

1. הגדרות

(תיקון התשס"ט)

בחוק זה -

"בעלות" - לענין ההגדרה "זכאי" והוראות סעיף 3(ב) - לרבות חכירה, זכאות על פי חוזה בכתב להירשם כבעלים, כחוכר או כחוכר משנה, שכירות מוגנת לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, והחזקה כדין במשק חקלאי כבר-רשות של מוסד מיישב, כהגדרתו בחוק המועמדים להתיישבות חקלאית, התשי"ג-1953;

"דייר ממשיך" - בן זוג של זכאי שנפטר או של זכאי שעבר להתגורר במוסד סיעודי, לרבות הידוע בציבור כבן זוג, וכן ילדו, נכדו, הורה או מי שהזכאי היה אפוטרופסו, ובלבד שהוא התגורר עם הזכאי בדירה הציבורית תקופה של שלוש שנים לפחות בסמוך למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד הסיעודי;

"דירה" - חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, למעט דירה המשמשת או שיועדה לשמש לדיור מוגן לקשישים או דירה במרכז קליטה;

"דירה ציבורית" - דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי והמשמשת להשכרה ציבורית או שהחברה לדיור ציבורי ייעדה אותה להשכרה ציבורית, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה לדורות בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי;

"השכרה ציבורית" - השכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העליה לחברה לדיור ציבורי לצורך שכירת דירה ציבורית;

"זכאי" - מי שמתגורר בדירה ציבורית תקופה של חמש שנים לפחות, ואין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים;

"חברה לדיור ציבורי" - המדינה או מי מטעמה, חברה ממשלתית, חברה עירונית או חברה בשליטה של הסוכנות היהודית לארץ ישראל או של המגבית המאוחדת לישראל, או חברה בת של כל אחת מאלה, המנהלת דירות ציבוריות;

"חברה עירונית" - כהגדרתה בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985;

"הכללים" - כללי משרד הבינוי והשיכון לעניין זכאות לדיור ציבורי;

"מוסד סיעודי" - כהגדרתו בסעיף 223 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995 (להלן - חוק הביטוח הלאומי);

"קרוב" - בן זוג, לרבות הידוע בציבור כבן זוג, וכן ילד כהגדרתו בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי;

"השר" - שר הבינוי והשיכון.

א1. בקשה לקביעת זכאות לדיור ציבורי

[[תיקון התשע"ו (מס' 2)]]

בקשה לקביעת זכאות לדיור ציבורי תוגש למשרד הבינוי והשיכון; משרד הבינוי והשיכון יודיע למבקש, בתוך 30 ימים ממועד הגשת הבקשה, אם הוא עמד בכללים ועל הדרכים להשיג או לערער על החלטה בעניינו.

