

תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי "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 לחסרי דירה ולמשפרי דיור לרכוש דירה חדשה במחיר מוזל ממחירי השוק. עקרונות התכנית מתבססים על החלטת ממשלה מס' [547 \(דר/13\)](#) מיום 14.7.2013, על החלטת ממשלה [203 \(דר/13\)](#) מיום 9.7.2015 ועל החלטת ממשלה מס' [315 \(דר/23\)](#) מיום 30.7.2015 (להלן – "החלטות הממשלה"), וכן על החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1572 (סעיף 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – אפריל 2019) או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן – "החלטת המועצה").

בהתאם להחלטות הממשלה והחלטת המועצה, נקבע כי זכאי לרכישת דירה במחיר למשתכן יהיה חסר דיור, כהגדרתו בהחלטת המועצה, וכי מכירת דירות במחיר למשתכן תיעשה בהגרלה או ללא הגרלה, בהתאם לקבוע בהחלטת המועצה, והכל בהתאם לכללים שייקבעו על ידי המשרד בהתייעצות עם רשות מקרקעי ישראל.

תקנון זה יכול שיתייחס גם לסדרת הגרלות (ראו הגדרה להלן). בהגרלה שתוגדר כמשתייכת לסדרת הגרלות, יצוין הדבר גם באתר ההרשמה להגרלות וההוראות המתייחסות לסדרת ההגרלות יחולו עליה.

2. מטרת התקנון

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

3. הגדרות

"אישור זכאות"	אישור זכאות תקף של משרד הבינוי והשיכון, לרבות אישור זכאות כמשפר דיור.
"בן מקום"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"זוכה"	זכאי המחזיק בבקשת הרשמה אשר הוגרלה במספרים הסידורים החל במספר סידורי "1" ועד למספר הסידורי האחרון המזכה בבחירת דירת מגורים, כהגדרתה בהתאם לכמות הדירות המוגרלות. לרבות רוכש בהתאם

לקבוע בהחלטת המועצה – מכירת דירות ללא הגרלה.	
דירה המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה – למעט דירה שאין עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה.	"דירת מגורים"
הגרלה למתחם, למתחמים, לבניין או למספר דירות, בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.	"הגרלה"
הוועדה לתכנון ופיתוח, כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.	"ועדה לתכנון ופיתוח" או "ות"פ"
צוות ההגרלות לביצוע ההגרלה במשרד כולל: יו"ר, נציג אגף שיווק ונציג חשבות.	"צוות ההגרלות"
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.	"זכאי"
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.	"חסר דיר"
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.	"משפר דיר"
המציע הזוכה במתחם או במתחמים במכרז שבהם ייבנו דירות המגורים המוגרלות.	"יזם"
כהגדרתו במכרז.	"מתחם"

מספרי הבקשות אשר מספרן הסידורי גבוה ממספר דירות המגורים המוגרלות, ולפי ההגדרות להלן בסעיף 12.	"רשימת המתנה"
רשימת זכאים להירשם להגרלה, שנרשמו עד ליום 30.8.2016.	"סדרה א"
רשימת זכאים שנרשמו החל מיום 1.9.2016 ועד ליום 24.9.2017.	"סדרה ב"
רשימת זכאים שנרשמו החל ביום 25.9.2017 ועד מועד שיקבע המשרד.	"סדרה ג"
הגרלות שכולן נפתחות באותו מועד ונסגרות באותו מועד לבחירת הזוכים בזכות לרכוש דירה במחיר למשתכן, ובהתאם לקבוע בהחלטות הממשלה ובהחלטת המועצה ובלבד שמדובר בפרויקטים שנפתחו להרשמה בפעם הראשונה.	"סדרת הגרלות"
הגרלה לפרויקט שכבר נפתח להרשמה להגרלה בעבר.	"הגרלת המשך"
כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.	"תא משפחתי"
תצהיר בהתאם לנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.	"תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים"
תוספת יחידות דיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	"תוספת יחידות דיור"

4. אתר ההרשמה להגרלות של מסלול "מחיר למשתכן"

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

4.2. הכניסה לאתר האינטרנט תתבצע באמצעות סיסמה ראשונית, אשר תינתן לזכאי עם קבלת אישור זכאות. לאחר הכניסה הראשונה לאתר יידרש הזכאי להחליף את הסיסמה. האתר יציג ככל הניתן, 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 יכול שיכלול את מספר החדרים בכל דירה, הקומה בבניין, שטח הדירה ומחירה, כפי שנקבע בהתאם לכללי המכרז.

