

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי				הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018	עמ' 1 מתוך 11

תוכן עניינים

- 1 כללי
- 2 הגדרות
- 3 תנאים וכללים להוצאת הוראה לרכישת דירות למלאי
- 4 תהליך רכישת דירות למלאי
- 5 התמורה לחברה הרוכשת
- 6 שכר טרחה של החברה הרוכשת
- 7 דיווח ובקרה

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי			הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018
		עמ' 2 מתוך 11			

1 כללי

- 1.1 נוהל זה בא לפרט את תהליך הרכישה של דירות למלאי הדיור הציבורי.
- 1.2 מטרת נוהל זה לתאר ולפרט את תהליכי העבודה, התפקידים, האחריות והסמכות הקשורים ברכישת דירות למלאי הדיור הציבורי.
- 1.3 בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) תשנ"ט - 1998 שנכנס לתוקף ב- 1.1.2013, סעיף 10, הוקמה קרן לדיור ציבורי המנוהלת במשרד הבינוי.
- 1.4 לקרן מועברים הכספים שהתקבלו ממכירת דירות ציבוריות שנמכרו על ידי המשרד באמצעות החברות המאכלסות.
- 1.5 אגף נכסים וחברות הוא האגף האחראי להפעלת נוהל זה. מנהל אגף נכסים וחברות יבדוק עמידה בתנאי הסף בכל תהליך רכישה.
- 1.6 קטגוריית רכישת הדירות לנכים תמשיך להתנהל על פי נוהל 08/06 "רכישת דירות נ"ר" מיום 01/08/2006 המתבצעת על ידי המינהל לסיוע בדיור.
- 1.7 הליך הרכישה על כל שלביו יבוצע בחברה הרוכשת על פי ההנחיות של אגף נכסים וחברות.
- 1.8 נוהל זה מבטל כל הוראה והנחיה קודמות בנדון.

2 הגדרות

- 2.1 "חברה רוכשת" - החברה שהתקשרה עם המשרד לצורך רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי.
- 2.2 "דירה ציבורית" - דירה בבעלות המדינה, המנוהלת על ידי החברות המאכלסות והמיועדת להשכרה לזכאים.
- 2.3 "חברה מאכלסת" - חברה המנהלת את הדירות בשיכון הציבורי עבור משרד הבינוי.
- 2.4 "שטח הדירה" - בהתאם לאופן חישוב השטחים שבמפרט על פי חוק מכר (דירות) תשל"ג - 1973.
- 2.5 "דירה במצב סביר" - דירה שמצבה הפיזי מאפשר אכלוס דיירים ע"פ הנחיות המשרד לשיפוץ דירה לאכלוס חוזר של זכאים בדיור הציבורי בהתאם להנחיית מהנדס מטעם החברה, או דירה שתהיה במצב זה לאחר שיפוץ והתאמה בהיקף סביר.
- 2.6 "עובדי מערכת" - כהגדרתו בנוהל "ועדה לטיפול בבקשות לסיוע בדיור של עובדי מערכת הבינוי", נוהל מס' 08/14, מיום 25/07/2007 (ראה סעיף 2.1).
- 2.7 "דירה חדשה" - דירה יד ראשונה.

הוראה מס': 07/02		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי			קוד יחידה: 07
עמ' 3 מתוך 11	בתוקף מיום: 6.6.2018	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות

2.8 "שמאי" - שמאי הרשום במאגר השמאים הממשלתי אשר לגביו ניתן אישור התקשרות על ידי השמאי הממשלתי.

3 תנאים וכללים להוצאת הוראה לרכישת דירות למלאי

אגף נכסים וחברות יעביר לחברה הרוכשת, טבלה הכוללת רשימת צרכים שהתקבלה מהמינהל לסיוע בדיור.

הטבלה תפרט את הדרישות לרכישת דירות לפי: ישוב, מספר חדרים, קומה ומחיר מקסימלי לרכישת דירה.