2. חובות חברה לדיור ציבורי

(א) חברה לדיור ציבורי חייבת -

- (1) לפני חתימה על חוזה להשכרת דירה ציבורית (להלן - חוזה שכירות), לאפשר לשוכר לבדוק את הדירה, ואם התגלה בה ליקוי כמשמעותו בסעיף 8(ב)(1) המחייב תיקון, לתקנו לא יאוחר מ-60 ימים ממועד החתימה על חוזה השכירות או ממועד תחילת השכירות, לפי המוקדם מביניהם;
 - (2) בעת החתימה על חוזה השכירות, להמציא לשוכר מידע מלא בכתב בדבר חובותיו וזכויותיו לפי החוזה, כמו שקבע השר;
 - (3) לענות לכל פניה של שוכר דירה ציבורית, בתוך 30 ימים מיום קבלת הפניה;
 - (4) להתחיל בביצוע תיקון של ליקוי בדירה ציבורית כמשמעותו בסעיף 8(ב)(2) בדחיפות המתחייבת, ולא יאוחר מ-60 ימים מיום שנודע לה על הצורך בתיקון, ולהשלימו בתוך זמן סביר ובלבד ששוכר הדירה הציבורית שילם את סכום ההשתתפות העצמית שקבע השר לפי הוראות סעיף 8(ב)(1). חברה לדיור ציבורי תמציא לשוכר, לפני תחילת ביצוע התיקון, את פירוט הליקויים, עלות תיקונם, שיעור ההשתתפות העצמית של השוכר וסכום ההשתתפות העצמית;
 - (5) להמציא לשוכר, לא יאוחר מ-15 בינואר ו-15 ביולי בכל שנה, דיווח לגבי ששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל מועד הדיווח, בעניינים אלה:
- (א) החיובים בתקופת הדיווח - פירוט הסכומים שבהם חויב השוכר בתקופה זו, סכומם הכולל וכן פירוט יתרת החובות שלא שילם עד למועד הדיווח;
- (ב) אופן חישוב שכר הדירה בתקופת הדיווח והשינויים שחלו בשכר הדירה בתקופת הדיווח, אם חלו;
- (6) להמציא לשוכר חודשיים לפני תום תקופת הזכאות להנחה בשכר הדירה, הודעה על סיומה, שבה יפורטו המסמכים שעליו לצרף לבקשה לחידוש הזכאות להנחה; הוגשה בקשה כאמור ולא צורפו אליה כל המסמכים האמורים, תודיע החברה לדיור ציבורי לשוכר, בתוך עשרה ימים ממועד הגשת הבקשה, אילו מסמכים חסרים עליו להמציא;
 - (7) להמציא לשוכר עותק מכל החלטה שהתקבלה בעניינו, את נימוקיה ואת הדרכים להשיג או לערער עליה, בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלתה, בצירוף חוות הדעת שעליהן התבססה ההחלטה, אם ניתנו; הוראות פסקה זו לא יחולו על חוות דעת פנימית של משרד הבינוי והשיכון או של החברה לדיור ציבורי שניתנו לצורך קבלת ההחלטה;
 - (8) להמציא לשוכר, בעת דרישת תשלום או חוב, פירוט של התשלומים הנדרשים;
 - (9) לאפשר לשוכר לקבל מידע ומסמכים מתיקון, לרבות חוות דעת שאינן פנימיות.
- (ב) חברה לדיור ציבורי שלא דיווחה לשוכר על יתרת חובותיו כאמור בסעיף קטן (א)(5)(א), לא תגבה, בעד התקופה שלא דיווחה כאמור, ריבית, הפרשי הצמדה או כל תוספת אחרת בשל אי-תשלום במועד של החובות.
- (ג) כל מידע, מענה לפנייה בכתב או דיווח שעל חברה לדיור ציבורי להמציא לשוכר לפי סעיף זה, יינתנו בכתב, בשפה ברורה ופשוטה.
- (ד) משרד הבינוי והשיכון או חברה לדיור ציבורי, לרבות מי שפועל מטעמם, לפי העניין, ימסרו לשוכר אישור על מסמכים או בקשות שהמציא, בדרך שבה הומצאו.
- (ה) חברה לדיור ציבורי תציב במשרדיה שלט, ובו תצוין הזכות לקבל מידע על זכויות דיירים בדיור הציבורי והדרכים לקבלת המידע; שילוט כאמור יהיה בשפות העברית, הערבית והרוסית, והכול באופן ובנוסח שקבע השר.

(א) נפטר זכאי או עבר להתגורר במוסד סיעודי, יהיה הדייר הממשיך רשאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית עם קרוביו, ובכפוף להוראות סעיף קטן (ג) תחתום עמו החברה לדיור ציבורי על חוזה שכירות, ויראו את הדייר הממשיך כמי שבא בנעלי הזכאי לכל דבר וענין.

(ב) הוראות סעיף זה יחולו על דייר ממשיך, אם לא היתה בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים, בחמש השנים שקדמו למועד פטירת הזכאי או למועד שבו עבר הזכאי להתגורר במוסד סיעודי, וכל עוד אין בבעלותו, או בבעלות קרובו, דירה או מקרקעין אחרים.

