

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי והשיכון**



08/28 : הוראה מס'		נושא הנוהל: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי			פרק מס': 08
דף 1 מתוך 70 דפים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: אכלוס

**תוכן עניינים**

2.....	כללי.....	1.
3.....	הגדרות.....	2.
13.....	עקרונות שכר הדירה המדורג.....	3.
18.....	עקרונות חישוב שכר הדירה המדורג (הנוסחה).....	4.
22.....	כללי הגשת טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג.....	5.
24.....	מועדי הגשת טופס הבקשה.....	6.
26.....	אופן מילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג.....	7.
28.....	עיבוד טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג.....	8.
34.....	עדכון שוטף של מערכת המדרוג.....	9.
34.....	מיון רשימות השוכרים ודיווח למשרד ולחברות המאכלסות.....	10.
35.....	שכר דירה רטרואקטיבי.....	11.
35.....	ערעורים וחריגים.....	12.
40.....	בדיקות אימות פיזיות (חקירות).....	13.
45.....	ביקרי מעגל.....	14.
46.....	הקבלות עם מידע חיצוני.....	15.
47.....	העברת מידע.....	16.
49.....	מעקב ובקרה.....	17.
50.....	נספחים.....	18.

עמוד 2 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 1. כללי

- 1.1. משרד הבינוי והשיכון, באמצעות אגף אכלוס, מופקד על מתן סיוע בדיוור לזכאים. הסיוע ניתן, בין היתר, באמצעות משכנתאות מסובסדות, סיוע בשכר דירה וכן השכרת דירות בשיכון הציבורי.
- 1.2. הדירות בשיכון הציבורי הושכרו עד כה בדמי שכירות חופשית (שד"ח) או בשכר דירה מסובסד (סוציאלי).
- 1.3. בהתאם להחלטת ממשלה מס' 816 מיום 15/9/2003, החל מתאריך 1/11/2005 נדרש משרד הבינוי והשיכון להתאים לכל שוכר בשיכון הציבורי את שכר הדירה הספציפי עבורו בהתאם להרכב משפחתו, הכנסת משפחתו, מיקומה הגיאוגרפי של הדירה, וגודל הדירה (שכר הדירה החופשי/כלכלי).
- 1.4. כמו כן, לא יחודשו ההנחות שהוגדרו עד למועד זה כגון: הנחת מה"ש (מרכז הנחות שכירות), שכר דירה מסובסד וכל יתר ההנחות האישיות (הנחות אסירים, הנחת משפחות גדולות וכד'). ההנחות שניתנו לדיירים עד ערב המדרוג יקובעו ויהוו בסיס לחישוב השינוי המתחייב בשכר הדירה בעקבות המדרוג.
- 1.5. אגף אכלוס מנהל ואחראי להפעלת המודל לשכר הדירה המדרוג לדיירי השיכון הציבורי, ולהפעלת נוהל זה באמצעות שירותים של חברה מנהלת.
- 1.6. מטרת נוהל זה הינן:
- 1.6.1. להגדיר את ההתניות והקריטריונים לקביעת גובה שכר הדירה עבור כל אחד מדיירי הדיוור הציבורי.
- 1.6.2. לפרט ולהגדיר את תהליכי העבודה הקשורים בקביעת גובה שכר הדירה המדרוג, באגף האכלוס ובחברות המאכלסות.
- 1.6.3. לפרט ולהגדיר את התפקידים, האחריות והסמכות של כל גורם המעורב בקביעת גובה שכר הדירה ובכל שלבי התהליך.
- 1.7. נוהל זה מבטל את נוהל "שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי" מס' 08/28 מתאריך 17.12.2008.

עמוד 3 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 2. הגדרות

- 2.1 "אי שיתוף פעולה עם חוקר או רכז החברה המאכלסת"
- הדייר לא נכח בביתו בשני המועדים שתואמו עימו מראש (אם הדייר לא נכח בביתו בפעם הראשונה, יקבע החוקר/הרכז עימו מועד פגישה חדש במרווח זמן סביר על מנת לאפשר לו להיערך) או לחלופין, הדייר היה נוכח בביתו אך סירב לשתף פעולה עם החוקר/הרכז או לא המציא לאחר מספר דרישות את כל המסמכים הנדרשים לביצוע החקירה.
- 2.2 "אי מיצוי כושר השתכרות"
- שאינו עונה להגדרה "מיצוי כושר השתכרות".
- 2.3 "בדיקת אימות"
- בדיקה שמטרתה לאמת את פרטי הצהרתו של הדייר בנוגע לנתונים ולמידע שמסר/שמצויים בידי החברה המאכלסת. הבדיקה נעשית, בין היתר, באמצעות ביקור בדירת מבקש הסיוע ואיסוף חומר באמצעות בחינה ותשאול.
- 2.4 "ביקורי מעגל"
- סבב של בדיקות פיזיות בדירות המושכרות, שעל החברה המאכלסת לבצע לצורך אימות נתוני הדיירים והשימוש הנעשה במושכר.
- 2.5 "בן בוגר"
- 2.5.1 ילדו של הדייר החוזי שהינו מעל גיל 21. באם משרת בצה"ל או בשירות לאומי, ועד לתום שירותו, ייחשב בהגדרת "ילד" למרות שהנו מעל גיל 21, ראה סעיף 2.26.
- 2.5.2 ילדו של הדייר החוזי שהנו מעל גיל 18 ואינו משרת בצה"ל או בשירות לאומי, ולא המציא לחברה המאכלסת אישור על תאריך גיוס עתידי.
- 2.6 "בעל דירה"
- 2.6.1 מי שיש או הייתה בבעלותו או ברשותו דירה או חלק בדירה, בבעלות, בחכירה, וכד' על פי חוזה או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, נאמנות, מתנה וכו', החל מתאריך 1/1/2000 ואילך.
- 2.6.2 ברשות ליחידת דיור במשק חקלאי או נחלה בישוב קהילתי על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור בסעיף 2.6.1, החל מתאריך 1/1/2000.
- 2.6.3 למעט דיירים אשר אושרו לדירה ע"י המשרד לאחר מכירת הדירה ונתוני הדירה היו ידועים למשרד בעת קבלת ההחלטה.

עמוד 4 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- 2.7 "בעל רכב"  
מי שהינו בעל רכב מכל סוג, לרבות אופנוע מעל – 250 סמ"ק שרשום במשרד התחבורה על שם השוכר, או שאינו בבעלות השוכר והשוכר מבצע בו שימוש יום – יומי, למעט רכב עבודה, רכב ניידות ורכב רפואי - לפי ההגדרות המפורטות בהמשך, ואינו מתקיים מקצבת הבטחת הכנסה.
- 2.8 "דייר ותיק למדרוג"  
דייר שאוכלס בדיוור הציבורי לפני המועד הקובע
- 2.9 "דייר וותיק לשד"ח"  
דייר שאוכלס בדיוור הציבורי לפני ביצוע השמאות בדירה בה מתגורר.
- 2.10 "דייר חדש למדרוג"  
דייר שאוכלס בדיוור הציבורי החל המועד הקובע.
- 2.11 " דייר חדש לשד"ח"  
דייר שאוכלס בדיוור הציבורי לאחר ביצוע השמאות בדירה בה מתגורר.
- 2.12 "דייר חוזי"  
מי שחתום על חוזה השכירות עם החברה המאכלסת.
- 2.13 "דייר מוגן"  
דייר לו זכויות שכירות מוגנות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב – 1972.
- 2.14 "דייר נסמך"  
דייר שאינו הדייר החוזי ואינו בן זוגו או בנו/בתו המתגורר בדירה הציבורית באופן קבוע ונכלל במשק הבית, לרבות דוד/ה, נכד/ה, ניין/ה וכל דייר בוגר אחר ("נסמך בוגר" לפי הכללים ל"בן בוגר"- כגון סעיף 2.5).
- 2.15 "דייר ממשיך"  
עונה לתנאים המוגדרים בנוהל "הקניית זכויות חוזיות בדיוור הציבורי" מס' 08/19 מיום 1/2/2002 סעיף 2.10 ולפי כללי המשרד.
- 2.16 "החודשים הקובעים"  
שלושת החודשים העוקבים שלפני מועד מילוי טופס הבקשה להנחה ו/או ביצוע החקירה, או הגשת הבקשה לוועדה, המשוקללים לחישוב ההכנסה הקובעת.
- 2.17 "הכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה"  
2.17.1 סכום ההכנסה המרבי המזכה בקצבת הבטחת הכנסה מהמוסד לביטוח לאומי בתוספת 25%. ליחידים, באם שכר המינימום הקבוע במשק גבוה מגובה הסכום המרבי המזכה להבטחת הכנסה בביטוח הלאומי, תהיה התקרה המרבית שכר המינימום.
- 2.17.2 בנוסף לאמור בסעיף 2.17.1, למשפחות עם 5 ילדים ויותר, ניתנת תוספת בגובה הפער בין קצבת ילדים שניתנה לפני הקיצוצים שבוצעו בשנת 2003 למשפחות עם 5 ילדים, לבין קצבת הילדים המשולמת כיום.
- 2.17.3 גובה ההכנסה המרבית מתעדכן מעת לעת ע"י אגף אכלוס. ראה נספח 15.

עמוד 5 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- 2.18 "הכנסה קובעת" ההכנסה הממוצעת בחודשים הקובעים ולפי כללי המדרוג, של "דיירים חוזיים" "בנים בוגרים" ו"דיירים נסמכים" המתגוררים בדירה בשיכון הציבורי (ראה סעיף 2.29).
- 2.19 "הכנסה מינימאלית" בהתאם לקביעת הביטוח הלאומי לכל קצבת קיום ישנה תקרה מקסימאלית בחלוקה לקבוצות הרכבי משפחה. הכנסה עד לתקרה זו, תחשב כ"הכנסה מינימאלית" ותזכה, בכפוף לכללי המיצוי, ל"שכר דירה מינימאלי" (מה"ש או 8.5% משד"ח). כאשר הכנסת הדייר הראשי ו/או בן/ת זוגו מורכבת מקצבאות קיום בלבד, הרכב המשפחה לבדיקת ה"תקרה המקסימאלית" ייקבע ללא הכללת בנים בוגרים או דיירים נסמכים המתגוררים בנכס - אולם הכנסת הבנים הבוגרים הנסמכים בנכס תיכלל בחישוב ה"הכנסה הקובעת".
- תקרות קצבאות הקיום המיוחדות מתעדכנות מעת לעת בביטוח הלאומי והעדכון מועבר ע"י אגף האכלוס לידיעת החברה המנהלת והחברות המאכלסות. ראה דוגמה להמחשה בלבד בנספח 14 ובנספח 15.
- באם רק לאחד מבני הזוג קצבת קיום עם תקרה מיוחדת ולבן הזוג השני הכנסה מסוג אחר, בדיקת גובה התקרה לקביעת שכר דירה מינימאלי תהיה מול תקרות קצבת הקיום. כל עדכון בגובה קצבאות הקיום יחול על כל טפסי הבקשות להנחה שהוגשו במהלך 6 החודשים שקדמו למועד העדכון.
- 2.20 "המועד הקובע" המועד שנקבע לתחילת הפעלת השיטה לשכר דירה מדורג בשיכון הציבורי שהינו 1/11/2005 (להלן שכר הדירה ערב המדרוג).
- 2.21 "חברה מנהלת" חברה שזכתה במכרז המשרד לנהל ולבצע את המודל לקביעת גובה שכר הדירה בדירור הציבורי.
- 2.22 "חברות חקירה" חברות שזכו במכרז משרד הבינוי והשיכון, לביצוע בדיקות אימות לנתוני הדיירים ולשימוש שנעשה בדירות.
- 2.23 "חברות מאכלסות" חברות המנהלות את הדירות בשיכון הציבורי עבור משרד הבינוי והשיכון ולפי הנחיותיו. החברות המאכלסות הינן:
- "עמידר" - חברה ממשלתית בפריסה ארצית
  - "עמיגור" - חברה סוכנותית בפריסה ארצית.
  - "פרזות" - חברה ממשלתית עירונית בירושלים.

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תיקון: מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 6 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	-----------------------------

- "חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית בתל אביב-יפו.
  - "שקמונה" - חברה ממשלתית עירונית בחיפה.
  - "חלד" - חברה ממשלתית עירונית בפתח תקווה.
  - "שו"פ" - שיכון ופיתוח, חברה פרטית בפריסה ארצית.  
וכן כל גורם אחר שיקבע על ידי המשרד.
- 2.24 "טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג" ("שאלון")
- 2.25 "ידועה בציבור"
- 2.26 "ילד"
- 2.27 "לא אותר"
- 2.28 "מה"ש"
- 2.29 "מיצוי כושר השתכרות" ו"חישוב הכנסה קובעת":
- 2.29.1 "מיצוי כושר השתכרות": "דיירים חוזיים" העונים על אחד מהתנאים הבאים "ממצים כושר השתכרות":
- א. יחיד:
- עובד במשרה מלאה ושכר הברוטו אינו נמוך מ- 75% משכר המינימום. עם זאת, הכנסתה לצורך חישוב הכנסה קובעת תהיה תמיד בגובה שכר מינימום.
  - מתקיים מקצבת קיום של המוסד לביטוח לאומי.

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תיקון: מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 7 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	-----------------------------

- מתקיים מקצבת אי כושר השתכרות (נכות) 60%-74% ומהכנסה נוספת של למעלה מחצי משרה<sup>1</sup>.

#### ב. משפחה

- לפחות אחד מבני הזוג עובד במשרה מלאה ושכר הברוטו גבוה מ- 75% משכר המינימום על פי חוק.
- באם אף אחד מבני הזוג אינו משתכר לפחות שכר המינימום - יש להשלים לשכר מינימום רק לאחד מבני הזוג ולזה שמשתכר גבוה יותר.
- לפחות אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת אי כושר השתכרות בין 60% לבין 74% (כולל), ואחד מבני הזוג עובד למעלה מחצי משרה<sup>2</sup>, או זכאי גם לקצבה כזו.
- לפחות אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת קיום של המוסד לביטוח לאומי.
- משפחה חד הורית עם ילדים בעלת הכנסה כלשהי. ראה טבלה לעניין שילובי קצבאות של הביטוח הלאומי לחישוב מיצוי/אי מיצוי כושר השתכרות בנספח 1.
- 2.29.2 מיצוי כושר השתכרות לדייר המקבל אבטלה מהמוסד לביטוח לאומי ייקבע לפי תלוש השכר האחרון אותו קיבל במקום העבודה האחרון בו הועסק.
- 2.29.3 מיצוי כושר השתכרות לעצמאים ייקבע ללא קשר למס' שעות/ימים בהם עובדים אלא למול גובה שכר המינימום: שכר המינימום ומעלה = "מיצוי כושר השתכרות", מתחת לשכר המינימום = "אי מיצוי כושר השתכרות".
- 2.29.4 "חישוב הכנסה קובעת": במקרים המפורטים בסעיף 2.29.1 יש להתחשב במלוא ההכנסות המוצהרות ו/או המחושבות (של זוג/היחיד) לצורך חישוב ההכנסה הקובעת.
- 2.29.5 להלן חישוב הכנסה קובעת כאשר מתגוררים עם הדיירים החוזיים "בנים בוגרים", או "דיירים נסמכים":
- "בן בוגר" ו"דייר נסמך בוגר" אינם משפיעים על קביעת "אי מיצוי כושר השתכרות". בדיקת הכנסתם הנה לצורך חישוב

<sup>1</sup> עבודה בחצי משרה הינה השתכרות בגובה של לפחות 50% ומעלה משכר המינימום.

<sup>2</sup> שכר המינימום מעודכן מעת לעת ע"י המשרד.

עמוד 8 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

ה"הכנסה הקובעת" בלבד.

- כאשר מתגוררים עם בני הבית בנים/נסמכים בוגרים והינם:
  1. עובדים במשרה מלאה/חלקית ושכר הברוטו אינו פוחת משכר המינימום.
  2. מתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בין 60% לבין 74% (כולל) ועובדים חצי משרה ומעלה

ב"חישוב ההכנסה הקובעת" - במקרים אלה יש להתחשב ב- 1/3 מגובה ההכנסה.

2.29.6 בכל מקרה אחר ולחישוב "הכנסה קובעת" יילקח בגין כל בן/נסמך בוגר 1/3 משכר המינימום הקבוע במשק, זאת מלבד לסטודנטים הלומדים בתוכנית לימודים מלאה (15 שעות שבועיות מעלה) או לתלמידי יג', יד' או לעתודאים או לתלמידי כולל הלומדים 6 שעות יומיות ומעלה.

2.29.7 בנים בוגרים המתקיימים מקצבאות קיום מהביטוח הלאומי בלבד יילקח 1/3 מגובה הקצבה.

2.29.8 בנים בוגרים המתקיימים מקצבאות קיום מהביטוח הלאומי בלבד המתגוררים עם ראש משפחה/בן/ת זוג שלהם קצבאות קיום בלבד לא יחושב 1/3 מהקצבה.

2.30 "משפחה" זוג נשוי עפ"י קביעת משרד הפנים או ידועים בציבור (עם או בלי "ילדים").

2.31 "משפחה חד הורית" הורה יחיד עם "ילדים" בתנאי שאינו מתגורר עם ידוע/ה בציבור ובתנאי שמצבו האישי הוא אחד מאלה: אלמן/ה, גרוש/ה, רווקה, עגונה, נשוי/אה החי/יה בנפרד מבן/בת הזוג תקופה של שנתיים לפחות, אשר פתח/ה בהליך על פי דין להשתחרר מקשר נישואין ופעל/ה במסגרת הליך זה במשך השנתיים האחרונות לכל הפחות.

2.32 "משרה מלאה" משרת עבודה בהיקף של 100% ובתנאי שמספר שעות העבודה הממוצע לחודש ב"חודשים הקובעים" לא יפחת מ- 165 שעות. לעובדי הוראה על פי חוק (גננות/ים ומורות/ים), תוגדר עבודה ב"משרה מלאה" באם שכרם (ברוטו) אינו פוחת מגובה שכר המינימום, זאת מבלי להתחשב במספר שעות עבודתם.

2.33 "מחזיקים ביותר מדירה אחת" מאוחדות (כדירות מאוחדות תחשבנה דירות שלהן מטבח משותף).

