

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון



הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 1 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.2020	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל לסיוע בדיור

### תוכן עניינים

1. כללי ..... 3
2. הגדרות ..... 3
3. תכנון, תקצוב והפעלת רכישת דירות נ"ר ..... 4
4. תהליך רכישת דירות נ"ר ..... 6
5. שיפוץ הדירה והתאמתה במסגרת תכנית למוגבלים בניידות ..... 12
6. התמורה לנותן השירותים ..... 13
7. דיווח ובקרה ..... 13

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 2 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור

## נספחים

- 14 ..... נספח א'
- 14 ..... שיפוץ דירות נ"ר – אכלוס ראשון
- 15 ..... נספח ב'
- 15 ..... הוראת רכישה
- 16 ..... נספח ג'
- 16 ..... טופס הפניית הזכאי לשימוש בשירותי תווך
- 17 ..... נספח ג' 1
- 17 ..... טופס הצהרה עבור שירותי תיווך
- 19 ..... נספח ג' 2
- 19 ..... טופס הצהרה של בעל הנכס – נכס ללא תיווך
- 20 ..... נספח ד'
- 20 ..... התחייבות הזכאי להתגורר בדירה בגינה הוצאה הוראת רכישה ..
- 21 ..... נספח ה'
- 21 ..... הנדון: דו"ח שיפור והתאמת תנאי דיור לרכישת דירות נ"ר למוגבלים
- 21 ..... בניידותם- מרפא בעיסוק
- 24 ..... נספח ו'
- 24 ..... טופס הזמנת השומה
- 25 ..... נספח ז'
- 25 ..... הנחיות לשמאי: (נספח ד' לחוזה עם שמאים)
- 26 ..... נספח ח'
- 26 ..... הסכמת הזכאי לרכישת דירת נ"ר ללא ממ"ד נספח ט'
- 27 ..... נספח ט'
- 27 ..... טופס פרטי דירה מנכסי רכישה שנרכשה באמצעות חברת
- 28 ..... נספח י' | י"א | י"ב
- 28 ..... התחייבות הזכאי להתגורר בדירה שלא מתאימה למגבלות הניידות ע"פ קביעת מרפאה בעסוק

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 3 מתוך 28 דפים	

## 1. כללי

- 1.1. נוהל זה בא לפרט את תהליך הרכישה של דירות נ"ר (נכסי רכישה) עבור זכאי נ"ר.  
מטרת נוהל זה לתאר ולפרט את התפקידים, האחריות, הסמכות ותהליכי העבודה הקשורים ברכישת דירות נ"ר, לזכאי נ"ר.  
הזכאות לרכישת דירות נ"ר תיקבע עפ"י "נוהל הקצאת דירות בשיכון הציבורי" בהתאם להנחיות מנהל סיוע בדיור.
- 1.2. הזכאות למועמדי משרד העלייה והקליטה תקבע בכפוף לנוהלי משרד העלייה והקליטה.
- 1.3. נוהל זה מבטל את נוהל "רכישת דירות נ"ר- זכאות ותהליך רכישה" 08/06 מתאריך 01/08/2006 וכל הוראה ותהליך קודמים בנדון.

## 2. הגדרות

- 2.1. "המשרד" - משרד הבינוי והשיכון
- 2.2. "נותן השירותים" - ספק חיצוני שנבחר למתן השירותים לרכישת דירות נ"ר.
- 2.3. "אחראי נ"ר ארצי" - האחראי במנהל סיוע בדיור במשרד הראשי המופקד על תכנון תקציבי וכן על ניהול המעקב, הפיקוח והבקרה על תהליכי הרכישה מול נותן השירותים ומול המחוז.
- 2.4. "נאמן נ"ר במחוז" - האחראי לביצוע תפקידי המחוז ברכישת נ"ר מול נותן השירותים ומול אחראי נ"ר ארצי.
- 2.5. "זכאי" - מי שנקבע על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, כזכאי לדירת נ"ר.
- 2.6. "נכה רתוק" - מי שנושא אישור חתום על ידי לשכת הבריאות המחוזית של משרד הבריאות לפיו נקבע לו אחוז ליקוי של 100% לצמיתות והוא מרותק לצמיתות לכיסא גלגלים.
- 2.7. "דירת נ"ר" - דירה ספציפית הנרכשת ע"י המשרד לצורך מגורים בלבד עבור זכאי ספציפי ובהתאם להצעתו ועל פי הקריטריונים הנקבעים במשרד.
- 2.8. "דירה בשכירות בשיכון הציבורי" - דירה בבעלות המדינה, המנוהלת על ידי החברות המאכלסות והמיועדת להשכרה לזכאים.
- 2.9. "חברה מאכלסת" - חברה המנהלת את השכירות בשיכון ציבורי עבור משרד הבינוי והשיכון ולפי הנחיותיו.

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור	תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202	דף 4 מתוך 28 דפים

- 2.10. "דירה במצב סביר" - דירה אשר מצבה הפיזי תואם דירת שיכון ציבורי לאחר ששופצה לצורך אכלוס חוזר - ראה נספח א'.
- 2.11. "דירה חדשה" - דירה יד ראשונה.
- 2.12. "שמאי" - שמאי הרשום במאגר השמאים הממשלתי אשר לגביו ניתן אישור התקשרות על ידי השמאי הממשלתי.
- 2.13. "הזמנה" - מסמך התחייבות חתום ע"י מורשי החתימה במשרד לרכוש דירות נ"ר בהיקף הכספי המאושר.
- 2.14. "הוראת רכישה" - הוראה בכתב מהמשרד או מהמחוז לנותן השירותים לרכוש דירת נ"ר ספציפית שאותרה לזכאי - ראה נספח ב'.
- 2.15. "עובדי מערכת הבינוי והשיכון" - כל אחד מהמפורטים להלן:  
 - עובדי משרד הבינוי והשיכון, המרכז למיפוי ישראל והרשות להתחדשות עירונית.  
 - עובדי חברות מאכלסות.  
 - קרובים מדרגה ראשונה של עובדי מערכת הבינוי והשיכון שהם: בני זוגם, אב, אם, בן, בת, אח, אחות.  
 - מנהלי פרויקטים בשיקום שכונות, מנהלי צוות היגוי והכפופים להם.  
 "עובדי אגף הדיוור במשרד העלייה והקליטה וחברי הוועדה הציבורית לסיוע בדיוור.
- 2.16. "עובד נותן השירותים" - עובד המועסק בכל שיטת העסקה לרבות מי שפרש מעבודתו עד שנה מיום פרישתו, וכן קרובי משפחה מדרגה ראשונה, ובכללם בני זוג, אב, אם, בן, בת, אח ואחות.
- 2.17. "המחיר הסופי של הדירה" - המחיר הנדרש על ידי המוכר להעברת בעלות על הדירה לאחר מו"מ.

