

מספר החלטה : 1538

תאריך : 26/2/18

דיוור בהישג יד ("מחיר למשתכן")

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) לתקן את החלטת מועצה מספר 1518 כלהלן:

1. הגדרת בניה רוויה תעודכן ונוסחה יהא כלהלן:

בנייה רוויה - מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיוור, בשתי קומות לפחות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

2. סעיף 6 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"6. לצורך קביעת שיעור הנחה, תיערך שומה מטעם רשות מקרקעי ישראל לכל מתחם ומתחם, בה המועד הקובע הוא 1.6.2015. במקרים חריגים, הועדה לתכנון ופיתוח תהיה רשאית לקבוע מועד קבוע אחר."

3. הסיפא של סעיף 23.1 תעודכן ונוסחה יהא כלהלן:

" הנהלת הרשות תקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה. שיקולי הרשות לבחירת יחידות הדיוור שישווקו בהתאם לסעיף זה יהיו בשים לב לביקוש באזור הרלוונטי. היקף יחידות הדיוור יקבע בתיאום עם אגף התקציבים."

4. סעיף 23.2 ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.

5. יתוסף סעיף 25 ונוסחו יהא כלהלן:

"25. מגרשים שאינם בנייה רוויה

הרשות רשאית לשווק מגרשים באזור עדיפות לאומית ובקו עימות המיועדים לבנייה של שלוש עד חמש יחידות דיוור, בשתי קומות לפחות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969. לעניין סעיף זה יחולו הוראות החלטה זו בשינויים הבאים:

25.1. הדירות המשווקות במסגרת מכרז כאמור בסעיף 25, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיוור ולמשפרי דיוור בהגרלה אשר כלליה יקבעו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח.

25.2. סעיף 3.4 להחלטה זו, לא יחולו על שיווק מגרש על פי סעיף 25."

6. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1518.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) לתקן את החלטת מועצה מספר 1518 כלהלן:

גדרות

- | | | |
|--|---|----------------------------|
| <p>מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות לפחות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.</p> | - | בנייה רוויה |
| <p>חסר דיור, שמקום מגוריו הקבוע ב-3 השנים האחרונות או ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו לתאריך הגשת בקשת הזכאות, הינו בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה ייבנה הפרויקט ובלבד שהומצא אישור ממרשם האוכלוסין. במקרה בו התבצע חידוש בקשת זכאות יחשב מועד חידוש הבקשה כמועד הגשת הבקשה.</p> | - | בן מקום |
| <p>כהגדרתה בהחלטת מועצה 1429 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.</p> | - | הועדה לתכנון ופיתוח |
| <p>בעל אישור זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן (ומחיר מטרה).</p> | - | זכאי |
| <p>כהגדרתו בנספח א' להחלטה זו.</p> | - | חסר דיור |
| <p>כהגדרתו בנספח ב' להחלטה זו.</p> | - | משפר דיור |
| <p>הפרש בין תקציב הפרויקט המבוסס על אומדן עלויות עבודות הפיתוח, המאושר על ידי ועדה לתכנון ופיתוח, לבין עלות הפרויקט בפועל, בהתאם לתוצאות המכרזים לביצוע העבודות.</p> | - | עודפים |
| <p>כהגדרתה בתקנון בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול מחיר למשתכן שיהיה בתוקף במועד ההגרה.</p> | - | רשימת המתנה |
| <p>סכום ההנחה מערך הקרקע במכרז כמפורט ובהתחשב בסעיפים 5 - 6 להחלטה זו, כפול שיעור של 12% (להלן: "התמריץ")</p> | - | תמריץ מחיר למשתכן |