(ג) בתקופה של שנתיים, שתחילתן במועד פטירת הזכאי, או במועד שבו הוא עבר להתגורר במוסד סיעודי, לא יעלה שכר הדירה שישלם הדייר הממשיך על שכר הדירה שהיה משתלם על ידי הזכאי אילו המשיך להתגורר בדירה הציבורית.

(ד) השר רשאי לקבוע כי הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, או יחולו בסייגים שיקבע, על אדם הטוען לזכות לשכירות לפי הוראות אותו סעיף קטן, במקרה שהוראות הסעיף הקטן האמור חלו כבר על דייר ממשיך, שנפטר או שעבר להתגורר במוסד סיעודי.

3.3 דייר ממשיך

(תיקון התשס"ט)

(א) נפטר זכאי או עבר להתגורר במוסד סיעודי, לא יהיה הדייר הממשיך רשאי להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית עם קרוביו, והוא יפנה את הדירה הציבורית בתוך תשעה חודשים מהמועד שבו נמסרה לו הודעה מאת משרד הבינוי והשיכון, בדבר אי-זכאותו לדירה ציבורית לפי הכללים.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו על דייר ממשיך שמוקנית לו זכות לדירה ציבורית לפי הכללים, ויראו אותו כמי שבא בנעלי הזכאי לכל דבר וענין; ואולם היתה לדייר ממשיך כאמור זכות לדירה ציבורית בשטח אחר מהדירה הציבורית שבה התגורר הזכאי - יפנה את הדירה הציבורית שבה התגורר, לדירה הציבורית שהוקצתה לו לפי הכללים.

3.א. הוראות לעניין הזכות למגורים בדירה ציבורית בעת פירוד בין בני זוג

(תיקונים: התשע"ב, התשפ"ג)

(א) בסעיף זה —

"איזון משאבים בין בני זוג" — הסדר לאיזון משאבים בין בני זוג כמשמעותו בחוק יחסי ממון בין בני זוג, התשל"ג-1973 (בסעיף זה — חוק יחסי ממון);

"בקשה ליישוב סכסוך" — בקשה ליישוב סכסוך בין בני זוג, לפי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984;

"הליך לחלוקת רכוש בין בני זוג" — לרבות תביעה לפסק דין הצהרתי בדבר זכויות בני הזוג ברכוש, בקשה לאיזון משאבים בין בני זוג או בקשה לפי סעיף 11 לחוק יחסי ממון;

"התרת נישואין" — כהגדרתה בחוק יחסי ממון;

"פירוד" — אחד מאלה:

(1) התרת נישואין או שחלפו תשעה חודשים מיום שנפתח הליך להתרת נישואין;

(2) חלפו תשעה חודשים מיום שנפתח הליך בעניין חלוקת רכוש בין בני הזוג, קבלת מזונות או החזקת ילדים, לרבות בדרך של בקשה ליישוב סכסוך;

(3) ניתנה החלטה סופית בעניין החזקת ילדים;

(4) נקבע בהחלטה שיפוטית כי קיים קרע בין בני הזוג או שבני הזוג חיים בנפרד אף אם תחת קורת גג אחת במשך תקופה מצטברת של תשעה חודשים לפחות מתוך תקופה רצופה של שנה.

(ב) (1) השר יקבע הוראות לעניין הזכות למגורים בדירה ציבורית שבה מתגוררים בני זוג, בעת פירוד,

שיבטיחו ככל הניתן את טובת ילדי בני הזוג, תוך איזון ראוי בין טובתם לבין זכותו למגורים בדירה ציבורית של בן זוג עם מוגבלות, אם קיימת.

