תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול "מחיר למשתכן"

1. כללי

תכנית מחיר למשתכן (להלן - **התכנית**) היא שיטת שיווק של קרקעות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**), משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

התכנית מאפשרת לרוכשי דירה ראשונה לרכוש דירה חדשה במחיר מוזל ממחירי השוק. עקרונות התכנית מתבססים על החלטת ממשלה מספר 547 (דר/13) מיום 14.7.2013, החלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015 והחלטת ממשלה מספר 315 (דר/23) מיום 30.7.2015, (להלן - **החלטות הממשלה**), וכן החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442 מיום 27.10.2015 (להלן - **החלטת המועצה**).

בהתאם להחלטות הממשלה, ו/או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומן בהתייחס לזכאות לרכישת דירות במחיר למשתכן ואופן מכירת דירות אלו, נקבע כי זכאי לרכישת דירה במחיר למשתכן יהיה חסר דיור, כהגדרתו בהחלטת המועצה, וכי מכירת דירות במחיר למשתכן תיעשה בהגרלה, בהתאם לכללים שייקבעו על ידי המשרד בהתייעצות עם רשות מקרקעי ישראל.

2. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים לרכישת דירה במחיר למשתכן, ובהתאם לקבוע בהחלטות הממשלה והחלטת המועצה. התקנון יפורסם באתר האינטרנט כהגדרתו בתקנון זה.

3. הגדרות

"אישור זכאות"	אישור זכאות תקף של משרד הבינוי והשיכון.
"בן מקום"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"זוכה"	בקשת הרשמה אשר הוגרלה במספרים הסידורים החל מהמספר הסידורי "1" ועד למספר הסידורי האחרון המזכה בבחירת דירת מגורים, כהגדרתה בהתאם לכמות הדירות המוגרלות.
"דירת מגורים"	דירה המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה – למעט דירה

	שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה.
"הגרלה"	הגרלה למתחם, מתחמים, בניין או מספר דירות, בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.
"הוועדה המקצועית לביצוע ההגרלה"	כהגדרתה בנוהל משרד הבינוי והשיכון לעניין ביצוע הגרלות "מחיר למשתכן".
"זכאי"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"חסר דיור"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"יזם"	המציע הזוכה במתחם או במתחמים במכרז בהם יבנו דירות המגורים המוגרלות.
"מתחם"	כהגדרתו במכרז.
"רשימת המתנה"	מספרי הבקשות אשר מספרן הסידורי גבוה ממספר דירות המגורים המוגרלות.
"סדרה א'"	רשימת הזכאים להירשם להגרלה, המונה כ-60,000 זכאים בהתאם למועד הרשמתם לזכאות, ובהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.
"סדרה ב'"	רשימת יתרת הזכאים אשר אינם חלק מסדרה א'.
"תא משפחתי"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"תצהיר – חסר קרקע ביעוד מגורים"	תצהיר בהתאם לנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, בדבר היעדר זכויות

בקרקע המיועדת למגורים.

"תוספת יחידות דיור" תוספת יחידות דיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. <u>אתר ההרשמה להגרלות של מסלול "מחיר למשתכן"</u>

4.1 המשרד יפעיל אתר אינטרנט ייעודי, בכתובת אינטרנט www.dira.moch.gov.il, לצורך הרשמה להגרלות במסלול "מחיר למשתכן" (להלן – **אתר האינטרנט**).

4.2 הרישום לאתר האינטרנט יתבצע באמצעות קוד הרשמה אשר יינתן לזכאי עם קבלת אישור זכאות. האתר יכלול, בין היתר, את הנתונים המפורטים להלן:

4.2.1 פירוט על אודות כלל דירות המגורים במחיר למשתכן, בכל פרויקט המשתתף בתכנית, המיועדות להגרלה לזכאים (להלן – **הדירות או הדירה**). הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה, הקומה בבניין, שטח הדירה ומחירה, כפי שנקבע בהתאם לכללי המכרז.

4.2.2 מועדי הרישום להגרלת הזכאות לרכישת הדירות (להלן – ההגרלות).

4.2.3 פירוט על אופן הרישום להגרלות.

4.2.4 מידע על אודות תנאי הזכאות להרשמה להגרלות.

4.2.5 אפשרות יצירת קשר עם נציג המשרד בעניין הרישום להגרלה.

