**משרד הבינוי והשיכון**

**הקצאת דיור ציבורי לזכאים**

**הגופים המבוקרים: משרד הבינוי והשיכון; חברת "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ; חברת "חלמיש" - חברה ממשלתית-עירונית לדיור, לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ**

**ליקוי**

1. מלאי דירות-בדצמבר 1999 החליטה הממשלה כי הכספים ממכירת הדירות הציבוריות יופקדו ב"קרן הדיור הציבורי". מטרת הקרן הייתה, בין היתר, מימון רכישת דירות לאוכלוסייה הנזקקת. עד מרס 2008 מכרה המדינה כ-26,000 דירות; ההכנסות ממכירת הדירות הסתכמו בשני מיליארד ש"ח בערך, אך מכספי הקרן לא הוספה למלאי הדיור הציבורי אף לא דירה אחת.

**מעקב**

**משרד הבינוי והשיכון**

1. המשרד מציע פתרון חלופי של שכירות ארוכת טווח. במסגרת פתרון, המשרד מתחייב להעמיד לרשות הזכאים סיוע מוגדל בשכר דירה למשך 5 שנים . גובה הסיוע נקבע על-פי הקריטריונים הבאים:

למשפחות להן 2 - 3 ילדים (כולל), המשרד מעניק סיוע בשכ"ד בסך של 1750 ש"ח לחודש. למשפחות להן 4 ילדים ויותר, המשרד מעניק סיוע בשכ"ד בסך של 2,200 ש"ח לחודש.

קבלת שכירות ארוכת טווח מותנית בהסכמת הזכאי ליציאה מתור הממתינים לדיור ציבורי בתקופת זכאות זו. בתום התקופה, נבחנת זכאותו.

בנוסף לכך, החליט המשרד להרחיב את קבוצת הזכאים לרכישת דירות נ"ר ולכלול בנוסף לאוכלוסיית הנכים הרתוקים לכיסאות גלגלים גם משפחות להן 6 ילדים ויותר הממתינים לדירה בדיור הציבורי במרכז הארץ. יצוין כי המקורות לרכישת דירות נ"ר, הינם מהכנסות ממכירת הדיור הציבורי.

ראה דוח מעקב 59ב' עמ' 201.

**ליקוי**

4. זמן ההמתנה להקצאת דירה - בידי המשרד לא היו נתונים על זמן ההמתנה השכיח והממוצע להקצאת דירה, ועל זמן ההמתנה לפי אזורים. בידי המשרד לא היו גם נתונים על מספר הזכאים לדיור ציבורי בשנים קודמות ועל מספר הזכאים שקיבלו דירות מהחברות הממשלתיות-עירוניות בירושלים, בתל-אביב-יפו, בחיפה ובפתח תקווה. היעדר נתונים פגם בתהליך קבלת ההחלטות בנושא מדיניות הסיוע. בדיקת 21 תיקים של זכאים חסרי דיור, שזכאותם אושרה בשנים 2006-1995, ובמועד הביקורת (אפריל 2008) עדיין המתינו לקבלת דירה, העלתה כי חמישה מהם המתינו בין שנתיים לחמש שנים מיום אישור זכאותם; מרביתם (11 זכאים) המתינו חמש עד שבע שנים, ושישה - אף יותר מעשר שנים.

**מעקב**

4. מערכת המידע הממוחשבת נמצאת כיום בשלבי פיתוח וכוללת טיפול מיוחד בכל מבקשי סיוע לדיור הציבורי המטופלים על-ידי מחוזות המשרד והחברות העירוניות. המערכת כוללת את הקריטריונים לקביעת זכאות, סדר העדיפויות להקצאת דירה, מעקב אחר האכלוסים ועוד. פיתוח המערכת החל בשנת 2010 ואמור להסתיים בסוף שנת 2011.

ראה דוח מעקב 59ב' עמ' 202.

**ליקוי**

5. נכים הזכאים לדירות - כ-100 זכאים לדיור הציבורי הם נכים רתוקים לכסא גלגלים. אם אין במלאי שבידי חברות האכלוס דירה מתאימה לצורכי נכה כזה, המשרד אמור, על פי נהליו, לרכשה בשוק הפרטי. המשרד רוכש כ-30 דירות בשנה עבור אוכלוסיית זכאים זו; לפיכך נוצר פער גדול שהולך ומתרחב בין מספר הממתינים ובין מספר הדירות שהמשרד מספק.

