

2932

פרוטוקול מס' 54/ג

מישיבת ועדת החוקה, חוק ומשפט
שהתקיימה ביום ג', כ"ו בתמוז תשי"ח - 14.7.58 בשעה 10.45.

- השתתפו:
- י. רפאל - יו"ר
 - ב. אזניה
 - א. אלטמן
 - ע. איכילוב
 - ד. בר-רב-האי
 - ע. דגני
 - י. הררי
 - ז. ורהפטיג
 - ב. לוקר
 - י. קליבנוב
 - ש. רוזנברג
 - י. שופמן

- מוזמנים:
- פ. רוזן - שר המשפטים
 - א. ידין - המשנה ליועץ המשפטי
 - ס. אלון - משרד המשפטים
 - ה' רוזנטל - משרד המשפטים

- א. פרי - חברת "עמידר"
- עו"ד ח. צדוק
- ה' נויפלד

סדר-היום: חוק דמי המפתח (סעיף 31).

אני פותח את הישיבה.

היו"ר י. רפאל:

חוק דמי מפתח.

אני מקדם בברכה את נציגי חברת "עמידר", ה"ה פרי, צדוק ונויפלד. כפי שנאמר לי קיבל מר משרד העבודה, מאחר שמר שנה, אשר הוזמן להשתתף

היו"ר י. רפאל:

נויפלד יפוי-כוח לייצג גם את בישיבה זו, נמצא עתה בחו"ל.

סעיף 31.

גם בדיון בכנסת וגם בדיון בוועדה נתעוררו שאלות בקשר לסעיף זה. לבן החלטנו להזמיןכם ולשמע מכם שמסרתם לוועדה הציבורית אשר טיפלה בענין זה.

היו"ר י. רפאל:

בהמשך להסברות

מכבן שאיני יכול אלא להביא אותם נימוקים אשר הועלו בדיון בפני הוועדה הציבורית.

א. פרי:

פרי : תפקידה של "עמידר" הוא למלא פונקציות שהוטלו עליה מטעם המדינה. 75% ממניותיה מואזקות על-ידי ממשלה, ו-25% על-ידי הסוכנות היהודית. ובתקנות החברה כתוב שאין היא כולה לחלק רווחים בשום הזדמנות. החברה בוצרה למטרה אחת בלבד: לשרת את עולים החדשים בענייני שיכון, בהתאם למדיניות שהממשלה קובעת אותה. החברה עצמה אינה קובעת את דייריה. הם נשלחים על-ידי מחלקת הקליטה של הסוכנות או אגף שיכון של משרד העבודה, בהתאם לסידורים שלהם, ובלי אישור מצד שני גופים אלה, אין אדם יכול לקבל שיכון ב"עמידר". אני אומר זאת בבטחון מלא, מאחר שבעניין האנחנו עומדים תחת ביקורתו של מבקר המדינה. אבל גם חושב שזהו אחד הדברים טובים ב"עמידר".

יש לנו 87 אלף יחידות דיור הנמסרות בשכירות. הן כ-18 אלף יחידות שייכות לרשות הפיתוח, מה שאנחנו קוראים רכוש נטוש. גביהן יש סידור שונה באשר לדמי מפתח. מספר הדירות הנוגעות בדבר לגבי חוק ה-50-45 אלף.

עלי לציין כי במשך כל השנים לא היה מקרה בנו קיבלה "עמידר" דמי מפתח, פרט לדירות ברכוש הנטוש, שם אנחנו מנהלים את רכוש בשם אצרות הפיתוח, ושם זה נקרא "דמי היתר".

ביחס ל-45 אלף הדירות שציינתי, אין אנחנו קבלים דמי מפתח, ואנחנו מגשימים את מדיניות הממשלה כשאנחנו מעוניינים לקבל חזרה בלי דמי מפתח, כדי שנוכל לחזור ולמסרן לעולים חדשים. אני יודע כי שרד העבודה התנגד בתוקף לכל רעיון שיהיה בו ויתר על הדירות המתפנות תמורת איזה שהוא חלק בדמי המפתח. בדרך כלל מתפנות במשך שנה 1500-2000 דירות. מ דירות אלה, יחולו עליהן הוראות חוק דמי מפתח, ואם צריך יהיה במקומן בנות דירות אחרות לעולים חדשים, פירוש הדבר כ-10-12 מיליון ל"י. לעומת זאת, כהכנסה מדמי מפתח היינו מקבלים מיליון ל"י. בשבילנו אולי היה זה פילוסוף טוב, אבל המדינה היתה מפסידה מכך, מפני שהיתה צריכה להשקיע עוד 12-11 מיליון ל"י.

