

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

הוראה מס': 08/06		נושא הנוהל: רכישת דירות נ"ר			פרק מס': 08
דף 1 מתוך 28 דפים	בתוקף מיום: 1.8.2006	תאריך פרסום: 1.8.2006	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: אכלוס

**1. כללי**

- 1.1. נוהל זה בא לפרט את תהליך הרכישה של דירות נ"ר (נכסי רכישה).
- 1.2. מטרת נוהל זה לתאר ולפרט את התפקידים, האחריות, הסמכות ותהליכי העבודה הקשורים ברכישת דירות נ"ר. הזכאות לרכישת דירות נ"ר תיקבע עפ"י "נוהל הקצאת דירות בשכירות" בהתאם להנחיות אגף אכלוס.
- הזכאות למועמדי המשרד לקליטת העלייה תקבע בכפוף לנוהלי משרד הקליטה.
- 1.3. נוהל זה מבטל את נוהל "רכישת דירות נ"ר - זכאות ותהליך רכישה" 08/06 מתאריך 01/08/02 וכל הוראה ותהליך קודמים בנדון.

**2. הגדרות**

- 2.1. "נותן השירותים" - הקבלן החיצוני שנבחר במכרז למתן השירותים לרכישת דירות נ"ר.
- 2.2. "אחראי נ"ר ארצי" - האחראי באגף אכלוס במשרד הראשי המופקד על תכנון תקציבי וכן על ניהול המעקב, הפיקוח והבקרה על תהליכי הרכישה מול נותן השירותים ומול המחוז.
- 2.3. "נאמן נ"ר במחוז" - האחראי לביצוע תפקידי המחוז ברכישת נ"ר מול נותן השירותים ומול אחראי נ"ר ארצי.
- 2.4. "זכאי" - מי שנקבע על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה, כזכאי לדירת נ"ר.
- 2.5. "נכה רתוק" - בעלת אישור זכאות ממשרד הבריאות על השתתפות במימון רכישת כסא גלגלים.
- 2.6. "דירת נ"ר מיועדת" - דירת נ"ר ספציפית הנרכשת ע"י המשרד לצורך מגורים בלבד עבור זכאים ספציפיים בהתאם להצעתם ועל פי הקריטריונים הנקבעים במשרד.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 2 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

- 2.7. "דירה ציבורית" – דירה בבעלות ציבורית (ממשלתית/עירונית/סוכנות) המושכרת לזכאים .
- 2.8. "חברה מאכלסת" – חברה המנהלת את השכירות בשיכון ציבורי עבור משרד הבינוי והשיכון ולפי הנחיותיו רשימת החברות המאכלסות בפריסת ארצית - ראה נספח ט'.
- 2.9. "שטח הדירה" (ברוטו) - שטח הרצפה + שטח מרפסות מקורות (חלק המרפסת שמעל רצפתו תקרה מבניה קשיחה ) , שלהן 3 קירות מבנייה קשיחה (לא כולל קירות עץ, פלסטיק, זכוכית וכו') + תוספת של 15% בגין חלקים ברכוש משותף (חישוב 15% מתוך השטח הכולל של הרצפה + המרפסת).
- 2.10. "חדר" - חלל או מרווח בדירות מגורים (לא כולל שירותים ומטבח ) ששטח ריצפתו הוא 8 מ"ר או יותר ויש בו לפחות פתח חיצוני אחד בנוסף לדלת (בין אם לחדר מדרגות, בין אם למרפסת , בין אם אל מחוץ לבית כולל פתח שנאטם ארעית ). חלל או מרווח כאמור לעיל בן 4 צלעות ובו הצלע הקטנה מ - 2 מטר, לא ייחשב כחדר .
- 2.11. "חצי חדר" - חלל או מרווח בדירה (לא כולל שירותים ומטבח ) ששטח רצפתו 4-8 מ"ר ויש בו לפחות פתח חיצוני אחד בנוסף לדלת.
- 2.12. "דירה במצב סביר" – דירה אשר מצבה הפיזי תואם דירת שיכון ציבורי לאחר ששופצה לצורך אכלוס חוזר - ראה נספח א'.
- 2.13. "הזמנה" - מסמך התחייבות חתום ע"י מורשי החתימה במשרד (מנהל אגף אכלוס וחשב המשרד) לרכוש דירות נ"ר בהיקף הכספי המאושר .
- 2.14. "הוראת רכישה" – הוראה בכתב מהמשרד או מהמחוז לנותן השירותים לרכוש דירת נ"ר ספציפית שאותה לזכאי - ראה נספח ב'.
- 2.15. "עובדי מערכת הבינוי והשיכון" :
- עובדי משרד הבינוי והשיכון, המרכז למיפוי ישראל והמינהל לבנייה כפרית.
  - 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 חברות מאכלסות: עמידר ועמיגור.
  - עובדי חברות עירוניות - ממשלתיות: פרזות, חלמיש, שיקמונה, חל"ד.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 3 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

- עובדי הגופים הבאים המשמשים כנציגים בועדות משותפות עם משרד הבינוי והשיכון המשרד לקליטת העלייה, הבנקים למשכנתאות.

- מי שפרש מהמערכת עד שנה מיום פרישתו.

