

פרוטוקול מס' 370

מישיבת ועדת הכלכלה  
יום שלישי, ג' בטבת התשנ"ט (22 בדצמבר 1998), שעה 10:40

נוכחים:

חברי הוועדה:  
אמנון רבינשטיין - היו"ר  
מאיר שטרית  
דורון שמואלי

מוזמנים:  
אריאל סיזל  
חנן ניצן  
עו"ד אלדר דוכן  
לליב ברעם-אלקיים  
תורה בנין  
עו"ד אלינור הורוביץ  
חווה הלברייך  
רוחן להב  
אבנר לוי  
אדם בוכמן  
רוחן כהן  
עו"ד עובדיה רחמים  
מיכל כהן  
תקוה נוימן  
יוכי יהל  
עו"ד ישראל עזריאלי

- משרד הבינוי והשיכון  
- מנהל תחום קבלנים ונדל"ן במחלקה המקצועית בת"א, נציבות  
מס הכנסה, משרד האוצר  
- הלשכה המשפטית, משרד האוצר  
- אגף התקציבים, משרד האוצר  
- מינהל תכנון, משרד הפנים  
- משרד המשפטים  
- מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין, משרד המשפטים  
- סגן מנהל בכיר לדיר, משרד העליה והקליטה  
- יו"ר ועדה לבנייה להשכרה, התאחדות הקבלנים והבונים  
- מנהל אגף כלכלה, התאחדות הקבלנים והבונים  
- אגף שיווק וכלכלה, מינהל מקרקעי ישראל  
- יועץ משפטי, מינהל מקרקעי ישראל  
- יועצת השדולה, המועצה לצרכנות  
- חברת הנהלת איגוד הצרכנים  
- יו"ר ארגון ארצי יציג להגנת הדייר  
- לשכת עורכי-הדין

היועצת המשפטית: אתי בנדלר  
מיכל דויטש (מתמחה)

מנהלת הוועדה: לאה ורון

רשמה: אירית שלהבת

סדר היום: 1. הצעת חוק בניין שכולו להשכרה, התשנ"ח-1998 (של חה"כ מאיר שטרית).

-4241-

### הצעת חוק בניין שכולו להשכרה. התשנ"ח-1998

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו עוסקים בהצעת חוק של חבר הכנסת מאיר שטרית שהנושא שלה הוא בניין שכולו להשכרה, הצעת חוק שעברה בקריאה טרומית ב-22.7.98. אני מבקש מחבר הכנסת שטרית להציג במילים כלליות את מטרת הצעת החוק שלו.

מאיר שטרית:

תודה אדוני. אני חוזר ומתנצל על האיחוד שלי. זה באמת היה force majeure. ב-18 השנים שאני בכנסת עוד לא קרה לי מעולם דבר כזה. לא היתה שום דרך שיכולתי לצאת ולהגיע. אני בכנסת היום מאז שעה 8:15 בבוקר. אני ממש מתנצל.

המטרה של הצעת החוק הזאת היא להתמודד בסוגיה שהיא מאוד קשה ובעייתית, שכולנו מכירים אותה. חוסר היכולת של משפחות וזוגות צעירים חסרי דיור למצוא פיתרון דיור במחיר סביר בלי צורך לשעבד את עצמם, את ההורים שלהם ואת החותנים שלהם כדי לרכוש דירה.

בהרבה מדינות בעולם יש פיתרונות דיור של שכירות ארוכת טווח. כל אדם יכול לשכור דירה לטווח ארוך בלי חשש שייזרקו אותו מהבית כל שנה או שהוא יצטרך להחליף דירה כל שנה-שנתיים, או ששכר הדירה שלו יקפוץ בצורה משוגעת למעלה ולמטה. יש אנשים במדינות המערב שחיים כל חייהם בדירות שכורות והם לא חוששים שייזרקו אותם מהבית.

בישראל האלטרנטיבה הקיימת היום לזוגות צעירים ולמשפחות היא רק אחת: לקנות דירה. אני חושב שאי אפשר להפריז בתיאור הקושי הקיים היום לזוגות הצעירים בשוק הזה. זוגות צעירים רבים בארץ נתקלים בפער הולך ומתרחב בינם לבין היכולת לרכוש דירה, פער שלעיתים גם הופך לתהום בלתי עבירה. משנת 1992 ועד היום מחיר הדירה הממוצע עלה. אני לא מדבר על תל-אביב אלא על הפרפריה. בשולי המרכז, במקומות כמו אשקלון ואשדוד, מחיר הדירה הממוצע הוא 120-130 אלף דולר והמשכנתא עומדת על 30,000 דולר. קשה לאנשים להשיג 100,000 דולר. זה בלתי אפשרי כמעט.

מה עושים הזוגות הצעירים? הולכים לבנק ומבקשים הלוואה משלימה נוספת של עשרות אלפי דולרים. מותר להם לקבל עד 50% ממחיר הדירה המצטבר. הם לוקחים לפעמים הלוואות פרטיות, לוקחים מההורים כסף, אם ההורים יכולים לסייע, ובעצם נכנסים לדירה ומאותו רגע הם משועבדים. שני בני הזוג צריכים לעבוד קשה מאוד כדי לשלם משכנתא לפני שהם בכלל זזים בשום דבר אחר. משכנתא מהווה נתח נכבד של אלפי שקלים בחודש אצל רוב הזוגות הצעירים בארץ.

אני יודע שנעשה ניסיון בעבר על-ידי הממשלה לעשות חוק עידוד דיור להשכרה. החוק הזה אושר לפני 7-8 שנים ונתן הטבות מסוימות לאנשים שבונים בניינים להשכרה כאשר חצי מהדירות מושכרות. החוק ההוא לא הצליח באמת לפתור את הבעיה. עובדה, לא בונים דירות להשכרה. לא רק זה אלא שההטבות שניתנו בחוק הזה נוצלו בעיקר על-ידי אנשים שהיתה להם כדאיות זמנית לבנות להשכרה. הם בנו בניינים שחציים הושכרו אך אחרי זמן מה מכרו את הדירות, כי באותו חוק לא היתה מגבלה רצינית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נדמה לי שנקבעה שם מגבלה ל-10 שנים.

חנן ניצן:

היום זה 5 שנים מתוך 7.

מאיר שטרית:

זה היה חוק מאוד מאוד לא החלטי. עובדה, לא בנו. וגם מה שהיה פנוי להשכרה נמכר במשך הזמן.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

על כל פנים, הוא לא הביא למלאי גדול של דירות להשכרה.

אבנר לוי:

כי זה לא נתן תשואה כלכלית. זה המילכוד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נכון. זה מה שאומר חבר הכנסת שטרית, שזה לא היה כדאי.

מאיר שטרית:

המטרה של הצעת החוק הזאת היא לנסות להתמודד עם הסוגייה הזאת. לקראת הגשת הצעת החוק הזאת הלכתי ללמוד את החוק האמריקאי, מה האמריקאים עשו בעניין הזה. לא שאני אוהב לחקות את אמריקה בכל דבר אבל בעניין הזה אני חושב שלהם יש פיתרונות חכמים, שמצאו חן בעיני. הם יצרו בשוק האמריקאי כדאיות כלכלית לייזמים להשקיע את כספם בפרוייקט לבנייה להשכרה. זה כדאי גם לאנשים שהם לא יזמים. שם יכול לקום אדם, לארגן קבוצה של אנשים שכל אחד מהם משקיע כסף לפרוייקט דירות להשכרה, לבנות את הדירה ויש להם תשואה מינימלית מסויימת.

למה זה עולה בקנה אחד עם הצרכים של המשק? אתה כמוני יודע שהיום הרבה מאוד קופות גמל וקרנות נאמנות רוצות להשקיע כספים בנכסים מניבים, וזה מותר להם. מה זה נכס מניב? זה, בין היתר, נכס שמועד להשכרה ושמיניב פירות. בקופות הגמל יש מאות מיליארדים של שקלים שמחפשים שוק. אין להם היום שוק לזה. אני טוען שיצירת אלטרנטיבה לקופות הגמל, לקרנות נאמנות, להשקיע את כספם בבניית דירות להשכרה ולקבל תשואה מינימלית מסויימת שמובטחת בגין הטבות המס, זה מבחינתם השקעה בתחום שהסיכון הכלכלי בו הוא לא גבוה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כמקובל בכל העולם, לא רק בארצות-הברית.

מאיר שטרית:

זה גם מבטיח את ערך ההשקעה ואת הקופות מבלי שיש צורך לקבל איזשהי רשת ביטחון מהממשלה או כל מיני תרגילים אחרים, שבסוף האזרח משלם את זה, אלא על בסיס שוק פשוט. אבל החשוב מכל, זה משחרר את המדינה מהצורך להשקיע מיליארדים בבניית דירות ובכל מיני פיתרונות, כאלה או אחרים, בדירות להשכרה.

אתאר במספר משפטים מה הצעת החוק אומרת באופן כללי. הצעה זאת קובעת שאדם שייבנה בניין להשכרה, כשכל הבניין מיועד להשכרה, והבניין מיועד להשכרה לזמן שהוא לא פחות מ-25 שנים, ושהוא לא יוכל למכור אותו בשום צורה שהיא אלא רק כפרוייקט שלם של דירות להשכרה, ותירשם הערת אזהרה בטאבו על כל דירה לטובת המדינה כדי שהוא לא יוכל למכור אותה - אדם כזה יהיה זכאי להטבות שמוצעות בחוק הזה. זה תנאי אחד.

התנאי השני, שהאיש שבונה דירות כאלה להשכרה מקבל על-פי החוק הטבות מס מאוד משמעותיות. לדעתי, לפחות, העניין הוא כדאי.

ודבר שלישי, ששר הבינוי והשיכון רשאי לדרוש מבעל בניין להשכרה להעמיד 25% מהדירות בבניין שלו להשכרה למדינה, באותם תנאים שהוא משכיר בשוק.

7 האלטרנטיבה היא מאוד פשוטה. אני חושב שהמדינה בכלל לא צריכה לשלוח אנשים ל"עמידר" ול"עמיגור" ולכל הקשקושים האלה. המדינה יכולה להפנות מיקרים סוציאליים לקבל דירה באותם בניינים להשכרה. קובעים עם בעל הבית, שהוא גובה מהדייר אחוז מסויים מהכנסתו. את היתר הוא מגיש כחשבון למדינה והמדינה תשלם את הפרש. את הטכניקה ניקבע בתקנות. ככה עושים את זה באירופה

ובארצות-הברית. מה הייתרון של זה? שאתה לא מרכז את כל המיקרים הסוציאליים והבעייתיים בבנין אחד ואז הכל נראה כמו slums, אלא אתה מפזר אותם, מעלה את הרמה של כולם וגם הם חיים כמו בני אדם.

דורון שמואלי:

כמה זמן הוא חי שם?

מאיר שטרית:

עד 25 שנים.

היתרון השני הוא שהאיש לא מרגיש שום הבדל. הוא בעצם משלם חלק משכרו כתנאי. לגבי ההפרש הוא לא מתווכח עם הממשלה, לא עם משרד הבינוי והשיכון, לא עם ועדות איכלוס. הוא לא עובר את כל הוויה דולרוזה שעוברים היום. אם החליטו שהוא זכאי, הוא נותן תשלום ישירות לבעל הדירה.