אלון : השאלה היא אם עכשיו אין הדייר היוצא מקבל כסף מן הדייר הנכנס, גם אם הדייר הנכנס צריך לקבל אישור.

פרי : בדרך כלל - לא. העולה עוזב את הדירה מפני שהוא יכול להסתדר במקום אחר. אבל יתכן שישנם מקרים - ודאי ישנם מקרים בודדים, אינני יכול להגיד כמה - בהם הדייר מנהל מו"ט עם נולה שיש לו אישור לקבלת דירה ב"עמידר" ומקבל ממנה סכום כסף לפני פינוי הדירה.

מדיניות הממשלה מכוונת לפיזור האוכלוסיה לאיזורי ויתוח. ואם תינתן אפשרות למסור דירות אלה בדמי מפתח, זה יביא, לדעתנו, לתהליך נולט של עזיבת הדירות באיזורי הפיתוח ובניידה למרכזי הישוב. ואנחנו מעוניינים שהעולים ישתרשו במקומות אשר בהם מיישבים אותם. לכן אנחנו גם מוכרחים להם את הדירות בתנאים נוחים ביותר, מבלי להצמיד את ההלוואות לאינדקס, ובמחירים שהיו פעם. אנחנו ראינו שמכירת הדירות מביאה להשתרשות של האנשים במקום. הם זשפרים את הדירה. אנחנו עוזבים להם בכך, גותנים להם הלוואות לבניית חדר נוסף יכו". יחד עם זאת, אנחנו משתמשים בכספים שאנחנו מקבלים ממכירת הדירות האלה, לבנייה חדשה לעולים. בכספים אלה, יחד עם סכומי המשכנתאות על הדירות שנמכרות, אנחנו מקימים כ-2500 יחידות דיור חדשות לשנה. מכירת הדירות החלה לפני כ-5 שנים, מאז נכנסתי לתפקידי בחברה, ומנימוק נוסף: הרכוש העצום הזה שנבנה בהשקעת המדינה, הלך ונהרס מחוסר שמירה, ומכירת הרכוש לדיירים מביאה לשמירה עליו. במשך השנים האלה הצלחנו למכור כ-30 אלף יחידות דיור.

הרכוש של חברת "עמידר" נועד למטרה מסויימת, והצעת החוק בנויה על שיקולים הנוגעים לרכוש אחר לגמרי בסטרוקטורה שלו ובמטרתו. למשל, אנחנו נוהגים להעביר משפחות גדולות הגרות ביחידות דיור קטנות, לדירות גדולות יותר כאשר הן מתפנות. ואנשים אלה הם בדרך כלל בעלי הכנסה כזאת שאינה נותנת להם כל תקווה להסתדר בעצמם. אם נסגור בפניהם את האפשרות הזאת - הם לא יוכלו לעולם לצאת מדירתם הקטנה, ולפעמים המדובר במשפחות בנות 8-10 נפשות ויותר. דרך היחידה לפתור את הבעיה של משפחות אלה היא על-ידי הכנסתם לדירות מתפנות. גם כאן, התור לכניסה לדירות מתפנות אינו נקבע על-ידינו אלא על-ידי מחלקת הקליטה של הסוכנות.

א. פרי: מכל הנימוקים האלה חושבני שהסעיף 31 צריך להישאר כפי שהוצע על-ידי הממשלה.

ה' נויפלד: אני רוצה להוסיף כי ערכו של הרכוש הזה עולה הודות לכך שמשרד העבודה יחד עם חברת "עמידר" משקיעים בשיפוצים ושיפורים מדי שנה כ-1.5 מיליון ל"י. וספק אם לדייר הזכות ליהנות מעלית ערך הרכוש הבאה הודות להשקעות אלה.

