

סיכום למידה:

עקרונות לקבלת החלטות במכירה, רכישה או השכרה של נכסים

נוהל תאגידים, פרק שישי, סימן ז' - פעולות במקרקעין - סעיפים 39,40,43

כאפוטרופוס, תפקידנו לדאוג לטפל ברכושם של מקבלי השירות שלנו, בהתאם לרצונם, ובאופן שייטיב עמם ככל שניתן.

כל מי שקנה, מכר, שכר או השכיר דירה בעצמו, יודע עד כמה מורכב התהליך, ואיזה משקל עשוי להיות להחלטות שאנו מקבלים בעניין על רווחתנו הכלכלית ועל שגרת יומנו. עבור רוב האנשים, ובכלל זה גם מקבלי השירות שלנו, הבית הוא אחד הנכסים הגדולים והמשמעותיים ביותר בחייהם, אם לא הגדול ביותר. אבל לא רק הערך הכספי הגבוה הופך את ההחלטות הקשורות בנכס למהותיות. חלק מההחלטות הינן בלתי הפיכות, והן עשויות להוביל לשינוי מהותי באורח החיים ובשגרה אליה מורגל האדם.

החלטות גדולות לא מקבלים לבד!

כשאנחנו עומדים בפני החלטה מהותית כמו מכירה או רכישה של דירה עבור עצמנו, אנחנו לא עושים את זה לבד. לרוב, נעשה סקר שוק, נשאל, נתעניין, נבדוק את כל האפשרויות, נתייעץ עם אנשי מקצוע ונחליט, בדרך כלל ביחד עם בן/בת הזוג, משפחה, או חבר/ה קרוב/ה.

גם כשאנחנו, כנותני שירות אפוטרופוסות, עומדים בפני החלטה דומה, עבור מקבל השירות שלנו, אנחנו לא צריכים לקבל אותה לבד.

שותפים בקבלת ההחלטה:

- מקבל השירות: בירור עמדת מקבל השירות ובני משפחתו המעורבים
- רכז השירות בשיתוף עם רכז הנכסים: פועלים יחד לגיבוש ההמלצה
- ראש צוות / סגנית / מנהלת מחוז: מיעצים, מכוונים ומסייעים בהכנה לוועדת מימוש
- הנהלת המרכז: באמצעות וועדת מימוש, בוחנת ומאשרת את הפעולה, ממנה ייצוג משפטי
- האפוטרופוס הכללי: מגיב לבקשה ומספק חוות דעת לבית המשפט
- בית המשפט: בוחן את פרטי העסקה ומאשר אותה

עקרונות לקבלת החלטות – מכירה ורכישה

להלן תזכורת לעקרונות לקבלת החלטות בנוגע למכירה או רכישה כפי שהגדיר אותם נוהל תאגידים:

מכירה	נחיצות והתאמה	עמדת מקבל השירות	יציבות כלכלית	בחינת חלופות	היבטים כלכליים
יש הצדקה ברורה, כלכלית או טיפולית למכירת הנכס לדוגמה: נכס מכביד, או אי התאמת הנכס לצרכיו הייחודיים של האדם	יש הסכמה למכירה מצד מקבל השירות (אם ניתן לברר אותה) ומצד בני המשפחה המעורבים	יש לאדם את האמצעים הכלכליים המתאימים לרכישה, ואין חשש שהפעולה תביא לפגיעה בתזרים המזומנים או בביטחון הכלכלי העתידי.	נבחנו חלופות אחרות לטיפול בנכס, כגון השכרה, שיפוץ או התאמת הנכס לצרכי האדם.	נבחנו היבטים כלכליים כגון שווי השוק, רווחים עתידיים וכד'	נבחנו היבטים כלכליים כגון שווי השוק, רווחים עתידיים וכד'
האדם זקוק לנכס לצורך מגורים, והנכס המדובר מותאם לצרכיו.	יש הסכמה לרכישה מצד מקבל השירות (אם ניתן לברר אותה) ומצד בני המשפחה המעורבים, ואין חשש להשפעה בלתי הוגנת.	יש לאדם את האמצעים הכלכליים המתאימים לרכישה, ואין חשש שהפעולה תביא לפגיעה בתזרים המזומנים או בביטחון הכלכלי העתידי.	נבחנו חלופות אחרות לטיפול בנכס, כגון השכרה, שיפוץ או התאמת הנכס לצרכי האדם.	נבחנו היבטים כלכליים כגון שווי השוק, רווחים עתידיים וכד'	נבחנו היבטים כלכליים כגון שווי השוק, רווחים עתידיים וכד'

אישור מכירה או רכישה

החלטות בנוגע למכירה או רכישה של נכס מתקבלות במרכז במסגרת וועדת מימוש, אך אישור לפעולה ניתן על ידי בית המשפט, בהתאם לנדרש על פי סעיף 47 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופוסות.