לדעתי זה פיתרון אלגנטי. אני רוצה לומר לך, אדוני היושב-ראש, אני יודע שהממשלה לא מתלהבת מהחוק הזה. אבל אם שמת לב, בקריאה הטרומית הממשלה לא התנגדה לחוק, מתוך סיכום שלי עם שר האוצר ומתוך רצון לקדם את הנושא הזה.

אדוני היושב-ראש, אני מבקש ממך לקדם את הצעת החוק הזאת לקריאה ראשונה, גם בשל החשש שמהשו מתרחש בכנסת. אשמח אם נוכל להביא את החוק הזה גם בקריאה שניה ושלישית. אני מודיע שאם אני אהיה אחראי, אם תהיה לי יכולת להחליט בשם הממשלה אז זה יעבור קריאה שניה ושלישית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת שטרית, תודה רבה. אנחנו לא נשמע הערות כלליות אלא ניגש מייד לקרוא את הצעת החוק. אלא אם כן יש למישהו הערה שפוסלת מכל וכל את הרעיון כולו, לא את מה שנאמר בסעיפיו. האם יש מישהו מנציגי הממשלה או מנציגי הציבור שרוצה להעיר כעת? אם לא, אנחנו מתחילים.

### סעיף 1 - פרשנות

"(א) בחוק זה -

"בניין" - מבנה אחד, ובמבנה בעל מספר אגפים גם אגף אחד מתוכם, ובלבד שבבנין או באגף יש לפחות ארבע דירות";

האם יש הערות? אם לא, הגדרת "בניין" אושרה.

" "בניין שכולו להשכרה" - בניין שכל דירותיו מיועדות להשכרה למגורים, כאשר תקופת השכירות שמתייחסת לכל אחת מהדירות בבניין לא תעלה על חמש שנים";

האם יש הערות?

מיכל כהן:

אני רוצה להגיד באופן עקרוני שאנחנו תומכים בהצעת החוק הזאת אבל לא ברור לנו, למה זה 5 שנים? אם זה בא לפתור בעיה לטווח ארוך אז 5 שנים זה לא הרבה זמן. למה ההגבלה ל-5 שנים?

מאיר שטרית:

אני מצטער, יש פה לדעתי טעות סופר. זה צריך להיות "לא תיפחת מ-5 שנים".

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה ברור שזה "לא תיפחת". זה מינימום 5 שנים. חבר הכנסת שטרית ישמח אם זה יהיה ל-50 שנה.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

אבנר לוי:

אני יושב-ראש הוועדה לבנייה להשכרה בהתאחדות הקבלנים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אין לך הרבה עבודה, נכון?

אבנר לוי:

יש לי הרבה מאוד עבודה. אני רוצה לתקן את הטעות. קודם כל, גם בונים להשכרה. בבעלותי חברה גדולה מאוד להשכרה. אני יודע שבמשפחתך גם יש חברות גדולות מאוד להשכרה.

מאיר שטרית:

כמה דירות להשכרה יש בחברה שלך?

אבנר לוי:

150 דירות בירושלים.

מאיר שטרית:

ענית לי. וזה נקרא חברה גדולה להשכרה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסדר, אתה אומר שיש דירות להשכרה.

אבנר לוי:

החוק לעידוד בנייה להשכרה הוא חוק טוב. לדעתי כדי לקדם את הרעיון עצמו צריך לפתח אותו. אני טוען שבסעיף 2, ההגבלה שזה יהיה להשכרה לפחות ל-25 שנים ...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו כעת מדברים רק על סעיף 1, על הגדרת "בניין שכולו להשכרה". למי יש הערות לעניין הזה?

חנן להב:

כשאומרים "בניין" ושיש מספר אגפים, האם זה יכול להיות בניין תעשייתי שיש בו אגף לדירות להשכרה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בניין שהוא כולו דירות, או אגף אחד מתוכו שכולו להשכרה.

ישראל עזריאלי:

כתוב: השכרה למגורים.

חנן ביצן:

קודם כל, אני מתנגד להצעת החוק באופן עקרוני, וזה מיותר לציין.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

דורון שמואלי:

למה זה מיותר לציין?

חנן ניצן:

בנציבות מס הכנסה יש לנו מדיניות שכבר ביטאנו אותה, איך צריכה להיות מדיניות המס בישראל, והצעת החוק לא עולה בקנה אחד עם מה שאנחנו חושבים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני אציע לך דבר כזה: כשתבטלו את הפטור ממס על רווחים בבורסה אנחנו נחזור ונדון בזה. כל זמן שבמדינת ישראל רווחים בבורסה פטורים ממס בשיעור בלתי מוגבל, מיליונים של דולרים, אז אנחנו נדון גם בזה. כשתבטלו את זה, נדון בכל שאר הדברים.

חנן ניצן:

זו המטרה וזו הכוונה.

אבל לגופו של עניין, המטרה של הצעת החוק היא לעודד השכרה למגורים. ההגדרה של "בניין" לא עונה על המטרה הזאת. אתה מציע פה מינימום של 4 דירות בבניין, שיכול להיות תיאורטית בניין שהוא בית מלון. מלון "מגדל דניאל" עונה על ההגדרה הזאת.

מאיר שטרית:

כוונתי בפירוש: בניין מגורים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה להבהיר את זה. רשמנו בפנינו שאנחנו מדברים על בניין מגורים. אחר-כך נחזור לניסוח ההגדרה. הכוונה ברורה.

מאיר שטרית:

זה מקובל עלי. אני לא רוצה שזה יהווה מקלט מס לאף אחד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בניין מגורים ולא בית-מלון ולא מלון דירות ולא שום דבר מעין זה.

מאיר שטרית:

וגם לא בית-אבות.

אתי בנדלר:

זה מוצע בהגדרת "דירה".

יוכי יהל:

אני אקרא את ההערה של היועצים המשפטיים שלנו לגבי הגדרת "בעל בניין".

היו"ר אמנון רובינשטיין:

עוד לא הגענו לזה. אנחנו בהגדרה של "בניין שכולו להשכרה".

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

אלינור הורוביץ:

מבחינת הניסוח נראה לי שצריך לצמצם ולהגיד שמדובר רק על בניין שבבעלות של בעל בניין כהגדרתו בחוק.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מובן מאליו. תציעו לנו הגדרה לעניין זה ונקבל אותה.

אלינור הורוביץ:

גם המילה "מיועדת" - יש לזה משמעויות בתכנון ובנייה וגם לזה צריך למצוא ניסוח אחר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נמצא ניסוח שייבהיר שזה מיועד למי שבונה בניין שהוא כולו למגורים ובלי שום monkey business, אם נשתמש בלשון הלא משפטית הזאת.

מאיר שטרית:

אני מקבל מראש כל ניסוח משפטי.

אבנר לוי:

שהייעוד של הבניין הוא למגורים. אפשר לקחת בניין לתעשייה ולהפוך אותו לבית דירות להשכרה. צריך להיות ברור שהייעוד הוא למגורים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נקבל את ההגדרה המחודשת.

אריאל סיזל:

בנוגע ל"בניין שכולו להשכרה" - "בניין שכל דירתיו מיועדות להשכרה למגורים": אם מטרת הצעת החוק הזאת היא באמת לעודד יזמות פרטית להשכרה ולהעניק הטבות מעבר להטבות שהוענקו כבר בחוק עידוד השקעות הון הרי שדווקא פה מקשים יותר על הייזם. בחוק עידוד השקעות הון מדברים על כך שמחצית משטח הבניין מיועד להשכרה.

מאיר שטרית:

אני רוצה להקשות על הייזם, זה המטרה של החוק. הייזם יקבל הטבות הרבה יותר גדולות בתנאי שאין monkey business, בתנאי שהכל להשכרה. עובדה שהחוק הקיים היום לא עובד.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כאשר אנחנו נגיע לנוסח הסופי - אנחנו נשמע את ההערות של משרד המשפטים ומשרד הבינוי והשיכון - אני אציע שזה יהיה למעט חנויות בקומת קרקע, שלא שייכות לעניין. ברחוב ראשי אם יש יעד לחנויות אז לא יבנו דירות בקומת קרקע. אבל כל השאר, אנחנו לא רוצים 50% ולא מלון דירות. עשו כאן דברים שסיכלו את הכוונה להעמיד אלפי דירות להשכרה.

מאיר שטרית:

הרצון הזה להקל על הקבלנים ועל בעלי הבניינים הרג את הנושא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה המטרה של חבר הכנסת שטרית. אי אפשר להתווכח איתו על זה, על אף שאפשר להתנגד לזה.

" **"בעל בניין"** - שותפות רשומה ובה לא פחות מעשרה שותפים, תאגיד ובו לא פחות מעשרה בעלי מניות, וכן קופת גמל כמשמעה בפקודה בכפוף למדיניות ההשקעה שהותרה לה בתקנות;

זה ניסוח לא טוב. אני כבר אומר. אנחנו ננסח את זה מחדש.

מאיר שטרית:

כל ניסוח מקובל עלי, אין בעיה, אבל אני רוצה לוודא שהמגמה ברורה. אסביר למה התכוונתי. שבעל בניין יכול להיות בן אדם, או יכול להיות שותפות. הרעיון הוא לאפשר לאנשים להשקיע כסף בבתים להשכרה.

אתי בנדלר:

זה לא מה שכתוב. אני הבנתי דבר אחר לגמרי, שזה רק אחד מאלה.

מאיר שטרית:

אני פתוח לכל תיקון משפטי. תנו לי להבהיר את המטרה. הרעיון הוא שכאשר מדובר בבניין להשכרה יכול לבנות אותו (1) קבלן פרטי או חברה פרטית. אם זה לא כתוב, צריך לתקן את זה. (2) שותפות או תאגיד. אנשים במקום להשקיע את הכסף בבנק בתוכנית חיסכון, שהם מקבלים עליה תשואה של 10% ריבית, לא צמוד, או נניח 5% צמוד לשנתיים, יוכלו להשקיע את הכסף, אולי 100,000 דולר כל אחד, אצל מישהו שיוזם פרויקט דירות להשכרה ולהקים בניין, כמו שקורה בארצות-הברית.

אבנר לוי:

אתה מקבל תשואה יותר נמוכה מבניין להשכרה, אתה מקבל תשואה של 3%.

מאיר שטרית:

לא על-פי החוק הזה. על-פי החוק הזה התשואה תהיה יותר גבוהה. מי שלא רוצה, לא ישקיע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כשנגיע לפרק הכלכלי אנחנו מדון בתשואה.

אתי בנדלר:

חבר הכנסת שטרית, האם אני מבינה מדברך שאתה מעוניין כמובן גם במשקיע פרטי אבל למעשה בכל שותפות, ולא משנה אם רשומה או לא רשומה, ולא משנה כמה שותפים?

מאיר שטרית:

זו צריכה להיות שותפות רשומה. זה מה שעורך-דין שעזר לי לנסח את הצעת החוק כתב לי.

אתי בנדלר:

אבל למה? ולמה להגביל את זה בכך שיש לפחות 10 שותפים? זה לא ברור לי.

מאיר שטרית:

אדם פרטי וגם שותפות רשומה.

ועדת הכלכלה (370)

22.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

למה אתה צריך את הסעיף הזה בכלל?

אלינור הורוביץ:

לא צריך את ההגדרה הזאת.

