

פרוטוקול מס' 211
מישיבת ועדת הפנים ואיכות הסביבה
מיום שני, י"ח באדר, התשנ"ח (16 במרץ, 1998) שעה 12:30

הנוכחים:

חברי הוועדה: בנימין אלון - מ"מ היו"ר
טלב אלסאנע

מוזמנים:

חבר הכנסת אברהם יחזקאל	טל כהן
- משרד המשפטים	אביטל שטרנברג
"	אודי כתיאל
- משרד החינוך	ציון שבת
- משרד הבריאות	ד"ר אריך קרסנטי
- משרד השיכון	יוסי ששון
- משרד הביטחון	רס"ן קובי אלתר
"	רס"ן רונן עצמון
"	ישי יודקביץ
"	יוסי הלברייך
- משרד העבודה	מירה זליגר
- המשרד לאיכות הסביבה	איילת רוזן
- מרכז השלטון המקומי	עידית הוד
- המכון הגיאולוגי	ד"ר משה שירב
- ארגון הגג חיים וסביבה	ציפי רון
- עיריית ירושלים	עמירם רותם
- הוועדה לאנרגיה אטומית	בועז אורן
- פרויקט מעקב וכלכלה למען איכות הסביבה	דני מורגנשטרן
	יהודה חזן
	סטליאן גלברג

יועצת משפטית: מרים פרנקל-שור

מנהלת הוועדה: יפה שפירא

קצרנית: לאה קיקיון

סדר היום: הצעת חוק למניעת מפגעי גז ראדון, התשנ"ז - 1997 -
ח"כ אברהם יחזקאל

הצעת חוק למניעת מפגעי גז ראדון, התשנ"ז - 1997

היו"ר בנימין אלון:

אני מתכבד לפתוח את ישיבת הוועדה. אני מתנצל בשם יושב הראש של הוועדה, חבר הכנסת סלאח טריף, שהיה צריך ללכת.

היו דיונים קודמים בנושא. אחד מהם נוהל על ידי חבר הכנסת סלאח טריף, ואחד נוהל על ידי חבר הכנסת אברהם פורז. רציתי לדעת מי עוקב אחרינו מבין המוזמנים, ומי היה בדיונים הקודמים. אבקש מהיועצת המשפטית לתת לנו הצעות מעשיות לסדר הדיון.

מרים פרנקל-שור:

אני מציעה שנעבור לסעיף הראשון, ונברר מה סוכס.

אברהם יחזקאל:

אני מבקש להודות לאזוני יושב הראש, למנהלת הוועדה וליועצת המשפטית. אני רוצה להבהיר דבר, ברשות היועצת המשפטית. הבנתי שהממשלה לא מתנגדת לחוק הזה. כאשר העליתי את זה לקריאה טרומית, ולאחר מכן בקריאות הנוספות, הבנתי שהדברים ברורים, שלא לומר שהיה שיתוף פעולה של משרד מסוים בהכנת החוק הזה.

למרות זאת, ראה זה פלא: במהלך החודשים האחרונים, נוצר מצב שכל מיני עיכובים שונים, שקשורים בעליות אלה ואחרות, עוצרים את החוק. אני פונה בבקשה - אנא עזרו לי לסיים את החוק באיזו שהיא צורה. אני רוצה לראות רשות מקומית שלא תקיים את החוק הזה. אני רוצה לראות שהרשויות המקומיות יודיעו שהן מתנגדות לחוק גז ראדון. אני רוצה שראש העיר של מודיעין יודיע שהוא מתנגד. לכן אני מציע לכם לא לעכב, חלילה, מסיבות ביורוקרטיות. אני, כמציע החוק, הייתי צריך להיות כבר מזמן במקומות אחרים, בהם אני אמור להיות. אני מבקש שיושב הראש יעשה עמי חסר לטובת קידום העניין.

יש כאן בעיה קשה מאד. אני מתפלא. הממשלה תומכת, וכשזה מגיע לרמת ועדה הממשלה מתנגדת. זה לא תקין. זו בעיה קשה מאד. אני לא רוצה כרגע לציין מי טייע בידי להכין את החוק, ועוד יותר מכך - מי כתב לי את החוק. היתה בעיה של גז ראדון באזור ירושלים, באזור מודיעין, ומישהו נענה ליוזמתי, ואני מודה לו על כך. עזרו לי להכין את החוק.

היו"ר בנימין אלון:

אני מציע שנתחיל. ברשותכם - אדלג על סעיף 1 שהוא סעיף ההגדרות. זה סעיף פילוסופי, ואם נתחיל בו - לא נגמור. אני מציע להתחיל בסעיף 2, ואז לחזור אליו.