### 3. תכנון, תקצוב והפעלת רכישת דירות נ"ר

רכישת הדירות עבור זכאי משרד הבינוי והשיכון תתבצע בהתאם להנחיות המשרד. רכישת הדירות עבור זכאי משרד הקליטה תתבצע בהתאם להנחיות משרד הקליטה.

#### 3.1. הזמנת רכישה ותקציב

- א. הזמנה לרכישת דירות תוכן ע"י אחראי נ"ר ארצי/ מרכז מידע, מעקב בקרה ותקצוב, תאושר ותחתם על ידי סמנכ"ל בכיר אכלוס וחשב המשרד ותועבר לנותן השירותים.
- ב. הזמנה המיועדת לרכישת דירות נ"ר לעולים תתואם עם מנהל אגף בכיר לדיוור במשרד לקליטת העלייה. פרטי ההזמנה יכללו מספר הזמנה, ייעוד התקציב וההיקף הכספי של ההזמנה.
- ג. מספר ההזמנות היוצאות במהלך השנה יקבע על פי תכנית העבודה המאושרת של מינהל סיוע בדיוור. בסמכות סמנכ"ל בכיר אכלוס והחשב להקטין או להגדיל היקף ההזמנה ותוקפה.
- ד. תקציב נ"ר השנתי מיועד לרכישת דירות נ"ר, דמי התיווך בגין ביצוע הרכישה וכן תשלומי עמלות ותמריצים לנותן השירותים. נותן השירותים לא יתקשר

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 5 מתוך 28 דפים	

לרכישת דירה, אלא אם כן קיים תקציב מספיק בהזמנה לרכישתה הכוללת את כל ההוצאות הנלוות.

כמו כן מיועד תקציב נ"ר השנתי לתשלום עבור ביצוע שומות להערכת שווי הדירות הנרכשות ולכיסוי עלויות השיפוץ להכנת דירות לאכלוס ראשוני. ההזמנות החתומות יועברו לשמאים ולחברות המאכלסות בהתאם.

ה. אחראי נ"ר ארצי/מרכז מידע מעקב בקרה ותקצוב יעקוב אחר היתרות התקציביות שבכל הזמנות המשרד, יוודא שיש בהן כדי לבצע את תוכניות הרכישה של המשרד ויעדכן את נאמני נ"ר במחוזות.

ו. נותן השירותים ינהל באופן עצמאי את תקציב ההזמנות, ובכלל זה ההתחייבויות לתשלום בגין דירות לגביהן נחתם חוזה רכישה על כל ההוצאות הנלוות. נותן השירותים יתריע בפני אחראי נ"ר ארצי/מרכז מידע בקרה ותקצוב בכל מקרה שהיתרות בהזמנה אינן מאפשרות לבצע רכישה. אחראי נ"ר/מרכז בקרה מידע ותקצוב יפעל להוצאת הזמנה חדשה או להגדלת הזמנה קיימת או ינחה את נותן השירותים לגבי המשך פעילותו.

ז. נותן השירותים לא יבצע אף פעולת רכישה ללא הזמנה מאושרת ויתרה תקציבית בהזמנה.

### 3.2. רכישת הדירות תבצע על פי המאפיינים הבאים:

- א. דירות יד שניה.
- ב. דירות חדשות.
- ג. דירות שרשומות בהן זכויות בעלות או חכירה מהוונת ע"ש המציע או מיופה הכוח, בפנקסי המקרקעין, או ברשומות החברה המשכנת וברשות מקרקעי ישראל כשהן מהוונות.
- ד. דירות אשר חוק הגנת הדייר אינו חל עליהן.
- ה. רכישת זכויות ורישום הזכויות בדירה יהיו בגדר "בעלות" או "חכירה לדורות מהוונת". לא תירכשנה דירות אשר חוק הגנת הדייר ("דמי מפתח") או כל זכות אחרת חלה עליהן.
- ו. לא תירכשנה דירות בהן נדרש תיקון צו הבית המשותף בגין תוספת בניה שנעשתה או שנדרש אישור או היתר מהרשות המקומית או מרשויות התכנון.
- ז. דירות יד שניה אשר מועד הפינוי שלהן אינו עולה על 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ח. דירות יד ראשונה – אשר מועד המסירה אינו עולה על 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ט. דירות אשר ההוצאות השוטפות בגין אחזקת הרכוש המשותף בהן אינן עולות על התקרה החודשית שתעודכן מעת לעת בחוזר של מנהל לסיוע בדיור ובהתאם לנוהל רכישת דירות למלאי השיכון הציבורי.
- י. אין לרכוש דירה מעובד מערכת / נותן השירותים או מעובדיו.

### 3.3. תנאים נוספים לרכישת דירות נ"ר עבור נכים רתוקים:

- 3.3.1. רכישת הדירות תבצע בהתאם לטבלת המחירים המיועדת לדירות נ"ר לנכים שתעודכן על ידי המנהל לסיוע בדיור מעת לעת.
- 3.3.2. קביעת תקרת המחיר בטבלת המחירים תהיה בהתאם למספר הנפשות ובהתאם לטבלת המחירים של רכש דירות למלאי הדיור הציבורי שתעודכן

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 6 מתוך 28 דפים	

- מעט לעת באגף בכיר נכסים וחברות ובתוספת 15% בגין הצורך בדירת קרקע/בניין עם מעלית.
- 3.3.3 במידה שחלה ירידה בטבלת המחירים של רכש למלאי הדיור הציבורי לאחר שנקבעה לזכאי תקרת זכאות בהתאם לטבלת המחירים המיועדת לדירות נ"ר לנכים, ולאחר קבלת ההודעה בכתב על תקרת הזכאות, תקרת המחיר שנקבעה לזכאי לא תשונה.
- 3.3.4 יש להבטיח שמחיר הדירה בהצעה לא יעלה על תקציב הזכאות שנקבע לזכאי בהתאם למפורט בסעיף 3.3.2 לעיל.
- 3.3.5 תקרת המחיר בישוב שאינו ישוב מגוריו של הזכאי תהיה בהתאם לישוב מגוריו או בישוב המבוקש – הנמוך מבין השניים. מקרים חריגים ידונו בוועדות חריגים של המשרד או של המשרד לקליטת עלייה, בהתאם.
- 3.3.6 תקרת המחיר לזכאי נ"ר שמעסיקים עובד זר (באישור משרד הכלכלה-יחידת הסמך למתן ההיתרים להעסקת עובדים זרים) תהיה עפ"י טבלת המחירים המיועדת לדירות נ"ר לנכים.
- ממונה מחוזי יאשר עובד זר במניין הנפשות לאחר הצגת אישור העסקת עובד זר בתוקף, עובד זר יחשב במניין הנפשות כ-2 נפשות.
- יצוין שנושא העסקת עובד זר ייבדק על ידי המחוז עוד בשלב קביעת הזכאות לדירת נ"ר.
- 3.3.7 הדירה שתרכש תהיה בקומת קרקע או בבניין עם מעלית עם גישה נוחה לכיסא גלגלים עד לכניסה לבניין ועם אפשרות לרמפה או כל אפשרות מתאימה אחרת.
- דירת קרקע - תהיה דירה שהגישה אליה היא באמצעות עד 3 מדרגות. דירה בבניין עם מעלית- דירה בבניין אשר המעלית בו עומדת בתנאים הבאים: עומק המעלית יהיה לפחות 1.05 מ', כאשר רוחב דלת המעלית יהיה לפחות 75 ס"מ, ורוחב הפרוזדור מול המעלית יהיה לפחות 1.5 מ' (מיועד לסיבוב עגלת נכים).
- 3.3.8 הדירה שתרכש תכלול ממ"ד. במידה שלא קיים ממ"ד בדירה, על הזכאי לחתום על תצהיר בו הוא יודע ומסכים שהדירה לא כוללת ממ"ד ובכפוף לאישור ועדת חריגים וחתירתו על התצהיר נספח ח'.