3.1 תקרת מחיר הדירה תיקבע בטבלת מחירים מאושרת וחתומה על ידי מנהל אגף בכיר נכסים וחברות שתועבר מעת לעת לחברה הרוכשת.

רכישת הדירות תתבצע על פי המאפיינים הבאים:

- דירות יד שניה.
- דירה חדשה.
- דירות בקומת קרקע אשר קיים בהן ממ"ד.
- דירות בבתים בבנייה רוויה.
- דירות בקומה 1-3 בבתים ללא מעלית.
- בבתים עם מעלית, ניתן לרכוש גם בקומה גבוהה משלישית, למעט דירות בקומה העליונה בבניין.
- לא תירכשנה דירות בקומה האחרונה בבניין.
- 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.
- דירות אשר חוק הגנת הדייר אינו חל עליהן.
- 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.
- לא תירכשנה דירות בהן נדרש תיקון צו הבית המשותף בגין תוספת בניה שנעשתה או שנדרש אישור או היתר מהרשות המקומית או מרשויות התכנון.
- דירות יד שניה אשר מועד הפינוי שלהן אינו עולה על 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- דירות יד ראשונה – אשר מועד המסירה אינו עולה על 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- דירות אשר ההוצאות השוטפות בגין אחזקת הרכוש המשותף בהן אינן עולות על ₪ 400 לחודש.

הוראה מס': 07/02	נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי				קוד יחידה: 07
עמ' 4 מתוך 11	בתוקף מיום: 6.6.2018	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות

- דירות שהן במצב סביר, כהגדרתו לעיל.
- לא תירכש דירה מעובד/ת מערכת ו/או מעובד החברה הרוכשת.

3.2 גדלי דירות

- דירות בנות 2 חדרים בשטח שלא יפחת מ-40 מ"ר. במקום בו קיים מחסור בדירות 2 חדרים, ניתן יהיה לרכוש דירות בנות 3 חדרים בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. חישוב השטחים יהיה בהתאם להוראות המפרט בחוק המכר (דירות).
- דירות בנות 3 חדרים בשטח שלא יפחת מ- 48 מ"ר ככתוב בחוק מכר הדירות.
- דירות בנות 4 חדרים בשטח שלא יפחת מ- 70 מ"ר ככתוב בחוק מכר הדירות.

4 תהליך רכישת דירות למלאי

תהליך הרכישה על כל שלביו מבוצע בחברה הרוכשת, לדירה יד שניה ולדירה חדשה הכל על פי הנחיות אגף נכסים וחברות, דהיינו: איתור הדירה, שירותי עו"ד, בדיקת בעלות ורישום, הערכת שמאי, בדיקה פיזית של הדירות, ניהול מו"מ עם מוכר הדירה, חתימת חוזה עם מוכר הדירה, תשלומים למוכר הדירה, רישום הדירה על שם מדינת ישראל משרד הבינוי, קבלתה והעברתה לחברה המאכלסת. תהליך הרכישה מורכב משלושה שלבים: איתור הדירות, בדיקת הדירות, רכישת הדירות.

- איתור הדירות: החברה הרוכשת תאתר דירות באמצעות פנייה ופרסום בעיתון יומי ובמקומונים, באתרי האינטרנט כדוגמת 'יד 2' ובאמצעות משרדי תיווך גדולים ומוכרים ופניה לקבלנים רשומים וליזמים על פי דין המקימים פרויקטים למגורים, ובכל דרך חוקית אחרת.

• בדיקת הדירה, בעלות ורישום:

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

החברה הרוכשת תדאג לקבל אישור עורך דין מטעמה בדבר העדר מניעה או מגבלה שאינה ניתנת להסרה במהלך הרגיל של ביצוע המכירה, וכן תדאג לתיעוד מסודר בדבר ממצאי בדיקתו.

