

הוראה מס':		נושא הנוהל: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי			פרק מס': 08
דף 1 מתוך 60 דפים	בתוקף מיום:	תאריך פרסום: 2/12/2009	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: אכלוס

מבנה הנוהל

<u>עמוד</u>	<u>נושא</u>
2	1. כללי
3	2. הגדרות
10	3. עקרונות חישוב שכר הדירה המדורג
12	4. כללי הגשת טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג
14	5. מועדי הגשת טופס הבקשה
15	6. אופן מילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג
17	7. עיבוד טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג.
20	8. עדכון שוטף של מערכת המדרוג
20	9. עקרונות שכר הדירה המדורג
24	10. מיון רשימות השוכרים ודיווח למשרד ולחברות המאכלסות
25	11. מועד הפסקת הזכאות להנחה
26	12. ערעורים וחריגים
29	13. בדיקות אימות פיזיות
34	14. ביקורי מעגל
34	15. הקבלות עם מידע חיצוני
36	16. העברת מידע
38-60	17. נספחים

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 2 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	-----------------------------

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, 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, גודלה (שכר הדירה החופשי/כלכלי).
- 1.4 כמו כן, לא יחודשו ההנחות שהוגדרו עד למועד זה כגון : הנחת מה"ש, 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 המדורג 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 הדיור הציבורי.
- 1.6.2 לפרט ולהגדיר את תהליכי העבודה הקשורים בקביעת גובה שכר הדירה המדורג, 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 18.3.2008.

עמוד 3 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	----------------	--------------	---------------	---

2 הגדרות (לפי סדר א'-ב')

- 2.1 "אי שיתוף פעולה עם חוקר או רכז החברה המאכלסת" – הדייר לא נכח בביתו בשני המועדים שתואמו עמו מראש (אם הדייר לא נכח בביתו בפעם הראשונה, יקבע החוקר / הרכז עימו מועד פגישה חדש במרווח זמן סביר על מנת לאפשר להיערך) או לחלופין, הדייר היה נוכח בביתו אך סירב לשתף פעולה עם החוקר / הרכז.
- 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" – ילדו של הדייר החוזי שהנו מעל גיל 21 (באם משרת בצה"ל או בשירות לאומי, ועד לתום שירותו, ייחשב בהגדרת "ילד" למרות שהנו מעל גיל 21).
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.
- 2.7 "בעל רכב" – מי שהנו 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 חוזי" – מי שחתום על חוזה השכירות עם החברה המאכלסת.
- 2.9 "דייר מוגן" – דייר לו זכויות שכירות מוגנות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב – 1972.
- 2.10 "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.

עמוד 4 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 2.11 "דייר ממשיך" (לגאליזציה) – עונה לתנאים המוגדרים בנוהל "הקניית זכויות חוזיות בדיוור הציבורי" ולפי כללי המשרד.
- 2.12 "החודשים הקובעים" – שלושת החודשים העוקבים שלפני מועד מילוי טופס הבקשה להנחה ו/או ביצוע החקירה, או הגשת הבקשה לוועדה, המשוקללים לחישוב ההכנסה הקובעת.
- 2.13 "הכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה" – סכום ההכנסה המרבי המזכה בקצבת הבטחת הכנסה מהמוסד לביטוח לאומי בתוספת 25%. 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. ליחידים ההכנסה המרבית המזכה להנחה הנה בגובה שכר המינימום. נתוני שכר המינימום וגובה הקצבאות מתעדכנים מעת לעת ע"י אגף אכלוס.
- 2.14 "הכנסה קובעת" - ההכנסה הממוצעת בחודשים הקובעים, ולפי כללי המדרוג, של "דיירים חוזיים" "בנים בוגרים" ו"דיירים נסמכים" המתגוררים בדירה בשיכון הציבורי.
- 2.15 "הכנסה מינימאלית" - לכל קצבת קיום נקבעת תקרה מקסימלית ובחלוקה לקבוצות הרכבי משפחה שנקבעו ע"י הביטוח הלאומי. עד לתקרה זו תחשב הכנסת דיירים המתקיימים מקצבאות קיום בלבד כהכנסה מינימאלית. הרכב המשפחה ייקבע ללא הכללת בנים בוגרים או דיירים נסמכים המתגוררים בנכס. תקרות קצבאות הקיום מתעדכנות מעת לעת בביטוח הלאומי והעדכון מועבר ע"י אגף האכלוס לידיעת החברה המנהלת והחברות המאכלסות. כל עדכון בגובה קצבאות הקיום יחול על כל טפסי הבקשות להנחה שהוגשו במהלך 6 החודשים שקדמו למועד העדכון.
- 2.16 "המועד הקובע" – המועד שנקבע לתחילת הפעלת השיטה לשכר דירה מדורג בשיכון הציבורי שהנו 1/11/2005 (להלן שכר הדירה ערב המדרוג).
- 2.17 "חברה מנהלת" – חברה שזכתה במכרז המשרד לנהל ולבצע את המודל לקביעת גובה שכר הדירה בדיוור הציבורי.
- 2.18 "חברות חקירה" - חברות שזכו במכרז משרד הבינוי והשיכון, לביצוע בדיקות אימות לנתוני הזכאים ולשימוש שנעשה בדירות.
- 2.19 "חברות מאכלסות" - חברות המנהלות את השכירות 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.
- "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.

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 5 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	-----------------------------

וכן כל גורם אחר שיקבע על ידי המשרד.

- 2.20 | "טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג" ("שאלון") – טופס אותו ממלא השוכר לצורך בדיקת זכאותו להנחה בשכר דירה. בטופס זה ובמצורף אליו מצהיר הדייר על נתונים המשפיעים על גובה דמי שכר הדירה (נספח 2).
- 2.21 | "ידוע/ה בציבור" – יחיד/ה שהינו/ה אלמן/ה, גרוש/ה, רווק/ה, עגונה עם/ בלי "ילד/ים" המתגורר/ת יחד עם בן/בת זוג ומנהל/ת עמו/ה משק בית משותף.
- 2.22 | "ילד" - כילד יחשב בן/בת של אחד המבקשים הראשיים (כולל ילד מאומץ כחוק) שהנו רווק/ה שטרם מלאו לו 21, הסמוך לשולחנם של הדיירים החוזיים. ילד בחזקת גרוש/ה ייחשב רק אם על פי הסכם גירושין או כל הסכם מאוחר יותר שקיבל תוקף של פסק דין ניתנה המשמורת בו לידי הדייר החוזי והנו סמוך לשולחן הדייר החוזי.
- באם הנו בגיל 18-21 ייחשב "ילד" ובתנאי שהנו בשירות בצה"ל ו/או בשירות לאומי ועד תום השירות הסדיר. כמו כן, ייחשב "ילד" באם טרם גויס לשירות כאמור, אך המציא אישור על תאריך גיוס עתידי. (ראה גם סעיף 2.5)
- 2.23 | "לא אותר" – הדייר לא גר בכתובת שמסר או שהכתובת שנמסרה לא אותרה.
- 2.24 | מה"ש – ההנחה המרבית בשכר הדירה שניתנה לדיירי השיכון הציבורי עד ל"מועד הקובע".
- 2.25 | "מיצוי כושר השתכרות" ו"חישוב הכנסה קובעת":

2.25.1 "דיירים חוזיים" העונים על אחד מהתנאים הבאים "ממצים כושר השתכרות":

א. יחיד:

- עובד במשרה מלאה כאשר שכר הברוטו אינו פוחת משכר המינימום במשק.
- עובד במשרה מלאה ושכר הברוטו אינו נמוך מ- 75% משכר המינימום. עם זאת, הכנסתו לצורך חישוב הכנסה הקובעת תהיה כמי שמרוויח שכר מינימום.
- מתקיים מקצבת קיום של המוסד לביטוח לאומי.
- מתקיים מקצבת אי כושר השתכרות (נכות) 60%-74% ומהכנסה נוספת של למעלה מחצי משרה*.

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה: מס':	תקון: מס':	בתוקף מיום:	עמוד 6 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	-----------------------------

ב. זוג:

- לפחות אחד מבני הזוג עובד במשרה מלאה כאשר שכר הברוטו אינו פוחת משכר המינימום במשק.

- לפחות אחד מבני הזוג עובד במשרה מלאה ושכר הברוטו אינו נמוך מ- 75% משכר המינימום על פי חוק, הכנסתם לצורך חישוב ההכנסה הקובעת תהיה שכר המינימום.

- לפחות אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת אי כושר השתכרות בין 60% לבין 74% (כולל), ואחד מבני הזוג עובד למעלה מחצי משרה*, או זכאי גם לקצבה כזו*.

- לפחות אחד מבני הזוג מתקיים מקצבת קיום של המוסד לביטוח לאומי.

- חד הורית עם ילדים כמוגדר בסעיף 2.22 בעלת הכנסה כלשהי.

"חישוב הכנסה קובעת" - במקרים המפורטים בסעיף 2.25.1 יש להתחשב במלוא ההכנסות המוצהרות ו/או המחושבות (של הזוג/היחיד) לצורך חישוב הכנסה קובעת.

במקרים בהם בן הזוג מקבל קצבת קיום של יחיד מהמוסד לביטוח לאומי, הכנסות בן הזוג השני נבדקות באמצעות "חייב חקירה" (ראה סעיף 13.5.1).

ראה טבלה לעניין קצבאות קיום של הביטוח הלאומי לחישוב מיצוי/אי מיצוי כושר השתכרות, המצורפת בנספח 1.

2.25.2 כאשר מתגוררים עם הדיירים החוזיים "בנים בוגרים", או "דיירים נסמכים" עליהם לענות על אחד מהתנאים הבאים:

- סטודנטים הלומדים בתוכנית לימודים מלאה (15 שעות שבועיות ומעלה).

- מתקיימים מקצבאות הקיום של המוסד לביטוח לאומי.

- עובדים במשרה מלאה/חלקית ושכר הברוטו אינו פוחת משכר מינימום.

- מתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בין 60% לבין 74% (כולל), ועובדים חצי משרה* ומעלה.

* עבודה בחצי משרה הנה השתכרות בגובה של לפחות 50% ומעלה משכר המינימום.

"חישוב הכנסה קובעת" - במקרים המפורטים בסעיף 2.25.2 (מלבד לסטודנטים לפי ההגדרה), יש להתחשב ב- 1/3 מגובה ההכנסה ו/או הקצבה. הכנסת הבנים בוגרים/דיירים נסמכים המתקיימים מקצבת קיום בלבד לא ישפיע על חישוב שכר הדירה (יילקח לצורך טיוב נתונים בלבד). בכל מקרה אחר, ולצורך חישוב הכנסה קובעת יש להתחשב ב- 1/3 משכר המינימום הקבוע במשק.

"ילד בוגר" ו"דייר נסמך" אינם משפיעים על קביעת "אי מיצוי כושר השתכרות", ובדיקת הכנסתם מבוצעת לצורך חישוב ה"הכנסה הקובעת" בלבד.

עמוד 7 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 2.26 "משפחה" - זוג נשוי עפ"י קביעת משרד הפנים או ידועים בציבור (עם או בלי "ילדים").
- 2.27 "משפחה חד הורית" – הורה יחיד עם "ילד/ים" 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.
- 2.28 "משרה מלאה" – משרת עבודה בהיקף של 100% ובתנאי שמספר שעות העבודה הממוצע של חודשים הקובעים בחודש לא יפחת מ- 165 שעות. לעובדי הוראה על פי חוק (גננות/ים ומורות/ים), תוגדר עבודה ב"משרה מלאה" באם שכרם אינו פוחת מגובה שכר המינימום מבלי להתחשב במספר שעות עבודתם.
- 2.29 "מחזיקים ביותר מדירה אחת" - משפחה המחזיקה יותר מדירה אחת בשיכון הציבורי והדירות אינן מאוחדות (דירות מאוחדות תחשבנה דירות שלהן מטבח משותף).
- 2.30 "מספר מחזיקים בנכס אחד" - כאשר בדירה בשיכון הציבורי מתגורר יותר ממשק בית אחד.
- 2.31 "נפגעי נאצים או בני זוגם" – דיירים שהוכרו ככאלה ע"י המדינה והמחזיקים בכרטיס נכה.
- 2.32 "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.
- 2.33 "עודף דיור" –
- יחיד או משפחה המתגוררים בדירת השיכון הציבורי, שמספר החדרים המתייחס למספר הנפשות, עולה על הקבוע בטבלה הבאה, ובתנאי שהוצע לו פתרון חלופי 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 מדרוג.