אני רוצה גם לחזור ולהדגיש את הנימוק של חשיבות פיזור האוכלוסיה בארץ, כי כאן ברור שהכיוון יהיה חד-סטרי. כבר היום יש לנו דירות באיזורי הפיתוח שאיננו יכולים לאכלס אותן. ואחת הסיבות לכך שהעזיבה אינה גוברת היא חוסר האפשרות להסתדר במקום אחר. אם תהיה אפשרות להסתדר במקום אחר בעזרת דמי מפתח - הנדידה תהיה גדולה יותר.

י. שופמן: לשאלת העזיבה של איזורי הפיתוח: גם היום יכול אדם לעזוב את הדירה סתם, מבלי שיבוא במקומו אחר. אבל אם הוא ימצא מי שיהיה מוכן לשלם לו דמי מפתח, פירוש הדבר שלדירה יש ערך, ואם מישהו אחר נכנס במקום הדייר היוצא, כל הנימוק של נדידה מאיזורי הפיתוח אינו מתעורר.

ברצוני להעיר לדברי מר פרי על אי-קבלת דמי מפתח, כי לי ידוע על מקרה של אדם אשר שילם לחברה דמי מפתח. נכון שזה היה בתקופה שלפני שמר פרי קיבל את הנהלת החברה. יתכן שהיו גם מקרים אחרים שמר פרי אינו יודע עליהם. אבל זה אומר שיש דיירים אשר נכנסו לדירות של החברה אחרי ששילמו דמי מפתח. האם אנחנו יכולים להגיד להם שהם יצטרכו לעזוב את הדירות מבלי לקבל דבר?

ש. רוזנבאג: גם אני אינני מסכים לנימוק של מניעת הנדידה.

מר פרי: אין כנימוק למכירת הדירות את שמירת הרכוש ושיפורו. האם אותו נימוק אינו חל לגבי מתן האפשרות למסור את הדירות בדמי מפתח? גם אז יהיה לדייר אינטרס לשמור על הדירה ולשכלל אותה.

ז. ורהפטיג: אני רוצה לדעת מהו מספר הדירות בבתי "עמידר" שמסילא לא ייכלל בחוק זה, מאחר שהם כלולים בחוק בדבר בניינים חדשים. הרי רוב הבתים נבנו בשנים האחרונות.

א. אלטמן: ל"עמידר" יש דירות גם במרכז הארץ, וכאן הנימוק של עזיבת איזורי הפיתוח אינו קיים. במקומות אלה יכול לקרות שאדם מקבל מקום עבודה במקום אחר וצריך לעזוב את הדירה. אין לקשור אותו דוקא למקום שבו קיבל דיור, מאחר שהיה פעם עולה חדש. אשר לאיזורי הפיתוח, מסילא המעבר מדירה במקום כזה לדירה במקום מרכזי כרוך בהפרש כספי גדול מאוד, ודמי המפתח כאן אינם משנים.

ב. אלון: שאלה למר צדוק: לפי הצעת החוק לא יחולו על מושכרים של גופים שיאושרו לכך הוראות החוק הזה, אלא יחזור לחול סעיף 7 לפקודת הגבלת שכר-דירה (דירות). אבל מאחר שלפי סעיף 7 למעשה יכול היום בעל-הבית לקבל דמי מפתח, לא באופן ישיר אלא מן הדייר הנכנס לדייר היוצא ומן הדייר היוצא לבעל הבית - והיום אפשר לעשות זאת כמעט גם באופן ישיר - הרי שאם רוצים למנוע זאת צריך יהיה להכניס הוראה מפורשת האוסרת קבלת דמי מפתח במקרים אלה, בין באופן ישיר ובין בעקיפין.

יש עוד דרך: שחברת "עמידר" תהיה נאמנה עלינו
שהיא לא תקח דמי מפתח.

פ. רוזן:

השאלה היא אם להבטיח זאת בחוק.

ס. אלון:

חושבני שיהיה צורך גם להבהיר שההוראה לא תחול
על נכס הנמצא בידי גוף מאושר לא כרכושו הוא אלא בניהולו או באפוטרופסותו.

