ה ח ל ט ה

תיקון פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
מכרז לדיור בהישג יד – מחיר למשתכן

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום ח' באדר התש"פ (4 במרץ 2020) לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. במקום האמור בסעיף 4.7.6(ג) יבוא: "לצורך אומדן שווי הזכויות בקרקע וקביעת שיעור ההנחה, תיערך שומה מטעם הרשות בהתאם לנוהליה, לכל מתחם ומתחם. במקרים כלליים ופרטניים, הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע מועד קובע אחר לשומה."

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

נוסח משולב

4.7.מכרז לדיור בהישג יד - מחיר למשתכן

הגדרות 4.7.1. בפרק משנה זה -

"בנייה רוויה" - מגרש המיועד לבניית 6 יחידות דיור לפחות, ב- 2 קומות לפחות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או כל הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"בן מקום" - חסר דיור, שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו לתאריך הגשת בקשת הזכאות, הוא בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה ייבנה המיזם, ובלבד שהוא המציא אישור ממרשם האוכלוסין. במקרה שבו התבצע חידוש בקשת זכאות ייחשב מועד חידוש הבקשה כמועד הגשת הבקשה;

"זכאי" - בעל אישור זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן (ומחיר מטרה);

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.23;

"משפר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.24;

"משתכן צעיר" - חסר דירה מעל גיל 26 ומתחת לגיל 35.

"עודפים" - הפרש בין תקציב המיזם המבוסס על אומדן עלויות עבודות הפיתוח המאושר על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח, לבין עלות המיזם בפועל, בהתאם לתוצאות המכרזים לביצוע העבודות;

"רשימת המתנה" - כהגדרתה בתקנון בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול מחיר למשתכן שיהיה בתוקף במועד ההגרלה;

"תמריץ מחיר למשתכן" או "תמריץ" - סכום ההנחה מערך הקרקע במכרז כמפורט ובהתחשב בסעיף 4.7.6, כפול שיעור של 12%.

תקופת השיווק 4.7.2. (א) שיווק במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - מחיר למשתכן), יבוצע בשנים 2015 - 2020.

(ב) החלטה בדבר הארכת תוכנית מחיר למשתכן לשנת 2020 מותנית באישור ההחלטה במסגרת תקציב המדינה לשנה זו וכן בנקיטה בפעולה מאזנת בהתאם לסעיף 40א לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך מימון ביצוע התוכנית בשנת 2020. הפעולה המאזנת תאושר על ידי שר האוצר או הממשלה.

כללי התחרות 4.7.3. (א) תחרות על המחיר למ"ר דירתי -

ככלל, מגרשים המיועדים לבנייה רוויה, ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי בהתאם למפרט בנייה שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(ב) תחרות על גובה תשלום עלויות הפיתוח -

רשות מקרקעי ישראל רשאית לקבוע מגרשים אשר ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על גובה תשלום עלויות הפיתוח על פי כללים שתקבע הרשות, בהתייעצות עם משרד הבינוי והשיכון.

4.7.4. מכירת דירות מחיר למשתכן

(א) כלל הדירות המשווקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור, על פי הגרלה כאמור בסעיף 4.7.19.

(ב) דירות מחיר למשתכן שלא נרכשו על ידי זוכים בהגרלה -

(1) לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה, למשפרי דיור או למשתכן צעיר, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

(2) משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז (בנוסף לאמור בסעיף 3.5) למכור למדינה דירות מחיר למשתכן שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז. מספר יחידות הדיור שימכרו למדינה בהתאם לסעיף קטן זה לא יעלה על 7% מכלל דירות מחיר למשתכן שפורסמו במכרז במתחם שיווק מסוים.

(ג) בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור בסעיף קטן (ב) - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ו/או למשפרי דיור שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

(ד) משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר לזוכה במכרז להשכיר דירות מחיר למשתכן, לאחר שניתן טופס גמר ואישור אכלוס (טופס 5), וזאת בהתאם לכללים שיקבע משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ה) הועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע כי עד 7% מכלל דירות מחיר למשתכן במתחם שיווק מסוים, יבנו עבור משרד הבינוי והשיכון ללא תמורה לטובת דיור ציבורי. קבעה הוועדה לתכנון ופיתוח לעשות כן, יפורסמו במסגרת המכרז תנאים בעניין.