4.2.2. מועדי הרישום להגרלות לרכישת הדירות (להלן – "ההגרלות").

4.2.3. פירוט 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 שאישר המשרד פתיחת הגרלה טרם קבלת היתר בנייה, כמפורט בסעיף 5.2 לתקנון, יפורסמו הנתונים התכנוניים של הדירות (באתר ההרשמה ו/או בדרך אחרת לזוכים בהגרלה), לרבות מחירן הסופי, רק לאחר קבלת היתר הבנייה מרשויות התכנון.

5. מועד ההגרלות ופתיחת הרשמה להגרלה

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. על אף האמור בסעיף 5.1, המשרד רשאי לאשר פתיחת הרשמה להגרלה טרם קבלת היתר בנייה ו/או מסמכי יזם. **יודגש כי האחרייות לקבלת היתר הבנייה מוטלת על יזם הפרויקט ולא על משרד הבינוי והשיכון או על רשות מקרקעי ישראל.**

מועד פתיחת ההרשמה והמועד האחרון להרשמה להגרלה, יפורסמו באתר האינטרנט.

6. הזכאים להירשם להגרלה

6.1. זכאי להירשם להגרלה הוא מי שמחזיק בידיו אישור זכאות תקף לתכנית מחיר למשתכן הכולל מספר אישור ורשום בסדרה א', ב או ג' (להלן - **זכאי לרישום**).

6.2. כללה ההגרלה זכאים מסדרות א', ב' ו-ג', תינתן עדיפות כך: מחצית מכלל דירות מחיר למשתכן המוגרלות יוקצו ללא עדיפות לזכאים מסדרות א' ו-ב'. יתרת דירות מחיר למשתכן יוגרלו בין כל סדרות הזכאים ללא עדיפות.

דירות המיועדות לבני מקום יוגרלו בין זכאים בני מקום בהתאם לסדרה שאליה הם משתייכים ולעדיפות בין הסדרות, בהתאם לסעיף 8.5 לתקנון.

- 6.3. זכאי לרישום יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן, למעט במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת או במקרה שנפסלה הרשמתו, כמפורט להלן בתקנון זה.
- 6.4. בהגרלה במסגרת סדרת הגרלות, זכאי לרישום יהיה רשאי להירשם להגרלות בשלושה יישובים שונים לכל היותר, ללא הגבלה למספר ההגרלות בתוך אותם שלושה יישובים.
- 6.5. בסדרת הגרלות ייקבע סדר ההגרלות מראש, ויהיה בהתאם למספר האוכלוסין של היישובים המוגרלים באותה עת, מהיישוב הגדול ביותר ועד היישוב הקטן ביותר. ביישוב שבו יהיו יותר מהגרלה אחת, ייקבע הסדר הפנימי של ההגרלות בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון. עם זאת, במקרים חריגים שבו הייתה מניעה כלשהי מקיום סדר ההגרלות כפי שנקבע, ניתן יהיה לחרוג מסדר ההגרלות לפי שיקול דעתו של המשרד.
- 6.6. זכאי לרישום רשאי להירשם פעם אחת בלבד לכל הגרלה.
- 6.7. בהגרלות המתקיימות במסגרת מסלול בנייה שאינה רוויה, בהתאם לסעיף 4.7.22 להחלטת המועצה, תתקיים ההגרלה לפי הכללים שנקבעו לעניין הגרלה במסלול זה ובתקנון. במסלול זה תיפתח ההגרלה לחסרי דיור (מכל סדרות הזכאים) ולמשפרי דיור ללא עדיפות ביניהם.