#### 4. תהליך רכישת דירות נ"ר

התהליך מורכב משלושה שלבים: איתור הדירות, בדיקת הדירות ורכישת הדירות.

##### 4.1. איתור דירות נ"ר

- 4.1.1 נאמן נ"ר במחוז יזמן את זכאי נ"ר לפגישת הסברה ותדרוך לגבי קריטריונים לחיפוש דירה ויפנה את הזכאי לאיתור דירה המתאימה עבורו. זכאי נ"ר יקבלו טופס הפנייה לשירותי תיווך חתום ע"י מורשי חתימה - ראה נספח ג', ג'1 וג'2.
- איתור הדירה יעשה ע"י הזכאי ובאחריותו.
- 4.1.2 לאחר איתור דירה מתאימה יוחתם הזכאי על התחייבות בה הוא מתחייב להתגורר בדירה שאיתר, אם תירכש עבורו – נספח ד'.
- 4.1.3 סירוב הזכאי לגור בדירה שאיתר, לאחר רכישתה, יביא לביטול זכאותו לאלתר.

##### 4.2. בדיקת הדירה - בעלות ורישום

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 7 מתוך 28 דפים	

4.2.1. איתר הזכאי דירה המתאימה לו, יעביר נאמן נ"ר במחוז לנותן השירותים את פרטי הדירה והמוכר, מסמכי הבעלות (נסח טאבו או אשור זכויות ממנהל מקרקעי ישראל או חברה משכנת).

4.2.2. נותן השירותים יבדוק באמצעות עורך דין את מצב זכויות הנכס ויוודא שהינו בבעלות או בחכירה לדורות מהוונת. עורך הדין יבדוק האם קיימת מניעה או מגבלה לרשום את הזכויות בדירה על שם מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון ברישום מוכר: רשם המקרקעין, ספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל או רישום של חברה משכנת גדולה ויציבה המוכרת על ידי רשות מקרקעי ישראל. מבלי לגרוע ממטלות נותן השירותים ועורך דינו כאמור לעיל, בדיקתה של החברה המשכנת בלבד תבוצע על ידי יחידת רישום מקרקעין של המשרד.

נותן השירותים ידאג לקבל אישור עורך דין מטעמו בדבר העדר מניעה או מגבלה שאינה ניתנת להסרה במהלך הרגיל של ביצוע המכירה, וכן ידאג לתיעוד מסודר בדבר ממצאי בדיקתו.

4.2.3. אישר נותן השירותים את בעלות המוכר על הדירה ואת אפשרות רישומה ברישום מקרקעין מוכר, יעביר על כך הודעה בכתב לנאמן נ"ר המחוזי, שיקדם את תהליך רכישתה כמפורט בהמשך.

#### 4.3. בדיקת הדירה - עמידה בתנאים ובכללים

4.3.1. במקרה שהזכאי לדירה הינו נכה רתוק, יתאם נאמן נ"ר במחוז בדיקה משותפת של מרפא בעיסוק והגורם הטכני מהחברה המאכלסת, לבדיקת אפשרות התאמת הדירה למגבלות הניידות של הזכאי ויציידם בטופס – ראה נספח ה' - לציון השינויים וההתאמות הנדרשות בדירה.

4.3.2. המרפא בעיסוק והגורם הטכני יבחנו את היכולת לבצע שינויים והתאמות בדירה ובנגישות אליה, יכינו חוות דעת בהתאם לממצאיהם ובכלל זה רשימה לשינויים הנדרשים בפנים הדירה וברכוש המשותף לדיירים. חוות הדעת תועבר לנאמן נ"ר במחוז, תוך שבועיים, לכל היותר, מיום פניית המחוז.

הגורם הטכני מטעם החברה המאכלסת יבדוק את הדירה מההיבט ההנדסי ואומדן עלות השיפוצים הנדרשים להבאתה למצב סביר. הבדיקה תעשה במסגרת הביקור עם המרפא בעיסוק (כאשר הזכאי הינו נכה רתוק) או באופן עצמאי ועל פי פניית המחוז. בהתאם לממצאי בדיקתו יקבע הגורם הטכני האמור אם קיימת מניעה בבחינה תחזוקתית מצד החברה המאכלסת לקבל לניהולה את הדירה לאחר רכישתה.

במידה שעל פי חוות הדעת, נקבע על ידי מרפא בעיסוק/גורם טכני של החברה המאכלסת, כי לא ניתן להתאים את הדירה למגבלות הזכאי או קיימת מניעה לקבלת הדירה לניהול בחברה המאכלסת בבחינה תחזוקתית, ינחה נאמן נ"ר את הזכאי לאתר לעצמו דירה אחרת.

4.3.3. במקרה בו מבקש הזכאי לרכוש הדירה על אף חוות הדעת של המרפא בעיסוק, לפיה הדירה לא מתאימה למגבלותיו, יחתום הזכאי על נספח התחייבות לפיו הוא מבקש ומסכים כי הדירה תירכש עבורו, וכי הוא מודע לחוות דעת המרפא בעיסוק ומתחייב להתגורר בה. (ראה נספח י'). במקרה שהשינויים לצורך התאמת הדירה לנכות הזכאי מצריכים שינויים ברכוש המשותף, באחריות הזכאי להסדיר את הנושא מול הגורמים הרלוונטיים.

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 8 מתוך 28 דפים	

#### 4.4. בדיקת הדירה - הערכת שמאי

4.4.1. עם סיום בדיקת הדירה על ידי מרפא בעסוק והגורם הטכני של החברה המאכלסת ובמידה שהדירה נמצאה ראויה, נאמן נ"ר במחוז יפנה מיד לשמאי, מתוך רשימת השמאים שנקבעה במשרד, אשר יפעל על פי הנחיות השמאי הממשלתי להערכת ערך הדירה ובהתאם למצבה התחזוקתי הנוכחי- ראה נספח ו' "הנחיות לשמאי" - "הערכת דירה לפני רכישה".