ע. איכילוב:

הנימוק של איזורי הפיתוח, נדמה לי שהוא היה
מחייב מסקנות הפוכות מאלה של נציגי חברת "עמידר"
אבל אני כלל אינני מבין מדוע יש להבדיל בין דייר הגר בדירות של "עמידר"
לכין דייר הגר בדירה של בעל-בית פרטי. ההגיון היה מחייב את המסקנה ההפוכה.
והרי הנחתנו היסודית היתה שגם אלה אשר משלמים שכר-דירה נמוך ונכנסו ללא
דמי מפתח, זכאים לקבל דמי מפתח. הרי מי שנכנס לפני עשר שנים ויותר לדירה
של חברת "עמידר", יכול היה להיכנס לדירה אחרת באותו זמן, ואז היה זכאי
לקבל דמי מפתח.

אני גם רואה בהצעה של נציגי "עמידר" בלימת
היזמה הפרטית. אדם עושה מאמץ כדי שיוכל לעבור לדירה אחרת, טובה יותר. מדוע
לשלול ממנו את האפשרות הזאת?

לבסוף: הרי גם מכירת הדירות לעולים - מגמה

שקיבלתם אותה - מבטלת את האפשרות של העברתן בשעת הפינוי לעולים חדשים.

היו מקרים שדיירים נכנסו - גם בלי ידיעתכם -

לדירות של "עמידר" אחרי תשלום דמי מפתח. האם פניתם אותם? והרי אסרנו
כי אנחנו הולכים לקראת המציאות, ורוצים להכשיר את דמי המפתח ולהעמידם
במסגרת החוק. ההצעה הזאת שוב משאירה כמה שטחים בהם יהיו דמי מפתח, אבל
הם יהיו בניגוד לחוק.

ד. בר-רב-האי:

ישנן עוד חברות המשפירות דירות ללא דמי מפתח.
בחיפה, למשל, יש חברות בת של חברת "שיכון
עובדים", חברת "הדירה" וחברת "איכסו". הייתי רוצה לדעת באיזו מידה קיים
גם בהן הנוהג של אי קבלת דמי מפתח. לת משתכנים אחרי אישור של מוסד שלישי.

א. פרי:

אינני יכול לאמר דבר על המקרה שצוין על-ידי
ח"כ שופמן, ואם יומצאו לי הפרטים, אהיה מוכן

לבדוק זאת.

אשר לבעיית הנדירה מאיזורי הפיתוח, זוהי שרשרת.

איש בקרית גת ימסור את הדירה לדמי מפתח לאיש שיבוא מאופקים. האיש מקרית-
גת יחפש דירה בראשון לציון. האיש מראשון לציון יחפש דירה יותר קרוב לתל-
אביב. זוהי שרשרת של נדירה. ברור שתהיה נקודה בשרשרת הזאת, אם באופקים
או במקום יותר מרוחק, שם תהיה פשוט עזיבה, ללא קבלת דמי מפתח.

היו"ר י. רפאל:

אם הדייר יקנה את הדירה - והרי זהו המצב
האידיאלי אליו אתם רוצים להגיד - איך תשלטו

על בעיית הנדירה.

א. פרי:

אנחנו מתנים את מכירת הדירה באי-העברתה לאחד
במשך שלוש שנים, מאחר שאנחנו בונים הקלות
ותנאים נוחים. אנחנו מניחים שבמשך שלוש שנים אדם משפר את הדירה ומשתרש
במקום, וברוך כלל לא תהיה לפי נטייה לעזבו.

לח"כ ורהפטיג: המדובר על 45 אלף דירות שעליהן

חל חוק הגנת הדייר. זה אינו כולל דירות חדשות שיהיו השנה או בשנה הבאה.

א. פרי: אין ספק שצריך לאפשר לאנשים לעבור למקום אחר, ובמקרה הצורך הדיירים אשר צריכים לעבור מנהלים עם "עמידר" מ"ם על קבלת דירה אחרת. מחלקת הקליטה בודקת אם המעבר למקום אחר קשור עם שינוי מקום עבודה או עם ביטולים רציניים. ל"עמידר" דירות במאתים ישובים בארץ, וזה סמך מסטולה עד אילת.

הדגשתי שהגישה לגבי רכוש "עמידר" היא שונה לגמרי במהותו של הרכוש ובמטרתו, מאשר לגבי רכוש פרטי. ומכאן גם מסקנות שונות.