7. ההרשמה להגרלה

- 7.1. ההרשמה להגרלה תימשך 8 ימים לפחות ממועד פתיחתה ועד יום סיומה בשעה 23:59 (להלן – "תקופת ההרשמה"), ובהתאם למועד סגירת ההרשמה שיצוין באתר האינטרנט. זכאי שלא נרשם להגרלה במועד זה, מכל סיבה שהיא, לא ישתתף בהגרלה.
- 7.2. לאחר פתיחת ההרשמה, המשרד רשאי להאריך את תקופת ההרשמה, ולקבוע את המועד האחרון להרשמה, לסגור את ההרשמה ולפתוח אותה במועד אחר, הכול בהתאם לשיקול דעתו.
- 7.3. זכאי לרישום אשר הגיש בקשה להרשמה, ובקשתו אושרה להשתתפות בהגרלה, יקבל אישור על קבלת הבקשה בדואר אלקטרוני ו/או במסרון סלולרי, הכולל גם אישור על היותו "בן מקום" לצורך הגרלה זו, ככל שיהיה.
- 7.4. יובהר כי על הזכאי לוודא כי הוא מקבל דואר אלקטרוני ומסרוני SMS לכתובת ולטלפון הסלולרי שמסר בעת ההרשמה. המשרד רואה במשלוח זה כהמצאה כדין וכמחייבת לכל דבר ועניין בתהליך ההגרלה ובחירת הדירות. לאחר הזכייה ובהתאם למועד קבלת ההיתר, היזם ייצור קשר עם הזוכים ויסביר להם על המשך התהליך.

7.5. בעצם הרשמה להגרלה מאשר הזכאי להעביר את פרטי ההתקשרות עמו ליזם, לצורך יצירת קשר בדבר הפרויקט המוגרל בלבד. פרטים אלו כוללים: שמו המלא של הזכאי ובן/בת זוגו, מספר טלפון, כתובת דואר אלקטרוני, מספרי תעודת זהות, מיקום בהגרלה ומספר נרשם.

8. עריכת ההגרלות

8.1. ההגרלה תיערך במשרדי משרד הבינוי והשיכון, בתוך 20 ימים ממועד סיום ההרשמה או ממועד סיום ההרשמה הנוספת.

8.2. הגרלה הכלולה בסדרת ההגרלות, תיערך בתוך 35 ימים מהמועד האמור.

8.3. ההגרלה תבוצע באמצעות תוכנה ממוחשבת.

8.4. ההגרלה תבוצע בבקרה ופיקוח של צוות ההגרלות.

8.5. בהגרלה יקבלו כלל הנרשמים שהם "בני מקום" באותה הגרלה עדיפות בהקצאת מספר הדירות לבני מקום, בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף, לעניין זה. עדיפות בדירות המוקצות לבני מקום תינתן גם בין סדרות זכאים שונות, גם אם קיימת עדיפות לסדרה קודמת באותה הגרלה. בהגרלות הפתוחות לחסרי דירה ומשפרי דור, תינתן עדיפות מלאה לחסרי דירה לרבות בדירות המוקצות לבני מקום.

8.6. צוות ההגרלות רשאי להחליט על הקטנת מספר הדירות המוגרלות לבני מקום, ועל העברת היתרה לסדרות נוספות בהתאם לשיקול דעתו, וזאת בהתקיים התנאים המפורטים להלן:

8.6.1. הרישום להגרלה הסתיים וטרם הוחל בביצוע ההגרלה.

8.6.2. מספר הנרשמים בני המקום, אשר זכאים להשתתף בהגרלה, קטן ממספר הדירות שהוקצו לבני מקום.

8.7. 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").

8.8. צוות ההגרלות ינהל פרוטוקול הגרלה, אשר יכלול בין היתר, את רשימת תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט בתום ביצוע ההגרלות. יודגש כי רשימת הזוכים לא תכלול פרטים אישיים מוגנים, ובהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.

8.9. אם אישרו מוסדות התכנון של הרשות המקומית תוספת יחידות דיור במתחם שבו נעשתה ההגרלה (להלן – "תוספת יחידות דיור") לאחר ביצוע ההגרלה, יוקצו יחידות הדיור הנוספות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל אשר הייתה בתוקף במועד ביצוע ההגרלה או בהתאם לאישור הוות"פ, ולפי סדר הממתניים כפי שנקבע בהגרלה.