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 לסדר העדיפויות הנקבע על ידי אגף אכלוס מעת לעת. סדר העדיפויות הנוכחי מפורט בנספח י'. רכישת הדירות עבור זכאי משרד הקליטה תתבצע בהתאם להנחיות משרד הקליטה.

#### הזמנת רכישה ותקציב

א. ההזמנה תוכן ע"י אחראי נ"ר ארצי, תאושר ותחתם על ידי הסמנכ"ל לאכלוס וחשב המשרד ותועבר לנותן השירותים. הזמנה המיועדת לרכישת דירות נ"ר לעולים תתואם עם מנהל אגף בכיר לדיור במשרד לקליטת העלייה. פרטי ההזמנה יכללו מספר הזמנה, ייעוד התקציב וההיקף הכספי של ההזמנה.

ב. מספר ההזמנות היוצאות במהלך השנה יקבע על פי תכנית העבודה המאושרת של אגף אכלוס. בסמכות הסמנכ"ל לאכלוס והחשב להקטין או להגדיל היקף ההזמנה ותוקפה.

ג. תקציב נ"ר השנתי מיועד לרכישת דירות נ"ר, דמי התיווך בגין ביצוע הרכישה וכן תשלומי עמלות ותמריצים לנותן השירותים. נותן השירותים לא יתקשר לרכישת דירה, אלא אם כן קיים תקציב מספיק לרכישתה הכולל את על כל הוצאות 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.

ד. אחראי נ"ר ארצי יעקוב אחר היתרות התקציביות שבכל הזמנות המשרד, יוודא שיש בהן כדי לבצע את תוכניות הרכישה של המשרד ויעדכן את נאמני נ"ר במחוזות.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 4 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

ה. 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 הארצי בכל מקרה שהיתרות בהזמנה אינן מאפשרות לבצע רכישה. אחראי נ"ר יפעל להוצאת הזמנה חדשה או להגדלת הזמנה קיימת או ינחה את נותן השירותים לגבי המשך פעילותו.

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

#### 4. תנאים וכללים להוצאת הוראת רכישה לדירת נ"ר מיועדת

- 4.1. ניתן לרכוש דירות מיד שנייה או דירות חדשות. יש להבטיח שמחיר הדירה בהצעה עבור הדירה לא יעלה על 10% מהמחיר המירבי של דירה שנקבע לזכאי בטבלת מחירי דירות נ"ר .
- במקרה של דירה חדשה המחיר יכלול עלות ערבות הקבלן, שכ"ט עו"ד מטעם הקבלן, עלות פרצלציה ורישום בית משותף וכיוצא בזה.
- במקרה של דירה מיד שנייה המחיר יכלול עלות השיפוצים שמעבר לתקרת עלות השיפוץ לאכלוס ראשון.
- 4.2. רכישת הזכויות ורישום הזכויות בדירה יהיו בגדר "בעלות" או "חכירה לדורות". לא תירכשנה דירות אשר חוק הגנת הדייר ("דמי מפתח") או כל זכות אחרת חלה עליהן. בדירות בהן נדרש תיקון רישום בית משותף, בגין תוספות או שינויים, שנעשו כחוק תיקון הרישום יעשה על ידי המוכר ועל חשבונו, כתנאי לרכישת הדירה ע"י המשרד.
- 4.3. דירות הבנויות על קרקע המנוהלת ע"י "מינהל מקרקעי ישראל", תהיינה בהיוון מלא. במקרה בו הקרקע מהוונת בשיעור הנמוך מ- 91% , יתחייב המוכר להוון את הקרקע באופן מלא, כתנאי לרכישת הדירה ע"י המשרד.
- 4.4. מועד פינוי הדירה וקבלת החזקה בה, יהיה עד 9 חודשים מתאריך חוזה הרכישה בסמכות נאמן נ"ר לאשר חריגה עד 3 חודשים נוספים .
- 4.5. לא תירכש דירה הממוקמת בבניין המתוחזק ע"י חברת ניהול ואחזקה ותשלומי מיסי ועד הבית גבוהים מ- 200 ש"ח לחודש.
- 4.6. לא תירכש הדירה הממוקמת נמוך מפני הקרקע, ולא בקומה האחרונה בבניין. במקרה ואין בבנין מעלית, תירכש דירה עד לקומה השלישית.
- 4.7. אין לרכוש דירה מעובד מערכת / נותן השירותים או מעובדיו .

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 5 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

#### 4.8. תנאים נוספים לרכישת דירות נ"ר עבור נכים ותוקים :

##### 4.8.1. רכישת הדירות תתבצע בהתאם לטבלת המחירים המיועדת לדירות נ"ר לנכים שתעודכן על ידי אגף אכלוס מעת לעת.

תקרת המחיר בישוב שאינו ישוב מגוריו של הזכאי יהיה בהתאם לישוב מגוריו או בישוב המבוקש – הנמוך מבין השניים. מקרים חריגים ידונו בוועדות חריגים של המשרד או של המשרד לקליטת עלייה בהתאם.

