

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור



ירושלים, י"א אייר, תשע"ד
11 מאי, 2014
סימוכין 2013101502111

לכבוד,
החברות המאכלסות

הנדון: פתרונות דיור לדיירי שיכון ציבורי במסגרת פינוי בינוי

1. במסגרת פינוי בינוי מציע היזם לדיירים לחזור, בסיום הבנייה, לדירות אותן הוא בונה. הדירות הנבנות ע"י היזם נבנות בסטנדרט בנייה גבוה ובשטח דירה גדול באופן משמעותי מהדירה המקורית. בעלי דירה בפרויקט מקבלים את הדירה לבעלותם ואילו דירות שהינן דיור ציבורי מחזיר היזם את הדירות למדינה לניהול החברה המשכנת.

דיירי הדיור הציבורי הבוחרים להישאר בפרויקט עם חזרתם לדירה יאלצו להתמודד עם נטל כלכלי גדול יותר מכפי שהתמודדו בעבר הבא לידי ביטוי בצורך לשלם ארנונה, אחזקה, ניהול מעלית וכיו"ב בסכומים גבוהים במידה ניכרת לעומת שכר הדירה הנמוך אותו שילמו בעבר לפני הפינוי.

בנוסף, בגין הפרש השטח בין הדירה המקורית ובין הדירה החדשה ישלם הדייר שכר דירה מלא. (בגין שטח הדירה המקורי ישלם הדייר שכר דירה באותה רמה של שכר הדירה ששולם לפני הפינוי).

לאור האמור לעיל מוצא המשרד לנכון להציע לדיירים חלופות נוספות לבחירה. לפיכך, עם סיום תהליך משא ומתן בין החברה המאכלסת והיזם ולאחר חתימה על הסכם בין הצדדים, החברה המאכלסת תמסור לכל דייר מכתב הסבר וכן טופס לבחירה באחד ממסלולי פתרון הדיור שהמשרד יעמיד לרשותו.

הדייר יוכל לחזור בו מהבחירה כל עוד לא מימש את הפתרון שבחר (טרם אוכלס סופית בדירה החלופית ו/או טרם קיבל סיוע כספי בגין אחד הפתרונות). החברה המאכלסת תעביר למחלקת האכלוס המטפלת בהתאם לשוב טופס הבחירה של הדיירים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור



המשרד יעמיד לרשות דיירי שיכון ציבורי המתגוררים בדירות כדין בחירה של אחד מהפטרונות הבאים:

א. מעבר לבתי דיור גיל הזהב – דיירים שגילם מעל 55 יוכלו לעבור לדיור במסגרת זו ולחנות ממענק העברה על פי התכנית הקיימת.

ב. מעבר לדירה מתפנית בציבורי – דיירים יוכלו לעבור לדירה מתפנית בדיור ציבורי תוך מתן עדיפות בתור.

ובתקופת הביניים יוכלו לקבל השתתפות בשכ"ד (שכר הדירה המשולם ע"י היזם בתקופת הבנייה לתקופה מוגבלת בזמן). תקופה זו תחשב כתקופת מגורים בדיור הציבורי אם בעתיד יבקשו לרכוש את הדירה בה יתאכלסו.

לבחרים במסלול ב' יינתנו מענקי העברה בהתאם לטבלה הבאה:

טבוח המענק ייקבע לפי הדירה העתידית שהמשרד יקבל במכנת החדש שייבנה

(הסכומים בטבלה בשקלים חדשים)

4 חדרים או יותר	3 חדרים
125,000	90,000

ג. דירת נ"ר – הדייר יוכל לבחור לעבור באופן מיידי לדירת נ"ר, אותה ירכוש המשרד בישוב מגוריו הנוכחי או בישוב אחר אליו ייבחר לעבור בכפוף לתקרת המחיר בישוב כמפורט בטבלת נ"ר

ד. זכאות לרכישת דירה בבעלות עצמית במקום דירת נ"ר:

הדייר יוכל לבחור במסלול רכישה במסגרתו יקבל מענק לרכישת דירה לבעלות עצמית כמקובל בתכנית הסיוע לזכאי נ"ר באותה עת. (מצ"ב ההוראה).
הערה לסעיפים ג', ד': לבוחרים במסלול ג או ד יוציא מרכז נ"ר ארצי באגף אכלוס מסמך אישור מפורט.

