ"ס	גיסר אל זרקא
500	מתנ"ס סריה	עכו
1.000	אולם ספורט	רמה
500	ש. מתנ"ס (מועדון)	שייד דנון
1.000	אולם ספורט	גית
1.000	מתנ"ס	מעליא
1.000	אולם ספורט	תרשיחא
<b>11.000</b>		<b>סה"כ</b>

קו עימות - קו עימות

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון  
 אגף פרוגרמות

מחוז מרכז

2.500	מתנ"ס	סירה
1.500	מתנ"ס	כפר קאסם
500	מתנ"ס	קלנסואה
<b>4.500</b>		<b>סה"כ</b>

מחוז ירושלים

500	מתנ"ס	בית חנינא
לא ידרש אם תשוחזר תכנית עבודה 2000 שנחתמה ע"י מנכ"ל	מתנ"ס	אבו גוש
<b>1.000</b>		<b>סה"כ</b>

10.900	גליל	<b>סה"כ</b>
11.000	חיפה	
4.500	מרכז	
1.000	ירושלים	
<b>27.400</b>	<b>אש"ח</b>	

מבנים מוכנים למכרז ואשר לחלקם קיים מימון ממקורות אחרים

מוכן למכרז	-	3.000	מתנ"ס	אעבלין
קיימת השתתפות מפעל הפיס	-	5.600	אולם ספורט	ריינה
מוכן למכרז	-	7.000	מתנ"ס	מגידל כרום
		1.200	מועדון (שלב ב')	מוקבלה
		3.000	מתנ"ס	ג'ת
קיימות פניות לא ברור במדויק מצב זמינות	-	3.000	מתנ"ס	בית צפפא
		<b>22.800</b>		<b>סה"כ</b>

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון  
 אגף פרוגרמות

קידום תכנון מוסדות חדשים

רצוי אפילו על חשבון מימון מבנים בתהליך כדי ליצר זמינות לשנה הבאה, יש פרוגרמות איתורי קרקע.

	400	מתנ"ס	דיר חנא
	400	מתנ"ס	כפר מנדא
	400	מתנ"ס	דיר אל אסד
2 מועדונים -	400	מועדון נוער	מאו"ז גלבע
	<u>1.600</u>		<b>סה"כ</b>

סה"כ כללי

27.400	מבנים בבניה
22.800	מוכנים למכרז
1.600	קידום תכנון
<u>51.800</u>	<b>סה"כ</b>

**הערה :** הרשימה חייבת לעבור בדיקה מפורטת עם הרשויות באמצעות המחוזות.

בכבוד רב,  
 צביה אפרתי  
 מנהלת אגף פרוגרמות





סגן ראש הממשלה  
שר התקשורת  
ושר הבינוי והשיכון

אמ"מ

מס' 10009  
15082000180017  
2000

י"ד באב, תש"ס  
15 באוגוסט, 2000  
15082000180017  
1-0009

בס"ד, ירושלים,  
סימוכין:

לכבוד  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר  
שלום רב,

**הנדון: מגזר ערבי תוספת תקציב 100 מ. ש"ח שנת 2000**

בהמשך לתביעה בישיבה שהיתה לנו במשרדו של רוה"מ, אני מתכבד להעביר לידך דרישה תקציבית מיידית של 103 מליון ש"ח למגזר הערבי. משרד הבינוי והשיכון יכול לממש את רוב התקציב לתכנית שתפורט להלן עד סוף השנה. להלן הפירוט:

**1. בנייה רוויה של קרקעות המדינה**

ניתן להתחיל בתכנון מספר אתרים. המשרד עורך עתה בדיקת התכנות לכ - 7 אתרים עם סבירות גבוהה כשבארבעה מתוכם ניתן יהא לקדם הזמנת תכנון ת.ב.ע כולל יועצים. בהנחה שהתחלת התכנון תהיה לכ - 2,500 יח"ד, ידרש תקציב של כ - 3 מ. ש"ח. (מחוזות חיפה והגליל)

**2. מוסדות ציבור**

הצעת התקציב להלן מבוססת על גמר בניית המוסדות הנמצאים בשלבי בניה שונים והתחלת תכנון של מוסדות חדשים.

**השלמת מבנים שהוחל בהקמתם**

בנייה נמצאים מתנ"סים ואולמות ספורט בין אם התחלת הבניה היתה במימון משהב"ש ובין אם היתה במימון גורמים אחרים כגון: מפעל הפיס או משרד הפנים. מרבית המבנים נמצאים בהליכי בניה מספר שנים. סה"כ תקציב שניתן להפעיל במסגרת זו 50 מ. ש"ח.

**3. תשתיות**

**א. שכונות ותיקות**

מברור במחוזות המשרד עולה כי אין תכניות מפורטות זמינות לביצוע מידי אך ניתן להגדיל מסגרת זו ולו כדי לכסות במלואן את העבודות שהוחל בביצוען בתכנית 2000. סה"כ תקציב, להשלמות ביצוע תשתיות שהוחל בהן בשנת 2000 30 מ. ש"ח

**ב. תכנון תשתיות**

על מנת שיהיו פרויקטים זמינים לביצוע כבר בשנת 2001, ידרש תקציב של כ - 10 מ. ש"ח. תקציב זה יהיה מנוף להפעלת התכנית המלאה להשבת תשתיות בישובים בסכום של כ - 130 מ. ש"ח לשנה.



סגן ראש הממשלה  
שר התקשורת  
ושר הבינוי והשיכון

ג. תשתיות לבניה חדשה

זאת כדי לעודד בניה פרטית על קרקע פרטית.  
קיימות מספר תכניות זמינות לביצוע כגון פרדס שניר בלוד, שלאחרונה הושלמה עבורו  
ת.ב.ע מפורטת וכן באום אלפחם ותרשיחא.  
למטרה זו מוצעת מסגרת מצומצמת יחסית 10 מ. ש"ח עם קביעת כללים לצרכי ישומה.

ריכוז תקציבים

תכנון ת.ב.ע	3 מ. ש"ח
מוסדות ציבור	50 מ. ש"ח
השלמות פיתוח שכ' ותיקות	30 מ. ש"ח
תכנון תשתיות	10 מ. ש"ח
<u>תשתיות בניה חדשה קרקע פרטית</u>	<u>10 מ. ש"ח</u>
סה"כ	103 מ. ש"ח

כידוע לך בהחלטת הממשלה המתגבשת, מדובר על ביצוע מרוכז על ידי משרד הבינוי והשיכון.  
כאשר אני מוכן להפעלת העבודות כאמור לעיל ובלבד שהעמדת התקציב המבוקש תהיה מיידית.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר  
סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

העתקים: מר אהוד ברק - ראש הממשלה  
מר שלמה בן אליהו - מנכ"ל משב"ש





מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

י"ג אלול, תש"ס  
13 ספטמבר, 2000

לכבוד,

מר הראל בלינדה

רכז שיכון

אגף התקציבים

משרד האוצר

ירושליםהנדון: הקמת ארכיון למפות וצילומי אויר

מכתבך מיום 2 באוגוסט, 2000

על הקמת הארכיון למפות ולצילומי אויר במפ"י החליטה ממשלת ישראל (החלטת ממשלה 3982, מיום 5.7.98).

תוכנית להקמת הארכיון הוגשה למשרד ראש הממשלה ואושרה על-ידי מנכ"ל משרד ראש הממשלה, בהסתמכו על החלטות ממשלה 3982 ו-3983 (מכתבו של מר משה לאון, מיום 19.5.99). כלומר, אגף התקציבים נקרא למצוא את הדרכים לביצוע ההחלטה להקמת ארכיון למפות ולצילומי אויר, בהתאם להמלצות הועדה הבינמשרדית.

ממכתבך עולה כי אגף התקציבים מתנגד לעצם החלטת הממשלה והמלצות הועדה, דבר שאינו בסמכותו. למיטב הבנתי, בפניית שר האוצר אליכם נתבקשתם למצוא את הדרכים להקמת הארכיון.

בסוף מכתבך אינך מתנגד לקיים דיון בנוגע להקמת הארכיון, כאשר אתה מצביע על שימוש במקורות מימון מתקציב מפ"י. כאחראי מטעם אגף התקציבים על תקציב מפ"י הנך יודע שאין בידינו מקורות תקציביים לביצוע ההחלטה.

**לסיכום**, הנני מציע לקיים בינינו דיון ענייני, באופן מידי, תוך ראייה, הבנה וחיפוש דרכים מעשיות לביצוע החלטת הממשלה והמלצות הועדה הבינמשרדית.

בברכה,

אביאל רון

מנהל המרכז למיפוי ישראל

העתק:מר אבי גפן, סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר  
מר בועז רדי, ראש מטה שר האוצר, משרד האוצר

אל: שר האוצר	התאריך: 13/9
סאת: הממורה על התקציבים	תיק מס':
הנדון:	

צ"ו ממשיך - חלק ג' ס"א ס"ק

ביניהם האם -

במסגרת הסכום המסווג

נושא זה אינו מחייב דיון

אל מלבד מה שכתבתי לך

בדיון מתק (שקטנו לקיים) כ"ו

להבהיר את שמותו בקצות

עכשיו שהתחילה אסורה בהסדרה

מלאה. יש משום הסיכון

ומצבו ללא צורך בנסח "מלא"

עם האקציה שהיו ראו מציאות

הצבה בגוף מחקרית של המדינה

שהכיוון הוא

שצ"ו קיים היתה מלאה



# מדינת ישראל

## משרד האוצר

### הממונה על התקציבים

י"א באלול התש"ס  
11 בספטמבר 2000  
תק. 2000-6884



לכבוד:  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר

הגדרון: החלטת הממשלה בעניין תיקון חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי התשנ"ח - 1998

רקע

חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי חוקק בכנסת במהלך חודש יולי 1998. החוק עוסק בשני נושאים עיקריים:

1. תחוקת הדירה: החוק מחייב את החברות המשכנות לתקן או להחליף פריטים אשר ניוקו או התבלו במהלך השימוש בדירה, וזאת כאשר מדובר בפריטים שיש בהם פגם אשר "אינו מאפשר שימוש סביר והולם בדירה", הן בעת כניסתו של הדייר לדירה ("שיפוץ לפני אכלוס חוזר") והן במהלך מגוריו בדירה ("אחזקת שבר").

לאחר סדרת דיונים ארוכה נקבע לאחרונה מפרט אשר אושר ע"י ועדת הכלכלה לשל הכנסת.

עם זאת, החוק בניסוחו הנוכחי קובע כי לא ניתן להתנות עליו אלא לטובת השוכר, ולפיכך הוא אינו מאפשר קביעת השתתפות עצמית של הדייר, ולו גם בשיעורים מזעריים, בתיקון ליקויים בדירה.