עמוד 9 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- 2.34 "מספר מחזיקים  
בנכס אחד"  
כאשר בדירה בשיכון הציבורי מתגורר יותר ממשק בית אחד ושטח הדירה מחולק בניהם.
- 2.35 "נפגעי נאצים או בני  
זוגם"  
דיירים שהוכרו ככאלה ע"י המדינה המחזיקים בכרטיס נכה.
- 2.36 "עדכון שד"ח"  
עדכון גובה "שכר דירה חופשי" כתוצאה מהערכות שמאים שהוסמכו לכך, בהתאם לממוצע מחירי הדירות בכל עיר ושכונותיה בהן ישנן דירות במסגרת השיכון הציבורי (ראה סעיף 4).
- 2.37 "עודף דיור"  
יחיד או משפחה המתגוררים בדירת השיכון הציבורי, שמספר החדרים המתייחס למספר הנפשות, עולה על הקבוע בטבלה הבאה, ובתנאי שהוצעו לו 2 פתרונות חלופיים ביישוב:

מספר נפשות	מספר חדרים
2-1	4 חדרים

- הערה: לחישוב סעיף זה "מספר החדרים" ייספר בכל הדירות אותן מחזיקים הדיירים הראשיים יחד, גם אם הדירות אינן מאוחדות. מחזיקים ב-2 דירות (או יותר) שאינן מאוחדות, ולא מתגוררים בצפיפות דיור של 2 נפשות בממוצע לחדר ימודרגו בדירה אחת לפי הכנסתם, וביתר הדירות ישלמו שד"ח ללא הפעלת מדורג.
- 2.38 "קצבאות קיום"  
קצבאות שנקבעו ע"י המוסד לביטוח לאומי כ"קצבאות קיום", והמפורטות להלן:
- 2.38.1 משפחה או יחיד המקבלת/קצבת הבטחת הכנסה (להלן ה"ה) מהמוסד לביטוח לאומי.
- 2.38.2 קצבה להשלמת הכנסה כתוספת לבעלי שכר נמוך או כתוספת לקצבה עיקרית אחרת מהביטוח הלאומי. (לפי כללי המדרג, השלמת הכנסה תזכה בהנחה כקצבת קיום רק אם מתווספת לקצבה אחרת).
- 2.38.3 משפחה שלאחד מבני הזוג או לשניהם נקבעה דרגת אי כושר השתכרות של 75% ויותר או שהקצבה למשפחה.
- 2.38.4 יחיד שנקבעה לו דרגת אי כושר השתכרות של 75% ויותר.
- 2.38.5 קצבת נכה שהפך לקשיש "בתכוף".
- 2.38.6 קצבת שיקום מקצועי לנכים עם/בלי קצבה נוספת (לפי

עמוד 10 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

המפורט בנספח 1).

2.38.7 גמלה מיוחדת זקנה.

2.38.8 קצבת זקנה מיוחדת.

2.38.9 קצבת שארים מיוחדת.

לקצבאות אלו תקרות הכנסה מיוחדות. ראה נספח 14.

עלייה בשכר הדירה של לא יותר מ - 50 ₪ בכל שנה מאז "המועד הקובע" בגין חישוב מדורג או מאז ביצוע עדכון שמאות בגין עדכון שד"ח.

2.39 "פעילות"

שכר הדירה הברוטו יתעדכן בכל פעימה שבוצעה ככל שיחלפו השנים מאז הפעלת המדרוג.

לדוגמה, באם חלפו שלוש שנים מאז ההפעלה שכר הדירה הברוטו יהיה ערב המדרוג צמוד למדד+150 ₪. (ראה גם סעיף 2.50) באם לדייר אחד מספר נכסים הפעימה תתחלק במספר הנכסים (2 נכסים=25 ₪ לכל נכס).

באם בנכס אחד מספר מחזיקים, הפעימה תתחלק במספר משקי הבית (2 משקי בית - 25 ₪ פעימה לכל אחד).

הקריטריונים שעל פיהם נקבע גובה שכ"ד הספציפי עבור כל דייר בדיוור הציבורי והמתעדכנים מעת לעת על ידי המשרד : הכנסה, הרכב משפחתי, אזור מגורים, מאפייני הדירה (שטח הדירה, קומה וכיו"ב).

2.40 "קריטריונים לקביעת שכר הדירה המדרוג"

כמוגדר בנוהל שכר דירה מס' 08/04 מיום 1/12/2011 בסעיף מס' 2.7.

2.41 "קשישים"

רכב הממומן, באופן חלקי או מלא, באמצעות גמלאות הניידות של המוסד לביטוח לאומי או שהוגדר ככזה ע"י משרד הביטחון.

2.42 "רכב ניידות"

רכב הממומן, באופן חלקי או מלא על ידי מקום העבודה של השוכר, ובגינו חלה הפחתה בתלוש המשכורת או רכב בגינו ניתנת תוספת שכר עבור אחזקתו ("אחזקת רכב" או "אופי שימוש ברכב").

2.43 "רכב עבודה"

לפי הפירוט הבא :

2.44 "רכב רפואי"

- רכב שהוגדר ככזה ע"י המוסד לביטוח לאומי (להלן בטל"א) (למקבלי קצבת הבטחת/ השלמת הכנסה מהבטל"א).

- רכב שהוגדר ככזה ע"י משרד הבריאות.

- רכב שניתנה לרכישתו הלוואה עומדת מהבטל"א.

- רכב שמימון אחזקתו ו/או רכישתו הינם על ידי משרד

עמוד 11 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

הביטחון (להלן משהב"ט) לנכי משהב"ט בלבד.

- כאשר אחד ה"ילדים" המתגוררים בבית מקבל קצבת נכות מהמוסד לביטוח לאומי.
- 2.45 "רנטה" קצבה המשולמת לניצולי שואה (ע"י משרד האוצר או בהסדר שילומים מגרמניה).
- 2.46 "רצף מגורים בדיור הציבורי" דייר אשר עזב דירה בשיכון הציבורי ואוכלס באחרת תוך 6 חודשים. אם חלפו 6 חודשים מאז עזב הדירה יאושר ל"רצף מגורים" בתנאי שהמתין לדיור ציבורי באישור המשרד – באחריות החברה המאכלסת לוודא מול אגף האכלוס את אישור רצף המגורים.
- 2.47 "שיכון ציבורי" דירות המושכרות לזכאים לכך על פי נהלי משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה (לפי העניין), ואשר מנוהלות על ידי החברות המאכלסות, למעט בית גיל הזהב.
- 2.48 "שימוש נאות בדירה" שימוש בדירה אך ורק למגורים ואך ורק ע"י החתומים על חוזה השכירות, "ילדיהם" והדיירים הנסמכים הגרים עמם.
- 2.49 "שירות בצה"ל", "שירות לאומי" מי ששירת או משרת בשירות חובה, בכוחות הביטחון או בהתנדבות בשירות לאומי.
- 2.50 "שכר דירה ברוטו" (שכר הדירה המרבי) • לדיירים וותיקים למדרוג: שכר הדירה ערב המדרוג + מספר הפעילות שעלו מאז ועד 7 פעימות לפי כללי המדרוג ו/או פעימות בגין עדכון שד"ח ולא יותר משד"ח סופי.
- לדיירים חדשים למדרוג: השד"ח הסופי (ראה סעיף 4).
- 2.51 "שכר דירה נטו" לדיירים חדשים וותיקים למדרוג: שכר הדירה לתשלום - לפי כללי המדרוג.
- 2.52 "שכר דירה ערב מדרוג" שכ"ד בו חויב דייר וותיק למדרוג נכון לתאריך 31/10/05 – צמוד למדד.
- 2.53 "שכר דירה מינימאלי" שכר הדירה הנמוך ביותר המשולם בשיכון הציבורי בהתאם לקריטריונים לקביעת שכר הדירה המדרוג.
- "דיירים וותיקים" שהיו זכאים להנחת מה"ש ב"מועד הקובע" ישלמו מה"ש כשכ"ד מינימאלי תמיד.
  - דיירים וותיקים למדרוג אחרים (שלא היו זכאים למה"ש ב"מועד הקובע"), הזכאים לשכר דירה מינימאלי, ישלמו 8.5 אחוז מגובה שד"ח או דמי שכירות בגובה מה"ש הגבוה מבין השניים.
  - "דיירים חדשים למדרוג" הזכאים לשכר דירה מינימאלי

עמוד 12 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

ישלמו 8.5% מגובה שד"ח או דמי שכירות בגובה מה"ש  
הגבוה מבין השניים.

2.54 "שכר דירה חופשי"  
(להלן- שד"ח)  
שכר הדירה המרבי לדירה בשיכון הציבורי בהתאם למאפייניה  
ולמיקומה הגיאוגרפי. נקבע על ידי שמאים שהוסמכו לכך ע"י  
השמאי הממשלתי, עבור כל עיר ושכונותיה בהן ישנן דירות של  
השיכון הציבורי.

עדכוני שד"ח יתבצעו, מעת לעת, בהתאם לשומות מעודכנות על ידי  
שמאים מטעם משרד הבינוי והשיכון (בהתאם לאזור המגורים).  
שכר הדירה העדכני לא יעלה מעל שד"ח לפי שמאויות ישנות  
250/350+ ₪ בהתאם לגודל הדירה (ראה פרק 4).

על השד"ח יכולות לחול הפחתות או תוספות מחיר בגין: קומה, סוג  
מבנה וכד' וזאת לפי הנחיות אגף נכסים ודיור במשרד השיכון.

2.55 "תקרת שכר דירה"  
שכר דירה מקסימאלי שנקבע ל"דייר ותיק למדרוג" בהתאם  
להכנסותיו שדווחו בטופס הבקשה להנחה בשכ"ד האחרון, ובהתאם  
לכללי המדרוג, ולא יותר מהשד"ח הסופי. שכר הדירה יגיע לתקרה  
בפעילות של 50 ₪ לשנה ועד לעליה מרבית של 350 ₪ (משך 7 שנים)  
או עד השד"ח הסופי - הנמוך מבין השניים.

דיירים המחזיקים ביותר מדירה אחת, תתחלק הפעימה (גם פעימת  
השד"ח וגם פעימת המדרוג) לפי מספר הדירות.  
ל"דיירים חדשים למדרוג" או "דיירים וותיקים למדרוג" שלא נהנו  
מהנחה ב"ערב המדרוג" התקרה הינה השד"ח סופי.

עמוד 13 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

### 3. עקרונות שכר הדירה המדורג

3.1. מטרת פרק זה של הנוהל, להגדיר את גובה שכר הדירה אותו ישלמו השוכרים בדיוור הציבורי בהתאם להכנסתם, תאריך חתימתם על חוזה השכירות ("דייר וותיק" או "דייר חדש למדרוג") ועל פי כללים המתווספים לקריטריונים לקביעת גובה שכר הדירה המדורג.

3.2. לאחר שעודכנו נתוני הדייר לפי טופס הבקשה להנחה בשכר דירה / החקירות ונתקבל המידע בנוגע לקריטריונים המשפיעים על שכר הדירה, יותאם עבורו בחברה המנהלת גובה שכר הדירה בהתאם לקריטריונים לקביעת שכר דירה מדורג המפורטים בפרק 4.

3.3. מודל המדרוג מגדיר ארבע קבוצות דיירים מרכזיות:

3.3.1. דיירים המשלמים שכר דירה מינימאלי.

3.3.2. דיירים המשלמים שכר דירה מדורג.

3.3.3. דיירים המשלמים שכר דירה ערב מדרוג/ שכ"ד לפי טופס הבקשה להנחה האחרון בתוספת פעימות של 50 ₪.

3.3.4. דיירים המשלמים שד"ח.

הכללים שיפורטו להלן ישפיעו על גובה שכר הדירה הסופי אותו תגבה החברה המאכלסת מהדייר.

3.4. כללים המשותפים ל"דיירים חדשים למדרוג" ו"דיירים וותיקים למדרוג":

3.4.1. השוכרים הבאים יהיו זכאים ל-"שכר דירה מינימאלי":

3.4.1.1. שוכרים אשר כל בני הבית הבוגרים מתקיימים אך ורק מקצבאות הקיום של המוסד לביטוח לאומי ועונים להגדרת "הכנסה מינימאלית" או שוכרים הממציים כושר השתכרות והכנסתם לא חורגת מגובה ה"הכנסה המינימאלית".

3.4.1.2. חד הורית המתקיימת מקצבת מזונות מהמוסד לביטוח לאומי בלבד.

3.4.1.3. נכים, יחידים, המתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה ולהם הכנסה נוספת מעבודה, וסך כל הכנסתם מהעבודה אינה גבוהה מ-50% שכר המינימום הקבוע במשק.

3.4.1.4. משפחות נכים, המתקיימות מקצבת נכות למשפחה ועבודה, וסך כל הכנסת הנכה או בן/ת זוג מהעבודה אינו גבוה מ-75% משכר המינימום הקבוע במשק ובלבד שמתגוררים ללא בניס/נסמכים

עמוד 14 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

בוגרים או שמתגוררים עם בנים בוגרים שהכנסתם הינה קצבת קיום.

3.4.1.5 משפחות נכים, אשר אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ומעלה, והשני מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 60%-74% ומעבודה, במידה וסך ההכנסות בן הזוג שעובד אינו גבוה מ-75% משכר המינימום הקבוע במשק ובלבד שמתגוררים ללא בנים/נסמכים בוגרים או שמתגוררים עם בנים בוגרים שהכנסתם הינה קצבת קיום.

3.4.1.6 קשישים, יחידים, המתקיימים מקצבת זקנה/שארית (או שניהם יחד) ובתוספת הבטחת הכנסה, או מקצבת זקנה בתכוף או מקצבת זקנה+רנטה/נפגעי נאצים, ולהם "הכנסה נוספת כלשהי", והכנסתם זו (לא כולל הקצבה) אינה עוברת את גובה 50% משכר המינימום הקבוע במשק ובלבד שמתגוררים ללא בנים בוגרים או שמתגוררים עם בנים בוגרים שהכנסתם הינה קצבת קיום.

3.4.1.7 למשפחות קשישים, אשר מתקיימים מקצבת זקנה/שארית (או שניהם יחד) ובתוספת השלמת הכנסה או מקצבת זקנה בתכוף או מקצבת זקנה+רנטה/נפגעי נאצים, ולקשיש או לבן/ת הזוג "הכנסה נוספת כלשהי", והכנסתם זו (לא כולל הקצבה) אינה עוברת את גובה 75% משכר המינימום הקבוע במשק ובלבד שמתגוררים ללא בנים בוגרים או שמתגוררים עם בנים בוגרים שהכנסתם הינה קצבת קיום.

3.4.1.8 דיירים המתקיימים מרנטה או נפגעי נאצים ואלמן/ה נפגע/ת נאצים ובנוסף מקצבת זקנה מהבטל"א בלבד או מקצבת זקנה ומהכנסה נוספת לפי הכללים בסעיפים שלעיל לפי יחיד/משפחה בהתאם ובלבד שמתגוררים ללא בנים בוגרים או שמתגוררים עם בנים בוגרים שהכנסתם הינה קצבת קיום.

3.4.1.9 נפגעי איבה המתקיימים מקצבת נפגעי איבה מהמוסד לביטוח לאומי בלבד ובלבד שמתגוררים ללא בנים בוגרים או שמתגוררים עם בנים בוגרים שהכנסתם הינה קצבת קיום.

3.4.2 בעת בדיקת זכאות לשכר דירה מינימאלי מול תקרות קצבאות הקיום – המעודכנות מעת לעת ע"י המשרד – לא ייספרו במניין הנפשות במשפחה "בנים בוגרים" ו"נסמכים בוגרים" אלא רק הדיירים החוזיים וילדיהם כמוגדר בסעיף 2.26.

עמוד 15 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

### 3.5. קביעת גובה שכר הדירה עבור "שוכרים חדשים" :

3.5.1. שוכרים המתקיימים מהכנסות שאינן גבוהות מתקרת הכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה (וממצים כושר השתכרות) – ישלמו את שכר הדירה המדורג כפי שיחושב ע"י הנוסחא בהתאם לקריטריונים לקביעת שכר דירה מדורג.

3.5.2. "דיירים חדשים למדרוג", נכי משרד הביטחון, המאוכלסים בדירות שיכון ציבורי ע"י משרד הביטחון, ו"דיירים חדשים למדרוג" נכים הרתוקים לכיסאות גלגלים המתגוררים בדירת נ"ר, ישלמו שכר דירה בגובה התוצאה הנמוכה ביותר מבין : 50% משכר הדירה ברוטו לבין חישוב הנוסחא לפי נתוניהם – ובתנאי שסך כל הכנסתם אינו עובר את השכר הממוצע במשק. אין צורך בבדיקת מיצוי כושר השתכרות.

### 3.5.3. עבור השוכרים הנ"ל יקבע שד"ח, להלן קריטריונים השוללים הנחה:

- "בעל דירה"
- "בעל רכב"
- אי "שימוש נאות" בדירה
- "אי מיצוי כושר השתכרות"
- "עודף דיור"
- "ההכנסה הקובעת" גבוהה מ"ההכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה".
- השוכר לא מילא והגיש את טופס להנחה בשכר דירה.
- "אי שיתוף פעולה עם חוקר או רכז החברה המאכלסת" במסגרת בדיקת אימות, או במסגרת "ביקור מעגל".
- "הכנסה לא תואמת" בחקירה (ראה סעיף 13.7.3)

3.5.4. דיירים ממשיכים שאושרו לאחר התאריך 1/8/2009 יחויבו כדיירים "חדשים למדרוג" מיום חתימת החוזה.

### 3.6. קביעת גובה שכר הדירה עבור "דיירים וותיקים למדרוג":

3.6.1. לא יחודשו הזכאויות להנחת מה"ש וכן הזכאות לשכ"ד מסובסד (סוציאלי) וכן כל ההנחות האישיות והנחות המשפחה שניתנו עד ל"מועד הקובע".

עמוד 16 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

3.6.2. שכר הדירה אשר שולם עד ל"מועד הקובע" על ידי ה"דיירים הוותיקים למדרוג" (מה"ש, מסובסד/סוציאלי, שד"ח/דל"ל- שכר הדירה "ערב המדרוג") יהווה את הבסיס לחישוב שכר הדירה המדרוג, דהיינו, ההנחות אשר ניתנו עד לערב המדרוג לדיירים אלה יקובעו ויהוו בסיס לביצוע המדרוג לדיירים אלה.

3.6.3. במידה ושכ"ד לפי נוסחת/כללי המדרוג גבוה משכ"ד ערב המדרוג, ההעלאה תתבצע בפעילות של עד 50 ₪ לתשלום החודשי מידי שנה. הפעילות יימשכו עד להגעה לשכ"ד לפי הנוסחה או עד ל- 7 שנים (עליה מרבית של 350 ₪) או עד השד"ח הסופי, הנמוך מבין השלושה. באם שכ"ד לפי הנוסחה/כללי המדרוג נמוך משכר הדירה נטו הברוטו – שכ"ד יהיה הנמוך מבין השניים.

3.6.4. שכר הדירה של "דייר וותיק למדרוג" שאינו זכאי להנחה יעלה בבת אחת בכל הפעילות שהיה צריך לעלות מיום הפעלת המדרוג ומשכר הדירה ששילם "ערב המדרוג" וזאת עד ל- 50\*7 או עד שד"ח סופי, הנמוך מבין השניים.