ה. חזרה לדירה חדשה בפרויקט – הדייר יוכל לבחור לחזור לדירה החדשה בפרויקט. בגין הפרש השטח בין הדירה המקורית ובין הדירה החדשה ישלם שכר דירה כלכלי. בגין שטח הדירה המקורי יחולו הכללים הנחוגים לדיירי שיכון ציבורי.

החברה המאכלסת תחתים את הדייר על מסמך שהוא מודע לכך שעם חזרתו לפרויקט (לדירה החדשה) ישלם שכר דירה גבוה יחסית (בגין תוספת שטח) ובנוסף לכך יידרש לשלם הוצאות משמעותיות נוספות (יחסית למצב הקודם) בגין ארנונה, ועד בית, מעלית,

חברת ניהול וכיו"ב. מצורף נוסח המסמך (נספח א)

רוזן כהן
סמנכ"ל בכיר אכלוס

אריאל לוין
סמנכ"ל בכיר מימון ופקציבים

נספח א'

לכבוד,

א.ג.נ,

הנדון: הודעה על חתימת הסכם בנוגע לדירה במסגרת פרויקט פיננסי בנינוי

1. כפי שבוודאי ידוע לכם, במתחם בו הנכם מתגוררים בשכירות בדירת הדיור הציבורי, מתוכנן פרויקט פיננסי בנינוי אשר מוצא לפועל על ידי חברת _____ בע"מ (להלן: "היזם").
 2. לאחרונה, חתמה חברת _____ על הסכם פיננסי בנינוי עם היזם בנוגע לדירה בה הנכם נתגוררים כאמור.
 3. במסגרת מימוש הפרויקט, תצטרפו לפנות את הדירה ולעבור לדירה חליפית למשך תקופת בניית הפרויקט. הודעה על פיננסי הדירה תקבלו מבעוד מועד כאשר עזיבת הדירה תתואם עמכם ישירות על ידי היזם. פיננסי הדירה בפועל ומסירת מפתחות הדירה ימסר אך ורק לרכז השטח של חברת _____.
 4. בגמר בניית הדירות תהיו רשאים לשוב לדירות החדשות שיבנו. במשך מגורכם בדיור החליפי תמשיכו לשלם שכר דירה בגין הדיור הציבורי כפי ששילמתם עד למועד פיננסי הדירה, ובהתאם זכויותיכם בדיור הציבורי לא יפגעו וימשיכו לחול עליכם כללי הדיור הציבורי. עוד יובהר, כי לא תוכלו לרכוש דירה ציבורית בהתאם לזכויותיכם, ככל שקיימת זכאות כזאת, ממועד פיננסי ועד שתשובו לגור בדירת הדיור הציבורי, וחכל בהתאם לכללי הדיור הציבורי הכלליים.
 5. חשוב להדגיש בפניכם, כי הדירות החדשות שיבנו יהיו מרווחות ומשופרות בצורה משמעותית ויגרו עמם עליה בגובה שכר הדירה שתדרשו לשלם וכן עליה במיסי הארנונה בהם תחויבו. כמו כן עלויות דמי ועד הבית או תשלום לחברת ניהול בבניין, לרבות תשלומים בגין מעלית, אחזקת שטחים משותפים וכדו' יגדלו בצורה חדה ומשמעותית ביותר.
 6. לאור האמור, אנו מציעים לכם לעבור לדירה אחרת מחוץ לפרויקט. על מנת שנוכל לאפשר לכם לעבור לדירה אחרת ולחסוך לכם מעבר של מספר דירות, עליכם לפנות אלינו בהקדם ולהגיש בקשה לעבור לדירה אחרת. (מצורף טופס בחירה).
 7. בכל שאלה ו/או הבהרה, נא פנו לרכז השטח מר/גב' _____
- לא למותר לציין הנכם נדרשים לשתף פעולה עם נציגי היזם לשם מימוש הפרויקט.