2. זכויות דייר ממשך: החוק מעניק לדיירים ממשיכים, (בני משפחה אשר התגוררו עם הדייר המקורי בדירה במשך שלוש שנים טרם פטירתו או מעבר למוסד סיעודי) את הזכות להמשיך ולהתגורר בדירה גם לאחר הפטירה או המעבר.

במהלך הדיונים במליאת הכנסת ובוועדת הכלכלה, התנגדה הממשלה לחוק מהטעמים הבאים:

1. לעניין זכויותיו של הדייר הממשך:

הדיוור הציבורי הינו פתרון הדיוור המיועד לשכבות האוכלוסייה החלשות ביותר, דהיינו לאוכלוסיות הסובלות מצירוף של מגבלה תפקודית ומגבלה כלכלית. על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון מספר הזכאים הממתנינים לדירה ציבורית עומד על כ- 2,400 (יש לציין כי מרבית הממתנינים מתרכזים באזורים בהם הביקוש לדיוור ציבורי עולה על ההיצע ומכאן שמך ההמתנה לדירה ציבורית יכול להגיע לשנתיים - שלוש שנים).

המקור העיקרי לפתרונות דיור לאוכלוסיות אלו הינו זרם הדירות המתפנות. מספר הדירות המתפנות מידי שנה (כ- 3,000 דירות לאחר ניכוי הפינויים הנובעים מהטבת תנאי דיור) מהווה כ- 3% ממלאי הדירות. ממדגם שנערך ע"י משרד הבינוי והשיכון עולה כי הגורם העיקרי (כ- 70% מסך הפינויים) לפינוי דירות הינו פטירת הדייר או מעבר של הדייר למוסד סיעודי.

לפי הערכותינו, בכל שנה ממשיכים להתגורר 200-300 דיירים ממשיכים' בדיור הציבורי (בטרם הפעלת החוק). ניתן להעריך כי חלק משמעותי מדיירים אלו לא היו זכאים לדיור ציבורי על פי מאפייניהם האישיים.

הגורמים לשיעור הפינויים הנמוך בכלל ולשיעור הפינויים הנמוך שלא עקב פטירה או מעבר למוסד סיעודי בפרט, הנן ההטבות הגלומות בדיור הציבורי, ובכלל זה שכ"ד נמוך במיוחד אשר במקרים רבים אינו עולה על עשרות שקלים, וכן מדיניות הגבייה של החברות המאכלסות, המאפשרות לדיירים להמשיך ולהתגורר בדירה גם אם אינם עומדים בתשלומי שכ"ד.

ראוי לציין כי המדיניות, המתחייבת מהחלטות הממשלה בנושא הדיור הציבורי (מבצעי המכר), מגדילה את התמריץ, הן לדייר המקורי והן לדייר הממשיך, להמשיך ולהתגורר בדירה, גם אם יש ביכולתם למצוא לעצמם פתרון דיור בשוק החופשי באמצעות משכנתא או סיוע בשכ"ד.

הענקת זכות לדיירים ממשיכים להמשיך ולהתגורר בדירה לאחר פטירת הדייר המקורי, גם אם על פי מאפייניו הסוציו אקונומיים הוא אינו זכאי לדיור ציבורי, מהווה למעשה העדפה של הדייר הממשיך על פני אותם זכאים מקרב שכבות האוכלוסייה החלשות ביותר, הממתינים לדיור ציבורי. נוכח מספר הממתינים לדיור ציבורי, העדפת הדייר הממשיך על פני זכאים אחרים בזכאות לדיור ציבורי, גורמת לפגיעה קשה ביכולתם של הממתינים לזכות בדיור הולם.

יתר על כן, הענקת הזכות לדייר הממשיך כאמור לעיל, מבלי לבחון את מאפייניו הסוציו אקונומיים, עומדת בסתירה למדיניות הקיימת המבקשת להתמקד בסיוע לשכבות האוכלוסייה החלשות ביותר.

## 2. לעניין תחזוקת הדירה:

אופי השכירות בדיוור הציבורי שונה במהותו מאופי השכירות בשוק החופשי. מרבית דיירי הדיוור הציבורי משתכנים בדירות שנים ארוכות ונוהגים כלפיהם מנהג בעלים.

כאמור לעיל, החוק מטיל את חובת תחזוקת הדירה על המדינה. עם זאת, אופייה הייחודי של השכירות בשיכון הציבורי מחייב כי אחריות לתחזוקת הדירה ולאופי השימוש בה תוטל גם על הדייר. יתר על כן, מאחר ופריטים בדירה, כגון דלת כניסה, דוד, חלונות, ועוד, אינם נוטים להתקלקל במסגרת שימוש סביר והולם בהם, וכיוון שלדייר החזקה הבלעדית על פריטים אלו וכפועל יוצא מכך השליטה על אופן השימוש בהם, הרי שיצירת מחויבות של המדינה לתקנם, תביא לאדישות של דייר לגבי אופי השימוש בפריטים אלו, דבר אשר עלול להביא לשימוש בלתי הולם.

התיקונים המוצעים בחוק

נוכח הנימוקים המפורטים לעיל, הוצע לתקן את חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי על בסיס העקרונות שלהלן:

1. לעניין דייר ממשיך, מוצע כי זכאות דייר ממשיך ולהתגורר בדירה הציבורית תקבע בהתאם למאפייניו הסוציו אקונומיים. למען הסר ספק יצוין כי אין הכוונה לבן/בת זוג של הדייר המקורי. בכלל זה מוצע כי במקרים בהם מאפייניו האישיים של הדייר הממשיך מקנים לו זכאות לדיוור ציבורי, תינתן לו הזכות המיידית להתגורר בדירה המתפנה, ותמנע ממנו החובה להצטרף לתור הממתנים, כפי שנדרש משאר הזכאים.

הצעה זו תמנע מאוכלוסיה שאינה בעלת מאפיינים סוציו אקונומיים המזכים בדיוור ציבורי להיאחו בהגדרת ה'דייר הממשיך' בחוק ולזכות בהטבה באופן אוטומטי. שינוי זה יאפשר את פינוי הדירה והקצאתה לזכאים לדיוור ציבורי בעלי בעיות כלכליות ותפקודיות קשות.

יודגש, כי הצעה זו אינה פוגעת בזכויות הדייר הממשיך לרכוש את הדירה בהנחה, כמתחייב מהחלטות הממשלה בנושא מבצע המכר.

2. בעת תיקון חלק מן הפריטים בדירה, יחויב הדייר בהשתתפות עצמית. גם כאן יש לציין כי מדובר בהשתתפות עצמית סמלית וכן כי אין המדובר בפריטים אשר סביר להניח כי ליקויים בהם נובעים מבלאי סביר.

סיכום

החלטת הממשלה לעניין תיקון חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי נועדה להבטיח שהדיוור הציבורי יוקצה לאוכלוסיות הנזקקות לו ביותר, ולמנוע מצב שבו אוכלוסיה שאיננה זכאית לדיוור ציבורי תתגורר בדירות ציבוריות על חשבון זכאים הממתינים בתור.

מעבר לכך, החלטת הממשלה, שהתקבלה במסגרת הדיונים על המדיניות הכלכלית לשנת 2001 (השינויים המבניים במשק) תואמה באופן מלא עם משרד הבינוי והשיכון (שאנשיו אף הכניסו תיקונים להצעת ההחלטה על מנת שיוכלו לתמוך בה).

לאור האמור, איני רואה סיבה למנוע המשך קידום ההצעה במסגרת חוקי התקציב לשנת 2000.



בברכה,  
דוד מילגרם

העתק:

מר אבי גפן - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר  
מר הראל בלינדה - רכו שיכון, משרד האוצר



צמותת סיןאור קהילתי  
ת.ד. 30081, ירושלים 91300  
02-6782997 פקס: 02-6783491  
email: commadv@internet-zahav.net.co.il

ת.ד. 4159, באר שבע 84141 טלפון: 07-6496869 פקס: 07-6480110

הלשכה המשפטית

ירושלים, 7 ספטמבר, 2000

לכבוד

ראש הממשלה, מר אהוד ברק  
משרד ראש הממשלה  
רחוב קפלן 3, קריית הממשלה  
ת.ד. 187  
ירושלים 91919

ובפקס - 5664838



נכבדי,

הנדון: ביטול החלטת הממשלה מס' 2239 מיום 16/8/2000 בעניין תיקון חוק זכויות הדייר בדיוור

הציבורי, התשנ"ח - 1998

הריני לפנות אליך בשם עמותת סינגור קהילתי, הפועלת לקידום זכויות חברתיות וביניהן הזכות לדיוור. עמותת סינגור קהילתי הובילה את המאבק החברתי והציבורי בנושא זכויות הדייר בדיוור הציבורי והביאה לעיגונם בחוק של זכויות דיירי הדיוור הציבורי וממשיכה להגן ולקדם את זכויותיהם. החלטת הממשלה מס' 2239 מיום 16/8/2000 לתקן את חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח - 1998 בהתייחס לסעיפים א' ו - ג' לה מרוקנת את החוק מתוכנו ושומטת את הקרקע עליה הוא מושתת, ומותירה אותו ככלי ריק.

התיקון המוצע מנוגד לרוח החוק ומטרתו והינו אנטי - חברתי במובהק ובכך חותר תחת עקרונות היסוד של הממשלה בראשה הינך עומד, באופן שפיה ומעשייה של הממשלה אינם שווים.

הרקע לחקיקת חוק הדיור הציבורי היה הצורך להגן על זכויותיהם של למעלה מ - 100,000 משפחות, המונות למעלה מ- 300,000 נפשות, המתגוררות בדיוור הציבורי, והבטחת זכויות הדיור של דור ההמשך בהקניית זכות לדיוור לדייר ממשך.

יובהר כי מדובר במשפחות שאינן מסוגלות לממש את זכותן לדיוור הולם ברכישת דירה גם בתנאים מועדפים.

להלן נפרט התנגדותינו לעקרונות המפורטים בהחלטה כדלקמן:

1. ביטול הזכאות האוטומטית של דייר ממשך להתגורר בדירה

ביטול הזכאות של דייר ממשך להתגורר בדירה הינה רמיסתו ברגל גסה של לב ליבו של חוק

# צמות סינאר קהילתי

ת.ד. 30081, ירושלים 91300

02-6782997 פקס: 02-6783491

email: commadv@internet-zahav.net.co.il

ת.ד. 4159, באר שבע 84141 סלפון: 07-6496869 פקס: 07-6480110

## הלשכה המשפטית

זכויות הדייר בדיוור הציבורי. כל כולו של החוק בא לשריין את זכותו המלאה והבלתי מעורערת של דייר ממשיך, כהגדרתו בחוק, להתגורר בדירה, זו מטרתו וזו כוונתו של החוק; נגיסה בזכות זו הינה נסיגה למצב בו נשללו זכויות הדיירים באופן שרירותי ובכך הזכות הבסיסית לדיוור תפגע והישגו של החוק יעבור מן העולם.