התהליך מתחיל בזיהוי הצורך במחוז, (כולל בירור ותייעוד עמדת האדם), ממשיך בריכוז הנתונים התומכים בבקשה, והצגתם בפני ועדת מימוש, אשר דנה בכל מקרה לגופו ומחליטה אם לקדם את התהליך, בכפוף לאישור וועדת מימוש, ימשיך המחוז לטפל בהליך המכירה / רכישה בהתאם לנהלי המרכז, ובסיומו יוגשו כל המסמכים לאישור בית המשפט.



חשוב לזכור, כי בית המשפט נסמך בהחלטתו בין השאר על עמדת המחלקה הכלכלית של האפוטרופוס הכללי המגיב לבקשה. אם קיימים נושאים פתוחים בבירור מול האפוטרופוס הכללי, עלולים להיווצר עיכובים מיותרים. כדי להימנע מכך חשוב לוודא כי הוגשו כל הדו"חות השנתיים וכי ניתן מענה לכל השאלות שהועברו אלינו מצד הפיקוח.

עקרונות לקבלת החלטות – השכרה

כשלמקבל שירות יש נכס שאינו משמש אותו למגורים או שאינו מתאים לצרכיו, השכרה היא על פי רוב הפתרון המועדף, שיש לו תועלות רבות עבור מקבל השירות, ובראשם תועלת כלכלית. נכס פנוי שאינו מטופל חשוף לסכנת פולשים, מצבו התחזוקתי עלול להתדרדר וכך גם ערכו הכספי. מקבלי השירות שלנו, בין אם הם מתגוררים בנכס שברשותם ובין אם לא, עלולים להיות נתונים להשפעה של מקורבים או בעלי אינטרסים אחרים, ומחובתנו לדאוג לשמר את ערך הנכס ולוודא שהוא משרת את מקבל השירות בצורה הטובה ביותר, ואינו מהווה עול או מקור להפסדים. עם זאת, גם בהחלטה על השכרה, חשוב לבחון את כלל האפשרויות והחלופות בטרם נקבל החלטה: להלן תזכורת לעקרונות לקבלת החלטה בנוגע להשכרת נכס:

תכולה (אם קיימת)	שווי הנכס	מצב הנכס	מצבת חובות	עמדת מקבל השירות
- בחינת האפשרויות לפינוי התכולה או למכירתה (בהתאם להערכת שמאי) - בדיקה אם קיימת צוואה, ואם קיים מידע או קשר עם יורשים עתידיים שעשויים להיות מעוניינים בחפצים המצויים בנכס.	- האם ההשכרה כדאית בהשוואה לפוטנציאל המימוש? - בהתחשב במצב הנכס (לפני ואחרי שיפוץ), מיקומו, הביקוש באזור וכד'.	- אם נדרש שיפוץ, מהי עלותו המשוערת? - מהו אומדן עלות התחזוקה המשוערת (תיקונים, תחזוקה שוטפת), אל מול ההכנסה הצפויה מההשכרה?	האם קיימים חובות על הנכס, או חובות אחרים של מקבל השירות?	- מהי עמדת מקבל השירות בנוגע להשכרה? (אם ניתן לברר) מהו הסיכוי שמקבל השירות יוכל בעתיד לחזור להתגורר בנכס?

הטיפול בהשכרת הנכס, איתור השוכרים, הכנת הנכס להשכרה והכנת חוזה ההשכרה יתבצעו בהתאם לנדרש בנוהל טיפול בנכסים. החוזה יאושר ויחתם על ידי מנכ"ל המרכז.

תיעוד ומעקב

זכיר כי, בכל מקרה, בין אם הנכס הושכר, נמכר או נרכש עבור מקבל השירות, חשוב להקפיד על תיעוד ועדכון מצב הנכס בתיק הנכס ובדו"ח השנתי.

קישורים שימושיים:

- [טופס בקשה לוועדת מימוש](#)
- [נוהל טיפול בנכסים](#)
- [תקנות הכשרות המשפטיות והאפוטרופוסות \(כללים בדבר קביעת שכר לאפוטרופסים\), תשמ"ט-1988](#)