ישראל עזריאלי:

אני סבור שלא צריך את ההגדרה של "בעל בניין" בכלל. אני מבין מחבר הכנסת שטרית שגם הוא בעצמו, אם הוא בונה בניין להשכרה הוא יכול לענות על הקריטריונים של החוק. קודם כל, זה לא מה שכתוב כרגע. כתוב פה ש"בעל בניין" צריך להיות שותפות רשומה, או תאגיד או קופת גמל.

אתי בנדלר:

וגם אדם פרטי. אני צריכה לכתוב "לרבות שותפות או תאגיד או קופת גמל".

ישראל עזריאלי:

אני סבור שלגבי הגדרת "בעל בניין" בעצם לא צריכה להיות שום הגבלה. למה צריכים שזה יהיה תאגיד או שותפות רשומה ובה לא פחות מעשרה שותפים? למה לא שניים?

מאיר שטרית:

כי אני מניח שאדם שיירצה לבנות בניין ...

ישראל עזריאלי:

מה איכפת לך? אם אתה ואני ביחד מסוגלים לבנות בניין של 100 דירות ...

אתי בנדלר:

אם אתה מוכן שזה יהיה גם יזם פרטי, אתה לא צריך להגביל את זה.

ישראל עזריאלי:

יתכן שלא צריך את ההגדרה הזאת בכלל.

יוכי יהל:

יש לי הערה דומה מאוד. אני מציעה לבטל כל הגבלה בקשר לסוג האישיות המשפטית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה להציע: "בעל בניין" - "לרבות קופת גמל", זה כן חשוב.

ישראל עזריאלי:

במילים "קופת גמל כמשמעה בפקודה" אני מבין שהכוונה היא לפקודת מס הכנסה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כן, יש הגדרה של "קופת גמל".

דורון שמואלי:

אתה מחקת את כל ההגדרה?

אתי בנדלר:

זה יהיה רק: "לרבות קופת גמל כמשמעותה בפקודה". ה"לרבות" הזה הוא בעצם למעט. זה למעט קופת גמל שלא הותרה לה מדיניות השקעה בדירות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

קופת גמל זה דבר חשוב. זה גם הבהרה לקורא וזה גם סילוק ספיקות לגבי מדיניות ההשקעה של הקופה.

"דירה" - כמשמעותה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב-1992;

ישראל עזריאלי:

למה לא "דירה" - כהגדרתה בחוק המקרקעין? זה יותר הגיוני. בחוק המקרקעין, פרק הבתים המשותפים. זה הרבה יותר הגיוני.

אתי בנדלר:

אני אגיד לכם מדוע. אני בדקתי את זה. בחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות) הוציאו מהגדרת דירה "דירה בבית-אבות ובבית-מלון". "דירה" מוגדרת בחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות): "חדר או מערכת חדרים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, למעט חדר או מערכת חדרים כאמור במלון או בבית-אבות. לעניין זה - "בית-אבות" - מקום מגורים קבוע ל-5 דיירים לפחות שגילם מעל 65 שנה המהווה גם מקום איסון, כמשמעותו בחוק הפיקוח על אומנות". לכן אני חושבת שזאת כן הגדרה טובה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אשרנו את ההגדרה הזאת.

ישראל עזריאלי:

אולי היא לא עונה על ההגדרה בחוק המקרקעין. זה חשוב לצורך הערות האזהרה וכן הלאה. עלולה להיווצר בעיה בהמשך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

פקודת מס הכנסה היא בוודאי "דירה כהגדרתה בפקודת המקרקעין, למעט הדברים האלה".

לעניין ההגדרות נבקש ממשד המשפטים שתהיה התאמה לכל מערכת החקיקה הקיימת. הכוונה היא ברורה. אנחנו רוצים שההטבות האלה לא יהיו לבית-אבות - אנחנו מכירים את הסיפור הזה - ולא למלון דירות - גם פה אנחנו מכירים את הסיפור. אנחנו רוצים דירות שיעמדו לרשות הזוגות הצעירים הישראלים שאין ידם משגת לרכוש דירה. אולי אפשר להכניס את זה גם למטרת החוק בסעיף מטרה. אני מאמין בסעיף מטרה. הם נועדו לקהל הרחב. זו היא מטרת החוק; לאפשר לישראלים שאין ידם מגעת לרכוש דירות, לשכור דירות. זה לא רק צעירים. יש בעיה רצינית מאוד של קשישים שזקוקים לדירות להשכרה.

"הפקודה" - פקודת מס הכנסה";

"השר" - שר הבינו והשיכון";

לליב ברעם-אלקיים:

מאחר ומדובר בחוק בעל משמעויות כלכליות, ובעיקר על הכנסות המדינה, אנחנו רוצים שההגדרה תהיה "שר הבינוי והשיכון ושר האוצר". זה חוק שמשמעותו היא בעיקר כלכלית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

או "באישור שר האוצר". אנחנו נגיע לסעיף אופרטיבי בהמשך.

דורון שמואלי:

אולי יהיה להם על מה לדון אבל לא יהיו דירות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נדון בזה כשנגיע לסעיף הרלוונטי. רשמתי את ההערה לפני.

"**מס שבח**" - מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963.

"**(ב)** לכל יתר המונחים תהא אותה המשמעות שיש להם בפקודה אלא אם כן נאמר אחרת".

אני לא יודע מה הצורך בסעיף הזה.

אתי בנדלר:

גם אני לא יודעת. אני לא יודעת על איזה מונחים מדברים.

ישראל עזריאלי:

זה סעיף סל גדול מדי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו לא צריכים את סעיף קטן (ב). מוחקים אותו. משאירים את סעיף 1 (א) וקוראים לו סעיף 1.

### הצבעה על אישור סעיף 1, עם התיקונים שהוכנסו בו

בעד - 2  
אין מתנגדים  
הסעיף נתקבל.

### סעיף 2 - הפיכת בניין להשכרה לבניין רגיל

"בניין שכולו להשכרה לא יוכל לחדול להיות בניין שכרה, אלא לאחר 25 שנים מהיום בו ניתנה לגביו לראשונה הטבה לפי חוק זה; בתקופה זו לא ניתן יהיה למכור את הדירות בבניין, אלא רק את הבניין בשלמותו, ורוכשו לא יהיה רשאי להשכירו אלא למגורים, ולתקופה שלא תיפחת מחמש שנים."

הניסוח הוא לא ניסוח שלנו.

אתי בנדלר:

בוודאי. קודם כל, בניין לא יכול "לחדול להיות".

היו"ר אמנון רובינשטיין:

האיסור הוא על בני אדם. אנחנו מבינים את זה ולא נעסוק כאן בניסוח. אבל הכוונה היא ברורה. האם יש הערות לגבי הכוונה?

אבנר לוי:

אני חושב שתקופה של 25 שנים היא תקופה ארוכה מאוד, בגלל כמה סיבות. החוק לעידוד בנייה להשכרה נותן פחת של 20% בשנה, כך שב-5 שנים בעצם גומרים את הפחת. אחריו אין יותר פחת. אני לא רואה פה אנשים שייבאו להשקיע לתקופות כאלה ארוכות. אני רוצה שתבינו שהתשואה למגורים היא התשואה הנמוכה ביותר בכל ענפי המשק. לפיכך היום לא בונים להשכרה כי זה לא כלכלי. התקופה הזאת היא תקופה ארוכה מאוד. אנחנו היינו מאוד ממליצים לקצץ אותה, לקצר אותה כדי שהיא תהיה אפקטיבית. פשוט משקיעים לא יילכו על זה. אני חושב שאני מכיר אותם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו נדון על זה. שכחתי לשאול את חבר הכנסת מאיר שטרית אם יש איזה חישוב כלכלי, מה התשואה לפי הצעת החוק שלו.

אבנר לוי:

אנחנו יודעים מה התשואה. אין פה שום פריבילגיה מעבר למה שקיים היום. יש כבר חוק ואנשים לא בונים בנייה להשכרה מאחר ומחירי הקרקעות מאוד גבוהים. אם היו נותנים פה פריבילגיה של קרקע במחיר מסובסד, או נותנים פריבילגיה אחרת, איזשהם תנאים, אז אני מבין שאולי זה היה תורם למטרת הצעת החוק. אבל קיים כבר חוק קצר יותר, עם תנאים יותר טובים מההצעה הזו, ואנשים לא בונים להשכרה. אני לא רואה שום נימוק שיישכנע את החברים שלי לבנות פה בנייה להשכרה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני שואל אותך, האם יש בכלל סיכוי לבנייה להשכרה בארץ?

אבנר לוי:

כן, יש סיכוי טוב. צריך ללכת על השיטה האמריקאית. אני רוצה שתבין שבשיטה האמריקאית התשואה היא תשואה כלכלית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

כלומר 6%-8%.

דורון שמואלי:

מה צריך לעשות כדי שזה יהיה כדאי לייזם, לבעל עניין?

חנן ניצן:

או להעלות את שכר הדירה או להוריד את העלות שלה, כדי להגדיל את התשואה להשקעה.

אבנר לוי:

מי הם האנשים שבונים היום בנייה להשכרה? למה אני בניתי בנייה להשכרה? משתי סיבות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בגלל ה-50%.

אבנר לוי:

פעם אמרתי באיזה פורום ושם צחקו מכך, שכיושב-ראש ועדה לבנייה להשכרה לא נעים לי, אז אני בונה להשכרה. הסיבה השניה, יש הרבה מאוד קרקעות היסטוריות שהשווי שלהן במאזנים הוא אפס. כדאי לבנות עליהן בנייה להשכרה ואז לאיש פשוט נשארות דירות להשכרה על אותה קרקע.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

וגם בשל ה-50%. בלי ה-50% לא היו בונים להשכרה בכלל.

אבנר לוי:

ברור. ב-50% שהוא מוכר הוא משלם 25% מס, מה שמממן לו לבנות 100% מאחר ומחיר הקרקע הוא אפס. זה הסיבה שבונים. אבל אם המדינה רואה את הקטע הזה כצורך לאומי, ואני מבין שפה רואים את זה כצורך לאומי, ואנחנו מברכים על זה ...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מינהל מקרקעי ישראל לא ייתן קרקעות לזה, אני כבר אומר לך.

אבנר לוי:

אני יכול להפתיע אותך, שרק לפני חודש אנחנו ישבנו אצל מר משה ליאון, כל משרדי הממשלה, עם מר דרקסלר, והחלטנו להוציא מודל כזה. יש החלטה להוציא מיכרז.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

עד עכשיו זה לא הלך.

דורון שמואלי:

אף פעם לא מאוחר.

אבנר לוי:

אדוני היושב-ראש, אנחנו מסמנים כבר מקום למיכרז ויש על זה הסכמה. זה יהיה מיכרז רגיל מאחר וחוק המיכרזים כובל את כל העסק הזה. אנחנו מוציאים מיכרז שבכותרת שלו יהיה כתוב: "במסגרת חוק עידוד בנייה להשכרה". כלומר כל מי שהולך למיכרז הזה לא יקבל שום פריבילגיה אלא במסגרת חוק עידוד בנייה להשכרה. אנחנו חושבים שבאופן אוטומטי פלח האנשים שייכנס למיכרז הזה יהיה מאוד מצומצם, רק משקיעים שירצו ללכת לבנייה להשכרה, והוא יוריד את מחיר הקרקע כדי להשוות אותו לתשואה כלכלית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מאוד בעד דירות להשכרה. אני גם מאוד סקפטי. נוצרה מציאות בארץ, שאני לא יודע להסביר אותה, גם לא קראתי על זה שום מחקר, שהתשואה על השכרה, לא משנה באיזה תחום, גם עסקים וגם דירות, היא מאוד מאוד נמוכה בהשוואה לסטנדרטים הבינלאומיים. היא לדעתי שליש מהמקובל בארצות-הברית ובאנגליה. באנגליה זה נע בין 8%-10%, תשואה מדהימה. אני לא רואה איך הנורמה הזאת מסתדרת עם כדאיות כלכלית. אני ממש לא רואה את זה. אני בעד כל דבר שייקדם בנייה להשכרה אבל אם זה לא ילווה באיזושהי הטבה גדולה, אני לא רואה שזה יתקדם.