(2) תקנות לפי פסקה (1) יותקנו בהסכמת שר הרווחה והשירותים החברתיים ושר המשפטים, ובאישור ועדה משותפת של ועדת הפנים והגנת הסביבה והוועדה לקידום מעמד האישה של הכנסת.

(ג) הקביעה מי מבני הזוג זכאי למגורים בדירה ציבורית לא תקים לבן הזוג המפונה מהדירה זכות לפיצוי כלפי בן הזוג הזכאי למגורים כאמור, ואולם אין בהוראות סעיף קטן זה כדי לגרוע מזכותו של בן הזוג המפונה מהדירה לסיוע לפי כל דין.

(ד) זכות למגורים בדירה ציבורית אינה ניתנת להעברה או לויתור כלפי בן זוג, לרבות בן זוג לשעבר, ואינה ניתנת לאיזון במסגרת איזון משאבים בין בני הזוג או לחלוקה.

3. שמירת זכויות עקב עזיבת דירה ציבורית בשל אלימות בן זוג

(תיקונים: התשע"ב, התשע"ו)

לא תיפגע זכות למגורים בדירה ציבורית עקב עזיבת הדירה בשל אחד מאלה:

(1) שהות במקלט לנשים מוכות כהגדרתו בחוק משפחות חד-הוריות, התשנ"ב-1992;

(2) אלימות מצד בן הזוג, ובלבד שניתנה החלטה שיפוטית המעידה על קיומה של אלימות כאמור או שניתן אישור על ידי מנהל המחלקה לשירותים חברתיים ברשות המקומית או העובד הסוציאלי המטפל במניעת אלימות במשפחה, המעיד שהדייר מטופל בשירותי הרווחה על רקע אלימות מצד בן הזוג, ויחולו לענין אישור כאמור כללים לפי סעיף 6(6) לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.

4. זכויות לפי החוק

הוראות חוק זה המקנות זכויות לשוכר או לדייר ממשיך, לא יחולו אם חוזה השכירות הופר הפרה יסודית, אלא אם כן תוקנה ההפרה בתוך זמן סביר לאחר שניתנה ארכה לכך.

5. התניה - לטובת השוכר

אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת השוכר.

6. חישוב תקופות

לענין חישוב התקופות המנויות בהגדרות "דייר ממשיך" ו"זכאי" שבסעיף 1, וכן לענין התקופות המנויות בסעיף 3, יובאו בחשבון גם תקופות שקדמו למועד תחילתו של חוק זה.

7. מימון

אוצר המדינה יממן את הוצאותיה של חברה לדיור ציבורי לתיקון ליקויים בדירות ציבוריות כאמור בסעיף 2(1) ו-4(4); המימון יהיה בהתאם להסדרים שהיו קיימים ערב תחילתו של חוק זה בין המדינה לבין כל חברה לדיור ציבורי, אלא אם כן הוסכם ביניהן אחרת.

8. ביצוע ותקנות

(תיקונים: התשס"א, התשס"ז, התשע"ו (מס' 2), התשפ"ג)

(א) השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

(ב) (1) השר יקבע מפרט לדירות ציבוריות טרם השכרתן בהשכרה ציבורית ובלבד שמפרט כאמור יכלול

חובה בדבר התקנת דוד שמש, בדירה ציבורית שבה ניתן להתקינו; העדר פרט בדירה אשר נכלל במפרט

שקבע או פגם בפרט כאמור, אשר לצורך שימוש מקובל וסביר בדירה יש לתקנו, ייחשב כליקוי לענין סעיף 2(1).

(2) השר יקבע מפרט לאחזקה שוטפת של דירות ציבוריות במשך תקופת השכרתן בהשכרה ציבורית ובלבד שמפרט כאמור יכלול חובה בדבר התקנת דוד שמש, בהסכמת השוכר, בדירה ציבורית שבה ניתן להתקינו; העדר פרט בדירה אשר נכלל במפרט שקבע או פגם בפרט כאמור, אשר לצורך שימוש מקובל וסביר בדירה יש לתקנו, ייחשב כליקוי לענין סעיף 2(4).