סעיף 2 וסעיף 3 עוסקים בחובת הבדיקה ובצו לביצוע הבדיקה. הצעת החוק, שמו שאני מבין אותה, מתייחסת לחובת הבדיקה, ואחר כך, במידה ואכן נמצא גז בריכוז מסוים - מה קורה לגבי בעל הבניין, במקום ציבורי, וכן הלאה. נקרא את סעיף 2: "(א) מחזיק בנין צמוד קרקע באזור רגיש המשמש כמוסד ציבורי, בית ספר או מקום עבודה יבצע בדיקת גז ראדון בדרכים, במועדים ובנסיבות שקבע השר. (ב) בדיקת גז ראדון לפי חוק זה תיעשה בידי בודק מוסמך." האם יש הערות על הסעיף הזה?

איילת רוזן:

היה שינוי בנוסח, כפי שרשום אצלי. בנוסח שסוכם עליו, כך הבנתי, היה: "מחזיק בחלק של בנין". אמרנו שאנו לא מגדירים בנין, אלא מכניסים את זה לסעיף האופרטיבי, זאת אומרת, שהוצאנו בכלל את ההגדרה של בנין צמוד קרקע, ובמקום זה הכנסנו בסעיף 2: "מחזיק בחלק של בנין הנמצא בצמוד לקרקע, או מתחת לקרקע".

היו"ר בנימין אלון:

אז יש לכך גם השלכה לסעיף ההגדרות. אני מבין שהוצאתם מסיף ההגדרות את "בנין צמוד קרקע", וכאן הגשתם נוסח, כפי שהוא כתוב אצלך.

בוטז אורן:

סליחה, אפשר בבקשה לראות את הנוסח? ביקשתי לראות את הנוסח עוד אתמול, כאשר דיברתי איתך. אי אפשר לעבוד כך.

היו"ר בנימין אלון:

נציג הוועדה לאנרגיה אטומית מעיר שהוא לא קיבל נוסח כתוב של השינויים שנעשו, ולכן הדיון, מבחינתו, לוקה בחסר מסוים.

איילת רוזן:

לפי הנוסח שרשום אצלי, סעיף 2 (א) לשונו: "מחזיק בחלק של בנין הנמצא בצמוד לקרקע, אופקית או אנכית, או מתחתה" כלומר: במקום המילים "בנין צמוד קרקע" יבוא: "בחלק של בנין הנמצא בצמוד לקרקע, אופקית או אנכית או מתחתה". לדעת הוועדה בישיבה הקודמת, זה יותר משקף - - -

היו"ר בנימין אלון:

הנושא פה זה פני הקרקע.

איילת רוזן:

בצמוד לקרקע, אופקית או אנכית, או מתחתה. עד כמה שהבנתי, וכמה שזכור לי לא היתה מחלוקת על הכוונה של החוק. הכוונה של החוק היתה שבאותם חלקים של הבנין שנמצאים בצמוד לקרקע או מתחת לה - שם תערכנה הבדיקות האלה.

היו"ר בנימין אלון:

היו עוד דברים שדובר עליהם, לגבי חובת הבדיקה?

טל כהן:

היה עוד תיקון אחד. אמרנו שנימחוק את ההגדרה של "מחזיק", ואמרנו שנגדיר מה זה "בעלים", שנגדיר "בעלים" לגבי חכירה לדורות. כאשר יש חכירה לדורות מן המינהל, החובה תחול על החוכר לדורות, ולא על המינהל.

היו"ר בנימין אלון:

רציתם למחוק מסעיף ההגדרות את ה "מחזיק".

טל כהן:

כן. "מחזיק" יהיה מי שמחזיק בנכס, ובסעיף 2, ולאורך כל החוק, אפשר יהיה לחייב במקביל את הבעלים ואת המחזיק, יחד ולחוד, ועל כל אחד מהם תהיה חובת בדיקה.

מרים פרנקל-שור:

אמרנו שגם נכניס את הנושא של דייר מוגן.

אביטל שטרנברג:

יש גם שוכר לפרק זמן קצר.

יהודה חזן:

ואם הוא מחזיק לתקופה של שלושה חודשים - האם נטיל עליו את כל העלויות?

טל כהן:

כן - ומה אם הוא מקיים שם פעילות ציבורית?

היו"ר בנימין אלון:

הייתי מבקש ממך להרחיב מעט - מה שהועלה כאן היא הבעיה המשפטית - על מי מוטלת חובת הבדיקה, באיזו רמה של בעלות, אחזקה, שכירות או קביעות במקום מדובר.

טל כהן:

עד כמה שזכור לי, זה לפי הערה של חבר הכנסת אברהם פורז, שביקש להכניס גם שוכר. בהגדרה המקורית כתוב רק "חוכר". "חוכר" הוא לתקופה של חמש שנים ומעלה, לפי חוק המקרקעין. הוחלט על "מחזיק", ושלא ייפנו למינהל במקרה שיש חכירה לדורות. ייפנו אל החוכר לדורות, וייראו אותו כבעלים, לצורך העניין הזה.

