

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר מימון ותקציבים



י"ב באלול, תשפ"ג
29 באוגוסט, 2023
סימוכין: 185

הנדון: פרוטוקול ועדת מחירים מיום ה-29.8.2023 בנושא חריגי מכר - טלמון

רקע

שמחה ויצחק דובלסקי (להלן: "המבקשים") דיירי דיור ציבורי המתגוררים ב'רנדור' (יחידה אחת המחולקת במערכת לשתי יחידות- מספר 105/1 ו-105/2) ברחוב הגפן 80 בישוב טלמון. היחידות כוללות יחד 6 חדרים בשטח של כ- 120 מ"ר. כל יחידה בת 3 חדרים ובשטח של כ- 60 מ"ר. המשפחה רכשה בשנת 2002 יחידה אחת - 105/1, בהתאם לזכויותיה על פי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998. את היחידה השנייה (105/2) הדיירים שוכרים מהמשרד, וישנו חוזה שכירות מיום ה- 25.8.2013 (מצ"ב נספח א').

כיום יחידה אחת שייכת למשרד, ויחידה שניה שייכת למבקשים. בהתאם לחוות דעת מהנדס מטעם עמידר מה- 5.4.2022, מאחר ש'הרנדור' נבנה מעץ ולא ניתן להוסיף עוד חדר רחצה, לא ניתן לפצל אותו ל-2 יחידות דיור. כמו כן, ציין כי בנכס מטבח אחד (מצ"ב נספח ב'). לפי חוות דעת נוספת מה- 12.3.2023 היות ומדובר ברנדור (צריף עץ מחופה טיח) יש אפשרות שפיצול הרנדור ייצור נזק לכל המבנה ויפגע ביציבותו (מצ"ב נספח ג').

רישום הנכס:

מבדיקה עם עמידר עולה כי הנכסים מעבר לקו הירוק ורשומים בחטיבה להתיישבות לדיירים אין חובות מול עמידר.

מצ"ב צילום המבנה.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר מימון ותקציבים



הבקשה

המבקשים מעוניינים לקבל אישור לרכישת היחידה המושכרת, דהיינו דירה מס' 105/2.

החלטת הוועדה:

א. בהתאם להנחיית מינהל לסיוע בדיוור מיום 5.11.2020, דירות תיחשבנה כמאוחדות באחד משני המקרים הבאים:

1. אם הבית שהדירות נכללות בו רשום בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות, והדירות רשומות כדירה יחידה. מובהר כי דירות מאוחדות פיזית אשר מצויות בבית הרשום בפנקס הבתים המשותפים ורשומות בתני חלקות נפרדות, לא ייחשבו כ"דירות מאוחדות".

2. אם הבית שהדירות נכללו בו אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות, והדירות עומדות בכללים שהתקיימו טרם תיקון זה, קרי קיום מטבח יחיד משותף לשתי הדירות.

ב. במקרה זה, מדובר במבנה שפיצולו עשוי לפגוע בכל המבנה וכן במבנה מטבח אחד בלבד.

ג. לאור חוות הדעת ההנדסית של עמידר, לפיה לא ניתן לחצות את היחידה לשניים, ובהתחשב בעובדה שחלק מהיחידה כבר מצוי בבעלות המבקשים, נראה כי מדובר למעשה במצב בו בפועל המבקשים הם היחידים המסוגלים לבצע את ההתקשרות עם המשרד לרכישת הנכס, זאת בהתאם לסעיף 16ב לנוהל שהוציא אגף בכיר נכסים וחברות ביום 31.7.23 (**מצ"ב נספח ד**). לאור האמור, הוועדה מאשרת לאגף לבחון אפשרות להתקשרות עם המבקשים כ"ספק יחיד" בהתאם לכללים המופיעים בתקנה 3 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993. לאחר ביצוע הוראות התקנות, וככל שלא תוגש כל התנגדות בזמן המוגדר בתקנות, האגף יחזיר את המקרה לוועדה על מנת לאשר את ההתקשרות עם המבקשים כ"ספק יחיד". מכירת היחידה המושכרת (105/2) תהא בכל מקרה במחיר שומה מלא. ההכנסות מהמכר ישמשו לרכישת דירות אפקטיביות לממתינים לדיוור ציבורי.

ד. ככל שהמחזיק לא יממש את הרכישה תוך 60 יום ממועד קבלת המחיר לפי השומה, אישור הרכישה יתבטל.

שחר יששכר,
 עו"ד הלשכה
 המשפטית

משה פוגל

משה פוגל
 ס. חשב המשרד

יוסי שבת
 סמנכ"ל בכיר
 תקציבים

רות מנע

רות מנע
 סגנית מנהלת
 מינהל
 סיוע בדיוור

דניאל פויכטונגר

דניאל פויכטונגר
 מנהל תחום ניהול
 נכסים
 אגף בכיר נכסים
 וחברות



החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

6	68	3634	0105	1	002	066
דירה	כ	מבנה	שיכון	סניף	חטיבה	גוף

פרטי הזיהוי

נכס לא מוגן

חוזה שכירות

שנערך ונחתם ב- א' - ביום 25 לחודש 8 שנת 2013

מצד אחד

בין **עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**

(שתיקרא להלן "המשכירה")

ת.ד. : 013763214
ת.ד. : 012256707

מ/ת : דובלסקי יצחק
מ/ת : דובלסקי שמחה

לבין

מצד שני

(כולם ביחד וכל אחד לחוד אשר יקראו להלן "השוכר")

הואיל : והמשכירה הינה בעלת הזכות והרשות להשכיר את הדירה מס' 2

הנמצאת בקומה 1 בבית אשר ברח' נריה מס' 105

בישוב: טלמון בשטח : 60 מ"ד ברוטו

והכוללת 3 חדרים : מטבח ושרותים

בגוש חלקה תת-חלקה (להלן: "המושכר");

והואיל : והשוכר מעוניין לשכור מהמשכירה והמשכירה מוכנה להשכיר את המושכר לשוכר

בשכירות חופשית אשר חוקי הגנת הדייר אינם חלים עליה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. (א) השכירות הינה לתקופה של שנים עשר חודשים החל מיום העברת החזקה לשוכר, (להלן: "תקופת השכירות הראשונית").

(ב) תאריך מסירת החזקה המשוער הינו 25.8.13 אולם הואיל והמועד המדויק אינו בשליטת המשכירה תהא המשכירה רשאית לאחור במסירת החזקה עד 6 חודשים והאיחור לא ייחשב כהפרת ההסכם על ידה, בכל אחד מאלה :

1.ב.2. האיחור נובע מתפישת החזקה במושכר על ידי צד ג' ובלבד שהמשכירה לא ידעה על תפישת החזקה כאמור קודם לחתימה על הסכם זה וכי לא היה בידיה, חרף מאמציה הסבירים, להביא למסירת החזקה במושכר במועד, והיא עשתה כל שניתן היה לעשות באופן סביר כדי לקצר את משך האיחור;

2.ב.2. האיחור נובע משיפוץ המושכר לשם השכרתו, למעט תיקון ליקויים כמשמעותו בסעיף (1)2 לחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח - 1998 (להלן: "החוק").

ג) אם לא תימסר החזקה בתום תקופה של 6 חודשים מהסיבות שנמנו לעיל, תהיה לכל צד אפשרות לבטל את החוזה, אולם לשוכר תהיה זכות לבטל את החוזה כעבור 3 חודשים בלבד. במקרה כזה יוחזרו לשוכר הכספים ששילם על פי החוזה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמשמעם בסעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 והצד המבטל לא יחויב בכל פיצוי שהוא לצד השני.

ד) עם תום תקופת השכירות הראשונית יוארך חוזה זה מאליו לתקופה בלתי מסוימת וכל אחד מן הצדדים יהיה רשאי לסיים את השכירות בהודעה מוקדמת של 4 חודשים. להסרת ספק, מובהר כי כל אחד מהצדדים יוכל להודיע לצד השני 4 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות הראשונית על אי הארכת תקופת החוזה, ובמקרה זה תסתיים תקופת החוזה בתום תקופת השכירות הראשונית או כעבור 4 חודשים, לפי המאוחר.

ה) הסתיים החוזה כאמור בסעיף (ד) לעיל יחולו כל הוראות החוזה על סיום החוזה לרבות סעיף 26.

3. השוכר מצהיר בחתימתו על הסכם זה כי המשכירה אפשרה לו לבדוק את המושכר לפני חתימת חוזה זה וכי הוא ראה ובדק את המושכר ואת כל הקשור והמחובר אליו.

Handwritten signature and initials in blue ink.

דפנה משה
Handwritten signature in blue ink.

דפנה משה



החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

4.א) השוכר מתחייב להיכנס למושכר ולהתגורר בו תוך שלושים יום מיום שקיבל את החזקה בו, ולהתגורר בו בקביעות במשך כל תקופת השכירות.

ב) לא קיים השוכר את ההתחייבות בסעיף 4(א) או הפסיק להתגורר במושכר בקביעות במשך למעלה מ- 60 יום, תהיה המשכירה רשאית להודיע על ביטול ההסכם בהודעה מוקדמת של 30 יום בכתב, שתימסר לשוכר או שתודבק על דלת הדירה.

