

מס' הצעה : 656

תאריך : 29/8/2016

### הנחות בהקצאת מקרקעין לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן:

#### הגדרות

- מגרש מגורים** - קרקע לבניה עצמית בייעוד למגורים בלבד.
- נכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת / הרוכש** - נכה שנקבעה לו דרגת נכות בהתאם לתקנות הנכים (כללים לקביעת דרגת-נכות מיוחדת), תשכ"ו-1965.
- דירת מגורים יחידה** - דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל; לענין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא פחות מ- 25%; או שהרוכש ימכור דירת מגורים יחידה עד 12 חודשים מיום שנמסרה לו החזקה במגרש המגורים על פי החלטה זו.

1. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תקצה מגרשי מגורים בפטור ממכרז לפי תקנה 18)25 לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993, לנכה צה"ל שדרגת נכותו 100% מיוחדת בשיעור תשלום מופחת של 31% מערך המגרש, בהתאם לתנאים שלהלן:

- 1.1. מגרש המגורים מהווה דירת מגורים יחידה.
  - 1.2. הרוכש יהיה זכאי לרכוש מגרש מגורים בפטור ממכרז בהתאם להחלטה זו פעם אחת בלבד.
  - 1.3. במקרקעין שיוקצו בדרך של הסכם פיתוח - הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, החל מתום 5 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה.
- במקרקעין שיוקצו בחוזה חכירה (ללא הסכם פיתוח) - הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא תמורה נוספת, החל מתום 10 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה.

1.4. שיעור התשלום המופחת יחול ביחס לערך קרקע, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, עד 2,000,000 ₪. עלה ערך הקרקע על הסכום האמור, הרוכש לא יהיה זכאי לתשלום מופחת מערך הקרקע העולה על הסכום הנ"ל.

1.5. ערך הקרקע יקבע על ידי השמאי הממשלתי או מי מטעמו למלוא זכויות הניצול הקבועות בתכנית החלה על המגרש.

2. הנהלת הרשות תהא רשאית לאפשר העברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה וכנגד תשלום שיעור נוסף מערך הקרקע על פי חלקה היחסי של התקופה.

## דברי הסבר

על פי נתוני אגף השיקום במשרד הביטחון כיום קיימים כ – 600 נכי צה"ל בעלי דרגת נכות מיוחדת.

בתקנות הנכים (כללים לקביעת דרגת-נכות מיוחדת), תשכ"ו-1965, נקבע כי דרגת נכות מיוחדת תקבע לנכה שנקבעה לו דרגת נכות 100% לצמיתות או לתקופה של שלושים וששה חדשים לפחות בגלל אחת מאלה :

(1) שיתוק מלא בשתי הגפיים התחתונות ;

(2) שיתוק מלא בחצי הגוף (המיפלג) ;

(א2) שיתוק בארבע גפיים, שאחוזי הנכות כתוצאה ממנו עולים על 100% ומתוכם 80% לפחות נקבעו על שיתוק בגפיים התחתונות ;

נכים להם נקבעה דרגת נכות מיוחדת זקוקים לעזרה צמודה של צוות מטפלים במשך 24 שעות ביממה, לסיוע בביצוע פעילויות שוטפות (אכילה ושתיה, שירותים, לבוש, ליווי וכו') וזקוקים להשגחה יום יומית מבחינה רפואית.

לנוכח מצבם הרפואי יוצא הדופן נכים אלה זקוקים לדירת מגורים צמודת קרקע, ששטחה במטרים רבועים גדול דיו על מנת לאפשר להם שימוש באביזרים נלווים מיוחדים.

פרוגרמה כללית המגדירה צרכים לאנשים המשתמשים בכסאות גלגלים שהוכנה על ידי מומחה עבור אגף השיקום במשרד הביטחון בשנת 2012 קובעת כי בעת התאמת דירה לנכה צה"ל יש לקחת בחשבון, בין היתר, מידות מיוחדות לצורך המרחב התפקודי של הנכה ובכלל זה שביל גישה, שיפוע מירבי, רוחב דלתות, רוחב מעברים, מידת מינימום לחדר שינה של 20 מ"ר, חדרי שירותים ורחצה בגדלים מיוחדים, חדר למטפל, מקום אחסון לציוד מיוחד כגון כסא גלגלים וציוד רפואי וכו', ומעלית בהתאם לצורך.

לפיכך, נכה צה"ל בעל דרגת נכות מיוחדת זקוק לדירה ששטחה עולה בהרבה על שטח דירה ממוצעת המיועדת למגורי רווק יוצא צבא או זוג צעיר. כן נדרש לרוב שדירה זו תמצא בצמידות לבית הוריו של הנכה.

נכים אלו, המוגבלים מאד בעצמאותם, מתקשים לקבל הלוואות ומשכנתאות ואינם מסוגלים להתמודד במכרזים לשווק קרקע אותם מפרסמת רשות מקרקעי ישראל לנוכח מחירי הקרקע הגבוהים, בעיקר במרכז הארץ.

בפסיקות בית המשפט העליון נקבע, בין היתר, כי החובה להכיר בזכויות נכי צה"ל הנה חובה מוסרית של מדינת ישראל כלפי ציבור נכי צה"ל, כי המדינה חבה חוב משפטי ומוסרי למי שנפגע בשירותו למען המדינה וכי התגמולים שנקבעו בחוק הנכים (תגמולים ושיקום), תשי"ט-1959 [נוסח משולב] "מבוססים על ההכרה בחובתה ובאחריותה של החברה כולה כלפי חיילים שנפגעו עקב שירותם הצבאי, שירות שהוטל עליהם על ידי המדינה, למען המשך קיומה וביטחונה...".

בהתאם לקבוע בסעיף 25 (18) לתקנות חובת מכרזים, תשנ"ג-1993, התקשרות של רשות מקרקעי ישראל לביצוע עיסקה במקרקעין אינה טעונה מכרז כאשר עניינה הענקת זכויות במקרקעין לבניה למגורים לנכה צה"ל קשה, לפי המלצת אגף השיקום במשרד הביטחון, ולאחר שהרשות המוסמכת באגף השקום בדקה ואישרה זכאות למתן ההמלצה.

בהמשך לכך, מוצע לקבוע להקצאת קרקע כאמור הפחתה במחיר הקרקע, נוסף על הפטור הקיים ממכרז, על מנת לסייע לנכים בעלי נכות מיוחדת לרכוש קרקע למגוריהם בכל מקום בארץ, בהתאם לצרכיהם המיוחדים.