### 2. קביעת שיעור השתתפות עצמית של הדייר במימון הוצאות תיקון ליקויים

לאור המפרט המינימלי והמצומצם שהובא על-ידי משרדי השיכון והאוצר לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת יהיה זה לעג לרש לדרוש בנוסף לכך השתתפות עצמית נוספת של הדיירים, והם מוחים על כך בתוקף.

המפרט האמור הינו דל ואינו כולל תיקון ליקויים הנוגעים לתחזוקה מינימלית שוטפת וסבירה כגון: ברזים, אסלות, כיורים, שקעים חשמליים ועוד, והוצאות תיקון או החלפת אלו כבר הוטלו על הדיירים וזו השתתפות עצמית שדי בה ואין לחייב את הדיירים מעבר לכך.

מאחר ומדובר בדירות שמצבן התחזוקתי הידוע לכל הוא גרוע ובדיירים חסרי אמצעים אין הקונספציה של השתתפות עצמית הולמת ויש בדרישה זו בנסיבות אלו משום עוול ועיוות חברתי, ועל-כן יש לבטל רעיון זה לתיקון החוק בעודו באיבו.

### 3. אבחנה בין שני מפרטים - האחד, לדירות להשכרה ציבורית טרם איכלוסן מחדש, והשני לביצוע אחזקה שוטפת של דירות לאחר איכלוס.

כאמור לעיל, המפרט שהובא לאישור ועדת הכלכלה מתייחס לביצוע אחזקה שוטפת של דירות לאחר איכלוס ואינו מתאים לדירות שיש להכשירן לאיכלוס מחדש ולפיכך יש להתקין מפרט נוסף ההולם את צרכי דירות אלו.

לאור האמור לעיל, הינך נדרש לפעול לביטול החלטת הממשלה לתיקון החוק בכל הנוגע לביטול הזכאות האוטומטית של דייר ממשיך ולהשתתפות עצמית של הדיירים, בהיותם סותרים וקמים על עיקרו של החוק להפכו ומותירים את עקרונותיו החברתיים מרוקנים מתכנם.

אנו פונים אל כבודו כמי שנושא את דגל המהפכה החברתית לשמור על נס החוק ולא לדלדלו ולהמיתו תוך שמיטת הקרקע תחת רגליו ורגלי הדיירים.

נודה לפעולתך כמבוקש בדחיפות על מנת להמנע מפגיעה נוספת בדיירי הדיוור הציבורי.

בכבוד רב,  
  
רותלי פלאי, עורכת דין

הצתק: שר הבינוי השיכון

צמותת סינאור קהילתי  
ת.ד. 30081, ירושלים 91300  
02-6782997 פקס: 02-6783491  
email: commadv@internet-zahav.net.co.il

ת.ד. 4159, באר שבע 84141 טלפון: 07-6496869 פקס: 07-6480110

הלשכה המשפטית

שר האוצר ✓

שר המשפטים

ח"כ תמר גוזינסקי

ח"כ רן כהן

ח"כ מאיר שיטרית

מר רפי אלול, יועץ רהמ"ש לענייני רווחה.

לתיק קצין

שר האוצר

יא' באלול התש"ס  
11 בספטמבר 2000  
תק. 2000-6635

לכבוד

מר סלי מרידור

יו"ר הסוכנות היהודית לארץ ישראל

הנדון: מכירת דירות עמיגור לדייריהן במסגרת המבצע הממשלתי

מניתוח נתוני מכירת דירות במסגרת המבצעים הממשלתיים למכירת דירות הדיור הציבורי לדייריהן, עולה, כי עד לתחילת חודש אוגוסט מכרה חברת 'עמיגור' כ - 2,770 דירות, מתוכם כ - 2,220 דירות שבבעלות הסוכנות היהודית. היקף המכירות של דירות הסוכנות עולה על 45% מהיקף הדירות שנמכרו ע"י חברות הדיור הציבורי באותה התקופה.

נוכח העובדה שמספר הדירות שבבעלות הסוכנות מהווה רק כ- 20% ממספר הדירות בדיור הציבורי, הרי שהיקף וקצב המכירות של דירות עמיגור עולה פי כמה על המכירות בחברות האחרות.

כידוע לך, בהתאם לסעיפים 6 ו-8 למסמך העקרונות עמכם בעניין מכירת דירות עמיגור, מיום 31 בינואר 1999, אם עד מועד סיום המבצע תמכור הסוכנות יותר מ- 5000 דירות שבבעלותה, אזי תרכוש הממשלה מהסוכנות את יתרת הדירות שלא נמכרו במבצע במשך 12 שנים.

על מנת למנוע מצב שבו קצב המכירות והיקפן וההישגים הניכרים שהושגו ייפסקו כאשר תגיע החברה למכירה של 5,000 דירות, דבר שיטיל מעמסה כבדה על תקציב המדינה, אנו סבורים כי יש להגדיל בהתאם מספר זה.

לאור זאת אנו מבקשים לתקן את סעיף 8 למסמך העקרונות לפיצוי הסוכנות בגין מכירת הדירות, ולהעלות את מספר הדירות הנמכרות המינימלי, שיחייב את הממשלה לרכוש את יתרת הדירות מחברת עמיגור, לעשרת אלפים דירות.

נודה על הסכמתכם לתיקון כאמור.

~~בכבוד רב,  
אברהם (בייגה) שוחט~~

העתק:

עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון  
מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים  
מר אבי גפן - סגן הממונה על התקציבים



יום שני 11 ספטמבר 2000

**חוליי ההכרה בהוצאות הריבית למשכנתא**

דר' מומי דהן

אומדן העלות התקציבית הוא 2 מיליארדי שקלים

העלות התקציבית הישירה (קרי אובדן הכנסות ממסים) של הכרה בהוצאות ריבית, בהנחה שיוותרו להקטנת ההכנסות החייבות מעבודה, נאמדת בכ-1.6 מיליארד שקלים. העלות התקציבית צפויה להיות אפילו גדולה יותר במידה שהיקף המשכנתאות יגדל בעקבות הכרה בהוצאות הריבית. העלות התקציבית עלולה להתקרב לכ-2 מיליארדי שקלים אם לוקחים בחשבון גם את עלויות הטיפול במאות אלפי דוחות.

הכרה בהוצאות הריבית על משכנתא לקיזוז רק כנגד הכנסות מריבית היא חסרת משמעות מעשית לגבי בעלי הכנסות נמוכות וזוגות צעירים. זוגות צעירים אינם מחזיקים בדרך כלל נכסים כספיים בהיקף משמעותי הואיל והם משתמשים בחסכוניותיהם כדי למזער את גובה המשכנתא. הכרה בהוצאות הריבית תהיה בעלת משמעות במידה שהיא תקטין את ההכנסה החייבת מעבודה. במקרה כזה גובה הטבת המס תלוי בשיעור השולי של כל פרט. גובה הטבת המס גדול יותר ככל שההכנסה גבוהה יותר.

מאות אלפי אזרחים יאלצו להגיש דוח למס הכנסה

כל אזרח שיהיה מעוניין ליהנות מן ההכרה בריבית יהיה חייב בהגשת דוח הכנסות מלא למס הכנסה. יתרת מספר העסקאות של הבנקים למשכנתאות עמד בסוף שנת 1997 על כמיליון. התרת הוצאות ריבית תגדיל את כדאיות ההלוואות לדור ותביא להתרחבות גדולה יותר של בהיקף המשכנתאות ומספר נוטלי המשכנתאות. על בסיס נתונים אלו הכרה בהוצאות הריבית תחייב מאות אלפי אזרחים להגיש דוחות לאורך תקופה ארוכת שנים.

משטר מס שמכיר בהוצאות הפרטיות חייב להישען על דיווח למס הכנסה מצד חלקים נרחבים של האוכלוסייה עד כדי דיווח כללי. ניתן היה להתרשם מעוצמת ההתנגדות לחובת דיווח כללית בעקבות וועדת בן בסט שהמליצה להגדיל רק בשיעור צנוע ביותר את שיעור המדווחים. יהיה זה מוזר להחליט על דיווח כללי בדרך אגב, כפועל יוצא של החלטה על הכרה בהוצאות הריבית. ברור כי רשויות המס אינן ערוכות כלל לשינוי כזה.

בעלי הכנסות גבוהות ייהנו יותר מהטבת המס להוצאות ריבית על משכנתא

התרת הוצאות הריבית כנגד הכנסה מעבודה פירושה שגובה הטבת המס תלוי בשיעור השולי של כל פרט. גובה הטבת המס גדול יותר ככל שההכנסה גבוהה יותר. הכרה בהוצאות הריבית תהווה תמריץ משמעותי לבעלי ממון לקחת משכנתא כדי ליהנות מהטבת המס. למעשה אזרחים רבים שנמצאים מתחת לסף המס, שהם קרוב למחצית מן העובדים בישראל, לא יוכלו ליהנות כלל. זוהי הסיבה העיקרית להעדפת המדיניות הנוכחית שנותנת סבסוד באמצעות הריבית. ממצאי המחקר שנעשה על מדינות ה-OECD לא מישאירים הרבה מקום לספק. במדינות המפותחות בהן נהוגה התרת הוצאות ריבית, שני העשירונים העליונים זוכים בממוצע בכ-60% מהטבות המס הניתנות להוצאות ריבית. בארה"ב המצב חמור יותר, שני העשירונים העליונים נהנים מכ-74% מכלל הטבות המס.

הטבת המס להוצאות ריבית מתחלקת באופן בלתי שיווני על אף שמדינות בהן נהוגה הכרה בהוצאות ריבית הגבילו את הטבת המס על ידי קביעת זיכוי מס בשיעור מוגבל (במקום ניכוי) או הגבלת הוצאות הריבית בתקרה או שילוב ביניהם. נראה שקביעת המגבלות על גובה ההכרה בהוצאות ריבית מקשות על מיצוי הזכויות של בעלי אמצעים מוגבלים. מיצוי הזכויות מחייב הגשת דוח למס הכנסה ומכך נהנים בעיקר בעלי ההכנסות הגבוהות שחייבים ממילא בהגשת דוח.

## הוצאות ריבית מוכרות רק במחצית ממדינות ה-OECD

רק כמחצית ממדינות ה-OECD מכירות בהוצאות הריבית על משכנתא. בדרך כלל מוטלת מגבלה על שיעור הזיכוי או תקרה על גובה ההוצאות המוכרות. אין אחידות בסוג ההכנסה ממנה מקוזים את הוצאות הריבית. כך למשל בשוודיה ההכרה בהוצאות הריבית היא כנגד מסים על נדל"ן ואילו במדינות אחרות מותר לקזז כנגד הכנסה מעבודה.