**מעקב**

5. בתחילת שנת 2010 הגדיר שר הבינוי והשיכון את הצורך בהגברת הפעילות למימוש זכאותם של הזכאים לדירת נ"ר. בהתאם לזאת, פועל המשרד לצמצום הפער בין מספר הנכים הזכאים לדיור ציבורי לבין הדירות אותם מספק המשרד. בשנת 2009 רכש המשרד 29 דירות נ"ר לנכים רתוקים, ובמהלך שנת 2010 (עד לחודש יולי) נרכשו כ-30 דירות. המשרד ימשיך במאמציו לרכישת דירות בקצב מואץ בכפוף למגבלות התקציב. בנוסף לכך המשרד פועל בכמה מישורים נוספים לצורך הקטנת הפער, בין היתר, בעדכון טבלת מחירי הנ"ר לזכאים ומיפוי הזכאים לסוגיהם (מי מהם המעוניין לממש את זכאותו ומי שאינו מעוניין בכך). כמו כן, עובדי המחוזות של המשרד נמצאים בקשר אינטנסיבי עם הנכים לצורך סיוע באיתור מידע אודות הדירות המתפרסמות למכירה בשוק החופשי והמתאימות לצורכיהם בהתאם לתקציב הקיים. בנוסף לכך המשרד פנה לארגון "יד שרה" בעל הניסיון עם אוכלוסייה מסוג זה לצורך גיוס מתנדבים לליווי אישי של הזכאים.

ראה דוח מעקב 59ב' עמ' 202.

**ליקוי**

6. פרקי הזמן לתיקון הדירות המיועדות לאכלוס - פרקי הזמן לתיקון הליקויים בדירות המיועדות לאכלוס בחברת עמידר ובחברת חלמיש לא היו בהתאם לנהלים הן מצד החברות והן מצד משרד הבינוי והשיכון.

**מעקב**

6. המשרד נמצא במשא ומתן עם חברת עמידר לחתימה על חוזה ניהול, ובכלל זה התייחסות למדדי השירות ולתהליכי העבודה לתיקון הדירות. בשלב זה הוציא המשרד נוהל להפעלת נושא התחזוקה בחברות המאכלסות.

בנוסף לכך, פועל אגף נכסים ודיור במשרד בשני מישורים שונים לצמצום לוחות הזמנים לתיקון ושיפוץ דירות המיועדות לאכלוס. הפעולות שננקטו והמפורטות להלן, מאפשרות אכלוס דירות בסמוך ככל האפשר לפינויים:

א. המשרד הנחה את החברות המאכלסות כי החל מ- 2/2009 יחלו בשיפוץ דירות אשר מתפנות באזורי הביקוש, מיד עם פינויים ועוד בטרם שנמצא מועמד ספציפי. באופן זה נחסך זמן יקר, שכן במקביל לאיתור מועמד מתאים, הדירה נמצאת כבר בתהליך שיפוץ. כך קורה שבחלק מהמקרים, מיד עם איתור מועמד מתאים ניתן לאכלסו בדירה.

ב. המשרד העסיק שתי חברות בקרה, הפועלות מטעמו, בלו"ז קצר, ותפקידן לאשר את מפרטי השיפוץ הנדרשים לשם אכלוס חוזר.

ראה הערות רה"מ 59ב' עמ' 73 ובדוח מעקב 59ב' עמ' 203.

**ליקוי**

7. הטיפול במחזיקים שלא כדין בדירות ציבוריות - בחברת עמידר נערכה בדיקה בשלושה סניפים (איילון, פתח תקווה ונתניה). נבדקו 33 מ-123 (26.8%) תיקי דירות שמסיגי גבול (להלן - גם פולשים) פלשו אליהן בעשר השנים האחרונות. ב-15 תיקים (45%) העלתה הבדיקה ליקויים בסדרי הטיפול. בחברת חלמיש נבדקו עשרה מ-46 (22%) תיקי דירות שפלשו אליהן משנת 1988 עד אמצע 2007. שיעור גבוה של ליקויים מלמד על פגמי תפעול בטיפול בנושא.

**מעקב**

7. המשרד פועל ליצירת נוהל עבודה משותף עם מינהל מקרקעי ישראל, במסגרת חוק פינוי מקרקעי ציבור (סילוק פולשים) תשמ"א-1981, המאפשר לחברות המאכלסות להוציא צווי פינוי לפולשים שיכולים להינתן כיום על-ידי המנהל בלבד, ובכך להימנע מלגשת לערכאות משפטיות**.**

ראה הערות רה"מ 59ב' עמ' 74 ובדוח מעקב 59ב' עמ' 203.

**מעקב**

**חברת "חלמיש"- חברה ממשלתית-עירונית לדיור, לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו**

7. החברה פועלת על-פי חוק המקרקעין וחוק לסילוק פולשים ממקרקעי ציבור כנגד פלישה טריה או פלישה שחוק לסילוק פולשים חל עליה. בשנת 2009 החלה החברה לטפל בכ- 200 תביעות לסילוק יד ולתשלום דמי שימוש ראויים או דמי שכירות ממחזיקים שלא כדין. החברה מקבלת דיווח בזמן אמת מעורכי הדין המטפלים בעבורה בתיקי פינוי ומזינה אותם בחוזר בהוראות ובהנחיות מעשיות לביצוע. החברה פועלת באמצעות הוועדה להסדר חובות ומאפשרת לחייבים להגיע להסדר לפיו משולם חוב הנתבעים לשיעורין. שיתוף פעולה מצד המשפחות מייתר הצורך בתביעה משפטית, לרבות תביעה משפטית לסילוק יד.