3.6.5. דייר אשר לפי כללי המדרוג נמצא כי עליו לשלם שד"ח, באם הייתה שמאות חדשה על הדירה בה מתגורר השד"ח שלו יעלה בפעילות לפי כללי "פעילות שד"ח" (ראה סעיף 4).

#### דוגמאות (להמחשה בלבד)

##### דוגמא 1

500	מסובסד ללא הנחות	ב"ערב המדרוג" (31/10/05)
100	הנחה מרבית	במשך שנתיים (החל מ- 1/11/05 ובעקבות מילוי שאלון טופס בקשה להנחה)
$(50 \cdot X) + 500$	לא נמצא זכאי להנחה	החל מ- 1/11/07 ולאחר מילוי שאלון טופס בקשה להנחה

##### דוגמא 2

100	הנחת מה"ש – הסבה	ב"ערב המדרוג" (31/10/05)
100	המשך הנחת מרבית	במשך שנתיים (החל מ- 1/11/05 ובעקבות מילוי שאלון טופס בקשה להנחה)
$(50 \cdot X) + 100$	לא נמצא זכאי להנחה	החל מ- 1/11/07 ולאחר מילוי שאלון

עמוד 17 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## הערה:

3.6.6.  $=X$  מספר השנים שחלפו מאז הפעלת המדרוג.

שכר הדירה הברוטו יעודכן ל"דיירים הוותיקים למדרוג" בכל פעם שיעלו בפעימה. השוכרים הבאים אינם זכאים להנחה ויחויבו בשכר דירה ברוטו:

- שוכרים המתקיימים מהכנסות שהינן גבוהות מתקרת ההכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה.
- שוכרים שאינם ממצים כושר השתכרות.
- בעלי רכב.
- אינם משתפים פעולה.
- לא הגישו טופס בקשה להנחה בזמן.
- הכנסה אינה תואמת לפי חקירה.
- עודף דיור.

3.6.7. עבור ה"דיירים הוותיקים למדרוג" הבאים יקבע שד"ח מלא (לא שד"ח

סופי) במקרים הבאים:

- בעלי דירה.
- שוכרים שאינם משתמשים באופן נאות בנכס.

3.6.8. מעבר מדירה אחת לאחרת:

- בדיקת סוג שכר הדירה ששולם ע"י הדייר עבור הדירה הישנה (סוציאלי/שד"ח/מה"ש), וזכאותו להנחה בה, "ערב המדרוג".
- שכר הדירה שישולם בדירה החדשה ייקבע לפי סוג שכר הדירה ששולם בדירה הישנה, ועליו יחולו ההנחות להם היה זכאי הדייר בדירה הישנה וכן הצמדות.
- התוצאה תהיה גובה "שכר דירה ערב המדרוג" לדירה החדשה.
- באחריות החברה המאכלסת לעדכן את החברה המנהלת בשינוי "שכר הדירה ערב המדרוג" לדיירים אלו.

דוגמאות בעניין מעבר דירה (להמחשה בלבד):

- באם שילם הדייר בדירה הישנה שכר דירה סוציאלי, והיה זכאי ל- 50% הנחה בגין גודל משפחה. ייבדק ע"י החברה המאכלסת מה היה שכר הדירה הסוציאלי בדירה החדשה באותה עת, על סכום זה תבוצע הנחה של 50%, והתוצאה תהווה את שכר הדירה ערב המדרוג "החדש".

עמוד 18 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- באם שילם הדייר בדירה הישנה מה"ש שכר דירה "ערב המדרוג" ה"חדש" יהיה שכ"ד המה"ש של הדירה החדשה ועל שכר דירה זהו כללי המדרוג (פעילות וכד').
- באם הדייר עבר מקראוון לדירה והתגורר בקראוון לפני הפעלת המדרוג אך התאכלס בדירה אחרי ה"מועד הקובע" לא ייחשב "דייר וותיק למדרוג" אלא דייר חדש למדרוג.

#### 4. עקרונות הישוב שכר הדירה המדרוג (הנוסחה)

שד"ח (שד"ח מלא): שכר הדירה החופשי לדירה בשיכון הציבורי.

חישוב שד"ח סופי: החל משנת 2005 בוצעו עדכוני שמאויות בדירות השיכון הציבורי. מתוך כוונה לא להעלות באופן מיידי וקיצוני את שכר הדירה לדיירי השיכון הציבורי שכר הדירה לא חושב לפי השמאות החדשה אלא לפי תוספת של לא יותר מ- 350 ₪ (גם באם השמאות הייתה גבוהה יותר).

עדכון השד"ח: מבוצע באופן שונה לדיירים עם חוזה שד"ח ולדיירים עם חוזה סוציאלי/מסובסד.

##### 4.1 חישוב שכר דירה לדיירים עם חוזה שד"ח:

בדירות בהן היה עדכון שד"ח ע"י שמאויות, יש לבדוק מה היה השד"ח הישן שלהם (לפי 9 רמות השד"ח שהיו לפני העדכון), צמוד למדד נכון ליום החישוב. ולאחר מכן לפי השיטה החדשה (לפי ישובים ואזורים חדשים שנקבעו לאחר עדכוני השד"ח), צמוד למדד נכון ליום החישוב.

בשלב הבא, מחשבים את אחוזי התוספת/הפחתה: לדירה קיימים מאפיינים המשפיעים על גובה שכר הדירה כגון - צורת מבנה, מס' קומה, סוג בניה ועוד. מאפיינים אלה "מייקרים" את שכר הדירה במקרים מסוימים (למשל בבניה נמוכה מוסיפים 25% לשכר הדירה) או "מוזילים" את שכר הדירה בהתאם לטבלאות המתפרסמות ע"י אגף נכסים ודיור (למשל בבניה ארעית מפחיתים 10%).

בשלב הבא, מחשבים הפרש בין השד"ח הישן לשד"ח לפי השיטה החדשה. אם ההפרש נמוך מ- 250 ₪ שכ"ד מחושב לפי השיטה החדשה וייקרא "שד"ח סופי".

אם ההפרש גבוה מ- 250 ₪ יש לבדוק שטח הדירה:

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תיקון: מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 19 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	------------------------------

- אם שטח הדירה נמוך מ- 72 מ"ר, השד"ח הסופי יהיה שכה"ד לפי השיטה הישנה בתוספת ההפרש או 250 ₪ (הנמוך בין שניהם).

- אם שטח הדירה גבוה מ- 72 מ"ר, השד"ח הסופי יהיה שכה"ד לפי השיטה הישנה בתוספת ההפרש או 350 ₪ (הנמוך מבין השניים).

דיירים וותיקים לשד"ח, יגיעו לשד"ח הסופי שלהם בפעילות של 50 ₪ מהשד"ח הישן. דיירים חדשים לשד"ח, המתגוררים בדירה ששטחה נמוך מ- 72 מ"ר, השד"ח הסופי שלהם יהיה השד"ח הישן+250 ₪.

דיירים חדשים לשד"ח המתגוררים בדירה ששטחה גבוה מ- 72 מ"ר ולפי השמאות, השד"ח הישן שלהם צריך לעלות ביותר מ-250 ש"ח יחויבו בשכר הדירה לפי 9 רמות + 250 ₪. אל ההפרש או אל התוספת של ה-100 ₪ יגיעו בפעילות של 50 ₪ לשנה (סה"כ 2 פעימות - או פחות - לפי ההפרש).

#### 4.2. חישוב שכר דירה לדיירים עם חוזה סוציאלי:

יצוין כי דיירים אלה יהיו תמיד "דיירים וותיקים למדרוג".

לדיירים אלה, שכר הדירה ששילמו "ערב המדרוג", צמוד למדד נכון ליום החישוב+350 ₪ יהיה השד"ח הסופי".

שכר הדירה "ערב המדרוג" יגיע לתוספת של ה-350 ₪ בפעילות של 50 ₪ לשנה במשך-7 שנים. עד לשמאות החדשה הנמוך מבין השניים - ללא הבדל בגודל הדירה. הפעילות לדיירים אלו יחלו מה- 1/11/2005 ולא מתאריך השמאות החדשה.

באם השמאות החדשה נמוכה מגובה שכר הדירה ששילמו דיירים אלה ב"ערב המדרוג" אזי שכה"ד השד"ח הסופי יהיה השמאות החדשה.

לדיירים בחוזה סוציאלי/מסובסד אחוזי ההפחתה והתוספת מגולמים בשכר הדירה ערב המדרוג.

לדיירים עם חוזה סוציאלי/מסובסד, תבוצע הצמדה למדד רק על "ערב המדרוג".

הפעילות של ה-50 ₪ אינן מוצמדות למדד.

בתום 7 השנים תבחן השיטה מחדש מול המשרדים: האוצר והשיכון, ותקבל החלטה לגבי המשך ואופן ההעלאה.

#### 4.3. השד"ח אותו ישלמו מי שאינם זכאי מדרוג:

לדיירים אלה כלל לא מבוצעת נוסחת מדרוג והם משלמים את השד"ח הסופי שלהם לפי ההגדרות חישוב השד"ח הסופי" בלבד (שכר דירה סופי לפי הפעילות נכון ליום החישוב ובהתאם למועד ביצוע השמאות).

עמוד 20 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדרוג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

#### 4.4. נוסחת חישוב שכר הדירה לזכאי מדרוג:

4.4.1. נוסחת המדרוג הנה נוסחת קו ישר אשר לה נקבעו 2 הטווחים להלן:

- טווח ראשון הנו "הכנסות" אשר הקיצונים שלו הינם – התקרה המרבית המזכה להנחת מדרוג וההכנסה המינימאלית. טווחי ההכנסה מתעדכנים ע"י המשרד מעת לעת לפי השינויים החלים בגובה ההכנסה המזכה לקצבת הבטחת הכנסה ביטוח הלאומי (ראה **סעיפים 2.17, 2.19**).

- הטווח השני הינו השד"ח הנמוך והשד"ח הגבוה ביותר בשיכון הציבורי לדירה הדומה במאפייניה לדירה הנבדקת.

4.4.2. חישוב "שכר הדירה הגבוה ביותר" ו"שכר הדירה הנמוך ביותר" (משתנים בנוסחת המדרוג) מחושב לכל דירה ספציפית לפי מאפייניה (שטח, תוספות והפחתות באחוזים וכד') ע"י הסימולציה הבאה:

4.4.3. נוסחה B - שכר הדירה הנמוך ביותר - השד"ח לדירה דומה באזור הנמוך (הזול ביותר):

הכפלת שטח הדירה הנבדקת במחיר למ"ר הנמוך ביותר בדיור הציבורי - לפי שמאויית ישנות (9 רמות צמוד מדד).

על התוצאה מפחיתים/מוסיפים את "אחוזי הפחתה ותוספת" – בהתאמה. (כיום על התוצאה לא מוסיפים 250/350 או פחות, לפי הכללים המפורטים בסעיף 1, שכן באזור הנמוך ביותר היום טרם בוצעה שמאות עדכנית). התוצאה מהווה את הנתון: "השד"ח הנמוך ביותר" (באזור הזול ביותר) לדירה דומה.

4.4.4. נוסחה E - שכר הדירה הגבוה ביותר לדירה דומה – השד"ח המרבי לזכאי מדרוג:

הכפלת שטח הדירה הנבדקת במחיר למ"ר הגבוה ביותר בדיור הציבורי - לפי שמאויית ישנות (9 רמות צמוד מדד).

על התוצאה מפחיתים/מוסיפים את "אחוזי הפחתה ותוספת" - בהתאמה. על התוצאה מוסיפים 250/350 או פחות (לפי הכללים המפורטים בסעיף 1). התוצאה מהווה את הנתון: "השד"ח הגבוה ביותר", (באזור הזול ביותר) לדירה דומה.

4.4.5. נוסחה C – שכר הדירה הגבוה ביותר בדיור הציבורי:

1,500 לחלק (/) לחלק היחסי בדירה  
\* (כפול)

(אחוז תוספת/הפחתה) לחלק (/) לחלק היחסי בדירה  
\* (כפול)

שטח דירה לחלק (/) 72ל מ"ר.

עמוד 21 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

**4.4.6. נוסחה A - שד"ח הגבוה ביותר לזכאים להנחת מדורג:**

לחישוב נוסחה A תחילה יש לחשב השד"ח הנמוך ביותר לדירה דומה באזור המינימאלי (נוסחה B) – (מינוס) 1 שקל.  
 נוסחה A:  
 השד"ח הנמוך ביותר לדירה דומה (B) – (פחות) 1 ₪ + (ועוד)  
 הפער שבין השד"ח הסופי של הדירה הנבדקת לבין B (השד"ח הנמוך ביותר לדירה דומה) / (לחלק)  
 הפער בין נוסחה C לבין B (השד"ח הנמוך ביותר לדירה דומה) \* (כפול)  
 הפער בין נוסחה C לבין B (השד"ח הנמוך ביותר בדירה דומה) – (מינוס) 1  
 דיירים להם הכנסה קובעת בגובה של 1 ש"ח מתחת להכנסה המזכה לשד"ח, ישלמו לפי נוסחה A.  
 חישובים אלה (A,B,C,E) מבוצעים כאמור לכל דירה בנפרד כהכנה לביצוע נוסחה D.

**4.4.7. נוסחה D - שכ"ד לזכאים שלהם טווח הכנסות המזכות להנחת מדורג:**

שכר דירה המינימאלי לדירה המבוקשת (בגובה מה"ש או 8.5% משד"ח סופי של הדירה) + (ועוד)  
 הפער בין ההכנסה הקובעת לקצבת קיום (בהתאם להרכב המשפחה) \* (כפול)  
 הפער בין שכ"ד המתקבל מנוסחה A לבין שכר הדירה מינימאלי לדירה המבוקשת (בגובה מה"ש או 8.5% משד"ח סופי של הדירה) / (לחלק)  
 הפער בין ההכנסה המרבית להכללה במדורג לבין קצבת קיום ( בהתאם להרכב המשפחה)

**4.4.8. במידה ותוצאת הנוסחה נמוכה מגובה שכר הדירה המה"ש של הדירה**

תמיד ייקבע שכר הדירה המה"ש.  
 ראה הצגת הנוסחה ב"תרשים זרימה" בנספח מס' 16.

עמוד 22 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 5. כללי הגשת טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג

- 5.1. כל מתאכלס החותם על חוזה שכירות בשיכון הציבורי עם החברה המאכלסת ימלא במועד החתימה טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג.
- 5.2. לשוכר חדש/ שוכר העובר מדירה לדירה, על החברה המאכלסת באמצעות החברה המנהלת לקבוע אומדן, שייקרא "מדרוג מותנה", לקביעת גובה שכר הדירה בדירה החדשה לצורך "תיאום ציפיות". ראה גם סעיף 12.6.3.
- 5.3. מילוי טופס בקשה במקרים של "מחזיקים ביותר מדירה אחת" או "מספר מחזיקים בנכס אחד":
- 5.3.1. במידה ומשק בית אחד מתגורר ביותר מדירה אחת – להלן - "מחזיקים ביותר מדירה אחת" - והדירות אינן מאוחדות על הדיירים למלא טופס בקשה אחד, בו תעשה שימוש החברה עבור כל אחת מהדירות בנפרד לצורך חישוב שכר הדירה של כל אחת מהדירות. בטופס הבקשה ימולאו פרטי הדיירים המתגוררים בכל הדירות אותן מחזיקים ה"דיירים הראשיים".
- 5.3.2. כאשר בנכס "מספר מחזיקים", כל משק בית ימלא טופס בקשה בנפרד ויחושב לו שכר דירה בהתאם לנתונו ולשטח היחסי בדירה בו מתגורר, לפי החוזה.
- 5.4. שוכרים בשיכון הציבורי רשאים לפנות בבקשה לעדכון/קביעת שכר דירה מדורג, במקרים הבאים:
- 5.4.1. שוכר בשיכון הציבורי ("חדש" או "ותיק"), שלדעתו זכאי להנחה בשכ"ד, יפנה לחברה המאכלסת למילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג.
- 5.4.2. שוכר בשיכון הציבורי שחל שינוי כלשהו בקריטריונים הבאים:
- חל שינוי כלשהו בהכנסתו (הפסקת הכנסה או הכנסה גבוהה/נמוכה מההכנסה הקובעת).
  - חל שינוי בהרכב משפחתו.
- 5.4.3. "דייר ממשיך" שאושר עד לתאריך 1/8/2009, ישלם במשך שנתיים מיום פטירת הדייר החוזי או כניסתו למוסד סיעודי כפי ששילם הדייר החוזי. באם הכנסתו נמוכה מהכנסת הדייר החוזי יהיה זכאי למלא טופס בקשה להנחה בשכ"ד במהלך השנתיים הראשונות לאחר פטירת הדייר החוזי או כניסתו למוסד סיעודי, ולאחר חתימת החוזה בלבד.
- בתום שנתיים ייחשב לחישוב המדרוג כ"דייר חדש למדרוג" ובתנאי שחתם חוזה.

עמוד 23 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

5.4.4. "דייר ממשידך" שאושר החל מתאריך 1/8/2009 יחויב מיום חתימת החוזה כ"דייר חדש למדרוג".

5.5. ה"חברה המנהלת" יוזמת פניה לשוכרים להגיע לסניף החברה הקרוב למקום המגורים למילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג באמצעות החברות המאכלסות ולפי הכללים הבאים:

5.5.1. "שוכרים חדשים" - ימלאו פעם בשנתיים טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג, או כאשר אחד הדיירים בדירה עונה להגדרת "בן בוגר", המוקדם מבין השניים.

5.5.2. "שוכרים וותיקים" - ימלאו טופס לקביעת שכר דירה מדורג כאשר:

- החיוב החודשי בשכר הדירה של השוכרים הגיע ל"תקרה" על פי עקרונות המדרוג או אחד מבני המשפחה שגר עמה עונה להגדרת "בן בוגר" המוקדם מבין השניים. באם לאחר מילוי הטופס נמצא כי אין שינוי בשכר דירה יידרשו למלא שוב טופס בקשה להנחה רק בחלוף שנתיים.

- דיירים המתקיימים משכר דירה מינימאלי וחלפו שנתיים מיום מילוי טופס הבקשה להנחה בשכ"ד האחרון.

5.5.3. טפסי בקשה עם הכנסות מאבטלה או מקצבאות זמניות מהמוסד לביטוח לאומי (כגון: נכות זמנית, קצבת שיקום, דמי לידה וכו') יהיו בתוקף לשנה אחת בלבד.

5.5.4. בעקבות ממצאי הקבלה מול המוסד לביטוח לאומי יתבקשו למלא טופס הנחה חדש גם:

דיירים הזכאים לקצבאות ביטוח לאומי שאינן מעודכנות בטופס הבקשה להנחה האחרון שמילאו או דיירים שהופסקה להם הקצבה המעודכנת בטופס הבקשה להנחה האחרון.