ג) האמור בס"ק א' ו-ב' לעיל לא יחול במקרה שבו הודיע השוכר למשכירה על היעדרות צפויה מסיבות מוצדקות כגון: קבלת טיפול רפואי, לתקופה של עד 3 חודשים וקיבל את הסכמת המשכירה להיעדרות זאת, והמשיך לשלם את דמי השכירות כסדרם ולמלא אחר שאר חובותיו לפיו ההסכם.

5.א) השוכר ישלם למשכירה דמי שכירות חודשיים בסך של 661.83 ש"ח אשר ישולמו ביום הראשון של כל חודש, בעד החודש השוטף.

ב) דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת החוזה שהוא 216.7 נקודות, וישולמו בהצמדה למדד הידוע ביום התשלום, (דמי השכירות הצמודים יכוננו להלן: "דמי השכירות").

ג) השוכר מתחייב לחתום, במועד חתימת החוזה, על "הרשאה לחיוב חשבון" לטובת המשכירה, בבנק בו מתנהל חשבון השוכר, לתשלום דמי השכירות. השוכר מתחייב להשאיר את ההרשאה לחיוב החשבון בתוקפה כל זמן שימשיך להתגורר במושכר. המשכירה מתחייבת בזה שלא למשוך כספים מעבר לסכומים המגיעים לה. כמו-כן, מתחייבת המשכירה שלא למשוך כספים העולים על דמי השכירות, לרבות בעת העלאת דמי השכירות כאמור בסעיף 7(א) להלן, אלא בהתראה של 3 חודשים מראש.

ד) המשכירה תהיה רשאית, בכל עת, בהתראה של 30 יום מראש, לשנות את דרך ביצוע התשלום לדרך סבירה אחרת והשוכר מתחייב לבצע את התשלומים בצורה ובדרך שתורה המשכירה. בסעיף זה "דרך סבירה" - לרבות תשלום באמצעות שובר בנק, כאשר דמי השובר מוטלים על השוכר.

ה) בעת חתימת חוזה השכירות ישלם השוכר למשכירה דמי שכירות ל- 1 חודשים מראש (ולא יותר מ- 4 חודשים).

ו) השוכר ישלם למשכירה הפרשי הצמדה וריבית שמשמעם בסעיף 1 לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 על כל סכום שיאחר בתשלומו על פי חוזה זה חזאת בלי לפגוע בזכויותיה של המשכירה על פי כל דין.

ז) השוכר ישלם את כל ההוצאות הסבירות הקשורות בגביית חוב הנובע מאי-תשלום או מפיגור בתשלום של כל אחד מהתשלומים המגיעים למשכירה על פי חוזה זה, לרבות ההוצאות הסבירות בגין נקיטת אמצעים משפטיים על כל הכרוך בכך.

ח) אי תשלום של דמי השכירות במלואם ובמועדם בתוך למעלה מ- 30 ימים מהמועד המיועד לתשלום, חזאת במשך 3 חודשי שכירות (רצופים או בלתי רצופים) מהווה הפרה יסודית של החוזה.

6. הגיעו למשכירה מהשוכר חיובים אחדים, ייזקף התשלום לחיוב שיקבע השוכר, ואם לא קבע השוכר בעת התשלום את החיוב שאליו ייזקף התשלום, ייזקף התשלום לחיוב שתקבע המשכירה. התשלומים שישלם השוכר לסילוקו של חיוב אחד, ייזקפו על חשבון ההוצאות, הריבית והקרן לפי סדר שייקבע ע"י המשכירה.

7.א) על אף האמור בסעיף 5 לעיל ובלי לפגוע בתנאי ההצמדה הקבועים שם, תהא רשאית המשכירה, עם תום תקופת החוזה הראשונית, לשנות את גובה דמי השכירות ע"י מתן הודעה מוקדמת בכתב של תשעים יום (90 יום).

ב) מעת ההגלגלה ואילך יהיו דמי השכירות החדשים "דמי שכירות" לפי סעיף 5 לעיל לכל דבר ועניין.

ג) במקרה של שינוי דמי השכירות כאמור יהיה ראוי השוכר להודיע על סיום יחסי השכירות לפני מועד תחולת שינוי דמי השכירות ולפנות את הדירה כאמור בתנאי החוזה, לרבות סעיף 26 בו.

ד) לא פעל השוכר כאמור בסעיף 7(ג) לעיל, ייחשב הדבר כהסכמתו המחייבת לשינוי דמי השכירות, והוא יהיה חייב בדמי השכירות כאמור בסעיף 7(א).

8.א) כביטחון לקיום הוראות חוזה זה יפקיד השוכר בידי המשכירה במועד ובתנאים שייקבעו ע"י המשכירה סכום שלא יעלה על דמי שכירות עבור 6 חודשי שכירות, ובסך של 1974 ש"ח במזומן (להלן: "הפיקדון"). הפיקדון יישאר בידי המשכירה עד להחזרת המושכר למשכירה כשהוא פנוי לחלוטין במצב טוב בהתאם לחובת שמירת הנכס שהוטלה על השוכר בחוזה זה ועד למילוי כל התחייבויות השוכר עפ"י החוזה.

ב) המשכירה תהיה רשאית בשעת החזרת המושכר לחזקתה להשתמש בפיקדון הנ"ל כולו או מקצתו לשם כיסוי כל תשלום שיגיע אותה שעה למשכירה מהשוכר על פי חוזה שכירות זה לרבות כל חוב מסים, ארנונות, תשלומים שונים עבור אחזקה ותיקונים, פיצויים עבור נזקים והפסדים וכו'.

ג) כל עוד לא יוחזר המושכר למשכירה כמפורט בסעיף 8(א) לעיל לא יהיה השוכר רשאי לדרוש כי הפיקדון יישמש לכיסוי כל תשלום המגיע על פי חוזה שכירות זה.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'אבי' or similar.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'דפנה משה'.