(ו) הוועדה לתכנון ופיתוח, רשאית לקבוע, במקרים כלליים ופרטניים, מסלול שיווק שונה מהקבוע בסעיף קטן (א).

(ז) הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים לעניין סעיפים קטנים (ב) עד (ד) ורשאית היא לאשר חריגה מהאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג). החליטה לעשות כן, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

4.7.5. שינוי הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור

הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת לשנות את הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור בהתאם לצורך בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון. החליטה הוועדה על שינוי הגדרות חסרי דיור או משפרי דיור, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

4.7.6. שיעור ההנחה מערך הקרקע

(א) (1) במתחם שבו ערך הקרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, הוא בין 0 ל- 150,000 שקלים חדשים שיעור ההנחה יהיה 80% מערך הקרקע לכל יחידת דיור במחיר למשתכן.

(2) על אף האמור, במתחם שיווק אמור בפסקה (1) שבו אושרה מכירת חלק מיחידות דיור שלא במסגרת מחיר למשתכן, יחול שיעור ההנחה של 80% מערך הקרקע גם על יחידות דיור שלא במסגרת מחיר למשתכן.

(3) הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת, בנוגע להחלת ההנחה על יחידות הדיור שלא במסגרת מחיר למשתכן, להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה. החליטה הוועדה להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה, יישלח דיווח לחברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

(ב) במתחם שבו ערך הקרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, הוא 150,001 שקלים חדשים ומעלה שיעור ההנחה יהיה 120 אלף שקלים חדשים לכל יחידת דיור במחיר למשתכן.

(ג) לצורך אומדן שווי הזכויות בקרקע וקביעת שיעור ההנחה, תיערך שומה מטעם הרשות בהתאם לנהליה, לכל מתחם ומתחם. במקרים כלליים ופרטניים, הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע מועד קובע אחר לשומה.

4.7.7. מפרט ליחידות דיור מחיר למשתכן

משרד הבינוי והשיכון יקבע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיור למשתכן שישווקו במכרז במסלול מחיר למשתכן. לא ניתן יהיה לחרוג ממפרט זה גם בהסכמת הרוכש, וזאת למעט פריטים מסוימים שייקבעו מראש בתנאי המכרז.

תנאי לבחירת זוכה במכרז

4.7.8. תנאי לבחירת זוכה במכרז במסלול מחיר למשתכן, הוא קיומן של לפחות שתי הצעות כשירות למתחם. אם לא תהיינה 2 הצעות כשירות למתחם, יבוטל המכרז על אותו מתחם, ואולם במכרזים שבהם נקבע מחיר מקסימום רשאית הרשות להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשירה למתחם. ובמכרזים חוזרים היא רשאית לקבוע כי ניתן להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשירה למתחם.

העברת זכויות

4.7.9. (א) חסרי דיור או משפרי דיור שרכשו יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן, לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 4.7.4 אינם רשאים למכור את יחידת הדיור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיור, המוקדם מבניהם.

(ב) סעיף זה יחול גם על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן, לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 4.7.4, לפני 28.10.2018, וכן על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרזי מחיר מטרה כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1416 שעניינה שיווק יחידות דיור במתכונת מחיר מטרה.

(ג) הנהלת הרשות, בהתייעצות עם משרד הבינוי והשיכון, תקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.

מכרז חוזר

4.7.10. מכרז שבו לא הוגשו הצעות יפורסם מחדש פעם אחת נוספת במסלול מחיר למשתכן תוך שתינתן אפשרות לתקן את שיעור ההנחה בערך הקרקע ו/או בשיעור יחידות הדיור המשווקות במסלול מחיר למשתכן באופן שיסייע בבחירת הזוכה. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין זה.

