ה ח ל ט ה

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

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום כ"ו באדר א' התשפ"ב (27 בפברואר 2022) לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 4.7.17(3) אחרי "ולפחות יחידת דיור אחת." יבוא "עדיפות זו תחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי הגרלות שיתקיימו מכוחם של מסלולי שיווק קודמים שנקבעו בפרק משנה 4.7, ומכוח מסלולי שיווק של דיור בהישג יד שהיו בתוקף החל מ- 15.7.2015."

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

נוסח משולב

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 ;

לעניין הגדרה זו, באזור עדיפות לאומית הרשות תהיה רשאית לשווק גם מגרשים שבהם ניתן לבנות לפחות 6 יחידות דיור לבנייה דו קומתית או חד קומתית, באזורי עדיפות לאומית ב' לא יחולו הוראות פרק משנה זה על בנייה צמודת קרקע - ההחלטה לעניין זה תהיה בידי הרשות ;

"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 מטרה, ובלבד שלא חל שינוי בנתונים שעל בסיסם ניתן אישור הזכאות ;

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.19 ;

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

"משפר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.20 ;

"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 ;

"תמריץ דיור במחיר מטרה" או "תמריץ" - כאמור בסעיף 4.7.11.

שיווק במסלול דיור במחיר מטרה - תוקף ותחולה 4.7.2

(א) שיווק במסלול דיור במחיר מטרה, בהתאם לפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - דיור במחיר מטרה), יבוצע מיום אישור ההחלטה, ועד ליום 31.12.2023. בכפוף לאישור תקציבי עד ליום 31.12.2025. עד לתום שנת 2024 המועצה תקבל דיווח מפורט לגבי ביצוע התוכנית ותבחן את המשך ביצועה בהתאם לדיווח שיועבר לה.

(ב) שיווק במסלול דיור במחיר מטרה, יבוצע ברשויות מקומיות שבתחומן המחיר למ״ר דירתי ממוצע לא עולה על 20,000 שקלים חדשים ללא מע״מ, בהתאם לנתוני רשות המסים הנכונים ליום 31.12.2020. רשימת הרשויות שבתחומן צפוי להתבצע בשנים 2021 – 2022 שיווק במסלול מחיר מטרה מפורטת בסעיף 4.7.21.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב) המגבלה בסך של 20,000 שקלים חדשים לא תחול על הרשויות במדד חברתי כלכלי בדירוג 4 ומטה.

(ד) הרשות ומשרד הבינוי והשיכון בהסכמת אגף תקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר, רשאים להשלים לרשימת היישובים שבסעיף 4.7.21 יישובים נוספים שבתחומם צפוי להתבצע שיווק במסלול מחיר מטרה, בהתאם למפורט בסעיף קטן (ב).

(ה) הוראות פרק משנה זה יחולו על מכרזים שיפורסמו החל מיום 28.10.2021.

שיטת השיווק 4.7.3

(א) קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה תשווק במכרז במסלול דיור במחיר מטרה, בכפוף לכללים שייקבעו בהתאם לסעיף 4.7.5, כך שהתחרות בין המציעים תהיה כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) שמאי הרשות יערוך שומה לשווי מ״ר בנוי עיקרי בכל מתחם המיועד להיכלל בשיווק בשיטת מחיר מטרה. מחיר זה יהווה את מחיר השוק. על סמך שווי מ״ר שייקבע במכרז היזם יערוך תחשיב למחירי הדירות במיזם בהתחשבות בשטחים אקוויוולנטיים. ממחיר הדירות כאמור יידרש היזם להעניק הנחה בשיעור 20%, אך סכום ההנחה עבור כל יחידת דיור לא יעלה על 300,000 שקלים חדשים.

(2) המציעים במכרז מחיר מטרה יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מזערי, תוך שהם מתחייבים למכור את דירות מחיר מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.

(3) הזוכה בכל מתחם יהיה המציע שיציע את הסכום הגבוה ביותר עבור הקרקע.

(ב) משרד הבינוי והשיכון או הרשות רשאים ליזום פנייה לוועדה לתכנון ופיתוח על מנת לקבוע במקרים כלליים ופרטניים, מסלול שיווק שונה מהקבוע בסעיף זה.

(ג) לעניין סעיף זה, השומה תהיה נכונה לתאריך 31.12.2020. אחת לשנה, החל מיום 31.12.2021, השומה ומגבלת ההנחה בסך של 300,000 שקלים חדשים, יעודכנו בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן במהלך אותה שנה, בתוספת 1%.

מכירת דירות במחיר מטרה

4.7.4. (א) דירות המשווקות לזכאים במסגרת מכרז דיור במחיר מטרה ישווקו על פי הגרלה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.17.