תקרת המחיר לזוג נכים ששניהם ותוקים לכיסא גלגלים עם ילד אחד ויותר ולמשפחה עם נכה ותוק עם 7 ילדים ויותר תקבע על ידי אגף אכלוס

תקרת המחיר לזכאי נ"ר שמעסיקים עובד זר (באישור משרד התמ"ת- יחידת הסמך למתן ההיתרים להעסקת עובדים זרים) תהיה עפ"י הטבלה בתוספת נפש אחת (בסמכות ממונה מחוזי לאחר הצגת האישור העסקת עובד זר בתוקף וחקירה שתאמת את העסקתו בפועל).

יצוין שנושא העסקת עובד זר ייבדק על ידי המחוז עוד בשלב קביעת הזכאות לדירת נ"ר. החקירה תשלח רק במקרים בהם העסקת עובד זר מעלה את תקרת המחיר של הזכאי.

##### 4.8.2. הדירה שתרכש תהיה בקומת קרקע או בבניין עם מעלית עם גישה נוחה לכיסא גלגלים עד לכניסה לבנין ועם אפשרות לרמפה או כל אפשרות מתאימה אחרת :

דירת קרקע - תהייה דירה שהגישה אליה עד 3 מדרגות .

דירה בבניין עם מעלית- עומק המעלית בבניין, 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).

#### 5. תהליך רכישת דירות נ"ר מיועדות .5

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

##### 5.1. איתור דירות נ"ר

- 5.1.1. נאמן נ"ר במחוז יזמן את זכאי נ"ר לפגישת הסברה ותדרוך לגבי קריטריונים לחיפוש דירה ויפנה את הזכאי לאיתור דירה המתאימה עבורה .  
זכאי נ"ר יקבלו טופס הפנייה לשירותי תיווך חתום ע"י מורשי חתימה - ראה נספח ג', ג'1, ג'2.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 6 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

5.1.2. איתור הדירה יעשה ע"י הזכאי ובאחריותו.  
 לזכאי תינתן תקופה של 120 יום, במהלכה יוכל לאתר דירה מתאימה ולהגיש למשרד הצעה לרכישתה. אם בתום התקופה לא אותרה דירה מתאימה, תינתן אורכה של 60 יום נוספים, אלא אם הגדיר אגף אכלוס אחרת.

5.1.3. לאחר איתור דירה מתאימה יוחתם הזכאי על התחייבות בה הוא מתחייב להתגורר בדירה שאיתר, אם תירכש עבורו – נספח ד'.

5.1.4. סירוב הזכאי לגור בדירה שאיתר, לאחר רכישתה, יביא לביטול זכאותו לאלתר.

## 5.2. בדיקת הדירה - בעלות ורישום

5.2.1. 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) מעודכנים עד שבועיים ממועד מסירה, המחיר המבוקש וכן טופס התחייבות הזכאי להתגורר בדירה.

5.2.2. נותן השירותים יבדוק בתוך 10 ימי עבודה לכל היותר, באמצעות עורך דינו, את הבעלות ו/או שיעור היוון הקרקע והאם קיימת מניעה או מגבלה לרישום את הזכויות בדירה על שם המדינה, ברישום מוכר ( רשם המקרקעין / ספר הנכסים של מינהל מקרקעי ישראל / רישום של חברה משכנת גדולה ויציבה המוכרת במינהל מקרקעי ישראל).

5.2.3. לא תירכש דירה במקרה בו המציע אינו בעל הדירה או מיופה כוחו, ושקיימת מניעה או מגבלה כל שהיא, לרישום הזכויות בדירה על שם המדינה. לא תירכש דירה במקרה שמוכר הדירה אינו מסכים להוון את הקרקע ב - 91%, או שמוכר הדירה אינו מוכן להביא לתיקון הרישום של בית משותף, במידה ונדרש כתנאי לחתימת החוזה .

5.2.4. לא תירכש דירה שהסכום המלא לסילוק המשכנתא שרובצת עליה יותר מ- 80% ממחירה הסופי. באחריות נותן השירותים לבדוק את סוגיית השעבודים והחובות על הדירה (כולל תשלום מס שבח) עוד במהלך ביצוע בדיקת הבעלות ולוודא שסך השעבודים והחובות שרובצים על נכס לא יעלה על כ- 80% ממחיר הסופי.

5.2.5. אישר נותן השירותים את בעלות המוכר על הדירה ואת אפשרות רישומה ברישום מקרקעין מוכר, יעביר על כך הודעה בכתב לנאמן נ"ר המחוזי (באמצעות פקס או דואר אלקטרוני) שיקדם את תהליך רכישתה כמפורט בהמשך.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 7 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

### 5.3. בדיקת הדירה - עמידה בתנאים ובכללים

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. הגורם הטכני מטעם החברה המאכלסת יבדוק את הדירה מההיבט ההנדסי ואמדן 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 ועל פי חוות הדעת נקבע על ידי מרפאה 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.

5.3.4. במקרה והשינויים לצורך התאמת הדירה לנכות הזכאי מצריכים שינויים ברכוש המשותף, יעביר נאמן נ"ר סקיצה של השינויים הנדרשים לזכאי. באחריות הזכאי לקבל את הסכמת רוב השכנים לביצוע שינויים ברכוש המשותף ולהחתימם על הסקיצה.