4.4.2. בנוסף, יעריך השמאי אומדן השיפוץ הנדרש להבאתה ממצבה הנוכחי למצב סביר. השמאי יעביר לנאמן נ"ר את דו"ח השומה בכתב תוך 7 ימי עבודה מיום הזמנתה ובמקביל ישלח את החשבונות עבור השומה /שומות שביצע לנאמן נ"ר ארצי/ מרכז מידע, מעקב, בקרה ותקצוב במנהל הסיוע בדיוור.

4.4.3. נאמן נ"ר יבדוק את השומה, במקביל יעביר השמאי את החשבון והשומה לאחראי נ"ר ארצי/ מרכז מידע, מעקב, בקרה ותקצוב במנהל הסיוע בצרוף טופס הזמנת שומה המציין תאריך קבלת השומה (ראה נספח ו').

#### 4.5. הוראת רכישת דירות נ"ר

4.5.1. מצא נאמן נ"ר המחוזי את הדירה שאותרה לזכאי כעונה לצרכיו ועומדת בכל מגבלות הרכישה, יבדוק מול אחראי נ"ר ארצי שיש כיסוי תקציבי לרכישה, יכין הוראת רכישה לדירה ויעבירה לנותן השירותים.

4.5.2. נאמן נ"ר במחוז יצרף להוראת הרכישה את "תיק הדירה" עם המסמכים הדרושים: פרטים מלאים על הדירה, החלטת ועדה עם אשור עקרוני לנ"ר, חוות הדעת של המרפא בעיסוק ושל הגורם הטכני מהחברה המאכלסת, הערכת השווי שבוצעה ע"י השמאי, התכתובות הקשורות בדירה הנרכשת וטופס התחייבות הזכאי לגור בדירה הנרכשת, ויעבירם לנותן השירותים לביצוע תהליך הרכישה. העתק מהוראת רכישה תועבר לנאמן נ"ר ארצי במינהל סיוע בדיוור.

4.5.3. קיבל נותן השירותים את הוראת הרכישה מהמחוז, ובהינתן אישור מטעם המשרד בדבר קיומו של תקציב לרכישה בהזמנת המשרד, יתחיל מיד בביצוע תהליך הרכישה. נותן השירותים יעדכן, מידי חודש, את אחראי נ"ר הארצי ואת נאמן נ"ר המחוזי, לגבי התקדמות תהליך רכישת הדירות. נאמן נ"ר במחוז יוציא הוראת רכישה לאחר שוודא שהדירה מתאימה לזכאי ועומדת בתנאי הרכישה והחתים את הזכאי על התחייבות בה הוא מתחייב להתגורר בדירה- ראה נספח ד'.

4.5.4. נותן השירותים ירכוש רק את הדירות עבורן קיימת הוראת רכישה חתומה ע"י מורשה חתימה לנושא זה מטעם המחוז.

#### 4.6. מו"מ וחווזה עם בעל הדירה

4.6.1. נותן השירותים יקיים משא ומתן עם בעל הדירה או מיופה כח מטעמו, במטרה להוזיל את המחיר ככל הניתן.



קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 9 מתוך 28 דפים	

- 4.6.2. רכישת הדירה כשהיא במצב סביר תתבצע רק במחיר שהוסכם במסגרת המשא ומתן עם המוכר ובלבד שלא יעלה על המחיר שנקבע על ידי השמאי ולא מעבר לתקרת הזכאות של הזכאי.
- 4.6.3. על אף האמור בסעיפים 4.6.1 ו- 4.6.2 לעיל, רשאי נותן השירותים לרכוש את הדירה אף אם מחירה הסופי עולה על הערכת השמאי, וזאת בשיעור של עד 7% בלבד מעל הערכת השמאי (להלן: מחיר חריג) ובלבד שהמחיר הסופי לא עולה על תקרת הזכאות.
- 4.6.4. במקרה שהדירה מצריכה שיפוץ (הכוונה לשיפוץ לאכלוס ראשוני בלבד) הרכישה תתבצע באופן הבא:

א. במקרה שאומדן השיפוץ לאכלוס ראשוני לא עולה על תקרת שיפוץ לאכלוס חוזר שמתעדכנת מעת לעת ע"י אגף נכסים וחברות (נכון למועד פרסום נוהל זה בסך 35,000 ₪ בתוספת מע"מ= 41,000 ₪ כולל מע"מ) מחיר הדירה יקבע בהתאם לסעיף 4.7.

ב. במקרה בו אומדן השיפוץ לאכלוס ראשוני עולה על תקרת השיפוץ לאכלוס חוזר תקרת המחיר בה ניתן לרכוש את הדירה תהיה תקרת התקציב בה ניתן לרכוש את הדירה פחות האומדן.

תקרת התקציב בה ניתן לרכוש את הדירה- תקציב הזכאות/שומה+7% [הנמוך מבין השניים] ועוד תקרת השיפוץ לאכלוס חוזר.

#### דוגמה 1:

המחיר הנדרש ע"י המוכר: 1,100,000 ₪.  
 תקציב זכאות: 1,100,000 ₪.  
 שומה+7%: 1,050,000 ₪.  
 אומדן השיפוץ: 50,000 ₪ כולל מע"מ.  
 תקרת התקציב: 1,091,000 ₪. [1,050,000+41,000]  
 תקרת המחיר בה ניתן לרכוש את הדירה (עד) 1,041,000 ₪  
 המחיר למוכר 1,041,000 ₪.

#### דוגמה 2

המחיר הנדרש ע"י המוכר: 1,100,000 ₪.  
 תקציב זכאות: 1,120,000 ₪.  
 שומה+7%: 1,030,000 ₪.  
 אומדן השיפוץ: 70,000 ₪ כולל מע"מ.  
 תקרת התקציב: 1,071,000 ₪. [1,030,000+41,000]  
 תקרת המחיר בה ניתן לרכוש את הדירה (עד) 1,001,000 ₪.  
 המחיר למוכר 1,001,000 ₪.

- 4.6.5. אם המחיר הסופי לא עונה לתנאים לעיל, יחזיר נותן השירותים את תיק הדירה למחוז על מנת שינחה את הזכאי לאתר דירה אחרת.
- 4.6.6. נותן השירותים יכין חוזה רכישה בהתאם להסכמות שהושגו במהלך המו"מ, יחתים את מוכר הדירה ויחתום בעצמו כנאמן המשרד.

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 10 מתוך 28 דפים	

- 4.6.7. חזר בו המוכר מכוונתו למכור למשרד את הדירה טרם חתימת החוזה, יודיע נותן השירותים על כך מיד למחוז על מנת שינחה את הזכאי לאתר דירה אחרת.
- 4.6.8. במקרה של הפרת חוזה הרכישה, יפעל נותן השירותים להחזרת כל התשלומים ששולמו למוכר ולשיפוי של המשרד, בהתאם לקבוע בחוזה.