לאנשי האוצר ולאנשי מינהל מקרקעי ישראל אני אומר, אין מדינה בעולם שלא משקיעה משהו בבנייה שנקראת סוציאלית. מרגרט תאצ'ר, שכאן בארץ אוהבים להשמיץ אותה, לא רק שהפריטה את הדירות אלא היה לה חוק דיור ציבורי משלה והיא עשתה את זה בקנה מידה אדיר. היא המשיכה במדיניות של בנייה להשכרה, עם עזרה ממשלתית.

העמדה המסורתית של האוצר היא לדעתי עמדה שאינה מקובלת היום במדינות המערב. אי אפשר ליצור מצב שבו אתה אומר לזוג ישראלי, ששירת 3, 4 או 5 שנים בצבא, שהוא לא יכול להגיע לדירה.

חבר הכנסת מאיר שטרית, אתה פשוט דרוש כאן באופן דחוף.

דורון שמואלי:

אני רוצה להגיד משהו, בעיקר לאנשי האוצר. הם לא מכירים זה את זה. כניראה שזה בניין גדול.

לליב ברעם-אלקיים:

מס הכנסה ואגף התקציבים הם לא באותו בניין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה להגן על עובדי האוצר. אני אומר לך, לולא הם היתה כאן אנרכיה עוד יותר גדולה מאשר היום. וקשה מאוד לתאר אנרכיה יותר גדולה.

דורון שמואלי:

מדינת ישראל היא מדינה מיוחדת. את זה כולנו יודעים. קראנו כולנו שהמיכרזים שהוציא מינהל מקרקעי ישראל לא כל-כך מצליחים בתקופה האחרונה. המדינה צריכה להחליט שהיא צריכה גם לדאוג לאזרחים שלה, ובעיקר ליוצאי צבא, לזוגות צעירים, למשפחות חד-הוריות, למשפחות מזקנות וגם לקשישים.

בעניין הזה לא רק הכסף צריך לשחק אלא צריך להביא בחשבון גם את האזרח עצמו. אם השיקול הוא באמת כלכלי, שבסופו של דבר יזמים לא באים בגלל השיקול הכלכלי, אז צריכים לסבסד באיזורים מסויימים קרקעות ולהוריד מחיר, אני לא רוצה להגיד עד אפס, כי אולי אני מגזים פה. אם הבעיה היא עלויות - כי שכר דירה לא יוכלו להעלות, אנחנו לא ניפגע באוכלוסיה שבשמה אנחנו רוצים דיור להשכרה - אז המדינה הזאת צריכה באיזורים מסויימים בארץ לעודד בנייה להשכרה על-ידי הקטנת עלות הקרקע. מבחינתי, עד לאפס. כי אחרת הקרקע עומדת כאדמת בור במילא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

על זה לא נוכל להחליט כאן.

דורון שמואלי:

השאלה שנשאלה היא למה לא מעודדים בנייה להשכרה.

מאיר שטרית:

זה לא משתלם לבנות להשכרה.

דורון שמואלי:

למה זה לא משתלם?

קריאה:

משום שהעלויות הן יקרות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת שטרית, אנחנו התעכבנו בסעיף מאוד מאוד חשוב, סעיף 2, הנוגע לאיסור הפסקת העיסוקאות במשך 25 שנה. היתה טענה שזאת הגבלה חמורה מדי, קשה יותר מאשר בחוק הקיים,

ושבעצם כל החוק כולו, עם המגבלה הזאת, לא יביא לבנייה להשכרה משום שהתשואה תהיה נמוכה, הרבה יותר נמוכה מהמקובל בהשקעות אחרות, בבורסה או בכל דבר אחר.

מאיר שטרית:

אינני מסכים איתם. להיפך, אם אנחנו לא נשים מגבלה כזאת, שיוצרת התנייה שהבניין אכן מיועד להשכרה למשך 25 שנה, יעשו עם זה הרבה פוילע שטיקים, בשביל לבנות בניין להשכרה ולמכור אותו לאחר זמן קצר ברווח גדול תוך ניצול הטבות המס. כדאי לי לתת את הטבות המס בגלל העובדה שאני אז מבטיח פיתרונות דיור ארוכי טווח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה התשואה לפי הצעת החוק שלך?

מאיר שטרית:

תלוי באיזה אופרציה יבחרו. אני מציע שנעבור על חלקים אחרים של הצעת החוק ואז נראה.

חנן ניצן:

בעניין הזה אני יכול אולי לתת איזושהי דוגמא שתיתן לכם הבהרה, דוגמא אמיתית מחיי היומיום. יש לי בן דוד שעשה בשנה שעברה עליה מבריסל, הוא ישראלי חוזר. יש לו דירה באיזור הכי יוקרתי בבריסל, שעלתה לו 100,000 דולר. היו לו שתי חלופות: או למכור את הדירה ולקנות דירה קטנה בישראל, או להשאיר את הדירה בבריסל, להשכיר אותה ולשכור דירה בישראל. הנתונים הם כדלקמן: הוא השכיר את הדירה ב-2,500 דולר לחודש ופה הוא שכר דירה בשיכון דן בתל-אביב, ששווה בערך 300-400 אלף דולר, ב-2,000 דולר לחודש. נשאר לו עוד 500 דולר בכיס.

עכשיו נבדוק את זה מכיוונו של המשקיע. למה משקיע ישראלי, או משקיע זר, שתיתן לו פטור ממס, למה כדאי לו בכלל להיכנס לזה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש רק טענה אחת, שמשק להשכרה שמבוסס על דירות אקראיות, של אדם שנוסע לשבתון למשל, הוא לא משק רציני. הבן דוד שלך יכול לשכור דירה לכמה שנים אבל הוא לא יכול לשכור דירה כמקובל בבריסל למשל 20 שנה. אין דירה כזאת בישראל בכלל.

אבנר לוי:

אנחנו אתמול הופענו בוועדה המשנה של ועדת הכספים בכנסת. הפרדוקס הוא שפה דנים על ביטול הפטור משכר דירה, שהוא היה צו שעה, כדי להקשות ולהעלות את שכר הדירה בעתיד ואת מחירי הדירות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה לא נורא. חבר הכנסת שטרית אומר שבעניין הזה הוא רוצה להגיע לתשואה. הוא יוכיח לנו שבכל הנסיבות התשואה שלו יותר גבוהה מהתשואה של ...

אבנר לוי:

זה בעצם הכי חשוב בחוק הזה.

מאיר שטרית:

אדוני היושב-ראש, אני רוצה לומר יותר מזה. אנחנו הרי לא מחייבים אף אחד לבנות דירות להשכרה. מי שלא כדאי לו, לא ישקיע. אני חולק עליכם בזה. אני חושב שכדאי לתת את ההטבות ולשפר אותן כדי שהרצועה תהיה כן כדאית, אבל לא פחות מ-25 שנים, כדי שנקבל דירות להשכרה.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

סעיף 2 מאושר ברוחו ובכוונתו, ולא בניסוחו.

חנן ניצן:

אני מבקש להעיר לעניין סעיף 2, שהוא המטרה של החוק. הסעיף הזה מאפשר למעשה למכור את הבניין כפרוייקט להשכרה. אין פה סעיף של סנקציה, מה קורה לאדם שמוכר בניגוד לאמור בחוק.

אתי במדלר:

אתה צודק, חסרים כאן סעיפי סנקציה. נגיע לזה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה הרי הצעת חוק בקריאה ראשונה. היא לא באה כעת לקריאה שניה ושלישית. גם לקריאה ראשונה היא תבוא בצורה שונה לחלוטין.

קריאה:

האם עוד תחזור לדון לגבי 25 שנים?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא. אני לא חוזר לזה. זה ההצעה של המציע. הוא רוצה מינימום 25 שנים.

מאיר שטרית:

אני מייצג את האינטרס של הדיירים. אני רוצה שזה יהיה ל-25 שנים.

ישראל עזריאלי:

לעניין סעיף 2, יכול מאוד להיות שכדאי לבדוק אם התקופה של 25 שנים עולה בקנה אחד עם הקביעה בחוק מס שבח, שם השכרה לתקופה של עד 18 שנים לא מחייבת בדיווח למס שבח, או לא חל עליה מס שבח.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זאת הערה מאוד נכונה. אם נקבל את ה-25 שנים בשלב הסופי נכניס גם סעיף מיוחד של תיקון עקיף של חוק מס שבח. אנחנו נמצאים בשלב ראשוני. אנחנו מדברים על עקרונות.

אבנר לוי:

אדוני היושב-ראש, זה הסעיף החשוב ביותר בכל הצעת החוק. התאחדות הקבלנים והבונים טוענת שבתקופה של 25 שנים, גם אם תפטור אותנו לגמרי ממס וזה יביא תשואה של 3%-4% - לא יבנו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני לא הגעתי לסעיף הזה.

מאיר שטרית:

שלא יבנו. תאמין לי, הם יעמדו בתור. יבואו קבלנים מחוץ-לארץ. אתה לא יודע על מה אתה מדבר.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

אבנר לוי:

החוק היום יותר טוב מהצעת החוק שלפנינו. תביא אותם, שייעמדו בתור.

מאיר שטרית:

החוק שקיים היום לא נתן פיתרון לדיור, זו עובדה. אף אחד לא עמד בתור לבנות כי החוק הוא לא טוב.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו סיכמנו שנדון בעניין התשואה והכדאיות הכלכלית כאשר נגיע לסעיף. מר לוי, תנוח דעתך, כל דבר יידון. אבל אנחנו הולכים לפי הסדר. אם באמת לא תהיה תשואה אז אולי יהיה חוק לחינם.

אלינור הורוביץ:

אני רוצה להעיר שאם אנחנו מגבילים את השימוש בבניין למשך תקופה כל-כך ארוכה, יכול להיות שצריך גם לשקול איזה דרך כדי לצאת מהמצב, לחזור בחזרה כאשר הבעלים ירצו לעשות כן. יכול להיות שחזרה תהיה קשורה בהחזרת הטבות.

מאיר שטרית:

לא, הבעלים יכול רק למכור את הבניין בשלמותו. זו כוונתי, שלא תהיה אפשרות יציאה.

אלינור הורוביץ:

יכולות להיות הרבה התפתחויות.

מאיר שטרית:

אבל זו כוונתי. אני לא רוצה שתהיה התחשבות בהתפתחויות, לא רוצה פוילע שטיקים, לא רוצה תימרונים. אני רוצה שאדם שבונה בניין יידע שבמשך 25 שנים הבניין הזה הוא להשכרה. הוא לא יכול לצאת מזה בכלל. נקודה. זה העניין.

אלינור הורוביץ:

אני אומרת שיכול להיות שהבניין עבר ברושה.