דפנה משה

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

- (ד) בתום תקופת השכירות ותוך 30 יום לאחר שהמושכר הוחזר למשכירה כמפורט בסעיף 8(א) לעיל, ואם המשכירה לא השתמשה בפיקודון כאמור בסעיף 8(ב) לעיל, יוחזר הפיקודון למושכר זאת כשהוא נושא הפרשי הצמדה למדד בתוספת ריבית בשיעור של 0.5% מיום הפקדת הפיקודון על ידי המושכר או מיום 19.11.2001, על פי המאוחר מביניהם. שיעור ריבית זה ייבחן בכל עשר שנים מיום חתימת הסכם זה, כאשר הבחינה תיערך בהתאם לסביבה הכלכלית הנכונה למועד בחינת שיעור הריבית, ביחס לזו שהתקיימה במועד החתימה על הסכם זה.
9. המושכר ישמש את המושכר למטרת מגורים בלבד והוא אינו רשאי לשנות את מטרת השכירות ו/או להשתמש במושכר או בכל חלק ממנו למטרה אחרת כלשהי, אלא בהסכמה בכתב ומראש של המשכירה. הפרת סעיף זה תהיה הפרה יסודית של ההסכם.
10. (א) המשכירה מתחייבת להתחיל בביצוע כל תיקון של ליקוי הנוגע לאחזקה השוטפת של המושכר כאמור בסעיף 2(4) לחוק ובתקנות הנוגעות על פיו בד חיפוף המתחייבת, ולא יאוחר מתום 60 יום מיום שנודע למשכירה על הצורך בביצוע התיקון ולהשלימו בתוך זמן סביר. אין בכך כדי לפגוע בחובת המשכירה לתקן פגמים במושכר, החלה עליה, מכוח הוראות החוק ו/או הדין.
- (ב) האמור בפסקה (א) לעיל מותנה בהתקיימותם של כל התנאים כדלקמן:
- 1.ב.10 השוכר שילם את סכום ההשתתפות העצמית החלה עליו מכוח החוק ;
- 2.ב.10 השוכר לא הפר את החובה הפרה יסודית או שהשוכר תיקן את ההפרה בתוך זמן סביר לאחר שניתנה אורכה לכך;
- 3.ב.10 המשכירה לא ביטלה את חוזה השכירות בהתאם לזכותה על פי החוזה או לפי כל דין או שהמשכירה ביטלה את החוזה כאמור אך יתרת התקופה שבה רשאי השוכר לגור במושכר עד לפינויו מכוח ההודעה המוקדמת עולה על 60 יום ;
- 4.ב.10 לא התקיימו הסייגים לחובתה של המשכירה לתקן את הפגם מכוח כל דין.
- (ג) על אף האמור בסעיף 10(א) לעיל, תהא למשכירה זכות, לאחר תום תקופת החוזה הראשונית, שלא לתקן את המושכר כלל, זאת בכפוף לכך כי לא ניתן לתקן את הליקויים בהיקף ובעלות סבירים ובלבד שהמשכירה תודיע על סיום יחסי השכירות על פי זכותה כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכפוף לכך שהשוכר לא יהיה חייב בתשלום דמי שכירות בתקופת ההודעה המוקדמת. המשכירה תהא רשאית לבטל את החוזה בתוך תקופת החוזה הראשונית רק במקרה של סיכון בטוחותי למושכר.
- (ד) השוכר מתחייב לשמור ולהחזיק את המושכר במצב טוב ומושלם ולתקן על חשבונו וללא דיחוי כל נזק שייגרם למושכר ושתיקונו חל על השוכר מכוח כל דין, למעט בלאי הנובע משימוש סביר וזהיר במושכר. התיקון ייעשה בתוך זמן סביר מיום הקלקול או בתוך 7 ימים מיום דרישת המשכירה, לפי המוקדם.
11. (א) השוכר לא ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד זכות מזכויותיו על פי חוזה זה ולא יעביר את החזקה במושכר לאחר, לא באופן מלא ולא באופן חלקי לא במשותף ולא בכל צורה או דרך אחרת שהיא בין בתמורה, ובין שלא בתמורה, אלא אם יקבל את הסכמת המשכירה בכתב מראש. הפרת סעיף זה תהא הפרה יסודית של ההסכם. אין באמור בפסקה זו כדי למנוע מקרובו של השוכר, כהגדרת מונח זה בחוק, להתגורר במושכר ביחד עם השוכר.
- (ב) להסרת ספק מובהר בזאת כי זכות השכירות הינה אישית והיא מתבטלת מאליה עם מות אחד מיחיד השוכר או עם עזיבת אחד מיחיד השוכר את המושכר, עקב גירושין, נטישה, או מסיבה אחרת כלשהיא ואין ולא יהיו ליחידים האחרים של השוכר שישארו במושכר או לירושים או לבני משפחה אחרים זכויות כלשהן במושכר למעט זכויות מכוח החוק.
- (ג) יחיד השוכר שנתרו כאמור במושכר, מתחייבים להודיע למשכירה לאלתר על פטירה או עזיבת המושכר כאמור ולפנות את המושכר לפי דרישת המשכירה בתוך 3 חודשים מהפטירה או העזיבה, ואם תקופת החוזה הראשונית טרם חלפה, בתום תקופת החוזה הראשונית. האמור לעיל לא יחול אם ביקשו יחיד השוכר להישאר במושכר על אף הפטירה או העזיבה, והמשכירה תסכימה לכך. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותו של "זייר משיך" על פי החוק וזכותו הנה על פי ההסדר הקבוע בחוק זה.
12. (א) בוטל ההסכם כדין או שהסתיימה תקופתו, והשוכר אינו מתגורר במושכר, תהיה המשכירה רשאית לתפוס חזקה במושכר ולנהוג בו מנהג בעלים.
- (ב) נמצאו במושכר מיטלטלין, המשכירה תשמור עליהם לכל הפחות 90 יום מיום עזיבת השוכר את המושכר ככל שמועד זה ידוע למשכירה או מיום שנודע למשכירה על עזיבת השוכר את המושכר, לפי המוקדם. לא נדרשו המיטלטלין על ידי הדייר במשך 90 יום כאמור, תהא המשכירה רשאית למכור את המיטלטלין לכל דורש ובהתאם לשיקול דעתה, אם הינם חסרי ערך של ממש למוסרם בלא תמורה או להיפטר מהם, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי כאמור, ובלבד שאם ידעה המשכירה על מענו של הדייר, התריעה המשכירה בכתב למושכר במענו האמור על כוונתה למכור את המיטלטלין או להיפטר מהם בכל צורה שהיא כאמור בפסקה זו, וזאת לא יאוחר מ- 45 יום לפני מכירתם או מסירתם או השמדתם או סילוקם, כאמור, וזאת אם לא בא השוכר לדרוש אותם.
- (ג) היה השוכר חייב חוב כלשהו למשכירה, תהא למשכירה זכות עיכובן במיטלטלין, הכל ככל ובמידה שמתיר זאת הדין בנסיבות העניין. למען הסר ספק מובהר כי הוראות סעיף 12 (ב) לעיל, בכל הנוגע למכירה או מסירה של מיטלטלי חייבי, לא יחולו לגבי המיטלטלין המעוכבים על פי הוראות סעיף זה.
13. (א) השוכר מתחייב שלא לבצע ו/או להרשות ביצוע של כל שינוי ו/או תוספות בנייה למושכר ו/או למגרש שעליו עומד המושכר ו/או לבית המשותף בו מצוי המושכר (להלן: "תוספות"), אלא בהסכמה בכתב ומראש של המשכירה. יובהר כי אין בהסכם זה כדי לחייב את המשכירה להעניק אישור לבקשת השוכר לבצע תוספות בניה כלשהן במושכר
- (ב) הפר השוכר את התחייבותו בסעיף 13 (א) לעיל, יהיה השוכר חייב לסלק ולהרוס את התוספת על חשבונו והוצאותיו בלבד, אלא אם תתן את הסכמתה המשכירה לשוכר להשאיר את התוספת או חלקה.
- (ג) ככל שהמשכירה תיתן את הסכמתה לביצוע שינוי ו/או תוספת בנייה במושכר ו/או למגרש שעליו עומד המושכר ו/או לבית המשותף בו מצוי המושכר, או תתן את הסכמתה לשוכר להותיר תוספת שביצע, הרי שלא תחול עליה או על בעל הנכס חובה לשלם לשוכר את שווי התוספת או את תמורתה וכל העלויות הכרוכות בהוספתה יחולו על השוכר בלבד. יובהר, כי במקרה כזה, בו הוסיף השוכר תוספת למושכר, וניתנה לו הסכמה כאמור, לא יחול כל שינוי במחיר השכירות החודשית בשל תוספת זו וכאשר ירכוש השוכר את הנכס, אם ירכוש, לא תילקח תוספת הבניה בחשבון, בחישוב ערכו של הנכס, למעט שווי אחוזי הבניה שנוצלו למטרה זו. במקרה זה וכן בכל מקרה אחר של סיום השכירות, מכל סיבה שהיא, בעל הנכס או המשכירה לא ידרשו לשלם לשוכר את שווי התוספת או את תמורתה.

Handwritten signature and initials: *דפנה משה* and *BE* with 'x' marks.

Handwritten signature and initials: *דפנה משה* and *משה* with 'x' marks.

דפנה משה

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

(ד) אין בהסכמת המשכירה לבצע תוספת בכדי לפטור את השוכר מקבלת כל היתר או רשיון הנחוצים לפי כל דין.

14. השוכר מתחייב לשמור על הניקיון במושכר, להימנע מכל מעשה שיש בו כדי לפגוע בכל צורה שהיא במושכר או בחצר או ביתר הרכוש המשותף בבית בו נמצא המושכר (להלן: "הבית"), לשתף פעולה עם יתר דיירי הבית לשם שמירה על ניקיונו ועל אחזקתו התקינה של הבית ולשאת בעלות הכרוכה בכך בהתאם לחלקו בבית ולפי כל דין.

15. (א) האמור בסעיף 14 לעיל באשר לחצר ולרכוש המשותף יחול גם על השירותים והמתקנים המשותפים לבית (כגון: חשמל, מים, סידורים סניטריים, מתקני אשפה, מתקני כיבוי, מעליות, הסקה מרכזית, אנטנות, חדרי מדרגות, גדרות, גינון, מקלטים וכו').

(ב) השוכר מתחייב לשלם את חלקו היחסי בהוצאות האחזקה השוטפות והניקיון של המתקנים הנ"ל ושאר הרכוש המשותף.

(ג) לעניין חובת תיקונים, תישא המשכירה בחלקו היחסי של השוכר בתיקונים, ככל שיבוצעו בבית, ואשר חלים עליה מכוח הדין, כבעלים. למשכירה זכות, לאחר תום תקופת החוזה הראשונית, שלא לתקן את המושכר כלל, וזאת בכפוף לכך כי לא ניתן לתקן את הליקויים בהקף ובעלות סבירים ובלבד שהמשכירה תודיע על סיום יחסי השכירות על פי זכותה כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכפוף לכך שהשוכר לא יהיה חייב בתשלום דמי שכירות בתקופת ההודעה המוקדמת. המשכירה תהא רשאית לבטל את החוזה בתוך תקופת החוזה הראשונית רק במקרה של סיכון בטיחותי לשוכר. כן יחולו הוראות סעיף 10(ד) גם על הבית.

16. (א) כל עבודה שעל צד לחוזה לבצע על פי הוראות חוזה זה או לפי החוק ולא ביצוע תוך זמן סביר, על אף התראה שניתנה לו על ידי משנהו, רשאי משנהו לבצע במקומו ולחייב אותו בהוצאות סבירות הכרוכות בכך, ובלבד שהוצאות אלה נתמכו באסמכתאות כדבעי.

לעניין סעיף זה "זמן סביר" משמעו 60 יום, אלא אם אי ביצוע העבודה תוך זמן קצר מזה יגרם נזק לדירה או לצד ג'. במקרה של חשש לנזק לצד ג' תהיה המשכירה רשאית לבצע את העבודה במקום השוכר אף ללא התראה.

(ב) לא שולמו הוצאות הנ"ל תוך 30 יום, יישא סכום ההוצאות הפרשי הצמדה וריבית כמשמעם **חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשל"א-1961** עד התשלום בפועל.

(ג) ביצוע העבודה יהיה על ידי קבלן רשום ומורשה לסוג זה של עבודות בלבד, ככל שהעבודות טעונות ביצוע על ידי קבלן רשום על פי הדין, והחזר התשלום ייעשה רק כנגד חשבונית מס כדין.

17. השוכר יטפל על חשבונו בקבלת שעון מים, שעון חשמל ושעון גז למושכר וישלם על חשבונו את הפיקדונות הנדרשים לכך.

18. כל תשלום החל על השוכר על פי חוזה זה רשאית המשכירה לשלם במקומו והשוכר יהיה חייב להחזיר את הסכום למשכירה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית המרבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד ליום קבלת החזר מהשוכר.

