

רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)		הוראת משרד הביטחון מס' 45.14
בלמ"ס		סיווג
התקשרויות ומכרזים		אשכול
מקרקעין ובינוי		פרק
שיקום נכים		אחריות מטה
א' סיון תשפ"א	12.05.2021	תאריך עדכון אחרון
הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון		ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל

רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)

תוכן עניינים

2	כללי
2	מטרה
2	אחריות
2	שיטה
2	רכישת דירות על ידי נכים
2	רכישת דירות על ידי קבוצה א'
3	רכישת דירות על ידי קבוצה ב'
5	פטור ממכרז
5	נהלים פנימיים
6	נספח א' - כתב התחייבות בלתי חוזרת - קבוצה א'
8	נספח ב' - כתב התחייבות בלתי חוזרת - קבוצה ב'

הוראת משרד הביטחון מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרזים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

כללי

1. הוראה זו דנה בעקרונות ובתהליך רכישת דירות על ידי נכי צה"ל בדרגת 100%+ (נכות מיוחדת).

מטרה

2. פירוט פעולות המשרד וחובות וזכויות הנכה בעת רכישת דירה על ידו.

אחריות

3. אגף ההנדסה והבינוי, אמון, אכ"ס ואגף שיקום נכים אחראים, כל אחד בתחומו, לביצוע הוראה זו. לאגף שיקום נכים אחריות מטה להוראה זו.

שיטה

רכישת דירות על ידי נכים

4. לצורך הוראה זו, קיימת הבחנה בין נכים הגרים בדירות המשרד ומעוניינים לרכוש את הדירה בה הם גרים, למעט נכה הגר בדירת המשרד והוא דייר מוגן במושכר ואשר זכאי ו/או תובע דמי מפתח בגין הדירה (להלן - קבוצה א'), לבין נכים אשר אינם מתגוררים בדירות המשרד ומבקשים לרכוש דירות בכוחות עצמם במימון המשרד (להלן - קבוצה ב').

רכישת דירות על ידי קבוצה א'

5. רכישות דירות על ידי קבוצה א' תיעשה כלהלן:

- נכה המתגורר בדירה/בית צמוד קרקע בבעלות המשרד ומבקש לרכשה/ו, יגיש בקשה בכתב לאגף שיקום נכים.
- אגף שיקום נכים יעביר בקשת הנכה לאמון בצירוף המלצתו ובציון גובה סכום המענק לו זכאי הנכה, כפי שנקבע ע"י המשרד (להלן - המענק).
- מכירת דירה/בית טעונה קבלת פטור ממכרז - ראה סעיף 7 להלן.
- חטיבת נכסים באמונה תפנה אל השמאי הממשלתי להערכת שווי הדירה, כפנויה וריקה, לצורך מכירה. עם קבלת השומה, יודיע אמון לנכה את תנאי רכישת הדירה ושווי הדירה בהפחתת סכום המענק כמפורט בסעיף ה' להלן. העתק מהודעה זו יועבר לאגף שיקום נכים ולאכ"ס.
- הנכה יהיה זכאי למענק של 92.5% משווי הדירה, כפי שהיא הוערכה על ידי שמאי ממשלתי, כפנויה, ובלבד שסכום המענק, כאמור, אינו עולה על תקרת הסיוע הניתן לנכה למטרת דיורו מעת לעת, כמצוין בסעיף 5 ב' לעיל.
- הסכום שנותר בין שווי הדירה כפי שהוערכה על ידי השמאי הממשלתי לבין המענק כמפורט לעיל, ישולם על ידי הנכה תוך 90 יום מתאריך הודעת אמון על שווי הדירה ותנאי הרכישה.
- בהתחשב בעובדה שהמשרד ייתן לנכה מענק חד פעמי לצורך רכישת הדירה, יחתום הנכה על התחייבות בהתאם לנוסח המפורט בנספח א' להוראה זו. חתימה על כתב ההתחייבות הנ"ל הנה תנאי לביצוע המכירה.
- תמורת המענק לדיור, כאמור, יתחייב הנכה כי העברת הזכויות בדירה על ידו תיועד לצורך רכישה של דירת מגורים אחרת המותאמת למגבלות נכותו.
- לאחר שהנכה ישלם את חלקו ברכישת הדירה, יחתום אמון עם הנכה חוזה מכירת הדירה בו יוגדרו, בין השאר, התנאים כמפורט בסעיפים ו' ז' לעיל. על הנכה לרשום הזכויות על שמו ועל חשבונו.

רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)		הוראת משרד הביטחון מס' 45.14
בלמ"ס	סיווג	
התקשרויות ומכרזים	אשכול	
מקרקעין ובינוי	פרק	
שיקום נכים	אחריות מטה	
א' סיון תשפ"א	תאריך עדכון אחרון	
12.05.2021	ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	
הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון		

ט. לאחר חתימת החוזה בגין הדירה, ישתתף אגף שיקום נכים באחזקת הדירה, כל עוד היא משמשת את הנכה למגוריו, בהתאם להוראת אגף שיקום נכים.

י. לא מימש הנכה בחייו את זכותו למענק לרכישת הדירה, כולה או מקצתה, עוברת זכות זו, לאחר פטירתו, רק לאותם היורשים החוקיים, שלגביהם יש התחייבות מטעם אגף שיקום נכים להמשיך בתשלום מענקים לדיור (אלמנה, ילדים קטינים).

יא. לגבי נכה אשר רכש דירת המשרד ורשם, על פי שהתחייב דאז מהוראה זו, הערת אזהרה לטובת המשרד ונפטרה: לאחר פטירתו, על פי פניית האלמנה, הילדים או היורשים החוקיים, יודיע אגף שיקום נכים לאמון על ביטול הערת האזהרה/משכנתא שנרשמה על הנכס, לצורך טיפול בהסרת הערת האזהרה.

יב. נכה אשר רכש דירת המשרד ורשם, על פי שהתחייב דאז מהוראה זו, הערת אזהרה לטובת המשרד, ופנה בבקשה להסיר הערת האזהרה שנרשמה כאמור - אגף שיקום נכים יודיע לאמון על אישור המבוקש, בכפוף לחתימת הנכה על התחייבות בהתאם לנוסח המפורט בנספח א' להוראה זו, למעט סעיפים 1 ו-2 בנספח א'.

רכישת דירות על ידי קבוצה ב'

6. הכללים לרכישת דירות על ידי קבוצה ב' הנם כלהלן:

א. נכה הזכאי לעזרת המשרד בדיור והמעוניין לרכוש דירה, בית או מגרש לצורך בניית בית (להלן - "הנכס") בכוחות עצמו, יגיש בקשה לאגף שיקום נכים.

ב. בבקשתו יפרט הנכה את כל הפרטים הקשורים לגבי הנכס, שהוא עומד לרכוש;

ג. נכה שמפאת נכותו המוכרת אינו עומד ברשות עצמו ומונה לו אפוטרופוס, ובמצבים מיוחדים בהם לא יכול האפוטרופוס לנהל את תהליך הבניה, יבקש האפוטרופוס להיעזר במנהל פרויקט, לצורך התאמת בית הורים/רכישה/בניית בית. הסיוע יתאפשר לאחר אישור מנהל הפרויקט והצעות מחיר מנהל הפרויקט ע"י אגף ההנדסה והבינוי.

ד. הנכה יתחייב:

1) שלא לחתום על חוזה התקשרות עם המוכר, אלא אם כן יקבל הסכמה לכך מאגף שיקום נכים;

2) שייקח על חשבונו עורך דין אשר ייצג אותו בעסקת המקרקעין ויטפל ברכישת הזכויות;

ה. אגף שיקום נכים יפנה לאגף ההנדסה והבינוי כדי שיבדוק את התוכניות ההנדסיות של הנכס מבחינת מידת התאמתן למגבלות הנכה;

ו. אגף ההנדסה והבינוי יעביר בכתב את מסקנותיו לאגף שיקום נכים;

ז. אגף שיקום נכים יודיע לנכה, אם רשאי הוא להתקדם בנושא עריכת חוזה בינו לבין המוכר;

ח. אגף שיקום נכים יחתים את הנכה, לפני שיקבל את המענק, על התחייבות בהתאם לנוסח המפורט בנספח ב' להוראה זו.