### 5.4. בדיקת הדירה - הערכת שמאי

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

השמאי יתייחס בהערכתו לדירה ולמצבה התחזוקתי הנוכחי - ראה נספח ו' – "הנחיות לשמאי".

בנוסף, יעריך השמאי אמדן השיפוץ הנדרש להבאתה ממצבה הנוכחי למצב סביר.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 8 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

השמאי יעביר לנאמן נ"ר את דו"ח השומה (באמצעות פקס או דואר אלקטרוני) תוך 7 ימי עבודה מיום הזמנתה ובמקביל ישלח את החשבונות עבור השומה / שומות שביצע. נאמן נ"ר יבדוק את השומה, יאשר את חשבון ע"ג טופס השמאי טופס אשור חשבון של השמאות, ויעבירו לאחראי נ"ר ארצי. (ראה נספח ח').

#### 5.5. הוראת רכישת דירות נ"ר

5.5.1. מצא נאמן נ"ר המחוזי, את הדירה שאותה לזכאי, כעונה לצרכיו ועומדת בכל מגבלות הרכישה יבדוק מול אחראי נ"ר ארצי שיש כיסוי תקציבי לרכישה - יכין, תוך שני (2) ימי עבודה לכל היותר מיום סיום הבדיקה, הוראת רכישה לדירה ויעבירה לנותן השירותים.

5.5.2. 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, הערכות השווי שבוצעה ע"י השמאי והתכתובות הקשורות בדירה הנרכשת) ויעבירם לנותן השירותים לביצוע תהליך הרכישה. העתק מההוראת רכישה תועבר לנאמן נ"ר ארצי באגף אכלוס.

5.5.3. קיבל נותן השירותים את הוראת הרכישה מהמחוז, ובהינתן אישור מטעם המשרד בדבר קיומו של תקציב לרכישה בהזמנת המשרד, יתחיל מייד בביצוע תהליך הרכישה. נותן השירותים יעדכן, מידי חודש, את אחראי נ"ר הארצי ואת נאמן נ"ר המחוזי, לגבי התקדמות תהליך רכישת הדירות.

5.5.4. למען הסר ספק נאמן נ"ר במחוז יוציא הוראת רכישה רק אחרי שבדק מול אחראי נ"ר ארצי שיש כיסוי תקציבי לרכישה, וידא שהדירה מתאימה לזכאי ועומדת בתנאי הרכישה והחתיים את הזכאי על התחייבות בה הוא מתחייב להתגורר בדירה. ראה נספח ד'.

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

#### 5.6. מו"מ וחווה עם בעל הדירה

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

5.6.2. רכישת הדירה במצב סביר תבצע רק כשהמחיר נמוך מבין השניים הבאים: תקרת המחיר שאושרה לזכאי והערכת השמאי.



הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 9 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

- 5.6.3. במקרה שהדירה מצריכה שיפוץ (הכוונה לשיפוץ לאכלוס ראשוני בלבד) הרכישה תתבצע רק אם:
- \* המחיר הסופי נמוך או שווה מהערכת השמאי לדירה במצבה הנוכחי.
  - \* המחיר הסופי כולל עלות השיפוצים הנדרשת להבאת הדירה למצב סביר עפ"י הערכת השמאי, פחות מחיר שיפוץ לאכלוס חוזר, לא יעלה על תקרת המחיר שאושרה לזכאי.
- 5.6.4. אם המוכר מתחייב לבצע את שיפוצי הדירה על חשבונו ועפ"י המפרט שיוגדר על ידי נותן השירותים מראש לצורך הבאת הדירה למצב סביר, יש לנהוג עפ"י האמור לעיל.
- אם המחיר הסופי לא עונה לתנאים לעיל, יחזיר נותן השירותים את תיק הדירה למחוז על מנת שינחה את הזכאי לאתר דירה אחרת.
- 5.6.5. במקרים חריגים בהם המחיר הסופי של הדירה חורג ב-5% ממחיר התקרה, אך בגבול הערכת השמאי, יפנה נאמן נ"ר במחוז לאגף אכלוס בכתב באמצעות נאמן נ"ר ארצי בצרוף תיאור המקרה והערכת השמאי למתן אשור חריג.
- במקרים חריגים בהם המחיר הסופי של הדירה עומד בתקרת המחיר עבור הזכאי, אך חורג עד 5% מהערכת השמאי, המחוז ישלח שמאי נוסף.
- המחיר הסופי עבור הדירה לא יעלה על ממוצע השמאויות.
- במקרים חריגים בהם המחיר הסופי של הדירה נמוך ממחיר התקרה של הזכאי, אך חורג עד 3% מהערכת השמאי, יפנה נאמן נ"ר במחוז לאגף אכלוס בכתב באמצעות נאמן נ"ר ארצי בצרוף תיאור המקרה והערכת השמאי למתן אשור חריג.
- לאחר סיום הטיפול במקרים חריגים יוחזר" תיק הדירה" לנותן השירותים עם ההנחיות להמשך הטיפול.
- 5.6.6. נותן השירותים יכין חוזה רכישה בהתאם להסכמות שהושגו במהלך המו"מ, יחתים את מוכר הדירה ויחתום בעצמו כנאמן המשרד.
- חזר בו המוכר מכוונתו למכור למשרד את הדירה, יודיע נותן השירותים על כך, מיידי למחוז על מנת שינחה את הזכאי לאתר דירה אחרת.
- במקרה של הפרת חוזה הרכישה, יפעל נותן השירותים להחזרת כל התשלומים ששולמו למוכר ולשיפוי של המשרד, בהתאם לקבוע בחוזה.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 10 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