19. השוכר יישא בתשלום המסים והאגרות לעירייה וכן בתשלומים עבור אחזקה וניהול הרכוש המשותף ובתשלומי חשמל, מים, גז, טלפון וכל תשלום החל על פי דין על מחזיק מקרקעין.

20. אם המושכר נמצא בבית משותף או בבית העתיד להירשם כבית משותף, תהא המשכירה רשאית לסדר גינה על יד הבית שבו נמצא המושכר ו/או לטפל בגינה ו/או בשידורי הניקיון ובמידה ותעשה כן ישלם השוכר למשכירה את חלקו בהוצאות מדי חודש לפי דרישת המשכירה ובתוספת 5% דמי טיפול מטעם המשכירה. דין תשלומים אלה כדין תשלומי שכר-דירה. האמור לעיל לא יחול אם המחזיקים ברוב הדירות בבית יחליטו לטפל בגינה ו/או בשידורי הניקיון ויעשו כך בפועל.

21. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה לפי חוזה שכירות זה, כולן או מקצתן, בלי להיזקק להסכמת השוכר.

22. המשכירה תהיה רשאית לעשות כל שינוי ו/או תוספת בבית שבו נמצא המושכר לרבות פתיחת ו/או סגירת חלונות / דלתות ולרבות בניית דירות נוספות או ניצול אחר של זכויות בניה, בלי להיזקק להסכמת השוכר למעט אם השינויים או התוספות הם בתוך המושכר, והכול תוך מאמץ שלא לגרום אי נוחות בלתי סבירה לשוכר. היה ביצוע השינויים או התוספות כרוך באי נוחות בדרגה בלתי סבירה, תהיה המשכירה רשאית לבצע את העבודות האמורות ובלבד שהעמידה לרשות השוכר. דיור חלוף בהתאם לנוהל דיור חלוף של משרד הבינוי והשיכון.

23. מופנית תשומת לב השוכר לערך של שבת ומועדי ישראל כאחד מערכי מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית ולהוראות הדין הנוגעות לכך.

24. המשכירה רשאית בעצמה או על ידי אחרים מטעמה להיכנס בכל עת שיהא צורך בכך למושכר ולחלקי הרכוש המשותף ולמתקניו על מנת לבדקם ולעשות בהם את כל התיקונים הדרושים ו/או כדי לסלק ולהרוס כל שינוי, תיקון או תוספת בנייה שנעשו בניגוד להוראות חוזה זה. הכניסה, התיקונים והפעולות האחרות המפורסות לעיל יעשו בהסכמתו של השוכר ובתיאום עמו מראש. במקרה של חשש לנזק למושכר או לצד ג' או להפרת סעיפים 9 או 11 לעיל, תוכל המשכירה להיכנס למושכר בהסכמתו של השוכר ואולם גם ללא תיאום עמו מראש. אם יתברר למשכירה כי השוכר אינו נמצא במושכר או שהוא מסרב לאפשר לנציגי המשכירה להיכנס למושכר וקיים חשש לנזק מיידי למושכר או לצד ג', תהא המשכירה רשאית להיכנס למושכר בפריצה, ובלבד שלאחר מכן לתקן ו/או תפצה בגין כל נזק שנגרם עקב הפריצה למושכר.

Handwritten signature and initials in blue ink.

דפנה משה
מטה

דפנה משה



החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

25. השוכר מאשר ומודה כי לא שילם כל דמי מפתח וכי ידוע לו כי חוקי הגנת הדייר לא יחולו על המושכר ו/או על יחסי השכירות. בלי לפגוע באמור לעיל מוצהר בזה כי המושכר נתפנה לאחר אוגוסט 1968 ולא הושכר בדמי מפתח.
26. (א) בתום תקופת השכירות מתחייב השוכר להחזיר למשכירה את החזקה במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב טוב כפי שקיבל אותו, למעט בלאי סביר.
- (ב) בלי לפגוע בכל זכות אחרת על פי דין, תהיה המשכירה זכאית, כפיצוי מוסכם מראש עבור כל תקופה של איחור בפינוי המושכר, לסכום שהוא פי 1.5 מדמי שימוש ראויים עבור המושכר.
27. הצדדים מסכימים ומצהירים כדלקמן: הצדדים מסכימים כי בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה או הפרה אחרת, שלא תתוקן בתום הזמן הסביר שייקבע לכך בהתראה שתשלח המשכירה, תהיה המשכירה רשאית לבטל מיד חוזה שכירות זה והשוכר יהיה חייב לפנות את המושכר בתוך חודש ממועד ביטול החוזה וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכירה על פי כל דין. למען הסר ספק יובהר שאין בהוראה זו כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר את החוזה על פי כל דין.
28. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, קבלת תשלום שכר דירה או כל תשלום אחר, מתן ארכה או התנהגות אחרת מצד הצדדים לא ייחשבו כוויתור על זכויות הצדדים.
29. כל הסכם או הסדר קודמים בכתב או בעל-פה אם יהיו כאלה, לרבות בעניין שכירות, הנוגעים לזכויות וחובות במושכר, מבוטלים בזה, למעט חובות כספיים המתייחסים לתקופה שקודמת לתקופת הסכם זה.
30. השוכר ישא בהוצאות ביול החוזה והעתקו ככל שחלה חובה זו עפ"י הדין.
31. מקום השיפוט הבלעדי לצורכי הסכם זה יהא אך ורק לבית המשפט שבתחום שיפוטו נמצא המושכר.
32. כתובת השוכר לצורכי חוזה זה היא במושכר וכל הודעה או שובר תשלום שיישלחו על פי הכתובת הנ"ל בדואר ייחשבו להודעה שנתקבלה כדין, לאחר 72 שעות מעת משלוחה.

עמידר
החברה הלאומית לשיכון בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

דפנה משה
שטח
המשכירה

השוכר
x
flex

דפנה משה



החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

002	1	0105	3634	68	6
דירה	כ	מבנה	שיכון	סניף	חטיבה

פרטי הזיהוי


דובלסקי יצחק	ת.ז:	013763214
דובלסקי שמחה	ת.ז:	012256707

פרטי השוכר

ערבות

- אנו החתומים להלן ערבים בזה ביחד ולחוד לקיום התחייבות השוכר על פי חוזה זה, הן התחייבויות כספיות והן אחרות, ולרבות התחייבויות הנובעות מסעיף 2(ד') לחוזה ומהארכת החוזה.
- אנו מצהירים כי קראנו את החוזה ואנו מכירים את התחייבות השוכר, וכן כי ערבותנו זאת הינה בלתי חוזרת ותהא בתוקף גם לאחר תום תקופת השכירות הראשונית וכל עוד לא קיים השוכר את כל התחייבויותיו על פי החוזה, והכול בלבד שלא נחויב בסכום העולה על דמי שכירות לשנה אחת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מן המועד שבו היה חייב השוכר בתשלום התחייבויותיו הנ"ל.

ולראיה באו הערבים על החתום

	<u>משרד החינוך</u>	<u>טלמון 101 טלמון</u>	<u>015469737</u>	<u>צופיה קרסנטי</u>
חתימה	מקום עבודה	כתובת	ת.ז.	שם פרטי ומשפחה

אישור

אני הח"מ צפניה קרסנטי מאשר בזה כי ביום 25.8.13 ערכתי חוזה עם השוכרים הנ"ל, אלו שזהותם הוכחה לי ע"י תעודת זהות והם חתמו עליו בנוכחותי. כן אני מאשר כי הערבים, שזהותם הוכחה לי ע"י תעודת זהות, חתמו על הערבות בנוכחותי.

<u>דפנה משה</u>	<u>צפניה קרסנטי</u>	<u>25.8.13</u>
חתימת עורך החוזה	שם עורך החוזה	תאריך

הערה: אם השוכר יחתום בטביעת אצבע יש לפעול לפי נוהל 22008 (הטבעת חותמת)

דפנה משה

יוסי שבת

מאת: <yaroslav.kozlov@amidar.co.il> יארוסלב קוזלוב
נשלח: יום שלישי 05 אפריל 2022 16:49
אל: אברהם ליטנסקי
עותק: שוקי פוגל; שרית בנימין
נושא: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707-טלמון- בקשה לרכישה RE:
קבצים מצורפים: IMG-20220405-WA0012.jpg; IMG-20220405-WA0018.jpg; IMG-20220405-WA0016.jpg;
 IMG-20220405-WA0017.jpg; IMG-20220405-WA0014.jpg; IMG-20220405-WA0013.jpg;
 IMG-20220405-WA0015.jpg

אבי, שלום.

בהמשך לביקור של היום.
 מדובר על רנדור עם מטבח אחד וחדר רחיצה אחד.
 עקב שנבנה מעץ ולא ניתן להוסיף עוד חדר רחיצה
 לא ניתן לפצל אותו ל 2 יחידות דיור.

בברכה



חפשו אותנו ב:

יארוסלב קוזלוב
 מנהל פרויקטים

יפו 17 - ירושלים

0505118535

yaroslav.kozlov@amidar.co.il

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

יבהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להיות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"), ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

From: <avi.litinsky@amidar.co.il> אברהם ליטנסקי

Sent: Monday, December 20, 2021 12:54 PM

To: <yaroslav.kozlov@amidar.co.il> יארוסלב קוזלוב

Cc: <shuki.fogel@amidar.co.il> שוקי פוגל; <sarit.benyamin@amidar.co.il> שרית בנימין

Subject: FW: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707-טלמון- בקשה לרכישה

יאיר שלום

לצורך העברת תיק לוועדת חריגים למכר אני זקוק לחו"ד הנדסית שלך.