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי			הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות	תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018	עמ' 5 מתוך 11

בדיקה פיזית של הדירה והערכת שמאי – במידה והדירה עמדה בתנאי הסף על פי בדיקת מהנדס מטעם החברה הרוכשת, החברה הרוכשת תעביר פרטי הדירה לשמאי מתוך רשימת השמאים שנקבעה על ידי השמאי הממשלתי.

השמאי יתייחס בהערכתו לדירה ולמצב התחזוקתי הקיים.

דירה חדשה - החברה צריכה לדואג לכך שבעת מסירת הדירה תבוצע בדיקת מהנדס מטעמה שיוודא שהכל בה תקין ותואם את החוזה ואת מפרט חוק המכר (דירות)

דירה חדשה- רישום הדירה על שם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון יחול על המוכר בהתאם לחוזה הבנייה.

המוכר יתחייב לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:

א. לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה במועד המוקדם ביותר האפשרי

ב. לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר ממתום המועד הקבוע בחוק מהכר (דירות)

ג. לגרום לרישום זכויות המדינה – משרד הבינוי והשיכון בדירה הנרכשת.

המוכר יתחייב לרשום את זכויות המדינה – משרד הבינוי והשיכון בלשכת רישום המקרקעין במועד הקבוע בחוק המכר (דירות). החברה הרוכשת/ הזכיין/ית תהיה אחראית לבדיקת החוזה הסטנדרטי של הקבלן על כל סעיפיו שאין בהם סתירה או ניגוד עניינים לנוהל זה.

החברה הרוכשת / הזכיין ידרוש מהקבלן תצהיר על שאין ניגוד עניינים ובכל מקרה של ניגוד עניינים, יגבר חוזה הרכישה.

החברה הרוכשת תבדוק את זכויות הקבלן בקרקע לפני פתיחת הליך רכישת הדירה ותוודא כי בידי זכויות בעלות או חכירה לדורות מהוונת או זכויות חוזיות לאחד מאלה.

המשרד ייתן יפוי כח נוטריוני לחברה הרוכשת לצורך טיפול ברכישת הדירה (חתמת חוזה בשם המדינה, דיווח לשלטונות המס, טיפול מול רמ"י והחברה המשכנת).

יובהר כי, במסגרת יפוי הכח, לא נכללות פעולות רישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין.

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי		הוראה מס': 07/02	
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות	תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018	עמ' 6 מתוך 11

• רכישת דירות למלאי:

א. החברה הרוכשת תעביר לאגף בכיר נכסים וחברות רשימת דירות שנבדקו על ידי ידה ועמדו בתנאי הסף, אושרו על ידי עורך הדין מטעם החברה, נבדקו על ידי מהנדס מטעם החברה והוערכו על ידי השמאי, והכל לפני החתימה על חוזה הרכישה.

ב. מנהל אגף בכיר נכסים וחברות יכול לעצור/ לבטל רכישה מיועדת בתוך 72 שעות ממועד הדיווח שהעבירה החברה הרוכשת לידיעתו. לא עצר / ביטל מנהל אגף נכסים וחברות את הרכישה המיועדת, תמשיך החברה הרוכשת לנהל את הרכישה ותעביר החומר לעורך דין לצורך

ג. ניהול משא ומתן וביצוע הליכים הנדרשים לרכישה ולאחריות רישום הדירה על שם מדינת ישראל משרד הבינוי, ולביצוע התשלומים.

ד. החברה הרוכשת תנהל משא ומתן עם בעל הדירה או מיופה כוח מטעמו, במטרה להוזיל את המחיר ככל שניתן.

ה. רכישת הדירה כשהיא במצב סביר תתבצע רק במחיר שהוסכם במסגרת המשא ומתן עם המוכר ובלבד שלא יעלה על המחיר שנקבע על ידי השמאי.

ו. במידה והדירה מצריכה שיפוץ על מנת להביאה למצב סביר, הרכישה תתבצע רק אם המחיר הסופי לא יעלה על הערכת שמאי לדירה במצבה הנוכחי בתוספת עלות השיפוצים הנדרשת להבאת הדירה למצב סביר.