מאיר שטרית:

אני לא רוצה שתהיה אפשרות יציאה. אם זה יעבור ברושה, היורשים ימשיכו להשכיר את זה באותה מידה.

ישראל עזריאלי:

כמו ששורשים לפעמים דירה מוגנת.

אבנר לוי:

אנחנו מברכים על זה אבל אין תשואה, אדוני היושב-ראש.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה להסביר מה הפרוצדורה כאן. יש הצעת חוק עם קונספציה מסויימת של חבר הכנסת שטרית. משרדי הממשלה יכולים להמליץ לממשלה להתנגד ביתר עוצמה לסעיפים האלה אם זה לא יראה בעיניהם. אני לא יכול לכפות עליו קונספציה אחרת.

**סעיף 3 - הערה על בניין להשכרה**

"(א) הערה בדבר היותו של בניין כלשהו בניין שכולו להשכרה על-פי חוק זה תירשם על כל אחת מהדירות בבניין בלשכת רישום מקרקעין, במינהל מקרקעי ישראל או בכל מקום בו מתנהל רישומן של הדירות בבניין שכזה.

(ב) דירה שלגביה נרשמה הערה כאמור בסעיף קטן (א), לא יועברו הזכויות בה אלא בכפוף להוראות חוק זה."

האם יש הערות לגבי העקרונות? לא לגבי הניסוח.

ישראל עזריאלי:

כמובן צריכה להיות פה הערת אזהרה ולא הערה סתם.

חנה הלברייך:

לא נכון.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא ניכנס לענייני ניסוח. נתייחס רק לכוונה. יש לנו יועצת משפטית אמונה ומנוסה. היא תעבוד על זה.

ישראל עזריאלי:

גם היום לא ניתן בשום אופן לרשום הערה במינהל מקרקעי ישראל או בכל מקום שבו מתנהל רישום של דירות. אי אפשר. המינהל לא רוצה. אין מסגרת נורמטיבית כדי לחייב אותו לעשות את זה. גם חברות משכנות - זה כניראה הכוונה במילים "בכל מקום שבו מתנהל רישומן של הדירות" - לא רוצות לרשום הערות אזהרה שבהן הן נוטלות אחריות על עצמן. סתם לרשום הערת אזהרה, אין לזה שום ערך. צריך שתהיה הערת אזהרה, שהרשום יטול אחריות על עצמו. היום המינהל מסרב לרשום הערות אזהרה שהוא מקבל בהן אחריות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

המשיח יבוא כשהדירות האלה יירשמו בטאבו. זה לא יהיה במהרה בימינו. כבר 20 שנים לפחות עוסקת הכנסת בנושא הזה.

ישראל עזריאלי:

זה לא יקרה בכלל, כניראה. העניין הזה, לגבי רישום ההערה, יוצר קושי.

מאיר שטרית:

הוא יוצר קושי למינהל מקרקעי ישראל. שיירשום.

אתי במדלר:

אני מתפלאת. יש החלטה של מועצת מינהל מקרקעי ישראל מ-14.7.1991: "הודעה על החלטה בדבר רישום זכויות על שם רכשים ביחידות דיור שייבנו על מקרקעי ישראל". בסעיף 1 באותה החלטה נאמר: "מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) יהיה אחראי להגשת הבקשות לרישום זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין לגבי דירות שייבנו על אדמות שבניהול המינהל. עד לרישום זכויות כאמור יהיה רישום הזכויות במינהל". זאת אומרת שיש רישום של זכויות במינהל.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

שבדיה רחמים:

זה לא רישום כמו בטאבו, בספרים.

אתי במדלר:

לא כתוב באיזה צורה ייעשה הרישום.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה לא נותן תקנה לקונה בתום לב. רבותי, זה סוגיה סבוכה. אני ישבתי כבר ב-10 ועדות לפחות שעסקו בזה. גם בישיבות של ועדות שרים. אנחנו לא נפתור את הבעיה הזו. אני מציע שאנחנו נקבל, לאחר שנעבור על כל הצעת החוק, הצעה ממינהל מקרקעי ישראל איך לפתור את זה. אפשר לפתור את זה באחת משתי דרכים: או שאומרים שהחוק הזה חל רק על קרקעות שרשומות בטאבו, ועל זה אפשר לרשום הערת אזהרה; או דבר שני, שמינהל מקרקעי ישראל יביא לנו פיתרון חלופי. אגב, אם זה לא יהיה באחת משתי הדרכים שהצגתי, הרישום אצל החברות המשכנות הוא לא אפקטיבי.

מאיר שטרית:

יחד עם זאת, אדוני היושב-ראש, אני רוצה להעיר, יש הצעת חוק אחרת שלי שהתעכבה אף היא בוועדת הכלכלה ונצטרך איכשהו להזיז אותה, בעניין של שכר טירחת עורכי-דין ... . מסתבר שחברות משכנות רשמות מלאי של דירות וכשאתה רוצה להעביר דירה מאדם אחד לאדם שני, בשביל להעביר את השם שלו במחשב הם גובים 0.5% שכר טירחה.

קריאה:

זה לא נקרא אצלם "שכר טירחה". הם קוראים לזה "דמי שירות".

היו"ר אמנון רובינשטיין:

החברות המשכנות גם לא יכולות לרשום בטאבו. הטאבו לא ערוך לקליטת רישומים כאלה.

מאיר שטרית:

מה זה חשוב איך הם קוראים לזה? נרשמת הערת אזהרה במחשב של החברות המשכנות עצמן וכך הן יכולות למנוע מהאיש למכור את דירתו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זאת לא הערת אזהרה. זה הערה פנימית שאין לה שום תוקף משפטי.

מאיר שטרית:

אבל היא מונעת מכירת דירות. אף אחד לא מוכר דירה בלי להביא אישור מהחברה המשכנת.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אין שום תוקף משפטי לרישום הזה.

ישראל עזריאלי:

זה מנגנון לגביית כסף בחברה.

מאיר שטרית:

אבל אני לא יכול למכור את הדירה שלי בלי להביא אישור מהחברה המשכנת.

ישראל עזריאלי:

אבל זה לא עונה לך על מה שאתה רוצה פה.

מאיר שטרית:

זה עונה לי, כי האיש לא יכול למכור את הבית שלו. תציעו מנגנון אחר שיימנע מכירת הדירות, להבטיח שהאיש לא יוכל למכור את הדירות, בבקשה.

חנה הלברייך:

אני מנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים. הנושא של רישום הערות הוא איננו נושא של רישום הערות אזהרה. הערת אזהרה היא כאשר יש עיסקת מקרקעין והתחייבות לעשות עיסקה. לכן הנוסח של "הערה" בהצעת החוק - מקובל.

מאיר שטרית:

לא "הערת אזהרה". זה "הערה".

חנה הלברייך:

התוצאה של רישום אותה הערה, גם זה בהחלט מקובל, שלא תיעשה עיסקה שנוגדת את ההוראות. אין שום בעיה בנושא הזה.

יש שתי בעיות:

1) מי רושם את זה? ובהסתמך על איזה אישור? האם זה אישור של שר הבינוי והשיכון? האם זה אישור של מס שבח או של מס הכנסה? צריך לציין במפורש מי רושם את זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מה את מציעה?

חנה הלברייך:

לא איכפת לי שזה יהיה "הגוף" ...

מאיר שטרית:

"הגוף שבונה את הבניין".

חנה הלברייך:

אחד מהגופים הציבוריים. מי שבונה את הבניין זה עניין מאוד לא אובייקטיבי. צריך שיהיה אישור, כמו ניהול אישור שניתן לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים, שזה אישור של משרד הבינוי והשיכון.

2) מי מוחק את ההערה הזאת?

כאן נאמר שרישומה של ההערה ייעשה על דירות. לא תמיד יש דירות. גם כשזה רשום בטאבו, לא תמיד יש דירות שרשומות. רק כשהבניין הוא בית משותף רשום הדירות רשומות בנפרד כנושא לזכויות וחובות. לעיתים יש בניין שטרם נרשם כבית משותף.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

או שלא יירשם בכלל כבית משותף. בארצות-הברית חלק גדול מאוד מהדירות להשכרה לא רשומות כבית משותף.

חנה הלברייך:

או שלא יירשם כבית משותף. ואז לא תוכל לרשום את ההערה על הדירות אלא תוכל לרשום את ההערה על המקרקעין עצמם, שהם מוגדרים במירשם המקרקעין כגוש/חלקה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מודה לך מאוד על ההערות האלה. הן הערות מאוד חשובות. אני מציע שאנחנו נקבל את הצעתך, שהבניין הזה יירשם עם אותה הערה בדרך של שיכונים ציבוריים. זאת אומרת, אותו רשם גם ירשום את ההערה וגם יהיה רשאי לבטל אותה, על-פי הוראות החוק כמובן.

חנה הלברייך:

את זה אפשר יהיה לגסס אחר-כך.

אתי בנדלר:

האם תוכלי להעביר לנו הצעה לניסוח העניין הזה, גברת הלברייך?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

האם מקובלת עלייך ההצעה שלי, גברת הלברייך?

חנה הלברייך:

אין שם רשם מיוחד שרשם. המירשם על-פי חוק רישום שיכונים ציבוריים נעשה כאשר הוכרז בניין כשיכון ציבורי, הוא מתפרסם בילקוט הפירסומים, ורק אז אפשר לרשום את זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה חוק שהעברנו לפני 15-20 שנים בכנסת.

חנה הלברייך:

יותר. זה הוראת שעה משנת 1965.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הרישום הוא לפי הפירסום ברשומות. נדמה לי שזה נרשם בילקוט הפירסומים.

אתי בנדלר:

אתם רוצים גם כאן לפרסם על היות הבניין בניין שכולו להשכרה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

7 לא. קודם כל הרעיון של חבר הכנסת שטרית נשאר אבל הוא עובר תרגום. כל בניין שכולו למגורים יירשם כשיכון ציבורי על-פי החוק. נכון?

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

חווה הלברייך:

לא לזה התכוונתי. התייחסתי להערה, מה היא ואיך היא תירשם. זה לא יירשם כשיכון ציבורי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

למה לא?

חווה הלברייך:

כי זה צריך להיות מוכרז כשיכון ציבורי.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אז למה שלא יהיה מוכרז?

חווה הלברייך:

זה סיפור אחר. זה לא העניין שלי לחלוטין. זה עניין של משרד הבינוי והשיכון.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני משאיר את זה למשרד המשפטים ולך גבירתי, כדי שאתם תגישו לנו הצעה. הרעיון ברור, שאי אפשר יהיה לעשות בכל דירה כזאת עיסקה זולת השכרה. לצורך זה צריכה להירשם הערה. אם זה מקובל עלייך, שזאת יכולה להיות הערה גם במינהל, אז זה מקובל גם עלינו. אני חושב שהרישום צריך להיעשות בדומה להערות של השיכונים הציבוריים. האם הניסוח הזה מקובל?

אתי בנדלר:

האם ההחלטה היא שזה יחול אך ורק על בניינים שנבנים על מקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, או אדמות מינהל?

מאיר שטרית:

על הכל.

אתי בנדלר:

אם זה על הכל אז איפה זה יירשם?

מאיר שטרית:

במינהל. גברת הלברייך אומרת שאפשר לרשום במינהל הערה.

