ה ח ל ט ה

תיקון פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
מכרז לדיור במחיר מופחת

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום י"ט באלול התש"פ (8 בספטמבר 2020), לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בכותרת פרק המשנה במקום "בהישג יד – מחיר למשתכן" יבוא "במחיר מופחת".

3. במקום סעיפים 4.7.1 עד 4.7.24 יבוא:

"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 חישוב זכאות מחדש ייחשב מועד חישוב הבקשה מחדש כמועד הגשת הבקשה;

"זכאי" - בעל אישור זכאות בתוקף מאת משרד הבינוי והשיכון, התואם את נתוניו, לרכישת דירה במסגרת מסלול דיור במחיר מופחת;

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.23;

"חסר דיור צעיר" - חסר דירה מעל גיל 26 ומתחת לגיל 35;

"משפר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.24;

"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 דיור במחיר מופחת שיהיה בתוקף במועד ההגרלה;

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

שיווק במסלול דיור מופחת - תוקף ותחולה

4.7.2. (א) שיווק במסלול דיור במחיר מופחת, בהתאם לפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - דיור במחיר מופחת), יבוצע בשנים 2020 - 2023 וכל עוד לא התקבלה החלטת מועצה אחרת.

(ב) ככלל, שיווק במסלול דיור במחיר מופחת, בהתאם לפרק משנה זה, יבוצע בקרקעות בהם המחיר למ"ר לא עולה על 22 אלף שקלים חדשים, לא כולל מע"מ. הנהלת הרשות תקבע כללים בעניין.

(ג) הנהלת הרשות תקבע כללים בדבר ההנחות הניתנות לזכאי בשים לב לסבירות ומידתיות גובה ההנחה.

(ד) הנהלת הרשות, בהסכמת אגף תקציבים במשרד האוצר, מוסמכת לקבוע הוראות מעבר ביחס למכרזים שפורסמו קודם לתאריך 8.9.2020.

חלופות השיווק

4.7.3. (א) ככלל, קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה תשווק במכרז דיור במחיר מופחת, כך שהתחרות בין המציעים תהיה באחת מהחלופות הבאות:

(1) תחרות על המחיר למ"ר בנוי - מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח קבועים במכרז, והמציעים יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי.

במסגרת חלופה זו, ייקבע מחיר מזערי למ"ר, כאשר מציע במכרז שמעוניין להגיש הצעה מיטיבה יותר, יתחייב למחיר המזערי ויוסיף להצעתו תשלום נוסף עבור הקרקע, והתחרות במקרה זה תהיה על התשלום הנוסף עבור הקרקע.

(2) תחרות על מחיר הקרקע - מחיר למ״ר בנוי והוצאות פיתוח קבועים במכרז, והמציעים יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע.

(3) תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח - מחיר למ״ר בנוי ומחיר הקרקע קבועים במכרז, והמציעים יתחרו על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

(ב) הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע במקרים כלליים ופרטניים, מסלול שיווק שונה מהקבוע בסעיף זה.

מכירת דירות במחיר מופחת

4.7.4. (א) דירות המשווקות לזכאים במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת ישווקו על פי הגרלה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.20.

(ב) דירות במחיר מופחת שלא נרכשו על ידי זוכים בהגרלה-

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

(2) משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, בנוסף לאמור בסעיף קטן (ה), למכור למדינה דירות במחיר מופחת 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 הדירות במחיר מופחת שפורסמו במכרז במתחם שיווק מסוים.

(ג) בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור בסעיף קטן (ב), יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות לחסרי דיור, לחסרי דיור צעירים, או למשפרי דיור בתנאי המכרז, או בתנאים מיטיבים מתנאי המכרז, על פי קביעת משרד הבינוי והשיכון לעניין זה.

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

(ה) הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית 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.

(ו) במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת, ניתן לקבוע כי:

(1) המחיר למ"ר בנוי של דירה במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז, ובלבד שתקבולי היזם עבור כלל הדירות במחיר מופחת לא יפחתו ביחס לתקבולים להם הוא זכאי בגין דירות אלה על פי המכרז.

(2) הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יקבעו כללים בעניין.

תמהיל יחידות הדיור

4.7.5. (א) הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין תמהיל יחידות הדיור, דירות במחיר מופחת ודירות בשוק החופשי, המשווקות במסגרת מכרז דיור במחיר מופחת.

(ב) במסגרת מכרז לדיור מופחת ניתן יהיה לקבוע כי שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם.

שינוי התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור, חסר דיור צעיר ומשפר דיור

4.7.6. משרד הבינוי והשיכון מוסמך לשנות את התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור, חסר דיור צעיר ומשפר דיור בהתאם לצורך, ובין היתר, בהתחשב במאפיינים הייחודים של אוכלוסיית המיעוטים. החליט המשרד על שינוי הגדרות כאמור, 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.

שיעור ההנחה מערך הקרקע

4.7.7. (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 מופחת.

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

(3) הוועדה לתכנון ופיתוח מוסמכת, בנוגע להחלת ההנחה על יחידות הדיור שלא במסגרת דיור במחיר מופחת, להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה.