עמוד 8 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
-----------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 2.34 "קצבאות קיום" - קצבאות שנקבעו ע"י המוסד לביטוח לאומי כ"קצבאות קיום", והמפורטות להלן:
- 2.34.1 משפחה או יחיד המקבל/ת קצבת הבטחת הכנסה מהמוסד לביטוח לאומי.
- 2.34.2 קצבה להשלמת הכנסה כתוספת לבעלי שכר נמוך או כתוספת לקצבה עיקרית אחרת מהביטוח הלאומי.
- 2.34.3 משפחה שלאחד מבני הזוג או לשניהם נקבעה דרגת אי כושר השתכרות של 75% ויותר או שהקצבה למשפחה.
- 2.34.4 יחיד שנקבעה לו דרגת אי כושר השתכרות של 75% ויותר.
- 2.34.5 קצבת נכה שהפך לקשיש "בתכוף".
- 2.34.6 קצבת שיקום מקצועי לנכים עם/בלי קצבה נוספת (ראה נספח 1).
- 2.34.7 גמלה מיוחדת זקנה.
- 2.34.8 קצבת זקנה מיוחדת.
- 2.34.9 קצבת שארים מיוחדת.
- 2.35 "קריטריונים לקביעת שכר הדירה המדורג" - 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).
- 2.36 "רכב ניידות" – רכב הממומן, באופן חלקי או מלא, באמצעות גמלאות הניידות של המוסד לביטוח לאומי או ע"י משרד הביטחון.
- 2.37 "רכב עבודה" – 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").
- 2.38 "רכב רפואי" – לפי הפירוט הבא:
- 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 הנם על ידי משרד הביטחון (להלן משהב"ט) (לנכי משהב"ט בלבד).
 - כאשר אחד ה"ילדים" המתגוררים בבית מקבל קצבת נכות מהמוסד לביטוח לאומי ונקבע ע"י הבטל"א שלהורים נזקקות לרכב בגין נכות הילד.
- 2.39 "רנטה" – קצבה המשולמת לניצולי שואה (ע"י משרד האוצר או בהסדר שילומים מגרמניה).
- 2.40 "שוכר חדש" – שוכר שחתם על חוזה שכירות עם חברה המאכלסת החל מ"מועד הקובע" (מלבד "שוכרים וותיקים" שעברו מדירה לדירה לאחר ה"מועד הקובע" או שקיבלו דירה נוספת לרשותם).

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 9 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	-----------------------------

- 2.41 "שוכר וותיק" – שוכר שחתם על חוזה שכירות עם החברה המאכלסת טרם "המועד הקובע" (תאריך ערב המדרוג).
- 2.42 "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.
- 2.43 "שימוש נאות בדירה" - שימוש בדירה אך ורק למגורים ואך ורק ע"י החתומים על חוזה השכירות, "ילדיהם" והדיירים הנסמכים הגרים עמם.
- 2.44 "שירות בצה"ל" "שירות לאומי" – מי ששירת או משרת בשירות חובה, בצה"ל או במשמר הגבול, או בהתנדבות בשירות לאומי.
- 2.45 "שכר דירה ברוטו" -
לדיירים וותיקים: שכר הדירה ערב המדרוג + מספר הפעילות שעלו מאז ועד 7 פעילות לפי המדרוג ו/או פעילות בגין עדכון שד"ח. שכר הדירה הברוטו יעודכן בכל פעימה.
לדיירים חדשים: שכר הדירה השד"ח לפי השמאות העדכנית.
- 2.46 "שכר דירה נטו" – לדיירים חדשים וותיקים : שכר הדירה המשולם.
- 2.47 "שכר דירה נטו ערב מדרוג" – שכ"ד בו חויב דייר וותיק נכון לתאריך 31/10/05.
- 2.48 "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 בתנאי שרצף זכאותם לשכר דירה מינימאלי לא נקטע מאז "המועד הקובע".
דיירים וותיקים אחרים (שלא היו זכאים למה"ש ב"מועד הקובע" או שרצף זכאותם נקטע כאמור), הזכאים לשכר דירה מינימאלי, ישלמו 8.5 אחוז מגובה שד"ח או דמי שכירות בגובה מה"ש הגבוה מבין השניים.
"דיירים חדשים" הזכאים לשכר דירה מינימאלי ישלמו 8.5 אחוז מגובה שד"ח או דמי שכירות בגובה מה"ש הגבוה מבין השניים.
- 2.49 "שכר דירה חופשי" (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).
על שכר הדירה השד"ח יכולות לחול הפחתות או תוספות מחיר בגין: קומה, סוג מבנה וכד' וזאת לפי הנחיות אגף נכסים ודיור במשרד השיכון.
- 2.50 "תקרה" – שכר דירה מקסימאלי שנקבע ל"דייר ותיק" בהתאם להכנסותיו שדווחו בטופס הבקשה להנחה בשכ"ד האחרון ובהתאם לכללי המדרוג, ולא יותר משכ"ד שד"ח. שכר הדירה יגיע לתקרה בפעילות של 50 ₪ לשנה ועד לעליה מרבית של 350 ₪ (משך 7 שנים) או עד שכר דירה שד"ח, הנמוך מבין השניים.

עמוד 10 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

ל"דיירים חדשים" או דיירים וותיקים שלא נהנו מהנחה ב"ערב המדרוג"
התקרה הנה שכר דירה שד"ח מעודכן.
לחישוב "תקרה" עבור דייר חדש להלן נספח 15.

לדוגמא: שכר הדירה ערב מדרוג לדייר וותיק היה 200 ₪ בחודש. לאחר
חישוב שכר הדירה המדורג לפי טופס הבקשה להנחה שמילא, נמצא כי
עליו לשלם 400 ₪ בחודש. כללי המדרוג קובעים כי העלאה תהיה מדורגת
כך שבכל שנה שכר הדירה החודשי יעלה ב 50 ₪. לפיכך יגיע הדייר הוותיק
לתקרה כעבור 4 שנים.

3 עקרונות חישוב שכר הדירה המדורג

שד"ח: שכר הדירה השד"ח שדווח ע"י החברה המאכלסת לדירה הנבדקת .
בדירות בהן היה עדכון שד"ח ע"י שמאויות, ומאוכלסים בהן דיירים חדשים, יש
לבדוק מה היה שכר הדירה לפי השיטה הישנה (9 רמות השד"ח שהיו לפני העדכון)
ולאחר מכן לפי השיטה החדשה (לפי ישובים ואזורים לאחר עדכוני השד"ח - 198
אזורים חדשים בכל הארץ). בשלב הבא, מחשבים הפרש בין שכ"ד לפי השיטה
הישנה לשכ"ד לפי השיטה החדשה. אם ההפרש נמוך מ- 250 ₪ שכ"ד מחושב לפי
השיטה החדשה.
אם ההפרש גבוה מ- 250 ₪ יש לבדוק שטח הדירה :
- אם שטח הדירה נמוך מ- 72 מ"ר, שכ"ד השד"ח יהיה שכה"ד לפי השיטה
הישנה + ההפרש או 250 ₪ (הנמוך בין שניהם).
- אם שטח הדירה גבוה מ- 72 מ"ר, שכ"ד השד"ח יהיה שכה"ד לפי השיטה הישנה
+ ההפרש או עד 350 ₪ (הנמוך בין שניהם).
ההפרש או התוספת של 100 ה- ₪ (במידה ושטח הדירה גבוה מ- 72 מ"ר) יתווספו
לשכה"ד השד"ח ב- 2 פעימות של 50 ₪ לשנה.
ל"דיירים וותיקים" שאוכלסו לפני ביצוע השמאות שכר הדירה יעלה בפעימות של
50 ₪.

"שכר הדירה השד"ח הסופי" - לאחר החישוב הנ"ל השד"ח לעולם לא יעבור את
שכר הדירה השד"ח ערב שמאות (עפ"י 9 רמות שד"ח) + 250/350 ₪ או שכר דירה
לפי מחיר למ"ר שנקבע בשמאות הנמוך מבין השניים.

מחיר למ"ר מקסימאלי : המחיר הגבוה ביותר למ"ר, התקף בזמן החישוב (על פי
שמאויות בכל הארץ או 9 רמות).

מחיר למ"ר מינימאלי : המחיר הנמוך ביותר למ"ר התקף בזמן החישוב (על פי
שמאויות בכל הארץ או 9 רמות).

אחוז תוספת/ הפחתה : בעת חישוב שכר הדירה השד"ח קיימים מאפייני דירה
המשפיעים על החישוב כגון : צורת מבנה, מס' קומה, סוג בניה ועוד. מאפיינים
אלה "מייקרים" את שכר הדירה במקרים מסוימים (לדוגמה בבניה נמוכה
מוסיפים 25% לשכר הדירה) או "מוזילים" את שכר הדירה (לדוגמה בבניה ארעית
מפחיתים 10%).

סה"כ אחוזי התוספות ואחוזי הפחתות מהווה את אחוז תוספת/הפחתה.

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 11 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	------------------------------

ראה לוחות EXCEL (נספח 14 בנוהל), הכוללים את נוסחאות החישוב אשר מותאמים להרכבי משפחה שונים:

- יחיד בדירה בשטח "תקני" של 48 מ"ר.
- זוג בדירה בשטח "תקני" של 60 מ"ר.
- משפחה עם ילד אחד בדירה בשטח "תקני" של 70 מ"ר.
- משפחה עם 2-4 ילדים בדירה בשטח "תקני" של 72 מ"ר.
- משפחה עם 5 ילדים בדירה בשטח "תקני" של 88 מ"ר.

השד"ח מוצג בשורה הצבועה בכתום. זהו שכר הדירה שישלמו בעלי הכנסות הגבוהות בש"ח מההכנסה המרבית המזכה במדרוג (במקרה של משפחה עם שני ילדים – הכנסה של 6,405 ₪ ויותר). שכר הדירה המזערי מוצג בשורה הצבועה בירוק. שכר דירה זה ישולם על ידי דיירים שכל קיומם מקצבת קיום. שכר דירה זה מחושב על בסיס של 8.5% משכר הדירה השד"ח-י.

יחד עם זאת במקרים שהסכום המחושב נמוך משכר הדירה הנוכחי במסגרת מה"ש, שכר הדירה לא יפחת (משתמע מכך שלכל דירה יש להצמיד את שכר הדירה המה"ש-י, ערב המדרוג, גם אם דייר המתגורר בדירה אינו זכאי מה"ש).

שכר הדירה המרבי שישלמו מי שזכאים להיכלל במדרוג מוצג בשורה הצבועה בצהוב. שכר דירה זה ישולם על ידי דיירים שסך הכנסתם היא הסכום הקובע (לפי הרכב המשפחה) + 25%.

שכר דירה זה יחושב כדלקמן:

- 1 ש"ח פחות מ"שכר הדירה השד"ח הסופי" המחושב על פי כל מאפייני הדירה כאשר המחיר למ"ר הנו מינימאלי (A).
- באזור 1 עם מחיר למ"ר מקסימאלי שכר הדירה יחושב באופן הבא:
72 / שטח דירה * (אחוז הפחתה_תוספת * 1500 + 1500) (B)
- בכל אזור אחר, או לכל רמת שד"ח אחרת, יחושב שכר הדירה המרבי למי שזכאים להיכלל במדרוג בשיטה הבאה (C):

- ❖ שכר הדירה המרבי לזכאים להיכלל במדרוג באזור 9 ועוד (+) (A) ועוד (+)
- ❖ הביטוי הבא:

- (הפער שבין "שכר דירה שד"ח סופי" באזור המבוקש לבין "שכר דירה שד"ח סופי" המחושב על פי כל מאפייני הדירה כאשר המחיר למ"ר הנו המינימאלי) לחלק (/)
- (הפער בין "שכר דירה שד"ח סופי" המחושב על פי כל מאפייני הדירה כאשר המחיר למ"ר הנו מקסימאלי לבין "שכר דירה שד"ח סופי" המחושב על פי כל מאפייני הדירה כאשר המחיר למ"ר הנו מינימאלי) כפול (*)
- (הפער בין B ל A).