#### 4.7. תשלומים לבעל הדירה

דירה יד שניה: התשלום לבעל הדירה בגין רכישת הדירה, יבוצע ב-4 שלבים, כל אחד בשיעור של 1/4 ממחיר הקנייה ויהיו כדלהלן:

- א. שלב ראשון - לאחר חתימת החוזה ולאחר רישום הערת אזהרה או שעבוד ברשם המשכונות.
- ב. שלב שני - לאחר קבלת האישורים בדבר סילוק חובות בעירייה ואישור רשות מיסוי מקרקעין (מס שבח).
- ג. שלב שלישי - לאחר קבלת החזקה בדירה, ולאחר שהדירה נקייה ממשכנתא ומכל זכות אחרת של צד ג', ולאחר שהתקבלו כל האישורים בדבר היעדר חובות ועד הבית, חברת חשמל וכדומה.
- ד. שלב רביעי - לאחר רישום זכויות בדירה על שם מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון, כשהדירה נקייה ממשכנתא ומכל זכות של צד ג'.
- ה. בכל מקרה לא יועבר למוכר תשלום סופי בטרם נתקבלה החזקה והדירה נרשמה על שם המדינה.

לוח התשלומים לקבלן בגין רכישת דירה יד ראשונה יבוצעו על פי חוזה הבניה. התשלום האחרון לקבלן יהיה לאחר מסירת הדירה. המוכר יעביר לחברה הרוכשת ערבויות לטובת המשרד כנגד כל תשלום, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 או בטוחה אחרת על פי אותו חוק.

רישום הדירה על שם המדינה יבוצע ע"י המוכר. נותן השירותים יחייב את המוכר, במסגרת הסכם הרכישה, להעביר את רישום הזכויות בדירה על שם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון בעצמו ועל חשבונו. יובהר, כי העברת המסמכים הנדרשים לצורך רישום לידי נותן השירותים, לא תהווה רישום זכויות כמשמעותו בנוהל זה.

יודגש, כי נותן השירותים אינו מסיים את חלקו בהליך הרכישה, ובהתאם לכך לא יקבל את מלוא גובה העמלה עבור הליך הרכישה, עד להעברת הזכויות בדירה על ידי המוכר על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון.

על אף האמור לעיל, נותן השירותים יהיה רשאי לשנות את לוח התשלומים הנ"ל בהתאם לנסיבות המיוחדות של כל עסקה וכפוף לאישור סמנכ"ל בכיר אכלוס/מנהל אגף פרט וחריגים במנהל סיוע בדיור.

במידה שהמוכר מבקש למסור את החזקה בדירה בטרם נרשמו הזכויות ע"ש המדינה, ניתן יהיה לשלם עד 75% מהתמורה. יתרת 25% מהתמורה יוחזקו בנאמנות אצל עו"ד המוכר, אשר ישמש כנאמן של נותן השירותים לצורך זה.

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת זירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 11 מתוך 28 דפים	

על אף האמור לעיל, יהיה ניתן בנסיבות מיוחדות, ובאישור סמנכ"ל בכיר אכלוס/ מנהל אגף פרט וחריגים לשלם במקרה לעיל עד 85% מהתמורה למוכר, ולהותיר 15% מהתמורה בנאמנות בידי עו"ד המוכר, אשר ישמש כנאמן נותן השירותים עד לרישום הזכויות.

#### 4.8. כתב העברת רכוש

באחריותו של המנהל לסיוע בדיור להכין כתב העברת רכוש (כה"ר) עבור הדירות הנרכשות, ע"פ הנתונים שיועברו מנותן השירותים בטופס פרטי דירה מנכסי רכישה- נספח ט'. כה"ר יוכן וייחתם סמוך למועד חתימת חוזה הרכישה ולא יאוחר משבועיים ממועד חתימת החוזה.

במקביל לקליטת הכה"ר במערכת, ייערך רישום במערכת מרכבה.

#### 4.9. רישום הדירה על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, קבלתה והעברתה לחברה המאכלסת:

- האחריות הכוללת על רישום הדירה על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון הינה על נותן השירותים, לרבות כל התהליכים הקשורים.
  - רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות ייעשה על ידי המוכר ע"פ המפורט להלן:
- דירה בה זכויות המוכר רשומות בספרי רישום המקרקעין, יירשמו הן הערת האזהרה והן הזכויות לגביה, בספר הרישום של לשכת רישום מקרקעין (טאבו).
- דירה על קרקע מדינה, שזכויות המוכר בה רשומות בספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל, תירשם בספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל וכן יירשם שעבוד ברשם המשכונות. לאחר מכן, תירשם העסקה והזכויות לגביה בספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל וייחתם חוזה חכירה עם הרשות על שם המדינה.
- דירה על קרקע מדינה, שטרם נרשמו הזכויות לגביה בספר הרישום של לשכת רישום המקרקעין, ו/או בספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל, תירשם לגביה "הערת אזהרה" בספר הרישום של החברה המשכנת וכן שעבוד ברשם המשכונות. לאחר מכן יירשמו העסקה והזכויות לגביה בספר הרישום של החברה המשכנת.
- נותן השירותים ידאג לכך שהמוכר יבצע רישום הזכויות על שם המדינה- משרד הבינוי והשיכון וכן הליכי ביניים להבטחת זכויות המדינה (רישום "הערת אזהרה" בלשכת רישום המקרקעין או בספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל או שעבוד ברשם המשכונות עד לרישום סופי). רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות ייעשה על ידי המוכר ועל חשבוננו.
  - נותן השירותים יבדוק את זכויות הקבלן בקרקע לפני פתיחת הליך רכישת הדירה.

#### 4.10. קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור	תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202	דף 12 מתוך 28 דפים

במועד קבלת הדירה נותן השירותים:

- יוודא כי בעת מסירת הדירה היא ריקה ופנויה בהתאם לתנאי מסירתה כפי שמפורטים בחוזה.
- יעביר את מפתחות הדירה מהמוכר ישירות לנציג החברה המאכלסת, כך שבשום שלב בתהליך לא ייווצר מצב בו דירה תהיה באחזקתו.
- יערוך רישום פרוטוקול לקבלת הדירה המפרט את המשתתפים בתהליך, הערות והתייחסויות, השלמות נדרשות וכיוצא בזה, וכן החתמת נציג החברה המאכלסת והמוכר.
- ימסור את "תיק הדירה" לחברה המאכלסת ובכללו פרטי הדירה, פרוטוקול "קבלתה", חוזה רכישה (שטר), תעודת רישום בעלות מכר (או ייפוי כח בלתי חוזר של המוכר בתוספת נסח טאבו עם הערת אזהרה לטובת המדינה), אישורים לתשלום כל החובות לרשות המקומית, לחברת החשמל ולוועד הבית, וכן אישורים לניתוק טלפון, גז, כבלים וכיוצא בזה.
- מרגע קבלת הדירה, האחריות על הדירה הנה בידי החברה המאכלסת עבור המשרד, לכל עניין. ניהול הדירות לאחר אכלוסן יעשה על-פי כללים והנחיות של אגף נכסים וחברות.