(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 מופחת.

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

מפרט ליחידות דיור למשתכן

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

תנאי לבחירת זוכה במכרז

4.7.9. תנאי לבחירת זוכה במכרז במסלול דיור במחיר מופחת, 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 4.7.10. (א) חסרי דיור, חסרי דיור צעירים או משפרי דיור, שרכשו יחידת דיור במסגרת מכרז לדיור מופחת, 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 מביניהם.

לעניין סעיף זה, "מכירה" - לרבות העברה ללא תמורה או בתמורה מופחתת. במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר.

(ב) סעיף זה יחול גם על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן, כהגדרתו בהחלטות המועצה שקדמו לפרק משנה זה, וכן על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרזי מחיר מטרה כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1416.

(ג) משרד הבינוי והשיכון, יקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.

מכרז חוזר 4.7.11. מכרז שבו לא הוגשו הצעות יפורסם מחדש פעם אחת נוספת במסלול דיור במחיר מופחת באחת החלופות המופיעות בסעיף 4.7.3, תוך שתינתן אפשרות לתקן את שיעור ההנחה בערך הקרקע ו/או בשיעור יחידות הדיור המשווקות במסלול מחיר למשתכן באופן שיסייע להצלחת המכרז. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין זה.

בני מקום 4.7.12. (א) עדיפות לבני מקום, במקום שבו, רכישת דירה במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% מסך יחידות דיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ג) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל-30,000 תושבים, שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 25% מסך יחידות הדיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים 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 דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 50% מסך יחידות הדיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ה) ביישובים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 32%, מסך יחידות הדיור במחיר מופחת המיועדות לזכאים 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 4.7.12 לבני מקום שהם בני היישוב בלבד.

(ז) לעניין סעיף 4.7.12, "מתחם" - יחידות הדיור המשווקות במכרז מסלול דיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות ששווקו לזכאים במחיר מופחת, במסגרת תנאי המכרז, על עד 45%.

מענקים וסבסוד פיתוח

4.7.13. (א) בהמשך להחלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015, ולצורך יישומה, קובעת המועצה את הכללים הבאים לקביעת ערך הקרקע היישובי למתן מענקים וסבסוד פיתוח כמפורט בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג).

(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, מכרזי מחיר למשתכן ומכרזי דיור במחיר מופחת.

(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.

(4) מתן מענקים וסבסוד פיתוח מותנה בהחלטת ממשלה.

תמריץ לדיור במחיר מופחת 4.7.14 (א) רשות מקומית תהיה זכאית לתמריץ בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

(1) נערך או ייערך בתחומה שיווקשל יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן או במסלול דיור במחיר מופחת, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן או דיור במחיר מופחת החל מיום 22.7.2015;

(2) סך יחידות הדיור ששווקו או ישווקו כאמור בפסקה (1) לא יפחת מ- 250 יחידות דיור.

(ב) שיעור התמריץ עבור יחידות דיור ששווקו במסלול דיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת;

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

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

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

(ג) (1) משיעור התשלום לרשות המקומית בעבור תמריץ דיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת נמוך מ- 60,000 שקלים חדשים.

(ד) 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.

(ה) אין באמור בסעיף קטן (ד), 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.

(ו) 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 (ד).

קדמי מימון 4.7.15. אם במועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף קטן 4.7.14(ד), לא יצטברו עודפים, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

כללי השימוש בכספי התמריץ 4.7.16. השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

כללים נוספים ליישום 4.7.17. הרשות בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום הוראות פרק משנה זה.

ערבות 4.7.18. 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 4.7.19. 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 4.7.20. הגרלות -

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

(2) משרד הבינוי והשיכון יקבע כללים בעניין ההגרלות, ובין היתר את סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיור על ידי הזוכים. המשרד יעדכן 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.

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

שינוי ייעוד, ניצול, 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 דיור במחיר מופחת, 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 4.7.7(ג), בשינויים המחויבים, שתקבע הרשות. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר מופחת 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 דיור במחיר מופחת מגרשים באזור עדיפות לאומית המיועדים גם לבנייה שאינה רוויה, ובלבד שאינם משווקים במסלול "הרשמה והגרלה". לעניין סעיף זה יחולו הוראות פרק משנה זה בשינוי שלהלן:

הדירות המשווקות במסגרת מכרז כאמור בסעיף זה, ישווקו במסלול דיור במחיר מופחת לחסרי דיור ולמשפרי דיור בהגרלה אשר את כלליה יקבע משרד הבינוי והשיכון;

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, במצטבר, 3 שנים קודם למועד הנפקת הזכאות ולמועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת 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.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

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, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, 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;
- זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(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 דירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת 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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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/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**

חסר 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, תעודת גמר, שרכש כדירה במחיר מופחת או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו למועדת הנפקת הזכאות ולמועד רכישת דירה במחיר מופחת, 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.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור", מי שהוא בעל זכויות בדירה, עליו 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, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, 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;
- זכיות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

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 בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, 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/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
_____	_____	_____	_____"

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