על אף האמור בסעיפים 4.3.4 – 4.3.5 לעיל, רשאי מנהל אגף נכסים וחברות לאשר רכישת דירה אף אם מחירה הסופי עולה על הערכת השמאי, וזאת בשיעור של עד 7% בלבד מהערכת השמאי (להלן: מחיר חריג).

במקרים אלה תפעל החברה כדלקמן:

בכל מקרה בו, לאחר מיצוי המשא ומתן, המחיר הנדרש הוא מחיר חריג, תעביר החברה את פרטי הדירה והעסקה לרבות האישורים והבדיקות המפורטים בסעיף 4.3.1 לעיל, למנהל אגף נכסים וחברות.

מנהל אגף בכיר נכסים וחברות יודיע לחברה אם הרכישה מאושרת על אף המחיר החריג, וזאת בתוך 72 שעות.

החברה תמשיך בהליכי הרכישה, במחיר החריג, רק במקרה בו קיבלה אישור המנהל בכתב.

מובהר כי רכישת דירה במחיר חריג תיבחן באופן פרטני ביחס לכל דירה ודירה.

החברה הרוכשת תכין חוזה רכישה בהתאם להסכמות שהושגו במהלך המשא ומתן, תחתים את מוכר הדירה ותחתום בעצמה כמיופה כוח ושלוח של המשרד.

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי				הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018	עמ' 7 מתוך 11

במקרה של הפרת חוזה הרכישה מצד המוכר, תפעל החברה הרוכשת להחזרת כל התשלומים ששולמו למוכר ולשיפוי של המשרד, בהתאם לחוזה, לרבות נקיטה בהליכים משפטיים בהתאם להנחיות המשרד.

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

- 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 נקיייה 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 כשהדירה נקיייה ממשכנתא ומכל זכות של צד ג'.
- ה. תשלומים לרכישת דירה יד ראשונה ויד שניה: מחירון מדל"ן +10% יהיה הבסיס לרכישת דירות.

לוח התשלומים לקבלן בגין רכישת דירה יד ראשונה יבוצעו על פי חוזה הבניה.

התשלום האחרון לקבלן יהיה לאחר רישום זכויות בדירה על שם מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון.

המוכר יעביר לחברה הרוכשת ערבויות לטובת המשרד כנגד כל תשלום, לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 או בטוחה אחרת על פי אותו חוק.

רישום הדירה על שם המדינה הינו באחריות המוכר. החברה הרוכשת תחייב את המוכר, במסגרת הסכם הרכישה, להעביר את רישום הזכויות בדירה על שם מדינת ישראל – משרד הבינוי בעצמו ועל חשבונו. יובהר, כי העברת המסמכים הנדרשים לצורך רישום לידי החברה הרוכשת, לא תהווה רישום זכויות כמשמעותו בנוהל זה.

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי			הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018
					עמ' 8 מתוך 11

יודגש, כי החברה הרוכשת אינה מסיימת את חלקה בהליך הרכישה, ובהתאם לכך לא תקבל את מלוא גובה העמלה עבור הליך הרכישה, עד להעברת הזכויות בדירה על ידי המוכר על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי.

על אף האמור לעיל, החברה הרוכשת תהיה רשאית לשנות את לוח התשלומים הנ"ל בהתאם לנסיבות המיוחדות של כל עסקה וכפוף לאישור מנהל אגף בכיר נכסים וחברות.

במידה והמוכר 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 החברה הרוכשת לצורך זה.

על אף האמור לעיל, יהיה ניתן בנסיבות מיוחדות, ובאישור מנהל אגף בכיר נכסים וחברות לשלם במקרה לעיל עד 85% מהתמורה למוכר, ולהותיר 15% מהתמורה בנאמנות בידי עו"ד המוכר, אשר ישמש כנאמן החברה הרוכשת עד לרישום הזכויות.