8.10. הקצאת יחידות הדיור הנוספות תיעשה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

8.10.1. יחידות הדיור הנוספות יוקצו לזכאים בהתאם למיקומם ברשימת ההמתנה ולמספרם הסידורי, החל במספר הסידורי הנמוך ביותר.

8.10.2. על אף האמור לעיל, יחידות הדיור הנוספות המיועדות להקצאה לבני מקום יוקצו לבני מקום בלבד. ההקצאה תיעשה בהתאם למיקומם של בני המקום ולמספרם הסידורי, החל במספר הסידורי הנמוך ביותר.

9. הודעות על תוצאות ההגרלות

9.1. סמוך לאחר מועד ההגרלה או סדרת ההגרלות או ביצוע הקצאת יחידות הדיור הנוספות, ולאחר קבלת אישור תקינות ההגרלה מהמפקח על ההגרלה, ישלח המשרד לנרשמים להגרלה את תוצאות ההגרלות, כמפורט להלן:

9.1.1. **הודעת זכייה:** לזוכה תישלח הודעה בדואר אלקטרוני ו/או במסרון SMS, בדבר הזכייה, שבהם יצוינו דבר זכייתם, פרטי הפרויקט והסבר על המשך תהליך הזכאות ורכישת הדירה.

9.1.2. **הודעה על תוצאות ההגרלות:** לזכאים אשר בקשתם אינה זוכה, תישלח הודעה בדואר אלקטרוני ו/או במסרון SMS כי בקשתם לא זכתה בהגרלה. אם השתתפו בכמה הגרלות בסדרת הגרלות יקבלו הודעה אחת לכל ההגרלות.

9.2. ההודעות יישלחו 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.

9.3. המשרד יעשה שימוש בנתונים אלה למסירת מידע ועדכונים שוטפים בנושא התכנית. בעצם מסירת הנתונים, יראה המשרד את הסכמת הזכאי לקבלת את המידע בכל רגע נתון.

9.4. **זכאי שזכה בהגרלה כלשהי או בהגרלה בסדרת הגרלות, תוסר הרשמתו משאר ההגרלות בסדרה זו וכן מההגרלות העתידיות, וכן יוסר רישומו מרשימת המתנה בהגרלות קודמות שבהן השתתף, וכך תימנע ממנו האפשרות לזכות בהגרלות הללו.**

9.4.1. יובהר כי זכאי שנרשם לכמה הגרלות בסדרת הגרלות וזכה בהגרלה כלשהי בסדרה, תבוטל הרשמתו להגרלות נוספות שאליהן נרשם בסדרת ההגרלות, גם אם טרם קיבל הודעה על זכייתו.