מדובר ברנדור בישוב טלמון, אשר חציו נרכש ע"י הדיירים וחציו בניהולנו.

אבקש את התייחסותך בחו"ד לאפשרות- חלוקת הנכס לשתי יחידות.



יפו 17 - ירושלים

אברהם ליטנסקי
 מנהל תיק לקוחות

יובהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"), ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

From: גילי ששון**Sent:** Thursday, December 16, 2021 10:05 AM**To:** אברהם ליטנסקי <avi.litinsky@amidar.co.il>**Cc:** עזרא פנחס <shuki.fogel@amidar.co.il>; שוקי פוגל <sarit.benyamin@amidar.co.il>; שרית בנימין <ezra.pinhas@amidar.co.il>; רונית ג'רפי <ronit.gerafi@amidar.co.il>**Subject:** FW: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707 - טלמון- בקשה לרכישה

אבי בוקר טוב,

ראשית לעניין שאין אפשרות לחלק את הדירה צריך לקבל חוות דעת הנדסית לעניין זה

אם לא ניתן לפצל – אפשר יהיה לבחון את הסוגיה בוועדת חריגים אם הוועדה לא תקבע שאין לה סמכות משמעות הדברים שבשלב זה לא יהיה ניתן לרכוש.

אם חוות הדעת תקבע שניתן לפצל – יהיה לבצע מפרט עלות פיצול, סקיצה של הדירות וגם זה יוכל להבחן במסגרת הוועדה.

להמשך טיפולך אודה.

שבת שלום


 מרכז עזריאלי חולון, בנין D, רחוב
 הרוקמים 26 חולון מיקוד 5885849

 גילי ששון
 מנהלת יחידת מכר
 03-6931510
 gili.sason@amidar.co.il

יובהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"), ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

From: אברהם ליטנסקי**Sent:** Thursday, December 16, 2021 9:35 AM**To:** גילי ששון <gili.sason@amidar.co.il>; שרית בנימין <sarit.benyamin@amidar.co.il>**Cc:** שוקי פוגל <shuki.fogel@amidar.co.il>**Subject:** FW: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707 - טלמון- בקשה לרכישה

בוקר טוב

טרם קבלנו תשובות

 אברהם ליטנסקי
 מנהל תיק לקוחות



יפו 17 - ירושלים

avi.litinsky@amidar.co.il
החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

יובהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"), ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

From: אברהם ליטנסקי

Sent: Sunday, November 7, 2021 10:30 AM

To: גילי ששון <gili.sason@amidar.co.il>; שרית בנימין <sarit.benyamin@amidar.co.il>

Cc: שוקי פוגל <shuki.fogel@amidar.co.il>; רונית ג'רפי <ronit.gerafi@amidar.co.il>

Subject: RE: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707-טלמון- בקשה לרכישה

שלום רב
ראשית כל, בני הזוג חתומים על חוזה. מצ"ב החוזה

שנית, מדובר במבנה אחד. לא ניתן בפועל לחלק אותו לשניים. על מנת לחלק אותו צריך לנסר או לחתוך אותו (לא הגיוני)

הדירה בבעלות שיש להם היא חצי מתוך המבנה הקיים. חצי שייך להם וחצי שייך לעמידר. החלל הוא חלל אחד, כניסה אחת, מבנה אחד.

ההחלטה למכור דירה אינה ממש רלוונטית.
ושוב, לא מדובר מעשית בדירה אחת, אם כי זה מה שמופיע במערכת. מדובר למעשה בחצי דירה.



יפו 17 - ירושלים

avi.litinsky@amidar.co.il
החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

יובהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"), ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

From: גילי ששון

Sent: Sunday, November 7, 2021 10:16 AM

To: שרית בנימין <sarit.benyamin@amidar.co.il>

Cc: רונית ג'רפי <avi.litinsky@amidar.co.il>; אברהם ליטנסקי <shuki.fogel@amidar.co.il>; שוקי פוגל <ronit.gerafi@amidar.co.il>

Subject: FW: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707-טלמון- בקשה לרכישה

שרית שלום

מתוך המסמכים שצרפת אני מבינה שהם לא חתומים על חוזה שכירות, עוד ב- 2011 יצא מכתב משוקי לעניין זה.

ההחלטה למכור דירה אחת אינה ממש רלוונטית.

אבקש יותר מידע – אם הם לא חתומים על חוזה שכירות ויש להם דירה בבעלות איך הם לא נדרשים להחזיר הדירה?



מרכז עזריאלי חולון, בנין D רחוב
הרוקמים 26 חולון מיקוד 5885849

גילי ששון
מנהלת יחידת מכר

03-6931510



gili.sason@amidar.co.il

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

יובהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"). ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

From: שרית בנימין

Sent: Thursday, November 4, 2021 3:31 PM

To: גילי ששון <gili.sason@amidar.co.il>

Cc: אברהם ליטנסקי <avi.litinsky@amidar.co.il>; שוקי פוגל <shuki.fogel@amidar.co.il>

Subject: FW: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707- טלמון- בקשה לרכישה

גילי שלום,

משפחת דובלסקי מתגוררת בדירה שבנדון ע"פ חוזה משנת 2000 מחזיקה בשתי יח"ד בשטח של 60 מ"ר כל אחת ו-3 חדרים. כיום מתגוררות בדירה 2 נפשות. בדירה מטבח אחד. בתאריך 18.12.2000 אושרו לרכישת יח"ד אחת. כיום מבקשים לממש רכישת היחידה הנוספת.

ראי תרשומת המת"ל המצ"ב.

נא הנחיותייך.

תודה ויום טוב,
שרית

יובהר: החברה היא תאגיד מדווח, על כל המשתמע מכך, והמידע המועבר אליכם, כולו או חלקים ממנו, עשוי להוות "מידע פנים" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והשימוש בו (בין היתר, בדרך של ביצוע עסקה בנייר ערך של החברה, ו/או בדרך של מסירת המידע לצד שלישי או מתן חוות דעת על בסיסו כאשר יש יסוד סביר להניח כי ייעשה שימוש במידע זה לצורך עסקה בנייר ערך של החברה) מהווה עבירה על חוק זה אשר עלולות להיות לה השלכות פליליות. על כן, אנו מבקשים לשמור מידע זה (או כל חלק ממנו) בסודיות, ולא לגלותו ו/או להעבירו ו/או לפרסמו, בכל דרך שהיא, במישרין או בעקיפין, לצדדים שלישיים, זולת לעובדיכם, לנושאי משרה המכהנים אצלכם ו/או למי הפועל מטעמכם או עבורכם ("מקבלי המידע"), ובלבד שהגילוי ו/או ההעברה של המידע למקבלי המידע ייעשה לצורך המטרה אשר לשמה הוא ניתן, וכי יידעתם את מקבלי המידע בדבר סודיות המידע והשלכות השימוש בו.

-----Original Message-----

From: אברהם ליטנסקי

Sent: Monday, October 25, 2021 1:55 PM

To: שרית בנימין <sarit.benyamin@amidar.co.il>

Cc: שוקי פוגל <shuki.fogel@amidar.co.il>

Subject: יצחק דובלסקי ת.ז. 013763214 ושמחה ת.ז. 012256707- טלמון- בקשה לרכישה

שרית

המשפחה מתגוררת ברנדור (יחידה אחת המחולקת במערכת שלנו לשתי יחידות) בישוב טלמון.

בשנת 2010 נמכרה להם יחידה אחת מתוך השניים.

כיום יחידה אחת בחזקתנו ויחידה אחת בחזקתם, למרות שבפועל לא ניתן לחצות את הרנדור לשניים.

בעבר אושר להם לרכוש את החלק השני, אך לא סיימו את הליך הרכישה.

כיום מבקשים לקבל אישור לרכישת החלק השני.

אודה להעברת הבקשה לגורם הרלוונטי וקבלת האישור.

12.03.2023

חוות דעת הנדסית- פיצול רנדור

שם המומחה: יארוסלב קוזלוב.

מקום עבודתי: חברת עמידר מרכז הנדסה מחוז דרום, מנהל פרויקטים.

ואלה פרטי השכלתי:

בעל תואר שני M/SC הנדסת אזרחי (אוניברסיטה לחומרי בניין, בלגורוד רוסיה).
 רשום בפנקס המהנדסים כמהנדס אזרחי (מס' רישוי 118000).

ואלה פרטי נסיוני:

כמהנדס ביצוע ומנהל עבודה:

11 שנים בתפקיד מנהל פרויקטים בחברת עמידר בפיקוח מבנים פינוי בינוי, תמ"א 38, הרחבות בניה שיפוץ פר פלגים, מבנים מסוכנים.

7 שנים בבניית בניינים רב וחד קומתיים לבתי מגורים, פנימיות עד 1,000 יח' דיור, בתי ספר עד 1,000 תלמידים, משרדים, בתי חולים וכו'.

10 שנים פיקוח על בניית ושיפוץ מבנים למגורים (חד רב קומתי עד 60 יח' דיור), משרדים, מוסכים (עד 40 יח'), מסגריות.