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

(1) לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה או במספר הגרלות והזכאים מלוא הדירות במחיר מטרה 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 או בתנאים מטיבים עבור הרוכשים מתנאי המכרז, על פי קביעת משרד הבינוי והשיכון לעניין זה.

האמור בסעיף זה לא ישנה הזכאות למענק בהתאם להחלטת ממשלה מספר 931(דר/1) מיום 22.03.2021, שעניינה מתן מענקים וסבסוד פיתוח במסגרת תוכנית דיור במחיר מופחת או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

(2) משרד הבינוי והשיכון, רשאי לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה, לטובת דיור ציבורי, דירות במחיר מטרה שלא נרכשו, וזאת במחיר שייקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד.

(ג) הוועדה לתכנון ופיתוח רשאית לאשר חריגה מהאמור בסעיף קטן (ב). 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.

שיעור יחידות הדיור 4.7.5. (א) במכרזים במסלול מחיר מטרה שיעור הדירות המיועדות לזכאים יעמוד על 60% מכלל הדירות המשווקות בכל מתחם בנייה.

(ב) באזורים שבהם ערך הקרקע ללא פיתוח, על פי הערכת שמאי, נמוך מ- 100,000 שקלים חדשים או ביישובי מיעוטים, שיעור הדירות המיועדות לזכאים יעמוד על 65% מכלל הדירות בכל מתחם בנייה.

(ג) אם בהתאם לקביעת שמאי הרשות יימצא שאין כדאיות כלכלית, או במקרה שבו לא התקבלו הצעות במכרז במסלול דיור במחיר מטרה, או משיקולים אחרים, רשאי משרד הבינוי והשיכון לפנות לוועדה לתכנון ופיתוח בבקשה לקבוע שינוי בשיעור יחידות הדיור במחיר מטרה ובשוק החופשי, אשר ישווקו במסגרת מכרז דיור במחיר מטרה. החלטה כאמור, תתקבל, בין היתר, בשים לב לשיווקי עבר, מסלולי שיווק אחרים, כלכליות, מאפייני היישוב והתייחסות לאזורים השונים בארץ.

שינוי התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דיור, חסר דיור צעיר ומשפר דיור 4.7.6 משרד הבינוי והשיכון בהסכמת אגף התקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר מוסמך לשנות את התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור, חסר דיור צעיר ומשפר דיור בהתאם לצורך. 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.

מפרט ליחידות דיור במחיר מטרה 4.7.7 משרד הבינוי והשיכון יקבע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיור במחיר מטרה שישווקו במכרז במסלול דיור במחיר מטרה. לא ניתן יהיה לחרוג ממפרט זה גם בהסכמת הרוכש, וזאת למעט פריטים מסוימים שייקבעו מראש בתנאי המכרז.

העברת זכויות 4.7.8 (א) חסרי דיור, חסרי דיור צעירים או משפרי דיור, שרכשו יחידת דיור במסגרת מכרז לדיור במחיר מטרה, לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 4.7.4, אינם רשאים למכור את יחידת הדיור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר 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 יום חתימת הסכם המכר.

(ב) סעיף קטן (א) יחול גם על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרזי מחיר דיור בהישג יד ששווקו טרם כניסתו לתוקף של פרק משנה זה, מחיר מטרה, מחיר למשתכן ומחיר מופחת.

(ג) הרשות ומשרד הבינוי והשיכון יקבעו כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה. בכל מקרה לא ניתן יהיה למכור את הדירה בתקופה האמורה ללא קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון.

(ד) במקרה של העברת זכויות, מכל סיבה שהיא, בתוך תקופת ההגבלה בהתאם למפורט בסעיף קטן (א), יחויב הזכאי להחזיר את ההנחה שקיבל במסגרת רכישת הדירה במסלול דיור מחיר מטרה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום קבלת החזקה בדירה ועד ליום התשלום בפועל למשרד הבינוי והשיכון של החזר ההנחה שקיבל.

בני מקום 4.7.9 (א) עדיפות לבני מקום, במקום שבו, רכישת דירה במחיר מטרה היא על ידי בן מקום יחד עם אחר שאינו בן מקום, תינתן, אך ורק לבני זוג, כמפורט בהגדרת "תא משפחתי" בסעיפים 4.7.19 ו- 4.7.20, שאחד מהם הוא בן מקום.