בני מקום

4.7.11. (א) עדיפות לבני מקום, במקום שבו, רכישת דירת מחיר למשתכן היא על ידי בן מקום יחד עם אחר שאינו בן מקום, תינתן, אך ורק לבני זוג, כמפורט בהגדרת "תא משפחתי" בסעיף 4.7.23, שאחד מהם הוא בן מקום.

(ב) שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% בכל מתחם ומתחם.

(ג) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים, שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 25% בכל מתחם ומתחם.

(ד) ביישובים באזור עדיפות לאומית א', באזור קו עימות וביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000 תושבים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 50%, בכל מתחם ומתחם.

(ה) ביישובים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 32%, בכל מתחם ומתחם.

(ו) במכרזים ביישובים שבהם הרשות המקומית היא מועצה אזורית והיישוב מונה מעל 5,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות את יחידות הדיור המיועדות לבני המקום בהתאם לסעיף 4.7.11 לבני מקום שהם בני היישוב בלבד.

(ז) לעניין סעיף 4.7.11, "מתחם" - יחידות הדיור המשווקות במכרז מסלול מחיר למשתכן וכן השיעור היחסי במתחם ו/או יחידות הדיור במתחם שהוקצו במסגרת סעיף 8.18.14(2).

(ח) אישרה רשות מקומית תוספת יחידות דיור במתחם כלשהוא במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 (להלן בפרק משנה זה - יחידות הדיור הנוספות), יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות על עד 45%.

מענקים וסבסוד פיתוח

4.7.12. (א) בהמשך להחלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015, ולצורך יישומה, קובעת מועצת מקרקעי ישראל את הכללים הבאים לקביעת ערך הקרקע היישובי למתן מענקים וסבסוד פיתוח.

(ב) בסעיף זה, "ערך קרקע יישובי" - רף יישובי המבטא ערך סטטיסטי סביר לממוצע שווי קרקע ליחידת דיור.

(ג) (1) ערך קרקע יישובי ייקבע על פי תוצאות מכרזים ביישוב בשנתיים האחרונות של מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח, ללא מכרזי מסלול מחיר מטרה ו/או מחיר למשתכן שלא על פי הוראות פרק משנה זה.

(2) אם אין תוצאות של 3 מכרזים מהשנתיים האחרונות, יהיה ניתן להשתמש בממוצע של המכרזים לפני 3 ו- 4 שנים.

(3) אם אין תוצאות מכרזים מהשנים האחרונות, או במקרים חריגים, ייקבע ערך קרקע יישובי על ידי הרשות בהתייעצות עם השמאי הממשלתי.

(ד) רשות מקומית תהיה זכאית לתמריץ בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

(1) נערך בתחומה שיווק בשנים 2015 - 2019 של יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן החל מיום 22.7.2015;

(2) סך יחידות הדיור שישווקו ביישוב בשנים 2015 - 2019 במסלול מחיר למשתכן כאמור בפרק משנה זה, לא יפחת מ- 250 יחידות דיור.

תמריץ מחיר למשתכן

4.7.13. (א) שיעור תמריץ מחיר למשתכן עבור יחידות דיור ששווקו במסלול מחיר למשתכן בלבד ייקבע כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

(1) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 0 ל- 380,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 85% מתמריץ מחיר למשתכן;

(2) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 380,001 ל-500,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 75% מתמריץ מחיר למשתכן;

(3) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 500,001 ל-600,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 65% מתמריץ מחיר למשתכן;

(4) ערך קרקע ליחידת דיור, ללא פיתוח, במתחם שיווק בין 600,001 ל-800,000 שקלים חדשים, שיעור התשלום לרשות המקומית יהיה 60% מתמריץ מחיר למשתכן.

(ב) (1) משיעור התשלום לרשות המקומית בעבור תמריץ מחיר למשתכן כאמור, יקוזז ההפרש בין סך של 5,000 שקלים חדשים לבין הוצאות פיתוח נוספות בעבור מבני ציבור רשות בהתאם לסעיף 3.3.3 בשורה 3 בטבלה, וכן תקוזז התוספת בעד הגדלה משמעותית ביחס למספר משקי הבית הקיימים ביישוב, סעיף 3.3.3 בשורה 11 בטבלה.