### ארה"ב ומדינות מפותחות אחרות נסוגות מהכרה בהוצאות פרטיות

בארה"ב נהוג אומנם משטר מס של הכרה בהוצאות ריבית, הוצאות לטיפול בילדים ועוד. אולם במדינות בהן מוכרות הוצאות הריבית יש מגמה, זה שני עשורים, של צמצום וביטול ההכרה בהוצאות ריבית. רפורמת המס הגדולה ביותר שנעשתה בארה"ב (1986) כללה מספר צעדים שקירבו אותה למשטר המס הנהוג בישראל. בוטלה שורה של הוצאות מוכרות לצורכי מס, הוגדל משמעותית זיכוי המס לאזרחים שאינם מגישים קבלות (standard deduction) והוטלו מגבלות על גובה ההוצאה המוכרת. בעולם יש מגמה, בשל בעיות אכיפה קשות, לבטל את ההכרה בהוצאות הריבית על משכנתא.

### הכרה בהוצאות הריבית תפתח את הדלת להכרה בהוצאות פרטיות אחרות

באחרונה אנו עדים לדרישה מצד קבוצות אוכלוסייה שונות להכרה לצורכי מס בהוצאות ייחודיות להן. הקבלנים דורשים להכיר בהוצאות הריבית על משכנתא, הנשים דורשות הכרה בהוצאות לטיפול בילדים, הקשישים דורשים להכיר בהוצאות רפואיות, הסטודנטים דורשים להכיר בהוצאות שכר לימוד ובכך לא מסתיימת הרשימה.

הכרה בהוצאה פרטית כלשהי עלולה לפרוץ את הסכר ולמוטט את משטר המס הנהוג בישראל. לאורך זמן לא ניתן להצדיק הכרה בהוצאה פרטית אחת ולהימנע מכך לגבי אחרות. נמחיש זאת באמצעות דוגמא מתחום הדיור. ניקח שתי משפחות שאחת מהן רכשה דירה ב-150,000 דולר ומימנה זאת במשכנתא (אותה תחזיר בעוד מספר שנים). משפחה זו תשלם 500 דולר ריבית לחודש, בהנחה ששיעור הריבית הוא 4%. לעומתה המשפחה השנייה החליטה לשכור דירה זהה בשכר דירה חודשי של 500 דולר. ההוצאה של שתי המשפחות לדיור היא זהה. אין כל הצדקה אמיתית להכיר בהוצאות הריבית ולהימנע מהכרה בהוצאות שכר דירה. למעשה אין כל הצדקה ממשית גם להימנע מהכרה בהוצאות הזקופות לדיור של אדם הגר בדירה בבעלותו.

### סובסידיה למשכנתאות היא הכלי הנכון

הממשלה בישראל, בדומה למדינות כמו גרמניה, בחרה בערוץ פעולה ישיר. כבר היום הממשלה מעניקה סובסידיה, דרך שיעור ריבית מופחת, ומענקים למשתכנים. תקציב המדינה למענקים, סבסוד ריבית להלוואות לדיור עמד בשנת 2000 על כ-2 מיליארדי שקלים. גובה ההטבה אינו תלוי בשיעור המס השולי. סבסוד המשכנתא מאפשר להתחשב במשתנים סוציו אקונומיים כמו גודל המשפחה, מיקום גיאוגרפי ועולים. כך נהנים גם כאלו שמצויים מתחת לסף המס. בעקיפין, בעקיפין סבסוד המשכנתא גדול יותר ככל שהכנסה נמוכה יותר וזאת לעומת ההכרה בהוצאות ריבית שפועלת בדיוק הפוך: ככל שהכנסה גבוהה יותר כך ההטבה גדולה יותר.



לוח 2: ההכרה בהוצאות ריבית במדינות ה-OECD

הערת	האם הוצאות ריבית מוכרות?	
	חלקית	אוסטריה
	לא	אוסטרליה
זיכוי מס של עד 19% ועד 1.33 מיליון לירות.	כן	איטליה
	לא	איסלנד
זיכוי מס של 24% ל-5 השנים הראשונות ועד מקסימום של 1,900 לירות ליחיד.		אירלנד
	כן	ארה"ב
	כן	בלגיה
	לא	בריטניה
	לא	גרמניה
כל הוצאות הריבית מוכרות כנגד הכנסה מהון. ניתן לקזז 40% מהוצאות ריבית כנגד הכנסה מעבודה אם ההוצאות גדולות מההכנסות	כן	דנמרק
הוצאות ריבית על משתכנא עד 5,202 גילדן ליחיד מותרות לקיזוח.	כן	הולנד
	לא	טורקיה
	לא	יפן
הוצאות הריבית מוכרות עד תקרה של 30,000 פרנק. תקרה זו קטנה עם עליית מספר השנים שמתגוררים בדירה.	כן	לוקסמבורג
	לא	מכסיקו
	כן	נורבגיה
	לא	ניו-זילנד
	כן	ספרד
	לא	פולין
ההכרה בהוצאות ריבית לא מופיעה ברשימת ההוצאות המוכרות.	כן	פינלנד
	לא	צרפת
	לא	קוריאה
	לא	קנדה
זיכוי מס בשיעור 30% עד 100,000 כנגד מס על נכסים דלא ניידים. זיכוי מס בשיעור 21% על הוצאות ריבית מעבר ל-100,000.	כן	שוודיה
	כן	שוויץ

1. ההערות מבוססות על: World Wide Executive Tax Guide 2000, Ernst & Young  
המקור: OECD, Statistical Profile of OECD Tax System, 1999.

לוח 3: התפלגות הטבת המס להוצאות ריבית על משכנתא לפי עשירוני הכנסה במדינות ה-OECD

	תחתון	2	3	4	5	6	7	8	9	עליון
בלגיה	0.8	0.9	1.4	1.9	3.2	5.4	8.6	13.5	20.6	43.8
דנמרק	0.2	0.5	0.9	2.2	3.5	5.4	8.6	13.4	20.7	44.2
פינלנד	0.4	0.6	0.6	1.2	2.4	4.6	8.5	14.8	23.1	43.9
אירלנד	0.6	1.0	1.6	2.5	4.0	5.7	10.4	14.8	22.3	37.2
איטליה	6.2	2.9	4.1	5.3	5.6	6.4	8.8	11.9	16.1	32.2
הולנד	0.9	2.7	1.0	3.3	7.1	10.3	11.2	13.1	17.6	32.9
נורבגיה	1.0	0.8	1.2	2.8	4.5	6.7	10.3	14.8	19.1	38.9
ספרד	0.7	2.0	3.4	4.5	5.7	8.0	10.2	13.9	18.1	33.5
שבדיה	0.2	0.3	1.0	1.6	2.8	4.9	7.7	14.8	25.3	41.4
בריטניה	0.0	0.1	1.0	3.1	7.2	9.3	11.8	18.8	21.2	27.5
ארה"ב	0.7	1.2	0.2	0.9	1.4	2.8	6.4	12.7	22.6	51.2
<b>ממוצע</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1.5</b>	<b>2.7</b>	<b>4.3</b>	<b>6.3</b>	<b>9.3</b>	<b>14.2</b>	<b>20.6</b>	<b>38.8</b>

המקור: Taxation and Household Saving, OECD, 1994





**שר הבינוי והשיכון**

בסייד, ירושלים, י"א באלול, תש"ס  
11 בספטמבר, 2000  
1-0113

*Handwritten blue scribbles*

**אל: מר יצחק הרצוג  
מזכיר הממשלה**

האזור  
שלום רב,  
1 g - 09 - 2000  
מיוסד  
סלר

**הנדון: תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים  
דמי שכירות בדירות), התש"ס - 2000**

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

דברי תהסבר מצורפים.

*Handwritten signature*

בכבוד רב,  
בנימין (פואד) בן אליעזר  
שר הבינוי והשיכון



העתקים: עו"ד שלמה בן אליהו, המנחל הכללי.  
גב' צפורה בירן, היועצת המשפטית.

הצעת להחלטה

" מחליטים :

לחתקין את תקנות הגנת חדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות),  
התש"ס - 2000 שנוסחן מצורף - בזה "

דברי ההסבר מצורפים.

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון

דברי הסבר

סעיפים 45 (א) ו-45 (ג) (1) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשלי"ב - 1972 מורים לאמור:

"45 (א) הממשלה תתקין אחת לשנה תקנות לשינוי דמי השכירות היסודיים.

45 (ג) (1) התקנות המשנות יכול שיקבעו תוספת לדמי השכירות היסודיים שלא תעלה על שיעור עליית המדד ולא תפחת מ- 70% מעליית המדד; תקנות אלה תחילתן ב- 1 לחודש שלאחר תום שלושים ימים מיום פרסומן ברשומות, אם לא בוטלו לפני כן בהחלטת הכנסת".

בהתאם לסעיף 47 לחוק:

"הממשלה רשאית לקבוע כי ההעלאה בדמי השכירות לפי סעיף 45 תחולק כך שדייר לא יוסיף בשנה אחת יותר מן השיעור שקבעה".

מדד המחירים לצרכן עלה מחודש יולי 1999 עד לחודש יולי 2000 (שהתפרסם ב- 15.8.2000) בשיעור של: "2.09%".

מוצע איפוא להעלות את דמי השכירות במלוא שיעור עליית מדד המחירים לצרכן.

נוסח התקנות מצורף.



**תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות בדירות),  
התש"ס - 2000**

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 45 ו-47 לחוק חגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972<sup>1</sup>  
מתקנת הממשלה תקנות אלה:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. דמי השכירות היסודיים של דירה יהיו דמי השכירות<br>שהשתלמו ערב תחילתן של תקנות אלה. | שינוי דמי השכירות<br>היסודיים |
| 2. לדמי השכירות היסודיים של דירה יווספו: "2.09%".                                    | דמי שכירות                    |
| 3. תחילתן של תקנות אלה ביום ג' בחשוון התשס"א<br>(1 בנובמבר 2000)                     | תחילה                         |

התש"ס ( \_\_\_\_\_ ) (2000)

(חמ 707-3)

מזכיר הממשלה

<sup>1</sup> ס"ח התשל"ב, עמ' 176, חתש"ס, עמ' 165



13.8

שאלה  
האם יש  
הבדל בין  
השניים

השאלה  
היא

האם יש  
הבדל בין  
השניים

השאלה  
היא

האם יש  
הבדל בין  
השניים

סיכום

## שר האוצר

י' באלול התש"ס

10 בספטמבר 2000

תק. 2000-6811

לכבוד

השר בנימין בן אליעזר

סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון

הנדון: מחיר למשתכן

הצעת החלטה לממשלה בנושא שבנדון

בהמשך להצעת ההחלטה שבסימוכין ומכתבך בנדון לראש הממשלה ברצוני להבהיר כי אינני רואה כיום הכרח לפעול להרחבת התוכנית "מחיר למשתכן".

על פי החלטת ממשלה קיימת רשאי משרד הבינוי והשיכון לשווק 18,500 יחידות דיור בשיטת "מחיר למשתכן". על פי נתוני המשרד שווקו עד עתה כ- 13,700 יחידות דיור. קצב השיווק הנוכחי של המשרד עומד על כ- 2,000-1,000 יחידות דיור בשנה ומכאן שנתרו עוד כ- 3 שנים עד להשלמת המכסה.