(ב) שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מטרה שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 25% מסך יחידות הדיור במחיר מטרה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ג) ביישובים באזור עדיפות לאומית א' ובאזור קו עימות, יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מטרה שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 50% מסך יחידות הדיור במחיר מטרה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ד) ביישובים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מטרה שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 35%, מסך יחידות הדיור במחיר מטרה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

(ה) 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 4.7.9 לבני מקום שהם בני היישוב בלבד.

(ו) לעניין סעיף 4.7.9, "מתחם" - יחידות הדיור המשווקות במכרז מסלול דיור במחיר מטרה וכן השיעור היחסי במתחם או יחידות הדיור במתחם שהוקצו במסגרת סעיף 8.18.14(2).

(ז) הוראת שעה לגבי יישובי מיעוטים:

(1) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה עד 30,000 תושבים, יעמוד שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום על 50%, הן לגבי שיעור יחידות הדיור המיועדות למחיר מטרה, והן לגבי שיעור יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי. בסמכות הנהלת הרשות, מנימוקים מיוחדים, להגדיל את מכסת יחידות הדיור שיוקצו לבני מקום בהתאם לסעיף זה עד 75%.

(2) על אף האמור, ביישובי מיעוטים במרחבי צפון וחיפה של משרד הפנים, שאוכלוסייתם מונה עד 30,000 תושבים, יעמוד שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום על 75%, הן לגבי הקצאת משרד הבינוי והשיכון לעניין שיעור יחידות הדיור המיועדות למחיר מטרה, והן לגבי שיעור יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי; ביישובים כאמור, שאוכלוסייתם מונה עד 10,000 תושבים, הנהלת הרשות מוסמכת לאשר, מנימוקים מיוחדים, ובהתחשב, בין היתר, בגודל היישוב, להגדיל את שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום עד ל-100% הן לגבי הקצאת משרד הבינוי והשיכון לעניין שיעור יחידות הדיור המיועדות למחיר מטרה, והן לגבי שיעור יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי

(3) הוראת שעה זו תעמוד בתוקפה עד ליום31.12.25.

(4) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה מעל 30,000 תושבים, תיעשה ההקצאה לבני המקום בהתאם להוראות סעיף 4.7.9 סעיף קטן (ב) עד (ה), לפי העניין, הן לגבי הקצאת משרד הבינוי והשיכון לעניין שיעור יחידות הדיור המיועדות למחיר מטרה, והן לגבי שיעור יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי.

(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 מטרה שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות ששווקו לזכאים במחיר מטרה, במסגרת תנאי המכרז, על עד 45%.

מענקים וסבסוד פיתוח

4.7.10 (א) בהמשך להחלטת ממשלה מספר 931(דר/1) מיום 22.03.2021, שעניינה מתן מענקים וסבסוד פיתוח במסגרת תוכנית דיור במחיר מופחת או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, 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.

(ד) מתן מענקים וסבסוד פיתוח מותנה בהחלטת ממשלה.

תמריץ דיור במחיר מטרה

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

(1) נערך או ייערך בתחומה שיווק של יחידות דיור במסלול מחיר מטרה, בהתאם להוראות פרק משנה זה;

(2) סך יחידות הדיור ששווקו או ישווקו כאמור בתנאי (1) לא יפחת מ- 250 יחידות דיור בתקופת התוכנית, בהתאם להוראות סעיף 4.7.2(א).

(3) חישוב תמריץ דיור במחיר מטרה ייעשה בהתאם למפורט בפסקאות (א) עד (ד):

(א) שמאי הרשות יערוך שומה למועד קובע 31.12.2020, למחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, למתחם המיועד לשווק ובלי להתחשב בתמהיל הדירות במכרז (להלן בסעיף זה - ערך קרקע לפי השומה);

(ב) מערך הקרקע לפי השומה יקוזז מחיר הקרקע שנקבע בהתאם להצעה הזוכה במכרז;

(ג) אם מחיר הקרקע בהצעה הזוכה יהיה גבוה מערך הקרקע לפי השומה, רשות מקומית לא תהיה זכאית לתמריץ, אלא לחלף היטל השבחה מלא בהתאם לכללים הנהוגים;

(ד) במקרים בהם, ערך קרקע לפי השומה יהיה גבוה ממחיר ההצעה הזוכה, תהיה רשות מקומית זכאית לתמריץ בשיעור המפורט בסעיף קטן (ב), מוכפל בהפרש בין מחיר השמאי למחיר שהתקבל במכרז, אך לא יותר מסך של 14,400 שקלים חדשים ליחידת דיור מוכפל בכל יחידות הדיור במתחם.