1. שיווק במסלול מחיר למשתכן, בהתאם להחלטה זו (להלן: "מחיר למשתכן"), יבוצע בשנים 2015 - 2019.
- החלטה בדבר הארכת תכנית מחיר למשתכן לשנת 2019 מותנית באישור ההחלטה במסגרת תקציב המדינה לשנה זו וכן בנקיטה בפעולה מאזנת בהתאם לסעיף 40 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, לצורך מימון ביצוע התכנית בשנת 2019. הפעולה המאזנת תאושר על ידי שר האוצר או הממשלה.
2. ככלל, מגרשים המיועדים לבנייה רוויה, ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתי בהתאם למפרט בניה שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
3. מכירת דירות מחיר למשתכן
- 3.1. כלל הדירות המשווקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור, על פי הגרלה כאמור בסעיף 22 להלן.
- 3.2. לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז ראשי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.
- 3.3. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז ראשי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.
- 3.4. הועדה לתכנון ופיתוח רשאית לקבוע כי עד 5% 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.
- 3.5. הועדה לתכנון ופיתוח, רשאית לקבוע, במקרים כללים ופרטניים, מסלול שיווק שונה מהקבוע בסעיף 3.1 לעיל. במקרים בהם החליטה הועדה על שינוי מסלול השיווק, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.
- הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים לעניין סעיפים 3.2-3.4 לעיל. הוועדה רשאית לאשר חריגה מהאמור בסעיפים 3.2-3.3 לעיל. במקרים בהם החליטה לעשות כן, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.
4. הועדה לתכנון ופיתוח תהיה מוסמכת לשנות את הגדרות חסרי דיור ומשפרי דיור בהתאם לצורך בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון. ככל שתחליט הועדה על שינוי הגדרות חסרי דיור או משפרי דיור, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.
5. שיעור ההנחה מערך הקרקע במכרז יקבע כלהלן:

ערך קרקע ליחידת דיור (ללא פיתוח) 150,001 ₪ ומעלה	ערך קרקע ליחידת דיור (ללא פיתוח) 0 – 150,000 ₪
120 אלף ש"ח לכל יחידת דיור במחיר למשתכן	80% מערך הקרקע לכל יחידת דיור במחיר למשתכן

על אף האמור, במתחם שיווק בו ערך קרקע ליחידת דיור (ללא פיתוח) הינו בין 0-150,000 ש"ח, ואושרו לגבי מכירת חלק מיחידות דיור שלא במסגרת מחיר למשתכן, יחול שיעור ההנחה (80%) מערך הקרקע גם על יחידות דיור שלא במסגרת מחיר למשתכן.

הוועדה לתכנון ופיתוח תהיה מוסמכת, בנוגע להחלת ההנחה על יחידות הדיור שלא במסגרת מחיר למשתכן, להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה. ככל שתחליט הוועדה להפחית את שיעור ההנחה ו/או להפחית את שיעור יחידות הדיור הזכאיות להנחה, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.

6. לצורך קביעת שיעור הנחה, תיערך שומה מטעם רשות מקרקעי ישראל לכל מתחם ומתחם, בה המועד הקובע הוא 1.6.2015. במקרים חריגים, הוועדה לתכנון ופיתוח תהיה רשאית לקבוע מועד קבוע אחר.

7. משרד הבינוי והשיכון ייקבע מפרט בניה 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.

8. תנאי לבחירת זוכה במכרז במסלול מחיר למשתכן, הינו קיומן של לפחות שתי הצעות כשרות למתחם. ככל שלא תהיינה 2 הצעות כשרות למתחם, יבוטל המכרז על אותו מתחם. על אף האמור, במכרזים בהם נקבע מחיר מקסימום יהיה ניתן להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשרה למתחם. כמו כן, במכרזים חוזרים רשות מקרקעי ישראל תהיה רשאית לקבוע כי ניתן להסתפק בקיומה של הצעה אחת כשרה למתחם.

9. חסר דיור או משפר דיור שרכשו יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן (לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 3 לעיל) לא יהיו רשאים למכור את יחידת הדיור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (אשר בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מבניהם.

סעיף זה יחול גם על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרז מחיר למשתכן (לרבות אלו שרכשו יחידות דיור לפי הוראות סעיף 3 לעיל) לפני כניסתה לתוקף של החלטה זו, וכן על מי שרכש יחידת דיור במסגרת מכרזי מחיר מטרחה כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1416.

10. הנהלת רשות מקרקעי ישראל בהתייעצות עם משרד הבינוי והשיכון תקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.

11. מכרז בו 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 המשוקות במסלול מחיר למשתכן באופן שיסייע בבחירת הזוכה. הוועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים לעניין זה.