מעבר לכך, אני סבור שיש לבצע סקר מקיף על התוכנית שיאפשר לבחון את תהליך יישומה ותוצאות הפעלתה והשפעותיה על שוק הדיור וזאת לפני קבלת החלטות חדשות על התוכנית.

לאור זאת אבקשך להסיר מסדר היום את הצעת ההחלטה על הרחבת פרויקט "מחיר למשתכן".

בכבוד רב,

אברהם (בייגה) שוחט

העתק:

מר אהוד ברק - ראש הממשלה

עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מר דוד מילגרום - הממונה על התקציבים

מר ניר גלעד - החשב הכללי

Ministry of Finance



החשב הכללי  
ACCOUNTANT GENERAL  
STATE OF ISRAEL

כ"ב סאב החש"ס  
23 באוגוסט 2000  
חש. 11761-2000

משרד האוצר

לכבוד:  
מזכ"ל משרד האוצר (ב"מ) שרת  
שר האוצר

הודון: שיווק קרקעות לבניה בשיטת מכרזי "מחיר למשתכן"

להלן תורת דעתנו להצעת ההחלטה של שר הבינוי והשיכון בנושא שבנדון.

שיווק קרקעות בשיטת מכרזי "מחיר למשתכן", הינה שיטת שיווק שאיננה עומדת במבחן כלכלי, ותוצאותיה הינם או סיבסוד הקבלן באמצעות הקרקע או סבסוד הקבלן באמצעות איכות ירודה של הדירות.

בשיטה זו, התחרות בין היזמים היא על המחיר המירבי והסופי למ"ר שישלם המשתכן. היזמים משלמים עבור הקרקע מוזר (91%) לפי הערכת השמאי, שידוע מראש.

בהינתן השוואת השמאי הממשלתי, כי מחירי הדירות בפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, נמוכים בכ- 30% - 10% ממחירי השוק הדבר אפשרי משותף סיבות.

האמת, מחירי הדירה הנבנת ממחיר השוק מושג עקב העובדה שזיומים מקבלים סבסוד בצורת מחיר קרקע נמוך ממחירי השוק, שכן התחרות הינה על מחיר למ"ר בהינתן מחיר קרקע נתון, ללא מכרז על מחיר הקרקע. הסיבה השנייה נעוצה בשינוי באיכות הדירות. מאחר והמחיר נקבע מראש למ"ר, וסטנדרט הבנייה נקבע ע"פ משרד הבינוי והשיכון, קיימת מוטיבציה של חלקם לפגוע באיכות הדירות וע"י כך לחסוך בהוצאות.

סיבות אלו, ראו שילובן, הוא הגורם לזמנתי המחיר בין הדירות שבפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן לבין מחירי השוק.

סבסוד הקרקע מהווה למעשה סבסוד הניתן לחלק קטן מהזכאים, בנוסף לזכאותן מהמדינה. במידה ודחלף לתג סבסוד נוסף לזכאים, צריך הדבר להיעשות לכלל הזכאים באמצעות משכנתאות מוכוזנות, ולא באמצעות סבסוד הקרקע. הניתן לחלק קטן מאוכלוסייה זו.

ביטוח, במטרה לבטוח כי היום נזנח את הדירות כסטנדרט שנקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון, מפעיל המשרד מערכת בקרה ופיקוח, ישנם גם יזמיות אינה מוטלת בספק הרי עלותם גבוהה, שמוטלת על משרד הבינוי והשיכון ומהווה סכסוך עקבי נוסף של הפרוייקטים. כמו כן, יש להשאיר את סטנדרט ואיכות הבנייה לבוחות השוק ולא בהתערבות ממשלתית.

החלטת בעזרת סכסוך הקנייה ליום, מגולגלת גם לאוכלוסיות זכאים שאינן זקוקות לסיוע. לעיתים אף לקבוצת אוכלוסיות שאינן מוגדרות כלל כזכאים של משרד הבינוי והשיכון, מאחר וכד"כ 50% מהפרוייקט מיועד לזכאים והיתר שניתן לכל האוכלוסייה, המזוהה הנמוך שנקבע מראש.

פרוייקטים מסוג זהיר למשתכן, מאוכלסים באחוז גבוה של זכאים המוגדרים כקבוצות אוכלוסייה "חלשות", על כל המשחמצ מכך. יתרה מכך, זיכויים אלו, והבנייה המיועדת לזכאים יוצרים בעיות במימושי הדירות וסופגים ירדות מזויזים ביחס לשוק.

פרוייקטים מסוג מזוהה למשתכן, מהווים כד"כ הטבה לתושבי המקום בו נבנה הפרוייקט, תוך אפלייה יתר האוכלוסייה וחסר יכולת לסגמט את הזמנות.

חלק מהפרוייקטים פתוחים לתושבי המקום בלבד, ואלה הפתוחים לכלל האוכלוסייה, מגלמים עדיפות לבעלי המקום, ישכן מיקום אזור המגורים זקבע ע"י מגוון שיקולים, לרבות תעסוקה, סביבה משפחתית וכד', ועל כן, כסבירות גבוהה ירדות הזכאים בהתאם למיקום הפרוייקט איננה מעשית במרכיב המקרים.

לאור האמור לעיל, ובמטרה להקצות את משאבי הממשלה בדרך יעילה וצודקת יתר, יש להחנגד להמשך הבנייה בפרוייקטים מסוג "מחיה למשתכן", ולא להגריל את המכסה שנקבעה להם.

מצ"ב לנחיותך נוסף המכתוב לחתימתך.

בכבוד רב,

  
ניר גלעז

הצחק:

מר אבי גבאי - סגן בכיר להשב הכללי, משרד האוצר  
מר יצחק בקאל - ממנהח חזוט שיכון, משרד האוצר



## שר האוצר

כ"ב באב התש"ס  
23 באוגוסט 2000  
חש. 11772-2000

לכבוד

מר יצחק ארצוג - מזכיר המגלשה, מזכירות הממשלה

הגדרו: שינוע עסקאות להנחיה משוטת "מחיר למשתכן"

להלן תורת דעונו, להצעת החלטה של שר הבינוי והשיכון בנושא שבנדון.

אנו מתנגדים להצעת ההחלטה, מהסיבות הבאות:

שיווק קרקעות בשיטת מכרזי "מחיר למשתכן", הינה שיטת שיווק שאיננה עומדת במבחן כלכלי, ותוצאותיה הינם או טיבסוד הקבלן באמצעות הקרקע או סבסוד הקבלן באמצעות איכות ירודה של הדירות.

בשיטה זו, התחרות בין הזימים היא על המחיר המירבי והסופי למ"ר שישלם המשתכן. הזימים משלמים עבור הקרקע מחיר (91%) לפי הערכת השמאי, שידוע מראש.

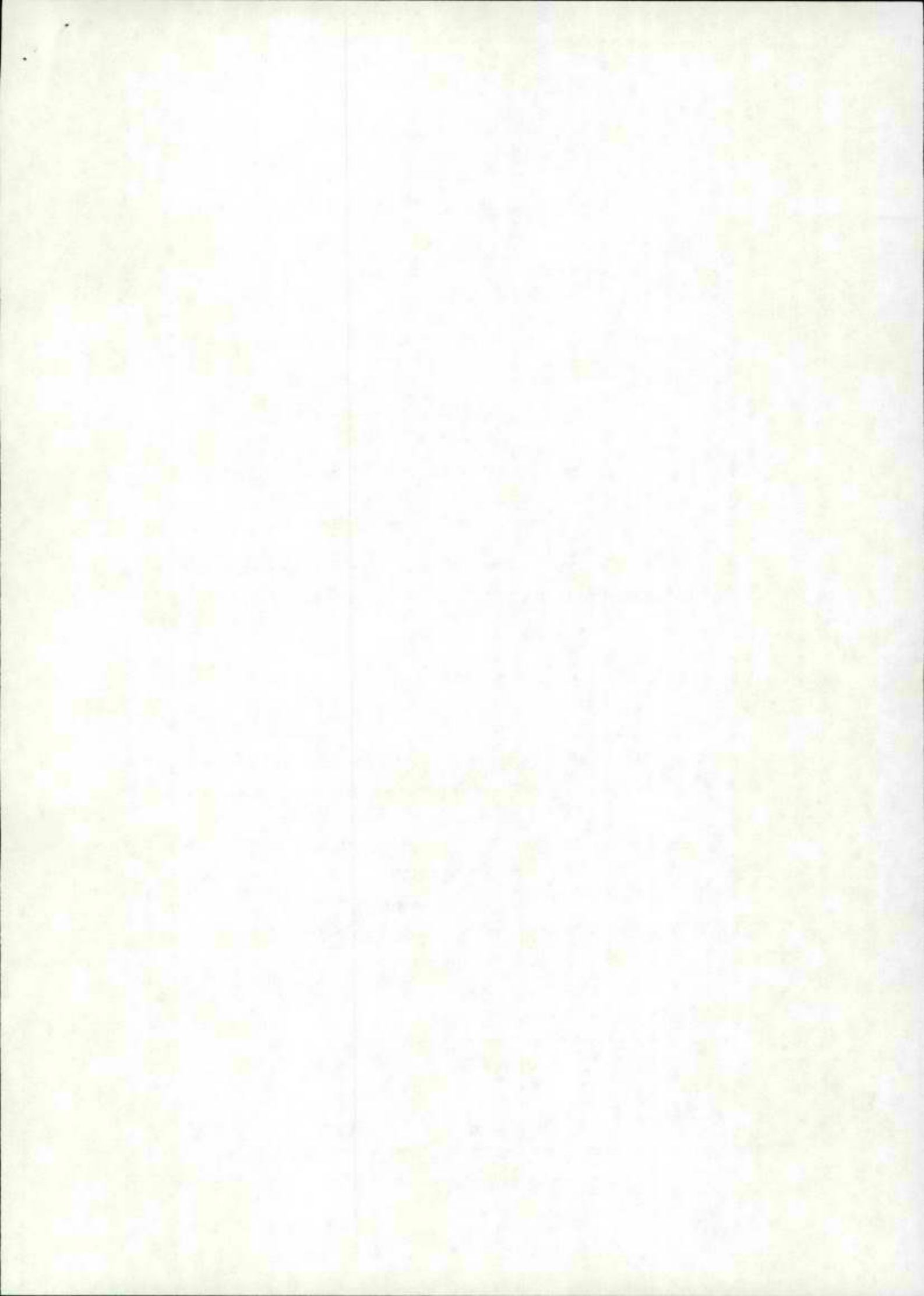
בהינתן השוואת השמאי הממשלתי, כי מחירי הדירות בפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, נמוכים בכ- 30% - 10% ממחירי השוק הדבר אפשרי משתי סיבות.