פלישות קודמות לדירות אינן יכולות להיות ארגומנט לפלישות חדשות. ברוב המקרים אי-אפשר היום לעמוד על פינוי הדירה לאחר הפלישה, ביחוד בהתחשב עם סוג התושבים בדירות אלה. אנחנו מציעים אז לפולש לרכוש את הדירה שפולש אליה כדי שהימצאו בה יהיה ליגאלי וכדי שנוכל להשתמש בכספים שיתקבלו ממכירתה לבניית יחידת דיור אחרת. אולם יש מקרים בהם אנחנו עומדים על פינוי הדירה, כדי למנוע הפקרות, למשל, כאשר אדם מכריז בפני כולם כי "עמידר" לא תוכל לעשות לו כלום, ודברים כאלה עלולים להתפשט ולהשפיע על הדיירים בשיכונים.

אשר לחברות השיכון האחרות, אם הן אינן מצליחות למכור את הדירות הן פונות ל"עמידר" שתעביר את הדירות האלה לניהולה, כי רק "עמידר" יכולה לנהל משק של השכרת דירות.

ה. צדוק: יורשה לי לרכז את המספרים שנמסרו על-ידי מר פרי. המספר הכולל של יחידות דיור ש"עמידר" חולשת עליהן - 117 אלף. מזה נמכרו קצת למעלה מ-30 אלף. 86 אלף יחידות דיור מושכרות. מ-17 אלף - דירות של הרכוש הנטוש אשר "עמידר" בהן אינה בעל-הבית, אלא היא רק נותנת את שירותי האדמיניסטרציה לרשות הפיתוח. החוזים נעשים על-ידי "עמידר" בתור ב"כ של רשות הפיתוח, ונדמה לי שבזה גם תשובה למ"ם אלון, ששאל אם החוק מחייב הוראה מיוחדת בענין זה. אני חושב שאין בכך צורך, מפני שכל היחידות האלה הן מחוץ למסגרת סעיף 31, מאחר שחברת "עמידר" פועלת כאן כבא-כוח, והמסכיר הוא רשות הפיתוח.

ס. אלון: אבל פה כתוב: "בין שהוא בעלו ובין שאיננו בעלו".

ה. צדוק: הכוונה היא שבדירות אלה יחולו הכללים החלים על הרכוש הנטוש. וכשאנו דנים על כך, אנו מתכוונים רק לדירות של "עמידר".

מתוך 70 אלף הדירות הנותרות 25 אלף הן במסגרת בניינים חדשים, שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליהן. נשארות כ-45 אלף דירות עליהן יחול החוק הזה, אם לא תהיה הוראה מיוחדת.

בקשר להערתו של מר רוזנברג, אני חושב שמספיק להסתכל בתל-אביב על שתי דירות שנבנו באותה תקופה, אשר אחת מהן שייכת לדייר והשנייה שייכת לבעל-בית וניתנת בשכירות, מתוך ציפיה לקבלת דמי ספתח, כדי לראות מיד את ההבדל בהחזקת הדירות.

ש. רוזנברג: צריך גם לעשות השוואה בין שתי דירות שכורות, שבאחת מהן יש ציפיה לקבלת דמי ספתח, ובשנייה - א

ה. צדוק: למר איכילוב, הטוען שמדיניות מכירת הדירות אינו עולה בקנה אחד עם המטרה לקבל את הדירות בחזרה כדי למסור לעולים חדשים. הדייר הרוכש את דירתו צריך לעשות מאמץ כספי. הוא מקבל על עצמו עול. ודבר זה קושר אותו למקום. הוא משפר את הדירה. הוא מוסיף חדר. יחד עם זאת, במשך שלוש שנים אין הוא יכול להעביר את הדירה לאחר. ההנחה המבוססת על הטבע האנושי היא שאם אדם משקיע כסף בתשלום ראשון, ואח"כ - בשיפורים בדירתו במשך שלוש שנים, אם אין לכך סיבה מיוחדת אין הוא עוזב את המקום. לאאור זאת - העזיבה תהיה כבר בשיעור הנורמלי, של אנשים המושרשים במקום, ולא עזיבה מבוהלת של אנשים בלתי מושבשים.

ח. צדוק: השאלה המכרעת היא אם 1500-2000 דירות המתפנות מדי שנה יועמדו לרשות שיכון עולים או יוצאו ממחזור הדירות העומדות לרשות המוסדות לקליטת עולים.