שכר הדירה למי שהכנסותיהם בטווח שבין קצבת קיום בלבד ועל הסכום המרבי לקבלת הנחה, יחושב לפי הכללים הבאים:

עמוד 12 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

▪ "שכר הדירה שד"ח סופיי" * 8.5% (D)

▪ הביטוי הבא:

- (הפער בין ההכנסה של המשפחה המבוקשת לבין הסכום המרבי לקצבת קיום) כפול (*)
- (הפער בין C לבין D) לחלק (/)
- (הפער בין ההכנסה המרבית להכללה במדרוג לבין ההכנסה המרבית למי שמשלמים שכר דירה מזערי).

החישוב עד כה מתייחס לדירת תקן. לכל משפחה יחושב שכר הדירה על פי היחס בין דירת התקן לדירה אותה שוכרים בפועל. (החישוב לדירת תקן מחולק בשטח דירת תקן ומוכפל במספר מ"ר בדירה ששוכרת המשפחה).

4 כללי הגשת טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג

- 4.1 כל "שוכר חדש" שמתאכלס וחותר על חוזה שכירות עם החברה המאכלסת בשיכון הציבורי ימלא במועד החתימה טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג.
- 4.2 לשוכר חדש/ שוכר העובר מדירה לדירה, על החברה המאכלסת באמצעות החברה המנהלת לקבוע אומדן, שייקרא "מדרוג מותנה", לקביעת גובה שכר הדירה לצורך "תאום ציפיות".
- 4.3 מילוי טופס בקשה במקרים של "מחזיקים ביותר מדירה אחת" או "מספר מחזיקים בנכס אחד":
- 4.3.1 במידה ומשק בית אחד מתגורר ביותר מדירה אחת - "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".
- 4.3.2 כאשר בנכס אחד, יותר ממשק בית אחד "מספר מחזיקים בנכס אחד", כל משק בית ימלא טופס בקשה בנפרד ויחושב לו שכר דירה בהתאם לנתוניו ולשטח היחסי בדירה בו מתגורר, לפי חוזה.
- 4.4 נכי משרד הביטחון, המאוכלסים בדירות שיכון ציבורי ע"י משרד הביטחון, יועברו לאגף האכלוס, לאחר חתימת חוזה ומילוי טופס בקשה להנחה בשכר דירה, לבחינת זכאותם להנחה נוספת.
- 4.5 שוכרים בשיכון הציבורי רשאים לפנות בבקשה לעדכון/קביעת שכר דירה מדורג, במקרים הבאים:
- 4.5.1 שוכר בשיכון הציבורי ("חדש" או "וותיק"), שלדעתו זכאי להנחה בשכ"ד, יפנה לחברה המאכלסת למילוי טופס בקשה לקביעת שכר

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 13 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	------------------------------

דירה מדורג.

- 4.5.2 שוכר בשיכון הציבורי שחל שינוי כלשהו בקריטריונים הבאים:
- א. חל שינוי כלשהו בהכנסתו (הפסקת הכנסה או הכנסה גבוהה/נמוכה מההכנסה הקובעת).
- ב. חל שינוי בהרכב משפחתו.
- 4.5.3 "דייר ממשיך" זכאי למלא טופס בקשה להנחה בשכ"ד במהלך השנתיים הראשונות לאחר פטירת הדייר החוזי או כניסתו למוסד סיעודי, ולאחר חתימת החוזה בלבד ובאם הכנסתו נמוכה מהכנסת הדייר החוזי. בכל מקרה אחר יחויב הדייר הממשיך לפי מה שהיה אמור להיות מחויב הדייר החוזי עד תום שנתיים מיום פטירת הדייר החוזי או כניסתו למוסד סיעודי, ולא יוכל למלא טופס בקשה להנחה במהלך תקופה זו.
- בתום שנתיים ייחשב הדייר הממשיך כ"דייר חדש" וימודג לפי הכנסותיו ונתוניו כפי שיתבטאו בטופס בקשה להנחה שימלא.
- 4.6 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:
- 4.6.1 "שוכרים חדשים" - ימלאו פעם בשנתיים טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג, או כאשר אחד הדיירים בדירה עונה להגדרת "בן בוגר", המוקדם מבין השניים.
- 4.6.2 "שוכרים וותיקים" - ימלאו טופס לקביעת שכר דירה מדורג כאשר:
- א. 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.
- ג. דיירים המתקיימים משכר דירה מינימאלי וחלפו שנתיים מיום מילוי טופס הבקשה להנחה בשכ"ד האחרון.
- 4.6.3 טפסי בקשה עם הכנסות מאבטלה או מקצבאות זמניות מהמוסד לביטוח לאומי (כגון: נכות זמנית, קצבת שיקום, דמי לידה וכו') יהיו בתוקף לשנה אחת בלבד.
- 4.6.4 רשימת מקורות ההכנסה יכולה להשתנות מעת לעת עפ"י החלטת המנהל.
- 4.6.5 אותרו, באמצעות ממצאים מהקבלות מול המוסד לביטוח לאומי: שוכרים ("דיירים חדשים" ו"דיירים וותיקים") המקבלים קצבאות מהמוסד לביטוח לאומי ונתוני הכנסתם לפי ממצאי ההקבלה שונים מהנתונים המצויים בידי החברה המנהלת לפי טופס הבקשה האחרון שמילאו, או שוכרים שהופסקה/ו להם

עמוד 14 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

קצבת/ות הבטל"א אשר היו מעודכנים לפי טופס הבקשה להנחה האחרון שמילאו, או שאינם נהנים מהנחה עקב העדר טופס בקשה להנחה בתוקף ולפי ממצאי ההקבלה אמורים ליהנות מהנחה.

4.6.6 בעקבות ממצאי ביקורי מעגל, אותרו נתונים שאינם תואמים את נתוני טופס הבקשה להנחה האחרון.

בכל המקרים הנ"ל ימלא השוכר את טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג (המצורף בנספח 2) בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6. הטופס יוגש על ידי ה"שוכר" לחברה המאכלסת להמשך טיפולה.

5 מועדי הגשת טופס הבקשה

5.1 טופס הבקשה ימולא במקרים הבאים:

5.1.1 "שוכר חדש" שמתאכלס וחותם על חוזה שכירות עם החברה המאכלסת.

5.1.2 "דייר ממשיך" בתום השנתיים הראשונות בהם חויב בהתאם לחיוב הדייר החוזי ולאחר חתימת חוזה (כ"כ ראה סעיף 4.4.3).

5.1.3 פניה של השוכר (מיוזמתו) לשם עדכון גובה שכר הדירה.

5.1.4 פניה מטעם ה"חברה המנהלת" אל השוכר.

5.1.5 פניה מטעם החברה המאכלסת ו/או וועדת החריגים באמצעות החברה המאכלסת אל השוכר.

5.2 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.

5.3 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).

5.4 אם על אף התזכורת שניתנה ולאחר שיעברו 75 יום במצטבר ולא מולא טופס הבקשה להנחה והועבר לחברה המאכלסת, תמדרג ה"חברה המנהלת" את שכה"ד של שוכר זה לשכר הדירה מרבי (שכ"ד ברוטו), לפי הכללים, תודיע לו על כך בכתב לשוכר ותעדכן את החברה המאכלסת. (ראה נספח: עבור שוכר קיים - נספח 6, עבור שוכר חדש - נספח 7).

5.5 מקבלי קצבאות מהמוסד לביטוח לאומי:

5.5.1 מודגש בזה כי דיירי השיכון הציבורי המתקיימים מקצבאות קיום מהמוסד לביטוח לאומי בלבד ולא מתגוררים עמם בנים בוגרים או דיירים נסמכים, לא ימלאו טופס בקשה לקביעת שכר הדירה המדורג, למעט הטופס הראשון שמולא כתנאי להפעלת זכאותם (אלא אם מתגוררים בדירה "בנים בוגרים").

עמוד 15 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

הערה : הכתוב לעיל יחול רק עם הפעלת ממשק ממוחשב בין המשרד לבין המוסד לביטוח לאומי באופן שוטף.

5.5.2 במסגרת ההקבלה החודשית 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. (העתק ממכתב הודעה זו מובא בנספח 8).

6 אופן מילוי טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג

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

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

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

6.2.2 בטופס יפורטו הנתונים האישיים של "הדיירים החוזיים" ה"הבנים הבוגרים" ו"הדיירים הנסמכים" המתגוררים בדירה/ות בסדר יורד מהמבוגר לצעיר (סדר הופעתם בתעודת הזהות של ההורים), וכן את קרבתם.

6.2.3 בטופס ימולאו, לכל אחד מהדיירים המפורטים בסעיף הקודם, הנתונים האישיים ולדיירים בוגרים מעל גיל 21 גם: מקור הכנסות (עצמאי / שכיר / פנסיה) במידה וקיימות וסכום ההכנסה בכל אחד משלושת "החודשים הקובעים" ברוטו וכן ממוצע לשלושת החודשים.

6.2.4 כן יפורט כל סוג של קצבה שמקבלים הדיירים המפורטים בסעיף 6.2.2 וכל דייר נוסף בדירה מהמוסד לביטוח לאומי, ממשרד הביטחון, ממשרד האוצר, או מכל מקור אחר.

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

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

א. רכב רפואי –

על הדייר להמציא אישור מהבטל"א כזכאי להלוואה עומדת לרכישת הרכב או אישור אחר על הכרת הרכב לצרכים רפואיים. במידה והרכב

עמוד 16 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

הרפואי הנו מטעם משרד הביטחון/הבריאות על הדייר להמציא מסמכים המעידים על כך שהרכב ממומן על ידי משרדים אלה.

ב. רכב עבודה –

על הדייר להמציא תלוש משכורת המעיד על שימוש ברכב בהתאם להגדרה.

ג. רכב ניידות –

נכים בשיעור 75% ומעלה מהבטל"א ימציאו אישור על קבלת קצבת ניידות בגין הרכב.

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

- א. לשכיר – סכום כל ההכנסות בשלושת החודשים הקודמים והסמוכים להגשת הבקשה.
- ב. לעצמאי – את ההכנסה הכוללת על פי דו"ח לפקיד השומה לשנת המס שחלפה.
- ג. אם יש למבקש מספר מקורות הכנסה, יסכם בהצהרתו את כלל ההכנסות ממקורות אלו.
- ד. המבקשים יצרפו אישורי הכנסה (תלושי שכר, דו"ח לפקיד השומה) וכן אישורים על הקצבאות השונות אותם קיבלו במהלך שלושת החודשים האחרונים.

6.2.8 לטופס יצורפו תדפיסי חשבון בנק "עובר ושב" עבור שלושת "החודשים הקובעים" (לדיירים המפורטים בסעיף 6.2.2).

הערה: יש לציין כי באם לא יועבר המידע המלא או אחד המסמכים הנ"ל על ידי הדיירים לא תתאפשר קליטת טופס הבקשה להנחה.

6.2.9 על גבי הטופס יצוין אופיו של מקור ההכנסה:

- א. מקור הכנסה מהימן – מוסד ציבורי/מוכר וכיו"ב.
- ב. מקור הכנסה לא מהימן- לא מוכר/קטן וכיו"ב.

6.3 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".

עמוד 17 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

7 עיבוד טופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג.

