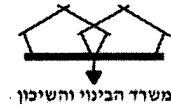


**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**  
**אגף נכסים ודיור**



ירושלים, י"א אב, תשע"ב  
30 יולי, 2012  
סימוכין 2012011102059

לכבוד,  
החברות המאכלסות  
שלום רב,

**הנדון: כללים למכירת דירות מאוכלסות**

מצורף בזה מסמך המרכז את הכללים למכירת דירות מאוכלסות.  
יצויין כי יחסי השכירות עם הדייר מסתיימים עם קבלת מלוא התמורה הכספית בגין הדירה הנמכרת, המועד שבו הדייר מפסיק להיות מחוייב בתשלומי שכר דירה והחברה אינה מחוייבת בתחזוקת הדירה, גם אם טרם נחתם חוזה הרכישה.

בכבוד רב,

שרה צימרמן  
מנהלת אגף נכסים ודיור

ישראל שוורץ  
סמנכ"ל במחלק לאכלוס

## הנדון: כללים למכירת דירות שיכון ציבורי

### הזכות לרכוש דירה ציבורית

הזכות לרכוש דירה מעוגנת בתקנות חוק חובת מכרזים (מצ"ב) על פיה דייר רשאי לרכוש דירה בתום שנה או שנתיים (בהתאם למקום המגורים) ממועד חתימת חוזה שכירות ובתנאי שיש לו תעודת זכאות.  
דייר זכאי רשאי לרכוש את הדירה הציבורית שבה הוא מתגורר במחיר ובתנאים האמורים, לצורך זה יגיש בקשה.

מכירת הדירה תבוצע רק אם אין הפרה יסודית של חוזה השכירות ואין לדייר חובות כלשהם לחברה.

**"הפרה יסודית של חוזה השכירות" – תחשב אחד מאלה:**

1.13.1 שימוש בדירה שלא למגורים בלבד, בכל נקודת זמן במהלך תקופת השכירות.

1.13.2 נטישת הדירה ע"י הזכאי, בכל נקודת זמן במהלך תקופת השכירות.

לא תחשב כנטישה הפסקת מגורים באופן זמני - עד 6 חודשים מהסיבות הבאות:

- ניסיון מגורים בבית אבות.
- אשפוז בבית חולים.
- שהייה בבית סוהר, או מעצר.
- אלימות במשפחה: צו הרחקה, מקלט לנשים מוכות, נשים מוכות בקהילה.

1.13.3 חוב של שכ"ד של 6 חודשים ומעלה של הזכאי או של "דייר ממשיד" או של שניהם במצטבר (חוב "מוקפא" בעקבות הסדר עם החברה המאכלסת או בעקבות החלטת ועדה בינמשרדית ייחשב חוב).

אם ההפרה היסודית היא בגלל חוב שכר דירה, רשאי הדייר להגיש בקשה לרכישת דירה.

הדייר יוכל להתחיל בהליך הרכישה עצמו רק לאחר ששילם את מלוא חובותיו בגין שכר דירה.

החברה המאכלסת תטפל בבקשה לרכישה ותודיע לדייר את מחיר הדירה. במכתב על מחיר הדירה ותנאי הרכישה, תציין חברה המאכלסת שרק לאחר תשלום מלוא חוב שכ"ד ההצעה לרכישה תכנס לתוקף וזאת בתנאי שתשלום החוב יבוצע תוך 60 יום מתאריך ההודעה.

## 2.1 דייר המחזיק ביותר מדירה אחת:

בסעיפים הבאים "דירות מאוחדות" תחשבנה דירות להן מטבח משותף.

2.1.1 אם הדירות **אינן** מאוחדות – רשאי לרכוש דירה **אחת** בלבד ולהחזיר את האחרת, למעט, מקרים בהם מתקיימים כל התנאים הבאים:

א. המשפחה מונה 8 נפשות ומעלה.

ב. למשפחה לא הוצעה אף דירה גדולה ב-4 שנים הקודמות למועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה.

ג. מתקיימים באחת הדירות הלא מאוחדות תנאי צפיפות של פחות מ- 11 מ"ר לכל נפש.

בהתקיים 3 התנאים שפורטו לעיל, תהיה המשפחה רשאית לרכוש את שתי הדירות.

2.1.2 אם הדירות **מאוחדות** רשאי הדייר לרכוש את שתי הדירות או לבחור לרכוש אחת מהן ולהחזיר האחרת.

כאשר הזכאי נדרש להחזיר דירה אחת או בוחר להחזיר דירה אחת כאמור לעיל, רשאית החברה המאכלסת, במשך תקופה של שנה מהמועד שהגיש הזכאי בקשה לרכישת הדירה, לפעול באחת הדרכים הבאות:

- להציע לו דירה אחת אחרת לרכישה במחיר ובסביבה דומים.  
לא נמצאה דירה מתאימה או לא הסכים הזכאי להצעת החברה, יש לפעול לפי הסעיף הבא.