ט. חתם הנכה על ההתחייבות, יסכים אגף שיקום נכים לחתימת ההסכם בין הנכה לבין מוכר הנכס, וימסור לנכה או למוכר הנכס, מענק בשיעור של עד סכום התקרה, כפי שנקבע על ידי המשרד בכפוף לתנאי הדיור הנוכחי של הנכה.

המענק בסכום התקרה כאמור יינתן לפי שתי רמות סיוע כלהלן:

הוראת משרד הביטחון מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרזים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

1) רמה א' - נכים בדרגת נכות 100%+(מיוחדת) משותקים (פרפלגים, קוודרופלגים), קטועי 2 רגליים. הסכום המירבי הינו 1,668,400 ₪. במקרה שמדובר ברכישה מקבלן, תחול תוספת מע"מ.

2) רמה ב' - נכים בדרגת נכות 100%+(מיוחדת) עיוורים, קטועי 2 ידיים, פגועי ראש, כוויות. לגבי נכים המשתייכים לרמה א' והמבקשים לרכוש מגרש ולבנות עליו בית, סכום המענק יחולק שווה בשווה - מחציתו עבור רכישת המגרש והמחצית הנוספת עבור בניית בית. הסכום המירבי הינו 1,401,500 ₪. במקרה שמדובר ברכישה מקבלן, תחול תוספת מע"מ.

י. אגף שיקום נכים ישחרר את סכומי הכסף המגיעים לנכה, במועדים קבועים מראש, בהתאם לשלבי התקדמות הבניה, כפי שסוכמו בין הנכה, על פי הנחיות אגף שיקום נכים, לבין הקבלן.

יא. בהתחשב בעובדה שהמשרד ייתן לנכה מענק חד פעמי לצורך רכישת דירה/בית, יתחייב הנכה לפעול ככל שידרש להבטחת כספי המענק, כאמור.

יב. תמורת המענק לדירור, כאמור, יתחייב הנכה כי העברת הזכויות בנכס על ידו, תיועד לצורך רכישת בית/דירה מגורים אחר/ת המותאם/ת למגבלות נכותו.

יג. התקשר נכה בחוזה לרכישת דירה/בית ונפטר לפני שמימש את זכויותיו, כולן או מקצתן, לפי החוזה שבינו לבין הקבלן, יהיה דין המענק כלהלן:

1) השאיר הנכה אחריו יורשים חוקיים שלגביהם יש התחייבות לאגף שיקום נכים להמשיך בתשלום מענקים לדירור (אלמנה, ילדים קטינים), ימשיך אגף שיקום נכים לשחרר את סכומי המענק או יתרתו ליורשים הנ"ל.

2) השאיר הנכה אחריו יורשים חוקיים אחרים שלגביהם אין התחייבות כלשהי של המשרד, יבטל אגף שיקום נכים את סכומי המענק או יתרתו שלא מומשו והיורשים הנ"ל יקבלו על עצמם את כל ההתחייבויות והזכויות הנובעות מהחוזה של הנכה עם המוכר.

יד. אם הנכה הוא חבר קיבוץ והוא מבקש למצוא את פתרון דיורו בקיבוץ, יערך הסכם בין הנכה לבין הקיבוץ, המגדיר את זכויותיו של הנכה בנכס שיבנה עבורו בקיבוץ. לאחר עריכת ההסכם, כאמור, וקבלת אישור והסכמת אגף שיקום נכים, יינתן המענק לנכה לבנות את הבית.

טו. ההסכם כאמור בסעיף י"ב לעיל, יבטיח בין השאר, שאם הנכה יעזוב את הקיבוץ או אשתו ו/או ילדיו הקטינים יעזבו את הקיבוץ לאחר פטירת הנכה, יתחייב הקיבוץ לפצות את הנכה או את אשתו או ילדיו הקטינים בגובה המענק שנתקבל מהמשרד צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות בניה למגורים, הגבוה מביניהם, על מנת שיהיה באפשרותו/ם לרכוש בית/דירה חלופי/ת.