וזאת חוות דעתי:

היות ומדובר ברנדור (צריף עץ מחופה טייח) יש אפשרות שברגע שנבצע פיצול של הרנדור יכול להיווצר נזק לכל המבנה ולפגוע ביציבות שלו.
 בנוסף לא קיים רצפת בטון במקום מקלחת בעבר – ישנן רק רצפה עץ ומעל PVC

-

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
הלשכה המשפטית



י"ג אב תשפ"ג
 31 יולי 2023

ירושלים,

לכבוד
החברות המאכלסות

שלום רב,

הנדון: הנחיות בנושא מכר של יותר מדירה אחת

1. חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: "החוק") קובע, בין היתר, את ההגדרות הבאות לעניין רכישת דירות ציבוריות:

"דירה" – חדר או מערכת חדרים המשמשים או שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, למעט –

- (1) דירה המשמשת לדיור מוגן לקשישים או דירה במרכז קליטה;
- (2) דירה שהחברה לדיור ציבורי, באישור משרד הבינוי והשיכון, החליטה, עד ליום תחילתו של חוק זה, לייעד אותה לדיור מוגן;
- (3) דירה המשמשת לדיור לעמותות, למי שאינם תושבי ישראל ולדיור זמני;

"זכאי" – מי שמתגורר כדין או על פי חוזה, תקופה של חמש שנים רצופות לפחות, בדירה ציבורית, ואין ולא היו בבעלותו, או בבעלות קרובו, מהמועד שבו חתם על חוזה להשכרה ציבורית, דירה או מקרקעין אחרים, ששוויים עולה על 350,000 שקלים חדשים;

2. סעיף 2 לחוק קובע כך:

- (א) זכאי רשאי לרכוש את הדירה הציבורית שבה הוא מתגורר במחיר ובתנאים האמורים בסעיף 3, ובהתאם להוראות חוק זה, ולצורך זה יגיש בקשה.
- (ב) היתה הדירה הציבורית שהזכאי רשאי לרכוש מורכבת ממספר דירות שאוחדו לדירה אחת, רשאית החברה לדיור ציבורי, במשך תקופה של שנה מהיום שהזכאי הגיש לה בקשה לרכוש את הדירה, לפצל את הדירה האמורה לדירות, שמספרן לא יעלה על מספר הדירות המקורי, ובלבד שכל אחת מהדירות המתקבלות תהיה ראויה למגורים, והזכאי יהיה רשאי לבחור מתוכן דירה אחת שאותה יהיה זכאי לרכוש.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו אם בדירה הציבורית מתגורר זכאי אחד בלבד, או שמתגוררים בה הזכאי עם קרוב אחד בלבד, והחברה לדיור ציבורי הבטיחה לזכאי סידור חלופי סביר באותו אזור, לתקופה שבה נערכות עבודות הפיצול בדירה ציבורית.

3. סעיפים 2(ב) ו-2(ג) לחוק, רלוונטיים למכירת דירות "מאוחדות". דירות מאוחדות לא הוגדרו בחוק, ולפיכך הוגדרו בהנחיות המשרד.

4. הגדרת "דירות מאוחדות" כפי שהופיעה בהנחיות מכר דירות בשיכון הציבורי מיום 16.1.2014, הייתה כי דירות תיחשבנה לדירות מאוחדות בהתקיים מטבח יחיד משותף לשתיהן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
 הלשכה המשפטית

משרד
הבינוי והשיכון



5. ביום 5.11.2020 (להלן: "ההנחיה") יצאה הנחיה המצורפת כנספח א' למסמך זה, המעדכנת את ההגדרה, כך שדירות תיחשבנה מאוחדות באחד משני המקרים הבאים:
1. אם הבית שהדירות נכללות בו רשום בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות, והדירות רשומות כדירה יחידה.
 מובהר, כי דירות מאוחדות פיזית אשר מצויות בבית הרשום בפנקס הבתים המשותפים ורשומות בתתי חלקות נפרדות, לא ייחשבו כ"דירות מאוחדות".
 2. אם הבית שהדירות נכללות בו אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות, והדירות עומדות בכללים שהתקיימו טרם תיקון זה, קרי קיום מטבח יחיד משותף לשתי דירות.
6. בהנחיה מיום 5.11.2020 אף עודכנו ההנחיות לטיפול במכר של מעל דירה אחת, הן במקרה של דייר המחזיק במספר דירות מאוחדות והן במקרה של דייר המחזיק במספר דירות שאינן מאוחדות, וכן עודכנו הגדרת "נפש" ומספר הזכאים לעניין זה.
7. בהתאם לסעיפים 2(ב) ו-2(ג) לחוק, האפשרות של החברה לדיוור ציבורי להחליט על פיצול דירות מאוחדות, ככל שבדירה מתגוררות עד 2 נפשות [בין אם מדובר בדייר חוזי ובן או בת (כמשמעותם בהגדרת "נפש" בהנחיה) ובין אם מדובר בשני מבקשים ראשיים (הדיירים החוזיים)] – **קיימת לשנה בלבד מהמועד בו הוגשה בקשה לרכישת הדירה**.
8. משכך, על החברות לייחס תשומת לב יתרה לעניין ולהקפיד על מעקב אחר לוחות הזמנים, כדי לוודא כי ההחלטה על פיצול כזה לא מתקבלת לאחר המועד האמור בחוק, על מנת שלא תאבדנה לקרן הדיוור הציבורי דירות שיכלו לשמש עבור זכאים.
9. מטרת הנחיה זו לקבוע את הכללים עבור טיפול בבקשות לרכישת יותר מדירה אחת, כאשר לא ניתן למכור את שתי הדירות בהתאם לכללים בהנחיה מיום 5.11.2020.
10. יובהר, כי כל הכללים שיובאו להלן רלוונטיים אך ורק לבקשות רכישה שהוגשו טרם פקיעת חוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ט – 1998.

הסמכות לקבלת החלטות בסוגיות העולות בעניין מכר דירות ציבוריות

11. מכר דירות נעשה אך ורק בהתאם לחוק ומכוחו. מכוח סעיף 3(ג) (2) לחוק הוקמה ועדת חריגי מכר שנועדה לתת הנחות לזכאים שהם נכים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בחוק. ועדה זו עוסקת אך ורק בעצם הזכאות.
12. בנוסף, הקים המשרד ועדת חריגי מכר נוספת, מכוח הנחיות מכר דירות בשיכון הציבורי משנת 2014, עבור מקרים בהם אין הסבר ברור בחוק כיצד יש להתייחס אליהם (מקרים בהם החוק "שותק", כגון מקרים מורכבים ומיוחדים של חישוב שנות ותק או מקרים מיוחדים של אנשים המתגוררים בדירה אך אינם עונים על הגדרת "נפש" לעניין החוק, וטוענים כי יש להחשיבם כ"נפש"). **לועדה זו, הקיימת מכוח נוהל, אין סמכות לחרוג**

מהוראות החוק מקום בו החוק היה ברור. מדובר בוועדה בין-משרדית המורכבת מנציגות מינהל סיוע בדיוור, נציגות חשבות ונציגות החברה המאכלסת. כאמור, הוועדה למעשה מיישמת את הוראות החוק ואין בסמכותה לחרוג ממנו.

13. ועדת המחירים של המשרד (וועדת מכרזים) דנה בסוגיות העולות בנושא מכר דירות ציבוריות, מכוח תקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993 (להלן: "התקנות" או "תקנות חובת המכרזים").

הנחיות לעניין מכר של מעל דירה אחת

14. בקשה לרכישה של יותר מדירה אחת לפי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ט-1998, תיבחן לפי הכללים שלהלן, המחולקים לשתי קבוצות:

- א. בקשה של אדם לרכוש שתי דירות או יותר בהן אוכלס כדייר דיוור ציבורי.
- ב. בקשה של אדם שרכש אחת מכמה דירות בהן אוכלס כדייר דיוור ציבורי, וכעת מבקש לרכוש את הדירה השנייה.

15. קבוצה א' – בקשה של אדם לרכוש לפי החוק שתי דירות¹ או יותר בהן אוכלס כדייר דיוור ציבורי, תיבחן באופן הבא:

15.1 שלב 1 - יש לבדוק אם מדובר בדירות מאוחדות או לא לפי הכללים בהנחיה מיום 5.11.2020, ולפעול בהתאם;

א. אם הדירות אינן מאוחדות:

- א- 8 נפשות ויותר.
- ב- לא הוצעה לו דירה גדולה יותר ב-4 השנים קודם להגשת הבקשה לרכישה.
- ג- תנאי צפיפות של פחות מ-11 מ"ר לכל נפש.

ב. אם הן מאוחדות:

- ומתגוררות בדירה לפחות 3 נפשות – רשאי לרכוש 2 הדירות.
- אם מתגוררות עד 2 נפשות – רשאי לרכוש רק אחת.