5.5.5. יתבקשו למלא טופס בקשה גם דיירים אשר בעקבות ממצאי ביקורי מעגל, אותרו נתונים שאינם תואמים את נתוני טופס הבקשה להנחה האחרון.

טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג (המצורף בנספח 2) ימלא ע"י השוכר בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 7. הטופס יוגש על ידי ה"שוכר" לחברה המאכלסת לבדיקה ולהמשך טיפולה.

עמוד 24 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 6. מועדי הגשת טופס הבקשה

### 6.1. טופס הבקשה ימולא במקרים הבאים:

- 6.1.1. "שוכר חדש" שמתאכלס וחותם על חוזה שכירות עם החברה המאכלסת.
- 6.1.2. "דייר ממשיך" בתום השנתיים הראשונות בהם חויב בהתאם לחיוב הדייר החוזי ולאחר חתימת חוזה (כ"כ ראה סעיף 5.4.3).
- 6.1.3. דייר ממשיך לפני תום שנתיים לפטירת הדייר החוזי, אשר סבור כי לפי הכנסתו יהיה זכאי להנחה גבוהה יותר מההנחה לה היה זכאי הדייר החוזי – ובלבד שהדייר הממשיך חתם חוזה.
- 6.1.4. פניה של השוכר (מיוזמתו) לשם עדכון גובה שכר הדירה. במקרים בהם בטופס קודם נמצאו הפקדות חריגות בעו"ש (ראה סעיף 8.1.3) לא יוכלו למלא טופס בקשה מחודש אלא בחלוף 6 חודשים.
- 6.1.5. בפניה של שוכר לוועדת החריגים, אלא אם הגיש טופס בקשה או בוצעה חקירה ב-3 החודשים שקדמו לוועדה.
- 6.1.6. פניה מטעם ה"חברה המנהלת" אל השוכר לפי הכללים.
- 6.1.7. פניה מטעם החברה המאכלסת ו/או וועדת החריגים באמצעות החברה המאכלסת אל השוכר.
- 6.2. לפי הכללים המפורטים לעיל, לכל דייר שהגיע המועד לפי נתוניו למילוי טופס בקשה להנחה בשכר דירה, תשלח ה"חברה המנהלת" מכתב הקורא לו לגשת לסניף החברה המאכלסת 75 יום לפני מועד סיום ההנחה.
- 6.3. ה"חברה המנהלת" תזהה את כל הדיירים שלא הגיעו למלא את טופס הבקשה לקביעת שכר הדירה המדורג בתום חודש וחצי מיום הפניה (45 יום) ותודיע להם על כך שנותרו 30 יום להגשת טופס בקשה להנחה. (ראה נספח: עבור שוכר קיים- נספח 4, עבור שוכר חדש- נספח 5).
- 6.4. אם על אף התזכורת שניתנה, ולאחר שיעברו 75 יום במצטבר, לא מולא טופס הבקשה להנחה והועבר לחברה המאכלסת, תמדרג ה"חברה המנהלת" את שכ"ד של שוכר זה לשכר הדירה ברוטו (שכ"ד מרבי), תודיע לו על כך בכתב, ותעדכן את החברה המאכלסת. (ראה נספח: עבור שוכר קיים- נספח 6, עבור שוכר חדש- נספח 7).

עמוד 25 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 6.5. מילוי שאלונים לקבוצות "קשישים" ו"נכים" כאשר מתקיים ממשק שוטף מול

### המוסד לביטוח לאומי:

6.5.1. דיירים אשר לפי טופס בקשה להנחה אחרון שהוזן הינם "קשישים", המתגוררים ללא נסמכים בוגרים או בנים בוגרים ולפי המידע האחרון שהוזן בביקורי המעגל/טופס הבקשה להנחה העדכני ביותר מתקיימים מקצבאות זקנה +ה"ה/שארים או קצבת נכות "בתכוף" ליחיד או למשפחה), ואשר על פי נתוני הממשק האחרון שבוצע מול המוסד לביטוח הלאומי מתקיימים מהקצבאות הבאות:

- גמלה מיוחדת בזקנה - (גגמז)
- השלמת הכנסה בגמ"ז - (גהגמ)
- קצבת זקנה מיוחדת - (גקזמ)
- השלמת הכנסה בזקנה - (גהזק)

6.5.2. גהקז-השלמת הכנסה בקז"מ (באם מדובר בזוג הקוד צריך להופיע ל-2 בני הזוג). – קבוצה זו לא תידרש.

6.5.3. דיירים קשישים המתקיימים מהכנסות כמוגדר בסעיף 6.5.1, אשר לפי המידע האחרון שהוזן בביקור המעגל/טופס הבקשה להנחה האחרון שמילאו, מתגוררים עמם נסמכים בוגרים או בנים בוגרים, ולפי המידע המתועד בחברה המאכלסת (ב"קובץ משתכנים") מצוין כי הנם "נכים בשיעור 75% ומעלה לצמיתות" ולפי הממשק השוטף עם המוסד לביטוח לאומי מקבלים "נכות כללית" ("גנכ") – לא יידרשו למלא טופס בקשה עדכני וימשיכו לקבל הנחה כל עוד מצבם לא משתנה לפי הממשק עם המוסד לביטוח לאומי.

6.5.4. קשישים "נפגעי נאצים" לפי ההגדרה, אשר נמצאו זכאים לפי טופס הבקשה להנחה אחרון כזכאים למדרוג מינימום בגין כך שהתקיימו מקצבת ביטוח לאומי ומקצבת נפגעי נאצים בלבד (או גם מעבודה לפי הכללים לקשישים עובדים), ומתגוררים ללא נסמכים/בנים בוגרים לפי המידע האחרון שהוזן בביקור המעגל/טופס הבקשה להנחה העדכני ביותר, לא יידרשו למלא טופס בקשה עדכני וימשיכו לקבל הנחה כל עוד ממשיכים לקבל קצבת זקנה לפי הממשק עם המוסד לביטוח לאומי (קודים: גהגמ, גקזמ, גגמז, גהזק, גהקז).

6.5.5. דיירים אשר לפי טופס הבקשה להנחה אחרון שהוזן ולפי המידע הקיים בחברה המאכלסת (בקובץ "משתכנים"), הינם נכים עם "75% נכות ומעלה

עמוד 26 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

לצמיחות ואין להם הכנסות נוספות, ולפי המידע האחרון שהוזן בביקורי המעגל/טופס הבקשה להנחה האחרון מתגוררים ללא נסמכים בוגרים או בנים בוגרים, ולפי נתוני הממשק העדכני האחרון שבוצע מול המוסד לביטוח הלאומי מתקיימים מ"נכות כללית" ("גנכ") (באם מדובר בזוג הקוד צריך להופיע ל-2 בני הזוג) - קבוצה זו תמשיך לקבל הנחה גם באם פג תוקף טופס הבקשה להנחה האחרון שהגישו ולא הגישו טופס בקשה עדכני.

כ"כ, הדיירים המוגדרים בקבוצה זו אשר לפי המידע האחרון שהוזן בביקורי המעגל/טופס הבקשה להנחה העדכני ביותר, מתגוררים עימם נסמכים בוגרים, ולפי נתוני הממשק העדכני האחרון שבוצע מול המוסד לביטוח לאומי כל הנסמכים הבוגרים מתקיימים מקצבת זקנה וה"ה בלבד (ראה ה"קודים" המפורטים בסעיף 6.5.1) או מצוין כי הינם "נכים בשיעור 75% ומעלה יציבה" ולפי הממשק השוטף עם המוסד לביטוח לאומי מקבלים "נכות כללית" ("גנכ") - ימשיכו לקבל הנחה גם באם פג תוקף טופס הבקשה להנחה האחרון שהגישו ולא הגישו טופס בקשה עדכני.

בטיפול השוטף יש לבדוק לפי המידע הקיים בחברה המאכלסת (בקובץ "משתכנים") כי נתוני הדיירים מקבוצות אלה לא משתנים.

6.5.6. במסגרת הממשק החודשי מול המוסד לביטוח לאומי, תזהה החברה המנהלת מקבלי קצבאות קיום מהמוסד לביטוח לאומי, הזכאים לכאורה להנחה בשכר הדירה, ותתריע בפניהם על הצורך במילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג, תוך כדי דיווח על הכנסותיהם, אם קיימות להן הכנסות נוספות. (ראה נספח 8).

## 7. אופן מילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג

7.1. טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג משמש הן את השוכר והן את החברה המאכלסת (דוגמא לטופס מובאת בנספח 2).

7.2. באחריות ה"שוכר" שקיבל את טופס הבקשה למלא אותו בדיוקנות בהתאם להוראות המצורפות ועל פי ההדגשים הבאים:

7.2.1. על טופס הבקשה יחתמו רק ה"שוכרים" שאיתם חתמה החברה המאכלסת על חוזה השכירות.

7.2.2. בטופס יפורטו הנתונים האישיים של הדיירים החוזיים ה"הבנים הבוגרים" והדיירים הנסמכים המתגוררים בדירה/ות בסדר יורד

עמוד 27 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

מהמבוגר לצעיר (על פי סדר הופעתם בתעודת הזהות של ההורים), וכן את קרבתם.

7.2.3. בטופס ימולאו, לכל אחד מהדיירים המפורטים בסעיף הקודם, הנתונים האישיים ולדיירים בוגרים מעל גיל 21 גם: מקורות הכנסתם (עצמאי / שכיר / פנסיה) במידה וקיימים סכום ההכנסה בכל אחד משלושת "החודשים הקובעים" ברוטו וכן ממוצע ההכנסות לשלושת החודשים.

7.2.4. כן יפורט כל סוג של קצבה שמקבלים הדיירים המפורטים בסעיף 2.2.7. וכל דייר נוסף בדירה מהמוסד לביטוח לאומי, ממשרד הביטחון, ממשרד האוצר, או מכל מקור אחר.

7.2.5. השוכרים יצהירו על "דירה בבעלות" לפי ההגדרה (במידה ויש להם) וימציאו אישורים מתאימים.

7.2.6. השוכרים יצהירו על "בעלות על רכב" במידה וקיים (לרבות "רכב עבודה" ו"רכב רפואי" ו"רכב ניידות" לפי ההגדרות). יש להצהיר גם על רכב שאינו בבעלות אך נמצא בשימוש יומיומי.

- רכב רפואי – על הדייר להמציא אישור מהמוסד לביטוח לאומי כזכאי להלוואה עומדת לרכישת הרכב או אישור אחר על הכרת הרכב לצרכים רפואיים. במידה והרכב הרפואי הינו מטעם משרד הביטחון/הבריאות על הדייר להמציא מסמכים המעידים על כך שהרכב ממומן על ידי משרדים אלה.

- רכב עבודה – על הדייר להמציא תלוש משכורת המעיד על שימוש ברכב בהתאם להגדרה.

- רכב ניידות – נכים בשיעור 75% ומעלה מהמוסד לביטוח לאומי ימציאו אישור על קבלת קצבת ניידות בגין הרכב.

7.3. החברה המאכלסת תחשב את ההכנסה המצטברת לכל אחד מהמתגוררים בדירה כדלקמן:

7.3.1. לשכיר – סכום כל ההכנסות בשלושת החודשים הקודמים והסמוכים להגשת הבקשה.

7.3.2. לעצמאי – את ההכנסה הכוללת על פי דו"ח לפקיד השומה לשנת המס שחלפה.

7.3.3. אם יש למבקש מספר מקורות הכנסה, יסכם בהצהרתו את כלל ההכנסות ממקורות אלו.

עמוד 28 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

7.3.4. המבקשים יצרפו אישורי הכנסה (תלושי שכר, דו"ח לפקיד השומה) וכן אישורים על קצבאות השונות אותם קיבלו במהלך שלושת החודשים האחרונים.

7.4. עצמאים - את ההכנסה הכוללת על פי דו"ח לפקיד השומה לשנת המס שחלפה יש לחלק ל- 12 (לעצמאי לא מחשבים ממוצע לשלושת "החודשים הקובעים" אלא מחשבים ממוצע שנתי).

7.5. דיירים המתקיימים מקצבת אבטלה יתבקשו להמציא אישור הכנסה אחרון במקום העבודה האחרון בו הועסקו (לבדיקת "מיצוי כושר השתכרות").

7.6. לטופס יצורפו תדפיסי חשבון בנק "עובר ושב" עבור שלושת "החודשים הקובעים" (לדיירים המפורטים בסעיף 7.2.2).

7.7. על גבי הטופס יצוין אופיו של מקור ההכנסה:

7.7.1. מקור הכנסה מהימן – מוסד ציבורי/מוכר וכיו"ב.

7.7.2. מקור הכנסה לא מהימן - לא מוכר/קטן וכיו"ב.

7.8. הטיפול בבקשות בחברה המאכלסת - החברה המאכלסת אחראית לטיפול בטופס עם קבלתו מהשוכר, לבדוק שלמות החומר המוגש, להשלמת תהליך מילוי הבקשות באופן מלא ואמין ולקליטת הנתונים ולהעברתם באמצעות ממשק ממוחשב מידי חודש ל"חברה המנהלת".

## 8. עיבוד טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג

### 8.1. חישוב ההכנסה הקובעת:

8.1.1. החברה המאכלסת תסכם את סך ההכנסות ברוטו, הנכללות בחישוב ההכנסה הקובעת, בכל אחד משלושת "החודשים הקובעים", עבור כל אחד מהבוגרים בדירה. סכום זה יחולק בשלוש על מנת לקבל את הממוצע החודשי. במקרים מיוחדים, (לדוגמא: כאשר הדייר מועסק רק חודשיים) רשאית החברה המאכלסת לבצע חישוב הכנסה קובעת על פי 2 חודשים מדווחים בלבד, סכום זה יחולק בשניים על מנת לקבל את הממוצע החודשי.

### 8.1.2. כאשר מתגורר בבית בן בוגר או דייר נסמך:

8.1.2.1 במידה ועובד ב-100% משרה ומשתכר יותר משכר המינימום או מתקיים מקצבה שאינה קצבת קיום, על החברה המאכלסת לרשום את הכנסתו המלאה בטופס הבקשה. החברה המנהלת תחשב 1/3 מהכנסתו והיא תתוסף לחישוב "ההכנסה הקובעת".

עמוד 29 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

8.1.2.2 במידה ואינו עובד, אינו סטודנט, אינו מתקיים מקצבת קיום או שעובד במשרה חלקית או אינו מגיע להכנסה שמעל שכר המינימום, על החברה המאכלסת לציין בטופס הבקשה את הכנסתו לפי התלושים/האישורים.

במקרים אלה יחושב בחברה המנהלת 1/3 משכר המינימום הקבוע במשק (לפי הכללים), שיתווסף לחישוב ה"הכנסה הקובעת".

8.1.2.3 דיירים ראשיים המתקיימים מקצבאות קיום בלבד ומתגוררים עימם בנים/נסמכים בוגרים בדיקת תקרת ההכנסה לקבלת שכ"ד מינימאלי, תעשה באופן הבא:

- א. לצורך חישוב ההכנסה הקובעת, תחושב הכנסת כל בני הבית.
- ב. לצורך חישוב גודל המשפחה לחישוב שכ"ד המינימאלי בלבד – לא יכללו בנים/נסמכים בוגרים.

ג. באם תישלל הנחה מרבית בשכר דירה לפי הבדיקה הנ"ל, ולצורך קביעת גובה שכר הדירה המדורג, תיבדק "תקרת ההכנסה" לפי הרכב המשפחה ה"אמיתי" דהיינו, הכולל את כל דיירי הבית.

8.1.2.4 משפחות חד הוריות אשר מתגוררים עמם בנים בוגרים עם נסמכים תקרות ההכנסה המרבית והמינימאלית המזכות להנחה בשכר הדירה ייבדקו באופן הבא:

- א. לצורך חישוב ההכנסה הקובעת, תחושב הכנסת כל בני הבית.
- ב. לצורך חישוב גודל המשפחה יחושבו במניין הנפשות רק ראש המשפחה וילדיו (בנים ונסמכים בוגרים לא יכללו במניין הנפשות).

8.1.3 במידה ותמצאנה בתדפיסי חשבון "עובר ושב" הפקדות חריגות החוזרות על עצמן, סכומי החריגות בכל אחד מ"החודשים הקובעים" יתווספו בממוצע לחישוב ההכנסה הקובעת.

8.1.4 הכנסותיו/ה של ידוע/ה בציבור יכללו בחישוב "ההכנסה הקובעת" כבן זוג (ולא כנסמך).

8.1.5 נכים וקשישים שהם או בני/ות זוגם עובדים, ועונים לתקרות ההכנסה שנקבעו בסעיף 6.5, הכנסתם לפי סעיף זה לא תחשב. לצורך חישוב "הכנסה קובעת" יש להתחשב רק בהכנסות הקשיש/ה הנכה מקצבאות בטל"א ובהכנסות יתר בני המשפחה הבוגרים.

עמוד 30 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

באם דיירי הבית הבוגרים גם מתקיימים רק מקצבאות קיום של הבטל"א  
כמובן שאין להחשיב הכנסתם בחישוב ההכנסה הקובעת.

דוגמאות (להמחשה בלבד)

דוגמא 1

קשיש עם קצבת זקנה + ה"ה המשתכר פחות מ-50% משכר המינימום + בן בוגר שאינו  
עובד.

גובה ההכנסה לחישוב: הכנסת הקשיש מהבטל"א (ללא עבודה) + הכנסת הבן הבוגר.

דוגמא 2

זוג שלבעל קצבת נכות 75% מהבטל"א והאישה משתכרת פחות מ-75% משכר המינימום  
+ בן בוגר המשתכר 5000 ₪.

גובה ההכנסה לחישוב: הכנסת קצבת הנכות +  $1/3$  מהכנסת הבוגר.

8.1.6. הכנסותיו של עובד זר הגר בדירה והמסייע ברישיון לגרים בדירה בשל אי  
תפקוד (מחייב אישור שירות התעסוקה ומשרד הפנים) לא יכללו בחישוב  
"הכנסה הקובעת".

8.1.7. גרושה (גם אם נישאה/מחדש) המתקיים/ת מקצבת נכות של המוסד  
לביטוח לאומי אשר לפי אישור בטל"א מקוזה ממנה סכום העובר כתשלום  
מזונות, יקוזה סכום זה מגובה הקצבה הכוללת בעת חישוב ה"ה הכנסה  
הקובעת" ולא יועבר לחברת המנהלת.  
באם משלם מזונות באופן ישיר לגרושה וממציא על כך אישור מהגרושה  
לחברה המאכלסת ניתן לקזז גובה המזונות שמשלם מההכנסה הקובעת.