4.3 על אף האמור לעיל, במקרה שבו אישר המשרד פתיחת הגרלה על בסיס בקשה לקבלת היתר בנייה, כמפורט בסעיף 5.2 לתקנון, יפורסמו הנתונים התכנוניים של הדירות, לרבות מחירן הסופי, רק לאחר קבלת היתר הבנייה מרשויות התכנון.

5. <u>מועד ההגרלות ופתיחת הרשמה להגרלה</u>

5.1 יזם שקיבל היתר בנייה, לרבות בתנאים, בהתאם להוראות המכרז, וטרם פתיחת ההרשמה להגרלה, יעביר למשרד את הנתונים ואת המסמכים המפורטים במכרז (להלן - **מסמכי היזם**).

5.2 המשרד, או מי מטעמו, יאשר את מסמכי היזם ואת התאמתם להוראות המכרז בעניין הדירות המוגרלות, ויאשר את פתיחת ההרשמה להגרלה.

5.3. מועד פתיחת ההרשמה והמועד האחרון להרשמה להגרלה, יפורסמו באתר האינטרנט ובאתר האינטרנט של המשרד, וזאת לפחות **יום** עבודה קודם מועד ביצוען.

6. <u>הזכאים להירשם להגרלה</u>

6.1. זכאי להירשם להגרלה הוא מי שמחזיק בידיו אישור זכאות תקף לתכנית "מחיר למשתכן" הכולל מספר אישור ורשום בסדרה א' (להלן – **זכאי לרישום**).

6.2. הוועדה המקצועית לביצוע הגרלות (להלן – **הוועדה המקצועית**) רשאית לקבוע כי זכאים הרשומים בסדרה ב' יהיו רשאים להירשם להגרלה, ובהתאם להוראות תקנון זה.

6.3. זכאי לרישום יהיה רשאי להירשם למספר הגרלות, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן, למעט במקרה שהזכאי זכה בהגרלה אחרת או במקרה שנפסלה הרשמתו, כמפורט להלן בתקנון זה.

6.4. זכאי לרישום רשאי להירשם פעם אחת בלבד לכל הגרלה.

7. <u>ההרשמה להגרלה</u>

7.1. ההרשמה להגרלה תימשך במשך 21 ימים לפחות ממועד פתיחת ההרשמה, ועד יום סיומה בשעה 23:59 (להלן – **תקופת ההרשמה**), ובהתאם למועד סגירת ההרשמה שיצוין באתר האינטרנט.

7.2. ההרשמה תבוצע באתר האינטרנט, במהלך תקופת ההרשמה. הרשמתו של זכאי אשר אינו בעל גישה לאינטרנט תבוצע בהתאם לכללים אשר ייקבעו על ידי המשרד.

7.3. המשרד רשאי לשנות את תקופת ההרשמה, ולקבוע את המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, בהתאם לשיקול דעתו.

7.4. זכאי לרישום אשר הגיש בקשה להרשמה ובקשתו אושרה להשתתפות בהגרלה, יקבל אישור על קבלת הבקשה בחוזר מהמשרד בדואר אלקטרוני ו/או במסרון סלולרי (להלן – **אישור השתתפות**), וכן אישור על היותו "בן מקום" לצורך הגרלה זו, ככל שיהיה.

7.5. בקשת הרשמה שאין בגינה אישור תיפסל, ולא תשתתף בהגרלה. פרטים לעניין סיבת הפסילה ניתן יהא לקבל בפנייה למשרד.

7.6. <u>הוועדה המקצועית</u> תהיה רשאית להחליט על פתיחת ההרשמה להגרלה לזכאים מסדרה ב' בלבד (להלן – **הרשמה נוספת**) כאשר הסתיימה תקופת ההרשמה ובהתקיים אחד מהתנאים האלה:

7.6.1. מספר הנרשמים להגרלה מסדרה א׳ נמוך ממספר יחידות הדיור המוגרלות או שמספר הנרשמים בני המקום נמוך ממספר יחידות הדיור המוקצות לבני מקום בהגרלה.

7.6.2. מספר הנרשמים מסדרה א׳ זהה למספר יחידות הדיור המוגרלות או גדול יותר מהן, אך אינו מאפשר הכנת רשימת המתנה לפי הוראות סעיף 12.1 לתקנון.

7.7. החליטה הוועדה המקצועית על ביצוע הרשמה נוספת לפי הוראות סעיף 7.6.2, תבוצע ההרשמה לרשימת ההמתנה בלבד ותבוצע הגרלה לקביעת סדר רשימת ההמתנה.