האחת, מחיר הדירה הנמוך ממחיר השוק מושג עקב העובדה שהזימים מקבלים סבסוד בצורת מחיר קרקע נמוך ממחירי השוק, שכן התחרות הינה על מחיר למ"ר בהינתן מחיר קרקע נתון. ללא מכרה על מחיר הקרקע.

הסיבה השנייה נעוצה בטיב ואיכות הדירות. מאחר והמחיר נקבע מראש למ"ר, וסטנדרט הבנייה נקבע ע"פ משרד הבינוי והשיכון, קיימת מוטיבציה של ההם לפגוע באיכות הדירות וע"י כך לחסוך בחוצאות.

סיבות אלו, ואו שילובם, הוא הגורם להפרשי המחיר בין הדירות שבפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן לבין מחיר השוק.

סבסוד הקרקע מתווה למעשה סבסוד הניתן לחלק קטן מהזוכאים, בנוסף לזכאותן מהמדינה. במידה וחלטה לתת סבסוד נוסף לזוכאים, צריך הדבר להיעשות לכלל הזוכאים באמצעות משכנתאות מובטחות, ולא באמצעות סבסוד הקרקע, הניתן לחלק קטן מאוכלוסייה זו.



בנוסף, בפסחה למדוק כי היום בונה את הדירות בסטנדרט שנקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון, מפעיל המשרד מערכת בקרה ופיקוח, שגם אם יעילותם אינה מוטלת בספק הרי עלותם גבוהה. שמוטלת על משרד הבינוי והשיכון ומחזרה סבסוד עקיף נוסף של הפרוייקטים. כמו כן, יש להשאיר את סטנדרט ואיכות הבנייה לכוונת השוק ולא בהתערבות ממשלתית.

ההטבה בצורת סבסוד הקרקע ליזם, מגולגלת גם לאוכלוסיות זכאים שאינן זקוקות לסיוע. לעיתים אף לקבוצת אוכלוסיות שאינן מוגדרות כלל כזכאים של משרד הבינוי והשיכון, מאחר ובד"כ 50% מהפרוייקט מיועד לזכאים והיתר פתוח לכל האוכלוסייה, במחיר הנמוך שנקבע מראש.

פרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, מאוכלסים באחוז גבוה של זכאים המוגדרים כקבוצות אוכלוסייה "חלשות", על כל המשמעות מכך. יתרה מכך, ריכוזים אלו, והבנייה המיועדת לזכאים יוצרים בעיות במימושי היירות ומפגים ירירות מחירים ביחס לשוק.

פרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, מהווים בד"כ הטבה לתושבי המקום בו נבנה הפרוייקט, תוך אפליית יתר האוכלוסייה והומר יכולת לממש את ההטבות.

הלק מהפרוייקטים פתוחים לתושבי המקום בלבד, ואלה הפתוחים לכלל האוכלוסייה, מגלמים עדיפות לבעלי הנקודת, שבן טיקום אזור המגורים נקבע ע"י מגוון שיקולים, לרבות תעסוקה, סביבה משפחתית וכו'. ועל כן, בסבירות גבוהה ניירות הזכאים בהתאם למיקום הפרוייקט איננה מעשית במרבית המקרים.

לאור האמור לעיל, ובמטרה להקצות את משאבי הממשלה בדרך יעילה וצודקת יותר, יש להתנגד להמשך הבנייה בפרוייקטים מסוג "מחיר למשתכן", ולא להגדיל את המכסה שנקבעה להם.

בכבוד רב,  
אברהם (בייגה) שוחט

העתק:  
גיד בלעז - הושב חבליל.





החשב הכללי  
ACCOUNTANT GENERAL  
STATE OF ISRAEL

לשכת שר האוצר
18-09-2000
מס' מסמך 00-5754
אל ק"פ

כ"ב באב התש"ס  
23 באוגוסט 2000  
חש. 11761-2000

לכבוד:

מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר

הגדרה: שיווק קרקעות לבניה כשיטת מכרזי "מחיר למשתכן"

להלן תורת דעתנו, להצעת החלטה של שר הבינוי והשיכון בנושא שבגורן.

שיווק קרקעות בשיטת מכרזי "מחיר למשתכן", הינה שיטת שיווק שאיננה עומדת במבחן כלכלי, ותוצאותיה הינם או סיכסוד הקבלן באמצעות הקרקע או סכסוד הקבלן באמצעות איכות ירודה של הדירות.

בשיטה זו, התחרות בין היזמים היא על המחיר המירבי והסופי למ"ר שישלם המשתכן. היזמים משלמים עבור הקרקע מחיר (91%) לפי הערכת השמאי, שידוע מראש.

בהינתן השוואת השמאי הממשלתי, כי מחירי הדירות בפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, נמוכים בכ- 10% - 30% ממחירי השוק הדבר אפשרי משתי סיבות.

האחת, מחיר הדירה הנמוך ממחיר השוק מושג עקב העובדה שהיזמים מקבלים סכסוד בצורת מחיר קרקע נמוך ממחירי השוק, שכן התחרות הינה על מחיר למ"ר בהינתן מחיר קרקע נתון. ללא מכרז על מחיר הקרקע. הסיבה השנייה נעוצה בטיב ואיכות הדירות. מאחר והמחיר נקבע מראש למ"ר, וסטנדרט הבנייה נקבע ע"פ משרד הבינוי והשיכון, קיימת מוטיבציה של היזם לפגוע באיכות הדירות וע"י כך לחסוך בהוצאות.

סיבות אלו, ו/או שילובם, הוא הגורם להפרשי המחיר בין הדירות שבפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן לבין מחיר השוק.

סכסוד הקרקע מהווה למעשה סכסוד הניתן לחלק קטן מהזכאים, בנוסף לזכאותן מהמדינה. במידה ויחולט לתת סכסוד נוסף לזכאים, צריך הדבר להיעשות לכלל הזכאים באמצעות משכנתאות מוכוזנות, ולא באמצעות סכסוד הקרקע, הניתן לחלק קטן מאוכלוסייה זו.



נוסף, במטרה לבדוק כי היזם בונה את הדירות בסטנדרט שנקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון, מפעיל המשרד מערכת בקרה ופיקוח, שגם אם יעילותם אינה מוטלת בספק הרי עלותם גבוהה, שמוטלת על משרד הבינוי והשיכון ומהווה סבסוד עקיף נוסף של הפרוייקטים. כמו כן, יש להשאיר את סטנדרט ואיכות הבנייה לכוחות השוק ולא בהתערבות ממשלתית.

ההטבה בצורת סבסוד הקרקע ליזם, מגולגלת גם לאוכלוסיות זכאים שאינן זקוקות לסיוע. לעיתים אף לקבוצת אוכלוסיות שאינן מוגדרות כלל כזכאים של משרד הבינוי והשיכון, מאחר ובד"כ 50% מהפרוייקט מיועד לזכאים והיתר פתוח לכל האוכלוסייה, במחיר הנמוך שנקבע מראש.

פרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, מאוכלסים באחוז גבוה של זכאים המוגדרים כקבוצות אוכלוסייה "חלשות", על כל המשתמע מכך. יתרה מכך, ריכוזים אלו, והבנייה המיועדת לזכאים יוצרים בעיות במימושי הדירות וסופגים ירידות מחירים ביחס לשוק.

פרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, מהווים בד"כ הטבה לתושבי המקום בו נבנה הפרוייקט, תוך אפליית יתר האוכלוסייה וחוסר יכולת לממש את ההטבות.

חלק מהפרוייקטים פתוחים לתושבי המקום בלבד, ואלה הפתוחים לכלל האוכלוסייה, מגלמים עדיפות לבעלי המקום, שכן מיקום אזור המגורים נקבע ע"י מגוון שיקולים, לרבות תעסוקה, סביבה משפחתית וכו', ועל כן, בסבירות גבוהה ניידות הזכאים בהתאם למיקום הפרוייקט איננה מעשית במרבית המקרים.

לאור האמור לעיל, ובמטרה להקצות את משאבי הממשלה בדרך יעילה וצודקת יותר, יש להתנגד להמשך הבנייה בפרוייקטים מסוג "מחיר למשתכן", ולא להגדיל את המכסה שנקבעה להם.

מצ"ב לנחיותך נוסח המכתב לחתימתך.

בכבוד רב,

  
ניר ילעז

העתק:

מר אבי גבאי - סגן בכיר לחשב הכללי, משרד האוצר

מר יצחק בקאל - ממונה תחום שיכון, משרד האוצר

## שר האוצר

כ"ב באב התש"ס  
23 באוגוסט 2000  
חש. 11772-2000

לכבוד  
מר יצחק הרצוג - מזכיר הממשלה, מזכירות הממשלה

### הגדרון: שיווק קרקעות לבנייה בשיטת "מחיר למשתכן"

להלן תוות דעתנו, להצעת החלטה של שר הבינוי והשיכון בנושא שבגדרון.

אנו מתנגדים להצעת ההחלטה, מהסיבות הבאות:

שיווק קרקעות בשיטת מכרזי "מחיר למשתכן", הינה שיטת שיווק שאיננה עומדת במבחן כלכלי, ותוצאותיה הינם או סיכסוד הקבלן באמצעות הקרקע או סכסוד הקבלן באמצעות איכות ירודה של הדירות.

בשיטה זו, התחרות בין היזמים היא על המחיר המירבי והסופי למ"ר שישלם המשתכן. היזמים משלמים עבור הקרקע מחיר (91%) לפי הערכת השמאי, שידוע מראש.

בהינתן השוואת השמאי הממשלתי, כי מחירי הולדות בפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, נמוכים בכ- 30% - 10% ממחירי השוק הרבר אפשרי משתי סיבות.

האחת, מחיר הדירה הנמוך ממחיר השוק מושג עקב העובדה שהיזמים מקבלים סכסוד בצורת מחיר קרקע נמוך ממחירי השוק, שכן התחרות הינה על מחיר למ"ר בהינתן מחיר קרקע נתון. ללא מכרז על מחיר הקרקע.

הסיבה השניה נעוצה בטיב ואיכות הדירות. מאחר והמחיר נקבע מראש למ"ר, וסטנדרט הבנייה נקבע ע"פ משרד הבינוי והשיכון, קיימת מוטיבציה של היזם לפגוע באיכות הדירות וע"י כך לחסוך בהוצאות.

סיבות אלו, ו/או שילובם, הוא הגורם להפרשי המחיר בין הדירות שבפרוייקטים מסוג מחיר למשתכן לבין מחיר השוק.

סכסוד הקרקע מהווה למעשה סכסוד הניתן לחלק קטן מהזכאים, בנוסף לזכאותן מהמדינה. במידה ויוחלט לתת סכסוד נוסף לזכאים, צריך הדבר להיעשות לכלל הזכאים באמצעות משכנתאות מוכוזנות, ולא באמצעות סכסוד הקרקע, הניתן לחלק קטן מאוכלוסייה זו.