- לפנות למנהלת אגף נכסים ודיור לקבלת תקציב לפיצול הדירה לדירות שמספרן וגודלן לא יעלה על מספר הדירות המקורי.  
העתק מהפניה ישלח לסמנכ"ל בכיר לאכלוס במשרד.

(בפניה יש לצרף נתונים על הדירה המקורית, על תוצאות הפיצול ואומדן של עלות הפיצול). פוצלה הדירה, תינתן לזכאי האפשרות לרכוש אחת מהדירות.

בתקופת הפיצול, על החברה המאכלסת להבטיח שיהיה לזכאי סידור חלופי סביר באותו אזור ולכל תקופות עבודות הפיצול (דיור חלופי סביר יחשב גם מתן מענק השתתפות בשכר דירה ע"י משרד הבינוי והשיכון עד 2,000 ₪ לחודש לתקופת הפיצול שלא תעלה על 6 חודשים).

## 2.2 קביעת מחיר דירה

מחיר הדירה לצורך רכישה ייקבע ע"י השמאי הממשלתי, או שמאי מקרקעין אחר שימונה על ידו, שיעריך את הדירה האמורה לפי סטנדרט משרד השיכון 72.

אין לכלול בהערכה: תוספות שיפורים ושיפוצים שבוצעו בדירה ע"י הדייר וכן, אין לקזז ממחיר הדירה ירידת ערך בעקבות נזקים שנגרמו ע"י הדייר.

**בהנחיות החברה המאכלסת לשמאי יש להוסיף את הדרישות הבאות:**

א. לכל שמאות יצורף תרשים דירה ( אין לבצע מכר ללא תרשים).

ב. במקרים בהם לחברה המאכלסת יש מידע בנוגע לזכויות בנייה של הדירה ו/או מידע על הימצאות הדירה באזורי פינוי/בינוי או באזורי רה-תכנון, החברה מתחייבת להעביר את הנתונים לידיעת השמאי.

ג. בדירה צמודת קרקע יש לכלול במחיר את מרכיב הקרקע.

ד. החברה תודיע לשמאי אם הדירה מהוונת או לא. ( לדירה לא מהוונת - תכין החברה לדייר שובר תשלום למנהל מקרקעי ישראל. אין לכלול תשלום זה במחיר הדירה לצורך קביעת שיעור ההלוואות).

בגין כל דירה יבוצעו שתי שמאויות. שמאות אחת תמומן ע"י הזכאי והשניה ע"י משרד הבינוי והשיכון.

כאשר קיים פער של עד 20% בין שתי השמאויות ביחס לשמאות הנמוכה, מחיר הדירה יהיה הממוצע שבין שתי השמאויות.

כאשר קיים פער של יותר מ- 20% בין השמאויות יופנו שתי השמאויות לשמאי בורר ( על פי רשימה של השמאי הממשלתי).

השמאי הבורר יערוך שמאות מפורטות ("שמאות ארוכה") ויפסוק מה מחיר הדירה.

מימון שמאי בורר במקרה זה תחול על משרד הבינוי והשיכון.

### ערעור של זכאי על השמאות

ניתן לערער על תוצאות השמאות עד 60 יום מתאריך ההודעה על תנאי הרכישה. ערעור של דייר על מחיר הדירה שנקבע ע"י שני שמאים, יועבר לשמאי בורר ומחיר דירה יקבע על ידו כאמור לעיל.

עלות הערעור תהיה בגובה התשלום בגין הגשת הבקשה לרכישה ותחול על הדייר.

### תוקף השמאות

השמאויות תקפות ל- 180 יום.

בתום 180 יום, תבוטל הבקשה הקיימת ובאפשרות הדייר לפתוח בקשה חדשה ולעדכן את 2 השמאויות. עלות העדכון הינה 350 ₪ וחלה על הדייר.

## 2.2.1 הודעה על תנאי רכישה

בהודעה על תנאי הרכישה, על החברה המאכלסת, לפרט את מחיר הדירה וסדרי התשלומים.

בתקופה שממועד ההודעה על תנאי הרכישה ועד להשלמת מלוא התשלום, ייחשב הדייר "כשוכר דירה" ויחולו עליו כל הכללים של שוכר. ( הדייר ייחשב "כשוכר דירה" גם אם שילם את מלוא תמורת הדירה אך עדיין נותר חוב שנובע מפיגורים במועדי התשלום).

כל תשלום שישולם ע"י הרוכש מעבר ל – 60 יום, מיום ההודעה על תנאי הרכישה, ישא ריבית יומית בהתאם לריבית החשב הכללי. אם בתוך 180 יום מיום ההודעה על תנאי הרכישה לא תשולם תמורת הדירה במלואה תבוטל הרכישה.