15.2 שלב 2 – אם ע"פ הכללים בהנחיה לא ניתן למכור למבקש את 2 הדירות – תעביר החברה המאכלסת את הבקשה לוועדת המחירים, אשר תפעל כדלקמן:

¹ בכל מקום שמצוין 2 דירות או הדירה השנייה = הכוונה 2 דירות או יותר, לפי כמות הדירות בה אוכלס המבקש.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
 הלשכה המשפטית



א. ככל שיש לכל הפחות זכאי דיור ציבורי אחד הממתין לדירה בעלת מאפיינים התואמים את מאפייני הדירה השנייה שתתקבל כתוצאה מהפיצול, וככל שיש ביישוב לכל היותר 2 דירות פנויות נוספות בעלות אותם מאפיינים, יש לבדוק:

1. אם על פי חו"ד הנדסית, הדירה השנייה שתתקבל מהפיצול אינה ראויה למגורים², ולא ניתן להכשיר את הדירה השנייה למגורים – ניתן למכור לזכאי את אחד הנכסים בתנאי החוק, ואת השני במחיר שומה מלא תוך שימוש בסעיף 3(14) לתקנות.
2. אם על פי חו"ד הנדסית, הדירה השנייה שתתקבל מהפיצול אינה ראויה למגורים, אך ניתן להכשיר את הדירה השנייה למגורים, או אם ניתן להפריד בין הדירות והדירה השנייה שתתקבל ראויה למגורים בפני עצמה – יש להבחין בין דירות ביישובי מלאי לדירות ביישובי מחסור כדלקמן:

ביישובי מלאי:

אם עלות הפרדה והשמשת הדירה השנייה עולה על 80,000 ₪ - ניתן למכור לזכאי את אחד הנכסים בתנאי החוק, ואת השני במחיר שומה מלא תוך שימוש בסעיף 3(14) לתקנות.

אם עלות הפרדת והשמשת הדירה השנייה אינה עולה על 80,000 ₪ - הדירה תוחזר למאגר הדיור הציבורי – דהיינו יש לפצל בין הדירות ולאפשר למבקש לרכוש דירה אחת בלבד.

ביישובי מחסור:

אם עלות הפרדת והשמשת הדירה השנייה עולה על 120,000 ₪ - ניתן למכור לזכאי את אחד הנכסים בתנאי החוק, ואת השני במחיר שומה מלא תוך שימוש בסעיף 3(14) לתקנות.

אם עלות הפרדת והשמשת הדירה השנייה אינה עולה על 120,000 ₪ - הדירה תוחזר למאגר הדיור הציבורי – דהיינו יש לפצל בין הדירות ולאפשר למבקש לרכוש דירה אחת בלבד.

ב. ככל שקיימת חוות דעת הנדסית לפיה לא ניתן להפריד בין הדירות – ניתן למכור למבקש את הדירה השנייה במחיר שומה מלא, בהתאם לתקנת הפטור של ספק יחיד ובכפוף לקיום התנאים לספק יחיד³.

² בכל מקום במסמך זה בו מצוין "ראויה למגורים" הכוונה היא ראויה למגורים בהתאם לחוות דעת הנדסית כתובה על פי תקנות התכנון והבניה.
³ בכל מקרום במסמך זו בו מצוין "תנאים לספק יחיד", הכוונה לתקנה 3. א לתקנות חובת המכרזים לעניין ספק יחיד.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
הלשכה המשפטית



ג. ככל שאין בכלל זכאים לדיור ציבורי הממתינים לדירה בעלת מאפיינים התואמים או נמוכים ממאפייני הדירה השנייה שתקבל כתוצאה מהפיצול, ו/או ככל שיש ביישוב לפחות 2 דירות פנויות בעלות מאפיינים התואמים ממאפייני הדירה השנייה שתקבל כתוצאה מהפיצול – יש לבדוק:

1. אם ע"פ חו"ד הנדסית - הדירה השנייה שתקבל כתוצאה מפיצול הדירות, אינה ראויה למגורים, ואין כל אפשרות להכשיר את הדירה השנייה למגורים - ניתן למכור למבקש את אחד הנכסים בתנאי החוק, ואת השני במחיר שומה מלא תוך שימוש בסעיף 3(14ב) לתקנות.
2. אם ע"פ חו"ד הנדסית - הדירה השנייה שתקבל כתוצאה מפיצול הדירות, אינה ראויה למגורים, וניתן להכשיר את הדירה השנייה למגורים, או אם ניתן להפריד בין הדירות והדירה השנייה שתקבל ראויה למגורים בפני עצמה, יש להבחין בין שני מצבים:
3. אם בהתאם לחוות דעת אגף נכסים וחברות במשרד - עלות הפרדת הדירות, השמשה, ומכירת הדירה השנייה במכרז פומבי תניב סכום נמוך יותר מאשר מכירת הדירה השנייה למבקש - ניתן למכור למבקש את אחד הנכסים בתנאי החוק, ואת השני במחיר שומה מלא תוך שימוש בסעיף 3(14ב) לתקנות.
4. אם בהתאם לחוות דעת אגף נכסים וחברות במשרד - עלות הפרדת הדירות, השמשה, ומכירת הדירה השנייה במכרז פומבי תניב סכום גבוה יותר מאשר מכירת הדירה השנייה למבקש - הדירה תוחזר למאגר הדיור הציבורי - דהיינו יש לפצל בין הדירות ולאפשר למבקש לרכוש דירה אחת בלבד.

16. קבוצה ב' - בקשה של אדם שרכש אחת מכמה דירות בהן אוכלס כדייר דיור ציבורי, וקעת מבקש לרכוש את הדירה השנייה - תיבחן באופן הבא:

א. הכלל: לא ניתן למכור למבקש את הדירה השנייה בפטור ממכרז, ויש להשיבה למאגר הדיור הציבורי:

העיקרון העומד בבסיס הכלל: במקרים לעיל כללי דירות מאוחדות אינם חלים על הבקשה לרכישה, שכן מדובר במבקש שאינו "זכאי" לעניין החוק, בהיותו "בעל דירה", וזאת אפילו אם הדירות יכולות להיחשב כדירות מאוחדות לפי ההנחיה מיום 5.11.2020. לפיכך לא ניתן למכור למבקש את הדירה השנייה בהתאם לחוק.

כמו כן, מאחר שלא מדובר ב"זכאי", אף לא ניתן למכור למבקש את הנכס השני במחיר שומה בפטור ממכרז, שכן לא ניתן להשתמש בתקנת הפטור המופיעה בסעיף 3(14ב) לתקנות חובת

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
 הלשכה המשפטית



המכרזים, התשנ"ג-1993, הרלוונטית רק לזכאים לסיוע בדיוור - "התקשרות להענקת זכויות בעלות או חכירה בדירה המשמשת למגורים, למחזיק בדירה אשר זכאי לסיוע לדיוור בהתאם לכללי הזכאות של משרד הבינוי והשיכון, ובלבד שהוא מתגורר בפועל בדירה שנתיים לפחות, ולענין אזורי עדיפות לאומית גם אם הוא מתגורר בפועל בדירה שנה לפחות, והכל אם ההתקשרות נעשית באחד מאלה".

במקרים כאלה אף לא ניתן יהיה לקבל טענה כי מדובר בדירה שאינה ניתנת לחלוקה, שכן עצם זה שנרכשה בעבר דירה אחת, מעידה כי אפשר למכור גם את הדירה השנייה.

לפיכך, ככלל, בקשות כאלו אינן מצויות בתחום שיקול הדעת, ויש להשיב את הדירה השנייה למאגר הדיוור הציבורי. בקשות כאלו תובאנה לוועדת המחירים רק במקרים חריגים של עלות גבוהה בהוצאה למכרז פומבי לעומת מכירה לדייר עצמו, כדלהלן:

ב. החריג ה-1: קיימת חוות דעת הנדסית כתובה לפיה לא ניתן להפריד בין הדירות. במקרה כזה ניתן יהיה למכור למבקש את הדירה השנייה במחיר שומה בהתאם לתקנת הפטור של ספק יחיד – תקנה 3(29) ובכפוף לקיום התנאים בתקנה.

ג. החריג ה-2: קיימת חוות דעת הנדסית כתובה לפיה הדירה השנייה המתקבלת כתוצאה מפיצול הדירות אינה ראויה למגורים. במקרה כזה, יש לבחון:

1. אם אין אפשרות להכשיר אותה למגורים – ניתן למכור למבקש את הדירה השנייה במחיר שומה בהתאם לתקנת הפטור של ספק יחיד – תקנה 3(29), ובכפוף לקיום התנאים בתקנה.
2. אם יש אפשרות להכשיר אותה למגורים - לא ניתן למכור למבקש את הדירה השנייה במחיר שומה בפטור ממכרז, ויש להוציא אותה למכרז פומבי.

בכבוד רב,

נתנאל לפידות,
 מנהל אגף בכיר נכסים וחברות
 משרד הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
הלשכה המשפטית



נספח א'

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מינהל לסיוע בדיוור



ירושלים, י"ח חשון התשפ"א
 05 נובמבר 2020
 סימוכין 2019102902037

לכבוד,
 חברות מאכלסות
 שלום רב,

הנדון: שינוי הגדרת דירות מאוחדות

הגדרת "דירות מאוחדות" כפי שהופיעה בהנחיות מכר דירות בשיכון הציבורי מיום 16.1.2014 (להלן: "ההגדרה הקודמת"), מבוססת על נתונים פיזיים של הדירות ועל אופן תפקודן. התברר כי קיימים קשיים משמעותיים ביישום ההגדרה ובסיווג הדירות לפיה. בבדיקה שביצע אגף בכיר נכסים וחברות בדירות שבניהול עמידר, המהוות כ-74% מדירות הדיוור הציבורי, עלה כי ביחס לדיירים המחזיקים ב-2 דירות או יותר, קיימות דירות מסוימות, אשר אוחדו רישומית ורשומות בצו הבית המשותף כדירה יחידה. כמו כן כ-13% מהדירות אינן רשומות. לאור זאת, ולאור העובדה כי סעיף 2(ב) לחוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 אינו מגדיר את המושג "דירות מאוחדות", ועל מנת ליצור מבחן ברור לעניין זה, הוחלט על תיקון ההגדרה בסעיף 2.1 להנחיות.

