ז' אלול תשפ"ד
10 ספטמבר 2024
2024091002167

<u>הנדון: קווים מנחים לטיפול בפניות לוועדת חריגים – אישור מכירת דירה בתקופת איסור המכירה והתאמת דירה לנכה</u>

במסגרת מכרזי "דיור בהישג יד" שווקו מכרזים לקבלנים אשר התחייבו למכור דירות לזכאים בהנחה ממחירי השוק.

הוראות המכרז מפורטות וכוללות הן תנאים הנוגעים להשתתפות יזם במכרז והן תנאים שנוגעים לקביעת המחיר ואופן ההתנהלות מול רוכשי הדירות.

בין השאר, נקבע בהוראות המכרז איסור על הרוכש למכור את הדירה לצד שלישי החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או בחלוף 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה נרכשה הדירה, לפי המוקדם מבניהם. יוער בהקשר זה כי אין כל הגבלה על האפשרות של רוכש להשכיר את הדירה מיום קבלתה. עוד נקבע בהוראות המכרז כי ככל שרוכש יבחר למכור את הדירה במהלך התקופה האמורה, הוא יידרש לשלם למדינה סך של 450 או 250 אלף ₪, בהתאם לאזור שבו נרכשה הדירה (להלן- **פיצוי מוסכם**).

בהתאם לסעיף 4.7.8(ג) לפרק 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל והחלטות קודמות, מתכנסת ועדת חריגים שנועדה לאפשר הקלה בסכום שבו יחויב הרוכש בהתאם לכללים שיקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל.

תניה דומה קיימת גם לגבי מכרזים לשיווק קרקע לבנייה רוויה בהם יכלו להשתתף גם עמותות בניה. במסגרת מכרזים אלו, על חברי העמותה (הרוכשים), הוטל איסור למכור את הדירה לתקופה של 3 שנים מיום קבלת החזקה, כמפורט בתקנון העמותה המהווה חלק מתנאי המכרז. גם במקרים אלו, על מנת למכור את הדירה, נדרש הרוכש לקבל אישור מראש של ועדת חריגים ולשלם את הפיצוי המוסכם שנקבע. חבר בעמותה לרבות מי שהיה חבר וקיבל חזקה בדירה, לא יהיה רשאי למכור או להעביר את הזכויות בדירה במסגרת התקשרות עם עמותה עד חלוף 3 שנים מיום קבלת החזקה, אלא אם קיבל את אישור הוועדה ושילם את הפיצוי שנקבע.

יודגש כי רוכש אשר חתם חוזה רכישה מול היזם ונקלע למצב בו הוא מבקש למכור את הדירה בתקופת איסור המכירה, רשאי לפנות ליזם לביטול החוזה בהתאם לתנאי חוזה הרכישה.

לאור האמור לעיל, הוקמה ועדת חריגים, שהרכבה והקריטריונים שמכוחם היא מאשרת הקלות, יפורטו להלן:

חברי ועדת חריגים:

סמנכ"ל בניה חדשה (יו"ר)

מנהל אגף בכיר

היועצת המשפטית למשרד או מי מטעמה

חשב המשרד או מי מטעמו

1. **<u>תכניות "דיור בהישג יד"</u>**

ועדת חריגים תהיה רשאית להקל בפיצוי שיידרש רוכש לשלם במקרים אלה:

א. <u>גירושין:</u>

במקרים שבהם בני זוג התגרשו או נפרדו (ידועים בציבור) והם מבקשים להעביר את הזכויות בדירה מאחד לשני, העברת הזכויות לא תהיה כרוכה בתשלום הפיצוי המוסכם, ובלבד שבני הזוג הציגו הסכם מאושר על ידי בית משפט, הכולל התייחסות לגבי דירת הזכאות, ואת כלל המסמכים המפורטים בנספח המסמכים הדרושים. במקרה כאמור, הערת האזהרה לטובת המשרד תישאר בתוקפה על מלוא זכויותיו בדירה של בן הזוג הנעבר, עד למועד סיום תקופת ההגבלה במלואה.