(2) על אף האמור, הקיזוז האמור לא יחול מקום שבו ערך הקרקע לפני הנחת מחיר למשתכן נמוך מ- 60,000 שקלים חדשים.

(ג) כאשר הוצאות הפיתוח לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית במתחם המשווק נגבות על ידי רשות מקרקעי ישראל או על ידי משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, התמריץ בשיעור כמפורט בסעיף זה, ישולם על חשבון העודפים הצפויים כהגדרתם בפרק משנה זה, על פי הצטברות העודפים, אם יהיו בקופת המיזם, ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הבאים:

(1) 40% מסך התמריץ בתוך 60 ימים ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות;

(2) 30% מסך התמריץ בתוך שנה ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות;

(3) 30% מסך התמריץ בתוך שנתיים ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות.

(ד) אין באמור בסעיף קטן (ג), כדי לפגוע בעמלות או בכספים המגיעים לרשות מקומית מהעודפים המצטברים בסוף ביצוע העבודות, מכוח הסכמים או העקרונות שהושגו בין הרשות המקומית לרשות מקרקעי ישראל או למשרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, ביחס למיזם.

(ה) כאשר הוצאות הפיתוח לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית במתחם המשווק נגבות באמצעות אגרות והיטלים, או נגבות על ידי רשות מקרקעי ישראל או על ידי משרד הבינוי והשיכון, לפי העניין, במסגרת תקציב עבודות פיתוח כולל וסגור (פאושאלי) - התמריץ בשיעור כמפורט בסעיף זה, יועמס, ככל שניתן, כתוספת לתקציב שלו זכאית הרשות המקומית עבור מבני ציבור בהתאם לפרק משנה 3.4, וישולם לרשות המקומית בהתאם למועדי התשלום בסעיף קטן(ג).

קדמי מימון 4.7.14. אם במועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף קטן 4.7.13(ג), לא יצטברו עודפים, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

כללי השימוש בכספי התמריץ 4.7.15. השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

כללים נוספים ליישום 4.7.16. הרשות בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום הוראות פרק משנה זה.

ערבות 4.7.17. משתתף במכרז יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית שלא תפחת מ- 10% מערך הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, לפני ההנחה או לפחות בשיעור של 10% מסך הוצאות הפיתוח לרבות הוצאות הפיתוח הנוספות, הגבוה מבניהם.

הקניית בעלות 4.7.18. על אף האמור בפרק משנה 5.1, לא תוקנה בעלות בקרקע לזוכה במכרז או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט לרוכשי דירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שתקבע הרשות.

הגרלות 4.7.19. הגרלות -

(1) ככלל, מכירת דירות מחיר למשתכן על ידי הזוכה תהיה לזכאים אשר יופנו אליו על ידי משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה;

(2) הוועדה לתכנון ולפיתוח תקבע כללים בעניין ההגרלות, ובין היתר את סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיור על ידי הזוכים. הוועדה לתכנון ופיתוח תעדכן בדיווח את חברי מועצת מקרקעי ישראל בעניין בדוא"ל. אם תהיה התנגדות של מי מחברי מועצת מקרקעי ישראל בתוך 7 ימים משליחת הדיווח, יובא העניין לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל.

שיווק על ידי יזמים 4.7.20. שיווק יחידות דיור מחיר למשתכן על ידי יזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה, שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ייעשה לפי האמור בפסקאות (1) ו- (2):

(1) רשות מקרקעי ישראל תפנה בהליך שוויוני ופתוח ליזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה, שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ותציע לשווק את יחידות הדיור שייבנו על ידם, כולן או חלקן, לזכאים, במסגרת מסלול מחיר למשתכן. הרשות תשלם ליזמים, לכל יחידת דיור שתתווסף למסלול מחיר למשתכן, סכום שלא יעלה על 137,000 שקלים חדשים כולל מע"מ;