7.1 חישוב ההכנסה הקובעת:

- 7.1.1** החברה המאכלסת תסכם את סה"כ 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.
- 7.1.2** כאשר מתגורר בבית "בן בוגר" או "דייר נסמך":
- א. במידה ועובד ב-100% משרה ומשתכר יותר משכר המינימום או מתקיים מקצבה שאינה קצבת קיום, על החברה המאכלסת לרשום הכנסתו המלאה בטופס הבקשה. המערכת הממוחשבת ב"חברה המנהלת" תחשב 1/3 מהכנסתו והיא תתוסף לחישוב החודשי של ההכנסה הקובעת.
- ב. במידה ואינו עובד או שעובד במשרה חלקית או אינו מגיע להכנסה שמעל שכר המינימום, על החברה המאכלסת לציין בטופס הבקשה את הכנסתו לפי התלושים/האישורים. במקרים אלה המערכת הממוחשבת ב"חברה המנהלת" תחשב 1/3 משכר המינימום הקבוע במשק (לפי הכללים), שיתווסף לחישוב החודשי של ההכנסה הקובעת.
- ג. במידה ומתקיים מקצבת קיום בלבד על החברה המאכלסת לרשום הכנסתו המלאה בטופס הבקשה המערכת הממוחשבת לא תכלול הכנסתו מהקצבה בהכנסות הבית.
- 7.1.3** 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).
- 7.1.4** במידה ותמצאנה בתדפיסי חשבון "עובר ושב" הפקדות חריגות החוזרות על עצמן, סכומי החריגות בכל אחד מ"החודשים הקובעים" יתווספו בממוצע לחישוב ההכנסה הקובעת.
- 7.1.5** הכנסותיו/ה של ידוע/ה בציבור יכללו בחישוב "ההכנסה הקובעת" כבן זוג (ולא כנסמך).
- 7.1.6** הכנסותיו של עובד זר הגר בדירה והמסייע ברישיון לגרים בדירה בשל אי תפקוד (מחייב אישור שירות התעסוקה ומשרד הפנים) לא יכללו בחישוב "הכנסה הקובעת".
- 7.1.7** גרוש/ה (גם אם נישא 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

עמוד 19 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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

* 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.

** נכות מעבודה/דמי פגיעה – יש להתייחס כמו הכנסה מעבודה בשכר לעניין "מיצוי כושר השתכרות".

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

ההכנסה	אישור/תיעוד
קצבת (בט"ל) ילדים עד גיל 18	אישור בט"ל
קצבת (בט"ל/משהב"ט) ניידות	אישור בט"ל/משהב"ט
קצבת (בט"ל) לשירותים מיוחדים	אישור בט"ל
קצבת (בט"ל) ילד נכה (עד גיל 18)	אישור בט"ל
דמי הבראה שנתיים (לשכירים)	תלוש שכר
דמי ביגוד שנתיים (לשכירים)	תלוש שכר
בונוס 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 ממשד 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
תש"מ"ש (תשלומי משפחה)	צה"ל
מענק וטרנים	המשרד לקליטת עליה
מזונות המשולמים ע"י גרוש לגרושתו	

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

7.2 הטיפול ב"חייבי חקירה"/"מועדפי חקירה" - החברה המאכלסת, תזהה את חייבי חקירה או מועדפי חקירה ותציין זאת על גבי טופס הבקשה. (ראה הגדרה בסעיף 13.5).

7.3 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".

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

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

עמוד 20 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- אין לספור במניין הדיירים בני משפחה/דיירים כדלקמן:
 - א. "ילד" המתגורר אצל משפחה אומנת
 - ב. בן משפחה במעונות של משרד העבודה והרווחה.
 - ג. בן משפחה אסיר, שמרצה למעלה מ- 6 חודשי מאסר.
 - ד. בן משפחה הנעדר מהארץ יותר מ- 6 חודשים.
 - ה. עובד זר המטפל במשפחה.
 - ו. בן משפחה מעל גיל 21 שגר בפנימייה, קיבוץ, או במעונות סטודנטים.
 - ז. בן משפחה שהתאשפז במוסד גריאטרי לצמיתות או לתקופה ארוכה.

7.5 העברת הנתונים :

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

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

8 עדכון שוטף של מערכת המדרג

8.1 החברה המנהלת תעדכן באופן שוטף את מאגרי המידע האמורים באמצעות ממשק ממוחשב או באופן ידני ובתאום עם אגף אכלוס.

8.2 עדכון מאגר המידע יתבצע באחד או יותר מהמקרים הבאים:

8.2.1 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.

8.2.2 עזיבת שוכרים בעקבות הפסקת חוזה השכירות.

8.2.3 שינויים בנתוני השוכרים המשפיעים על גובה שכר הדירה (קריטריונים לקביעת שכר הדירה בשיכון הציבורי).

9 עקרונות שכר הדירה המדורג

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

9.2 לאחר שעודכנו נתוני הדייר במערכת הממוחשבת לפי טופס הבקשה להנחה בשכר דירה / החקירות ונתקבל המידע בנוגע לקריטריונים המשפיעים על שכר הדירה, יותאם עבורו גובה שכר הדירה בהתאם לקריטריונים לקביעת שכר דירה מדורג המפורטים בפרק 3.

עמוד 21 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 9.3 מודל המדרוג מגדיר ארבע קבוצות דיירים מרכזיות:
 - דיירים המשלמים שכר דירה מינימאלי.
 - דיירים המשלמים שכר דירה מדורג.
 - דיירים המשלמים שכר דירה ערב מדורג/ שכ"ד לפי טופס הבקשה להנחה
 האחרון בתוספת פעימות של 50 ₪.
 - דיירים המשלמים שכר דירה שד"ח.

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

9.4 כללים המשותפים ל"שוכרים חדשים" ו"לשוכרים וותיקים" :

9.4.1 השוכרים הבאים ימודרגו לפי "שכר דירה מינימאלי":

- 9.4.1.1 שוכרים המתקיימים אך ורק מקצבאות הקיום של המוסד לביטוח
 לאומי ועונים להגדרת "הכנסה מינימאלית".
- 9.4.1.2 חד הורית המתקיימת מקצבת מזונות מהמוסד לביטוח לאומי בלבד.
- 9.4.1.3 נכים, יחידים, המתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של
 75% ומעלה ולהם הכנסה נוספת מעבודה, וסך כל הכנסתם (מעבודה
 ומהקצבה) אינו גבוה משכר המינימום הקבוע במשק.
- 9.4.1.4 משפחות נכים, המתקיימות מקצבת נכות למשפחה ועבודה, וסך כל
 הכנסתם (מקצבה ומעבודה) לא עובר את ההפרש בין קצבת נכות 75%
 ליחיד לבין שכר המינימום, כפול שניים.
- 9.4.1.5 משפחות נכים, אשר אחד מהם מתקיים מקצבת אי כושר השתכרות
 75% ומעלה והשני מקצבת אי כושר השתכרות 60% ומעבודה,
 במידה וסך ההכנסות בן הזוג שעובד (מהעבודה וקצבת נכות) אינו
 גבוה משכר המינימום הקבוע במשק.
- 9.4.1.6 קשישים, יחידים, המתקיימים מקצבת זקנה/ שארים (או שניהם
 יחד) ובתוספת השלמת הכנסה, ועובדים, והכנסתם מעבודה אינה
 עוברת את ההפרש בין גובה הקצבאות הללו לבין שכר המינימום
 הקבוע במשק.
- 9.4.1.7 למשפחות קשישים, אשר מתקיימים מקצבת זקנה/ שארים (או
 שניהם יחד) ובתוספת השלמת הכנסה, ועובדים, והכנסתם מעבודה
 אינה עוברת את ההפרש בין גובה הקצבאות המפורטות לעיל הניתנות
 ליחידים לבין שכר המינימום הקבוע במשק – כפול שניים.
- 9.4.1.8 דיירים המתקיימים מרנטה או נפגעי נאצים ואלמן/ה נפגע/ת נאצים
 ובנוסף מקצבת זקנה מהבטל"א בלבד.

עמוד 22 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

9.4.2 דיירים ממשיכים –

- 9.4.2.1 החל מיום פטירת הדייר החוזי או מיום אשפוזו למוסד סיעודי ובמשך שנתיים ימשיך לשלם הדייר הממשיך את שכר הדירה בו היה מחויב הדייר החוזי.
- 9.4.2.2 בתום השנתיים מיום פטירת הדייר החוזי או אשפוזו במוסד סיעודי ובתנאי חתימת החוזה עם החברה המאכלסת והגדרתו כ"שוכר חדש" לפי הכללים, יהיה רשאי למלא טופס בקשה להנחה, וימודרג עפ"י הכללים. (ההתחשבוניות רטרואקטיבית יבוצעו בחברה המאכלסת).
- 9.4.2.3 באם במהלך השנתיים הנ"ל הכנסתו תהיה נמוכה מהכנסת הדייר החוזי לפיה נקבע שכר הדירה אותו שילם ערב פטירתו / העברתו למוסד סיעודי, ובתנאי שחתם חוזה יהיה רשאי הדייר הממשיך ממלא טופס בקשה להנחה בשכ"ד אשר בגינו ישלם שכ"ד מדורג.
- 9.4.3 מקבלי השתתפות בשכר דירה (עולים) – ההשתתפות תינתן רק לדיירים שיחויבו בשכר דירה שד"ח מלא, בעלי תעודת זכאות עולים להשתתפות בשכר דירה לפי ותק. לדיירים אלה שכר הדירה לא ימודרג, ולהיפך.
- 9.4.4 בעת בדיקת זכאות לשכר דירה מינימאלי מול תקרות קצבאות הקיום – המעודכנות מעת לעת ע"י המשרד – לא ייספרו במניין הנפשות במשפחה "בנים בוגרים" ו"דיירים נסמכים" אלא רק הדיירים החוזיים וילדיהם כמוגדר בסעיף 2.22.

9.5 קביעת גובה שכר הדירה עבור "שוכרים חדשים" :

- 9.5.1 שוכרים המתקיימים מהכנסות שאינן גבוהות מתקרת הכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה (וממציים כושר השתכרות) – ישלמו את שכר הדירה המדורג שיחושב ע"י נוסחת הקו הישר בהתאם לקריטריונים לקביעת שכר דירה מדורג.
- 9.5.2 להלן קריטריונים השוללים הנחה ועבור השוכרים הנ"ל יקבע שכר דירה חופשי (שד"ח):
- 9.5.2.1 "בעל דירה"
- 9.5.2.2 "בעל רכב"
- 9.5.2.3 אי "שימוש נאות" בדירה
- 9.5.2.4 "עודף דיור"
- 9.5.2.5 "ההכנסה הקובעת" גבוהה מ"ההכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה" ואינם נכים/שארים/מקבלי קצבת זקנה שיש להם הכנסות נוספות מעבודה.
- 9.5.2.6 השוכר לא מילא והגיש את טופס להנחה בשכר דירה.
- 9.5.2.7 "אי שיתוף פעולה עם חוקר או רכז החברה המאכלסת" במסגרת בדיקת אימות, או במסגרת "ביקור מעגל".