#### 5.7. תשלומים לבעל הדירה

התשלום לבעל הדירה בגין רכישת הדירה, יבוצע ב – 3 שלבים , כל אחד מהם בשיעור של כ- 1/3 ממחיר הקנייה, ויהיו כדלקמן :

שלב ראשון - לאחר חתימת החוזה ורישום הערת אזהרה או שעבוד ברשם המשכונות. במקרה של סילוק משכנתא וכשהתשלום מבוצע ישירות לפירעון המשכנתא, רשאי נותן השירותים לחרוג מגובה התשלום בשלב ראשון עד לגובה הסכום המלא לסילוק המשכנתא ולא יותר מ- 80% ממחיר הדירה.

שלב שני- לאחר קבלת האישורים בדבר סילוק חובות בעירייה והשלמת רישום הזכויות בדירה על שם המדינה.

שלב שלישי - לאחר שהתקבלו כל האישורים בדבר העדר חובות (וועד בית, חשמל וכדו'), בעת קבלת הדירה.

נותן השירותים רשאי, על פי שיקוליו, לחרוג משיעור זה , ב- 10% לכל היותר בכל תשלום. במקרה שניתן לרשום את זכויות המדינה בדירה הנרכשת בספר הרישום של החברה המשכנת בלבד , סה"כ התשלומים למוכר הדירה באבן הדרך הראשונה והשנייה (גם יחד) לא יעלה על 2/3 מערך הדירה.

#### 5.8. כתב העברת רכוש

באחריותו של נותן השירותים להכין כתב העברת רכוש (כה"ר) עבור הדירות הנרכשות. כה"ר יוכן וייחתם סמוך למועד חתימת חוזה הרכישה ולא יאוחר משבועיים ממועד חתימת החוזה. במקביל לקליטת הכה"ר במערכת ייערך רישום במערכת מרכבה.

כאשר הדירה מיועדת לזכאים נכים, יציין נותן השירותים ע"ג כה"ר (בעמודת הערות) באם יש או אין מעלית בבניין.

#### 6. רישום הדירה, קבלתה והעברתה לחברה מאכלסת

6.1. נותן השירותים יבצע את כל ההליכים הקשורים ברישום הזכויות בדירה על שם המדינה (משרד הבינוי והשיכון), לרבות הליכי ביניים להבטחת זכויות המדינה (רישום "הערת אזהרה" בלשכת רישום המקרקעין, ספר נכסים של המנהל ו/או שעבוד ברשם המשכונות) עד לרישום הסופי.

6.2. רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות יעשה ע"י נותן השירותים (באחריותו ועל חשבונו) ע"פ המפורט להלן:

- דירה שזכויות המוכר בה רשומות בספרי לשכת רישום המקרקעין, יירשמו הן הערת האזהרה והן הזכויות לגביה, בספר הרישום של לשכת רישום מקרקעין (טאבו).

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 11 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

- דירה על קרקע מדינה, שזכויות המוכר בה רשומות בספר הנכסים של המנהל, תירשם בספר הנכסים של המינהל וכן יירשם שעבוד ברשם המשכונות. לאחר מכן תרשם העסקה והזכויות לגביה, בספר הנכסים של המינהל וייחתם חוזה חכירה עם המינהל, על שם המדינה.

- דירה על קרקע מדינה, שטרם נרשמו הזכויות לגביה בספר הרישום של לשכת רישום המקרקעין ו/או בספר הנכסים של המינהל, תרשם לגביה "הערת אזהרה" בספר הרישום של החברה המשכנת וכן שעבוד ברשם המשכונות. לאחר מכן ירשמו העסקה והזכויות לגביה בספר הרישום של החברה המשכנת.

- נותן השירותים לא ירכוש דירות חדשות מקבלן, הבנויות על קרקע פרטית שלא ניתן לרשום את זכויות המדינה לגביהן בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין.

6.3. נותן השירותים נדרש יהיה להשלים, עד למועד קבלת הדירה, רישום סופי בספרי הרישום של לשכת רישום המקרקעין (טאבו), אלא אם כן קיימת מניעה לבצע זאת, שאינה תלויה בו (עפ"י חו"ד של הגורמים המקצועיים באגף הפרוגרמות).

6.4. נותן השירותים יקבל ממוכר הדירה את כל האישורים והמסמכים הנדרשים (ובניהם: אישור מס שבח, אישור מס רכישה, אישור הרשות המקומית, אישור ממ"י וכד') להעברת הזכויות. במסגרת זו ידאג נותן השירותים לבדוק קיומם של שעבודים, הגבלות וכיוצא בזה, ביחס לדירה הנרכשת וכן לביצוע הפעולות הנדרשות לסילוקם, כגון סילוק משכנתא או משכון של המוכר.