## **5. שיפוף הדירה והתאמתה במסגרת תכנית למוגבלים בניידות**

- 5.1 שיפוף הדירה הנרכשת יבוצע ע"י החברה המאכלסת בהתאם להנחיות המשרד מעת לעת. לא ישולמו הוצאות שיפוצים עבור דירה חדשה.
- 5.2 היקף ותקציב ההתאמה של דירת נ"ר שנקנתה לנכים המוגבלים בניידותם, יהיו בהתאם להחלטות הוועדה הבין משרדית לשיפור תנאי דיור למוגבלים בניידותם.
- 5.3 נותן השירותים יעדכן את נאמן הנ"ר במחוז מיד עם קבלת הדירה לידי החברה המאכלסת.
- 5.4 נאמן נ"ר מחוזי יזום ביקור של מרפא בעיסוק ושל הגורם הטכני של החברה המאכלסת לצורך הכנת הצעת מחיר להתאמת הדירה במסגרת תכנית מוגבלים בניידות. כמו כן יכין הגורם הטכני של החברה מאכלסת מפרט לשיפוף הדירה לאכלוס חוזר. כל המסמכים יוכנו תוך שבועיים מיום קבלת הפניה מאת נאמן הנ"ר במחוז.
- 5.5 מיד עם קבלת הדירה בחברה מאכלסת ייזום המחוז פנייה לוועדה הבין-משרדית לשיפור תנאי דיור למוגבלים בניידותם לאישור תקציב השיפוצים הנדרש. לדיון בוועדה יש להזמין את נציג החברה המאכלסת שיקבל לידיו העתק מההחלטה מיד עם תום הדיון בוועדה.

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 13 מתוך 28 דפים	

באחריות החברה המאכלסת להתחיל את עבודות השיפוצים מיד לאחר אישור הוועדה הבין-משרדית לביצוע ההתאמות.

## 6. התמורה לנותן השירותים

### 6.1. התשלומים בגין רכישת הדירה

נותן השירותים יפתח חשבון בנק ייעודי לשם רכישת דירות נ"ר. כל כספי הרכישה יועברו לחשבון ייעודי זה.

התשלומים בגין רכישת הדירה:

- א. נותן השירותים ישלם מהחשבון הייעודי את התשלומים עבור הרכישה של הדירות בהתאם למועדי התשלום ולהתניות המפורטות בחוזי הרכישה.
- ב. נותן השירותים יגיש חשבונות למשרד בהתאם לתשלומים שביצע.
- ג. חשבונות יוגשו בצירוף המסמכים הקשורים במועד התשלום וכן אישור התשלום מבעל הדירה.
- ד. על נותן השירותים לדווח מידי חודש בחודשו, בעשרה בכל חודש, דווחים ממוחשבים למינהל סיוע בדיור על כל תהליך רכישת הדירות, ודיווחים נוספים מעת לעת על פי דרישת מינהל סיוע בדיור.
- ה. נותן השירותים ישלם את כל ההוצאות הנלוות, לרבות, תשלום למתווך, מתוך החשבון הייעודי.

נותן השירותים יגיש חשבונות למשרד בגין הוצאות אלה:

1. חשבון למתווך – נותן השירותים יצרף לחשבון עותק של חשבונית המס והקבלה של המתווך, אישורי המתווך לניהול ספרים ולניכוי מס במקור והן הצהרה של המתווך שקיבל את התשלום עבור התיווך ושאין לו כל דרישות נוספות/ אחרות מהמשרד.
2. חשבון לשמאי – התשלום עבור שירותי שמאות ישולם ישירות על ידי מינהל סיוע בדיור.

### 6.2. שכר הטרחה של נותן השירותים

שכר הטרחה של נותן השירותים בגין ביצוע כל פעילות הרכישה יהיה בהתאם להתקשרות שבינו לבין המשרד מעת לעת.

## 7. דיווח ובקרה

נותן השירותים יענה לפניית המחוז לעדכון לגבי התקדמות תהליך רכישת דירות הרלוונטיות לאותו מחוז.

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			
הוראה מס': 08/06					
דף 14 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

נותן השירותים ידווח בכתב למחוז, על התקדמות הליך הרכישה בשלבים הבאים עם העתק לנאמן נ"ר ארצי.

- חתימת החוזה ע"י המוכר.

- העברת התשלום השני לבעל הדירה.

- קבלת הדירה ע"י החברה המאכלסת.

  
**יאיר פינס**  
**המנהל הכללי**

## נספח א'

### שיפוץ דירות נ"ר – אכלוס ראשון

1. עלות שיפוץ דירות נ"ר לאכלוס ראשון לא תעלה על 35,000 ש"ח בתוספת מע"מ,

2. שיפוץ דירת נ"ר לאכלוס ראשון יביא את הדירה למצב סביר, דהיינו, דירה אשר מצבה הפיזי תואם דירת שיכון ציבורי לאחר ששופצה לצורך אכלוס, שלא חסרים בדירה פריטים ולא קיים פגם באחד או יותר מהפריטים שכלולים ברשימה שלהלן, כך שניתן להשתמש בהם שימוש סביר:

▪ דלת הכניסה

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 15 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור

- דלתות פנימיות, למעט דלת מטבח
- חלונות
- תריסים
- צנרת מים חמים וקרים
- צנרת ביוב
- דוד חימום חשמל או דוד שמש
- אסלה, כיורים, מיכל הדחה, סיפון
- הכנה למכונת כביסה: כולל חיבור מים, ניקוז וחשמל
- סוללות ברזים במטבח ומקלחת
- ארונות מטבח
- מערכת חשמל עומדת בתקן רשמי
- אריחים, מרצפות,
- סיוד וצביעה
- איטום גג וקירות
- איטום סדקים ומרווחים בין כיור המטבח ומשטח השיש ובין חרסינות לשיש ולמרצפות
- יציבות מעקות, סורגים, מסתורי כביסה
- תקינות גגות רעפים(רק עם היו בדירה)

## נספח ב'

### הוראת רכישה

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון

מחוז: .....

תאריך:

\_\_\_\_\_

לכבוד: \_\_\_\_\_

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 16 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיור

הנדון: הוראה לרכישת דירה  
ייעוד: ותיקים/עולים (מחק את המיותר)

אבקשכם לרכוש את הדירה המפורטת מטה:

כתובת הדירה	מחיר נדרש	שם המוכר	טלפון	מס' חדרים	קומה	מעלית יש/אין	שם זכאי נ"ר	מס' נפשות	מרותק לכיסא גלגלים כן/לא	תקציב זכאות	תאריך אישור בוועדה

1. הדירה נבדקה ונמצאה מתאימה למשפחה הנ"ל על פי קריטריונים של משרד הבינוי והשיכון.

2. הנני מאשר תשלום עבור תיווך (מתווך טל': \_\_\_\_\_).