אתי בנדלר:

לא כך היא אמרה. היא התייחסה רק ללשכת רישום המקרקעין. לגבי המינהל לא שמענו. אני אמרתי שיש רישום של זכויות בדירות אבל אז התפרצו ולא שמעתי תשובה.

מאיר שטרית:

ואם לא, נחייב אותם בחוק לרשום, שייתארגנו.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

אתי בנדלר:

אבל לא מדובר כאן על אדמה פרטית בכל מקרה. זאת אומרת, או על מקרקעין הרשומים בטאבו או על אדמות מינהל.

מאיר שטרית:

על הכל. אני לא מבין את העניין. מה זה משנה איזה אדמה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הצעתי שאנחנו נאשר את ההצעה כמו שהיא. יש לפנינו שתי הצעות אלטרנטיביות: (1) או שזה לגבי קרקע שאפשר לרשום עליה הערה בטאבו; (2) או לחילופין שמינהל מקרקעי ישראל יביא לנו בישיבה הבאה, או לאחר הקריאה הראשונה, הצעה לרישום.

אתי בנדלר:

עכשיו. מייד. תוך שבוע. אני צריכה נוסח כדי להעלות את הצעת החוק לקריאה ראשונה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אם הם לא יביאו לנו תשובה תוך שבוע אנחנו נעלה את ההצעה הזאת רק לגבי הטאבו.

אתי בנדלר:

הם לא יביאו, אני מבטיחה לך. אם אתה לא נותן הוראה הם לא יביאו.

מאיר שטרית:

אני לא מבין את הבעיה. היא אומרת שמועצת מינהל מקרקעי ישראל קיבלה החלטה כן לרשום זכויות בדירות. אני אמשיך בחקיקה. לקראת קריאה שניה ושלישית אם ירצו, שייביאו תקנות, יראו, יערכו. אני מציע לחייב אותם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הבעיה היא שהרישום שלהם הוא רישום חסר תוקף משפטי.

מאיר שטרית:

אבל אנחנו מחייבים אותם בחוק לעשות רישום כמו שצריך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל אין לו אפקט משפטי.

מאיר שטרית:

אז שיעשו שיהיה אפקט משפטי. שהשר יעשה בתקנות את האפקט המשפטי. שיעשה מה שהוא רוצה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אתה יודע כמה שנים אנחנו מדברים על זה? אם אתה תכניס את זה, החוק יתעכב. כמה דיונים היו במשך השנים. אני אומר לך, אני עצמי ישבתי על זה מאות שעות, גם עם שרי הבינוי והשיכון.

מאיר שטרית:

95% מקרקעות המדינה הן קרקעות מינהל. אם אתה מוריד את המינהל מהעניין, הוצאת את הכל.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל חלק מקרקעות המינהל, בעיקר בשנים האחרונות, נרשם בטאבו. הכאוס הזה לא יימשך.

מאיר שטרית:

אבל אז אתה גם מגביל מאוד ומצמצם, בכל הפריפריה ...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בנייה להשכרה, ברוב המקרים, אם יהיו כאלה בכלל, תהיה בקרקעות מינהל שנרשמו בטאבו.

אתי במדלר:

שנרשמו בטאבו? זאת השאלה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני חושב שייזם לא ירצה אחרת.

מאיר שטרית:

האם אין דרך אחרת לרשום הערה לגבי בניין?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש, אבל בלי תוקף משפטי.

מאיר שטרית:

מה קורה כשאני הולך היום לקנות דירה מאדם על קרקע של מינהל? מה קורה היום כשאני רוצה להבטיח את הזכויות שלי באותה דירה? איך אני רשם את זה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

קשה לך.

מאיר שטרית:

איך אני רשם את זה בכל זאת? עורך-הדין שכתב את הסכם המכירה, זה ההתמחות שלו. הוא אמר לי שאין שום בעיה לרשום הערה במינהל. עושים את זה כל יום.

לאה ורון:

במינהל כן רשמים אבל אין לזה תוקף אחר-כך.

מאיר שטרית:

אם אדם בנה בניין להשכרה וקיבל הטבות ומחר ימכור חצי מהדירות, אני רוצה שהוא יאבד את כל ההטבות ויצטרך להחזיר את כל הכסף חזרה. אם הוא ירמה, נתפוס אותו יום אחד והוא יישלם.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

נוסיף את זה בסעיף נפרד, סעיף סנקציות.

מאיר שטרית:

ההערה, יכול להיות שהיא לא מבטיחה במאה אחוז אבל היא משאירה איזשהו רישום. הטענה שלכם היא שאולי ההערה במינהל לא תבטיח במאה אחוז את המכירה. אני אבטיח את זה על-ידי כך שאם אותו אדם ימכור אפילו דירה אחת בבנין, הוא יאבד את הזכויות שלו. שייחשוב 10 פעמים לפני שהוא מוכר.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת שטרית אומר דבר פשוט מאוד: הוא מעוניין גם בשלייקעס האלה. הוא מעוניין לעשות את המירב במסגרת הבלגן הקיים. הוא רוצה רישום במינהל. אחר-כך נברר מה התוקף המשפטי של זה. על כל פנים דה פקטו זה יותר טוב מאי-רישום. בנוסף לזה אנחנו נוסיף סעיף עונשין למי שמנסה להתחמק.

אישרנו את זה.

חנה הלברייך:

הערה נוספת נוגעת להערת אזהרה דווקא. על-פי החוק רשם המקרקעין מחוייב לרשום הערת אזהרה כאשר הוא רואה התחייבות לעשיית עיסקה. הנושא של השכרת מקרקעין הוא התחייבות לעשות עיסקה. לכן יכולה להיות הערה נוספת במקרה הזה שהיא תהיה הערת אזהרה, כאשר השוכר בבואו לרשם המקרקעין מבקש הערת אזהרה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל צריך הוראה בחוק בשביל זה.

חנה הלברייך:

לא. הרי חוק המקרקעין לא מתבטל.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בינתיים הוא לא מתבטל. אולי נבטל אותו בהערת אגב באחת החקיקות הבאות שלנו ...

חנה הלברייך:

שכירות לתקופה כל-כך ארוכה, מעל 10 שנים, חייבת ברישום.

מאיר שטרית:

אפשר לפתור את זה. להגיד "על אף כל דין, זה פטור" - מרישום, ממיסים, מהכל.

אתי בנדלר:

פטור מרישום. יש הוראות למס שבח. אנחנו נצטרך לשמוע גם מתי זה נחשב למכירה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

היתה לממשלה הצעת חוק להאריך את התקופה הזאת.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

מאיר שטרית:

אם ועדת הכלכלה החליטה שאפשר לתת את כל הדירות במתנה לאנשים ולשלם פיצוי לסוכנות על הדירות האלה, היא יכולה להחליט גם על זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

רבותי, עוד לא הגענו לסעיף התשואה. היינו צריכים לקבל איזה מחקר כלכלי על זה.

אני רוצה לומר דבר אחד, הכוונה של חבר הכנסת שטרית - ואני אומר: זכותה של הממשלה להתנגד - הכוונה היא ליצור מישטר חדש. המישטר החדש הזה צריך להתגבר על דינים אחרים. אני חוזר ואומר, אפשר להתנגד לכוונה הזאת, אפשר להסכים לה, אפשר לומר שזה לא יועיל, שנעביר את החוק ולא יבנו. אבל אני מבין את כוונתו.

מאיר שטרית:

בהיותי ראש עיריית יבנה ביקשתי ממשד הבינו והשיכון שייבנו לנו בתים למשפחות גדולות, בנות 10 נפשות ומעלה. למשפחה כזו היו נוהגים לתת 2 דירות או 3 דירות, מחברים אותן, והחיים שלהם לא היו חיים. היו להם 3 סלונים, 5 חדרים מחולקים, 3 אמבטיות, הם שילמו 3 פעמים מיסים לעיריה, 3 פעמים מיסי ועד בית, זה היה מטומטם לגמרי. קרקע לא חסרה ביבנה אז, היא היתה כולה שממה. אמרתי: תיבנו וילות, זה יותר זול מאשר 3 דירות. תיתנו למשפחה הזאת וילה וכך תוכלו לפנות 3 דירות שזוגות צעירים יוכלו לקבל. נותנים פיתרון אחד ומקבלים 4 פיתרונות. משרד הבינו והשיכון עשה מלחמת עולם, אמרו שזה קונצפט חדש, ובסוף בנו כ-40 דירות. נפגשתי עם האדריכל שתכנן את פנים הדירות ואמרתי שאני לא אאשר שום דבר עד שלא אראה את התוכניות. האדריכל תכנן את הבית, הוא ניסה להקטין כמה שיותר, אני ניסיתי להגדיל כמה שיותר, שלכל אחד תהיה מיטה בבית וארון ומקום לשים ספריה. אחד הוויכוחים המצחיקים היה שבבית שניבנה ל-10-15 נפשות הוא רצה להתקין חדר שירותים אחד. זה קונצפט אחר.

אתי בנדלר:

האם הבנתי נכון שאתה מציע להעביר החלטה לפיה אם נרשמה הערה על היותו של בניין בניין להשכרה בהתאם להוראות סעיף 3, לא תירשם שכירות של דירה באותו בניין בהתאם לחוק המקרקעין? האם זו ההחלטה?

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא יהיה צורך. מי שרוצה יעשה אבל לא תהיה חובת רישום.

אתי בנדלר:

לא יראו את זה כעיסקה לעניין, או שכן יראו את זה אבל לא תהיה חובה לרשום? אני רוצה להבין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אפשר לבחור אחת משתי אלטרנטיבות. או שזה לא יוגדר כעיסקה לזכויות מקרקעין, או שלא תחול חובת רישום. מבחינתו של חבר הכנסת שטרית זה אותה תוצאה. על הניסוח תחליטו אתם.

חנה הלברייך:

עדיף שלא תהיה חובת רישום כעיסקה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מסכים איתך.

חנן ניצן:

אם אפשר להעיר עוד הערה לעניין הבעלות: לחוק עידוד השקעות הון יש מנגנון, מינהלת המרכז, שלמעשה יוצר איזשהו מכניזם שבדק ומוודא שאין תיכונים ואין תיחמונים. פה אין את המנגנון הזה. לכן צריך לוודא באמצעות איזשהו סעיף בחוק שלא יהיה קשר בין השוכרים לבין הבעלים של הדירות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בסעיף הסנקציות תהיה עבירה ומי שייעשה קשר ...

מאיר שטרית:

עבירה על החוק זה עבירה פלילית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

לא, זה לא עבירה פלילית.

חנן ניצן:

אם אנחנו 10 אנשים שמתארגנים ובונים לעצמנו בניין באמצעות חברה והחברה משכירה לנו, אין כאן שום מניעה שנעשה את זה.

אתי במדלר:

זאת הערה מאוד חשובה.

אבנר לוי:

החוק הקיים היום מגביל את העניין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

מר ניצן, ההערה מאוד נכונה. אני מבקש שתציע לנו לשיבה הבאה סעיף של מניעת קונספירציה.

חנן ניצן:

כלומר אתם רוצים יעוץ מס.

אבנר לוי:

החוק הקיים מונע השכרת דירות לבני המשפחה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הוא מתכוון לעמותה, לחברים. הוא מתכוון לכך ש-10 משפחות יתארגנו. אגב, זה לא נורא.

מאיר שטרית:

אל תשכחו שפה יש סמכות לשר הבינוי והשיכון לבקש 25% מכל בניין.