בנוסף, במטרה לבדוק כי היזם בונה את הדירות בסטנדרט שנקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון, מפעיל המשרד מערכת בקרה ופיקוח, שגם אם יעילותם אינה מוטלת בספק הרי עלותם גבוהה, שמוטלת על משרד הבינוי והשיכון ומהווה סבסוד עקיף נוסף של הפרוייקטים. כמו כן, יש להשאיר את סטנדרט ואיכות הבנייה לכוחות השוק ולא בהתערבות ממשלתית.

ההטבה בצורת סבסוד הקרקע ליזם, מגולגלת גם לאוכלוסיות זכאים שאינן זקוקות לסיוע. לעיתים אף לקבוצת אוכלוסיות שאינן מוגדרות כלל כזכאים של משרד הבינוי והשיכון, מאחר ובד"כ 50% מהפרוייקט מיועד לזכאים והיתר פתוח לכל האוכלוסייה, במחיר הנמוך שנקבע מראש.

פרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, מאוכלסים באחוז גבוה של זכאים המוגדרים כקבוצות אוכלוסייה "חלשות", על כל המשתמע מכך. יתרה מכך, ריכוזים אלו, והבנייה המיועדת לזכאים יוצרים בעיות במימושי הדירות וסופגים ירידות מחירים ביחס לשוק.

פרוייקטים מסוג מחיר למשתכן, מהווים בד"כ הטבה לתושבי המקום בו נבנה הפרוייקט, תוך אפליית יתר האוכלוסייה וחוסר יכולת לממש את ההטבות. חלק מהפרוייקטים פתוחים לתושבי המקום בלבד, ואלה הפתוחים לכלל האוכלוסייה, מגלמים עדיפות לבעלי המקום, שכן מיקום אזור המגורים נקבע ע"י מגוון שיקולים, לרבות תעסוקה, סביבה משפחתית וכד', ועל כן, בסבירות גבוהה ניידות הזכאים בהתאם למיקום הפרוייקט איננה מעשית במרבית המקרים.

לאור האמור לעיל, ובמטרה להקצות את משאבי הממשלה בדרך יעילה וצודקת יותר, יש להתנגד להמשך הבנייה בפרוייקטים מסוג "מחיר למשתכן", ולא להגריל את המכסה שנקבעה להם.

בכבוד רב,  
אברהם (בייגה) שוחט

העתק:  
ניר גלעד – החשב הכללי.





**סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון**

בס"ד, ירושלים,  
סימוכין:  
י' באלול, תשי"ס  
10 בספטמבר, 2000  
10092000180024  
1-0109

17-09-2000  
00-5708  
אלק

*לשר  
חשב חתימה  
אית כפ  
משק שטח  
משק חזקה  
30/9  
ת.ת.*

לכבוד  
מר אברהם (בייגה) שוחט  
שר האוצר  
ירושלים

שלום רב,

הנדון: שידרוג חוסטלים ישנים

בצד פעילות גדולה וענפה של בניית בתי דיור מוגן ע"י משרד הבינוי והשיכון והסבה של למעלה מ- 20 מבנים שהיו בטיפול חברת עמיגור למבני דיור מוגן לקשישים באמצעות תקציב מדינה, מטפלת חברת עמידר ב- 25 מבנים המאוכלסים רובם ככולם ע"י קשישים ורמת תחזוקתם והשירותים הניתנים בהם פחותה עשרות מונים מהניתן בבתי החדשים והמוסבים. למעשה אין ברוב הבתים אלה שירותים חברתיים ופיזיים ככל כמתחייב מאופי האוכלוסייה.

יתרה מזו, **בבתי אלו ליקויי בטיחות אש חמורים ביותר המסכנים את חיי הקשישים, נושא עליו נתן דעתו עליהם עמד מבקר המדינה בכמה מדוחותיו.**

סה"כ התקציב הנדרש לביצוע מתקני הבטיחות - 9.5 מליון ש"ח ולביצוע שידורג מינמלי לבתים - 8 מליון ש"ח.

מזה מספר שנים מבקש המשרד להקצות חלק מחמשאבים לתיקון ליקויי הבטיחות ושידרוג מבנים אלו, מתקציב הועדה הבינמשרדית לפתרון דיור לקשישים ונתקל בסירוב אגף התקציבים.





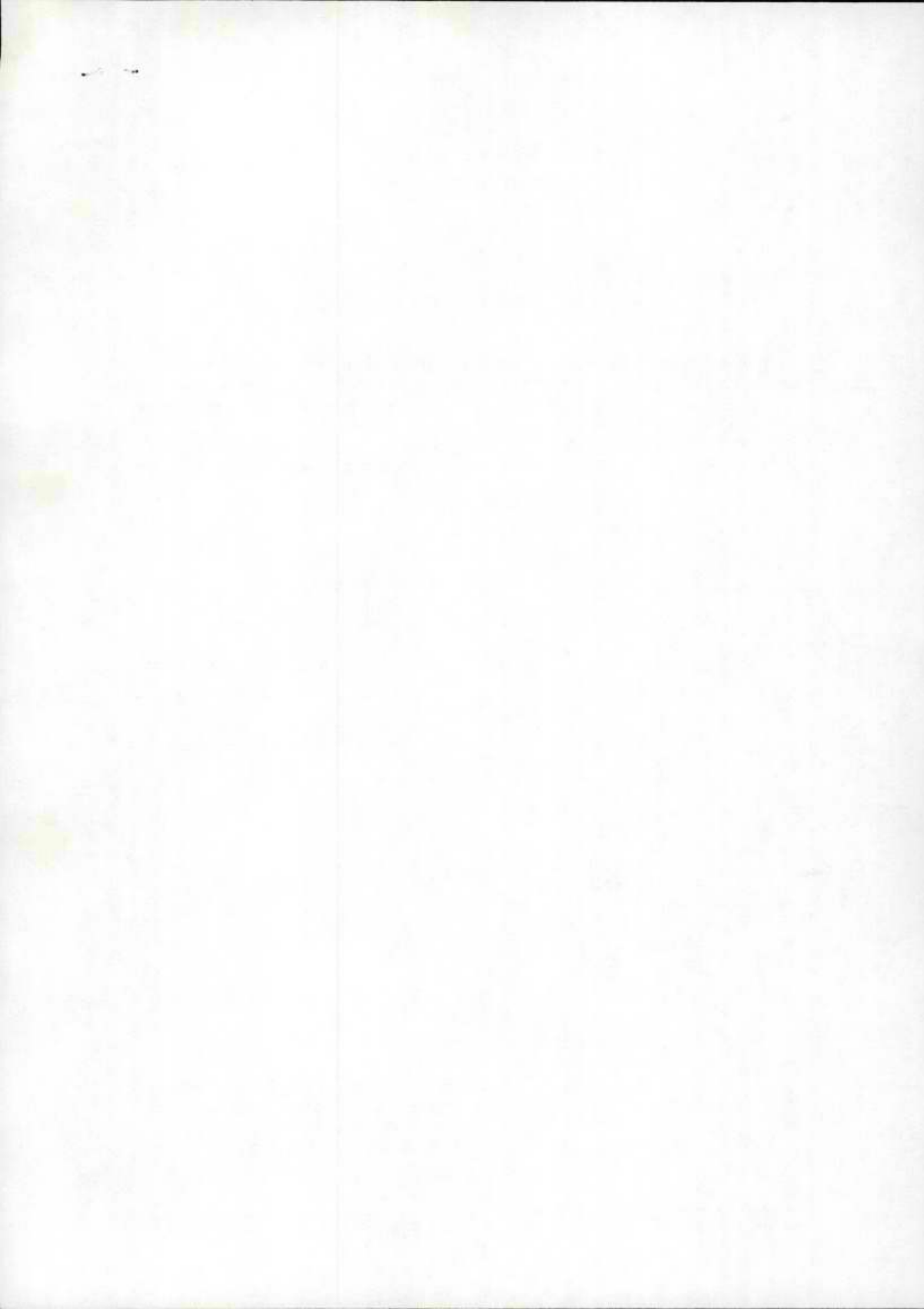
**סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון**

בנושא התקציב לפתרון בעיות הבטיחות, הגיע המשרד להסכם עם חברת עמידר לתקצב ממשאביה 3 מליון ש"ח, 3 מליון ש"ח נוספים יוקצו מתקציבי המשרד ואילו 3.5 מליון ש"ח נדרשים לאלתר מתקציב הועדה.

לטיפול במצב שתואר לעיל, מבקש המשרד כי תוכנית השיגרוג תבוצע תוך שנתיים וכי הועדה תקצה למטרה זו 4 מליון ש"ח מידי שנה.

בסבוך רב,  
בנימין (פואד) בן אליעזר  
סגן ראש הממשלה  
ושר הבינוי והשיכון

העתק: גב' יולי תמיר - השרה לקליטת עליה  
מר ש. בן אליהו - מנכ"ל המשרד  
ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור  
א.ה. שוטרף / הוסטלים ישנים



יום חמישי 07 ספטמבר 2000

## חוליי ההכרה בהוצאות הריבית למשכנתא

דר' מומי דהן

אומדן העלות התקציבית הוא 2 מיליארדי שקלים

הכרה בהוצאות הריבית על משכנתא לקיזוז כנגד הכנסות מריבית היא חסרת כל משמעות מעשית לגבי בעלי הכנסות נמוכות וזוגות צעירים. זוגות צעירים אינם מחזיקים בדרך כלל נכסים כספיים בהיקף משמעותי והואיל והם משתמשים בחסכוניותיהם כדי למזער את גובה המשכנתא. הכרה בהוצאות הריבית תהיה בעלת משמעות במידה שהיא תקטין את הכנסה החייבת מעבודה. במקרה כזה גובה הטבת המס תלוי בשיעור השולי של כל פרט. גובה הטבת המס גדול יותר ככל שההכנסה גבוהה יותר.

העלות התקציבית הישירה של הכרה בהוצאות ריבית, בהנחה שיותר להקטנת ההכנסות החייבות מעבודה, נאמדת בכ-1.6 מיליארד שקלים. העלות התקציבית צפויה להיות אפילו גדולה יותר במידה שהיקף המשכנתאות יגדל בעקבות הכרה בהוצאות הריבית. העלות התקציבית עלולה להתקרב לכ-2 מיליארדי שקלים אם לוקחים בחשבון גם את עלויות הטיפול במאות אלפי דוחות.

מאות אלפי אזרחים יאלצו להגיש דוח למס הכנסה

כל אזרח שיהיה מעוניין ליהנות מן ההכרה בריבית יהיה חייב בהגשת דוח הכנסות מלא למס הכנסה. יתרת מספר העסקאות של הבנקים למשכנתאות עמד בסוף שנת 1997 על כמיליון. התרת הוצאות ריבית תגדיל את כדאיות ההלוואות לדיור ותביא להתרחבות גדולה יותר של בהיקף המשכנתאות ומספר נוטלי המשכנתאות. על בסיס נתונים אלו הכרה בהוצאות הריבית תחייב מאות אלפי אזרחים להגיש דוחות ותיצור חיכוך לאורך שנים בין האוכלוסייה לרשויות המס.