3. הערות: \_\_\_\_\_

מורשה חתימה

## נספח ג'

### טופס הפניית הזכאי לשימוש בשירותי תווך

מדינת ישראל  
 משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז.....

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד לתיווך \_\_\_\_\_

הנדון: איתור דירה מתאימה עבור: שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_



הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 17 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

הרינו להודיעך שמשרדנו מתחייב לשלם עמלת תיווך בשיעור של 1% ממחיר הדירה (במקרה של דירה חדשה מחירה ללא מע"מ) בתוספת מע"מ.

אפיון הדירה המתאימה הם כמפורט בחוברת ההסבר שניתנה לרשום בנדון.

התשלומים יבצעו לאחר חתימת החוזה באמצעות חברת \_\_\_\_\_ שזכתה במכרז לרכישת דירות נ"ר עבור המשרד.

בכבוד רב,

נאמן נ"ר במחוז

מנהל מחלקת אכלוס

**נספח ג' 1**

**טופס הצהרה עבור שירותי תיווך**

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד הבינוי והשיכון

1. הריני מצהיר בזאת על היותי עוסק מורשה שמספרו \_\_\_\_\_.

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 18 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

2. הריני לאשר בזאת כי הצעת המחיר לדירה הנמצאת בכתובת \_\_\_\_\_ כפי שהוצעה על ידי למר/גב \_\_\_\_\_ הינה \_\_\_\_\_ ש..

3. ידוע לי ששרד הבינוי והשיכון מתחייב לשלם עמלת תיווך בשיעור של 1% בלבד ממחיר הדירה.

במידה ותירכש עבור מר/ גב' \_\_\_\_\_ (במקרה של דירה חדשה מחירה ללא מע"מ) בתוספת מע"מ.

שם/ משפחה \_\_\_\_\_ ת.ז.

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

חותמת החברה

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 19 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח ג' 2

### טופס הצהרה של בעל הנכס – נכס ללא תיווך

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד הבינוי והשיכון/ משרד הקליטה

1. אני \_\_\_\_\_ ת.ז מספר \_\_\_\_\_ מאשר בזאת כי הנני בעליו

היחידים של הנכס (להלן: "הדירה") הנמצא ברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ בעיר \_\_\_\_\_.

2. הריני לאשר בזאת כי הצעת המחיר לדירה הנמצאת בכתובת לעיל כפי שהוצעה על ידי למר/גב \_\_\_\_\_ הינה \_\_\_\_\_ ש.י.

אינה חייבת בדמי תיווך

חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 20 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח ד'

### התחייבות הזכאי להתגורר בדירה בגינה הוצאה הוראת רכישה

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד הבינוי והשיכון / משרד הקליטה

#### אישור והתחייבות

אני הח"מ מאשר שבקרתי בדירה הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_

עיר \_\_\_\_\_ (להלן הדירה) בדקתי אותה והיא נמצאת על ידי ראויה למגורי

ולמגורי משפחתי ואני מסכים לשכור את הדירה לצרכי מגורים.

אני מתחייב לחתום על חוזה שכירות של הדירה, במועד ובנוסח שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון או מי שפועל מטעמו.

אני יודע כי חתימתי על התחייבות זו מהווה תנאי לטיפול בבקשתי מיום \_\_\_\_\_ וכי אם לא אעמוד בהתחייבותי זו יופסק הטיפול בבקשתי, וכי חתימתי על אישור זה אינה מחייבת את משרד הבינוי והשיכון להשכיר לי את הדירה או כל דירה אחרת.

אני יודע שמשרד הבינוי והשיכון / משרד הקליטה רוכש את הדירה רק בעקבות הסכמתי להתגורר בדירה וכי אם אסרב לגור בה לאחר הרכישה תבוטל זכאותי לדירת נ"ר.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

אני \_\_\_\_\_ מאשר כי מר \_\_\_\_\_ חתם בפני ביום \_\_\_\_\_ על האישור.

מורשה חתימה במחוז

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 21 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח ה'

לכבוד

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### הנדון: דו"ח שיפור והתאמת תנאי דיוור לרכישת דירות נ"ר למוגבלים

#### בניידותם - מרפא בעיסוק

##### א. פרטי הנכה

שם פרטי \_\_\_\_\_ שם משפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שנת לידה \_\_\_\_\_ כתובת מגורים \_\_\_\_\_

טל' \_\_\_\_\_ טלפון קרובים \_\_\_\_\_ קרבה \_\_\_\_\_

אבחנה רפואית \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### ב. פרטי המרפא/ה בעיסוק:

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_

תפקיד \_\_\_\_\_

שם השרות / קופ"ח \_\_\_\_\_

כתובת \_\_\_\_\_

טל' \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

##### ג. הערכה תפקודית של החולה:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### ד. כתובת הדירה הנבדקת

\_\_\_\_\_

ה. תאור דרכי הגישה (גישה מהחנייה, שביל, שיפועים, פתחי דלתות כניסה, קומה, מס' מדרגות וכו')

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 22 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

מעלית – גודל הפתח, עומק, מסדרון גישה למעלית \_\_\_\_\_

פירוט השינויים הדרושים בדרכי הגישה

1. תיאור פנים הדירה (מס' חדרים, מדידת כל פתחי הכניסה, אמבטיה/ מקלחת, שירותים, מטבח, מיקום מכונת כביסה, ריצוף קיים וכו')

2. פירוט השינויים – פנים הדירה

3. הערות:

ניתן להתאים את הדירה למגורי הנכה  
 הדירה אינה ניתנת להתאמה למגורי הזכה

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202
				דף 23 מתוך 28 דפים	

טופס בדיקה פיזית של דירה ע"י גורם טכני של חברה מאכלסת

1. כתובת הדירה המוצעת: עיר \_\_\_\_\_ שכונה: \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_

מס' בית \_\_\_\_\_ כניסה: \_\_\_\_\_ קומה: \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_

מספר החדרים: \_\_\_\_\_ חדרים שלמים: \_\_\_\_\_, חצאי חדרים: \_\_\_\_\_, סה"כ חדרים \_\_\_\_\_

□. תיאור כללי של דירה:

\* תקינות צנרת של אינסטלציה, חשמל, מים וביוב: \_\_\_\_\_

\* מטבח – אביזרים וארונות: \_\_\_\_\_

\* אמבטיה, אסלה וכלים סניטאריים: \_\_\_\_\_

\* נגרות מבנה, חלונות ותריסים: \_\_\_\_\_

\* טיח, צבע וסיד: \_\_\_\_\_

\* ריצוף: \_\_\_\_\_

אומדן לעלות השיפוץ: \_\_\_\_\_ ש"ח.  
(מחושב ע"פ המחירון עבור שיפוצים לאכלוס חוזר).

3. הריני לאשר כי בדקתי את הדירה הנ"ל והובאו לידיעתי כל השינויים וההתאמות על פי המלצת המרפא/ה בעיסוק שיש לבצע בדירה בכדי להתאימה למגורי המבקש.