במקרים בהם בני זוג התגרשו או נפרדו והם מבקשים למכור את זכויותיהם בדירה לצד ג', העברת הזכויות תהיה כרוכה בתשלום הפיצוי המוסכם במלואו.

יוער כי האמור לעיל חל גם לגבי ידועים בציבור ובלבד שהציגו בנוסף לכל המסמכים הדרושים גם הסכם מאושר על ידי בית המשפט.

נדגיש כי במקרה של גירושין או פרידת ידועים בציבור, רואים את שני בני הזוג כמי שמימשו את הזכאות במסגרת התכנית בעת חתימת החוזה ורכישת הדירה על ידי שני בני הזוג. יובהר כי אישור העברת הדירה אינו מאפשר לכל אחד מבני הזוג להנפיק זכאות חדשה במסגרת כלל תכניות דיור בהישג יד.

ב. <u>מצב רפואי חריג המחייב את מכירת הדירה:</u>

במקרים שבהם רוכש נקלע למצב רפואי, אשר התגלה או הוחמר לאחר רכישת הדירה, ואשר **מחייב את מכירת הדירה**, בשל העובדה שהרוכש, בשל מצבו הרפואי אינו יכול לגור בה, בסמכות הוועדה לאשר הפחתה של גובה הפיצוי המוסכם בשיעורים הבאים:

1. במקרה שהבקשה אושרה בשנה האחרונה לתקופת איסור המכירה – כלומר, לאחר שחלפו 4 שנים מיום קבלת טופס 4 או 6 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **20% מסכום הפיצוי המוסכם.**
2. במקרה שהבקשה אושרה בשנה הרביעית/השישית לתקופת איסור המכירה – כלומר, לאחר שחלפו 3 שנים מיום קבלת טופס 4 או 5 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **30% מסכום הפיצוי המוסכם.**
3. במקרה שהבקשה אושרה בשנה השלישית/החמישית לתקופת איסור המכירה – כלומר, לאחר שחלפו שנתיים מיום קבלת טופס 4 או 4 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **40% מסכום הפיצוי המוסכם.**
4. במקרה שהבקשה אושרה עד לתום השנה השנייה/הרביעית לתקופת איסור המכירה – כלומר אם טרם חלפו שנתיים מיום קבלת טופס 4 או טרם חלפו 4 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **50% מסכום הפיצוי המוסכם.**

לצורך דיון בוועדה, על המבקש להציג מכתב בקשה ומסמכים ואישורים רפואיים כמפורט בנספח המסמכים הדרושים.

ג. <u>מצב כלכלי חריג המחייב את מכירת הדירה:</u>

במקרים שבהם רוכש נקלע למצב כלכלי קשה **המחייב את מכירת הדירה**, בסמכות הוועדה לאשר הפחתה של גובה הפיצוי המוסכם בשיעורים הבאים:

5. במקרה שהבקשה אושרה בשנה האחרונה לתקופת איסור המכירה – כלומר, לאחר שחלפו 4 שנים מיום קבלת טופס 4 או 6 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **40% מסכום הפיצוי המוסכם.**
6. במקרה שהבקשה אושרה בשנה הרביעית/השישית לתקופת איסור המכירה – כלומר, לאחר שחלפו 3 שנים מיום קבלת טופס 4 או 5 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **50% מסכום הפיצוי המוסכם.**
7. במקרה שהבקשה אושרה בשנה השלישית/החמישית לתקופת איסור המכירה – כלומר, לאחר שחלפו שנתיים מיום קבלת טופס 4 או 4 שנים מיום ביצוע ההגרלה – **60% מסכום הפיצוי המוסכם.**

נוסף על האמור לעיל, במקרה שמתנהלים הליכי פשיטת רגל או חובות בסכומים שעולים על 50% מגובה דירה בעלת מאפיינים דומים באותו איזור, בסמכות הוועדה לאשר הפחתה נוספת של 10% מגובה הפיצוי, בכל תקופת איסור המכירה.