עמוד 23 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

9.6 קביעת גובה שכר הדירה עבור "שוכרים וותיקים":

- 9.6.1 לא יחודשו הזכאויות להנחת מה"ש וכן הזכאות לשכ"ד מסובסד (סוציאלי) וכן כל ההנחות האישיות והנחות המשפחה.
- 9.6.2 שכר הדירה אשר שולם עד ל"מועד הקובע" על ידי ה"שוכרים הוותיקים" (מה"ש, מסובסד/סוציאלי, שד"ח/דל"ל - שכר הדירה "ערב המדרוג") יהווה את הבסיס לחישוב שכר הדירה המדורג, דהיינו, ההנחות אשר ניתנו עד לערב המדרוג לדיירים הקיימים יקובעו ויהוו בסיס לביצוע המדרוג לדיירים אלה.
- 9.6.3 שכר הדירה החודשי של ה"שוכרים הוותיקים" יגיע ל"תקרה" שתקבע להם בהתאם לכללי המדרוג ובהתאם לנתונים, לפי טופס הבקשה להנחה שמילאו / חקירה, ובמידה ושכ"ד נטו שנקבע ע"פ המדרוג גבוה משכ"ד ערב המדרוג ההעלאה תתבצע בפעילות של 50 ₪ לתשלום החודשי מידי שנה. הפעילות יימשכו עד להגעה ל"תקרה" או עד ל- 7 שנים (עליה מרבית של 350 ₪) או עד שכר דירה חופשי הנמוך מבין השלושה. דייר וותיק שלא מילא טופס בקשה להנחה בשכ"ד מעולם / בזמן ו/או הסתיימה תקופת ההנחה שקיבל באמצעות וועדת חריגים ו/או לא נמצא זכאי להנחה בעקבות ממצאי חקירה/ביקור מעגל, תקבע לו "תקרה" מרבית ושכר הדירה שלו יעלה בבת אחת בכל הפעילות שהיה צריך לעלות מיום הפעלת המדרוג ומשכר הדירה ששולם "ערב המדרוג" וזאת עד ל- 50*7 או עד שכר דירה חופשי, הנמוך מבין השניים.

דוגמה 1 :

500	מסובסד ללא הנחות	ב"ערב המדרוג" (31/10/05)
100	הנחה מרבית	במשך שנתיים (החל מ- 1/11/05 ובעקבות מילוי שאלון)
650=500+150	לא נמצא זכאי להנחה	החל מ- 1/11/07 ולאחר מילוי שאלון

דוגמה 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)
250=100+150	לא נמצא זכאי להנחה	החל מ- 1/11/07 ולאחר מילוי שאלון

הערה : שכר הדירה הברוטו יעודכן לדיירים הוותיקים בכל פעם שיעלו בפעימה.

עמוד 24 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

9.6.4 בנוסף לרשום לעיל גם השוכרים הבאים ישלמו את שכר הדירה המשולם ערב המדרוג בתוספת פעימות עד ל- 7 שנים מתחילת המדרוג :

- 9.6.4.1 שוכרים המתקיימים מהכנסות שהינן גבוהות מתקרת הכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה (עליה של 50 ₪ עד להגעתם לתקרה בהתאם לטופס הבקשה להנחה האחרון).
- 9.6.4.2 שוכרים שאינם "ממצים כושר השתכרות".
- 9.6.4.3 "בעלי רכב".
- 9.6.4.4 "אינם משתפים פעולה".

9.6.5 עבור ה"שוכרים הוותיקים" הבאים יקבע שכר דירה חופשי (שד"ח) :

9.6.5.1 "בעלי דירה" (על פי ההגדרה)

9.6.5.2 שוכרים שאינם משתמשים באופן נאות בנכס.

לשוכרים קיימים השד"ח יעודכן על בסיס שומות בתוספת מרבית של 50 ₪ לחודש מידי שנה במשך 5 שנים (עד 250 ש"ח לחודש). עבור שוכרים המתגוררים בדירות בהן ישנה העלאה הגבוהה מ- 250 ₪, העלאה בשכר הדירה המקסימאלי תהיה עד ל- 7 שנים (מקסימום 350 ₪).
בכל מקרה לא תהיה העלאה של מעל ל-50 ₪ הן בגין המדרוג והן בגין עדכון שד"ח.

9.6.6 מעבר מדירה אחת לאחרת –

- א. בדיקת סוג שכר הדירה ששולם ע"י הדייר עבור הדירה הישנה (סוציאלי/שד"ח/מה"ש), וזכאותו להנחה בה, "ערב המדרוג".
- ב. שכר הדירה שישולם בדירה החדשה ייקבע לפי סוג שכר הדירה ששולם בדירה הישנה, ועליו יחולו ההנחות להם היה זכאי הדייר בדירה הישנה.
- ג. התוצאה תהיה גובה "שכר דירה ערב המדרוג" לדירה החדשה וממנו יעלה שכר הדירה (בעת הצורך) בפעימות של 50 ש"ח.

דוגמאות :

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".

באם שילם הדייר בדירה הישנה מה"ש ייבדק שכה"ד המה"שי בדירה החדשה ושכר דירה זה יהווה את ערב המדרוג ה"חדש".
על שכר דירה זה, יחולו כללי המדרוג (פעימות וכד').

10 מיון רשימות השוכרים ודיווח למשרד ולחברות המאכלסות

10.1 ה"חברה המנהלת" 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

עמוד 25 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

ולחברות המאכלסות.
במידת הצורך יחושב שכ"ד רטרואקטיבית בהתאם לנהלי הגביה הנהוגים
והקבועים בחברה המאכלסת.

- 10.3 במקרה שחל שינוי בגובה שכר הדירה, החברה המנהלת:
- 10.3.1 תשלח הודעה בכתב לשוכר כי חל שינוי בגובה שכר הדירה שבו הוא מחויב בשיכון הציבורי וכן את גובה שכר הדירה המעודכן.
- 10.3.2 תעביר לחברות המאכלסות את רשימת השוכרים, שגובה שכר הדירה שבו מחויבים השתנה, בצירוף שכר הדירה המעודכן כפי שחושב במערכת המדרוג, (על גבי מדיה מגנטית או על ידי תקשורת מקוונת (ON-LINE) לצורכי הגביה.

11 מועד הפסקת הזכאות להנחה:

להלן מועדי הפסקת הזכאות:

- 11.1 הפסקת זכאות השוכר לקצבת קיום מהמוסד לביטוח לאומי- בתחילת חודש לאחר חודשיים, ממועד ההקבלה מול קבצי המוסד לביטוח לאומי.
- 11.2 עלייה ב"הכנסה הקובעת" לעומת "ההכנסה המרבית המזכה בהנחה בשכר דירה" – מראשון לחודש הבא אחרי מועד מילוי טופס הבקשה / מועד ביצוע בדיקת אימות.
- 11.3 השוכר הפך להיות "בעל דירה" או "בעל רכב" – מראשון לחודש הבא אחרי מועד מילוי טופס הבקשה / מועד ביצוע בדיקת אימות.
- 11.4 אי "מיצוי כושר השתכרות" של השוכר הראשי או בן/בת זוג/תו – מראשון לחודש הבא אחרי מועד מילוי טופס הבקשה / מועד ביצוע בדיקת אימות.
- 11.5 הדייר נמצא ב"עודף דיור" וועדת ערעורים ביטלה את זכאותו להנחה בגובה שכר הדירה – מראשון לחודש הבא אחרי מועד קבלת החלטת ועדת חריגים.
- 11.6 אי הגשת בקשה להנחה בגובה שכר הדירה במועד כמפורט בסעיף 6 - עם סיום תקופת הזכאות הקודמת להנחה.
- 11.7 "אי שיתוף פעולה עם חוקר או רכז החברה המאכלסת" – מתחילת חודש הבא אחרי ביצוע בדיקת אימות.
- 11.7.1 השוכר לא ביצע "שימוש נאות" בדירה – מראשון לחודש הבא אחרי מועד מילוי טופס הבקשה / מועד ביצוע בדיקת אימות.

עמוד 26 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

בכל המקרים הנ"ל, תשלח החברה המנהלת לשוכרים מכתב הודעה (ראה נספחים מצורפים) על הפסקת הזכאות להנחה בגובה שכר הדירה בציון הסיבה.

12 ערעורים וחריגים

פרק זה נועד לפרט את הרכב ועדת הערעורים לנושא קביעת שכר דירה מדורג ואת סדר עבודתה.

12.1 ועדת הערעורים

12.1.1 באגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון פועלת ועדת ערעורים לנושא שכר דירה מדורג שחבריה:

12.1.1.1 יו"ר - ראש תחום פרט וקבוצות חריגים באגף אכלוס או מי שימונה ע"י סמנכ"ל בכיר לאכלוס.

12.1.1.2 חבר/ה ומרכז/ת הועדה – מי שימונה ע"י סמנכ"ל בכיר לאכלוס.

12.1.1.3 חבר/ה – נציג חברת "עמידר" או נציג חברת "עמיגור", כאשר לכל דיון וועדה יזומן אחד מהם בהתאם לתיקים שידונו בה.

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 הועדה 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 (ראה סעיף 10.2 בנושא טיפול בהיתרת זכות).

12.2.3 שכר הדירה שנקבע לפי החלטת ועדה (כשאינה דחייה) 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 הבקשה לדיון מחודש בוועדה.

עמוד 27 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

12.3 סמכויות הועדה

הועדה רשאית לקבוע את הבאים :

- 12.3.1 זכאות להנחה באחוזים משכר הדירה המלא (שכר הדירה ברוטו).
- 12.3.2 זכאות ל"שכר דירה מינימאלי".
- 12.3.3 דחיית הבקשה להנחה.
- 12.3.4 ביטול הנחה.
- 12.3.5 קביעת תקופת הזכאות.
- 12.3.6 קביעת שכר דירה 0

הערה : על החברות המאכלסות לציין תמיד בטופס הדין בוועדה מה שכר הדירה ברוטו לשוכר ומה שכר דירה נטו.

12.4 רשאים לערער על קביעת גובה שכר הדירה בפני הועדה המוסמכת, שוכרים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים:

- 12.4.1 שוכרים שבקשתם לקבלת זכאות להנחה בשכר דירה נדחתה ו/או המעוניינים לערער על גובה שכר הדירה שנקבע עבורם.
- 12.4.2 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:

- 12.5.1 שלא מילאו טופס בקשה לקביעת שכר דירה מדורג ושלא העבירו את המסמכים והאישורים שנדרש לצרף אליו.
- 12.5.2 שלא שיתפו פעולה עם החוקר ולא פעלו בהתאם להנחיותיו.
- 12.5.3 שלא שיתפו פעולה עם החברה המאכלסת במסגרת ביקורי המעגל.
- 12.5.4 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 הועדה במהלך אותה שנה. במקרים אלה תגיש המשפחה ערעור מחודש עם מסמכים התומכים בבקשה.
- 12.5.5 לא יידונו בקשות להנחה רטרואקטיבית מעבר ל-3 שנים מיום הגשת הבקשה.

12.6 המקרים הבאים יועברו לדין ביזמת החברה המאכלסת :

- 12.6.1 דיירים העובדים מחוץ לעיר מגוריהם ולהם דמי נסיעות מוגדלים.
- 12.6.2 נכים בשיעור 75% ומעלה יציבה, עם רכב, אשר אינם זכאים לקצבת נידות (התיקים יועברו עם הבהרת רופא הבטל"א לגבי זכאותם לרכב).
- 12.6.3 דיירים אשר טרם חתמו חוזה ומעוניינים לערער על גובה ה"מדורג המותנה" שנקבע להם.

עמוד 28 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 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.
 - אישורים רפואיים – במידה וקיימים.
 - דוח חקירה אחרון ודוחות חקירה קודמים, במידה וקיימים.
 - טופס ביקור המעגל האחרון.
 - תדפיסי עובר ושב כל שלושת החודשים הסמוכים למועד הערעור.
 - אישורי הכנסה בשלושת החודשים האחרונים.
- 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 הוועדה.
- 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. ההחלטה תיכתב ותיחתם על גבי טופס הדיון.
- 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. במקרים בהם סומן בטופס "אחר" יועבר ביצוע החלטת הוועדה לחברה המאכלסת. (למשל השלמת מסמכים, הצעת דיור חלופי וכד').

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 29 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	------------------------------

12.14 במידה והוועדה החליטה על ביטול הגדרת בעלות על דירה, שינוי שכר דירה ערב מדורג או כל החלטה אחרת המשפיעה לצמיתות על גובה שכר הדירה תונצח ההחלטה במערכת הממוחשבת בחברה המנהלת.