על פי דעתי המקצועית אפשר / אי אפשר לבצע שינויים אלו.

4. לא קיימת מנועה מצד חברת \_\_\_\_\_ לקבל לניהולה את הדירה לאחר רכישתה.

5. תיאור מגבלות המונעות את הרכישה: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

שם חברה מאכלסת \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_

טל' \_\_\_\_\_ פקס \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

הוראה מס': 08/06		נושא הנהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 24 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח ו'

### טופס הזמנת השומה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז.....

תאריך הזמנה: \_\_\_\_\_

לכבוד

השמאי: \_\_\_\_\_

פקס מס': \_\_\_\_\_

דוא"ל: \_\_\_\_\_

א.נ.,

הנדון: הערכת דירה לפני רכישה

אבקשך להעריך את הדירה שפרטיה רשומים מטה.

1. פרטי הדירה:

עיר	רחוב	מס' דירה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות

2. פרטי המוכר:

שם המוכר	טלפון בבית	טלפון בעבודה	טלפון נייד

2. פרטי המתווך

שם המתווך	טלפון	טלפון נייד

בכבוד רב,

נאמן נ"ר מחוזי

נא להחזיר את השמאות ל: \_\_\_\_\_ למספר פקס': \_\_\_\_\_  
מספר טלפון של נאמן הנ"ר: \_\_\_\_\_  
תאריך קבלת שמאות: \_\_\_\_\_  
חתימת נאמן נר: \_\_\_\_\_



הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 25 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח ז'

### הנחיות לשמאי: (נספח ד' לחוזה עם שמאים)

בכל שומה, בנוסף להערכת שווי הדירה ע"פ הנוהג המקצועי המקובל, יהא על השמאי להתייחס לפי מיטב שיפוטו המקצועי, לליקויים ותחזוקה בגין השימוש בדירה ולצרף לשומה את אומדן העלות של שיפוצים אלה. במקרים בהם מדובר בבלאי סביר ואין צורך בשיפוצים על השמאי לציין זאת מפורשות.

להלן פרטי הליקויים שירשמו כסעיפים בטופס השומה שהשמאי יידרש להתייחס אליהם:

- \* תקינות הצנרת של אינסטלציה, חשמל, מים וביוב.
- \* אמבטיה שבורה או סדוקה
- \* אסלה שבורה או סדוקה
- \* מצב נגרות
- \* מצב טיח וסיווד
- \* ריצוף לא תקין או סדוק
- \* מטבח – האם במצב תחזוקתי תקין (לא רקוב, לא שבור)

הדירות שבנויות על קרקע של רשות מקרקעי ישראל יש להעריך כמהוונות בשיעור של 91% לכל הפחות.

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 26 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח ח'

### הסכמת הזכאי לרכישת דירת נ"ר ללא ממ"ד נספח ט'

תאריך:

אל: משרד הבינוי והשיכון

#### אישור והתחייבות

אני הח"מ מאשר/ת שראיתי את הדירה ברחוב \_\_\_\_\_

(להלן הדירה) בדקתי את המפרט והיא נמצאת על ידי ראוייה למגורי ולמגורי משפחתי ואני מסכים/ה לשכור את הדירה בתנאי שכירות ציבורית לצרכי מגורים.

ידוע לי כי לא קיים בדירה חדר ממ"ד ולמרות זאת אני מבקש/ת ומסכים/ה כי הדירה תירכש עבורי.

ידוע לי שמשרד הבינוי והשיכון רוכש את הדירה רק בעקבות בקשתי והסכמתי להתגורר בדירה, ללא ממ"ד וכי אם אסרב לגור בה לאחר הרכישה תבוטל זכאותי לדירת נ"ר.

אני מצהיר/ה בזה, כי לא יהיו לי כל טענות ותביעות באשר לחוסר בחדר ממ"ד בדירה.

ולראיה באתי על החתום:

תאריך: פרטי זכאי \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

אני מאשר שהזכאי חתם על האישור.

מורשה חתימה \_\_\_\_\_

קוד יחידה: 08		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			הוראה מס': 08/06	
יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 1.7.202	דף מתוך 27 28 דפים

## נספח ט'

### טופס פרטי דירה מנכסי רכישה שנרכשה באמצעות חברת

מס' הזמנה ראשית	ייעוד	מס' הזמנת נלווים

כתובת הדירה:

מחוז	עיר	רחוב	מס' בית	מס' דירה	מיקוד

פרטי זכאי משהב"ש עבור נרכשה:

שם פרטי	שם משפחה	מס' ת' זהות	מס' נפשות

מאפייני הבניין:

מס' ק' בניין	צמוד קרקע	מעלית	גישה מותאמת לנכה

מאפייני הדירה:

קומה.	מספר חדרים	מספר חצאי חדרים	גוש	חלקה	תת חלקה	בעלות קרקע
שטח כולל בנוי	שטח מרפסת פתוחה	חניה	שטח מחסן	שטח קרקע		

פרטי המוכר:

שם משפחה	

תאריכים:

תאריך רכישה (חתימת החוזה):	תאריך קבלה (לפי חוזה)

מחירים: (סכומי העמלות כוללים מע"מ)

מחיר חוזה בש"ח.	עמלת תיווך	עמלת רכישה.

סה"כ עלות שח

תפקיד	שם	תאריך חתימה	חתימה
חברה רוכשת			
מנהל סיוע בדיוור			

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר מיועדות עבור זכאי נ"ר			קוד יחידה: 08
דף 28 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.7.202	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: מינהל סיוע בדיוור

## נספח י' | י"א | י"ב

### התחייבות הזכאי להתגורר בדירה שלא מתאימה למגבלות הניידות ע"פ קביעת מרפאה בעסוק

אל: משרד הבינוי והשיכון

אישור והתחייבות

אני הח"מ מאשר שביקרתי בדירה הנמצאת ברחוב \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_ . [להלן הדירה].

בדקתי את הדירה והיא נמצאת על ידי מתאימה למגורי ולמגורי משפחתי, ואני מסכים לרכישתה עבורי כדירה ציבורית.

ידוע לי שהדירה נבדקה על ידי מרפאה בעיסוק אשר מצאה כי הדירה לא מתאימה למגבלותיי. על אף חוות דעת זו אני מבקש ומסכים כי הדירה תירכש עבורי.

ידוע לי כי משרד הבינוי והשיכון רוכש את הדירה רק בעקבות בקשתי והסכמתי להתגורר בדירה וכי אם אסרב לגור בה לאחר הרכישה תבוטל זכאותי לדירת נ"ר.

אני מצהיר בזה, כי לא יהיו לי טענות ותביעות באשר לנושא התאמת הדירה למגבלותיי.

ולראיה באתי על החתום:

שם: \_\_\_\_\_ מס זהות: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_

אני מאשר כי מר \_\_\_\_\_ חתם בפני ביום \_\_\_\_\_ על האישור.

-----  
שם העובד