10. בחירת דירה

- 10.1. בפרק זה "זוכה" הוא לרבות בני זוג. יודגש כי במועד בחירת הדירה וחתימת חוזה המכר **תידרש נוכחות שני בני הזוג.**
- 10.2. לאחר קבלת הודעת זכייה ולצורך בחירת דירה בהתאם למועד קבלת היתר בנייה או החלטת ועדה בתנאים, יזומן הזוכה על ידי היזם בהתראה של שבעה ימים קלנדריים לפחות לכנס/פגישת זוכים לשם קבלת מידע תכנוני, תנאי הרכישה והצגת נתוני הדירות העומדות למכירה לזוכים.
- 10.3. היזם יודיע לזוכה, באמצעי הקשר שמסר הזוכה בהרשמה, על היום ועל השעה לבחירת הדירות (להלן – "**מועד בחירת הדירות**"). יודגש, כי הודעת היזם כאמור תינתן לזוכה לפחות שבעה ימים קלנדריים לפני מועד בחירת הדירות, ולפחות 14 ימים קלנדריים מיום ההודעה הראשונה על הזימון לכנס/פגישת הזוכים.
- 10.4. במקרה שאחד מבני הזוג הזוכים, אינו יכול להגיע במועד בחירת הדירה או חתימת החוזה - על בת או בן הזוג השני להגיע עם יפוי כוח חתום ומאומת, וצילום תעודת זהות של בן או בת הזוג שאינם נוכחים. במקרה שהזוכה או שני בני הזוג אינם יכולים להגיע, ניתן לייפות בא כוח, באמצעות יפוי כוח נוטריוני חתום בידי עורך דין. היזם יודיע לזוכה, באמצעי הקשר שמסר בהרשמה, על מועד בחירת הדירות.
- 10.5. זוכה שיגיע למשרד היזם במועד בחירת הדירה, יהיה זכאי לבחור דירה מתוך היחידות הפנויות.
- 10.6. 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 של קביעת מועד חדש בתיאום מראש, אם הזוכה לא יכול היה להגיע מטעמים מיוחדים שאישר המשרד או בכל מקרה המצדיק זאת בהתאם לשיקול דעת המשרד. אם אושר לזוכה להגיע במועד אחר לבקשתו, הוא יאבד את מיקומו בתור לבחירת הדירה, ולא תהיה לו שום טענה נגד המשרד.
- 10.7. על הזוכה לבחור את הדירה במועד בחירת הדירות. לזוכה יוקצו עד 45 דקות לבחירת דירה, ואם לא עשה כן - איבד את זכותו לבחור דירה.
- 10.8. לאחר בחירת הדירה, יופנה כל זוכה על ידי היזם לחתימה על הסכם מכר (להלן – "**מועד החתימה על הסכם המכר**") בתוך 10 ימי עבודה, והזוכה לא יהיה רשאי לשנות את בחירתו.
- 10.9. 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.
- 10.10. הזוכה יידרש לחתום בפני היזם על כתב התחייבות לעמידה בתנאי הרכישה בהתאם לכללי מכרזי מחיר למשתכן, לרבות איסור מכירת הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים מהיום שבו הותרה הדירה לאכלוס (קבלת טופס 4) או 7 שנים מיום ההגרלה - לפי המוקדם, על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים ועל אישור עדכני לבדיקת נתוני זכאותו לרכישת דירה מסלול מחיר למשתכן במועד חתימת הסכם המכר.

10.11. במועד בחירת דירה רשאי היזם לדרוש מהזוכה להפקיד מקדמה על חשבון תשלום הדירה בסך של 2,000 ש"ח 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.

10.12. אישר המשרד את פתיחת ההגרלה כאמור בסעיף 5.2, יידחה מועד בחירת הדירות עד מועד קבלת היתר בתנאים והשלמות מסמכי היזם, והוראות סעיף 10 לתקנון יחולו בשינויים המחוייבים.

11. הסרה מרישום להגרלות, ביטול השתתפות וביטול זכייה

11.1. זוכה יהיה זכאי לרכוש דירה אחת בלבד. לאור האמור יימחקו בקשות הרשמה אחרות של הזוכה מרשימות ההגרלה לדירות אשר טרם הוגרלו ומרשימות ההמתנה, ולא יאושר לו להירשם להגרלות נוספות.

11.2. זכאי שנרשם להגרלה, המבקש להסיר את הרשמתו (להלן – "**הסרת הרשמה**"), יוכל לעשות זאת באמצעות אתר ההגרלות ובמועד ההרשמה להגרלה. לאחר סגירת ההרשמה אי-אפשר יהיה להסיר את הרישום להגרלה.

11.3. זכאי המבקש לוותר על מיקומו ברשימת המוגרלים, לאחר ביצוע ההגרלה, יבטל את השתתפותו באופן עצמאי באתר ההרשמה להגרלות (להלן – "**ביטול השתתפות**").

11.4. זוכה יהיה רשאי לבטל את זכייתו. זוכה מסדרה א' או ב' אשר ביטלו את זכייתם בפעם השלישית, יועברו לסדרה ג'. בעניין ס"ק זה, זוכה הוא מי שהוגדר **זוכה בהגרלה**, על ידי זכייה בהגרלה או בעקבות ביטולים או בעקבות תוספת יחידות דיור.