החוק מאפשר לבעל-בית שלא להסכים לדייר מוצא ובמקום זה לשלם לדייר היוצא את חלקו בדמי המפתח. לגבי "עמידר" אפשרות זו אינה מעשית, וזה נוטל ממנה כל אפשרות לקבוע את זהותם של המשתכנים. והרי זהו מכשיר שנוצר לשם קליטת עולים. זוהי בעיה ציבורית שצריך לחשוב עליה. אם לגבי דירות של "עמידר" ישאר האיסור של העברת הדירות בלי הסכמת בעל-הבית, הרי מכאן מסקנות אחרות. הדבר העיקרי שבו מעונינת חברת "עמידר" הוא שיהיה לה או למחלקת הקליטה האפשרות לקבוע מי ישתכן בדירות האלה. מפני שאם עד היום מתפנות לשנה כ-1500-2000 דירות, הרי זה מאחר שהאיסור על העברת דירות בדמי מפתח עומד בתקפו. כשהאיסור הזה יוסר, התנועה תהיה גדולה בהרבה. במסגרת הוראות החוק הקיימות, צריך יהיה או ליצור קרן ב"עמידר" לשם תשלום חלקו של הדייר היוצא בכל מקרה, או להשלים עם זה ש-1500-2000 דירות יצאו בכל שנה ממעגל הדירות העומדות לצרכי שיכון עולים, או להקציב את התקציב הדרוש לבניית מספר יחידות דיור המקביל.

צוין כבר שמבחינת "עמידר", לו היו ב"עמידר" שיקולים של רווח, היא צריכה היתה לפסוק בחוק, מפני שזה יביא לה הכנסה מדמי מפתח בדירות המתפנות, וזה מכוסר רציני. אבל הרווח הזה לעמידר הוא כאין וכאפס לעומת ההפסד שייגרם למדינה על-ידי כך שיעמדו לרשותה, לצורך שיכון, פחות יחידות דיור.

י. קליבנוב: אני שושב של "עמידר" אין כל שליטה על תנועת הדירות. אתם אינכם יודעים את הנועשה אצלכם.

היו"ר י. רפאל: האינך חושב שאפשר להבטיח שלדירות המתפנות יכנסו עולים חדשים על-ידי הכנסת סייג כזה בחוק, אבל יחד עם זאת לתת לדייר היו אותן הזכויות שיש לכל דייר אחר.

ח. צדוק: זוהי השאלה המכרעת. אם אפשר למצוא דרך שתעמוד לא רק במבחן ההגיון אלא גם במבחן המציאות, כפי שאנחנו מכירים אותה במשך 15 השנים האחרונות, אנחנו מוכנים לדון על כך.

אשר לשאלתו של סר אלון ביחס לסעיף 7 לפקודת הגבלת שכר דירה (דירות), מבלי להיכנס לשאלה של ניסוח אני יכול לאמר שכוונתנו היא שיהיה איסור מלא על דמי מפתח, כלומר, שאי-אפשר יהיה לקבל דמי מפתח על-ידי הפירצות שנתגלו בסעיף 7 הנ"ל.

ה' בויפלד: אני רוצה להוסיף שדייר של "עמידר" העוזב את דירתו, במידה שהשקיע כספים בשיפורים - הוא מקבל את כספי בחזרה.

א. פרי: וזה - לפי הערכה.

ז. ורהפטיג: בכמה אתם מעריכים שהתרת דמי המפתח תעודד את הבדידה?

היו"ר י. רפאל: אני חושב שהשאלה נוגעת בעיקר לסביבות הארים ולא לאיזורי הפיתוח, מפני ששם סמילא עוזבים את הדירה במקרה שרוצים לעבור למקום אחר.

ח. צדוק: הייתי רוצה להפנות בקשה אל הוועדה: אם בדיוני הוועדה תעלה הצעה אלטרנטיבית אשר כוונתה לענות על הבעיות שאנחנו העלינו, נשמח מאוד אם תינתן לנו האפשרות לבחון את ההצעה לאור הנסיון שלנו.

היו"ר י. רפאל: אנחנו נסכם את הדיון הראשון בחוק, ולפני שנעבור לדיון שני, נביא את מסקנתנו בענין זה לידיעתכם.
אנחנו מודים לכם.