טז. לגבי נכה אשר רכש דירה/בית בסיוע המשרד ורשם, על פי שהתחייב דאז מהוראה זו, הערת אזהרה לטובת המשרד ונפטר: לאחר פטירתו, על פי פניית האלמנה, הילדים או היורשים החוקיים, יודיע אגף שיקום נכים לאמון על ביטול הערת האזהרה/משכנתא שנרשמה על הנכס, לצורך טיפול בהסרת הערת האזהרה.

זז. נכה אשר רכש דירה/בית בסיוע המשרד ורשם על פי שהתחייב דאז מהוראה זו, הערת אזהרה לטובת המשרד ופנה בבקשה להסיר הערת האזהרה שנרשמה כאמור - אגף שיקום נכים יודיע לאמון על אישור המבוקש, בכפוף לחתימת הנכה על התחייבות בהתאם לנוסח המפורט בנספח ב' להוראה זו, למעט סעיפים 1,2,3,4, ו-7 בנספח כאמור.

הוראת משרד הביטחון מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרזים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

פטור ממכרז

7. מכירת דירות לנכים ללא מכרז תיעשה בהתאם לכללים שבהמ"ב [40.021](#) והמ"ב [40.022](#)

נהלים פנימיים

8. אגף שיקום נכים, אגף ההנדסה והבינוי, אמון והגופים הנוגעים, כל אחד בתחומו, יפרסמו נהלים מפורטים ליישום הוראה זו.

- הערה – הוראה זו תיבחן ותעודכן שוב לאחר השלמת הליכי החקיקה הנוגעים בכנסת.

הוראת משרד הבריאות מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרזים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

נספח א'

כתב התחייבות בלתי חוזרת – קבוצה א'

הואיל והנני נכה צה"ל בדרגת נכות 100%+(מיוחדת)

הואיל ורכשתי/ואני מבקש לרכוש הדירה/בית שבבעלות משרד הבריאות (להלן הנכס) בו אני מתגורר בתנאי שכירות, ב- _____

(יש לרשום כתובת הנכס בציון גוש בחלקה)

הואיל וקיבלתי/ואני מבקש לקבל הסיוע לדיור (להלן מענק הדיור) הניתן לנכי צה"ל בדרגת 100% (מיוחדת) במצבי לצורך רכישת הנכס הנ"ל למטרת מגורים עבורי;

הואיל והסיוע שקיבלתי/שינתן לי למטרת דיור ממשרדכם כאמור הנו חד פעמי ואינני/ולא אהיה זכאי לכל סיוע נוסף ממשרד הבריאות למטרת דיור;

לפיכך אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הובא לידיעתי כי חל עלי תשלום לרכישת הנכס כמפורט בהודעת חטיבת נכסים באמון אלי;
2. ידוע לי שתוך 90 יום מתאריך הודעת חטיבת נכסים באמון, על שווי הנכס ותנאי הרכישה, עליי לשלם הסכום כמפורט בהודעתם.
3. בהתחשב בעובדה, כי המענק לדיור ניתן לי כאמור למטרת מגורים עבורי, אני מתחייב לנקוט בכל ההליכים ולפעול ככל שיידרש להבטחת כספי מענק הדיור, למטרה זו בלבד.
4. אני מתחייב כי אם מסיבה כלשהי אמכור, אמסור, אעביר הזכויות בנכס הנ"ל לאחר, אעשה זאת בתנאי כי ארכוש זכויות בעלות/חכירה בנכס חלופי אחר המותאם למגורים עבורי.
5. הנני מתחייב שלא לבוא למשרד הבריאות בפניות, השגות וטענות כשלהן לשם קבלת סיוע נוסף כלשהו למטרת דיור.
6. התחייבות זו הנה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי.

הוראת משרד הביטחון מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרזים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

ולראיה באתי על החתום

חתימת המצהיר

תאריך

חתימה בפני עורך דין

אני הח"מ..... מעיד, כי בתאריך..... התייצב לפני המצהיר..... ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות ההתחייבות ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו והתחייבותו וחתם עליה בפניי מרצונו.