6.5. כל מסמכי הרכישה של דירת נ"ר ייחתמו ע"י מורשי חתימה של המשרד בהתאם לחוק נכסי המדינה תשי"א-1951. נותן השירותים יפעל מול אחראי נ"ר ארצי לקבלת מסמכי רישום הזכויות חתומים (מצד מקבלי ההעברה) ע"י מורשי החתימה של המשרד לעניין זה.

#### 6.6. קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת

במועד קבלת הדירה נותן השירותים:

- יודא 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 הערכת

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 12 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

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 ועניין. ניהול הדירות לאחר אכלוסן יעשה על-פי כללים והנחיות של אגף נכסים ודירור.

## 7. שיפוץ הדירה והתאמתה במסגרת מוגבלים בניידות

- 7.1 שיפוץ הדירה הנרכשת יבוצע ע"י החברה המאכלסת בהתאם להנחיות המשרד מעת לעת. לא ישולמו הוצאות שיפוצים עבור דירה חדשה.
- 7.2 היקף ותקציב ההתאמה של דירת נ"ר שנקנתה לנכים פרפליגים, יהיו בהתאם להחלטות וועדת פרפליגים המחוזית הבין משרדית.
- 7.3 מייד עם העברת התשלום השני לבעל הדירה יודיע נותן השירותים על כך לנאמן נ"ר מחוזי. נאמן נ"ר מחוזי יזום ביקור של מרפא בעסוק וגורם הטכני של חברה מאכלסת לצורך הכנת הצעת מחיר להתאמת הדירה במסגרת המוגבלים בניידות. כמו כן יכין הגורם הטכני של החברה מאכלסת מפרט לשיפוץ הדירה לאכלוס חוזר. כל המסמכים יוכנו שבועיים מיום קבלת הפניה.
- 7.4 נאמן נ"ר מחוזי יפנה לזכאי וינחה אותו למלא את המסמכים הנדרשים להגשת הבקשה לוועדת פרפליגים והעברתם למשרד הבריאות.
- 7.5 מייד עם קבלת הדירה בחברה מאכלסת ייזום המחוז פנייה לוועדת הפרפליגים לאישור תקציב השיפוצים הנדרש. לוועדה יש להזמין את נציג החברה המאכלסת שייקח העתק מההחלטה מייד עם תום הועדה.
- באחריות החברה המאכלסת להתחיל את עבודות השיפוצים מייד עם קבלת הדירה ובלבד שהוצאה לכך הזמנה.

## 8. התמורה לנותן השירותים

### 8.1 התשלומים בגין רכישת הדירה

- נותן השירותים ישלם מחשבונו את תשלומי הרכישה של הדירות, בהתאם למועדי התשלום ולהתניות המפורטים בחוזי הרכישה. נותן השירותים יגיש חשבונות למשרד בהתאם לתשלומים שביצע.
- חשבונות יוגשו ב-3 עותקים בצרוף המסמכים הקשורים במועדי התשלום וכן אישור קבלת התשלום מבעל הדירה.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 13 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

- נותן השירותים יצרף לחשבון שיגיש למשרד העתק של חשבונית המס והקבלה של המתווך, אישורי המתווך לניהול ספרים ולניכוי מס במקור וכן הצהרה של מתווך שקיבל את התשלום עבור התיווך ושאין לו כל דרישות נוספות / אחרות מהמשרד.

8.2. המשרד, יעביר לחשבון הבנק של נותן השירותים, את התשלומים ששילם לבעלי הדירה ולמתווך תוך שבועיים מיום קבלת החשבון במשרד. יובהר כי רק חשבון שיוגש בשלמות כנדרש (עם כל המסמכים) ייחשב שהתקבל במשרד.

- מצא המשרד ליקויים מהותיים בתהליכי ובתוצרי עבודתו של נותן השירותים (בחוזה, בהערת האזהרה, ברישום הבעלות ובקבלת הדירה), רשאי המשרד לעכב את העברת התשלומים ללא מתן כל פיצוי שהוא בגין נזק ועלויות שיגרמו לנותן השירותים, עד לתיקון אותם הליקויים.

- את התמורה בגין החשבונות הנ"ל, יעביר המשרד לנותן השירותים לחשבון בנק ייעודי שפתח לצורך ביצוע הפעילויות הכספיות של רכישת דירות נ"ר (תשלומים לבעל הדירה ותשלומים למתווך) בלבד.

8.3. נותן השירותים יעביר למשרד מידי חודש וכן ע"פ דרישה, דוחות בנק מסוג: "פרוט תנועות", "ריכוז יתרות" או כל דו"ח רלוונטי לשימוש הנעשה בכספים במסגרת אותו חשבון. דוחות הבנק ישמשו את המשרד, בין היתר לבקרה כספית על נותן השירותים.