7.8. החליטה הוועדה המקצועית על ביצוע הרשמה נוספת, תימשך ההרשמה הנוספת במשך 14 ימים לפחות החל במועד הודעת מנהל אגף בכיר שיווק ופתיחת ההרשמה, ועד יום סיומה בשעה 23:59 בהתאם למועד סגירת ההרשמה שיצוין באתר האינטרנט, ויחולו הוראות התקנון בשינויים המחויבים.

8. **<u>עריכת ההגרלה</u>**

8.1. ההגרלה תיערך במשרדי משרד הבינוי והשיכון, בתוך עשרה ימים ממועד סיום ההרשמה או ממועד סיום ההרשמה הנוספת.

8.2. ההגרלה תבוצע באמצעות תוכנה ממוחשבת.

8.3. ההגרלה תבוצע בבקרה ופיקוח של הוועדה המקצועית) ושל משרד רו״ח חיצוני.

8.4. בהגרלה יקבלו כלל הנרשמים המהווים ״בן מקום״ באותה הגרלה עדיפות בהקצאת מספר הדירות לבני מקום, בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף, לעניין זה.

8.5. המשתתפים בהגרלה, ימוספרו במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתם, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר ״1״, ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר ״2״ וכך הלאה (להלן – **המספר הסידורי**).

8.6. הוועדה המקצועית תנהל פרוטוקול הגרלה, אשר יכלול בין היתר, רשימה של תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט. יודגש כי רשימת הזוכים לא תכלול פרטים אישיים מוגנים, ובהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ״א-1981.

9. **<u>הודעות על תוצאות ההגרלה</u>**

9.1. סמוך לאחר מועד ההגרלה או ביצוע הקצאת יחידות הדיור הנוספות, ולאחר קבלת אישור תקינות ההגרלה מהמפקח על ההגרלה, ישלח המשרד למגישי בקשות ההרשמה את תוצאות ההגרלה, כמפורט להלן:

9.1.1. **הודעת זכייה** – לזוכה תישלח הודעה בדואר אלקטרוני ו/או במסרון SMS, בדבר הזכייה, שבה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי של בקשתם, והסבר על המשך תהליך הזכאות ורכישת הדירה.

9.1.2. **הודעה על תוצאות ההגרלה** – לזכאים אשר בקשתם אינה זוכה, תישלח הודעה בדואר אלקטרוני ו/או במסרון SMS כי בקשתם לא זכתה בהגרלה.

9.2. ההודעות תישלחנה לכתובת הדואר האלקטרוני והטלפון הסלולרי בלבד, ובהתאם לנתונים שמסרו הזכאים במסגרת בקשת ההרשמה. יובהר, כי על הזכאי לוודא כי הוא מקבל דואר אלקטרוני ומסרוני SMS לכתובת ולטלפון הסלולרי שמסר בעת ההרשמה.

10. <u>בחירת דירה</u>

10.1. בפרק זה – "זוכה" – לרבות בני זוג, ויודגש כי במועד בחירת הדירה וחתימת חוזה המכר **תידרש נוכחות שני בני הזוג**.

10.2. לאחר קבלת הודעת זכייה ולצורך בחירת דירה, יזומן הזוכה על ידי היזם לשם קבלת מידע תכנוני והצגת נתוני הדירות העומדות למכירה לזוכים.

10.3. היזם יודיע לזוכה, באמצעי הקשר שמסר בהרשמה, על היום והשעה לבחירת הדירות (להלן – **מועד בחירת הדירות**). יודגש, כי הודעת היזם כאמור תינתן לזוכה 7 ימים קלנדריים לפני מועד בחירת הדירות, לכל הפחות.

10.4. זוכה יגיע למשרדי היזם במועד בחירת הדירה ויהיה זכאי לבחור דירה, מתוך היחידות הפנויות.

10.5. סדר בחירת הדירות ייעשה בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה). יובהר כי אי-אפשר לשנות את סדר בחירת יחידות הדיור, למעט במקרה שבו ויתר הזוכה על זכותו לבחירת דירה ובקביעת מועד חדש נדחה לזוכה במקרים שבהם לא יכול היה להגיע מטעמים שאושרו על ידי המשרד.

10.6. על הזוכה לבחור את הדירה במועד בחירת הדירות. לזוכה יוקצו עד 45 דקות לבחירת דירה, ואם לא עשה כן - איבד את זכותו לבחור דירה.