אביטל שטרנברג:

תלוי איזה מודל אנו רוצים. אפשר לבחור באפשרות שהחייב הוא הבעלים, ואז מגדירים "בעלים" גם חוכרים לדורות וגם בעלים ממש, ואומרים שרק אם לא מוצאים את הבעלים מגיעים אל המחזיק. זו כבר שאלה ערכית שתלויה באיזה מודל בוחרים. ההגדרה היא כבר שאלה טכנית, והשאלה היא את מי רוצים לחייב - האם גם מי שמחזיק בנכס לפרק זמן קצר, או לא.

היו"ר בנימין אלון:

אקרא בפניכם את הערתו של עורך הדין עובדיה רחמים, ממנהל מקרקעי ישראל: "לאחר עיון בהצעת החוק שבנדון מצאנו לנכון להעיר על בעיה מרכזית. על פי הצעת החוק מוגדר "מחזיק בנין" כבעל בנין, חוכר או חוכר לדורות, כמשמעותם בחוק המקרקעין. על פי סעיף 9 להצעה, דין המדינה כמחזיק - - - לפיכך, במקרקעי ישראל המוחכרים לחוכרים יוטלו, על פי ההצעה, חובות הן על בעלי הקרקע והן על החוכרים. יש להיות מודעים לכך שמרבית המקרקעין במדינת ישראל הם מקרקעי ישראל, ולפי החוק אין למכור אותם אלא ניתן רק להחכירם. בנסיבות אלה, ככל שמדובר במקרקעי ישראל אין הצדקה להטלת חובות על הבעלים, מה עוד שתיקון על ידי המינהל של בניינים המחוזקים כרוך בקשיים רבים. מן הראוי, איפוא, שהחובות יוטלו רק על החוכרים".

אם לא נדע על מי להצביע כחייב בחובת הבדיקה, הרי שלא יהיה שום תוקף ושום ערך לחוק הזה. אנו צריכים להכריע בעניין המשפטי הזה, ולקבוע קודם כל מה אנו רוצים. זו הבעיה המרכזית. אני מציע שנשמע את נציגת הממשלה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. מה אנו רוצים, בהנחה שהממשלה רוצה בחוק הזה? מי תהיה הכתובת, שאותה נרצה לחייב, לפני שאנו 'מתחבאים' מאחורי רשות מקומית, או מדינה? מי הכתובת שנרצה להטיל עליה את חובת הבדיקה?

איילת רוזן:

המשרד לאיכות הסביבה תמך בחוק, כי בעיקרו זה היה חוק תכנוני, שחייב את מוסדות התכנון לוודא שאין כניסה של גז ראדון, לפני שמאשרים אכלוס של בתים. כל מחקר בכל העולם מצביע על כך שזה הוא השלב הנאות והזול ביותר לפתרון בעיית גז הראדון. הצעת החוק הפרטית של חבר הכנסת אברהם יחזקאל, בסעיף האופרטיבי הראשון, חייב את מוסדות התכנון.

היו"ר בנימין אלון:

זאת כאשר עדיין אין בנין.

איילת רוזן:

לפני אכלוס הבניין, או לפני שמוסרים תוכנית.

היו"ר בנימין אלון:

ברמה של תכנון, ברמה של תקנים. זו רמה שמלכתחילה היא אידיאלית.

איילת רוזן:

היה לכך אישור של הממשלה בוועדת השרים. אחר כך, וכמובן שלא בשליטת המשרד לאיכות הסביבה, כי מדובר בהצעת חוק פרטית, עקב התנגדות משרד הפנים, כל ההוראות שהתייחסו לשלב התכנוני הוצאו מן החוק. זה רוקן את החוק מעיקר חוקו ויכולתו להסיר מפגעי גז ראדון.

נותרנו עם חוק שמוגבל רק למוסדות ציבור מסוימים, ובדיקות באותם המוסדות. זה שלב יקר, יחסית, בהשוואה לשלב התכנוני, וכמובן שהוא מוגבל למוסדות ציבור, ועוד כמה מבנים, ולא למקומות שאנשים נמצאים בהם שעות רבות. זה לא היה בשליטת המשרד לאיכות הסביבה. לכן, קשה לנו היום להצדיק כל מיני הוראות שלא היו בפנינו בהתחלה.

הובהר רצונו של משרד הפנים לעמוד בשלב מתקדם יותר בהתקנת תקנות, או בחקיקה ראויה, לגבי השלב התכנוני. לכן, לא ביקשנו לחזור לממשלה ולהסיר את תמיכתנו בחוק. אנו עובדים על החוק הקיים, חסר ככל שיהיה.