(ב) שיעור התמריץ עבור יחידות דיור ששווקו במסלול דיור במחיר מטרה בלבד ייקבע כמפורט בפסקאות (1) עד (4):

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

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

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

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

(ג) (1) משיעור התשלום לרשות המקומית בעבור תמריץ דיור במחיר מטרה כאמור בסעיף קטן (ב), 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 לפי הערכת השמאי, לפני הנחת דיור במחיר מטרה נמוך מ- 60,000 שקלים חדשים.

(ד) כאשר הוצאות הפיתוח לביצוע עבודות הפיתוח והתשתית במתחם המשווק נגבות על ידי הרשות 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 4.7.12 אם במועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף קטן 4.7.11(ד), לא ייצטברו עודפים, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם משרד האוצר.

כללי השימוש בכספי התמריץ 4.7.13 השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

כללים נוספים ליישום 4.7.14 הרשות בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום הוראות פרק משנה זה.

ערבות 4.7.15 גובה הערבות הבנקאית יקבע בהתאם לאמור בסעיף 4.5.3.

הקניית בעלות 4.7.16 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 4.7.17 (1) ככלל, מכירת דירות במחיר מטרה על ידי הזוכה תהיה לזכאים, אשר יופנו אליו על ידי משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה, בהתאם לשיטת ההגרלות ובחירת הדירות שתיקבע על ידי המשרד ;

(2) משרד הבינוי והשיכון יקבע כללים בעניין ההגרלות ובחירת הדירות, ובין היתר, את סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיור על ידי הזוכים. המשרד יישלח את נוסח תקנון ההגרלות אחת לשנה לחברי מועצת מקרקעי ישראל.

(3) במכרז במסלול מחיר מטרה תיקבע עדיפות לזכאי שהוא נכה רתוק, בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, ולפי מפתח של יחידת דיור אחת לכל 30 יחידות דיור המיועדות לשיווק לזכאים, ולפחות יחידת דיור אחת. עדיפות זו תחול, בשינויים המחויבים, גם לגבי הגרלות שיתקיימו מכוחם של מסלולי שיווק קודמים שנקבעו בפרק משנה 4.7, ומכוח מסלולי שיווק של דיור בהישג יד שהיו בתוקף החל מ- 15.7.2015.

שינוי ייעוד, ניצול, תוספת בנייה

4.7.18 (1) אם במסגרת מכרז במסלול מחיר מטרה, 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 ושיעור יחידות הדיור בהתאם להוראות סעיף 4.7.5, בשינויים המחויבים, שייקבעו על ידי הרשות ומשרד הבינוי והשיכון.

(2) גובה החיוב בדמי ההיתר ייקבעו על ידי הרשות בשים לב לקביעת כמות יחידות הדיור במחיר מטרה ושיעור ההנחה אשר יינתן.

(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.

תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור

4.7.19 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 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 מטרה כמפורט להלן:

- בעלות, חכירה, חכירה לדורות או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- זכות על פי הסכם לבעלות, חכירה, חכירה לדורות 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 מטרה 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 על ידי המוסד לביטוח הלאומי ובעל נכות רפואית בשיעור 75% או יותר. או נכה בעל נכות רפואית על פי קביעת המוסד לביטוח לאומי של מעל 50% לצמיתות הזכאי לקצבת נכות ושירותים מיוחדים. או נפגע פעולות איבה בשיעור 50% ומעלה לפי קביעת המוסד לביטוח לאומי הזכאי לקצבת פעולות איבה. או נכה משרד הביטחון 50% ומעלה הזכאי לקצבת נכות מטעם משרד הביטחון.

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 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.

התבחינים המפורטים בתוספת זו יחולו על כלל תוכניות דיור בר השגה, לרבות לעניין זכאות לרכישת יחידת דיור שטרם הוגרלה או שלא נדרשה.

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 מטרה 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 מטרה 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 מטרה 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 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 בפניי.

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

תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור

4.7.20 תוספת שנייה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי 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 מטרה או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו למועדת הנפקת הזכאות ולמועד רכישת דירה במחיר מטרה, 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 מטרה מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

הגדרות:

"דירה יחידה":

- "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 1.1.1977".

"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 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.

התבחינים המפורטים בתוספת זו יחולו על כלל תוכניות דיור בר השגה, לרבות לעניין זכאות לרכישת יחידת דיור שטרם הוגרלה או שלא נדרשה.

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.

לעניין הגדרת משפר דיור, לא תיחשב בעלות בקרקע, בכל חלק שהוא כדירה יחידה.