8.1.8. כאשר אחד מבני הזוג מקבל חלק מקצבת קיום של הביטוח הלאומי של  
בן זוג לשעבר יש להתייחס להכנסה זו כ"מזונות".

8.1.9. כאשר בני זוג נשואים ואחד מהם אינו גר בדירה לרגל אשפוז (במוסד  
גריאטרי) לצמיתות או לתקופה בלתי ידועה/ארוכה, וחלק מהקצבה מועבר  
למוסד בו מאושפז, יקוזה סכום זה מגובה הקצבה הכוללת בעת חישוב  
ההכנסה הקובעת.

31 עמוד מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
---------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

8.1.10. להלן טבלת עזר לצורך האישורים הנדרשים לחישוב ה"הכנסה

הקובעת":

ההכנסה	אישור / תיעוד
משכורת חודשית (שכירים)	תלושי שכר
הכנסה מדווחת לצורכי מס (עצמאים)**	דו"ח שנתי לפקיד השומה
פנסיה חודשית	תלוש פנסיה
מזונות ישירים מהבעל לפי פס"ד*	העברה לחשבון בנק או במזומן
תמריצי שכר המתקבלים בתדירות חודשית, זו חודשית או תלת חודשית	תלוש שכר
קצבת (בטל"א) אבטלה *	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) נכות מעבודה **	אישור בטל"א
	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) דמי פגיעה ** דמי שיקום לנכים	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) דמי תאונה	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) דמי לידה	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) שמירת הריון	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) ביטוח שירות מילואים	אישור בטל"א
קצבת נפגעי פעולות איבה	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) אסיר ציון	אישור משרד הביטחון או בטל"א
קצבת (בטל"א) הרוגי מלכות	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) חסידי אומות עולם	אישור בטל"א
קצבת (משהב"ט) נכי מערכת הביטחון	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) בגין אי כושר השתכרות	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) מזונות לאם חד הורית	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) השלמת הכנסה	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) הבטחת הכנסה	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) זקנה	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) שארים	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) תלויים (בשארים, בזקנה בנכות ועוד)	אישור בטל"א
קצבת (אוצר) נכי המלחמה בנאצים	אישור בטל"א
ביטוח חיים	תלוש מחברת ביטוח
	אישור בטל"א
פיצויים	"כרטיס נכה" ותלוש משכורת עליו מצוין "נזק 1, 2, או 3"
קצבת כולל	אישור כולל מוכר
מקורות נוספים	לפי העניין

עמוד 32 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

8.1.11. באם המזונות אינם משולמים יש לקבל אישור מההוצל"פ על תביעה ואז לא להכליל בהכנסות.

8.1.12. קצבת נכות מעבודה/דמי פגיעה/הכנסה חודשית של עצמאי – יש להתייחס כמו הכנסה מעבודה בשכר לעניין "מיצוי כושר השתכרות" (יהיה מיצוי באם גובה הקצבה כולל כל ההכנסות האחרות של הזכאי לקצבה או העצמאי עומדות על 75% משכר המינימום ומעלה).

8.1.13. הכנסה מעבודה ב"משקם" לא תיכלל בהכנסה הקובעת למתקיימים מקצבאות נכות או הבטחת הכנסה.

על המסמכים / אישורים להיות מקוריים או העתקים חתומים כ"נאמנים למקור" ע"י נציג החברה המאכלסת.

8.1.14. להלן טבלת עזר לצורך האישורים שאינם נדרשים לחישוב ההכנסה הקובעת בין אם משולמות חודש בחודשו או אחת לשנה:

הכנסה	אישור/תיעוד
קצבת (בטל"א) ילדים עד גיל 18	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א/א/משהב"ט) ניידות	אישור בטל"א/א/משהב"ט
קצבת (בטל"א) לשירותים מיוחדים	אישור בטל"א
קצבת (בטל"א) ילד נכה (עד גיל 18)	אישור בטל"א
דמי הבראה שנתיים (לשכירים)	תלוש שכר
דמי ביגוד שנתיים (לשכירים)	תלוש שכר
בנוס כספי (שכירים) שנתי, חצי שנתי או תלת שנתי	תלוש שכר
פדיון חופשות (שכירים)	תלוש שכר
"משכורת 13" (שכירים)	תלוש שכר
החזר כספי גמול השתלמות	תלוש שכר
רנטה	משכורת ממשרד האוצר/שילומים
דמי אומנה	משרד העבודה והרווחה
דמי ליווי ועיוור	אישור משרד העבודה והרווחה
דמי מתורגמן לחירש	אישור משרד העבודה והרווחה
קצבת נפגעי גזזת (לנכים אי כושר השתכרות בשיעור 75%)	המוסד לביטוח לאומי
קצבת נפגעי פוליו (לנכים אי כושר השתכרות בשיעור 75%)	המוסד לביטוח לאומי
תשמ"ש (תשלומי משפחה)	צה"ל
מענק וטרנים	המשרד לקליטת עליה
מענק שיקום נכים	משרד האוצר-תגמולים (לקשישים עם זקנה וה"ה בלבד)

על המסמכים / אישורים צריכים להיות מקוריים או העתקים חתומים כ "נאמנים למקור" על ידי נציג החברה המאכלסת.

עמוד 33 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

רשימת מקורות ההכנסה יכולה להשתנות מעת לעת עפ"י החלטת המשרד.

8.2. הטיפול ב"חייבי חקירה"/"מועדפי חקירה" - החברה המאכלסת, תזהה את חייבי חקירה או מועדפי חקירה ותציין זאת על גבי טופס הבקשה. (ראה הגדרה בסעיף 13.6).

8.3. משפחה עם ידוע בציבור - גר/ה בדירה ידוע/ה בציבור, ימולאו פרטיו/פרטיה האישיים ונתוני הכנסותיו/הכנסותיה בגוף טופס הבקשה. ביחס הקרבה יצוין ידוע/ה בציבור ולא יסומן בטופס "משפחה חד הורית".

8.4. חישוב מספר הדיירים - כל דייר בדירה יחשב כנפש אחת.

8.4.1. במניין הדיירים יספרו את כל הגרים בבית כולל "בנים בוגרים" "דיירים נסמכים" הורים קשישים, ידוע/ה בציבור.

8.4.2. לא ייספרו במניין הדיירים בני משפחה/דיירים כדלקמן:

- "ילד" המתגורר אצל משפחה אומנת.
- בן משפחה במעונות של משרד העבודה והרווחה.
- בן משפחה אסיר, שמרצה למעלה מ- 6 חודשי מאסר.
- בן משפחה הנעדר מהארץ יותר מ- 6 חודשים.
- עובד זר המטפל במשפחה.
- בן משפחה מעל גיל 21 שגר בפנימייה, קיבוץ, או במעונות סטודנטים.
- בן משפחה שהתאשפז במוסד גריאטרי לצמיתות או לתקופה ארוכה.
- בן משפחה במוסד גמילה.

8.5. העברת הנתונים:

8.5.1. נתוני טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג, לאחר שחושבו ועובדו בחברה המאכלסת, יוזנו למאגר המידע שלה לצורך עדכון הנתונים ויועברו לחברה המנהלת.

8.5.2. טופס/טפסי הבקשה יתויקו וישמרו בתיקו האישי של הדייר בחברה המאכלסת.

8.6. ניתן לאשר מתן שכר הדירה שייקבע לפי נתוני הדייר רטרואקטיבית עד ל-3 חודשים ולא לפני תאריך האכלוס הראשוני לפי חוזה או תאריך תוקף ההנחה האחרונה.

עמוד 34 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 9. עדכון שוטף של מערכת המדרוג

- 9.1. החברה המנהלת תעדכן באופן שוטף את מאגרי המידע האמורים באמצעות ממשק ממוחשב או באופן ידני ובתאום עם אגף אכלוס.
- 9.2. עדכון מאגר המידע יתבצע באחד או יותר מהמקרים הבאים:
- 9.2.1. אכלוס שוכרים חדשים בשיכון הציבורי עמם נחתם חוזה שכירות. שוכרים שהחליפו את דירתם בדירה אחרת בשיכון הציבורי, לרבות עדכון (במידת הצורך) של שינוי באזור המגורים.
- 9.2.2. עזיבת שוכרים בעקבות הפסקת חוזה השכירות.
- 9.2.3. שינויים בנתוני השוכרים המשפיעים על גובה שכר הדירה (קריטריונים לקביעת שכר הדירה בשיכון הציבורי).

## 10. מיון רשימות השוכרים ודיווח למשרד ולחברות המאכלסות

- 10.1. ה"חברה המנהלת" באמצעות החברה המאכלסת תעדכן באופן שוטף את נתוני השוכרים ואת מאגר פרטי השיכון הציבורי.
- 10.2. כמו כן, ה"חברה המנהלת" תבצע חישוב מעודכן של גובה שכר הדירה לאור אימות ועדכון נתוני השוכרים ותדווח על תוצאות החישוב למשרד ולחברות המאכלסות.
- 10.3. במידת הצורך יחושב שכ"ד רטרואקטיבית בהתאם לנוהלי הגביה הנהוגים והקבועים – באחריות החברה המאכלסת.
- 10.4. במקרה שחל שינוי בגובה שכר הדירה, החברה המנהלת:
- תשלח הודעה בכתב לשוכר כי חל שינוי בגובה שכר הדירה שבו הוא מחויב בשיכון הציבורי וכן את גובה שכר הדירה המעודכן.
  - תעביר לחברות המאכלסות את רשימת השוכרים שגובה שכר הדירה שבו מחויבים השתנה, בצירוף שכר הדירה המעודכן כפי שחושב במערכת המדרוג לצורכי הגביה וכן תעביר את פירוט הסיבה לשינוי בשכר הדירה.
  - ההעברה תתבצע על גבי מדיה מגנטית או על ידי תקשורת מקוונת

ON-LINE

עמוד 35 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

## 11. שכר דירה רטרואקטיבי

- 11.1. מנהל אגף הגביה בחברה המאכלסת, או לנציג יחיד שמונה מטעמו, יאשר הנחה רטרואקטיבית מגובה שכר הדירה שנקבע לדיירי השיכון הציבורי המתקיימים מקצבאות קיום, ואשר לא הגיעו ו/או לא הציגו במועד את המסמכים הנדרשים לקבלת ההנחה, וכל זאת לפי הדגשים הבאים:
- 11.2. אישור רצף הנחה, ולא מעבר לשנתיים רטרואקטיבית.
- 11.3. ההנחה תאושר רק ע"י בחינת החודשים המבוקשים מול אישורי קצבאות הקיום (מקוריים או נאמנים למקור), כמפורט כלהלן:
- ליחידים המתקיימים מקצבאות קיום ליחיד ושלא מתגוררים עמם בנים בוגרים או דיירים נסמכים.
  - למשפחות המתקיימות מקצבאות קיום למשפחה (עבור כל הרכב המשפחה) ולא מתגוררים עמם בנים בוגרים או נסמכים.
- למען הסר ספק, אישור זה לא יחול על מקרים בהם הקצבה כוללת רק את אחד מהשוכרים הראשיים.
- 11.4. יתר המקרים יועברו לבדיקת ולדיון בוועדת הערעורים למדרוג.
- 11.5. בסמכות החברה המאכלסת לאשר הנחה לפי טופס בקשה להנחה עד 3 חודשים מיום אישור הטופס ע"י מנהל הגביה בסניף.

## 12. ערעורים וחריגים

באגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון פועלת וועדת ערעורים לנושא שכר דירה מדורג. עבודת הוועדה כפופה לכללים ב"נוהל הקמת וועדות והכללים לעבודתן".

### 12.1. ועדת הערעורים:

#### 12.1.1. חברי הוועדה:

- יו"ר - ראש תחום פרט וקבוצות חריגים באגף אכלוס או מי שימונה ע"י סמנכ"ל בכיר לאכלוס.
- חבר/ה ומרכז/ת הוועדה – מי שימונה ע"י סמנכ"ל בכיר לאכלוס.
- חבר/ה – נציג חברת "עמידר" או נציג חברת "עמיגור", כאשר לכל דיון וועדה יזומן אחד מהם בהתאם לתיקים שידונו בה.

עמוד 36 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

**הערה:** אין הכרח כי בעת דיון בתיק של חברה מאכלסת יהיה נוכח נציג מאותה חברה.

12.1.2. הרכב חוקי לוועדה הינו 2 חברים ובלבד שאחד מהם הוא יו"ר הוועדה.

12.1.3. הוועדה רשאית לזמן לדיוניה נציגים מהחברות המאכלסות האחרות במעמד של משקיפים.

## 12.2. תוקף החלטת ועדת הערעורים:

12.2.1. החליטה ועדת הערעורים על קבלה או דחיית ערעורו של השוכר, יהיה תוקף ההחלטה של הוועדה לשנה מיום ההחלטה או אחרת במידה ונקבע כך בהחלטת הוועדה.

12.2.2. בסמכות הוועדה לקבוע את משך הזכאות בהתאם לשיקוליה ולרבות באמצעות קביעת "רצף זכאות" או באמצעות הנחה רטרואקטיבית. מקרים בהם אושר "רצף זכאות" לשוכר, תקופת זכאותו תחל ממועד תום הזכאות הקודמת.

12.2.3. במקרה של אישור הנחה שאינה הנחת מינימום, תציין הוועדה את אחוזי ההנחה משכר הדירה הברוטו ואת תאריך תוקף ההנחה (שיהווה תאריך תוקף החלטת הוועדה).

12.2.4. שכר הדירה שנקבע בהחלטת הוועדה יהיה הקובע למרות קיומו של טופס בקשה להנחה או חקירה בתוקף. לא ניתן יהיה למלא טופס חדש או לשלוח חקירה כל עוד ישנה החלטת ועדה בתוקף. אם חל שינוי בנתונים יש להעביר את הבקשה לדיון מחודש בוועדה. למעט מקרים אשר לאחר החלטת הוועדה נמצאו זכאים להנחה לפי סעיף 6.5.

12.2.5. בתום תוקף החלטת הוועדה או בתום שנה מיום החלטת הוועדה ובאם לא הוגש טופס בקשה להנחה חדש, יחזור הדייר לשלם שכר דירה מרבי (פעילות/שד"ח).

## 12.3. סמכויות הוועדה:

הוועדה רשאית לקבל החלטות כדלהלן:

12.3.1. זכאות להנחה באחוזים משכר הדירה המלא (משכר הדירה ברוטו).  
למקרים מיוחדים אשר בהצהרת החברה המאכלסת אינם ברי גבייה כלל, ניתן לאשר עד 100% הנחה.

12.3.2. זכאות ל"שכר דירה מינימאלי".

12.3.3. מתן הנחה בשכר דירה רטרואקטיבית (גם במקרים בהם עודכן שכ"ד ערב המדרוג) ולא מעבר לשלוש שנים מיום הגשת הבקשה.

12.3.4. ביטול הנחה.

עמוד 37 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

12.3.5. קביעת תקופת הזכאות.

12.3.6. אישור לדירה בבעלות (לצורך קביעת מדורג בלבד).

12.3.7. קביעת רצף מגורים בדיוור הציבורי לצורך הגדרת "דייר חדש/וותיק למדורג".

12.3.8. דחיית הבקשה להנחה.

הערה: על החברות המאכלסות לציין תמיד בטופס הדיון (נספח 10) בוועדה מה שכר הדירה ברוטו לשוכר ומה שכר דירה נטו.

12.4. רשאים לערער על קביעת גובה שכר הדירה בפני הוועדה המוסמכת, שוכרים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים ובלבד שמילאו טופס בקשה להנחה לפי סעיף 6.1.5:

- שוכרים שבקשתם לקבלת זכאות להנחה בשכר דירה נדחתה ו/או המעוניינים לערער על גובה שכר הדירה שנקבע עבורם.
- שוכרים שזכאותם להנחה בשכר הדירה הופסקה ו/או ששכר הדירה המדורג שנקבע להם השתנה.

12.5. אינם רשאים לערער על קביעת גובה שכר הדירה שוכרים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים:

- שלא מילאו טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג ושלא העבירו את המסמכים והאישורים שנדרש לצרף אליו.
- שלא שיתפו פעולה עם החוקר ולא פעלו בהתאם להנחיותיו.
- שלא שיתפו פעולה עם החברה המאכלסת במסגרת ביקורי המעגל.
- שהחלטה על דחיית הזכאות להנחה בשכר דירה ו/או קביעת שכר הדירה המדורג התקבלה בוועדת הערעורים ולא עברה שנה מיום ההחלטה. למעט מקרים בהם חל שינוי מהותי בקריטריונים או במצב הסוציאלי או באם ישנה אינפורמציה חדשה שלא הובאה בפני הוועדה במהלך אותה שנה.

במקרים אלה תגיש המשפחה ערעור מחודש עם מסמכים התומכים בבקשה. לא יידונו בקשות להנחה רטרואקטיבית מעבר ל-3 שנים מיום הגשת הבקשה.

12.6. המקרים הבאים יועברו לדיון ביזמת החברה המאכלסת:

12.6.1. דיירים העובדים מחוץ לעיר מגוריהם ולהם דמי נסיעות מוגדלים.

עמוד 38 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

12.6.2. נכים בשיעור 75% ומעלה לצמיתות עם רכב, אשר אינם זכאים לקצבת ניידות (התיקים יועברו עם הבהרת רופא המוסד לביטוח לאומי לגבי זכאותם לרכב).

12.6.3. דיירים אשר טרם חתמו חוזה ומעוניינים לערער על גובה ה"מדורג המותנה" שנקבע להם.

#### 12.7. תהליך הערעור

12.7.1. שוכר שבכוונתו וביכולתו על פי סעיף 12.4, לערער על גובה שכר הדירה שנקבע עבורו, יפנה לסניף החברה המאכלסת שבמקום מגוריו, ימלא ויחתום על בקשת הערעור על גבי הטופס המתאים (ראה נספח 9) בשני העתקים.