חנן ניצן:

זה נורא. אני אגיד לך גם למה. אל"ף, זה לא השכרה. בי"ת, בהטבת המס המוצעת נוצר פה חיסכון מס מהכנסות אחרות.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

היו"ר אמנון רובינשטיין:

קיבלתי את ההערה שלך אז אל תמשיך.

חנה הלברייך:

כדאי מאוד לשים לב לנושא של ניהול הבית במשך השנים. היות וכאן מדובר על תקופות שכירות ארוכות ולא תמיד בפסיקה השוכר עומד בנעליו של בעל הבית לגבי הניהול השוטף. כדאי להזכיר את זה, לפחות כהצעה מעשית.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

זה דין כללי, זה חל על כל הדירות המושכרות. אני לא יכול להכניס את זה דווקא כאן. אני מאוד מאוד כואב את כאב ההזנחה הזאת.

חנה הלברייך:

אם נאמר שזה דין כללי, אין לי בעיה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

האם את רוצה להציע בהזדמנות חגיגית זו לתקן את הדין הכללי?

חנה הלברייך:

לא.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני חושב שמשרד המשפטים היה צריך להציע לנו הצעת חוק שתסדיר במקום שלא חלה הגנת הדייר את עניין תחזוקת הבניין. הרי באמת בתים להשכרה הופכים להיות slums.

מאיר שטרית:

אני התלבטתי מאוד בסוגייה הזאת. מאוד נטיתי למה שאומרת גברת הלברייך, שייקבע בחוק תקנה שאומרת שבניין שכולו להשכרה, בעל הבניין יהיה חייב בהחזקת הגיבון, הניקיון, החשמל וכן הלאה. אבל נאמר לי שאני מראש מחייב אותם להעלות את שכר הדירה. יכול להיות שזה שווה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

בחוץ לארץ השוק החופשי די מסדיר את זה. מחירי ההשכרה בבית מטופח הם הרבה יותר גבוהים מאשר בבית מוזנח. אבל בארץ נוצרה נורמה של הזנחה.

דורון שמואלי:

יש בהחלט אזרחים שמוכנים לשלם אפילו שכר דירה גבוה כדי לחיות במקום שיש בו איכות חיים טובה, בתנאי שהם יידעו שהם לא צריכים לפנות אותו אחרי חצי שנה או שנה. זה מה שצריך לעשות.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

את זה השוק החופשי יסדיר.

**סעיף 4 - תנאים להטבות המס**

"בעל בניין שכולו להשכרה יהיה זכאי להטבות המפורטות בחוק זה אם התקיימו בו במצטבר כל אלה:

(1) הוא בעליו של הבניין בשלמותו;

(2) כל הדירות בבניין הן דירות שמושכרות למגורים החל מיום רכישת הבניין על-ידו, או החל מיום שהתאכלסו כל הדירות, לפי המאוחר, ולכל הפחות לשנת מס מלאה אחת לפחות."

ישראל עזריאלי:

מה פירוש הפיסקה האחרונה? לא הבנתי את הסיפא.

מאיר שטרית:

בפיסקה (2) "כל הדירות בבניין הן דירות שמושכרות למגורים החל מיום רכישת הבניין על-ידו" - כי יכול להיות גם מקרה שהוא קנה את הבניין ולא בנה אותו - "או החל מיום שהתאכלסו כל הדירות, לפי המאוחר, ולכל הפחות לשנת מס מלאה אחת לפחות." הסיפא אומרת שהוא מתחיל לקבל את הטבות רק מיום שהוא איכלס את כל הבניין במשך שנת מס אחת לפחות. זאת אומרת, הוא לא יכול להכניס את האנשים לבניין ב-31.12 ואז לזכות בהטבות מס שנה אחורה.

אבנר לוי:

מה קורה אם רק חלק מהמיבנה מאוכלס? אם הוא מצליח לאכלס רק 80% מהבניין? אז הוא יקבל פעמיים עונש, פעם אחת כי הוא לא הצליח להשכיר 20% מהדירות ופעם שניה כשהוא לא יקבל את הטבת המס?

מאיר שטרית:

אם הוא רוצה להשכיר, שויריד את המחירים. אני טוען שיש ביקוש גדול לדירות להשכרה. שייתנו מחירים סבירים.

אדם בוכמן:

זה קיצוני מדי. באופן טבעי תמיד בבניין להשכרה יתכן שלא כל הדירות יושכרו בעת ובעונה אחת.

ישראל עזריאלי:

אתה לא משאיר כלום לכוחות השוק.

מאיר שטרית:

אני מוכן שיוכנסו תיקונים לאחר הקריאה הראשונה. שייאמר למשל שעל החלק שיישכור מעל שנה הוא יקבל הטבה. בסדר?

מיכל כהן:

אני רוצה לחזור ולהעיר הערה על מה שנאמר קודם. אנחנו בעד החוק הזה ויש בו המון הטבות לבונים, הכל בסדר. אבל אין פה שום התייחסות לשוכר הדירות ולצרכן. לכן ההערה שנאמרה פה קודם, כדרך אגב או לא כדרך אגב, אנחנו חושבים שהיא כן צריכה לבוא באיזשהו מקום לידי ביטוי. אנחנו יודעים שהאנשים שבאים לשכור דירות בבניינים מהסוג הזה הם לא אותם אנשים שיש להם כסף לשכור גן ולטפל בכל הדברים האלה. לפי מיטב ידיעתנו גם בחוץ לארץ כשבונים בניין כזה חלה איזושהי מחויבות על מי שבונה אותו גם בנושא האחזקה.

הו"ר אמנון רובינשטיין:

מכוח התקנון המשותף. אבל יש חוק אחזקת בתים, שהוא כללי. בעיר נורמלית, למעט הערים הישראליות, יש חוקים שמחמירים מאוד כדי לשמור על חזות הבתים.

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

מיכל כהן:

אבל כיוון שפה זה לא קיים, בהצעת החוק הזאת יש כל-כך הרבה דברים שמתייחסים כל הזמן למי שבונה את הדירות, וזה בסדר. אנחנו חושבים שבאיזשהו מקום צריכה להיות התייחסות גם לדיירים. איזושהי חובה צריכה להיות על מי שבונה את הבניין הזה, שגם ייתחזק אותו.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל זה לא בסעיף הזה. ההערה שלך מתייחסת לכל הדירות להשכרה.

אתי בנדלר:

נחזור לזה אחר-כך. יש לי כבר איזשהו רעיון. זה יכול להיות בחוק הזה אבל בטח לא בסעיף הזה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הרי הטענה המשותפת למשרדי הממשלה, לנציגי הקבלנים וגם לנציגי לשכת עורכי-הדין, שהחוק הזה לא יעודד בנייה בכלל.

אתי בנדלר:

אני עדיין לא בטוחה שהבנתי את סעיף 4, לפני שאדוני מאשר אותו. אני מבינה שמדובר כאן בשני תנאים מצטברים: (1) שהבעלים הוא הבעלים של כל הבניין, של בניין שכולו להשכרה; (2) שכל הדירות שבו מושכרות.

ישראל עזריאלי:

"מיום שהתאכלסו".

אתי בנדלר:

זאת אומרת, ההטבות הן רק מיום שכל הדירות התאכלסו, וזה לא משנה כרגע אם הוא סיים את הבנייה או רכש בניין קיים.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני חושב שהכוונה של חבר הכנסת שטרית שונה ממה שנוסח כאן על-ידי עורך-הדין שניסח לו את זה. אם קוראים את פסקה (2) כלשונה אז בכלל אפשר למחוק את כל החוק הזה. אם ההטבות יגיעו רק אחר שכל הדירות יושכרו אז אם תהיה דירה אחת לא מושכרת ...

ישראל עזריאלי:

ולא מספיק שהן יושכרו, על פי האמור פה הן צריכות להתאכלס, כלומר יתכן מצב שהדירה תושכר אך עוד לא תתאכלס במשך שבועיים והוא יכול להפסיד הטבה של שנת מס שלמה על כל הבניין.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

חבל שחבר הכנסת שטרית יצא. צריך להפנות את תשומת ליבו לכך שניסוח הסעיף הזה הוא בלתי אפשרי, הוא מטרפד את כל מטרת החוק. הכוונה, כפי שאני מבין, היא שלא תהיה השכרה פיקטיבית. זאת אומרת, שלא יבוא אדם ב-10.12, ישכיר דירה אחת, יקבל את כל ההטבות ואחר-כך יעשה מה שהוא רוצה. אם זאת הכוונה, אז בבקשה, צריך לנסח את כל הדבר הזה מחדש. אני לא מקבל את פסקה (2) כלשונה. אבקש ניסוח אלטרנטיבי מחבר הכנסת שטרית.

ועדת הכלכלה (370)

22.12.98

אתי בנדלר:

כשאני אבין מה המטרה ...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני מבין מה המטרה אבל מה שמנוסח כאן לא תואם ואף מנוגד למטרה. חבר הכנסת שטרית, אני הבנתי מה הכוונה שלך בפיסקה (2) אבל מי שניסח לך את זה, למרות הניסיון הרב שלו, ניסח סעיף שאם הוא יתקבל כך הוא ינטרף את החוק כולו. אם מדובר כאן על כך שהוא יזכה בהטבות המס רק לאחר שכל הדירות יאוכלסו, אז איש לא ייגע בדבר הזה. הכוונה שלך היא כוונה נכונה, שלא יהיה שימוש לרעה בהטבות האלה.

מאיר שטרית:

ומה יקרה אם אדם שבונה בניין כזה להשכרה ישכיר אותו לא ל-25 שנים אלא רק ל...

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אבל מה אם הוא משכיר אותו ולא מצליח להשכיר דירה אחת?

ישראל עזריאלי:

הוא בנה את כל הבניין, 50 דירות, ואת הדירה ה-49 הוא השכיר אבל היא התאכלסה רק ב-20.12.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

או שאפילו הוא לא השכיר את הדירה ה-49.

מאיר שטרית:

אולי נאמר שאת הטבת המס הוא יקבל על כל דירה שהושכרה לפחות לשנת מס מלאה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

צריך לנסח את זה בצורה כזאת, שההטבה תינתן פר דירה מושכרת, בלי קשר לאיכלוס.

אדם בוכמן:

אני חושב שזה מקשה. צריך לקבוע איזשהו אחוז, שאם הוא מאוכלס באחוז מסויים ...

חנן ניצן:

הטכניקה היא ללכת לפי משקלן של הדירות המאוכלסות. צריך לשקלל את ההטבה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אנחנו רוצים שהטבת המס תהיה פר דירה מושכרת - לא מאוכלסת, אני לא אתחיל לבדוק איכלוס, המשטרה לא תתעסק בזה - המושכרת לפחות לשנת מס אחת מלאה.

אתי בנדלר:

זאת אומרת שהיא מושכרת לפחות לשנת מס מלאה, זה הרעיון.

אבנר לוי:

אני מצטער שאני מעכב אתכם בקטע הזה אבל אנחנו רואים את זה בראייה שלנו. הרי מה קורה? אני השקעתי בבניין שלם, שמגבילים שהוא יהיה רק לצורך השכרה. ניתבתם אותי לאיזה מסלול מסויים שאני מחוייב לו. השיקעתי מיליונים בבניין הזה. המטרה שלי היא לאכלס אותו וכמה שיותר מהר ובתפוסה מלאה. אני מבקש שביום קבלת טופס האיכלוס הבניין הזה יתחיל להיות בר ההטבה שבגינה בניתי. השקעתי הרבה כסף, הבניין הוא בר-איכלוס ועכשיו אני משתדל לאכלס אותו כמה שיותר מהר ובתפוסה כמה שיותר מלאה.