10.7. לאחר בחירת הדירה, יופנה כל זוכה על ידי היזם לחתימה על הסכם מכר (להלן – **מועד החתימה על הסכם המכר**), והזוכה לא יהא רשאי לשנות את בחירתו, מכל סיבה שהיא.

10.8. הזוכה יידרש להגיע למשרד היזם במועד החתימה על הסכם המכר, לחתום על ההסכם, ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים הנדרשים על פי ההסכם.

10.9. הזוכה יידרש לחתום בפני היזם על כתב התחייבות לעמידה בתנאי הרכישה בהתאם לכללי מכרזי מחיר למשתכן, לרבות איסור מכירת הדירה לצד שלישי רק לאחר שחלפו 5 שנים מהיום שבו הדירה מותרת לאכלוס (קבלת טופס 4), תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים, ואישור לבדיקת נתוני זכאותו לרכישת דירה במסלול "מחיר למשתכן" במועד חתימת הסכם המכר.

10.10. במועד בחירת דירה יידרש הזוכה להפקיד מקדמה על חשבון תשלום הדירה בסך של 2,000 ₪ או כל סכום אחר שאותו יקבע משרד הבינוי והשיכון מראש, בעת הרישום להגרלה. סכום זה לא יוחזר לזוכה שבחר דירה במקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה לפי סעיף 11 להלן, למעט מקרים מיוחדים לפי שיקול דעתו של המשרד.

10.11. אישר המשרד את פתיחת ההגרלה על בסיס בקשה להיתר בנייה, כאמור בסעיף 5.2, יידחה מועד בחירת הדירות עד למועד קבלת היתר בתנאים והשלמת מסמכי היזם, והוראות סעיף 10 לתקנון יחולו בשינויים המחויבים.

10.12. המשרד רשאי לאשר בחירת דירה וחתימה על חוזה המכר על ידי מיופה כוח של הזוכה, ובהתאם לתנאים אשר יקבע המשרד.

11. <u>הסרה מרישום להגרלות וביטול זכייה</u>

11.1. זוכה יהיה זכאי לרכוש דירה אחת בלבד. לאור האמור, בקשות הרשמה נוספות של הזוכה יימחקו מרשימות ההגרלה לדירות אשר טרם הוגרלו ורשימות ההמתנה, ולא יאושרו לרישום נוסף.

11.2. זוכה המבקש לוותר על הרשמתו להגרלה, על זכייתו או על מיקומו ברשימת ההמתנה, יודיע למשרד על בקשתו כאמור, בדואר אלקטרוני info@itb.co.il (להלן – **הודעת הוויתור**). נוסח הוויתור יופיע באתר האינטרנט.

11.3. זוכה מסדרה א' יהיה רשאי לוותר על זכייתו פעמיים בלבד. ויתר הזוכה על זכייתו בפעם השלישית, יימחק הזוכה מסדרה א' ויועבר לסדרה ב'.

11.4. ביטול זכייתו של זוכה בהגרלה יבוצע עד 10 ימים מיום קבלת הודעת הוויתור (להלן – **פרק זמן לעדכון**). במהלך פרק הזמן לעדכון, ועד עדכון ביטול הזכייה, הזוכה לא יהיה רשאי להירשם להגרלות נוספות או להירשם מחדש לרשימות ההגרלה לדירות אשר טרם הוגרלו.

11.5. לזוכה לא תהיה שום טענה נגד המשרד בגין אי-הרשמתו להגרלות או הסרתו מהגרלות קיימות במהלך פרק הזמן לעדכון.

11.6. זוכה שחזר בו מבקשתו ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבתקנון זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, כדי להשלים את הליך רכישת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי המשרד, ולפי שיקול דעתו הבלעדי.

11.7. בכל מקרה של אי-עמידה של הזוכה בכל אחד מהמועדים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא, לרבות אך לא רק, במקרה שבו לא הגיע הזוכה במועד בחירת הדירה ו/או לא הגיע לחתום על הסכם המכר, יהיה המשרד רשאי לפסול את הזכייה ו/או לשנות את מיקומו בסדר בחירת הדירות, לפי שיקול דעתו של המשרד.

11.8. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן – **המידע המטעה**) בכל שלב שהוא של ההליך, ו/או אי-עמידה בבדיקת הזכאות על ידי המשרד, ו/או אי-עמידה בבדיקת הזכאות על ידי המשרד במועד חתימת הסכם המכר, יהיה המשרד רשאי, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה או אי הזכאות, לפסול את הזכייה, ולשלול את זכאותו לגשת להגרלות נוספות.