12.7.2. החברה המאכלסת תפתח "תיק ערעור" למערער שיכלול את המסמכים/ האישורים (מקוריים או העתקים חתומים כ"נאמנים למקור") הבאים:

- טופס הערעור (נספח 9), שימולא וייחתם על ידי השוכר (כולל העתק).
- טופס דיון (נספח 10), שימולא וייחתם על ידי החברה המאכלסת.
- מכתב מפורט של הרכז לגבי מהות הבקשה וציון המסמכים התומכים שצורפו.
- טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג (נספח 2) האחרון (המקורי- במקרה של מקבלי קצבאות קיום מהמוסד לביטוח לאומי) בצרוף כל המסמכים, האישורים והתעודות שצורפו לו.
- טפסי ערעור והחלטה קודמים בצירוף המסמכים לפיהם דנה הוועדה.
- דוחות סוציאליים – במידה וקיימים. (באם אין יצוין בטופס הדיון "לא מטופלים ברווחה").
- אישורים רפואיים – במידה וקיימים. (באם יש נכות חובה להמציא מסמכים המבהירים אופי הנכות)
- דוח חקירה אחרון ודוחות חקירה קודמים, במידה וקיימים.
- טופס ביקור המעגל האחרון.
- תדפיסי עובר ושב כל שלושת החודשים הסמוכים למועד הערעור<sup>3</sup>.
- אישורי הכנסה בשלושת החודשים האחרונים<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> אלא באם מולא טופס בקשה או בוצעה חקירה ב-3 החודשים שקדמו להגשת הבקשה.  
<sup>4</sup> כ"ל

עמוד 39 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- 12.8. רכז הגביה בחברה המאכלסת יבדוק ויהיה אחראי לכך שכל הפרטים הרשומים בטופס הדיון יהיו זהים למסמכים הנמצאים בתיק הערעור וכי כל העובדות הנוגעות בדבר הוצגו בפני הועדה.
- 12.9. החברה המאכלסת תעביר את "תיק הערעור" של השוכר לאגף האכלוס במשרד הבינוי והשיכון.
- 12.10. אגף האכלוס יכנס את ועדת הערעורים בהתאם לקצב הצטברותם של תיקי הערעור, ובכל מקרה בתדירות שאינה נופלת מאחת לחודש.
- 12.11. וועדת הערעורים תחליט בעניינו של המערער לא יאוחר מ-60 יום מיום קבלת תיק הבקשה וקליטתו. ההחלטה תיכתב ותיחתם על גבי טופס הדיון ותעודכן בחברה המנהלת.
- 12.12. בתום דיוני הוועדה יוחזר "תיק הערעור" לחברה המאכלסת יחד עם העתק מטופס הערעור וההחלטה שהתקבלה.
- 12.13. במקרים של דחייה או אישור הנחה, יועבר טופס המקור מאגף האכלוס לחברה המנהלת, שתקלוט במאגר המידע את החלטות הוועדה.
- 12.14. במקרים בהם סומן בטופס "אחר" יועבר ביצוע החלטת הוועדה לחברה המאכלסת. (למשל השלמת מסמכים, הצעת דיור חלופי וכד').
- 12.15. אם החליטה הוועדה לבטל הגדרת בעלות על דירה או לשנות שכר דירה ערב מדורג או שקיבלה החלטה אחרת המשפיעה לצמיתות על גובה שכר הדירה, תיוותר החלטתה זו ללא שינוי לצמיתות.
- 12.16. לאחר קליטת החלטות במאגר המידע, החברה המנהלת:
- 12.16.1. תשלח את טופס הערעור (העתק) לתיק בארכיב של ועדת הערעורים.
- 12.16.2. תעדכן את הנתונים הרלבנטיים בהתאם להחלטות שהתקבלו בוועדה (בעת קבלת הערעור תחשב את גובה שכר הדירה המעודכן בהתאם להחלטות הוועדה וממצאיה בנוגע לקריטריונים המשפיעים על שכר הדירה).
- 12.16.3. תפיק ותשלח הודעה למערער בדבר דחיית הערעור (נספח 11) או בדבר קבלת הערעור (נספח 12) על ידי ועדת הערעורים ובה גובה שכר הדירה התואם את החלטת הוועדה ותוקף ההחלטה.
- 12.16.4. תעדכן, במקביל, את החברה המאכלסת באמצעות הממשק השוטף, או על ידי כל אמצעי תקשורת אחר שייקבע בין החברה המנהלת לחברה המאכלסת.

עמוד 40 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

### 13. בדיקות אימות פיזיות (חקירות)

13.1. ה"חברה המנהלת" אחראית להפעלת חברות החקירה, שזכו במכרז, לביצוע בדיקות אימות פיזיות לפרטים שהוצהרו על ידי דיירי השיכון הציבורי, לנתונים שמולאו על ידי החברה המאכלסת ולשימוש הנעשה בדירה. הפעלת חברת החקירות תתנהל לפי תוכנית העבודה ובהתאם להוראות ולשיעור הדגימה שיונחה על ידי אגף האכלוס.

13.2. בדיקות אימות פיזיות יכולות להתבצע לכל זכאי להנחה בגובה שכר הדירה בין אם זכאותו נקבעה בשל היותו מקבל קצבאות קיום של המוסד לביטוח לאומי ובין אם נקבעה על בסיס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג.

13.3. הפעלת חברות החקירה תעשה על בסיס ההתקשרות החוזית שבין המשרד לחברות החקירה.

13.4. אגף אכלוס יהיה אחראי על ניהול בדיקות אימות מדגמיות באמצעות ה"חברה המנהלת", הכוללת בין היתר את הבאים:

13.4.1. גיבוש תכנית עבודה שנתית.

13.4.2. הזמנת בדיקות אימות על ידי החברה המנהלת מחברות החקירה באמצעות הממשק הממוחשב, וכן בהתאם לציון על גבי טופסי הבקשה להנחה בשכר דירה בהתאם לכללים.

13.4.3. קליטה ועדכון תוצאות החקירה במאגר הנתונים בהתאם לממצאי החקירות ועיבוד דוחות מרוכזים.

13.4.4. פילוח נתוני השוכרים המקבלים הנחה בשכר הדירה בהתאם לדרישות אגף האכלוס.

13.5. תוכנית עבודה מחזורית (שנתית):

13.5.1. אגף אכלוס יעביר לחברה המנהלת, לפני תחילת שנת העבודה, פרטים לגבי התקציב השנתי לבדיקות אימות. החברה המנהלת תפעיל את בדיקות האימות, במהלך השנה, תוך שמירה על המסגרת התקציבית. היקף ואופי בדיקות האימות שיבוצעו (בהתאם לדגשים) יועברו לחברה המנהלת באמצעות אגף אכלוס והנחיותיו.

13.5.2. החברה המנהלת תכין תוכנית עבודה מחזורית (שנתית) לביצוע בדיקות האימות, התואמת את הנחיות אגף האכלוס. לצורך כך, תפנה, לאגף אכלוס כחודש וחצי לפני תחילת מחזור בדיקות במטרה לקבל את דגשים לביצוע. הדגשים האפשריים:

- אוכלוסייה ספציפית.

עמוד 41 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- אזור ספציפי.
- חברה מאכלסת / סניף ספציפיים.
- קבוצות אחרות.

### 13.6. ביצוע חקירות שוטפות (חודשיות):

13.6.1. "חייבי חקירה" יישלפו באופן אוטומטי מהמערכת הממוחשבת לפי הנתונים שעודכנו מטופס הבקשה שמילא הדייר באחד או יותר מהמקרים הבאים:

- א. עצמאים או שכירים בעלי תלושי שכר בהם מצוין תאום מס (המעידים על הכנסה ממקור נוסף).
- ב. שכירים בעלי תלוש שכר ידני.
- ג. זוג שלבעל אין הכנסה כלל ולאשה יש.
- ד. העדר הכנסות (לדיירי הראשי או בן/ת זוגו).
- ה. זוג המתקיים מקצבת מזונות לאישה של הבטל"א בלבד.
- ו. משפחה חד הורית עם הכנסה נמוכה מ- 1500 ₪.
- ז. משפחה המתקיימת רק מקצבת שארים או רק מקצבת נכות מעבודה וזכאית ל"מיצוי כושר השתכרות" לפי הכללים.
- ח. עזיבת דייר חוזי/בן/ת זוגו את הנכס לפי ביקור מעגל.
- ט. זוג המתקיים מקצבת קיום ליחיד או מקצבת קיום למשפחה אשר אינה כוללת את בן הזוג.

### 13.6.2. "מועדפי חקירה":

פקידי החברה המאכלסת המטפלים בדייר, יקבעו על פי שיקול דעתם את הדיירים לגביהם קיימת עדיפות בביצוע חקירות, וזאת מעבר ל"חייבי חקירה". לדוגמא:

- הכנסה הנמוכה משמעותית משני החודשים הקודמים.
- 2 תלושי שכר ומעלה עם סכומים זהים.
- כשלא ניתן הסבר משכנע להפקדות "חריגות" המופיעות בתדפיסי ה"עובר ושב".
- מקור הכנסה אינו מהימן.

13.6.3. "חייבי חקירה" ו"מועדפי חקירה" מדיווחי החברות המאכלסות יהוו את הבסיס לתכנון בדיקות האימות החודשית ויופעלו בחברה המנהלת.

עמוד 42 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

לא התקבלו הדגשים מאגף אכלוס לביצוע בדיקות אימות, תפעיל החברה המנהלת בדיקות עבור "חייבי חקירה" ו"מועדפי חקירה" בלבד.

13.6.4. חייבי חקירה בגין היותם עצמאיים יטופלו באופן הבא:

- באם לפי ממצאי החקירה מתקיימים מהכנסה בגובה שכר המינימום ומעלה ייחשבו כ"ממצים כושר השתכרות".
- באם לפי ממצאי החקירה אינם משתכרים לפחות בגובה שכר המינימום, ייחשבו כ"לא ממצים כושר השתכרות".

13.7. אופן ביצוע בדיקות האימות:

13.7.1. החברה המנהלת תעביר באופן ממוחשב, את פרטי הדירה ופרטי השוכרים על פי החוזה. יתר הפרטים, הגם שנמצאים במאגר המידע של החברה המנהלת, ימולאו על ידי החוקר ויבדקו על ידו.

13.7.2. החוקר יבצע את בדיקת האימות בהתאם לנהלים ולמפרטים. ממצאי החוקר ירשמו במלואם על גבי טופס החקירות (נספח 13) ובכלל זה תיאור מילולי של ממצאיו ומילוי נתונים בטופס.

ממצאי החקירות יועברו במתכונת ממוחשבת על גבי דיסקט או בתקשורת וכן בתדפיסים לחברה המנהלת.

13.7.3. בדיקת הכנסה: החוקר יפרט את רמת ההכנסה המשותפת של המתגוררים בדירה בשתי צורות כדלקמן:

- הכנסה מחושבת – על סמך תלושי שכר, קצבאות מחליפות שכר ודוחות הכנסה לפקיד השומה (לעצמאים) והפקדות חריגות בתדפיסי "עובר ושב" בשלושת "החודשים הקובעים".

- הכנסה מוערכת – הערכה מיטבית של החוקר לגבי התאמת רמת ההכנסה כפי שמשקפת מתנאי המחיה בדירה לזו המדווחת ע"י השוכר.

- נמצאה שונות בהכנסה (ממצאי החוקר מעידים על הכנסה גבוהה מהמדווח על ידי הזכאי) או בקריטריונים האחרים המשפיעים על גובה שכר הדירה בין הנתונים הקיימים בחברה המנהלת לבין ממצאי הבדיקה, תפעל החברה המנהלת כדלקמן:

א. שונות בהכנסה המחושבת לפי ממצאי החקירה וכללי המדרוג בין הנתונים הקיימים במערכת בשיעור של עד 15% מההכנסה לא יבטלו את הנתונים הקיימים במערכת. אחרת, יעודכנו הנתונים לפי ממצאי החקירה.

עמוד 43 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

ב. אי התאמתה – במקרה שרמת החיים המוערכת על ידי החוקר גבוהה משמעותית מהמדווח.

אם ההכנסה הוגדרה כלא תואמת ע"י החוקר לא יבוצע חישוב לפי תוצאות החקירה. תוצאות החקירה יעודכנו בחברה המנהלת אולם שכר הדירה יחושב למרבי.

13.7.4. כמו כן, בחקירה יבדקו ויצוינו על ידי החוקר הנתונים הבאים:

- פרטי המתגוררים בנכס (עבור בנים בוגרים יש לציין סממנים נוספים למגורים כגון ביגוד, מיטות וכיו"ב).
- "בעל רכב" או שימוש יום יומי ברכב - יש לציין פרטי הרכב בחקירה (שנת ייצור, סוג רכב וכד').
- "אי שיתוף פעולה" עם חוקר או רכז החברה המאכלסת. על החוקר להבהיר לדייר כי אי שיתוף פעולה יגרום להפסקת הנחה.
- "מיצוי כושר השתכרות".
- סטודנט (הצגת אישור על 15 שעות שבועיות לכל הפחות).
- תדפיסי הפקדות "עובר ושב" בכל חשבונות הבנק ונימוק להימצאות הפקדות חריגות.
- "בעלות על דירה", כולל פרטי הנכס ומסמכים כגון: צו ירושה, צוואה, חוזה רכישה/מכירה וכד'. באם המדובר בדירת ירושה יש לציין את פרטי המוריש.

13.7.5. בדו"ח החקירה יציין החוקר את התרשמותו הכללית ביחס לנתונים שנבדקו ולמידת התאמתם להצהרות השוכרים.

הערה: כאשר מדובר בדיירים המחזיקים ביותר מדירה אחת יש לבדוק את הכנסות כל המתגוררים בכל הנכסים. במקרים בהם יש מספר מחזיקים בנכס אחד, על החוקר לבדוק את הנתונים שלעיל רק עבור משק הבית המבוקש. באחריות החברה המאכלסת להזין בסעיף "הערות" כל מידע שיסייע לחוקר.

13.7.6. שונות כלשהי בנתוני ההכנסה שאוזכרו לעיל, תביא לעדכון מאגר המידע על ידי החברה המנהלת בהתאם לממצאי החוקר ולקביעת הזכאות / אי הזכאות /או לקביעת גובה שכר הדירה המדורג ע"פ הנתונים החדשים ויבוטלו נתוני טופס הבקשה להנחה הקיים במערכת וכן ממצאי הממשק האחרון עם הבטל"א. במקרים אלה תישלח לשוכר הודעה על שינוי גובה שכר הדירה בו הוא מחויב (העתק של נוסח ההודעה מצורף בנספח 3).

עמוד 44 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

במקרים חריגים תוכל החברה המנהלת, בהנחיית אגף האכלוס בלבד, לבטל באופן ידני ממצאי חקירה וזאת לאחר שהדייר יוכיח שינוי בנתונים לעומת ממצאי החקירה.

13.7.7. במקרה של שונות במספר הנפשות בחקירה מהמידע הקיים בחברה המאכלסת לפי טופס הבקשה להנחה האחרון/ביקור המעגל האחרון, לא יעודכן מספר הנפשות לפי החקירה. תשלח הודעה לחברה המאכלסת באמצעות החברה המנהלת כי יש לבצע ביקור מעגל בדירה. מס' הנפשות יעודכן לפי מס' הנפשות שנמצא בביקור המעגל שבוצע לאחר תאריך החקירה האחרונה. באם לא התקבל בחברה המנהלת ביקור מעגל עדכני תוך 75 יום, החברה המנהלת תיידע את המשרד בדו"ח.

13.7.8. ה"חברה המנהלת" תעביר לחברות המאכלסות את רשימת השוכרים שהועברו לבדיקת חברות החקירות. חברת החקירות תשלח לחברות המאכלסות את דו"חות החקירה הפיזיים. למשרד שמורה הזכות לשנות את תדירות ביצוע החקירות, הקבוצות הנחקרות ו/או גודלן, בכל עת שימצא לנכון.

13.7.9. ה"חברה המנהלת" תנתח את ממצאי בדיקות האימות ותעביר מידי חודש את חקירות האימות עם ממצאים המחייבים המשך טיפול לאגף האכלוס ולחברות המאכלסות את הנתונים והדו"חות הרלבנטיים (לדוגמא: לא אותר, שימוש לא נאות וכד').

13.7.10. במקרים בהם ידווח החוקר על "לא אותר" – ולאחר שנעשה בירור חוזר של החוקר לגבי פרטי הדייר (כתובת, טלפון) מול החברה המאכלסת באחריות החברה המאכלסת לשלוח את נציגה לבצע ביקור מעגל. את ממצאי הבדיקה יש להעביר לאגף אכלוס בצירוף ממצאי החקירה.

13.7.11. במקרים בהם השוכר טוען כי מספר הדיירים שצוינו בחקירה שגוי, תשלח החברה המאכלסת "ביקור מעגל".

אם אכן תימצא אי התאמה, הסוגיה תועבר לחוקר שביצע את החקירה לצורך הבהרות.

אם עדיין לא תיושב הסתירה, יועברו ממצאי "ביקור המעגל" לבדיקתו ולהכרעתו של מנהל הסניף המטפל בחברה המאכלסת, שיכריע בצירוף נימוקים להחלטתו (יתויקו בתיק השוכר וכן יועברו בהעתק לאגף אכלוס).

#### 13.8. תוקף ממצאי בדיקת אימות:

13.8.1. נתוני בדיקה פיזית יהיו תקפים למשך 12 חודשים מיום ביצוע הבדיקה (ויבטלו נתוני הממשק או נתוני טופס בקשה להנחה קודמים). לכל דייר שפג תוקף החקירה לפי תאריך החקירה יישלח מכתב ע"י ה"חברה

עמוד 45 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

המנהלת" למילוי טופס בקשה להנחה בשכר דירה בסניף החברה  
המאכלסת 75 יום לפני מועד סיום ההנחה.

13.8.2. לאחר 12 חודשים ובאם לא הוגש טופס בקשה להנחה מחודש יבוטלו  
ממצאי החקירה והדייר ישלם שכר דירה מקסימאלי ("דייר וותיק למדרוג"  
פעילות ו"דייר חדש "למדרוג" שד"ח).

13.8.3. זכאות שניתנה על בסיס החלטת וועדת החריגים תבוטל רק אם ממצאי  
הבדיקה משנים את נתוני הדייר שעליהם התבססה החלטת הוועדה  
בקבלת ערעורו. במקרים אלה, יש להעביר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה.  
באופן עקרוני אין להוציא חקירה למשך שנה מיום החלטת וועדת  
החריגים – באחריות החברה המאכלסת.

13.8.4. במקרה שממצאי בדיקה פיזית סותרים ממצאי ביקור מעגל, או ההפך  
תהיה עדיפות לממצאים שהתקבלו בבדיקה המאוחרת מבין שניהם.

#### 14. ביקורי מעגל

14.1. החברות המאכלסות, מבצעות ביקורים שנתיים ("ביקורי מעגל") בדירות  
המנוהלות על ידן כאמצעי בקרה על הנכס ושמירת הקשר עם השוכרים.

#### 14.2. ביצוע הביקורים:

14.2.1. החברה המאכלסת מבצעת "ביקורי מעגל" שגרתיים בדירות שבאחריותה  
בתדירות של אחת לשנה לכל הפחות.

14.2.2. במסגרת "ביקורי המעגל" בודקת החברה המאכלסת בין היתר את  
הנושאים הבאים:

- השימוש הנעשה בדירה – השימוש בדירה נעשה למגורים בלבד.
- המשתמשים בדירה – הדירה משמשת את החתומים על חוזה  
השכירות ובני ביתם בלבד.
- מספר הנפשות המתגוררות בדירה.