לאה ורון:

אתה מדבר על טופס 4? מה זה טופס האיכלוס?

אבנר לוי:

אני מתכוון לתעודת גמר בנייה. לדעתי מאותו מועד, האינטרס שלי הוא לאכלס אותו כמה שיותר מהר כדי לכסות את התשואה, כדי לכסות את הוצאות המימון. לדעתי זה מה שצריך לעשות, ולא להיכנס לאחוזים כאלה או לאחוזים אחרים. דרך אגב, החוק הקיים מבטא את הרוח הזאת.

הו"ר אמנון רובינשטיין:

חבר הכנסת שטרית, יש הרבה היגיון במה שאומר מר לוי.

אבנר לוי:

יש כבר חוק הרבה יותר טוב מהמוצע. גם החוק הקיים הוא לא מספיק טוב ועובדה שלא בונים להשכרה אך על-פי הצעת החוק הזאת מישהו היה יכול לחשוב שיש איזה תור ויש אינפלציה של משקיעים שבאו לממש את החוק הקיים, ועכשיו אנחנו רוצים קצת להקשות עליהם כדי שייבנו פחות. זה מה שבערך החוק הזה בא להגיד, וזה לא טוב. כיושב-ראש ועדת בנייה להשכרה בהתאחדות הקבלנים והבונים, שהייתי צריך לברך על החוק הזה, אני מצטער שעלי לומר שזה חוק לא טוב.

מאיר שטרית:

אולי הוא לא טוב לקבלנים.

אבנר לוי:

אבל הקבלנים לא יבנו. אני רוצה לראות איך החוק הזה ישכנע את המשקיעים לבנות. לפי זה לא יבנו.

מאיר שטרית:

תסלח לי, המטרה של החוק היא לגרום לכך שיהיה שוק דירות להשכרה. אני חושב שההטבות המוצעות כאן הן הטבות מרחיקות לכת.

קריאה:

האם עשיתם בדיקה כלכלית של זה?

אבנר לוי:

אתה מציע מוצר שאין לו קליינטים. אף אחד לא בונה.

מאיר שטרית:

אני מכיר הרבה קליינטים שמחכים לחוק בשביל לבנות. בשם מי אתה מדבר? אתה מדבר בשם קבלנים. אני לא מדבר בשם הקבלנים. אני מדבר בשם קופות גמל. הם מוכנים לבנות אלפי בתים להשכרה.

אבנר לוי:

אתה לא נותן להם תשואה. לא כדאי להם להשקיע אצלך. קופות גמל במילא פטורות ממס.

מאיר שטרית:

זה השיקול שלהם. לא שלך.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

הישיבה עומדת להסתיים. חבר הכנסת מאיר שטרית, ידידי, אני חושש מאוד שהנתונים הכלכליים של הצעת החוק הזאת לא הושלמו. אני מכיר את החוק הקיים, שהוא חוק מאוד מאוד נדיב. ולא רק שהוא נדיב, כשהוא נחקק הוא עורר סקנדלים. אני זוכר שבועדת הכספים האשימו שמוכרים את הכל לייזמים. אבל הייזמים לא בונים, והם לא בונים בגלל הרבה סיבות: א) ההטבות לא מספיקות, ב) שכר הדירה בארץ - הנורמה היא חצי או שליש מאירופה. בדקנו את זה פעם. שכר הדירה, גם בייחס לשכר הממוצע ולתל"ג לנפש, הוא נמוך בישראל. התל"ג בישראל היום הוא 2/3 מהתל"ג הממוצע האירופאי, ושכר הדירה הוא בדרך כלל 40%, או לכל היותר 50% משכר הדירה האירופאי, ולפעמים הוא רק 25% ממנו. זאת אומרת שיש פער.

אני מבין איך זה קרה. השוק הוא לא שוק משוחרר, הוא שוק אקראי כזה. אנשים עוזבים דירה ל-2-3 שנים, דייר עוזב, דייר אחר נכנס במקומו. זה לא שוק מסודר ולכן המוצר הוא לא משוחרר, הוא לא מוצר בתחרות. הוא לא מוצר שמתחרה עם רכישת דירה משום שהוא לא זמין, הוא לא לזמן ארוך. התוצאה היתה שהמחיר הכלכלי של הנכס המפוקפק הזה ירד מאוד.

זה יצר נורמה. ישראלי שתגידו לו לשלם את המחירים של דירות בלונדון, בבריסל או בפריס בכלל יחשוב שיצאנו מדעתנו. אני מדבר אפילו על המדינות הכי זולות באירופה. שם התשואה, אני חושב, אני לא בדקתי את זה, אני לא חושב שיש פחות מ-6% תשואה.

חנן ניצן:

מדברים על 15%-30% תשואה על ההשקעה. כלומר תוך 5 שנים אתה מחזיר את ההשקעה.

מאיר שטרית:

בוודאי, זה מה שאני אומר להם. אני חושב שהקבלנים טועים בקונצפט באופן מוחלט. אין היום חוק של דירות להשכרה. יש קשקוש. קבלן בונה 8 דירות, עושה 4 להשכרה ומקבל את הטבות המס. זה קשקוש.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

ולמרות זה הוא לא בונה.

מאיר שטרית:

כי החוק הקיים לא שווה כלום. אני אגיד לך מדוע. הצעת החוק שלי משנה פאזה בטיפול בעניין הזה. בפאזה הזאת, כשהוא מכניס כמות גדולה של כסף לבניית אלפי דירות להשכרה ...

אבנר לוי:

אבל מי יביא את הכסף?

מאיר שטרית:

למה אתה מתווכח איתי? תן לי לסיים את דברי, בבקשה. אני לא מסכים איתכם. מה לעשות. אתה פה משנה פאזה. הרעיון בשינוי הפאזה הוא הכנסת גורמים לשוק, לא קבלן שייבנה 4 דירות אלא גורמים שייקנו קרקעות, יבנו אלפי דירות להשכרה. אתה משנה פאזה בהשקעה, אתה משנה פאזה בתשואה.

תרשה לי לחלוק לרגע על מה שנאמר לגבי התשואה. החוק הזה מציע שאדם שבנה בניין ועומד בתנאים הללו יקבל פחת בין 5% ל-20% לשנה לפי קביעתו.

חנן ניצן:

היום זה 20%.

מאיר שטרית:

אני נותן לייזם גמישות הרבה יותר גדולה ממה שיש היום. היום זה 20%. אני נותן לו פה לבחור בין 5% ל-20%, איזה דרגה שהוא רוצה.

חנן ניצן:

זה קיים גם היום. היום זה עד 20%. חבר הכנסת שטרית, ההטבה היחידה שאתה נותן בהצעת החוק הזאת מעבר לחוק הקיים זה שבמידה ויש לו עודף של פחת הוא יכול לקזז את זה כנגד הכנסות.

מאיר שטרית:

נכון. ואם הוא מוכר את הבניין אחרי 10 שנים הוא פטור ממס שבח.

חנן ניצן:

גם היום הוא חייב רק ב-25% מס ואם זה חברה בהשקעת חוץ, ואתה מנסה לעודד משקיעים זרים, זה 10% מס.

מאיר שטרית:

אבל החוק הקיים לא נותן כלום.

חנן ניצן:

אני אומר שוב, אני לא מתנגד להצעת החוק. אך אחד לא מתנגד להצעת החוק. גם אנחנו טוענים שמס הכנסה לא מתאים לשנות האלפיים. אנחנו טוענים שהחוק צריך להיות פשוט. אם נלך לשיטתך, להשקפתי יתכן ועדיף, אם רוצים לתת את ההטבה הזאת, להכניס את זה בתוך חוק עידוד השקעות הון. למה ליצור עוד חוק ועוד חוק ועוד חוק על מנת להגיע לאותה תוצאה? תיצור חוק אחד.

מאיר שטרית:

כי אנחנו עושים חוק של בנייה להשכרה. אני יכול להכניס פרק עידוד בנייה להשכרה לחוק עידוד השקעות הון.

חנן ניצן:

בוודאי. זה קיים. פרק 7(1) בחוק עידוד השקעות הון עוסק כולו בנושא הזה.

היו"ר אמנון רבינשטיין:

רבותי, אני מבקש מכל הגופים שהופיעו בפנינו שיש להם אפשרות לעשות את זה, וגם מחבר הכנסת מאיר שטרית, להגיש לנו תחשיב כלכלי. ניקח בניין דירות ממוצע בישראל, דירות בנות 3 חדרים, בית של 30-40 דירות על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל. נעשה חישוב של הטבת המס על-פי החוק המוצע כאן ונשווה את זה לחוק הקיים. האם יש לכם אפשרות לעשות את זה?

ועדת הכלכלה (370)  
22.12.98

קריאה:

כן. אפשר.

מאיר שטרית:

אגב, אני שמח שהאוצר רוצה לשפר את ההטבות. אני בעד זה.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

אני רוצה לומר לכם מה דעתי. אני חושב שחשוב מאוד שיהיו דירות להשכרה. אני גם רוצה להדגיש שזה לא רק זוגות צעירים. יש לנו מצב של דיירים ותיקים שרכשו דירה בדמי מפתח ...

מאיר שטרית:

זה מה שסעיף 6(ב) אומר. הם כניראה לא קראו אותו: "סכום הפחת יותר בניכוי או בקיזוז כנגד כל הכנסה החייבת במס שתהיה לבעל הבניין שכולו להשכרה".

לאה ורון:

זו ההטבה שיש בחוק. זה מה שציין מר חנן ניצן.

מאיר שטרית:

זו ההטבה הכי גדולה. מה אתה רוצה? אם יש לי בכלל הכנסה אחרת ואני יכול לקזז כל פחת מההכנסה, האם זה לא הטבה? האם התשואה פה לא גבוהה? על מה אתם מדברים, בחייכם.

היו"ר אמנון רובינשטיין:

יש כאן שתי הטבות גדולות בהשוואה לחוק הקיים. מצד שני, יש כאן החמרות גדולות - אין כאן את ה-50% שאפשר לממן, יש החובה של 25 שנים, יש חובה שזה יהיה הבניין כולו, יש רישומים, יש הגבלה של שנת מס מינימום. לדעתי אולי צריך לבנות את כל זה מחדש. הוועדה לא יכולה לעסוק בזה. אני מבקש שתגישו לנו תחשיבים. אם אנחנו נרגיש, כשתגישו לנו את התחשיבים, שזה לא מספיק, יגיד לכם חבר הכנסת שטרית שהוא רוצה הטבות יותר גדולות.

חבר הכנסת שטרית רוצה מישטר חדש של בנייה להשכרה, שכמקובל בכל מדינות המערב קופות הגמל וקרנות הפנסיה נכנסות מאסיבית להשכרה. אני לא יודע אם זה ניתן בישראל, בגלל הדברים שהזכרתי. אבל אם זה ניתן שווה לעשות ניסיון כזה, לפחות להעביר את זה בקריאה ראשונה כדי שנוכל לבחון את זה ולא לעצור את הניסיון בעודו באיבו.

תודה רבה. הישיבה נעולה.

הישיבה ננעלה בשעה 12:00