- 11.5. יודגש כי ביטול זכייה לא יחזיר את הזוכה לפרויקטים שהוסר מהם עקב זכייתו.
- 11.6. יובהר כי אם זוכה שהשתתף בהגרלה והוגדר זוכה, יוותר על זכייתו, ייחשב הדבר ביטול זכייה.
- 11.7. ביטול זכייתו של זוכה בהגרלה יבוצע עד 10 ימים מיום בקשת הביטול (להלן – **"פרק זמן לעדכון"**). במהלך פרק הזמן לעדכון, ועד עדכון ביטול הזכייה, הזוכה לא יהיה רשאי להירשם להגרלות נוספות הפתוחות לרישום או להירשם מחדש לרשימות ההגרלה ליחידות דיור אשר טרם הוגרלו.
- 11.8. ביטול השתתפותו של נרשם להגרלה יבוצע עד 7 ימים מיום בקשת ביטול ההשתתפות בהגרלה.
- 11.9. לזוכה לא תהיה שום טענה נגד המשרד בגין אי-הרשמתו להגרלות או הסרתו מהגרלות קיימות במהלך פרק הזמן לעדכון.
- 11.10. 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 של המשרד.
- 11.11. **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 באופן מיידי ו/או לשנות את מיקומו בסדר בחירת הדירות, לפי שיקול דעתו של המשרד.**
- 11.12. **אם בוטלה זכייה לאחר בחירת דירה בפרויקט ו/או לאחר חתימה על הסכמי המכר, לא תינתן אפשרות לזוכים אחרים שכבר בחרו דירה לשנות את בחירתם.**
- 11.13. 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.
- 11.14. בלי 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.
- 11.15. המשרד שומר לעצמו את הזכות לבצע בדיקה לעניין עמידת הזוכה בהגדרת זכאי או בן מקום, וכן לבטל את זכייתו של זוכה אשר אינו עומד בהגדרת זכאי או בן מקום.
- 12. רשימת ההמתנה: הגדרת אורכה ומימוש הזכאות של הממתינים ברשימה לרכוש דירה**
- 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. לדוגמה, מספר הדירות המוגרלות הוא 50, רשימת ההמתנה תכלול 100 דירות.
- 12.1.2. מספר הדירות המוגרלות הוא 51 עד 100 דירות – תכלול רשימת ההמתנה 100 זכאים נוספים על מספר הדירות שהוגרלו. לדוגמה, מספר הדירות המוגרלות הוא 100, רשימת ההמתנה תכלול 100 דירות.
- 12.1.3. מספר הדירות המוגרלות גדול מ-100 דירות – רשימת ההמתנה תכלול כמות נוספת (100%) הוזה למספר הדירות שהוגרלו. לדוגמה, מספר הדירות המוגרלות הוא 200, רשימת ההמתנה תכלול 200 דירות.
- 12.1.4. המשרד רשאי לשנות את אורך רשימת ההמתנה לעניין סעיף זה, בהתאם לשיקול דעתו ונסיבות העניין.
- 12.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לרכוש דירה בתכנית, במקרים האלה:
- 12.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בפרויקט במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי המשרד.
- 12.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה בתכנית אך לא חתם על הסכם המכר במועדים הקבועים לעיל, וזכייתו בוטלה על ידי המשרד.
- 12.2.3. בכל מקרה אחר שבו תתפנה דירה, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת המשרד.
- 12.2.4. אם יימצא כי הזכאי ברשימת ההמתנה אינו עומד בתנאי הזכאות ו/או לא ימצא מסמכים כנדרש, כמפורט בסעיף 10 לעיל, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שיימצא זכאי שבקשתו תקינה.
- 12.2.5. ביטול של זוכה יהפוך אוטומטית את הממתין הבא ברשימת ההמתנה לזוכה, כך שאותו זוכה יימחק אוטומטית מההגרלות שאליו היה רשום כאמור.

13. רישום מחדש, הגרלה נוספת והגרלה מיוחדת

- 13.1. כאשר נותרו דירות שלא נבחרו על ידי הזכאים שזכו בהגרלה ועל ידי הזכאים ברשימת ההמתנה, רשאי המשרד להחליט על ביצוע רישום מחדש, לכלל רשימת הנרשמים לאותה הגרלה (להלן – "רישום מחדש") או להמשיך להגדיר זוכים נוספים, מעבר לרשימת ההמתנה, בהתאם לשיקול דעתו.