12.15 לאחר קליטת ההחלטות במאגר המידע, החברה המנהלת:

- 12.15.1 תשלח את טופס הערעור (העתק) לתיוק בארכיב של ועדת הערעורים.
- 12.15.2 תעדכן את הנתונים הרלבנטיים במערכת הממוחשבת בהתאם להחלטות שהתקבלו בוועדה (בעת קבלת הערעור תחשב את גובה שכר הדירה המעודכן בהתאם להחלטות הוועדה וממצאיה בנוגע לקריטריונים המשפיעים על שכר הדירה).
- 12.15.3 תפיק ותשלח הודעה למערער בדבר דחיית הערעור (נספח 11) או בדבר קבלת הערעור (נספח 12) על ידי ועדת הערעורים ובו גובה שכר הדירה התואם את החלטת הוועדה.
- 12.15.4 תעדכן, במקביל, את החברה המאכלסת באמצעות הממשק השוטף, או ע"י כל אמצעי תקשורת אחר שייקבע בין החברה המנהלת לחברה המאכלסת.

13 בדיקות אימות פיזיות

- 13.1 ה"חברה המנהלת" אחראית להפעלת חברות חקירה, שזכו במכרז, לביצוע בדיקות אימות פיזיות לפרטים שהוצהרו על ידי דיירי השיכון הציבורי, לנתונים שמולאו על ידי החברה המאכלסת ולשימוש הנעשה בדירה.
- 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 אגף אכלוס יהיה אחראי על ניהול בדיקות אימות מדגמיות באמצעות ה"חברה המנהלת", הכוללת בין היתר את הבאים:
- 13.3.1 גיבוש תכנית עבודה שנתית.
- 13.3.2 הזמנת בדיקות אימות ע"י החברה המנהלת מחברות החקירה באמצעות הממשק הממוחשב, וכן בהתאם לציון על גבי טופסי הבקשה להנחה בשכר דירה בהתאם לכללים.
- 13.3.3 קליטה ועדכון תוצאות החקירה במאגר הנתונים בהתאם לממצאי החקירות ועיבוד דוחות מרוכזים.

עמוד 30 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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

13.4 תוכנית עבודה מחזורית (שנתית):

- 13.4.1 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 להדגשים) יועברו לחברה המנהלת באמצעות אגף אכלוס והנחיותיו.
- 13.4.2 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 הדגשיו בביצוע. הדגשים האפשריים:

א.אוכלוסייה ספציפית.

ב.אזור ספציפי.

ג.חברה מאכלסת/סניף ספציפיים.

ד.קבוצות אחרות.

13.5 ביצוע חקירות שוטפות (חודשיות):

13.5.1 "חייבי חקירה" (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. (מלבד באם מדובר בהכנסה מקצבת קיום מהבטל"א)
- ד. העדר הכנסות.
- ה. זוג המתקיים מקצבת מזונות לאישה של המוסד לביטוח לאומי בלבד.
- ו. זוג המתקיים מקצבת קיום של המוסד לביטוח לאומי ליחיד בלבד.
- ז. חד הורית עם הכנסה נמוכה מ- 1500 ₪.

13.5.2 "מועדפי חקירה":

- פקידי החברה המאכלסת המטפלים בדייר, יקבעו על פי שיקול דעתם את הדירורים לגביהם קיימת עדיפות בביצוע חקירות, וזאת מעבר לחייבי חקירה.
- לדוגמא:
- הכנסה הנמוכה משמעותית משני החודשים הקודמים.
 - כשלא ניתן הסבר משכנע להפקדות "חריגות" המופיעות בתדפיסי ה"עובר ושב".

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה : מס'	תקון : מס'	בתוקף מיום:	עמוד 31 מתוך 60 עמודים
---	----------------	---------------	----------------	------------------------------

- מקור הכנסה אינו מהימן.

- 13.5.3 "חייבי חקירה" ו"מועדפי חקירה" מדיווחי החברות המאכלסות יהו את הבסיס לתכנון בדיקות האימות החודשית ויופעלו אוטומאטית ע"י המערכת הממוחשבת. לא התקבלו הדגשים מאגף אכלוס לביצוע בדיקות אימות, תפעיל החברה המנהלת בדיקות עבור "חייבי חקירה" ו"מועדפי חקירה" בלבד.
- 13.6 הפעלת בדיקות האימות הפיזיות:
- 13.6.1 ה"חברה המנהלת" תפעיל את חברות החקירה לביצוע בדיקות אימות, לפי תוכנית העבודה ובהתאם להוראות ולשיעור הדגימה שיונחה על ידי אגף האכלוס.
- 13.6.2 הפעלת חברות החקירה תעשה על בסיס ההתקשרות החוזית שבין המשרד לחברות החקירה.
- 13.7 מהות בדיקת האימות :
- בדיקות האימות במסגרת החברה המנהלת תתבצע לפי סעיפים:
א – 0 – מודול בסיסי
+ א – 7 – חקירת מדורג שכר דירה (ראה נספח 13) .
- 13.8 אופן ביצוע בדיקות האימות:
- 13.8.1 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.
- 13.8.2 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.
- 13.8.3 בדיקת ההכנסה : החוקר יפרט את רמת ההכנסה המשותפת של המתגוררים בדירה בשתי צורות כדלקמן:
- 13.8.3.1 הכנסה מחושבת – על סמך תלושי שכר, קצבאות מחליפות שכר ודוחות הכנסה לפקיד השומה (לעצמאים) והפקדות חריגות בתדפיסי "עובר ושב" בשלושת "החודשים הקובעים".
- 13.8.3.2 הכנסה מוערכת – הערכה מיטבית של החוקר לגבי התאמת רמת ההכנסה כפי שמשקפת מתנאי המחיה בדירה לזו המדווחת ע"י השוכר.

עמוד 32 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 13.8.3.3 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, כפי שחושבה על ידי החוקר (על פי תלושי שכר ואישורי הכנסה), בשיעור שאינו עולה על 15% מהמדווח, לא תביא לעדכון בהכנסה הקובעת. שונות גבוהה מ- 15% תביא לחישוב הזכאות על פי ההכנסה שחושבה על ידי החוקר.
- ב. אי התאמתה – במקרה שרמת החיים המוערכת ע"י החוקר גבוהה משמעותית מהמדווח. אי התאמה תזון למאגר המידע וחישוב השכר הדירה יבוצע במערכת לפי ממצאי החקירה, גם אם יש טופס בקשה להנחה עדכני במערכת.
- 13.8.4 כמו כן, בחקירה יבדקו ויצוינו על ידי החוקר הנתונים הבאים:
- 13.8.4.1 פרטי המתגוררים בנכס (עבור בנים בוגרים יש לציין סממנים נוספים למגורים כגון ביגוד, מיטות וכיו"ב).
- 13.8.4.2 "בעל רכב" או שימוש יום יומי ברכב- יש לציין פרטי הרכב בחקירה (שנת ייצור, סוג רכב וכד').
- 13.8.4.3 "אי שיתוף פעולה" עם חוקר או רכז החברה המאכלסת. על החוקר להבהיר לדייר כי אי שיתוף פעולה יגרום להפסקת הנחה.
- 13.8.4.4 "מיצוי כושר השתכרות".
- 13.8.4.5 סטודנט (הצגת אישור על 15 שעות שבועיות לכל הפחות).
- 13.8.4.6 תדפיסי הפקדות "עובר ושב" בכל חשבונות הבנק ונימוק להימצאות הפקדות חריגות.
- 13.8.4.7 "בעלות על דירה", כולל פרטי הנכס ומסמכים כגון: צו ירושה, צוואה, חוזה רכישה/מכירה וכד'. באם המדובר בדירת ירושה יש לציין את פרטי המוריש.
- 13.8.5 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 בעת ביצוע החקירה.
- 13.8.6 שונות כלשהי בנתונים שאוזכרו לעיל, תביא לעדכון מאגר המידע על ידי החברה המנהלת בהתאם לממצאי החוקר ולקביעת הזכאות / אי הזכאות ו/או לקביעת גובה שכר הדירה המדורג ע"פ הנתונים החדשים ויבוטלו נתוני השאלון הקיים במערכת וכן ממצאי ההקבלה האחרונים עם הבטל"א. במקרים אלה תישלח לשוכר הודעה על שינוי גובה שכר הדירה בו הוא מחויב (העתק של נוסח ההודעה מצורף בנספח 3).
- במקרים חריגים תוכל החברה המנהלת, בהנחיית אגף האכלוס בלבד, לבטל באופן ידני ממצאי חקירה וזאת לאחר שהדייר יוכיח שינוי בנתונים.

עמוד 33 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

- 13.8.7 ה"חברה המנהלת" תעביר לחברות המאכלסות את רשימת השוכרים שהועברו לבדיקת חברות החקירות, לאחר קליטתם ותשלח למשרד דו"חות החקירה. למשרד שמורה הזכות לשנות את תדירות ביצוע החקירות, הקבוצות הנחקרות ו/או גודלן, בכל עת שימצא לנכון.
- 13.8.8 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').
- 13.8.9 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.
- 13.8.10 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).
- 13.9 תוקף ממצאי בדיקת אימות :
- 13.9.1 הביאו ממצאי הבדיקה לביטול זכאות ו/או לעדכון בגובה שכר הדירה, תוקף הביטול ו/או העדכון יהיה מתחילת החודש העוקב לביצוע הבדיקה.
- 13.9.2 נתוני בדיקה פיזית יהיו תקפים למשך 12 חודשים מיום ביצוע הבדיקה (ויבטלו נתוני הקבלה או נתוני טופס בקשה להנחה קודמים) ועד למילוי טופס בקשה להנחה חדש ע"י הדייר. כל עוד חלפו 12 חודשים ולא הוגש טופס בקשה להנחה חדש לא יבוטלו ממצאי החקירה – אלא באישור חריג של אגף האכלוס או בהחלטת וועדת חריגים.
- 13.9.3 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 הבקשה לדיון חוזר בוועדה. באופן עקרוני אין להוציא חקירה למשך שנה מיום החלטת וועדת החריגים, אלא אם ועדת חריגים החליטה אחרת – באחריות החברה המאכלסת.
- 13.9.4 במקרה שממצאי בדיקה פיזית סותרים ממצאי ביקור מעגל, או ההפך תהיה עדיפות לממצאים שהתקבלו באירוע המאוחר מבין שניהם.

עמוד 34 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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 אופן ביצוע ביקורי המעגל, הבקרה שמתבצעת במסגרתם והדיווח על הנכס ועל הדיירים, מותאם לצרכיה של כל חברה.
- 14.3 ביצוע הביקורים:
- 14.3.1 החברה המאכלסת מבצעת "ביקורי מעגל" שגרתיים בדירות שבאחריותה בתדירות של אחת לשנה לכל הפחות.
- 14.3.2 במסגרת "ביקורי המעגל" בודקת החברה המאכלסת בין היתר את הנושאים הבאים:
- 14.3.2.1 השימוש הנעשה בדירה – השימוש בדירה נעשה למגורים בלבד.
- 14.3.2.2 המשתמשים בדירה – הדירה משמשת את החתומים על חוזה השכירות ובני ביתם בלבד.
- 14.3.2.3 מספר הנפשות המתגוררות בדירה.
- 14.3.3 ידווח לחברה המנהלת ע"י פקיד החברה המאכלסת המבצע את ביקורי המעגל על:
- העדר שיתוף פעולה – במקרה שנתקל בהתנגדות לביצוע הביקור.
 - שינוי במספר הנפשות המתגוררות בדירה.
- 14.4 קליטת הממצאים בחברה המאכלסת:
- 14.4.1 החברה המאכלסת תדווח לחברה המנהלת את ממצאי ביקורי המעגל.
- 14.4.2 החברה המנהלת תפעל לפי ההוראות למילוי טופס בקשה להנחה.

15 הקבלות עם מידע חיצוני

- 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 התאומים 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

עמוד 35 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

המשרד והן על החברה המנהלת.

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

15.4 הקבלות במוסד 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 ע"י המשרד.

15.4.3 החברה המנהלת אחראית על הכנת מבנה קובץ המכיל פרטי כל דיירי השיכון הציבורי לצורך ההקבלה 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 ההקבלה במערכת הממוחשבת מהמוסד לביטוח לאומי, ועל עדכון נתוני השוכרים במאגר המידע לפי המפורט להלן:

15.4.4.1 איתור השוכרים המקבלים קצבאות מהמוסד לביטוח לאומי.