**מעקב**

**חברת "עמידר" - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

7. לגבי שימוש בחוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), תשמ"א – 1981 – הוכנה הצעה לשילוב הדיור הציבורי במסגרת החוק הנ"ל. התקיים דיון במשרד הבינוי והשיכון והנושא נמצא בטיפול מול מינהל מקרקעי ישראל.

מכרז חדש להפעלת קבלני הוצאה לפועל לביצוע פינויי פולשים – יופץ ויסתיים עד סוף שנת 2010. כמו כן נערך שדרוג הסכמי שכר טרחה עם עורכי הדין הפעילים בחברה, על-מנת לשפר בין היתר את הפעילות לפינוי פולשים.

מתקיימת ועדת פינויים שבועית בראשות סמנכ"ל "עמידר" שדנה במכלול הפינויים בהשתתפות מנהלי אגפי הדיור, הגביה והביטחון. מתוכנן ברבעון האחרון של שנת 2010 כנס של כל עורכי הדין הפעילים בראשות היועץ המשפטי של "עמידר", בו יינתנו הדגשים משפטיים בתחום.

אגף דיור וגביה עורך ביקורת שוטפת בסניפים אחר הטיפול בתחום הפלישות. בכוונת "עמידר" ליזום דיון עם משרד הבינוי והשיכון לקידום הסוגיה של פלישות ותיקות מאד.

ראה הערות רה"מ 59ב' עמ' 75 ובדוח מעקב 59ב' עמ' 203-4

**ליקוי**

8. היקף הסיוע באמצעות משכנתאות - הסיוע של המדינה, שניתן באמצעות מענקים וסבסוד של המשכנתאות, קטן בתקופה 2001 עד 2007, ושיעור הסיוע שניתן בשנת 2007 - על פי ההוצאה למעשה - כ-10% בלבד מזה שבשנת 2001. בכל אחת מהשנים 2007-2001 היה שיעור ביצוע התקציב נמוך, ובשנת 2007 הגיע לכ-55% בלבד. בשל אי-ניצול התקציבים במלואם היה ראוי שמשרד האוצר והמשרד ינתחו את ההשלכות של ירידה זו על השכבות החלשות הזקוקות לסיוע בדיור ויבחנו שימוש במקורות שהתפנו או במקצתם לשם שיפור תנאי הדיור שלהן. דבר זה לא נעשה. משנת 2003 עד אפריל 2008 לא עודכן מחיר דירות נ"ר והזכאים התקשו לרכוש דירות.

**מעקב**

**משרד הבינוי והשיכון**

8. המשרד בוחן את עדכניות מחירי הדירות במחירון לרכישת דירות נ"ר באופן שוטף ומתאימם בהתאם להתפתחויות שוק הנדל"ן. במסגרת מאמצי המשרד להגדיל את קצב הרכישות, עומד המשרד לפרסם בימים אלו את המחירים המעודכנים שיועמדו לרשות זכאי דירות נ"ר. כמו כן, ראה התייחסות לגבי מעקבים מספר 1, 5 ו-6.

ראה הערות רה"מ 59ב' עמ' 74 ובדוח מעקב 59ב' עמ' 204.

**ליקוי**

9. שיעור הריבית על משכנתאות לזכאים - מאז שנת 1998 עד מועד סיכום הביקורת לא עדכנו משרד האוצר והמשרד את שיעור הריבית לזכאים; שיעור הסובסידיה שקיבלו הזכאים, שהוא ההפרש בין הריבית הממוצעת במשק למשכנתאות לבין הריבית שהם שילמו, הלך וקטן. משנת 2007 עד אוקטובר 2008 הריבית שניתנה לזכאים שקיבלו משכנתאות בגין מצוקת דיור אף הייתה גבוהה מהריבית הממוצעת במשק. כלומר, בשל אי-עדכון הריבית הלכה ונשחקה התמיכה שניתנה לזכאים באמצעות ריבית מסובסדת, ולעתים הריבית שנקבעה לזכאים הייתה גבוהה מהריבית הממוצעת.

**מעקב**

9. לא חל כל שינוי בעמדת משרד האוצר בנושא עדכון שיעור הריבית לזכאים, וזאת למרות שריבית המשכנתאות ירדה מאז כתיבת הדוח כך שהבעיה רק החריפה.

ראה דוח מעקב 59ב' עמ' 206.