8.4. המשרד יעמיד לרשותו של נותן השירותים אשראי בהיקף של 1,500,000 ש"ח למימון תשלומים לבעלי הדירות ולמתווכים בגין הדירות שנרכשו. האשראי יועבר ע"פ דרישת נותן השירותים לחשבון הבנק הייעודי לרכישת דירות נ"ר. האשראי יועמד כנגד ערבות בנקאית אוטונומית בגובה האשראי. נותן השירותים יהיה מנוע מלהשתמש באשראי זה לביצוע השקעות כספיות כלשהן (כגון: מניות, מט"ח, אג"ח, קרנות וכד') למעט פיקדונות שמועד התחדשותם אינו עולה על שבוע. נותן השירותים יהיה זכאי לתשואה המתקבלת מכספי האשראי. במקרה של גידול בתקציב השנתי, יפעל המשרד להגדיל את האשראי בהתאם, בכפוף למגבלות התקציב. נותן השירותים יהיה מנוע מלעשות באשראי זה כל שימוש למעט למימון התשלומים למוכרי הדירות ולמתווכים.

## 9. שכר הטרחה של נותן השירותים

9.1. שכר הטרחה של נותן השירותים בגין ביצוע כל פעילות הרכישה יהיה עמלה קבועה ותמריץ. העמלה הינה בשיעור קבוע בגין כל רכישת דירה. גובה העמלה נקבע במסגרת המכרז למתן השירותים לרכישת דירות נ"ר ומעוגן בחוזה עם נותן השירותים.

התמריץ מהווה עידוד לנותן השירותים, להפחית ככל הניתן באמצעות מו"מ, את מחיר הדירה. בהתאם לכך נקבע התמריץ באופן מדורג ובהתאם להפרש בין המחיר הסופי של הדירה (מחירה בחוזה הרכישה) לבין המחיר הראשוני שנדרש על הדירה או הערכת השמאי – הנמוך מבין שניהם.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 14 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

המשרד ישלם לנותן השירותים את העמלה והתמריץ (אם הוא זכאי לו) רק לאחר קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת או רישום במאגר רישום מוכר – המאוחר מבין שניהם.

9.2. נותן השירותים יגיש חשבון למשרד בגין העמלות והתמריצים להם הוא זכאי, מידי חודש ב-3 עותקים עבור כל הדירות שתהליך רכישתן הסתיים. התשלום בגין חשבונות שנבדקו ואושרו ע"י המשרד, יעשה תוך 38 יום ממועד קבלתם במשרד. התשלום בגין חשבונות או חלקי חשבונות לא מאושרים יעוכב ללא חבות עד לביורום הסופי ואישורם על ידי המשרד.

## 10. דיווח ובקרה

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

נותן השירותים ידווח בכתב למחוז, בחתך מחוזי, 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.

אריה בר  
המנהל הכללי

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 15 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח א'

### שיפוץ דירות נ"ר – אכלוס ראשון

1. עלות שיפוץ לדירות נ"ר אכלוס ראשון לא תעלה על 15,000 ש"ח כולל מע"מ, לא כולל עמלת החברה.

2. דירה במצב סביר " – דירה אשר מצבה הפיזי תואם דירת שיכון ציבורי לאחר ששופצה לצורך אכלוס, דהינו שלא חסרים בדירה פריטים ולא קיים פגם באחד או יותר מהפריטים שכלולים ברשימה שלהלן כך שניתן להשתמש בהם שימוש סביר

⋮

- דלת הכניסה
- 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)

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 16 מתוך 28 עמודים
------------------------	---------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח ב'

הוראת רכישה

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז.....

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

א.נ.

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

אבקשכם לרכוש את הדירה המפורטת מטה:

כתובת הדירה	מחיר הנדרש	שם המוכר	טלפון	מס' חדרים	קומה	מעלית יש/אין	שם זכאי נ"ר	מס' נפ'	מרותק לכסא גלגלים כן/ לא	זכאות עפ"י טבלה	תאריך אישור בועדה

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

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

3. הערות: \_\_\_\_\_ .

מורשה חתימה



הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 17 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

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 \_\_\_\_\_

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 שקמונה שזכתה במכרז לרכישת דירות נר עבור המשרד

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
נאמן נ"ר במחוז

\_\_\_\_\_  
מנהל מחלקת אכלוס

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 18 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח ג' 1

טופס הצהרת עבור שירותי תיווך

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד השיכון

1. הריני מצהיר בזאת על היותי עוסק מורשה שמספרו \_\_\_\_\_.
  2. הריני לאשר בזאת כי הצעת המחיר לדירה הנמצאת בכתובת \_\_\_\_\_ כפי שהוצעה על ידי למר/גב \_\_\_\_\_ הינה \$ \_\_\_\_\_.
  3. ידוע לי שמשרד השיכון מתחייב לשלם עמלת תיווך בשעור 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

\_\_\_\_\_

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 19 מתוך 28 עמודים
------------------------	---------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח ג' 2

טופס הצהרת של בעל הנכס – נכס ללא תיווך

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד השיכון/ 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 \$ \_\_\_\_\_.

אינה חייבת בדמי תיווך

חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

עמוד 20 מתוך 28 עמודים	בתוקף מיום: 1.8.2006	תקון מס':	הוראה מס': 08/06	הנושא: רכישת דירות נ"ר
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	------------------------

נספח ד'

התחייבות הזכאי להתגורר בדירה בגינה הוצא הוראת רכישה

תאריך: \_\_\_\_\_

אל: משרד השיכון / 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

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 21 מתוך 28 עמודים
------------------------	---------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח ה'

לכבוד

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**הנדון: דו"ח שיפור והתאמת תנאי דיור לרכישת דירות נ"ר למוגבלים  
בניידותם - מרפא בעסוק**

**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')

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

**פירוט השינויים הדרושים בדרכי הגישה**

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 22 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

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

---



---



---

ז. פירוט השינויים – פנים הדירה

---



---



---



---

ח.