14.2.3. ידווח לחברה המנהלת ע"י החברה המאכלסת המבצע את ביקורי המעגל  
על:

- העדר שיתוף פעולה – במקרה שנתקל בהתנגדות לביצוע הביקור.
- שינוי במספר הנפשות המתגוררות בדירה.

עמוד 46 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

### 14.3. קליטת הממצאים בחברה המאכלסת

14.3.1. החברה המאכלסת תדווח לחברה המנהלת את ממצאי ביקורי המעגל.

14.3.2. החברה המנהלת תפעל לפי ההוראות למילוי טופס בקשה להנחה.

### 15. הקבלות עם מידע היצוני

15.1. החברה המנהלת תהיה אחראית על האמינות, השלמות והעדכניות של קובץ נתוני דיירי השיכון הציבורי בכלל ושוכרים הזכאים להנחה בשכר דירה בפרט.

15.2. לצורך כך החברה המנהלת תיזום הקבלות מול מאגרי מידע ממשלתיים וציבוריים, ובהתאם לכך תאמת ותעדכן את מאגר המידע אותו היא מנהלת עבור המשרד. מהלך זה יכלול את כל התיאומים הנדרשים לקבלת הרשאה מהגוף הממשלתי/ציבורי הרלבנטי. מובהר כי המשרד יחתום על בקשת "ההרשאה" בהתאם לחוק הגנת הפרטיות וכי הכללים והסייגים המפורטים בחוק ובתקנותיו יחולו הן על המשרד והן על החברה המנהלת.

15.3. החברה המנהלת תפעל בנושא הקבלות המידע, בהתאם להנחיות אגף אכלוס.

### 15.4. הקבלות מידע עם המוסד לביטוח לאומי

15.4.1. המשרד ייזום תהליך, במוסד לביטוח לאומי, לביצוע הקבלות לקובץ הדיירים בשיכון הציבורי מול קבצי זכאי קצבאות קיום של המוסד לביטוח לאומי.

15.4.2. ההקבלות תתבצעה באמצעות החברה המנהלת לפי לוח זמנים שייקבע על ידי המשרד.

15.4.3. החברה המנהלת אחראית על הכנת מבנה קובץ המכיל פרטי כל דיירי השיכון הציבורי לצורך הממשק ועל פי המפרט של המוסד לביטוח לאומי (קובץ מקבלי קצבאות קיום). כמו כן תהיה החברה המנהלת אחראית על העברתו לביטוח הלאומי בהתאם לטכנולוגיה המתבקשת ע"י המוסד לביטוח לאומי, וקבלת הקובץ המוחזר על ידי הביטוח הלאומי.

15.4.4. החברה המנהלת אחראית על קליטת תוצאות הממשק מהמוסד לביטוח לאומי, ועל עדכון נתוני השוכרים במאגר המידע לפי המפורט להלן:

- איתור השוכרים המקבלים קצבאות מהמוסד לביטוח לאומי.

עמוד 47 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- איתור השוכרים שהופסקה להם הקצבה מהמוסד לביטוח לאומי.
- עיבוד ועדכון הנתונים בהתאם לתוצאות.
- טיפול בשגויים.
- שליחת התראות לדיירים להמצאת מסמכים עדכניים בהתאם לממצאים בממשק.
- 15.5. הקבלות מידע עם מרשם האוכלוסין  
בשלב זה לא מבוצעות הקבלות מול קובץ האוכלוסין.
- 15.6. הקבלות מידע עם קובץ ביקורת הגבולות:  
בשלב זה לא מבוצעות הקבלות מול ביקורת הגבולות.
- 15.7. הקבלות נוספות:  
החברה המנהלת עשויה להידרש ליזום הקבלות מידע בגופים חיצוניים אחרים בהתאם להנחיות אגף אכלוס ובתדירות שתקבע על ידו.

## 16. העברת מידע

- הפרק נועד לפרט מהי אחריות החברה המנהלת והחברות המאכלסות בעדכון ההדדי של הנתונים.
- פרק זה בא לפרט את הדוחות התקופתיים השונים המופקים ע"י החברה המנהלת.
- 16.1. אחריות העברת מידע:
- 16.1.1. ככלל, הגורם המעדכן את מאגר המידע שברשותו אחראי להעברת הנתונים המעודכנים גם לגורם הפועל מולו.
- כלומר, עדכנה החברה המאכלסת נתוני שוכר, חלה עליה האחריות להעביר את הנתונים המעודכנים לחברה המנהלת (ולהיפך).
- 16.1.2. החברה המאכלסת תעדכן את הנתונים בחברה המנהלת כתוצאה מהאירועים הבאים:
- נתונים מעדכונים בטופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג:
    - 1..16.1.2. במסגרת העדכון המחזורי.
    - 2..16.1.2. במסגרת יוזמתו של השוכר.
  - ממצאי ביקור מעגל.
  - חילופי דיור.
  - עדכונים במאגר הנכסים (הוספת או גריעת דירות).

עמוד 48 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

- עדכון מספר נפשות בדירה (בגין עזיבה/נטישה/פלישה וכד').

זרימת מידע ועדכונים שוטפים מהחברות המאכלסות לגבי אכלוסים חדשים, חריגים ואחרים, תעשה לאורך כל השנה על בסיס שבועי, דו שבועי או אחר כפי שיסוכם בין המשרד לחברה המנהלת.

### 16.1.3. החברה המנהלת תעדכן נתונים כתוצאה מהאירועים הבאים:

- הקבלות מול מאגרי מידע חיצוניים.
- ממצאי חקירות.
- החלטות וועדת ערעורים.

### 16.2. העברת המידע

16.2.1. העברה הדדית של מידע בין החברה המנהלת והחברה המאכלסת תעשה בממשק ממוחשב, או באופן ידני.

16.2.2. בכל מקרה העדכונים ההדדיים יבוצעו לפי סעיף 16.1.

16.2.3. בסוף כל חודש תעביר החברה המנהלת לחברות המאכלסות דו"ח שיכלול את כל רשימת הדיירים בשיכון הציבורי ויצביע על:

- רשימת השוכרים המשלמים "שכר דירה מינימאלי", לרבות גובה שכר הדירה אותו הם משלמים.
- רשימת השוכרים המשלמים שכר דירה מדורג, לרבות גובה שכר הדירה אותו הם משלמים.
- רשימת הדיירים המשלמים שד"ח, לרבות גובה שכר הדירה אותו הם משלמים.
- דיירים ששכ"ד שלהם נקבע ע"י וועדת חריגים – ותוקפו.
- דיירים ששכ"ד שלהם נקבע ע"י חקירה - ותוקפו.
- כל נתון אחר לפי דרישת המשרד.
- פירוט מקור המדרוג (שאלון טופס בקשה להנחה, חקירה, וועדה, ביקור מעגל, ממשק בטל"א).
- תקרת שכר הדירה (ל"דיירים וותיקים למדרוג).

### 16.3. דו"חות נוספים

16.3.1. החברה המנהלת תפיק דוחות תקופתיים על השוכרים בחתכים שונים, כפי שיוגדרו על ידי אגף אכלוס.

16.3.2. החברה תנפיק דו"חות שגויים.

עמוד 49 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

16.3.3. במקרים בהם החברה המאכלסת מבקשת דיווח נתונים או ניתוח נתונים סטטיסטיים הרלוונטי לפעילותה בנושא שכר הדירה המדורג, תפנה החברה המנהלת, באמצעות אגף אכלוס, לקבלת הדיווח הנדרש.

## 17. מעקב ובקרה

17.1.1. נוהל המדרוג הינו חלק בלתי נפרד ממפרט השירותים להפעלת מערכת מדרוג שכר דירה. מנהל אגף האכלוס ו/או הממונה על ידו הינו האחראי למעקב ביצוע הכללים בנוהל.

מרדכי מרדכי  
המנהל הכללי

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תיקון : מס'	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 50 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	------------------------------

### 18. נספחים

נספח - 1

### כללי "מיצוי כושר השתכרות" – מדורג שכר הדירה בשיכון הציבורי

#### בודד/הורה יחיד:

מס'	רשימת הקצבאות של המוסד לביטוח לאומי	האם הקצבה היא קצבת קיום?	האם יש צורך בהמצאת אישורי הכנסה נוספים?	האם יש מיצוי כושר השתכרות?
1	זקנה	לא	כן	כן* (ראה הסבר בסעיף 2 של הבהרות)
2	זקנה + השלמת הכנסה	כן	לא	כן
3	זקנה + שארים + השלמת הכנסה	כן	לא	כן
4	זקנה + שארים	כן	כן-אם ישנם	כן
6	שארים	לא	כן	כן* (ראה הערה בסעיף 4 של הבהרות)
7	שארים + השלמת הכנסה	כן	לא	כן
8	אי כושר השתכרות 75% ומעלה	כן	כן – אם ישנם	כן
9	הבטחת הכנסה	כן	לא	כן
10	השלמת הכנסה	כן	כן	כן* (ראה הסבר בסעיף 2 של הבהרות)
11	נכה שהפך לקשיש (בתכופ)	כן	לא	כן – יש להתייחס לפי הכללים המוגדרים לנכים 75% ומעלה
12	נפגע עבודה /דמי פגיעה מעבודה	לא	כן-אם ישנם	בכפוף לכללי "מיצוי כושר השתכרות" כמו של שכר מעבודה
13	אבטלה	לא	לא	כן** (ראה הסבר בסעיף 3 של הבהרות)
14	קצבת 60%-74% נכות	לא	כן	כן - באם המציא הכנסות נוספות מעבודה ב- 50% משרה/ 50% משכר המינימום) ומעלה, או בנוסף לקצבת שיקום מקצועי לנכים מהבטל"א

עמוד 51 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

15	קצבת 60%-74% נכות עם הבטחת הכנסה	כן	לא	כן – יש להתייחס לקצבה זו לפי סכומי הקצבה הניתנת ע"י הבטל"א לנכים בשיעור 75% ומעלה
16	קצבת משרד הביטחון	לא	כן אם ישנם	כן-באם מדובר בדיירי נ"ר של משהב"ט
17	קצבת שיקום מקצועי לנכים	כן	כן אם ישנם	כן - בתנאי המצאת אישור על נכות 59%-20% לפי וועדה רפואית של הבטל"א

**משפחות:**

מס'	רשימת הקצבאות של המוסד לביטוח לאומי	האם הקצבה היא קצבת קיום?	האם יש צורך בהמצאת אישורי הכנסה נוספים?	האם יש מיצוי כושר השתכרות?
1	זקנה + השלמת הכנסה, עבור זוג (באישור אחד), או עבור יחיד	כן	לא	כן
2	אחד מבני הזוג מתקיים מזקנה + השלמת הכנסה וכן הזוג שני מתקיים מקצבת זקנה	כן	כן-אם ישנם	כן
3	שני בני הזוג מתקיימים מקצבת זקנה	לא	כן	כן*(ראה הסבר בסעיף 2 של הבהרות)
4	אחד מבני הזוג מתקיים מזקנה + שארים וכן הזוג השני מתקיים מזקנה + השלמת הכנסה	כן	לא	כן
5	אחד מבני הזוג מתקיים מזקנה + שארים וכן הזוג השני מתקיים מזקנה	כן	לא	כן
7	שארים + השלמת הכנסה/זקנה עבור זוג (באישור אחד) או עבור אחד מבני הזוג	כן	לא	כן
8	שארים + השלמת הכנסה עבור אחד מבני הזוג וכן הזוג השני מזקנה	כן	לא	כן
9	אי כושר השתכרות 75% ומעלה הכולל תוספת עבור אחד מבני הזוג או המשפחה	כן	כן – אם ישנם	כן

עמוד 52 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

10	אי כושר השתכרות 75% ומעלה עבור כל אחד מבני הזוג או עבור אחד מהם	כן	כן – אם ישנם	כן
11	אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת 74%-60% נכות וקיימת קצבת בטל"א נוספת (לו או לבן הזוג)	כן	כן – אם ישנם	כן
12	קצבת 74%-60% נכות	לא	כן	כן באם המציאו הכנסות נוספות מעבודה ב- 50% משרה או 50% משכר המינימום) ומעלה
13	קצבת 74%-60% נכות עם הבטחת הכנסה לאחד מבני הזוג או למשפחה	כן	לא	כן – יש להתייחס לקצבה זו לפי סכומי הקצבה הניתנת ע"י הבטל"א לנכים בשיעור 75% ומעלה
מס'	רשימת הקצבאות של המוסד לביטוח לאומי	האם הקצבה היא קצבת קיום?	האם יש צורך בהמצאת אישורי הכנסה נוספים?	האם יש מיצוי כושר השתכרות?
14	הבטחת הכנסה	כן	לא	כן
15	קצבת שיקום מקצועי לנכים עבור אחד מבני הזוג	כן	כן – אם ישנם	כן - בתנאי המצאת אישור על נכות 59%-20% לפי וועדה רפואית של הבטל"א
16	השלמת הכנסה	כן	כן	כן* (ראה הסבר בסעיף 2 של הבהרות)
17	מזונות מבטל"א/ מזונות ישירים מהבעל (לפי פס"ד)	כן (רק הקצבה מבטל"א)	לא	כן (בתנאי שמדובר במשפחה חד הורית בלבד)
18	אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת נכה שהפך לקשיש (בתכוף) ובן הזוג השני מתקיים מקצבת זקנה	כן	כן אם ישנם	כן
19	קצבת נכה שהפך לקשיש (בתכוף) עבור כל אחד מבני הזוג	כן	לא	כן
20	נפגע עבודה/ דמי פגיעה מעבודה	לא	כן אם ישנם	בכפוף לכללי "מיצוי כושר השתכרות" יש להתייחס כמו לשכר מעבודה

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תיקון: מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 53 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	------------------------------

21	אבטלה	לא	לא	כן** (ראה הסבר בסעיף 3 של ההבהרות)
22	קצבת משרד הביטחון לאחר מבני הזוג	לא	כן אם ישנם	כן-אם הקצבה גבוהה מ-75% משכר המינימום

**להלן מספר הבהרות:**

1. מקורות הכנסה נוספים יכולים להיות מ: עבודה, פנסיה מעבודה, רנטה, פיצויים ממשרד הביטחון, תגמולים ממשרד האוצר וכד'.

2. במקרים אלה, "מיצוי כושר השתכרות" הינו בכפוף להמצאת אישורי הכנסה נוספים. לצורך חישוב הכנסה הקובעת, יש לקחת את הכנסות הברוטו המקוריות (ללא צורך בהשלמה לשכר מינימום).

3. קצבת אבטלה – חישוב קצבת ימי אבטלה יעשה כדלקמן:

\* עבור מקבל קצבת אבטלה בגין 20 יום או פחות – מכפלת שכר הבסיס היומי האישי ב – 20 ימים.

\* עבור מקבל קצבת אבטלה בגין מעל 20 יום – בהתאם לקצבה המתקבלת. בדיקת "מיצוי כושר השתכרות" אי מיצוי כושר השתכרות" תעשה מול תלוש שכר אחרון בסמוך לתחילת קבלת קצבת האבטלה ולפי כללי משרה מלאה/חלקית.

4. בתנאי שסך ההכנסות לא נמוך מקצבת הבטחת הכנסה הניתנת לפי גודל המשפחה ולא עובר את גובה שכר המינימום במשק.



עמוד 55 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

**בקשה לקביעת שכר דירה במדורג**  
יש לקרוא בקפדן את ההוראות לפני שמוגש בקשה למילוי טופס הבקשה

**דיוורים נבדלים,**

- לפני שמוגש טופס למילוי טופס הבקשה יש לקרוא בקפדנות את כל ההוראות המובאות להלן ולשקול במדויק את גודל הנזק הנגרם ממילוי הטופס הלא נכון, וכן הקדש לסיכוי תחזיר המסמכים שמקורם אחרים, לשם קבלת פירוט במילוי טופס הבקשה.
- את התוסף יש למלא אחת יד אחת, בדרך נפרדת.
- גם הוראות המודעות המלוות בדגש והוספה, כגון, שטח, מרחב או גובה שלבן חלון וכו' נכנסו - אלו נלקחו דגש ככגון יד אחת, כל-כדי והוספה.
- יש למלא ולמסד את דפוס המידע הנכונה לפני מילוי הטופס המובאות. כל מידע הודיע אינו את המספר המודעות ילדי.
- כל מילוי את טופס במדורג בלא הבחן, אינו נעשה זכיה מחדש במידת נדרש בדיקה והוספה לפני מילוי הטופס על המספר.

The form is divided into several sections:

- Top Section:** Personal information including name, ID number, and address.
- Apartment Section:** Details about the apartment, including floor, area, and type.
- Table Section:** A large table with columns for 'Month' (חודש) and 'Rent' (שכר), intended for recording monthly payments.
- Bottom Section:** Administrative fields for signature, date, and stamp.

Callout boxes provide instructions:

- Top Left:** Instructions regarding the 'Rent' column in the table, mentioning 'שכר' and 'דגש'.
- Top Right:** Instructions regarding the 'Area' field, mentioning 'שטח' and 'מרחב'.
- Middle Left:** Instructions regarding the 'Floor' field, mentioning 'שלבן'.
- Middle Right:** Instructions regarding the 'Type' field, mentioning 'סוג'.
- Bottom Left:** Instructions regarding the 'Date' field, mentioning 'תאריך'.
- Bottom Right:** Instructions regarding the 'Signature' field, mentioning 'חתימה'.

**שימו לב!**  
אין במילוי טופס הבקשה והחשבוני השנים והתחייבות של המדורג תכניה והשיכון לשלם את לחידוש חסות כלשהי.  
וגדול המספר רק אם ותמסגור וכאיום לו על כלו משרד הבנייה והשיכון.

**בכסד רב,**  
מרכז לשכר דירה מדורג

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תיקון : מס'	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 56 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 3

## מרכז מדורג שכר דירה

תאריך משלוח

לכבוד,

פרטי הזיהוי של הדירה:

מס' בית, מס' דירה  
מיקוד

שם פרטי  
שם משפחה  
שם רחוב,  
עיר

דייר נכבד,

### הנדון : הודעה על דרישה למילוי מחודש של טופס בקשה להנחה בשכר דירה

הרינו להודיעך כי עליך לסור לסניף החברה המאכלסת למלא טופס בקשה להנחה עדכני זאת :  
לאור כך שבנך/בתך/דייר נסמך הגיע לגיל 18 אן 21 אן תום שירותו הצבאי/לאומי או לאור כך  
שפג תוקף טופס בקשה להנחה האחרון שמילאת או בשל עזיבת/הצטרפות דייר/בן/ת זוג  
להתגורר עמך או לפי כללי המדרוג או לפי ממצאים שעלו בבדיקות מול המוסד לביטוח לאומי או  
שפג תוקף החקירה.