11.9. מבלי לפגוע בכל האמור בתקנון זה או בכל הוראה אחרת המתייחסת לתנאי מסלול "מחיר למשתכן", תא משפחתי אחד יוכל להירשם רק פעם אחת בלבד לכל הגרלה, באמצעות שני בני הזוג או אחד או אחת מהם בלבד. במקרה שבו יתברר כי שני בני זוג נרשמו בנפרד לאותה הגרלה, הרשמתם ו/או זכייתם תיפסל.

11.10. המשרד שומר לעצמו את הזכות לבצע בדיקה לעניין עמידת הזוכה בהגדרת חסר דיור ובן מקום, וכן לבטל את זכייתו של זוכה אשר אינו עומד בהגדרת חסר דיור או בן מקום, וזאת עד מועד חתימת הסכם המכר.

12. <u>מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה</u>

12.1. רשימת ההמתנה תכלול זכאים אשר הוגרלו בהגרלה, ובהתאם לכללים המפורטים להלן:

12.1.1. מספר הדירות המוגרלות הוא עד 50 דירות – תכלול רשימת ההמתנה כמות הגדולה פי שניים (200% נוספים על מספר הדירות שהוגרלו) ממספר הדירות שהוגרלו.

12.1.2. מספר הדירות המוגרלות הוא 51–100 דירות – רשימת ההמתנה תכלול 100 זכאים נוספים על מספר הדירות שהוגרלו ומעלה.

12.1.3. מספר הדירות המוגרלות גדול מ-100 דירות – רשימת ההמתנה תכלול כמות נוספת (100%) הזהה למספר הדירות שהוגרלו.

12.2. היזם יהא רשאי למכור דירות בפרויקט לזכאים שלא זכו במסגרת ההגרלה ודורגו ברשימת ההמתנה או הוגרלו בהגרלה, בתיאום עם המשרד וכמפורט להלן.

12.3. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לרכוש דירה בתכנית, במקרים האלה:

12.3.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בפרויקט במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי המשרד.

12.3.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה בתכנית ולא חתם על הסכם המכר במועדים הקבועים לעיל, וזכייתו בוטלה על ידי המשרד.

12.3.3. בכל מקרה אחר שבו תתפנה דירה, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת המשרד.

12.3.4. אם יימצא כי הזכאי ברשימת ההמתנה אינו עומד בתנאי הזכאות ו/או לא ימציא מסמכים כנדרש, כמפורט בסעיף 10 לעיל, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שיימצא זכאי שבקשתו תקינה.

12.4. הזכאי הראשון מרשימת ההמתנה, ידורג בסוף התור לבחירת דירה בפרויקט, לאחר כל הזוכים, ויהיה אחרון לבחור דירה. במידה שבוטלה זכייה לאחר חתימה על הסכמי המכר, כולם או חלקם, לא תינתן אפשרות לזוכים שכבר חתמו על הסכם מכר לשנות את בחירתם.

12.5. פנה היזם לכל הזכאים ברשימת ההמתנה ולא נמכרו כל הדירות המוגרלות (להלן - **יתרת הדירות**), יהא היזם רשאי למכור את יתרת הדירות לזכאים אשר השתתפו בהגרלה ובהתאם למספרם הסידורי בהגרלה, החל מהנמוך ביותר, וזאת עד לתום חצי שנה ממועד ההגרלה.

12.6. הוראות התקנון החלות על זוכה, לרבות בחירת דירה וחתימה על הסכם מכר, יחולו על זוכה מרשימת ההמתנה וזוכה לפי סעיף 12.5, למעט הוראות סעיף 10.2, ובשינויים המפורטים להלן:

12.6.1. בסעיף 10.3, במקום "7 ימים" יהיה זה "3 ימים".

13. <u>כללי</u>

תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול "מחיר למשתכן", תקף להגרלות שנפתחות החל ביום 5.9.2016

13.1. **המשרד רשאי לשנות את המועדים הקבועים לעיל, וזאת בהתאם לשיקול דעתו.**

13.2. בעת חתימת החוזה ישמשו הפרטים שניתנו בבקשת ההרשמה בלבד, למעט מקרים בהם העביר הזכאי בכתב בקשה לשינוי פרטי התקשרות.

13.3. זוכה לא יהא רשאי להעביר לאחר את זכותו לבחירת דירה.