בכל מקרה לא יועבר למוכר תשלום סופי בטרם נתקבלה החזקה והדירה נרשמה על שם המדינה.

באחריות אגף בכיר נכסים וחברות להכין כתב העברת רכוש (כה"ר). הכה"ר יוכן וייחתם סמוך למועד חתימת חוזה הרכישה ולא יאוחר משבועיים ממועד חתימת החוזה.

• רישום הדירה על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי, קבלתה והעברתה לחברה המאכלסת: האחריות הכוללת על רישום הדירה על

שם מדינת ישראל - משרד הבינוי הינה על החברה הרוכשת לרבות כל התהליכים הקשורים.

• רישום הערת אזהרה ורישום הזכויות ייעשה על ידי המוכר ע"פ המפורט להלן:

-דירה בה זכויות המוכר רשומות בספרי לשכת 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 הרשות 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.

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי				הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018	עמ' 9 מתוך 11

-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.

- החברה הרוכשת תדאג לכך שהמוכר יבצע רישום הזכויות על שם המדינה- משרד הבינוי 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.
- החברה הרוכשת/ הזכין ידאג לכך שהמוכר יבצע את רישום הזכויות על שם המדינה – משרד הבינוי והשיכון .
- החברה הרוכשת תבדוק את זכויות הקבלן בקרקע לפני פתיחת הליך רכישת הדירה.
- קבלת הדירה והעברתה לחברה המאכלסת: במועד קבלת הדירה, החברה הרוכשת תוודא כי הדירה ריקה ופנויה בהתאם לתנאי מסירתה כפי שמפורטים בחוזה, ותעביר את מפתחות הדירה מהמוכר ישירות לנציג החברה המאכלסת כך שבשום שלב בתהליך לא ייווצר מצב בו הדירה תהיה בחזקתה.
- החברה הרוכשת תערוך רישום פרוטוקול לקבלת הדירה, לרבות ציון המשתתפים בתהליך, הערות ובהתייחס, השלמות נדרשות וכיוצא בזה וכן החתמת נציג החברה המאכלסת והמוכר.
- החברה הרוכשת תמסור את "תיק הדירה" לחברה המאכלסת ובכללו פרטי הדירה, פרוטוקול קבלה, חוזה רכישה, נסח טאבו או אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל או מהחברה המשכנת, לפי העניין, וכל מסמך אחר בקשר לרישום הזכויות, לרבות ברשם המשכונות, אומדן לשיפוץ הדירה (אם צריך), אישורים לתשלום כל החובות
- לרשות המקומית, לחברת החשמל ולוועד הבית וכן אישורים לניתוק טלפון, גז וכבלים.
- מרגע קבלת הדירה על ידי החברה המאכלסת, האחריות על הדירה הינה בידי החברה המאכלסת. ניהול הדירות לאחר אכלוסן יהיה על פי הכללים והנחיות של אגף בכיר נכסים וחברות.

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת זירות למלאי הדיור הציבורי			הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018
		עמ' 10	מתוך 11		

5 התמורה לחברה הרוכשת

החברה הרוכשת תפתח חשבון בנק ייעודי לשם רכישת זירות למלאי. כל כספי הרכישה יועברו לחשבון ייעודי זה.

התשלומים בגין רכישת הדירה:

א. החברה הרוכשת תשלם מהחשבון הייעודי את תשלומי הרכישה של הדירות בהתאם למועדי התשלום ולהתניות המפורטים בחוזי הרכישה.

ב. החברה הרוכשת תגיש חשבונות למשרד בהתאם לתשלומים שביצעה.

ג. חשבונות יוגשו בצירוף המסמכים הקשורים במועד התשלום וכן אישור התשלום מבעל הדירה.

ד. על החברה הרוכשת לדווח מידי חודש בחודשו, בעשירי בכל חודש, דווחים ממוחשבים לאגף נכסים וחברות על כל תהליך רכישת הדירות, ודיווחים נוספים מעת לעת על פי דרישת אגף נכסים וחברות.