הערות:

---



---



---

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

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

עמוד 23 מתוך 28 עמודים	בתוקף מיום: 1.8.2006	תקון מס':	הוראה מס': 08/06	הנושא: רכישת דירות נ"ר
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	------------------------

**טופס בדיקה פיזית של דירה 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 \_\_\_\_\_

2. 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 \_\_\_\_\_

עמוד 24 מתוך 28 עמודים	בתוקף מיום: 1.8.2006	תקון מס':	הוראה מס': 08/06	הנושא: רכישת דירות נ"ר
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	------------------------

נספח ו'

**טופס הזמנת השומה**

מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון  
מחוז.....

תאריך:

לכבוד

השם:

פקס מס':

א.נ.,

**הנדון: הערכת דירה לפני רכישה**

אבקשך להעריך את הדירה שפרטיה רשומים מטה.

**1. פרטי הדירה:**

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

**2. פרטי המוכר:**

שם המוכר	טלפון בבית	טלפון בעבודה	טלפון נייד

**3. פרטי המתווך**

שם המתווך	טלפון	טלפון נייד

בכבוד רב,

נאמן נ"ר מחוזי



הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 25 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח ז'

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

בכל שומה , בנוסף לבדיקה המקובלת יהא על השמאי דרך קבע , יש להתייחס לפי מיטב שיפוטך המקצועי, לליקויים ותחזוקה בגין השימוש בדירה ולצרף לשומה את אומדן העלות של שיפוצים אלה. במקרים , בהם מדובר בבילאי 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 וסייד
- \* ריצוף לא תקין או סדוק
- \* מטבח – האם במצב תחזוקתי תקין ( לא רקוב לא שבור )

הדירות שבנויות על קרקע של מנהל יש להעריך כמהוונות בשיעור של 91% לכל הפחות.

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 26 מתוך 28 עמודים
------------------------	---------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח ח'

**טופס אשור חשבון של השמאות**  
מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון/ משרד הקליטה  
מחוז.....

תאריך

31070601044

ירושלים, אל: ראש תחום כספים וחשבונות  
אגף כספים

סימוכין:

הנדון: בקשה לתשלום עבור מר - שמאי מקרקעין  
סימוכין: חוזה/הזמנה מס'

תשלום עבור שכ"ט שמאות מקרקעין לרכישת דירות נ"ר

סה"כ מאושר : ש"ח

תאריך קבלת החשבון מחוז –  
(יצוין על ידי נאמן נ"ר במחוז)

חתימה : (נאמן נ"ר במחוז)

תאריך קבלת החשבון באגף

חתימה (אחראי נ"ר ארצי)

תאריך

סמנכ"ל בכיר לאכלוס

27 עמוד מתוך 28 עמודים	בתוקף מיום: 1.8.2006	תקון מס':	הוראה מס': 08/06	הנושא: רכישת דירות נ"ר
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	------------------------

נספח ט'

רשימת חברות מאכלסות בפריסה ארצית (יישובי נ"ר בלבד)

שם ישוב                      חברה מאכלסת

* אשדוד	- עמיגור
* בני ברק	- עמידר
* בת ים	- עמידר
* גבעתיים	- עמידר
* גדרה	- עמידר
* הוד השרון	- עמידר
* הרצליה	- עמידר
* חולון	- עמידר
* יבנה	- עמידר
* כפר סבא	- עמידר
* לוד	- עמידר
* נתניה	- עמידר
* קרית אונו	- עמידר
* נס ציונה	- עמידר
* ראשון לציון	- עמידר
* רחובות	- עמידר
* רמלה	- עמידר
* רמת גן	- עמידר
* רעננה	- עמידר
* תל אביב יפו	- עמידר
* פתח תקווה	- עמידר
* אשקלון	- עמיגור
* ירושלים	- פרזות
* חיפה	- שקמונה
* קרית אתא	- עמיגור
* קרית ביאליק	- עמיגור
* קרית ים	- עמיגור
* קרית מוצקין	- עמיגור

הנושא: רכישת דירות נ"ר	הוראה מס': 08/06	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.8.2006	עמוד 28 מתוך 28 עמודים
------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח י'

### סדר עדיפויות לרכישת דירות נ"ר לזכאי משרד השיכון

בעדיפות ראשונה - זכאים הרתוקים לכיסאות גלגלים ממונעים, עפ"י אשור ממשרד הבריאות. נכים אלה יקבלו עדיפות ברכישת הדירה עבורם על פני זכאים רתוקים אחרים, על ידי קידום בתור בוועדה מחוזית.

בעדיפות שניה - תירכשנה דירות למשפחות הרתוקים לכיסא גלגלים על-פי מספר נפשות.

בעדיפות שלישית - תירכשנה דירות ליחידים הרתוקים לכיסאות גלגלים עפ"י משך המתנה.