המבקש אישור מכירה בשל מצב כלכלי יידרש להמציא מסמכים התומכים בבקשה לרבות תצהיר כלכלי מאומת על ידי עורך דין, לצורך הוכחת המצב הכלכלי וההכרח למכור את הדירה.

הסרת הערת האזהרה תותנה בתשלום הפיצוי המוסכם.

בסעיף זה, "**מצב כלכלי קשה**" - מצב שבו למבקש יש חובות שעולים על סך של 200,000 ₪.

לעניין מניין גובה החובות לא יילקחו בחשבון חובות משכנתא.

2. <u>עמותות בנייה</u>

חבר בעמותה לרבות מי שהיה חבר וקיבל חזקה בדירה, לא יהיה רשאי למכור או להעביר את הזכויות בדירה במסגרת התקשרות עם עמותה עד חלוף 3 שנים מיום קבלת החזקה.

הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או אצל הגוף המוסמך שעליו הוטל לטפל בביצוע הליכי הרישום ובהליכי העברת הזכויות עד הרישום במרשם המקרקעין.

מי שהפר הוראה זו והעביר זכויות בדירה לפני תום 3 שנים, ישלם פיצוי מוסכם למשרד הבינוי והשיכון בסך 40,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה ועד יום התשלום בפועל.

על אף האמור, חבר עמותה העומד בשני התנאים הבאים, יוכל לקבל אישור לתשלום פיצוי יחסי, כמפורט:

1. מי שביקש וקיבל **אישור מראש** למכירת הדירה ולא מכר את דירתו ללא קבלת אישור.
2. מי שהחזיק בדירה לפחות שנה ממועד קבלת החזקה.

במידה ועמד המבקש בשני תנאים אלו, תשלום הפיצוי יהיה באופן יחסי לתקופה שנותרה עד למועד סיום איסור המכירה.

לדוגמא: חבר עמותה שהחזיק במשך שנתיים בדירה, פנה וקיבל אישור למכירת הדירה מוועדת חריגים, גובה הפיצוי יעמוד על 13,333 ₪ בתוספת הצמדה וריבית מיום חתימת החוזה.

על המבקש לצרף את המסמכים המפורטים בנספח המסמכים הדרושים.

3. <u>התאמת דירה לנכה</u>

במסגרת מכרזי דיור בהישג יד, הרוכשים אינם רשאים לבצע שינויים בדירה טרם קבלת החזקה בה. יחד עם זאת, ישנם רוכשים הסובלים מהגבלה גופנית המחייבת אותם בביצוע התאמות בדירה. במקרים אלו ניתן לפנות לוועדה, על מנת שזו תאשר ליזם הפרויקט לבצע את ההתאמות הנדרשות מראש, ובכך לאפשר לאותם הזכאים להיכנס לדירה מותאמת. לאור זאת, בפני מבקש עומדת האפשרות לפנות לוועדה הבין-משרדית לאישור מענק או הלוואה לצורך מימון ההתאמות הנדרשות. במקרה זה בוחנת ועדת הפרפלגים את השינויים המבוקשים בדירה ואת אישור מימון השינויים בהתאם למצב הפרטני של המבקש. במקרה זה, לאחר אישור ועדת הפרפלגים, על המבקש לפנות לוועדת חריגים לצורך אישור ביצוע ההתאמות מול הקבלן. על המבקש להציג מכתב בקשה ומסמכים ואישורים כמפורט בנספח המסמכים הדרושים.

יובהר כי ביצוע ההתאמות תלוי בשלב הבנייה והתקדמות הפרויקט ותלויה בהסכמת הקבלן.

<u>10.09.2024</u>
תאריך

חתימה