ה. החברה הרוכשת תשלם את כל ההוצאות הנלוות, פרסום, תשלום למתווך, תשלום לשמאי, מתוך החשבון הייעודי.

החברה הרוכשת תגיש חשבונות למשרד בגין הוצאות אלה.

א. חשבון למתווך - החברה הרוכשת תצרך 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.

ב. חשבון לשמאי - החברה הרוכשת תצרך לחשבון עותק חשבונית המס והקבלה של השמאי, אישורי השמאי לניהול ספרים ולניכוי מס במקור והן הצהרה של השמאי שקיבל את התשלום עבור השמאות ושאין לו כל דרישות נוספות/ אחרות מהמשרד.

6 שכר טרחה של החברה הרוכשת

א. שכר הטרחה של החברה הרוכשת בגין ביצוע פעילות הרכישה יהיה סכום עמלה קבועה בגין כל רכישת דירה. גובה העמלה נקבע במסגרת המכרז למתן שירותים לרכישת זירות ומעוגן בחוזה עם החברה הרוכשת.

ב. תמריץ לחברה הרוכשת – התמריץ מהווה עידוד לחברה הרוכשת להפחית ככל הניתן באמצעות מו"מ את מחיר הדירה. בהתאם לכך נקבע התמריץ באופן מדורג ובהתאם להפרש בין המחיר הסופי של הדירה לבין המחיר הראשוני שנדרש על הדירה או הערכת השמאי, הנמוך מבין שניהם.

ג. המשרד ישלם לחברה הרוכשת את העמלה והתמריץ (אם היא זכאית לו), רק לאחר קבלת הדירה והעברתה לחברה

קוד יחידה: 07		נושא הנוהל: רכישת זירות למלאי הדיור הציבורי			הוראה מס': 07/02
היחידה: אגף בכיר נכסים וחברות		תחולה: כללית	לידיעה: כללית	תאריך: פרסום:	בתוקף מיום: 6.6.2018
					עמ' 11 מתוך 11

המאכלסת או רישום במאגר רישום מוכר המאוחר שמבין שניהם.

ד. החברה הרוכשת תגיש חשבון למשרד בגין העמלות והתמריצים להם היא זכאית מידי חודש.

7 דיווח ובקרה

החברה הרוכשת תדווח לאגף בכיר נכסים וחברות לגבי עדכון תהליך רכישת הדירות. הדיווח יכלול את הפרטים הבאים:

א. פרטים מהותיים בגין הדירה המיועדת לרכישה לאחר שהתקבלה השמאות.

ב. חתימת חוזה עם המוכר.

ג. העברת כל אחד מהתשלומים ששולמו בגין רכישת הדירה לרבות לבעל הדירה.

ד. קבלת הדירה על ידי החברה המאכלסת.

8 ועדת חריגים

בסמכות מנהל אגף בכיר נכסים וחברות להחליט בכל חריגה מהנוהל, פרט לנושאים הבאים, אשר ידונו בוועדת החריגים:

א. רכישת דירה שמחירה הסופי עולה על 7% מהערכת השמאי.

ב. רכישת דירה שמחירה גבוה מ-11% ממחירון מדל"ן.

ג. כל חריגה מהסכם הרכישה הנוגע להחזרת התשלומים ששולמו למוכר ולפצויים המגיעים למשרד.

הרכב הוועדה תהיה כדלקמן:

- מנהל אגף בכיר נכסים וחברות או מי מטעמו- יו"ר הוועדה
 - חשב המשרד או מי מטעמו- חבר
 - מנהל אגף בכיר מימון ותקציבים או מי מטעמו- חבר
- יו"ר הוועדה או מי מטעמו יכתוב את פרוטוקול הוועדה ויעבירה לגורמים הרלוונטיים.

חגי רזניק
המנהל הכללי