(נציגי חברת "עמידר" עוזבים את הישיבה).

היו"ר י. רפאל: נמשיך עתה בדיון בסעיף זה.

ז. ורהפטיג: סעיף 31 דרוש ביחס למוסדות סוציאליים, מוסדות סעד, כמו למשל בתי-כרחה בתל-אביב. אולם יש לי ספק אם הסעיף צריך לחול על "עמידר". הנימוק האחרון של מר צדוק היתה שהכוונה היא להבטיח בידי "עמידר" מלאי של דירות אשר תוכל להכניס אליהן את מי שהיא מוצאת לנכון. לדעתך, זה גורם לאי-יציבות ומפריע להתפתחות המקום. אם נבאר-שבע אפשר להכניס לדירה מישהו, אינני חושב שצריך לשמור על כך שזה יהיה דוקא עולה חדש; זה יכול להיות גם ותיק. והייתי שמח אילו היה נוצר לחץ לקבלת הדירות האלה גם מצד ותיקים.

אשר לנדידה, אם הדירה במסרת תמורת דמי מפתח למישהו אחר, אין עזיבה ואין זה מערער את ההתפתחות הכלכלית של המקום - ואני דואג להתפתחות הכלכלית של המקום יותר מאשר לקליטת העלייה. קליטת העלייה תיעשה בעיקר על ידי בנייה חדשה ולא על-ידי דירות כאלה.

מהנימוקים הנ"ל אני מגיע למסקנה שאין להכליל בסעיף 31 את חברת "עמידר".

היו"ר י. רפאל: פה הועלו שני גורמים: בעית הנדידה והזכות להכניס עולים לדירות המתפנות. לענין הנדידה:

הנסיון מראה כי בעית דמי מפתח מתעוררת רק בדירות המתפנות בערים ובסביבתן. ואז אינה כל נזק של עזיבת איזורי פיתוח. מצד שני, מהי הזכות שיש לנו לגזור מן הדייר את אותו רכוש שצבר לעצמו על-ידי ישיבה ממושכת באותה דירה? הוא רוצה לעבור לדירה אחרת כדי לשפר את מצבו, אחרי מאמץ שעשה כדי להשיג את הכספים הדרושים לכך, מדוע לשלול ממנו את האפשרות הזאת? זה יכול להיות במסגרת הדירות של "עמידר" או גם מחוצה לה. אינני יודע מהי הזכות לגזור מדייר כזה את אשר ניתן לכל הדיירים האחרים. ואם המדובר על עזיבה באיזורי פיתוח, שם ממילא עוזבים מבלי לקבל דמי מפתח, ואם יתנו שם דמי מפתח, הרי פירוש הדבר שמישהו אחר בכנס לדירה, ואז המקום אינו בעזב.

אשר לדירות המתפנות, אני מבין שלמוסדות הקליטה יש בעיה של עולים שצריך ליישב אותם דוקא במקומות מרכזיים. יש למשל בעיה של עולים בעלי מקצועות חופשיים, אשר פרנסתם ואפשרות סידורם קשורה בשיכון בערים הגדולות, וידוע כי "עמידר" צימצמה את הבניה בסביבות אלה, ונשאר לה כאן רק מה שמתפנה. לכן אני חושב שצריך להבטיח שיוכנסו סייג שבמקומות אלה אפשר להכניס רק דייר שאושר על-ידי מוסדות הקליטה. אני רואה בכך חשיבות גדולה, כי אחרת נפגע בעולים חדשים אשר בגלל מצבם האובייקטיבי צריכים להשתכן בדירות אלה. כמוכן שדבר כזה מוריד את דמי המפתח, ועל-ידי כך גורם נזק לדייר, מאחר שהיצע הדיירים המוצעים מצטמצם וזה מתבטא בכנס דמי המפתח. לכן אני חושב שבמקרים אלה "עמידר" כבעל-בית

היו"ר י. רפאל:

אינה צריכה לקבל דמי מפתח, אלא היא צריכה לוותר על חלקה לטובת הדייר היוצא. נדמה לי שבכך נצא ידי חובתנו כלפי הדייר.

ס. אלרון: כאן יהיה צורך באינטנציה לערעור.