בהתאם לכך, נקבע כי דירות תיחשבנה כמאוחדות באחד משני המקרים הבאים:

1. אם הבית שהדירות נכללות בו רשום בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות, והדירות רשומות כדירה יחידה. מובהר, כי דירות מאוחדות פיזית אשר מצויות בבית הרשום בפנקס הבתים המשותפים ורשומות בתתי חלקות נפרדות, לא ייחשבו כ"דירות מאוחדות".
2. אם הבית שהדירות נכללות בו אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות, והדירות עומדות בכללים שהתקיימו טרם תיקון זה, קרי קיום מטבח יחיד משותף לשתי דירות.

**** הגדרה זו תחול גם בנוהל "הסדרת זכויות חוזיות של דיירים ממשכנים" בהתייחס לסעיף 5.1 בנוהל.**

עמוד 1 מתוך 3

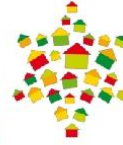
מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
הלשכה המשפטית

משרד
הבינוי והשיכון



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מינהל לסיוע בדיוור

משרד
הבינוי והשיכון



להלן יובא התיקון להנחיות מכר דירות בשיכון הציבורי:

2.1 דייר המחזיק ביותר מדירה אחת-

יראו "כדירה מאוחדת" שתי דירות או יותר אשר נרשמו בפנקס הבתים המשותפים או בפנקס הזכויות או בפנקס השטרות כדירה אחת.

לעניין סעיף 2.1 תהא הגדרת "נפש" כדלקמן: המבקשים הראשיים (הדיירים החוזיים), וכן בן/בת של לפחות אחד המבקשים הראשיים (כולל ילד מאומץ כחוק) שהיננו/ה רווק/ה חסר/ת דירה שטרם מלאו לוח/ 21 שנים הסמוך על שולחן/ם מבקש/ת/י הסיוע הראשי/ת/ים (כולל ילד בפנימייה, במעונות סטודנטים, בקיבוץ או בצבא (לא כולל ילד המתגורר אצל המשפחה במסגרת אומנה). כילד ייחשב גם הריון מחדש חמישי של המבקשת הראשית.

2.1.2 אם הדירות אינן עונות להגדרת "דירות מאוחדות" – רשאי לרכוש דירה אחת בלבד ולהחזיר את האחרת, למעט מקרים בהם מתקיימים **כל** התנאים הבאים:
 א. המשפחה מונה 8 נפשות ומעלה.
 ב. למשפחה לא הוצעה אף דירה גדולה ב-4 שנים הקודמות למועד הגשת הבקשה לרכישת הדירה.
 ג. מתקיימים באחת הדירות הלא מאוחדות תנאי צפיפות של פחות מ-11 מ"ר לכל נפש.

בהתקיים 3 התנאים שפורטו לעיל וכן בתנאי עמידה ביתר תנאי החוק, עבור כל אחת משתי הדירות תינתן הנחה בגובה 80% מההנחה לה זכאית המשפחה ע"פ טבלאות המפורטות בסעיף 4, וזאת לגבי כל אחת משתי הדירות.

2.1.3 אם הדירות עונות להגדרת "דירות מאוחדות" יש לפעול כדלקמן:

- א. אם בדירות מתגוררות לפחות 3 נפשות [מתוכן לפחות מבקש ראשי אחד (הדייר החוזי)] – רשאי לרכוש את הדירות המאוחדות או לבחור לרכוש דירה אחת מבין השתיים, ולהחזיר הדירה השנייה לחברה המאכלסת.
- ב. אם בדירות מתגוררות עד 2 נפשות, בין אם מדובר בדייר חוזי ובן/בת (כמשמעותם בהגדרת "נפש") ובין אם מדובר בשני מבקשים ראשיים (הדיירים החוזיים) – רשאי לרכוש דירה אחת מבין השתיים עם הנחה, ולהחזיר הדירה השנייה לחברה המאכלסת. על החברה המאכלסת לפעול כדלקמן, תוך תקופה של שנה מהמועד שהוגשה בקשה לרכישת הדירה:
 - לפעול לפיצול הדירה כפי שיובהר להלן.
 - להציע למבקש הראשי (הדייר החוזי) דירה אחת אחרת לרכישה במחיר ובסביבה דומים.
 - לא נמצאה דירה מתאימה או לא הסכים הזכאי להצעת החברה – יש להציע לזכאי את אחת הדירות שתתקבלנה מהפיצול – לפי בחירתו.

עמוד 2 מתוך 3

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

הלשכה המשפטית

משרד
הבינוי
והשיכון

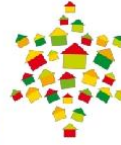


מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מינהל לסיוע בדיור

משרד
הבינוי
והשיכון



ג. לצורך פיצול הדירות, כאשר המבקש הראשי (הדייר החוזי) בוחר או נדרש להחזיר דירה אחת, על החברה המאכלסת, במשך תקופה של שנה מהמועד שהוגשה בקשה לרכישת הדירה, לפעול כדלקמן:

- לפנות למנהלת אגף נכסים ודיור לקבלת תקציב לפיצול הדירה לדירות שמספרן וגודלן לא יעלה על מספר הדירות המקורי וכל אחת מהן תהא ראויה למגורים. העתק מהפניה ישלח לסמנכ"ל בכיר לאכלוס במשרד. בפניה יש לצרף נתונים על הדירה המקורית, על תוצאות הפיצול ואומדן של עלות הפיצול.
- בתקופת הפיצול, על החברה המאכלסת להבטיח שיהיה למבקש הראשי (הדייר החוזי) פתרון דיור חלופי סביר באותו אזור ולכל תקופות עבודות הפיצול. הטיפול במקרים אלה יהיה כמפורט בחוזר "דיור חלופי" מיום 29.8.2012.

2.1.4 הוראות מעבר: ההגדרות ל"דירה מאוחדת" בסעיף זה תחולנה על בקשות לרכש דירות שהוגשו מיום - 21.7.20 כל בקשה שהוגשה קודם לכן תיבחן בהתאם להגדרה הקודמת.

2.15 לעניין מכירת דירה הנמצאת בשטח המיועד לפינוי- בינוי/ תמ"א 38 – ראו הנחיה נפרדת של סמנכ"ל בכיר לאכלוס, מינהל לסיוע בדיור.

עדכון סעיף 2 לנוהל זה נעשה בהתאמה לפרשנות סעיף 2(ג) לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) התשנ"ט-1998, כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין של בית המשפט העליון בעע"מ 8734/19 אשר קיבלה את עמדת המדינה, לפיה אין לראות בשני בני זוג המתגוררים בדירה כשני זכאים בנוגע לדירה זו, אלא כזכאי וקרובו, שכן הגדרת 'קרוב' כוללת גם בן זוג, או לחילופין כזכאי אחד לעניין ספציפי זה. במקרה כזה חל סעיף 2(ג) לחוק, ואין לשני בני הזוג זכות לרכוש את שתי הדירות המאוחדות אלא רק דירה אחת.

בכבוד רב,
יעקב שנרב
משנה למנכ"ל - שיכון



העתקים:

- מר יאיר פינס, המנהל הכללי
- גבי שושי שוורץ, סגנית בכירה לחשב המשרד
- עו"ד אמיר פז, סגן יועץ משפטי בכיר – לשכה משפטית
- גבי רות מנע, מנהלת אגף א' – פרט וחריגים סגנית מנהל – מינהל סיוע בדיור
- מר נתנאל לפידות, מנהל אגף בכיר תכנון אסטרטגיות ומדיניות ומנהל אגף נכסים וחברות.
- גבי ליאת גואלי, ראש תחום פרט וחריגים – מינהל סיוע בדיור
- עו"ד אלינור הלן פרימן – לשכת היועץ המשפטי

עמוד 3 מתוך 3

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
הלשכה המשפטית



נספח ב'

אופן הבאת הדירות לועדה

זכאי בשם _____ ת"ז _____ אשר מתגורר בדירה ציבורית מאוחדת בעיר _____
 ברחוב _____ הידועה כגו"ח _____ תתי חלקות _____
 מזהה בחברה _____ הגיש בקשה לרכישת דירה ביום _____

בעיר _____ ממתנינים _____ לסוג הדירה המפוצלת שתיוותר וישנם _____ דירות מאותו סוג בעיר.

עלות שיפוץ הפרדת הדירות לפי אומדן הינה _____
 בקשת האגף למכור את הדירה השנייה במחיר שומה לזכאי לפי סעיף 15 או 16 בנוהל מכר של יותר מדירה אחת, המשתייך לקבוצה א' / קבוצה ב'
 ככל ולפי הנוהל נדרשת חוו"ד הנדסית שלא ניתן להפריד את הדירות או שהדירה הנותרת לא תהיה ראויה למגורים חוו"ד הינה מצורפת לבקשה.