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 מטרה 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 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
_____	_____	_____	_____

4.7.21 רשימת היישובים שבתחומן יבוצע שיווק במסלול מחיר מטרה:

(1) אבו גוש

(2) אבן יהודה

(3) אבני חפץ

(4) אום אל פאחם

(5) אופקים

(6) אור יהודה

(7) אור עקיבא

(8) אורנית

(9) אזור

(10) איבטין

(11) אילת

(12) אכסאל

(13) אלעד

(14) אלעזר

(15) אלפי מנשה

(16) אלקנה

(17) אפרת

(18) אריאל

(19) אשדוד

(20) אשקלון

(21) באר יעקב

(22) באר שבע

(23) ביר אל מכסור

(24) בית אל

(25) בית אריה-עופרים

(26) בית ג'אן

(27) בית דגן

(28) בית שאן

(29) בית שמש

(30) ביתר עילית

(31) בני ברק

(32) בני עי"ש

(33) בנימינה- גבעת עדה

(34) בסמה

(35) בעינה נוג'ידאת

(36) בענה

(37) ברכה

(38) ברקן

(39) בת חפר

(40) בת ים

(41) ג'וליס

(42) ג'לג'וליה

(43) ג'סר אזרקא

(44) ג'ת

(45) גבע בנימין

(46) גבעת זאב

(47) גדרה

(48) גוש חלב (ג'יש)

(49) גן יבנה

(50) דאלית אל כרמל

(51) דימונה

(52) דיר אל אסד

(53) דיר חנא

(54) דמיאדה

(55) זכרון יעקב

(56) זרזיר

(57) חגי

(58) חדרה

(59) חוסן

(60) חוסנייה

(61) חיפה

(62) חלמיש

(63) חמאם

(64) חצור הגלילית

(65) חריש

(66) חרמש

(67) טבריה

(68) טובא זנגריה

(69) טורעאן

(70) טירה

(71) טירת כרמל

(72) טמרה

(73) יבנה

(74) יהוד

(75) יקנעם עילית

(76) ירוחם

(77) ירושלים

(78) ירכא

(79) כאבול

(80) כאוכב אבו אל היג'א

(81) כוכב יאיר

(82) כוכב יעקב

(83) כיסרא סמיע

(84) כעביה טבאש

(85) כפר ברא

(86) כפר האורנים

(87) כפר ורדים

(88) כפר יונה

(89) כפר כמא

(90) כפר כנא

(91) כפר מנדא

(92) כפר סבא

(93) כפר קאסם

(94) כפר קרע

(95) כפר תבור

(96) כפר תפוח

(97) כרמיאל

(98) כרמית

(99) לוד

(100) לפיד

(101) מבשרת ציון

(102) מג'אר

(103) מג'ד אל כרום

(104) מג'דל שאמס

(105) מגדל העמק

(106) מודיעין-מכבים-רעות

(107) מודיעין עילית

(108) מזכרת בתיה

(109) מזרעה

(110) מיתר

(111) מעלה אדומים

(112) מעלה אפרים

(113) מעלות-תרשיחא

(114) מצפה יריחו

(115) מצפה רמון

(116) מתן

(117) נהרייה

(118) נופים

(119) נוקדים

(120) נחף

(121) נין

(122) נעלה

(123) נצרת

(124) נוף הגליל (נצרת עילית)

(125) נשר

(126) נתיבות

(127) נתניה

(128) סאג'ור

(129) סחנין

(130) סלמה

(131) עוזיר

(132) עומר

(133) עוספיה

(134) עילוט

(135) עין נקובא

(136) עכו

(137) עלי

(138) עלי זהב

(139) עלמון

(140) עמנואל

(141) עפולה

(142) עפרה

(143) עץ אפרים

(144) ערד

(145) ערערה

(146) עתלית

(147) פאסוטה

(148) פדואל

(149) פקיעין (בקיעה)

(150) פרדס חנה-כרכור

(151) פרדסיה

(152) פתח תקווה

(153) צופים

(154) צור הדסה

(155) צור יצחק

(156) צפת

(157) קדומים

(158) קדימה-צורן

(159) קדר

(160) קציר

(161) קצרין

(162) קריית ארבע

(163) קריית אתא

(164) קריית ביאליק

(165) קריית גת

(166) קריית טבעון

(167) קריית ים

(168) קריית יערים

(169) קריית מוצקין

(170) קריית מלאכי

(171) קריית נטפים

(172) קריית עקרון

(173) קריית שמונה

(174) קרני שומרון

(175) ראס אל עין

(176) ראס עלי

(177) ראש העין

(178) ראשון לציון

(179) רהט

(180) רחובות

(181) ריחן

(182) רכסים

(183) רמלה

(184) שבי שומרון

(185) שדרות

(186) שיח' דנון

(187) שלומי

(188) שפרעם

(189) תלמי יפה

(190) תקוע