לעניין הטלת החובה לבדוק בניינים קיימים - לא התנגדנו להצעתו של חבר הכנסת אברהם פורז להחיל את חובת הבדיקה גם על השוכר, קשה לנו להביע עמדה אם אנו רוצים להגדיר את השכירות - לתקופה ארוכה בלבד או לא. הרי מדובר גם בגני ילדים, שלפעמים הם לתקופת שכירות קצרה, יחסית, על פי החוזה. היה מן הראוי שהחובה תיפול גם עליהם.

היו"ר בנימין אלון:

היות ובבירור הזה אנו ברמה של תקנים ועקרונות, הרי שלגבי שלב התכנון נאמר דברים ברורים. אפשר גם לקבוע בהם דברים כמסמרות, שיהיו אחידים לכולם. מה התקנים הקיימים ברמה של בנין קיים? איך דבר כזה מתבצע? נניח שיש עלי חובת בדיקה, כבעל בית, מה אני אמור לעשות כדי לעמוד בדרישות החוק הזה?

ששון יוסף:

למען האמת - יכולתי לעמוד דווקא לגבי החלק השני. דווקא הנושא הזה של בנין קיים הוא פחות בתחום שלי.

היו"ר בנימין אלון:

כלומר - אין לנו מין מוסד כזה, שיידע איך להפעיל את העניין הזה.

משה שירב:

יש - המשרד לאיכות הסביבה.

איילת רוזן:

את החוק כפי שהוא קיים?

היו"ר בנימין אלון:

את ההצעה הזאת, למשל. מי ייתן לנו את התקנים? אם היה מדובר בבדיקת דציבלים של אנטנות - זה מוכר ומנוסח. אם היה מדובר, כמו קודם, בהצעה ברמה תכנונית -

היינו יכולים להגדיר את הדברים. מה משמעות הביצוע במקרה הזה? מי ייקבע את הקריטריונים והקטגוריות, או את הסטנדרט של הביצוע?

איילת רזון:

זה כבר קיים. המשרד לאיכות הסביבה קובע היום תקנים, לא בתקנות או בחקיקה, אלא כחלק ממדיניות של המשרד. נקבעו תקנים לחשיפה לגז ראדון. הפרמטרים המקצועיים קיימים.

בנוסף לכך כיום, המשרד לאיכות הסביבה נותן היתר עיסוק לבודקי גז ראדון. אם אתה מזמין מישהו שיבדוק אצלך את רמת הגז, הוא אמור לפעול על פי היתר עיסוק שאנו נותנים. בימים אלה המשרד לאיכות הסביבה עורך סקר לגבי המצאות של גז ראדון במקומות שונים בארץ. מרכיב חשוב של הצעת החוק הזו הוא קביעת אזורים הרגישים לבעיות גז ראדון. אנו נסתמך על העבודה המקצועית שנעשית בעניין כיום. מבחינת תקנים מקצועיים, אנו תקווה שנוכל לקבוע אותם בסביבות התאריך הראשון בינואר, 99, כפי שנקבע בישיבה הקודמת.

צר לנו שהחוק מטפל רק בבדיקת בניינים קיימים. לכן, שאלתך, על מי צריך להטיל את חובת הבדיקה, כפי שאמרה חברתי - זו שאלה ערכית. לדעתי יש טיעונים טובים להרחיב את חובת הבדיקה גם לגבי השוכר, במגבלות שתיקבענה.

אביטל שטרנברג:

צריך יהיה להתייחס גם לשוכרים למיניהם, כלומר- לסוג המערכת החוזית שיש להם מול הבעלים. נניח שיש על השוכר איסור לשנות כל דבר במבנה, והוא נאלץ לקרוע חלון בו? צריך להתייחס גם לזה.

היו"ר בנימין אלון:

צריך יהיה להיכנס לכל הסוגייה המשפטית של היחסים בין חובת השוכר וחובת המשכיר.

אביטל שטרנברג:

אם מחליטים שכוללים גם את השוכרים, למיניהם, צריך לתת את הדעת על החובה החוזית שיש להם כלפי הבעלים.

היו"ר בנימין אלון:

ועליו להיות מודע לזה. התמודדנו עם בעיה אמיתית. חבר הכנסת אברהם יחזקאל תמה האם הממשלה היא אתנו או לא בעניין הזה. הסתבר שהמשרד לאיכות הסביבה, לפחות, רצה את הצעת החוק המקורית, שעוסקת ברמת התכנונים והתקנים, ולא ברמה של בניינים קיימים, שיוצרת לנו בעיה בניסוחים המשפטיים של אחריות שוכר, משכיר, חוכר, מחכיר. נשאלת השאלה מאיזה רמה משפטית אנו מטילים את חובת הבדיקה. השאלות האלה די מסבכות את הצעת החוק המקורית שלך.

אברהם יחזקאל:

אמרתי שניעזר ביועצת המשפטית שלנו, שהיא זו שתתיר את הסבך.

היו"ר בנימין אלון:

התחלנו לדון, העלנו את הבעיות, וקיבלנו תגובה של מינהל מקרקעי ישראל בשם המדינה, שהיא הבעלים של רוב נכסי המדינה. הם לא מעוניינים לקחת אחריות על העניין הזה, ודורשים שזה יופעל על רמת החוכר ומטה. ברור לי שאנו נעשה מלאכתנו רמייה, אם בסופו של דבר זו תהיה זכות פרט יסודית. בסופו של דבר כל חוכר, וכל שוכר, יצטרך מראש להיות מודע לחיוב הזה שמוטל עליו. לא ייתכן שננחית את החובה הזו כך שתם. מה אתה מציע?

אברהם יחזקאל:

אני מציע שהחובה תחול על רמת החוכרים. אין לי ברירה אלא להטיל את האחריות על רמת החוכר. האחריות צריכה להיות על נקודות הקצה, ולא על המינהל. זו הכוונה, בין אם מדובר ברשות מקומית או יזם פרטי. אני רוצה רק להזכיר שעלות בדיקה כזו היא כ- 25 דולר בלבד. מהבחינה הזו, צריך להימצא מודל שיאפשר לנו להתייחס לדברים מעתה ואילך, אבל אני לא רוצה שבשם אותו עבר בעייתי נמנע את החוק הזה. יש דברים שצריכים להשתנות, ואם נגיע למצב כזה שנבהיר שאלה הדברים מעתה ואילך - זה בסדר. גם אם תהיה התייחסות רק לעתיד, הרי שיהיה עניין לעשות זאת גם לגבי העבר, באופן וולונטרי. לכן אין לי בעיה אם נקבע הלכה רק לגבי העתיד.

היו"ר בנימין אלון:

אם כך, חבר הכנסת אברהם יחזקאל מציע שסעיף קטן (ב) יהיה: "בדיקת גז ראדון לפי חוק זה תיעשה בידי בודק מוסמך", שהשר הממונה, הוא השר לאיכות הסביבה, יוודא שקיימים המומחים לכך, ושכל מי שזקוק לבדיקה הזו יכול לבצע אותה.

אביטל שטרנברג:

יש סעיף הסמכה - סעיף 10 (4) המדבר על הסמכת בודק מוסמך.

היו"ר בנימין אלון:

"(4) הסמכת בודק מוסמך, ובכלל זה קביעת הוראות בדבר דרישות לקביעת הסמכה כאמור, התנאים להענקתה ולשלילתה, וכן הוראות בדבר אגרות שניתן לגבות עבור מתן הסמכה...". את מדווחת לנו שזה קיים כבר?

איילת רוז:

זה לא קיים בדיוק בצורה הזו. אין הסמכה. יש היתר עיסוק. אנחנו בודקים מי הם האנשים שרשאים, עקב השכלתם וכישוריהם, לבצע את הבדיקות האלה.

מרים פרנקל-שור:

מדוע צריך להטיל אגרה?

איילת רוז:

עניין האגרה כבר קיים.

היו"ר בנימין אלון:

אחרי שהתברר, גם לכם וגם למציע החוק, שהיה פשוט יותר לו היה מדובר ברמה של תכנון, עלינו להבין שמדובר שמציאות קיימת. במציאות זו אנו נלך מן הקל אל הכבד. קודם כל - חוק קובע סטנדרט. מוגדר לנו גז הראדון, הבודק המוסמך, הסמכה של המשרד לאיכות הסביבה. הדברים האלה יפורסמו. עם אלה אין לנו בעיה.

מרים פרנקל-שור:

אני רק רוצה לוודא שהבודק המוסמך אינו רק מי שמסוגל לבצע את הבדיקה, אלא גם מי שמסוגל לאשר שהבדיקה נעשתה כראוי. האם זה כך?

איילת רזון:

את מתייחסת לבדיקה, או לפעילות שמיועדת למנוע את חדירת הגז? אמרנו שהמשרד לאיכות הסביבה אינו יכול להסמיך אנשים שיאמרו איזה פעולות יש לבצע כדי להסיר או למנוע את חדירת הגז. אלה פעולות הנדסאיות, בעיקר.

היו"ר בנימין אלון:

נראה לי שהחוק הזה סובל ממצב צבירה של גז. אני דורש ממנו שיהיה מוצק יותר.

מרים פרנקל-שור:

הבודק המוסמך בודק. מי מאשר - - -

איילת רזון:

הבודקים המוסמכים יכולים לאשר כאשר לא נמצא גז ראדון, אך אי אפשר להטיל על המשרד לאיכות הסביבה להסמיך אנשים שיגידו לך באיזה פעולות יש לנקוט כדי להסיר את המפגע.

היו"ר בנימין אלון:

משרד הבריאות עם משרד הדתות, מפרסם רשימת מוהלים מוסמכים. אתם מפרסמים רשימה של בודקים מוסמכים לגז ראדון. אתם אחראים לכך מתוקף החוק. אני לא דן כרגע בהכשרה המקצועית שלהם. סעיף קטן (א) "מחזיק בבנין צמוד קרקע". ניסיתם להתחמק מהמינוחים המשפטיים. פניתם למונחים פיזיים - לגבי הבניין, לא לגבי המחזיק. אמרנו שהבניין לא יהיה בהכרח צמוד קרקע אלא - - -

איילת רזון:

שהחובה מוטלת על כל מחזיק, וזו בעיה נפרדת, על חלק של בנין הנמצא צמוד לקרקע - אופקית או אנכית, או מתחת לקרקע. כל בניין, בסופו של דבר, הוא צמוד קרקע. רצינו להטיל את חובת הבדיקה רק על מי שמחזיק באותו חלק שהוא צמוד קרקע. בעיית גז הראדון היא בעיקר בחלקי הבניין שהם צמודי קרקע, ובמקלטים - מתחת לקרקע.

מרים פרנקל-שור:

זאת אומרת שאם יש בנין ללא מקלט, על עמודים - לא תהיה שם בעיה של גז ראדון?

איילת רחון:

בדרך כלל - לא תהיה.

היו"ר בנימין אלון:

מה שאתם אומרים, אם כך, שאין פה עניין פיזי, אלא רק עניין משפטי. אתם רוצים שהבעלות המשפטית תהיה ברורה.

איילת רחון:

יש שני נושאים. האחד: על מי מוטלת החובה לבדוק. הנושא השני, שאני התייחסתי אליו - על איזה סוגי בניינים יש חובת בדיקה. לא מדובר בכל בנין. מי שמתגורר בקומה 24 של גורד שחקים, לפי החוק הזה אתה לא חייב לבצע בדיקה.

היו"ר בנימין אלון:

זה לא בהגדרת הבנין זה בהגדרת הבעלות המשפטית של מי שנמצא למטה. גם גורד השחקים הוא צמוד קרקע.

טל כהן:

מה שהמשרד לאיכות הסביבה הציע זה לא לומר: "המחזיק בנין" אלא: "המחזיק בחלק של בנין". השאלה היא את מי מחייבים.

היו"ר בנימין אלון:

אז את מתרכזת בנושא המחזיק. בעניין המשפטי. למה רצית שזה יהיה צמוד, אנכי או אופקי - לא הבנתי.

עמיר רותם:

זה קרקע, ופה אין קרקע. אם הוא עומד על עמודים - הוא אולי נוגע בקרקע בחלקו האחורי, כמו שרואים בירושלים, ובמקומות משופעים.

סטליאו גלברג:

מי שמחזיק חלק בבניין שמשיק לקרקע - חייב לעשות בדיקת גז ראדון. אין משמעות לבדיקה כזו בקומות עליונות. הבניין הוא צמוד קרקע, אבל יש מי שמחזיק בקומה התחתונה, ויש מי שמחזיק בקומה החמישית והלאה. לא רוצים להטיל על כולם את חובת הבדיקה, אלא רק על אלה שמחזיקים במרתף.

איילת רוזן:

מטיבו של גז הראדון הוא להיכנס כמפגע במקומות שהם צמודי קרקע או מתחת לקרקע. במקרים נדירים הגז עולה גם למעלה. הבעיה היא בקשר למחזיק.

אברהם יחזקאל:

על מי מוטלת החובה? על מי שמחזיק בזה.

היו"ר אברהם יחזקאל:

רצו לשנות את סעיף ההגדרה של "מחזיק" בגלל העניינים המשפטיים.

איילת רוזן:

יש סעיף שאומר שעל אף שזה לא צמוד קרקע, השר יכול - - -

מרים פרנקל-שור:

מבחינה טכנית - בנין שעומד על עמודים - - -

איילת רוזן:

בדרך כלל לא תהיה בעיה.

היו"ר בנימין אלון:

הניסוח הזה מקובל עליכם? במקום מה שכתוב כאן: "מחזיק בנין צמוד קרקע" - ואני לא מתייחס למחזיק כרגע - יהיה כתוב: "מחזיק בחלק של בנין הנמצא בצמוד לקרקע" - - -

איילת רוזן:

"אופקית או אנכית, או מתחתה".

היו"ר בנימין אלון:

באזור רגיש וכן הלאה. מה הצעתם לגבי המוחזקות?

אביטל שטרנברג:

אנו מוכנים לעזור בניסוח, אבל זו שאלה ערכית - את מי אתם רוצים לחייב?

עמיר רותם:

אתן דוגמה. עיריית ירושלים משכירה מקרקעין שלה לבתי כנסת, או לחוגים שונים. לטפל בבניין קיים כדי למנוע חדירה של ראדון כרוך בהוצאה ענקית.

אברהם יחזקאל:

איך אפשר למצוא פתרון שהבדיקה לא תחול על מי שבא לתקופה ארעית?

אביטל שטרנברג:

נקבע ששכירות מעל פרק זמן מסויים מחייבת בדיקה.

אברהם יחזקאל:

איזה פרק זמן היית מציעה?

איילת רוזן:

אני חושבת שחמש שנים זו תקופה ארוכה יותר מידי.

סטליאן גלברג:

מבחינה מקצועית, החשיפה לראדון משמעותית לאורך זמן. התקנים שאנו מתבססים עליהם מדברים על חשיפה ממושכת.

אברהם יחזקאל:

מה פרק הזמן שאדוני מציע, אם כך?

סטליאן גלברג:

עשר שנים.

אריק קרסנטי:

אני חושב שהשאלה אינה נכונה. הסכנה הבריאותית מצטברת, ותלויה במשך הזמן של חשיפה לגז, אבל גם מכמות הגז. אם אתם מחליטים לקבוע פרק זמן של שכירות שמחייב בדיקה, ונניח שרמת הגז שם יכולה לסכן כל מי שחשוף - אין שום הגיון לקחת את האלמנט של הזמן כמכריע. אני מציע לרדת מהעניין של קביעת בדיקות בהתאם לאלמנט הזמן. הייתי מטיל את החובה על השוכר.

אברהם יחזקאל:

אם הוא שוכר לשנה, מה אני אומר לו? מה העלויות שאני מטיל עליו?

אריק קרסנטי:

עלות של בדיקה, ולאחר מכן - עלות של איטום נכון. העלות יכולה להיות נמוכה במיוחד. אם יש אוורור טוב.

היו"ר בנימין אלון:

אנו מכניסים כאן אלמנט חדש. כמו שאני לא קונה רכב בלי בדיקה של מכון, אדם לא יחתום חוזה, או ישכור דירה בלי שיקבל אישור בדיקת גז ראדון.

דני מורגנשטרן:

היות וחשובה הבדיקה, אנו אומרים: אם נכתוב כאן: המחזיק ו/או החוכר" פתרנו למעשה את הבעיה.

אברהם יחזקאל:

רוח הדברים של חבר הכנסת בנימין אלון היא הנכונה, נכון?

אביטל שטרנברג:

השאלה היא - - -

דני מורגנשטרן:

איך מסתדרים חוכר ובעלים ביחס לארנונה ומסי ועד בית?

אברהם יחזקאל:

את אמרת שזו בעיה ערכית.

אביטל שטרנברג:

הבעיה היא לא ניסוחית, אלא ערכית. ברגע שאתה אומר חוכר או שוכר, המשמעות היא שגופים ציבוריים, שתקציביהם לא גדולים, שעיריית ירושלים, למשל, מעוניינת שהם ייפעלו, לא יוכלו לעמוד בכך, אם החובה הזו מגולגלת עליהם. השאלה היא אם זה מה שאנו רוצים. אנו מפנים את השאלה אליכם, כי היא שאלה ערכית.

ישנה גם שאלה חזית. בדרך כלל חוזים מסוג זה מגבילים שוכרים בשינויים שהם יכולים לעשות במבנה. לפעמים הפעולה שתיזרש בעקבות הבדיקה היא קריעה של חלון, או פגיעה אחרת במבנה. אנו צריכים לשאול את עצמנו מה הפתרון לכך.

אברהם יחזקאל:

אז על מי אני יכול להטיל זאת?

עמיר רותם:

הבדיקה היא על השוכר, ועלות התיקון עקב הבדיקה תיפול על הבעלים, כי הגיוני שהשקעה במבנה תכוסה על ידי הבעלים.

אברהם יחזקאל:

מוצעת כאן הצעה לעשות הבחנה בין השוכר, שראוי שיעשה את הבדיקה, שעלותה זולה, והבעלים שיישא בעלות התיקונים אם יהיו. האם ניתן למצוא נוסח כזה.

מרים פרנקל-שור:

ניתן למצוא נוסח לכל החלטה. השאלה היא למה שזו לא תהיה חובת הבעלים?

אברהם יחזקאל:

הנחת היסוד שלי היא שמכיוון שעל השוכר מוטל לשלם מסים שונים לפי הסכם השכירות, ומכוון שעלות הבדיקה היא זניחה - לא יהיה נורא אם נטיל את חובת הבדיקה על השוכר.

דורית מורג:

ומה ייעשה אחר כך עם הבדיקה?

אברהם יחזקאל:

אם הייתי עומד לשכור מקום, הייתי עושה את הבדיקה באופן וולונטרי. את תוצאות הבדיקה יעביר השוכר למי שהשכיר לו את הנכס. חובת הטיפול והאיטום תחול עליו.

דורית מורג:

יש חשש שלא יהיה תיאום בין הבעלים לשוכר. יש הבדל בין חובות של שכירות שנובעים מיחסים חוזיים, שאחר כך הבעלים יטיל את העניין על השוכר, לבין חובות שהם על פי חוק. החובה לפי חוק צריכה, לעניות דעתי, להישאר אצל הבעלים. הוא צריך לדאוג לבדיקה. והיה וירצה להעביר לשוכר את החובה - יעשה זאת בחוזה.

אברהם יחזקאל:

אנחנו מתחילים להתקרב להצעה שמציעה היועצת המשפטית.

מרים פרנקל-שור:

מה שהוצע כאן - שוכר לתקופה מינימלית של שלוש או חמש שנים. צריך למצוא את המחשבה את לשלב גם את הבעלים בחובה. יכול להיות שיש מקום להוציא את המדינה כבעלים. נכתוב: "חוכרים".

אברהם יחזקאל:

תקופת השכירות היא שלוש שנים ואילך?

דורית מורג:

אין לי כאן עניין. אני לא מייצגת את השוכרים, אך מבחינת ההגיון של החוק - יש אישור במקרקעין של תקופה של למעלה מעשר שנים, יש חובה לרשום. ברגע שנטיל על השוכר חובה שלא מצויה בשום חוק מלבד פה - אני צופה קשיים. אני חושבת שהבעלים צריך להיות אחראי לכל מה שקורה בה. כך גם לגבי הארנונה. הוא מטיל את החובה הזו כחובה על השוכר בחוזה, אך זה לא מחוייב.

מרים פרנקל-שור:

את מציעה שזה יהיה על החוכר?

דורית מורג:

כל מי שחוכר לתקופה ארוכה. שניתן יהיה לעקוב אחרי הרישום. הרשויות לא יידעו מי השוכר.

מרים פרנקל-שור:

אז אנו חוזרים להגדרה שזה בעל בנין, שוכר או חוכר לדורות, ואז יש לנו הגדרה ל"מחזיק". צריך להחליט מה אנו עושים לגבי העמדה של מינהל מקרקעי ישראל.

דורית מורג:

או חוכר לתקופה של מעל עשר שנים, שזה כבר מחייב רישום, ואפשר יהיה ללכת לטאבו ולראות על מי חלה החובה. זו בעיה לבדוק מי השוכר.

דני מורגנשטרן:

צריך ליצור תמריץ הן לבעלים והן לחוכר כדי לרוץ ולבצע את הבדיקה הזו.

אביטל שטרנברג:

כאשר אתה אומר "חוכר" אתה מדבר משפטית על חמש שנים ומעלה.

אברהם יחזקאל:

אני מבקש לקבל את דבריה של דורית מורג. הדברים האלה ינתו את היועצת המשפטית של הוועדה. זו רוח הדברים, ואין בלתם.

מרים פרנקל-שור:

ומה לגבי מינהל מקרקעי ישראל. האם אנו מוציאים מהם את החובה?

אברהם יחזקאל:

מי מייצג כאן את המינהל?

טל כהן:

אין כאן נציג.

מרים פרנקל-שור:

אולי אפשר לומר שאם יש חוכר לדורות בבניין וכן הלאה, אז החובה לא תהיה על המינהל כבעלים, אלא על החוכר לדורות.

אברהם יחזקאל:

מצוין. מה עמדת משרד המשפטים?

טל כהן:

אין בעיה. אפשר לכתוב פטור מפורש למינהל מקרקעי ישראל.

אברהם יחזקאל:

מכיוון שהשיבה הזו היא השלישית או הרביעית בעניין. אני מודה לכם על השתתפותכם. מי שמכיר אותי ואת יושב ראש הוועדה, סלאח טריף, יודע שהחוק הזה יעבור.

אבקש ממנהלת הוועדה ומיושב הראש שלה, שבשבוע הראשון מייד אחרי הפגרה, אנחנו נשב שוב, אבל אנא מכם - מי שיכול לסייע לי, שנביא נוסחים סופיים. אעבור על הרשימה של היועצים המשפטיים, נשב ואני מקווה שנצליח לנסח סופית את החוק בישיבה הבאה. אבקש מסלאח טריף שיסמיך אותי לנהל את הישיבות בעניין, למרות שאני לא חבר בוועדה. תודה רבה לכולכם. הישיבה נעולה.

הישיבה ננעלה בשעה 13:30