א. אלטמן: אי-אפשר להקים שני שווקים לדירות. הטובב פה ב-100 אלף דירות, וזה חלק נכבד של כלל הדירות בארץ. ומה זה בכלל "עולים"? כל מי שהגיע ארצה אחרי 1948 הוא עולה, וזה הרוב המכריע של אוכלוסיה המדינה. בעית הנדירה קיימת לא רק בארץ. יש נדירה בכל העולם, ואי-אפשר למנוע זאת בצורה מלאכותית. אני חושב שצריך להיות בארץ חוק אחד, ודינה של "עמידר" צריך להיות כדין כל בעל בית.

ד. בר-רב-האי: אנחנו צריכים להאליט על השאלה העקרונית: אם גוף ציבורי המשכיר ללא דמי מפתח למעוטי אמצעים, והוא קיבל אישור לכך משר המשפטים, יחול או לא יחול עליו החוק הזה. והייתי מציע לדרון על כך, בלי קשר עם חברת "עמידר". אינני יודע, למשל, מהי הפרקטיקה עכשיו בדירות של "כוללים", אבל זוהי אותה השאלה, אם כי המספרים יותר קטנים. אני הייתי מעביר את הבעיה אם ההוראה צריכה לחול על "עמידר" - לשר המשפטים. אנחנו צריכים לקבוע את העיקרון. ושר המשפטים נתון לביקורת ציבורית ופרלמנטרית. על הבעיה העקרונית אני משיב בחיוב, כלומר, לדעתי, צריך להכניס לחוק את ההוראה המוצעת בסעיף 31.

י. קליבנוב: נראה לי שאלה התומכים בעמדת "עמידר" מבססים עמדתם על אשליות ועל פיקציה. אנשי "עמידר" בעצמם אינם יודעים את הבעשה בחברתם. שם מתחלפים דיירים על כל צעד ושעל. וכשדירה מתפנית, היוצא מקבל דמי ספר מהנכנס. המצב הקיים היום הוא בלתי בריא. זה מצב שבו שולטים שוחד ופרוט. יוניזם ושחיתות. ואת הדבר הזה צריך לעקור מן השורש. זוהי אחת התרופעות הנוראות בחיינו. אנחנו שוגים באשליות כשאנחנו חושבים שהכל נעשה בצדק וביושר ובצורה מושלמת. למעשה זה אחרת. רצוי מאוד לבטל בחוק את הפיקציות האלה, וזה יהיה להבראת האוירה הציבורית אצלנו. ברור שזכות הדייר הפכה בארץ לסחורה-השכרת-לסוחר. וכל אמצעים שננקוט נגד זה לא יעזרו. מוטב לראות את הדברים בעיניים פקוחות. אם חברת "עמידר" תקבל את השליש המגיע לבעל-הבית מכל דייר יוצא, היא תוכל לעשות לעולים הרבה יותר מאשר היא עושה בדירות המתפנות, שכאילו נמסרות ללא דמי מפתח.

ש. רוזנברג: הבעיה של אי קבלת דמי מפתח קיימת גם אצל בעלי בתים פרטיים. אינני יודע מדוע בעל בית אפרטי שלא קיבל דמי מפתח צריך להיות במצב יותר גרוע מאשר "עמידר". ולי נראה דוקא שאם יהיו דמי מפתח, הנדירה תהיה קטנה יותר, כי כאשר אדם יודע שדירתו שווה משהו, הוא אינו עוזב אותה בקלות, ואינו מסהר לעזובה. וכפי שצוין, הוא גם שומר יותר על הרכוש.

יחד עם זאת נראה לי שצריך להבטיח באיזון שהיא דרך שהבתים יימסרו לעולים חדשים, כיון שהמדינה השקיעה בבתים האלה כסף רב למטרה מסוימת: שיכון עולים חדשים. כאן עוד לא נתגבשה אצלי מחשבה סופית, אבל נדמה לי שיש ללכת בכיוון שהוצע על-ידי היג"ר: לקבוע כללים מי יוכל להיכנס לדירות האלה. אבל אין זה אומר ש"עמידר" לא תקבל את חלקה בדמי המפתח. אני חושב שאפשר גם להוסיף הגבלות בזמן: כלומר, שאפשר יהיה לקבל דמי מפתח בדירות כאלה רק לאחר מספר שנים.

היו"ר י. רפאל: נסכם בישיבה הבאה.