13.2. בהליך של רישום מחדש יפנה המשרד לכלל הנרשמים להגרלה, לצורך רישום מחדש בתוך תקופה מוגבלת כפי שיקבע המשרד. הנרשמים שיביעו את רצונם ייכללו בתוך רשימה מצומצמת. הנרשמים שלא חידשו את הרשמתם יוסרו מהרשימה. סדר הזכייה ברשימה המצומצמת יישמר בהתאם לסדר הזכייה בהגרלה המקורית. הקבלן, בתיאום עם המשרד, יציע את יתרת הדירות לזכאים אשר השתתפו בהגרלה, מספר הזכאים שאליהם יפנה הקבלן כאמור יהיה פי 4 ממספר הדירות שנותרו.

13.3. האפשרות לרישום מחדש תהיה פתוחה במשך 4 ימים לפחות.

13.4. אם ייוותרו דירות לאחר ההליך האמור לעיל, ובשים לב למספרן, יהיה המשרד רשאי לקבוע כי יתרת מחדשי ההרשמה, בהתאם לסעיף 13.2, יוזמנו לחידוש הרשמתם במשרדי הקבלן, ורק מי שיגיע יורשה לבחור דירה לפי סדר הזכייה המקורי, לחילופין לבצע הגרלת המשך שתכלול קבוצות זכאים נוספות, ולחילופין, לאפשר ליזם למכור את הדירות, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז (להלן: "מכירת דירות ללא הגרלה"), הכול בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד. הכללים למכירת דירות ללא הגרלה ייקבעו על ידי הווע"פ.

13.5. חלוקת הדירות בהגרלת המשך תהיה ללא מתן עדיפות לסדרה כלשהי על פני אחרת. בצד זאת תישמר הקצאת דירות לבני מקום בהתאם לשיעור שנקבע לכך בהגרלה המקורית, ככל שניתן.

13.6. הוראות התקנון החלות על זוכה, לרבות בחירת דירה וחתימה על הסכם מכר, יחולו גם על זוכה לפי פרק 12 ופרק 13, וזאת למעט הוראות סעיף 10.2, ובכפוף לשינוי המפורט להלן:

13.6.1. בסעיף 10.3, במקום "7 ימים" יהיה זה "3 ימים" ובמקום "14 ימים" יהיה זה "10 ימים".

14. כללי

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

14.2. יובהר כי זכאי שזכה בהגרלה תוסר הרשמתו מכל ההגרלות העתידיות, וכן יוסר רישומו מהגרלות קודמות שבהן השתתף, וכך תימנע ממנו האפשרות לזכות בהגרלות הללו.

14.3. יודגש כי באחריות הנרשם לבחור את ההגרלות שבהן הוא מעוניין להשתתף ולא תישמע כל טענה על ביטולי הרשמות כאמור בסעיף 11.

14.4. הנתונים המופיעים באתר ההרשמה להגרלות לרבות המחיר למ"ר, זהות הקבלן, מועד מסירת המגרשים, סדר ההגרלות, וכל נתון אחר, משקפים את המצב הידוע נכון למועד פרסום הרשמות. יודגש כי עלול לחול שינוי בנתונים כאמור בכל מועד בעתיד.

- 14.5. במקרים חריגים ביותר, שבהם בוטלה זכייתו של יזם במכרז, יפעל המשרד בשיתוף רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י"), להכרזה ללא דיחוי על זוכה אחר, ככל האפשר. יובהר כי לזוכים ולמוגרלים הנוספים לא תהיה שום טענה נגד המשרד ו/או רמ"י בעקבות ביטול כאמור, לרבות, אך לא רק, טענות בעניין אי-רישום, ביטול או הסרה מהגרלות אחרות.
- 14.6. בעת חתימת החוזה ישמשו הפרטים שניתנו בבקשת ההרשמה בלבד, למעט מקרים שבהם העביר הזכאי בכתב בקשה לשינוי פרטי התקשרות.
- 14.7. זוכה לא יהיה רשאי להעביר לאחר את זכותו לבחירת דירה.

אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק	אלעזר במברגר, עו"ד, היועץ המשפטי	בנימין דרייפוס, המנהל הכללי
---------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------