15.4.4.2 איתור השוכרים שהופסקה להם הקצבה מהמוסד לביטוח לאומי.

15.4.4.3 עיבוד ועדכון הנתונים בהתאם לתוצאות.

15.4.4.4 טיפול בשגויים.

15.4.4.5 שליחת התראות לדיירים להמצאת מסמכים עדכניים בהתאם לממצאים בהקבלה.

15.5 הקבלות מול מרשם האוכלוסין:

בשלב זה לא מבוצעות הקבלות מול קובץ האוכלוסין.

15.6 הקבלות מול 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.

עמוד 36 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

16 העברת מידע

- 16.1 הפרק נועד לפרט מהי אחריות החברה המנהלת והחברות המאכלסות בעדכון ההדדי של הנתונים.
- 16.2 פרק זה בא לפרט את הדוחות התקופתיים השונים המופקים ע"י החברה המנהלת.
- 16.3 אחריות העברת מידע:
- 16.3.1 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).
- 16.3.2 החברה המאכלסת תעדכן את הנתונים בחברה המנהלת כתוצאה מהאירועים הבאים:
- 16.3.2.1 נתונים מעדכונים בטופס הבקשה לקביעת שכר דירה מדורג:
א. במסגרת העדכון המחזורי
ב. במסגרת יוזמתו של השוכר.
- 16.3.2.2 ממצאי ביקור מעגל.
- 16.3.2.3 חילופי דיור.
- 16.3.2.4 עדכונים במאגר הנכסים (הוספת או גריעת דירות).
- 16.3.2.5 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 שסוכם בין החברה המאכלסת לחברה המנהלת.
- 16.3.3 החברה המנהלת תעדכן נתונים כתוצאה מהאירועים הבאים:
- 16.3.3.1 הקבלות מול מאגרי מידע חיצוניים.
- 16.3.3.2 ממצאי חקירות.
- 16.3.3.3 החלטות וועדת ערעורים.
- 16.4 העברת המידע:
- 16.4.1 העברה הדדית של מידע בין החברה המנהלת והחברה המאכלסת תעשה בממשק ממוחשב, או באופן ידני.
- 16.4.2 בכל מקרה העדכונים ההדדיים יבוצעו ON LINE.

עמוד 37 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

16.5 רשימת הזכאים:

16.5.1 בסוף כל חודש תעביר החברה המנהלת לחברות המאכלסות ממשק שיכלול את כל רשימת הדיירים בשיכון הציבורי ויצביע על:

16.5.1.1 רשימת השוכרים בעלי זכאות להנחה בשכר דירה:

- 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 שכר דירה שד"ח, לרבות גובה שכר הדירה אותו הם משלמים.

- דיירים ששכה"ד שלהם נקבע ע"י וועדת חריגים – ותחולתו.

16.6 דוחות נוספים:

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

16.6.2 במקרים בהם החברה המאכלסת מבקשת דווח נתונים או ניתוח נתונים סטטיסטי הרלוונטי לפעולתה בנושא שכר הדירה המדורג, תפנה החברה המנהלת, באמצעות אגף אכלוס, לקבלת הדיווח הנדרש.

חיים פיאלקוף
המנהל הכללי

עמוד 38 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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	לא	כן* (ראה הערה בסעיף 4 של הבהרות)
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 (בתכוף)	כן	לא	כן – יש להתייחס לפי הכללים המוגדרים לקשישים
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
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 שיקום מקצועי לנכים	כן	כן אם ישנם	כן - בתנאי המצאת אישור על נכות 20% - 59% לפי וועדה רפואית של הבטל"א

עמוד 39 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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 ובן הזוג שני מתקיים מקצבת זקנה	כן	לא	כן
3	שני בני הזוג מתקיימים מקצבת זקנה	לא	כן	כן* (ראה הסבר בסעיף 2 של הבהרות)
4	אחד מבני הזוג מתקיים מזקנה + שארים ובן הזוג השני מתקיים מזקנה + השלמת הכנסה	כן	לא	כן (ראה הערה בסעיף 4 של ההבהרות)
5	אחד מבני הזוג מתקיים מזקנה + שארים ובן הזוג השני מתקיים מזקנה	כן	לא	כן
7	שארים + השלמת הכנסה עבור זוג (באישור אחד)	כן	לא	כן
8	שארים + השלמת הכנסה עבור אחד מבני הזוג ובן 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
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 60%-74% נכות וקיימת קצבת בטל"א נוספת (לו או לבן הזוג)	כן	כן – אם ישנם	כן
12	קצבת 60% - 74% נכות	לא	כן	באם המציאו הכנסות נוספות מעבודה ב- 50% משרה או 50% משכר המינימום) ומעלה
13	קצבת 60% - 74% 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

עמוד 40 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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	כן	כן – אם ישנם	כן - בתנאי המצאת אישור על נכות 20%-59% לפי וועדה רפואית של הבטל"א
16	השלמת הכנסה	כן	כן	כן* (ראה הסבר בסעיף 2 של הבהרות)
17	מזונות	כן	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
21	אבטלה	לא	לא	כן** (ראה הסבר בסעיף 3 של הבהרות)

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.
4. בתנאי שסך ההכנסות לא עובר את גובה שכר המינימום במשק.

עמוד 43 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 3

מרכז מדרוג שכר דירה

תאריך משלוח

לכבוד,

פרטי הזיהוי של
הדירה:

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

טופס בקשה:

דייר נכבד,

הנדון: הודעה על שינוי גובה שכר הדירה ע"פ ממצאי חקירת אימות

הרינו להודיעך כי ע"פ ממצאי חקירת אימות שנערכה מטעם משרד הבינוי והשיכון בתאריך שכר הדירה שהינך מחויב השתנה, ועומד ע"ס _____ ₪ לחודש.

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.

עליך להגיע למשרדי החברה ולמלא טופס בקשה להנחה הכנסות עדכני.

באפשרותך לערער לועדת החריגים של משרד הבינוי והשיכון. הגשת הערעור מתבצעת באמצעות חברה המאכלסת.

בכבוד רב,
מרכז מדרוג שכר דירה

מען לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה
המאכלסת
שם הסניף
כתובת הסניף

עמוד 44 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 4

מרכז מדרוג שכר דירה

לכבוד,

זיהוי דירה:

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

דייר נכבד,

תאריך

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

בתאריך תאריך משלוח נשלח לביתך מכתב בקשה למילוי טופס הבקשה להנחה בחברה המאכלסת.

היה עליך לגשת למשרדי החברה המאכלסת שם חברה מאכלסת עד לתאריך תאריך הגשה

נכון להיום, לא הגעת למשרדי החברה. על כן, הופסקה זכאותך להנחה בשכר הדירה החל מתאריך _____ ושכר הדירה בו אתה מחויב יעלה בחמישים שקלים.

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

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

בכבוד רב,
מרכז מדרוג שכר דירה

מען לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה
המאכלסת
שם הסניף
כתובת הסניף

עמוד 45 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 5

מרכז מדרוג שכר דירה

לכבוד,

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

דייר נכבד,

תאריך

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

בתאריך תאריך משלוח נשלח לביתך מכתב בקשה למילוי טופס הבקשה להנחה בחברה המאכלסת.

היה עליך לגשת למשרדי החברה המאכלסת שם חברה מאכלסת עד לתאריך תאריך הגשה

נכון להיום, לא הגעת למשרדי החברה. על כן, הופסקה זכאותך להנחה בשכר הדירה החל מתאריך _____ ותחויב בשכר דירה מרבי לפי כללי המדרוג. עליך לגשת לחברה לכל המאוחר עד לתאריך _____ לכתובת המצוינת בתחתית העמוד.

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

בכבוד רב,
מרכז מדרוג שכר דירה

מען לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה
המאכלסת
שם הסניף
כתובת הסניף

עמוד 46 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 6	מרכז מדרוג שכר דירה
תאריך	לכבוד,
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> שם פרטי שם משפחה שם רחוב, מס' בית, מס' דירה עיר מיקוד </div>
	דייר נכבד,

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

נשלח לביתך מכתב התראה בשל אי מילוי	תאריך משלוח ההתראה	בתאריך
טופס הבקשה להנחה בחברה המאכלסת.		טופס הבקשה להנחה בחברה המאכלסת.
עד	שם חברה מאכלסת	כיוון שלא ניגשת למשרדי החברה המאכלסת
		לתאריך
		תאריך הגשה
מבוטלת לך ההנחה בתשלום שכר הדירה ומהחודש הבא תחויב בחמישים ₪ נוספים – וזאת לפי כללי המדרוג.		
אם עד קבלת הודעה זו כבר הוגש על ידך טופס מלא-נא ראה התראה זו כמבוטלת.		
בכבוד רב, מרכז מדרוג שכר דירה		מען לבירורים והגשת טפסים:
		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> שם החברה המאכלסת שם הסניף כתובת הסניף </div>

עמוד 47 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 7

מרכז מדרוג שכר דירה

לכבוד,

זיהוי דירה:

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

תאריך

דייר נכבד,

הנדון : ביטול הנחה במסגרת מדרוג 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 עד לתאריך תאריך הגשה מבוטלת לך ההנחה בתשלום שכר הדירה ומהחודש הבא תחויב בשכר דירה מרבי בסך _____.

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

בכבוד רב,
מרכז מדרוג שכר דירה

מען לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה
המאכלסת
שם הסניף
כתובת הסניף

עמוד 48 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 8

מרכז הנחות שכירות

לכבוד,

תאריך משלוח

פרטי הזיהוי של
הדירה:

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

א.ג.נ,

הנדון: מועמדותך לקבלת הנחה בשכירות

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 שממציא 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 המוצהרים בו.

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

שים 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 לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה
המאכלסת
שם הסניף
כתובת הסניף

עמוד 50 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדרוג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

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 _____
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 51 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח 11

נוסח מספר 2
מרכז מדרוג שכר דירה

לכבוד,

תאריך משלוח	שם פרטי שם משפחה שם רחוב, מס' בית, מס' דירה עיר	פרטי הזיהוי של הדירה:
טופס בקשה:	מיקוד	

דייר נכבד,

הנדון : הודעה על החלטת ועדת חריגים

הרינו להודיעך כי בקשתך לקבלת הנחה בשכר דירה נידונה בוועדת החריגים ל משרד הבינוי והשיכון. הועדה החליטה לדחות את הבקשה בשל:

סיבת הדחייה

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 לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה	שם הסניף
המאכלסת	כתובת הסניף

עמוד 52 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 12

נוסח מספר 1

מרכז מדרוג שכר דירה										
<table border="1"> <tr> <td>תאריך משלוח</td> </tr> <tr> <td>פרטי הזיהוי של הדירה:</td> </tr> <tr> <td>טופס בקשה:</td> </tr> </table>	תאריך משלוח	פרטי הזיהוי של הדירה:	טופס בקשה:	<p style="text-align: right;">לכבוד,</p> <table border="1"> <tr> <td>שם פרטי</td> <td>שם משפחה</td> </tr> <tr> <td>שם רחוב, מס' בית, מס'</td> <td>דירה</td> </tr> <tr> <td>עיר</td> <td>מיקוד</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">דייר נכבד,</p>	שם פרטי	שם משפחה	שם רחוב, מס' בית, מס'	דירה	עיר	מיקוד
תאריך משלוח										
פרטי הזיהוי של הדירה:										
טופס בקשה:										
שם פרטי	שם משפחה									
שם רחוב, מס' בית, מס'	דירה									
עיר	מיקוד									

הנדון: הודעה על החלטת ועדת חריגים

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

הועדה החליטה לאשר לך שכר דירה חודשי בסך _____ ₪ / _____ 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 לבירורים והגשת טפסים:

שם החברה המאכלסת שם הסניף כתובת הסניף
--

עמוד 54 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

נספח - 14

טבלאות מדורג ליחיד – להמחשה בלבד

שכר הדירה לדירה ששטחה 48 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
125	97	76	66	57	53	44	38	31	1,838
169	132	105	93	81	76	64	57	47	1,939
212	168	135	120	105	99	84	75	63	2,039
256	203	164	147	129	122	104	94	80	2,140
300	239	194	173	153	145	124	112	96	2,240
344	274	223	200	177	168	145	131	113	2,341
387	310	253	227	201	191	165	149	129	2,442
431	345	282	254	225	214	185	168	146	2,542
475	381	312	281	249	237	205	187	162	2,643
519	416	341	307	273	260	225	205	179	2,743
562	452	371	334	298	283	246	224	195	2,844
606	487	400	361	322	306	266	242	211	2,945
650	523	430	388	346	328	286	261	228	3,045
693	558	459	414	370	351	306	279	244	3,146
737	594	489	441	394	374	326	298	261	3,246
781	629	518	468	418	397	347	317	277	3,347
825	665	548	495	442	420	367	335	294	3,448
868	700	577	522	466	443	387	354	310	3,548
999	807	666	602	538	512	448	410	359	3,850
1,471	1,137	892	781	670	625	513	447	360	3,851

הסכום
הקובע 3,850

עמוד 55 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

טבלאות מדורג לזוג – להמחשה בלבד

שכר הדירה לדירה ששטחה 60 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
156	121	95	83	71	66	54	47	38	2,757
211	165	132	116	101	95	80	71	59	2,857
266	210	169	150	131	124	105	94	79	2,957
320	254	205	183	161	152	130	117	100	3,057
375	298	242	217	191	181	155	140	120	3,157
430	343	279	250	222	210	181	164	141	3,257
484	387	316	284	252	238	206	187	161	3,356
539	431	353	317	282	267	231	210	182	3,456
593	476	390	351	312	296	256	233	203	3,556
648	520	427	384	342	325	282	256	223	3,656
703	565	464	418	372	353	307	280	244	3,756
757	609	500	451	402	382	332	303	264	3,856
812	653	537	485	432	411	357	326	285	3,956
867	698	574	518	462	439	383	349	305	4,056
921	742	611	551	492	468	408	373	326	4,156
976	787	648	585	522	497	433	396	346	4,256
1,031	831	685	618	552	525	458	419	367	4,355
1,085	875	722	652	582	554	484	442	388	4,455
1,140	920	759	685	612	583	509	465	408	4,555
1,195	964	796	719	643	611	534	489	429	4,655
1,249	1,009	832	752	673	640	559	512	449	4,755
1,249	1,009	832	752	673	640	559	512	449	4,755
1,839	1,421	1,115	976	838	781	641	558	449	4,756

הסכום
הקובע 3,804

עמוד 56 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

טבלאות מדורג למשפחה + 1 – להמחשה בלבד

שכר הדירה לדירה ששטחה 70 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
182	141	111	97	83	77	64	55	45	3,198
246	193	154	136	118	111	93	82	69	3,300
310	244	197	175	153	144	122	110	93	3,401
374	296	240	214	188	178	152	137	116	3,503
437	348	283	253	223	211	181	164	140	3,605
501	400	326	292	258	245	211	191	164	3,706
565	452	369	331	294	278	240	218	188	3,808
629	503	412	370	329	312	270	245	212	3,910
692	555	455	409	364	345	299	272	236	4,011
756	607	498	448	399	379	329	299	260	4,113
820	659	541	487	434	412	358	326	284	4,215
884	711	584	526	469	446	388	353	308	4,316
947	762	627	565	504	479	417	380	332	4,418
1,011	814	670	604	539	512	446	408	356	4,520
1,075	866	713	643	574	546	476	435	380	4,621
1,139	918	756	682	609	579	505	462	404	4,723
1,202	969	799	721	644	613	535	489	428	4,825
1,266	1,021	842	761	680	646	564	516	452	4,926
1,330	1,073	885	800	715	680	594	543	476	5,028
1,394	1,125	928	839	750	713	623	570	500	5,130
1,457	1,177	971	878	785	747	653	597	524	5,231
1,521	1,228	1,014	917	820	780	682	624	548	5,333
1,457	1,177	971	878	785	747	653	597	524	5,231
2,146	1,658	1,301	1,138	977	911	748	651	524	5,232

הסכום
הקובע 4,185

עמוד 57 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

טבלאות מדורג למשפחה + 2 – להמחשה בלבד

שכר הדירה לדירה ששטחה 72 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
188	145	114	100	85	80	65	57	46	3,639
234	183	145	128	111	104	87	77	63	3,738
281	221	177	157	137	129	109	97	81	3,836
328	259	209	186	163	153	130	117	99	3,935
375	297	240	214	189	178	152	137	116	4,034
422	335	272	243	214	203	174	156	134	4,133
469	373	303	272	240	227	195	176	152	4,231
516	411	335	300	266	252	217	196	169	4,330
562	449	367	329	292	276	239	216	187	4,429
609	487	398	358	317	301	260	236	204	4,528
656	525	430	386	343	326	282	256	222	4,626
703	563	462	415	369	350	303	276	240	4,725
750	602	493	444	395	375	325	296	257	4,824
797	640	525	473	421	399	347	316	275	4,923
843	678	556	501	446	424	368	336	292	5,021
890	716	588	530	472	448	390	356	310	5,120
937	754	620	559	498	473	412	375	328	5,219
984	792	651	587	524	498	433	395	345	5,318
1,031	830	683	616	549	522	455	415	363	5,416
1,078	868	714	645	575	547	477	435	381	5,515
1,125	906	746	673	601	571	498	455	398	5,614
1,171	944	778	702	627	596	520	475	416	5,713
1,218	982	809	731	653	621	542	495	433	5,811
1,265	1,020	841	759	678	645	563	515	451	5,910
1,312	1,058	873	788	704	670	585	535	469	6,009
1,499	1,210	999	903	807	768	671	614	539	6,404
2,207	1,705	1,338	1,171	1,005	937	769	670	539	6,405

הסכום
הקובע 5,123

עמוד 58 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

טבלאות מדורג למשפחה + 5 – להמחשה בלבד

שכר הדירה לדירה ששטחה 88 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
229	177	139	122	104	97	80	70	56	4,714
283	221	175	154	134	125	105	92	76	4,815
336	264	211	187	163	153	129	115	96	4,916
390	307	247	220	193	181	154	138	116	5,017
443	351	283	253	222	210	179	160	136	5,118
496	394	319	285	251	238	203	183	157	5,220
550	438	355	318	281	266	228	206	177	5,321
603	481	391	351	310	294	253	229	197	5,422
657	524	428	383	340	322	277	251	217	5,523
710	568	464	416	369	350	302	274	237	5,624
764	611	500	449	399	378	327	297	257	5,725
817	655	536	482	428	406	351	319	277	5,826
871	698	572	514	457	434	376	342	297	5,927
924	741	608	547	487	462	401	365	317	6,029
977	785	644	580	516	490	426	388	337	6,130
1,031	828	680	613	546	518	450	410	357	6,231
1,084	872	716	645	575	546	475	433	378	6,332
1,138	915	752	678	604	574	500	456	398	6,433
1,191	958	788	711	634	602	524	478	418	6,534
1,245	1,002	824	744	663	630	549	501	438	6,635
1,298	1,045	860	776	693	658	574	524	458	6,736
1,352	1,089	896	809	722	686	598	547	478	6,837
1,405	1,132	933	842	751	714	623	569	498	6,939
1,458	1,176	969	874	781	742	648	592	518	7,040
1,512	1,219	1,005	907	810	771	672	615	538	7,141
1,565	1,262	1,041	940	840	799	697	637	558	7,242
1,619	1,306	1,077	973	869	827	722	660	579	7,343
1,833	1,479	1,221	1,104	987	939	821	751	659	7,748
2,697	2,084	1,635	1,431	1,228	1,145	940	819	659	7,749

הסכום
הקובע 6,198

התוספת למשפחה עם 5 ילדים היא בגובה הפער בין קצבת ילדים למשפחה כזו לפני הקיצוצים לבין הקצבה למשפחה כזו כיום (הסכום הקובע לעיל הנו לאחר תוספת הפער שלהלן):

קצבת ילדים קודמת 2,235

קצבת ילדים נוכחית 1,160

הפער 1,075

עמוד 59 מתוך 60 עמודים	בתוקף מיום:	תקון מס':	הוראה מס':	הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי
------------------------------	----------------	--------------	---------------	---

טבלאות מדורג למשפחות חד הוריות עם ילד אחד – להמחשה בלבד

שכר הדירה לדירה ששטחה 70 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
182	141	111	97	83	77	64	55	45	2,973
228	178	141	125	108	101	85	75	62	3,074
273	215	172	153	133	125	106	94	79	3,175
319	252	203	180	158	149	127	113	96	3,276
365	289	234	208	183	173	148	133	113	3,377
410	326	264	236	208	197	169	152	130	3,478
456	363	295	264	233	221	190	171	147	3,579
501	400	326	292	259	245	211	191	164	3,680
547	437	356	320	284	269	232	210	182	3,781
592	474	387	348	309	293	253	230	199	3,882
638	511	418	376	334	316	274	249	216	3,983
683	548	449	404	359	340	295	268	233	4,084
729	585	479	431	384	364	316	288	250	4,185
774	622	510	459	409	388	337	307	267	4,286
820	659	541	487	434	412	358	326	284	4,387
866	696	572	515	459	436	379	346	301	4,488
911	733	602	543	484	460	400	365	319	4,589
957	770	633	571	509	484	421	384	336	4,690
1,002	807	664	599	534	508	442	404	353	4,791
1,048	844	695	627	559	532	463	423	370	4,892
1,093	881	725	655	584	556	484	442	387	4,993
1,139	918	756	683	609	579	505	462	404	5,094
1,458	1,177	971	878	785	747	653	597	524	5,801
2,146	1,658	1,301	1,138	977	911	748	651	524	5,802

הסכום
הקובע
4,641

הנושא: שכר דירה מדורג בשיכון הציבורי	הוראה מס':	תקון מס':	בתוקף מיום:	עמוד 60 מתוך 60 עמודים
---	---------------	--------------	----------------	------------------------------

טבלאות מדורג למשפחות חד הוריות עם 2 ילדים ומעלה

שכר הדירה לדירה ששטחה 72 מ"ר									הכנסה
אזור 1	אזור 2	אזור 3	אזור 4	אזור 5	אזור 6	אזור 7	אזור 8	אזור 9	
188	145	114	100	85	80	65	57	46	3,708
233	182	144	127	110	103	86	76	63	3,809
278	218	175	155	135	127	107	95	80	3,910
323	255	205	183	160	151	128	115	97	4,012
369	292	236	210	185	175	149	134	114	4,113
414	329	266	238	210	198	170	153	131	4,214
459	365	297	266	235	222	191	172	148	4,315
504	402	327	293	260	246	212	192	165	4,416
549	439	358	321	285	270	233	211	182	4,518
595	476	388	349	309	293	253	230	199	4,619
640	512	419	377	334	317	274	249	216	4,720
685	549	450	404	359	341	295	268	233	4,821
730	586	480	432	384	365	316	288	250	4,922
776	623	511	460	409	388	337	307	267	5,023
821	659	541	487	434	412	358	326	284	5,125
866	696	572	515	459	436	379	345	301	5,226
911	733	602	543	484	459	400	365	318	5,327
957	769	633	570	509	483	421	384	335	5,428
1,002	806	663	598	533	507	442	403	352	5,529
1,047	843	694	626	558	531	462	422	369	5,631
1,092	880	724	654	583	554	483	441	386	5,732
1,137	916	755	681	608	578	504	461	403	5,833
1,183	953	785	709	633	602	525	480	420	5,934
1,228	990	816	737	658	626	546	499	437	6,035
1,273	1,027	846	764	683	649	567	518	454	6,137
1,499	1,210	999	903	807	768	671	614	539	6,643
2,207	1,705	1,338	1,171	1,005	937	769	670	539	6,644

הסכום
הקובע 5,314