חתימת וחותמת העו"ד

תאריך

הוראת משרד הביטחון מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרזים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

נספח ב'

כתב התחייבות בלתי חוזרת - קבוצה ב'

הואיל והנני נכה צה"ל בדרגת נכות 100%+(מיוחדת)
הואיל ורכשתי/ ואני מבקש לרכוש דירה/מגרש לבניית
 בית/בית (להלן הנכס) ב - _____

(יש לרשום כתובת הנכס בציון גוש בחלקה).
הואיל ובדיקה הנדסית שבוצעה מטעם משרד הביטחון
 בנכס הנ"ל אישרה התאמתו למגבלות נכותי:
הואיל וקיבלתי/ואני מבקש לקבל הסיוע לדיור
 (להלן מענק הדיור) הניתן לנכי צה"ל בדרגת
 100%+(מיוחדת) במצבי לצורך רכישת הדירה הנ"ל
 למטרת מגורים עבורי:
הואיל והסיוע שקיבלתי/שינתן לי למטרת דיור
 ממשרדכם כאמור הנו חד פעמי ואינני/ולא
 אהיה זכאי לכל סיוע נוסף ממשרד הביטחון למטרת דיור:

- לפיכך, אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מצהיר בזאת כדלקמן:
- הנני מתחייב לא לחתום על הסכם לרכישת הנכס הנ"ל מבלי שאקבל קודם לכן אישור מעורך דין מוסמך בתחום המקרקעין אשר יערוך עבורי ועל חשבוני כל הבדיקות התחייבות בהקשר לנכס הנ"ל, כולל המצב קנייני והמשפטי של הנכס והתוצאות המשפטיות הנובעות מחתימת הסכם לרכישת הנכס, ויודא, כי בחתימת ההסכם לרכישת הנכס מובטחים כספי המענק לדיור הניתן ממשרדכם.
 - אני מתחייב לדאוג, כי הנכס והתאמתו למגבלות נכותי יתבצעו לפי התוכניות שנבדקו על ידי מהנדס אגף הבינוי של משרד הביטחון.
 - הפיקוח על הבניה כאמור יתבצע על ידי מהנדס/מפקח בנייה מטעמי ובאחריותי המלאה(סעיף זה לא יחול במקרים המפורטים בסעיף 6.ב. בגוף ההוראה).
 - אם יבוצעו שינויים בנכס ללא אישור משרד הביטחון מראש, או בגין תקלות אחרות במהלך הבנייה, לא תהייה לי כל תביעות כספיות ואחרות וכל טענות כלפי משרד הביטחון.
 - בהתחשב בעובדה, כי המענק לדיור ניתן לי כאמור למטרת מגורים עבורי, אני מתחייב לנקוט בכל ההליכים ולפעול ככל שידרש להבטחת כספי מענק הדיור.
 - אני מתחייב כי אם מסיבה כלשהי אמכור, אעביר הזכויות בנכס הנ"ל לאחר, אעשה זאת בתנאי כי ארכוש זכויות בעלות/חכירה בנכס חלופי אחר המותאם למגורים עבורי.
 - הריני מצהיר, כי עומדים לרשותי כל המקורות הכספיים הדרושים מעבר לסיוע משרד הביטחון לרכישת הדירה/לרכישת הבית/לרכישת המגרש ולבניית בית (למחוק המיותר).

הוראת משרד הביטחון מס' 45.14		רכישת דירות ע"י נכי צה"ל בדרגת 100% + (נכות מיוחדת)
סיווג	בלמ"ס	
אשכול	התקשרויות ומכרים	
פרק	מקרקעין ובינוי	
אחריות מטה	שיקום נכים	
תאריך עדכון אחרון	12.05.2021	א' סיון תשפ"א
ההוראה מתפרסמת מטעם המנכ"ל	הוכנה ע"י היחידה להוראות משהב"ט / אגף התכנון	

8. הנני מתחייב שלא לבוא למשרד הביטחון בפניות, השגות וטענות כלשהן לשם קבלת סיוע נוסף כלשהו למטרת דיור.

9. התחייבות זו הנה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי.

ולראיה באתי על החתום

חתימת המצהיר

תאריך

חתימה בפני עורך דין

אני הח"מ..... מעיד, כי בתאריך..... התייצב לפני המצהיר..... ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות ההתחייבות ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו והתחייבותו וחתם עליה בפני מרצונו.

חתימת וחותמת העו"ד

תאריך