היזם בתמורה לתשלום כאמור, יתחייב לשווק את יחידות דיור מחיר למשתכן בהנחה של לפחות 200,000 שקלים חדשים ממחיר השוק, בהתאם לשומה מטעם הרשות למ"ר נכון למועד קובע שתקבע הרשות ושלא יהיה מוקדם מיום 15.6.2015. באזורים שבהם מוענקים לזכאים מענקים כספיים לדיור, תפחת ההנחה המזערית בהתאם לגובה המענק;

הנהלת הרשות תקבע הוראות לביצוע פסקה זו. שיקולי הרשות לבחירת יחידות הדיור שישווקו בהתאם לסעיף זה יהיו בשים לב לביקוש באזור הרלוונטי. מספר יחידות הדיור ייקבע בתיאום עם אגף תקציבים;

(2) כלל תנאי הוראות פרק משנה זה לרבות התוספות יחולו בהתאמה על דירות מחיר למשתכן שיתווספו לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים, שיקבעו הרשות ומשרד הבינוי והשיכון.

שינוי ייעוד, ניצול, תוספת בנייה

4.7.21. שינוי ייעוד ו/או ניצול ו/או תוספת בנייה

(1) אושרה תוכנית אשר במסגרתה נוספו לכל הפחות 40 יחידות דיור בבנייה רוויה, ובכלל זה יביאו בחשבון גם יחידות דיור אשר נוספו במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתוכנית), התשס"ב-2002, תיתן הרשות היתר לחוכר להפיק מהמוחכר טובת הנאה נוספת על זו שרכש, בתנאי נוסף, לפיו יקצה החוכר את יחידות הדיור הנוספות, בהתאם לכמות אשר תקבע הרשות, במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לתנאים הקבועים בפרק משנה זה, בשינויים המחויבים, שייקבעו על ידי הרשות ומשרד הבינוי והשיכון.

(2) החוכר זכאי להנחה מגובה דמי ההיתר חלקם או כולם, בהתאם לשיעור אשר נקבע בסעיף קטן 4.7.6(ג), בשינויים המחויבים, שתקבע הרשות. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר למשתכן ושיעור ההנחה אשר יינתן יביאו בחשבון את גובה החיוב בדמי ההיתר.

(3) לעניין סעיף זה, בעל זכות ייזום, בהתאם לסימן ב' בפרק משנה 8.18, ייחשב כחוכר ויקבל את ההנחה בדמי החכירה המהוונים הנדרשים לתשלום בעבור היחידות המוקצות בפטור ממכרז.

מגרשים שאינם בנייה רוויה

4.7.22. הרשות רשאית לשווק במכרז במתכונת מחיר למשתכן מגרשים באזור עדיפות לאומית המיועדים גם לבנייה שאינה רוויה, ובלבד שאינם משווקים במסלול "הרשמה והגרלה". לעניין סעיף זה יחולו הוראות פרק משנה זה בשינויים המפורטים בפסקאות (1) ו- (2):

(1) הדירות המשווקות במסגרת מכרז כאמור בסעיף זה, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור ולמשפרי דיור בהגרלה אשר את כללה תקבע הוועדה לתכנון ופיתוח;

(2) סעיף 4.7.4(ד) לא יחול על שיווק מגרש על פי סעיף זה.

תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור

4.7.23. **תוספת ראשונה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור**

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

יחיד או תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו, שאין ולא היו להם ו/או למי מיחידיהם, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה, בחלק שעולה על שליש, 3 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם לבעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה; לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

זכאי

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה;
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים, ללא הגבלת גיל;
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
- הורה עצמאי חד הורי/ת, עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי -

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידינו זכויות בחלק שעולה על שליש בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית, שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____
מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

*** במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור

.4.7.24 **תוספת שנייה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור**

משפר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו/או ילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר, תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, טופס 4, שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו לרכישת דירת המחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- על פי הסכם בעלות, הסכם חכירה, הסכם חכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

הגדרות:

"דירה יחידה":

- כהגדרתה בסעיף 9(ג1ג)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין 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 כאמור בסעיף 49ג(3)".

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

  זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

  הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

  הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי -

אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שליש, בקרקע המיועדת למגורים, על פי תוכנית, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי חד הורי/ת עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____
מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

*** במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת