



30/11/2015

לכבוד
ח"כ אלי כהן
יו"ר הוועדה הוועדה המיוחדת לדיון בהצעת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
הכנסת
ירושלים
שלום רב,

הנדון: התחדשות עירונית. מי ישמור על זכויות הדיירים

"ידיד" הוקמה בשנת 1997 במטרה למצמצם פערים חברתיים וכלכליים בחברה הישראלית. הדרך בה בחרנו לפעול היא באמצעות סיוע לאזרחי ישראל למצות את זכויותיהם החברתיות. להשגת המטרה אנו מפעילים 17 מרכזי זכויות בקהילה ברחבי הארץ. אחד מהנושאים המרכזיים בהם עוסקת עמותת "ידיד" הוא נושא הדיור בכללותו ובמיוחד נושא הדיור הציבורי, הסיוע בשכ"ד ומדיניות הדיור הנוגעת לאוכלוסיות מעוטות הכנסה והזדמנויות.

מזה תקופה ארוכה שאנו מלווים דיירים בפרוייקטים שונים בתחום ההתחדשות העירונית לסוגיה. נחשפנו לבעיות השונות הנוגעות לדיירים המתגוררים בבתים בעלי פוטנציאל התכנות גבוה של התחדשות עירונית ופיתחנו מומחיות הנוגעת לשמירה על זכויותיהם של הדיירים.

התחדשות עירונית היא בהחלט העתיד. היא האפשרות ההגיונית להעמיד לרשותם של דיירים מוחלשים דירה חדשה, גדולה יותר ובעלת ערך רב יותר מהנכס הצנום והפגום במקרים רבים. התחדשות עירונית מדברת לראשונה על שילוב של אוכלוסיות במתחמי דיור חדשים, על תוספת תשתיות הרחבת מבני חינוך ותרבות, על הקמתם של מבני ציבור ומרכזי קניות שכונתיים, בקיצור. מודל "השכונה החדשה".

לכאורה, הכל טוב. אבל ממש הכל. בעלי הבתים לא צריכים לשלם, כמעט אף פעם. הם זוכים בדמי שכירות עד לגמר הבנייה ולאחריה הם מקבלים דירות גדולות בכ- 30 אחוזים במוצע במקום דירותיהם הישנות. עסקה מעולה לכל הדעות.

אין ספק שאוכלוסיות מוחלשות שאינן בעלות דירות הולכות להפגע מפרוייקטים של התחדשות עירונית, אם לא יהיה מי שיגן עליהם. ומי יכול לעשות זאת? מי יוכל לעמוד מול סוללות עורכי הדין שממומנות על ידי היזמים והקבלנים, נכון שהחוק קובע שהיזם צריך להעמיד לרשות הדיירים בפרוייקטים של התחדשות עירונית עורך דין על חשבונם. כבר היום מגיעות לעמותת "ידיד" פניות לא מעטות של דיירים שהתבקשו לחתום על הסכם שירותים עם עורכי דין אשר מראש הודיעו להם שבמקרים של בעיות מול הקבלנים/יזמים, הם לא יוכלו לסייע להם.

לאחר הדיונים שהתקיימו לאחרונה בדבר זכויותיהם של דיירי הדיור הציבורי המתגוררים במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית אנו סבורים כי עיקר הבעיות מצוי בשני תחומים מרכזיים:

1. שמירה כללית על זכויותיהם של בעלי הנכסים/דיירי הדיור הציבורי בדרך של העצמה וסיוע משפטי/חברתי/כלכלי

בהקשר זה אנו מפנים את כבודו להחלטות הממשלה משנת 2013 הקובעות כי:

ידיד - מרכזי זכויות בקהילה (ע"ר)

משרד ראשי: רח' פייר קניג 28 ירושלים 93469 טל': 02-6790710 פקס: 02-6790340

כתובת לדואר: ת.ד. 53151, ירושלים 91531

web:www.yedid.org.il e-mail:yedid@yedid.org.il



במטרה להגדיל את סיכויי היישום של תוכניות התחדשות עירונית, להעצים את הדיירים בתהליכי התחדשות עירונית, להגביר את שיתוף הפעולה בין הדיירים ובינם לבין היזמים והרשויות המקומיות, לקצר את משך איסוף ההסכמות ולהפחית התנגדויות,

א. להטיל על משרד הבינוי והשיכון ומשרד ראש הממשלה, בהתייעצות עם משרד הרווחה והשירותים החברתיים, לגבש כללים לתמיכה בארגונים ללא מטרת רווח, עמותות, חברות ממשלתיות ותאגידים עירוניים שייצגו את הדיירים בפרויקטים של פינוי בינוי. הכללים יוגשו לוועדה להתחדשות עירונית עד לתאריך 1.11.2013.

ב. להנחות את שר הפנים, בהתייעצות עם שר השיכון, להבהיר לרשויות המקומיות את הסמכות המסורה להן לפי פקודת העיריות לפעול בתחום ההתחדשות העירונית, באמצעות תאגידים עירוניים שבשליטתן, ובפרט את יכולתן לסייע בהתארגנות הדיירים בפרויקטים מסוג זה.

כמובן שעד היום לא מומשה ולא בוצעה החלטת הממשלה. הפרוייקטים מתחילים לרקום עור וגידים, עשרות קורסים של יזמים זריזים נפתחים כדי ללמד את הקבלנים ועורכי הדין איך נגשים לפרוייקט של התחדשות עירונית ואיך אפשר לגזור את הקופון הכי טוב.

2. שמירה על זכויותיהם של דיירים המתגוררים בשכירות חופשית במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית.

לאחר חודשים ארוכים בהם עסקנו בנושא ההתחדשות העירונית הגענו למסקנה כי חלק מהבעיות המרכזיות נוגעות שמתגורר כיום בשכירות חופשית - בדירות המיועדות להתחדשות עירונית. בחלק לא מבוטל של המקרים מדובר באוכלוסיות מעוטות הכנסה – במקרים לא מעטים קשישים, עולים קשישים שמתגוררים בבתים שנים רבות.

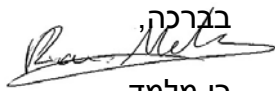
החשש הוא, ולצערי החקיקה הקיימת אינה מספקת פתרונות – הוא כפול

1. המתגורר בשכירות בתמא 38 – שכר הדירה יועלה אחרי שהפרוייקט יסתיים כי הבית משודרג וערכו עלה.
2. המתגורר בשכירות בפרוייקט התחדשות אחר – מה קורה שהורסים את הבית – אין היום למשל חובה על הבעלים של הנכס לתת את הדיור החלופי המגיע לו על פי החוק – לדייר השוכר שלו ויותר מזה – אין כמובן גם חובה, להחזיר אותו אח"כ הביתה. מה שאומר שהוא נזרק לרחוב וגם אם הוא יכול אח"כ לחזור הביתה הוא סביר להניח יצטרך להתמודד עם שכ"ד יותר גבוה ועם בית יותר גבוה

אנו מציעים:

1. בפרוייקטים של התחדשות עירונית לסוגיהם – דיירים שרוצים להמשיך ולשכור בנכס – לא יוכלו לפנות אותם
2. דיירים המתגוררים בנכס 3 שנים לפחות יוכלו להמשיך לגור בנכס עוד 5 שנים לפחות בלי שינוי בשכר הדירה – למעט כמובן ההצמדה לריבית וכד'
3. דיירים שגרים בפרוייקט של פינוי בינוי לסוגיו – יהיו זכאים, אם גרו בנכס לפחות 3 שנים לפני התחלת הפרוייקט – לעבור להתגורר בנכס החלופי המוצע לבעלים
4. המדינה מבקשת להקים מחלק מהכספים שהיא תקבל מפרוייקטים של התחדשות עירונית, קרן כדי לסייע לדיירי דיור ציבורי לשלם את ההפרשים החדשים לוועד הבית – מוצע כי גם שוכרים אלו (אני מציע לקרוא להם שוכרים ותיקים) יזכו בסיוע מהקרן – לפחות בהיקף של 50% ממה שמשלמים לדיירים שהם בעלי הדירות או דיירי דיור ציבורי.

נשמח להעמיד לרשותכם כל מידע שמצוי ברשותינו

בברכה,

 רן מלמד
 סמנכ"ל