משטר מס שמכיר בהוצאות הפרטיות חייב להישען על דיווח למס הכנסה מצד חלקים נרזבים של האוכלוסייה עד כדי דיווח כללי. ניתן היה להתרשם מעוצמת ההתנגדות לחובת דיווח כללית בעקבות וועדת בן בסט שהמליצה להגדיל רק בשיעור צנוע ביותר את שיעור המדווחים. יהיה זה מוזר להחליט על דיווח כללי בדרך אגב, כפועל יוצא של ההחלטה על הכרה בהוצאות הריבית.

בעלי הכנסות גבוהות ייהנו יותר מהטבת המס להוצאות ריבית על משכנתא

התרת הוצאות הריבית כנגד הכנסה מעבודה פירושה שגובה הטבת המס תלוי בשיעור השולי של כל פרט. גובה הטבת המס גדול יותר ככל שההכנסה גבוהה יותר. למעשה אזרחים רבים שנמצאים מתחת לסף המס, שהם כמחצית מן העובדים בישראל, לא יוכלו ליהנות כלל. זוהי הסיבה העיקרית להעדפת המדיניות הנוכחית שנותנת סבסוד באמצעות הריבית. ממצאי המחקר שנעשה על מדינות ה-OECD לא משאירים הרבה מקום לספק. במדינות המפותחות בהן נהוגה התרת הוצאות ריבית, שני העשירונים העליונים זוכים בממוצע בכ-60% מהטבות המס הניתנות להוצאות ריבית. בארה"ב המצב חמור יותר, שני העשירונים העליונים נהנים מכ-74% מכלל הטבות המס.

הטבת המס להוצאות ריבית מתחלקת באופן בלתי שיווני על אף שמדינות בהן נהוגה הכרה בהוצאות ריבית הגבילו את הטבת המס על ידי קביעת זיכוי מס בשיעור מוגבל (במקום ניכוי) או הגבלת הוצאות הריבית בתקרה או שילוב ביניהם. נראה שקביעת המגבלות על גובה ההכרה בהוצאות ריבית מקשות על מיצוי הזכויות של בעלי אמצעים מוגבלים. מיצוי הזכויות מחייב הגשת דוח למס הכנסה ומכך נהנים בעיקר בעלי ההכנסות הגבוהות שחייבים ממילא בוגשת דוח.



### הוצאות ריבית מוכרות רק במחצית ממדינות ה-OECD

רק כמחצית ממדינות ה-OECD מכירות בהוצאות הריבית על משכנתא. בדרך כלל מוטלת מגבלה על שיעור הזיכוי או תקרה על גובה ההוצאות המוכרות. אין אחידות בסוג ההכנסה ממנה מקוזים את הוצאות הריבית. כך למשל בשוודיה ההכרה בהוצאות הריבית היא כנגד מסים על נדל"ן ואילו במדינות אחרות מותר לקזז כנגד הכנסה מעבודה.

### ארה"ב ומדינות מפותחות נסוגות מהכרה בהוצאות פרטיות

במדינות בהן מוכרות הוצאות הריבית יש מגמה, זה שני עשורים, של צמצום וביטול ההכרה בהוצאות ריבית. בארה"ב נהוג אומנם משטר מס של הכרה בהוצאות ריבית, הוצאות לטיפול בילדים ועוד. יתרה מזאת רפורמת המס הגדולה ביותר שנעשתה בארה"ב (1986) כללה מספר צעדים שקירבו את ארה"ב למשטר המס הנהוג בישראל. בוטלה שורה של הוצאות מוכרות לצורכי מס, הוגדל משמעותית זיכוי המס לאזרחים שאינם מגישים קבלות (standard deduction) והוטלו מגבלות על גובה ההוצאה המוכרת. בעולם יש מגמה, בשל בעיות אכיפה קשות, לבטל את ההכרה בהוצאות הריבית על משכנתא.

### הכרה בהוצאות הריבית תפתח את הדלת להכרה בהוצאות פרטיות אחרות

באחרונה אנו עדים לדרישה מצד קבוצות אוכלוסייה שונות להכרה לצורכי מס בהוצאות ייחודיות להן. הקבלנים דורשים להכיר בהוצאות הריבית על משכנתא, הנשים דורשות הכרה בהוצאות לטיפול בילדים, הקשישים דורשים להכיר בהוצאות רפואיות, הסטודנטים דורשים להכיר בהוצאות שכר לימוד ובכך לא מסתיימת הרשימה.

הכרה בהוצאה פרטית כלשהי עלולה לפרוץ את הסכר ולמוטט את משטר המס הנהוג בישראל. לאורך זמן לא ניתן להצדיק הכרה בהוצאה פרטית אחת ולוהימנע מכך לגבי אחרות. נמחיש זאת באמצעות דוגמא מתחום הדיור. ניקח שתי משפחות שאחת מהן רכשה דירה ב-150,000 דולר ומימנה זאת במשכנתא (אותה תחזיר בעוד מספר שנים). משפחה זו תשלם 500 דולר ריבית לחודש, בהנחה ששיעור הריבית הוא 4%. לעומתה המשפחה השנייה החליטה לשכור דירה וזה בשכר דירה חודשי של 500 דולר. ההוצאה של שתי המשפחות לדיור היא זהה. אין כל הצדקה אמיתית להכיר בהוצאות הריבית ולהימנע מהכרה בהוצאות שכר דירה. למעשה אין כל הצדקה ממשית גם להימנע מההוצאות הזקופות לדיור של אדם הגר בדירה בבעלותו.

### סובסידיה למשכנתאות היא הכלי הנכון

הממשלה בישראל, בדומה למדינות כמו גרמניה, בחרה בערוץ פעולה ישיר. הממשלה מעניקה סובסידיה, דרך שיעור ריבית מופחת, ומענקים למשתכנים. תקציב המדינה למענקים, סבסוד ריבית להלוואות לדיור עמד בשנת 2000 על כ-2 מיליארדי שקלים. גובה ההטבה אינו תלוי בשיעור המס השולי. סבסוד המשכנתא מאפשר להתחשב במשתנים סוציו אקונומיים כמו גודל המשפחה, מיקום גיאוגרפי ועולים. נהנים ממנו גם כאלו שמצויים מתחת לסף המס. בעקיפין, סבסוד המשכנתא גדול יותר ככל ייחכנסה נמוכה יותר וזאת לעומת ההכרה בהוצאות ריבית שפועלת בדיוק הפוך: ככל שההכנסה גבוהה יותר כך ההטבה גדולה יותר.

הכרה בהוצאות הריבית כרוכה בעלות תקציבית של כ-2 מיליארדי שקלים, ייהנו ממנה בעיקר העשירונים העליונים, החלשים ביותר לא ייהנו כלל, תחייב מאות אלפי אזרחים להגיש דוח שנתי למס הכנסה, תפתח את הדלת להכרה בהוצאות פרטיות אחרות ולהחלת דיווח כללי. צמצום נטל המשכנתאות על זוגות צעירים, במידה שמעוניינים בכך, ניתן להשיג ביתר יעילות על ידי הגדלת סבסוד הריבית לנוטלי המשכנתאות. הכרה בהוצאות הריבית תפלה לרעה את החלשים שנמצאים מתחת לסף המס. לעומת זאת סבסוד הריבית יטיב אתם.



לוח 2: ההכרה בהוצאות ריבית במדינות ה-OECD

הערות <sup>1</sup>	האם הוצאות ריבית מוכרות?	
	חלקית	אוסטריה
	לא	אוסטרליה
זיכוי מס של עד 19% ועד 1.33 מיליון לירות.	כן	איטליה
	לא	איסלנד
זיכוי מס של 24% ל-5 השנים הראשונות ועד מקסימום של 1,900 לירות ליחיד.		אירלנד
	כן	ארה"ב
	כן	בלגיה
	לא	בריטניה
	לא	גרמניה
כל הוצאות הריבית מוכרות כנגד הכנסה מהון. ניתן לקזז 40% מהוצאות ריבית כנגד הכנסה מעבודה אם ההוצאות גדולות מההכנסות	כן	דנמרק
הוצאות ריבית על משתכנא עד 5,202 גילדן ליחיד מותרות לקיזוז.	כן	הולנד
	לא	טורקיה
	לא	יפן
הוצאות הריבית מוכרות עד תקרה של 30,000 פרנק. תקרה זו קטנה עם עליית מספר השנים שמתגוררים בדירה.	כן	לוקסמבורג
	לא	מכסיקו
	כן	נורבגיה
	לא	ניו-זילנד
	כן	ספרד
	לא	פולין
ההכרה בהוצאות ריבית לא מופיעה ברשימת ההוצאות המוכרות.	כן	פינלנד
	לא	צרפת
	לא	קוריאה
	לא	קנדה
זיכוי מס בשיעור 30% עד 100,000 כנגד מס על נכסים דלא נידי. זיכוי מס בשיעור 21% על הוצאות ריבית מעבר ל-100,000.	כן	שוודיה
	כן	שוויץ

1. ההערות מבוססות על: World Wide Executive Tax Guide 2000, Ernst & Young  
המקור: OECD, Statistical Profile of OECD Tax System, 1999.

לוח 3: התפלגות הטבת המס להוצאות ריבית על משכנתא לפי עשירוני הכנסה במדינות ה-OECD

	החתון	2	3	4	5	6	7	8	9	עליון
בלגיה	0.8	0.9	1.4	1.9	3.2	5.4	8.6	13.5	20.6	43.8
דנמרק	0.2	0.5	0.9	2.2	3.5	5.4	8.6	13.4	20.7	44.2
פינלנד	0.4	0.6	0.6	1.2	2.4	4.6	8.5	14.8	23.1	43.9
אירלנד	0.6	1.0	1.6	2.5	4.0	5.7	10.4	14.8	22.3	37.2
איטליה	6.2	2.9	4.1	5.3	5.6	6.4	8.8	11.9	16.1	32.2
הולנד	0.9	2.7	1.0	3.3	7.1	10.3	11.2	13.1	17.6	32.9
נורבגיה	1.0	0.8	1.2	2.8	4.5	6.7	10.3	14.8	19.1	38.9
ספרד	0.7	2.0	3.4	4.5	5.7	8.0	10.2	13.9	18.1	33.5
שבדיה	0.2	0.3	1.0	1.6	2.8	4.9	7.7	14.8	25.3	41.4
בריטניה	0.0	0.1	1.0	3.1	7.2	9.3	11.8	18.8	21.2	27.5
ארה"ב	0.7	1.2	0.2	0.9	1.4	2.8	6.4	12.7	22.6	51.2
<b>ממוצע</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1.5</b>	<b>2.7</b>	<b>4.3</b>	<b>6.3</b>	<b>9.3</b>	<b>14.2</b>	<b>20.6</b>	<b>38.8</b>

המקור: Taxation and Household Saving, OECD, 1994