הסכומים ששולמו בגין רכישת הדירה יוחזרו ע"י חברה מאכלסת, אל הדייר, בשיעור נומינלי.

התשלום בגין הטיפול בבקשה לא יוחזר.

כלל זה נכון גם אם הרוכש ביטל ביזמתו את הרכישה.

### יש לעגן האמור לעיל בהודעה על תנאי הרכישה.

#### דייר המעוניין לרכוש הדירה יידרש:

-לממן תשלום עבור שומה אחת -היום הסכום עומד ע"ס 323 ₪ לדירה בבניה רוויה וע"ס 508 ש"ח לדירה צמודת קרקע.( בדירות צמודות קרקע נדרשים גם תשריטים עבור מינהל מקרקעי ישראל ועל הרוכש לממן תשריטים אלה)

- לשלם דמי הרשמה בסך 150 ₪.  
דמי הרשמה אלה לא יוחזרו לנרשם גם אם יבטל את בקשתו לרכישה.

-להמציא תעודת זכאות מקורית באחת מתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון. על התעודה להיות תקפה ביום הגשת הבקשה לרכישה.

## 3. חריגים

מובהר שאין בסמכות החברה לתרוג מהכללים שבהוראה זו.

מקרים חריגים יטופלו רק בוועדה בינמשרדית - משרד האוצר החשב הכללי, משרד הבינוי והשיכון והחברה המאכלסת.

22

(תקנות חוקי הכספים)

ג) התקשרות לרכישת בעלי חיים בעלי אפיונים מיוחדים, לצורכי מחקר, הוראה או רפואת בעלי חיים;

(14) התקשרות בעיסקה שעניינה מתן אשראי או קבלתו, השקעת כספים, קבלת שירותים בנקאיים, מכירה או רכישה של ניירות ערך, או פעולות אחרות בשוק ההון ובלבד שהחשב הכללי או מי שהוא הסמיך אישר זאת;

תק' תשנ"ג-1993

(14א) התקשרות לרכישת זכויות במקרקעין, אם המקרקעין המסוימים דרושים לשימוש המשרד מפאת מיקומם המיוחד או בשל תכונה ייחודית אחרת, וכן התקשרות שעניינה מכירת זכויות במקרקעין של דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972;

תק' תשנ"ה-1994

(14ב) התקשרות להענקת זכויות בעלות או חכירה בדירה המשמשת למגורים, למחזיק בדירה אשר זכאי לסיוע לדיור בהתאם לכללי הזכאות של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהוא מתגורר בפועל בדירה שנתיים לפחות ולענין אזורי עדיפות לאומית גם אם הוא מתגורר בפועל בדירה שנה לפחות, והכל אם ההתקשרות נעשית באחד מאלה:

תק' (מס' 3)  
תשנ"ה-1995  
תק' (מס' 2)  
תשנ"ו-1996  
תק' תשס"א-2001  
תק' תשס"ט-2009

(1) במחיר שלא יפחת מן המחיר שיקבע שמאי מקרקעין, ושלא יעלה על 825,000 שקלים חדשים;

(2) במחיר גבוה מ-825,000 שקלים חדשים המהווה ממוצע בין שתי קביעות של שמאי מקרקעין;

(3) בהתאם לטבלת הנחות שתפורסם ותיקבע בידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר;

לענין פסקה זו, "אזורי עדיפות לאומית" – כמשמעותם בתקנות חובת המכרזים (העדפת תוצרת מאזורי עדיפות לאומית), תשנ"ה-1995;

תק' (מס' 2)  
תשנ"ו-1996

(15) (נמחקה);

תק' תשס"ט-2009

(16) התקשרות עם רשות מקומית לקבלת שירותים במסגרת תפקידי הרשות על פי דין;

(17) (נמחקה);

תק' תשס"ט-2009

(18) התקשרות לביצוע מטרות ציבוריות עם הקרן הקיימת לישראל או ג'וינט ישראל (להלן - מוסד לאומי), או תאגיד בשליטת ג'וינט ישראל, ובלבד שנתקיימו כל אלה:

תק' (מס' 2)  
תשנ"ה-1995  
(הוראת שעה)  
תשס"ט-2009  
תק' (מס' 2)  
תשנ"ה-1995

(א) המוסד הלאומי מממן עשרים וחמישה אחוז או יותר ולענין תאגיד בשליטת ג'וינט ישראל - חמישים אחוזים או יותר מערך ההתקשרות, לפי מחירי השוק ממקורות שאינם תקציב המדינה;

(ב) המוסד הלאומי או התאגיד בשליטת ג'וינט ישראל התחייבו כי התקשרויותיהם עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המדינה, תיעשנה במכרז פומבי, למעט

תק' (מס' 2)  
תשנ"ה-1995