בכבוד רב,
מנהל הסניף _____

העתק: היזם

מחוז _____ לידי _____

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור



טופס בחירה של הדיירים

להלן פרטים אישיים:

שם משפחה ושם פרטי	מספר זהות	תאריך לידה	מצב אישי	ארץ מוצא	תאריך עליה	מספר טלפון	מספר טלפון נייד

פרטי דירה נוכחית(ימולא ע"י החברה המאכלסת):

ישוב	כתובת נוכחית	מספר חדרים	שטח במ"ר	קומה	מעלית

1. בחירה לעבור לבית דיוור גיל הזהב

אני/אנו מעוניינים לעבור לגור בבית דיוור גיל הזהב:
 בעדיפות ראשונה:.....בישוב.....בכתובת.....
 בעדיפות שניה:.....בישוב.....בכתובת.....
 ידוע לי כי עד להקצאת דירה מתאימה, אדרש לעבור לגור בשכירות פרטית במימון חיום.
 ידוע לי כי על פי הכללים, דיירי שיכון ציבורי רשאים בתנאים מסוימים לרכוש את הדירה בה מתגוררים תוך קבלת הנחות ממחיר הדירה.
 ידוע לי כי עם המעבר לבית גיל הזהב אני מוותר על הזכות לרכוש דירת שיכון ציבורי ולא אוכל לרכוש את הדירה בבית גיל הזהב אליה אעבור לגור.
 אנו זכאים למענק מעבר בסך _____ ₪ אשר נקבלו עם מסירת המפתח של הדירה הנוכחית.

שם _____ חתימה _____
 שם _____ חתימה _____

2. בחירה לעבור לדירה מתפנית

אנו מעוניינים לעבור לדירה מתפנית אחרת שתוצע לנו ע"י החברה המאכלסת ואשר מתאימה לנו על פי כללי משרד הבינוי והשיכון.
 ידוע לנו כי עד לאיתור דירה מתאימה נעבור לגור בשכירות פרטית במימון חיום.
 אנו זכאים למענק בסך _____ ₪ אותו נקבל עם האכלוס בדירה חלופית.

שם _____ חתימה _____

3. בחירה במסלול דירת נ"ר

אנו מעוניינים במסלול רכישת דירת נ"ר עבורנו. אנו נדרש לאתר דירה מתאימה במחיר שלא יעלה על ש.ו. משרד הבינוי והשיכון ירכוש הדירה לבעלותו ובה נתגורר בשכירות שיכון ציבורי.
ידוע לנו כי עד למעבר לדירה הנרכשת, נעבור לגור בשכירות פרטית במימון היזם.

שם _____
חתימה _____

4. בחירה במסלול רכישה

אנו מעוניינים לרכוש דירה לבעלותנו. ידוע לנו שהמשרד יעמיד לרשותנו סיוע בסכום כולל בסך אשר יורכב מ- _____ ש"ח במענק ו _____ ש"ח בהלוואה צמודה בריבית 3%. ידוע לנו כי עד למעבר לדירה נרכשת, נעבור לגור בשכירות פרטית במימון היזם.

שם _____
חתימה _____

5. בחירה לחזור לגור בדירה

אנו מעוניינים לחזור לגור בדירה שתיבנה במקום דירתנו הנוכחית. ידוע לנו כי הדירות החדשות שיבנו יהיו מרווחות יותר ומשופרות בצורה משמעותית ויגררו עמם עליה בגובה שכר הדירה וכן עליה במיסי הארנונה, דמי וועד בית, וגידול תשלומים בגין מעלית, אחזקת שטחים משותפים וכדו'.

שם _____
חתימה _____

אישור פקיד החברה המאכלסת

תאריך: _____

שם הפקיד: _____ חתימה: _____ תאריך: _____