לצורך מילוי הטופס עליך להמציא אישורי הכנסה (כולל תדפיסי קצבאות ביטוח לאומי). במידה  
והנך מתקיים מקצבאות ביטוח לאומי יש להביא 3 אישורי הכנסה אחרונים, במידה והנך עובד נא  
להביא 6 תלושי שכר אחרונים ו-4 תדפיסי עו"ש אחרונים לכל הבוגרים בבית.  
כמו כן עליך להביא את פרטי הזיהוי של כל בני הבית המתגוררים עמך (מספרי זהות ותאריכי  
לידה) וכן מסמכים בעניין רכב בבעלות - אם יש, או דירה בבעלות - אם יש.

באם לא תגיע למשרדנו החברה המאכלסת בתום 75 יום ייתכן כי יועלה לך שכר הדירה לפי  
הכללים.

מען לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה המאכלסת  
שם הסניף  
כתובת הסניף  
טלפון

בכבוד רב,  
מרכז מדורג שכר דירה

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 57 מתוך 70 עמודים
---	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 4

## מרכז מדרוג שכר דירה

לכבוד,

שם פרטי שם משפחה  
שם רחוב, מס' בית, מס' דירה  
עיר מיקוד

תאריך משלוח

דייר נכבד,

הנדון : התראה של 30 יום לפני ביטול הנחה במסגרת מדרוג שכר הדירה עקב אי מילוי טופס הבקשה להנחה:

בתאריך \_\_\_\_\_ נשלח לביתך מכתב בקשה למילוי טופס הבקשה להנחה בחברה המאכלסת.

היה עליך לגשת למשרדי החברה המאכלסת שם חברה מאכלסת +סניף עד לתאריך

תאריך הגשה

נכון להיום, לא הגעת למשרדי החברה.

על כן, תופסק זכאותך להנחה בשכר הדירה החל מתאריך \_\_\_\_\_ ותחויב בשכר דירה מרבי לפי כללי המדרוג.

עליך לגשת לחברה לכל המאוחר עד לתאריך \_\_\_\_\_ לכתובת המצוינת בתחתית העמוד.

לצורך מילוי הטופס עליך להמציא אישורי הכנסה (כולל תדפיסי קצבאות ביטוח לאומי). במידה והנך מתקיים מקצבאות ביטוח לאומי יש להביא 3 אישורי הכנסה אחרונים, במידה והנך עובד נא להביא 6 תלושי שכר אחרונים ו-4 תדפיסי עו"ש אחרונים לכל הבוגרים בבית. כמו כן עליך להביא את פרטי הזיהוי של כל בני הבית המתגוררים עמך (מספרי זהות ותאריכי לידה) וכן מסמכים בעניין רכב בבעלות – אם יש, או דירה בבעלות – אם יש.

אם עד קבלת הודעה זו כבר הוגש על ידך טופס מלא-נא ראה התראה זו כמבוטלת.

מען לברורים והגשת טפסים

שם החברה המאכלסת  
שם הסניף  
כתובת הסניף  
טלפון

בכבוד רב,  
מרכז מדרוג שכר דירה

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 58 מתוך 70 עמודים
---	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 5

## מרכז מדרוג שכר דירה

תאריך משלוח

לכבוד,

פרטי הזיהוי של הדירה:

מס' בית, מס' דירה  
מיקוד

שם פרטי  
שם משפחה  
שם רחוב,  
עיר

דייר נכבד,

### הנדון : הודעה על דרישה למילוי מחודש של טופס בקשה להנחה בשכר דירה

הרינו להודיעך כי עליך לסור לסניף החברה המאכלסת למלא טופס בקשה להנחה עדכני זאת :  
לאור כך שבנך/בתך/דייר נסמך הגיע לגיל 18 או 21 או תום שירותו הצבאי/לאומי או לאור כך  
שפג תוקף טופס בקשה להנחה האחרון שמילאת או בשל עזיבת/הצטרפות דייר/בן/ת זוג  
להתגורר עמך או לפי כללי המדרוג או לפי ממצאים שעלו בבדיקות מול המוסד לביטוח לאומי או  
שפג תוקף החקירה.

לצורך מילוי הטופס עליך להמציא אישורי הכנסה (כולל תדפיסי קצבאות ביטוח לאומי). במידה  
והנך מתקיים מקצבאות ביטוח לאומי יש להביא 3 אישורי הכנסה אחרונים, במידה והנך עובד נא  
להביא 6 תלושי שכר אחרונים ו-4 תדפיסי עו"ש אחרונים לכל הבוגרים בבית.  
כמו כן עליך להביא את פרטי הזיהוי של כל בני הבית המתגוררים עמך (מספרי זהות ותאריכי  
לידה) וכן מסמכים בעניין רכב בבעלות - אם יש, או דירה בבעלות - אם יש.

באם לא תגיע למשרדנו החברה המאכלסת בתום 75 יום יועלה לך שכר הדירה למרבי.  
מען לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה המאכלסת  
שם הסניף  
כתובת הסניף  
טלפון

בכבוד רב,  
מרכז מדרוג שכר דירה

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 59 מתוך 70 עמודים
---	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 6

זיהוי דירה:

## מרכז מדורג שכר דירה

לכבוד,

תאריך משלוח

שם פרטי שם משפחה  
שם רחוב, מס' בית, מס' דירה  
עיר מיקוד

דייר נכבד,

הנדון : ביטול הנחה במסגרת מדורג שכר הדירה עקב אי מילוי טופס הבקשה להנחה

בתאריך  תאריך משלוח ההתראה נשלח לביתך מכתב התראה בשל אי מילוי טופס הבקשה להנחה בחברה המאכלסת.

כיוון שלא ניגשת למשרדי החברה המאכלסת  שם חברה מאכלסת + סניף עד לתאריך  תאריך הגשה יתעדכן שכר הדירה שלך בהתאם לנהלים ומהחודש הבא תחויב בשכר דירה בסך  שכ"ד

אם עד קבלת הודעה זו כבר הוגש על ידך טופס מלא-נא ראה התראה זו כמבוטלת.

מען לברורים והגשת טפסים:

שם החברה המאכלסת  
שם הסניף  
כתובת הסניף  
טלפון

בכבוד רב,  
מרכז מדורג שכר דירה

עמוד 60 מתוך 70	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
נספח 7 -				

## מרכז מדרוג שכר דירה

תאריך משלוח

לכבוד,

פרטי הזיהוי של הדירה:

שם פרטי  
שם משפחה  
שם רחוב,  
עיר

מס' בית, מס' דירה  
מיקוד

דייר נכבד,

### הנדון : הודעה על דרישה למילוי מחודש של טופס בקשה להנחה בשכר דירה

הרינו להודיעך כי עליך לסור לסניף החברה המאכלסת למלא טופס בקשה להנחה עדכני זאת :  
לאור כך שבנך/בתך/דייר נסמך הגיע לגיל 18 אן 21 אן תום שירותו הצבאי/לאומי או לאור כך  
שפג תוקף טופס בקשה להנחה האחרון שמילאת או בשל עזיבת/הצטרפות דייר/בן/ת זוג  
להתגורר עמך או לפי כללי המדרוג או לפי ממצאים שעלו בבדיקות מול המוסד לביטוח לאומי או  
שפג תוקף החקירה.

לצורך מילוי הטופס עליך להמציא אישורי הכנסה (כולל תדפיסי קצבאות ביטוח לאומי). במידה  
והנך מתקיים מקצבאות ביטוח לאומי יש להביא 3 אישורי הכנסה אחרונים, במידה והנך עובד נא  
להביא 6 תלושי שכר אחרונים ו-4 תדפיסי עו"ש אחרונים לכל הבוגרים בבית.  
כמו כן עליך להביא את פרטי הזיהוי של כל בני הבית המתגוררים עמך (מספרי זהות ותאריכי  
לידה) וכן מסמכים בעניין רכב בבעלות – אם יש, או דירה בבעלות – אם יש.

באם לא תגיע למשרדנו החברה המאכלסת בתום 75 יום ייתכן כי תבוטל ההנחה הניתנת לך.  
מען לברורים והגשת טפסים:

שם החברה המאכלסת  
שם הסניף  
כתובת הסניף  
טלפון

בכבוד רב,  
מרכז מדרוג שכר דירה

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 61 מתוך 70 עמודים
---	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 8

<b>מרכז הנחות שכירות</b>
<b>לכבוד,</b>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> שם פרטי שם משפחה שם רחוב, מס' בית, מס' דירה </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> פרטי הזיהוי של הדירה: </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>תאריך משלוח</b> </div>
<b>א.ג.נ,</b> <b>הנדון: מועמדותך לקבלת הנחה בשכירות</b> בעקבות מידע שהתקבל במשרדנו מהמוסד לביטוח לאומי, הננו להודיעך כי הנך מועמד/ת לקבלת הנחה בשכר הדירה בשיכון הציבורי. מוצע כי תבחן/י את זכאותך לקבלת הנחה בשכר דירה בשיכון הציבורי במסגרת מרכז מדורג שכר הדירה. זכאות זו ניתנת למי שממצים כושר השתכרות והכנסתם המשפחתית נמוכה מסף שנקבע מעת לעת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

על מנת לבדוק את זכאותך לקבלת הנחה זו, עליך לגשת לסניף החברה המאכלסת באזור מגוריך על מנת למלא טופס הבקשה להנחה עדכני.

מרכז מדורג שכר הדירה עורך בדיקות ואימותים לגבי נכונותם ותקפותם של הנתונים המוצגים בו.

אם מילאת טופס בקשה להנחה בשכר דירה ב- 60 הימים הקודמים לתאריך כתיבת מכתב זה, אין צורך שתמלא/י טופס הבקשה להנחה נוסף.

שם לב: מכתב זה הנו בגדר הנחיה והסבר בלבד ואין בו משום התחייבות או אישור למתן הנחה כלשהיא. ההנחה תאושר רק אם תמצא זכאי לה על פי כללי משרד הבינוי והשיכון.  בכבוד רב, מרכז מדורג שכר דירה	מען לברורים והגשת טפסים: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> שם הסניף כתובת הסניף </div>
--	---



הנושא: שכר דירה מדרוג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תיקון: מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 63 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	------------------------------

נספח – 10

תאריך

בקשה לערעור על גובה שכ"ד מדרוג

ת"ז ושם השוכר \_\_\_\_\_ זיהוי הדירה \_\_\_\_\_ סניף: \_\_\_\_\_  
 כתובת וטלפון של החברה המאכלסת: \_\_\_\_\_  
 כתובת מלאה של הדירה: \_\_\_\_\_  
 דחיית/ביטול הנחת מדרוג ע"פ ממצאי טופס הבקשה להנחה / חקירה, פירוט הסיבה:  
 תאריך הדחייה: \_\_\_\_\_

1. טופס הבקשה להנחה: מס' \_\_\_\_\_ תאריך הגשה \_\_\_\_\_  
 2. חקירה: מס' חקירה \_\_\_\_\_ תאריך ביצוע החקירה \_\_\_\_\_ הכנסה ע"פ חקירה \_\_\_\_\_  
 3. ביקור מעגל: מיום \_\_\_\_\_  
 פרטי השוכר: \_\_\_\_\_  
 מצב אישי \_\_\_\_\_ שנת לידה בעל טופס הבקשה להנחה \_\_\_\_\_ שנת לידה בן/בת זוג \_\_\_\_\_  
 גילאי הילדים \_\_\_\_\_ מספר נפשות \_\_\_\_\_  
 פרטי הכנסות: \_\_\_\_\_

הכנסה	שכר חודשיים ושנה			

ממוצע ההכנסות נוספות מתדפיסי חשבונות "עובר ושב"  
 סה"כ הכנסה \_\_\_\_\_ סה"כ הכנסה קובעת לפי כללי מדרוג \_\_\_\_\_ תקרה מזכה \_\_\_\_\_  
 פרטי הדירה ושכר הדירה: \_\_\_\_\_  
 תאריך אכלוס \_\_\_\_\_ מס' חדרים \_\_\_\_\_ שטח במ"ר \_\_\_\_\_ שכ"ד שד"ח \_\_\_\_\_  
 סוג שכ"ד \_\_\_\_\_ שכ"ד ערב המדרוג \_\_\_\_\_ שכ"ד ברוטו \_\_\_\_\_ שכ"ד נטו \_\_\_\_\_  
 קבלת השתתפות בשכר דירה \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
 קבלת הנחה אישית בעבר \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
 קבלת הנחת מה"ש בעבר \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
 קבלת הנחת מדרוג בעבר \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
 סיבה לקבלת הנחת מדרוג בעבר \_\_\_\_\_  
 חיוב החשבון בתשלום שכר דירה מלא, מתאריך \_\_\_\_\_ עד תאריך \_\_\_\_\_  
 האם קיים חוב בגין אי תשלום שכר דירה \_\_\_\_\_ מהו גובה החוב \_\_\_\_\_  
 תאריך תשלום אחרון \_\_\_\_\_  
 פרטים נוספים שלא צוינו: \_\_\_\_\_

המלצות ונימוקים של החברה:

שם רכז הסניף המטפל \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_  
 אישור ממונה של החברה במטה שכל הפרטים זהים למסמכים הנמצאים בתיק.  
 שם +משפחה \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_  
 לשימוש ועדת ערר \_\_\_\_\_  
 תאריך הדיון \_\_\_\_\_  
 החלטת הועדה: מינימום מדרוג / דחייה / אחר / אישור אחוז הנחה  
 החלטת הועדה ונימוקה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימות: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

עמוד 64 מתוך 70 עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

נספח 11

<p>תאריך משלוח</p> <p>פרטי הזיהוי של הדירה:</p> <p>טופס בקשה:</p>	<p><b>נוסח מספר 2</b> <b>מרכז מדרוג שכר דירה</b></p> <p><b>לכבוד,</b></p> <p>שם פרטי שם משפחה שם רחוב, מס' בית, מס' דירה עיר מיקוד</p> <p><b>דייר נכבד,</b></p>
---	---

**הנדון : הודעה על החלטת ועדת חריגים**

הרינו להודיעך כי בקשתך לקבלת הנחה בשכר דירה נידונה בועדת החריגים ל משרד הבינוי והשיכון.

הועדה החליטה לדחות את הבקשה בשל:  .

לתשומת ליבך , החלטת הועדה תקפה לשנה מיום החלטתה ולא ניתן לערער עליה, אלא אם, חלו שינויים מהותיים בנתונים האישיים או בהכנסות.

בכבוד רב,  
מרכז מדרוג שכר דירה

מען לברורים והגשת טפסים:  
  
שם הסניף

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 65 מתוך 70 עמודים
---	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 12

## מרכז מדרוג שכר דירה

תאריך משלוח

פרטי הזיהוי של הדירה:

טופס בקשה:

לכבוד,

שם פרטי שם משפחה  
שם רחוב, מס' בית, מס' דירה  
עיר מיקוד

דייר נכבד,

**הנדון : הודעה על החלטת ועדת חריגים**

הרינו להודיעך כי בקשתך לקבלת הנחה בשכר דירה נידונה בועדת החריגים של משרד הבינוי והשיכון.

הועדה החליטה לאשר לך שכר דירה חודשי בסך \_\_\_\_\_ ש"ח / \_\_\_\_\_ אחוז הנחה משכר הדירה, החל מ- \_\_\_\_\_ עד \_\_\_\_\_.

לצורך קביעת גובה שכר הדירה, מעבר למועד זה, עליך למלא טופס בקשה להנחה הכנסות, חודשיים לפני תום התקופה, באמצעות חברה המאכלסת.

בקשה לחידוש/הארכת תוקף החלטה תוגש חודשיים לפני תום התקופה, באמצעות חברה המאכלסת.

לתשומת ליבך, עלולות להיות תוספות בגין הוצאות נלוות (גינון, דמי גבייה וכד') על גובה שכר דירה זה. הוצאות נלוות הנ"ל הן באחריות חברה המאכלסת בלבד.

בכבוד רב,

מרכז מדרוג שכר דירה

מען לביוררים והגשת טפסים:

שם החברה המאכלסת

שם הסניף





הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תיקון: מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 68 מתוך 70 עמודים
---	----------------	----------------	------------------------------	------------------------------

נספח - 14

דוגמה לפירוט עדכוני קצבאות הבטל"א המיוחדות - לעניין התקרה המרבית המזכה להנחת מינימום לפי הרכבי משפחה לשנת 2011:

○ למי שמתקיימים מקצבת נכות כללית מ-75% ומעלה ו/או לנכים שהפכו לקשישים, בלבד:

יחיד	עד 2,846 ₪
זוג	עד 5,122 ₪
משפחה עם ילד אחד	עד 6,006 ₪
משפחה עם 2 ילדים ויותר	עד 6,890 ₪

○ לקשישים שמתקיימים מקצבאות זקנה ושירים בלבד, שהכנסתם עד לגובה ההכנסות המפורטות להלן יוגדר שכר דירה "מינימאלי":

אלמנה (יחיד)	עד 3,052 ₪
אלמנה + ילד (2 נפשות)	עד 4,022 ₪
אלמנה + 2 ילדים (3 נפשות)	עד 5,156 ₪

○ למי שמתקיימים מקצבת זקנה עם השלמת הכנסה בלבד:

יחיד	עד 2,846 ₪
זוג	עד 4,216 ₪
יחיד עם ילד אחד	עד 4,483 ₪
זוג עם ילד אחד	עד 5,097 ₪

○ למי שמתקיימים מקצבת שארים עם השלמת הכנסה בלבד:

אלמנה (יחיד)	עד 2,846 ₪
אלמנה + ילד (2 נפשות)	עד 4,483 ₪
אלמנה + 2 ילדים (3 נפשות)	עד 5,365 ₪

אין שינוי בגובה שכר המינימום והוא ממשיך לעמוד על סך של 3,850 ₪ לחודש.

השינויים ייכנסו לתוקף החל מתאריך 1/2/2011 (בגין הכנסות שהוגשו החל מ-1/2011).

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 29.12.2011	עמוד 69 מתוך 70 עמודים
---	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------

## נספח 15

להלן מפורטות תקרות ההכנסה הרגילות לפי הרכבי משפחה לשנת 2011 – להמחשה בלבד:

הכנסה מינימאלית ליחיד ₪ 2,040      הכנסה מרבית ליחיד ₪ 3,947

הכנסה מינימאלית לזוג ₪ 3,059      הכנסה מרבית לזוג ₪ 5,659

הכנסה מינימאלית ל-3 נפשות ₪ 3,549      הכנסה מרבית ל-3 נפשות ₪ 6,282

הכנסה מינימאלית ל-4-6 נפשות ₪ 4,038      הכנסה מרבית ל-4-6 נפשות ₪ 7,116

הכנסה מינימאלית ל-7 נפשות ומעלה ₪ 5,058      הכנסה מרבית ל-7 נפשות ומעלה ₪ 8,391

70 עמוד 70 מתוך עמודים	בתוקף מיום: 29.12.2011	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	------------------------------	---------------	---------------	---

נספח 16