(ב1) השר, בהסכמת שר האוצר, יקבע את סכומי ההשתתפות העצמית של שוכר דירה ציבורית במימון תיקון ליקויים בדירה הציבורית כאמור בסעיף 2(4) ובלבד שסכום ההשתתפות העצמית של שוכר במימון תיקון ליקויים בדוד שמש בדירתו לא יעלה על 10% מעלות התיקון.

(ב2) בחוק תקציב שנתי, כהגדרתו בחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, ייקבע תקציב שנתי בסכום של 5 מיליון שקלים חדשים למימון התקנת דודי שמש בהתאם להוראות סעיף זה.

(ב3) השר, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, יקבע אמות מידה למתן קדימות בהתקנת דודי שמש בהתאם להוראות סעיף זה.

(ג) תקנות לפי חוק זה למעט לפי סעיף 2(ה), טעונות אישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

בנימין

נתניהו

בנימין

נתניהו

ראש

הממשלה

שר הבינוי

והשיכון

עזר ויצמן

דן תיכון

נשיא

המדינה

יושב ראש

הכנסת

[1].[ס"ח 1677](#), התשנ"ח (26.7.1998), עמ' 278.

תיקונים:ס"ח 1786, התשס"א (4.4.2001), עמ' 232;

ס"ח 2102, התשס"ז (5.7.2007), עמ' 380. [הצ"ח - כנסת 149](#), התשס"ז, עמ' 170;

ס"ח 2203, התשס"ט (23.7.2009), עמ' 216. [הצ"ח - ממשלה 436](#), התשס"ט, עמ' 348;

ס"ח 2334, התשע"ב (23.1.2012), עמ' 155. [הצ"ח - כנסת 393](#), התשע"א, עמ' 194;

ס"ח 2519, התשע"ו (31.12.2015), עמ' 324. [הצ"ח - כנסת 593](#), התשע"ה, עמ' 107;

ס"ח 2548, התשע"ו (7.4.2016), עמ' 752 [התשע"ו (מס' 2)]. [הצ"ח - כנסת 584](#), התשע"ה, עמ' 32;

ס"ח 3016, התשפ"ג (9.2.2023), עמ' 21. [הצ"ח - כנסת 945](#), התשפ"ג, עמ' 16.

[2]. הוראות נוסח זה של סעיף 3 הוחלפו בתיקון התשס"ט בנוסח המופיע במסמך זה מייד אחריו. עם זאת נקבע כי הוראותיו של סעיף 3 בנוסח זה ימשיכו לחול על מי שביום 1.8.2009 התגורר עם זכאי בדירה ציבורית אם התגורר כאמור במשך ארבע שנים לפחות, בין אם קודם למועד האמור ובין אם לאחריו, וברציפות, עד למועד שבו נפטר הזכאי או עבר למוסד סיעודי, ובלבד שהיה אחד המנויים בהגדרה "דייר ממשיך" במהלך התקופה האמורה.

[3]. הוראות נוסח זה של סעיף 3 החליפו את הנוסח הקודם המופיע במסמך זה לפניו, וזאת החל מיום 15.7.2009. יחד עם זאת נקבע כי הוראות הסעיף הקודם ימשיכו לחול על דיירים מסוימים (ראו הערה בנוסח הסעיף הקודם). לגבי נוסח זה נקבע כי הוראותיו יחולו גם על מי שביום 1.8.2009 היה דייר ממשיך ולא מוקנית לו זכות לדירה ציבורית לפי הכללים, אלא אם כן עד המועד האמור התגורר ברציפות בדירה הציבורית, עם הזכאי או כדייר ממשיך, במשך ארבע שנים לפחות.

[4]. שר הבינוי והשיכון יביא תקנות ראשונות לפי סעיף 8(ב3) לחוק לאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, בתוך 60 ימים מיום

5.7.2007

//