12. בני מקום

12.1. "ישובי אזור עדיפות לאומית א'", "ישובי אזור עדיפות לאומית ב" ו- "ישובי קו עימות", לעניין סעיף זה, יהיו כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1443 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

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

בישובים באזור עדיפות לאומית א', באזור קו עימות וביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה בין 15,000 ל- 30,000

תושבים באזורי עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 50%, בכל מתחם ומתחם.

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

במכרזים בישובים בהם הרשות המקומית הינה מועצה אזורית והישוב מונה מעל 5,000 תושבים, ניתן יהיה להקצות את יחידות הדיור המיועדות לבני המקום בהתאם לסעיף קטן זה לבני מקום שהינם בני הישוב בלבד.

לעניין סעיף זה, "מתחם" – היינו יחידות הדיור המשוקות במכרז מסלול מחיר למשתכן וכן השיעור היחסי במתחם או יחידות הדיור במתחם שהוקצו במסגרת סעיף 3.2 בהחלטת מועצה מספר 1470 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

12.4. היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם כלשהוא במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "יחידות הדיור הנוספות"), יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך יחידות הדיור הנוספות על עד 45%.

13. בהמשך להחלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 3.7.15, ולצורך יישומה, קובעת מועצת מקרקעי ישראל את הכללים הבאים לקביעת ערך הקרקע היישובי למתן מענקים וסבסוד פיתוח (להלן: "ערך הקרקע היישובי"):

בסעיף זה ערך קרקע יישובי – רף יישובי המבטא ערך סטטיסטי סביר לממוצע שווי קרקע ליחידת דיור.

13.1. ערך קרקע יישובי יקבע על פי תוצאות מכרזים בישוב בשנתיים האחרונות, של מחיר הקרקע ללא הוצאות פיתוח (ללא מכרזי במסלולי מחיר מטרה או מחיר למשתכן שלא על פי החלטה זו).

13.2. ככל שאין תוצאות של שלשה מכרזים מהשנתיים האחרונות, יהיה ניתן להשתמש בממוצע של המכרזים לפני 3 ו-4 שנים.

13.3. ככל שאין תוצאות מכרזים מהשנים האחרונות, או במקרים חריגים, יקבע ערך קרקע יישובי על ידי רשות מקרקעי ישראל בהתייעצות עם השמאי הממשלתי.

14. רשות מקומית תהיה זכאית לתמריץ בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

14.1. נערך בתחומה שיווק בשנים 2015-2019 של יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 1430, 1438, 1442, החלטת מועצה זו, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

14.2. סך יחידות הדיור שישווקו ביישוב בשנים 2015-2019 במסלול מחיר למשתכן (בהתאם להחלטות המועצה הנוכחות בסעיף 14.1 לעיל) לא יפחת מ- 250 יחידות דיור.

15. שיעור תמריץ מחיר למשתכן עבור יחידות דיור ששווקו במסלול מחיר למשתכן בלבד ייקבע כלהלן:

שיעור התשלום לרשות המקומית	ערך קרקע ליחידת דיור (ללא פיתוח) במתחם שיווק
85% מתמריץ מחיר למשתכן	0 - 380,000 ₪
75% מתמריץ מחיר למשתכן	380,001 – 500,000 ₪
65% מתמריץ מחיר למשתכן	500,001 – 600,000 ₪
60% מתמריץ מחיר למשתכן	600,001 – 800,000 ₪

15.1. משיעור התשלום לרשות המקומית בגין תמריץ מחיר למשתכן כאמור, יקוזז ההפרש בין סך של 5,000 ₪ לבין הוצאות פיתוח נוספות בגין מבני ציבור רשות בהתאם להחלטת מועצה מספר 1436 (שורה 3 לטבלה המופיעה בסעיף 3 וכן תקוזז התוספת בגין הגדלה משמעותית ביחס למס' משקי הבית הקיימים בישוב (שורה 11 לטבלה המופיעה בסעיף 3).

על אף האמור, הקיזוז האמור לא יחול מקום בו ערך הקרקע לפני הנחת "מחיר למשתכן" נמוך מ- 60 אלף ₪.

15.2. במקרה בו 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 15 להלן, ישולם על חשבון העודפים הצפויים כהגדרתם בהחלטה זו, על פי הצטברות העודפים ככל ויהיו בקופת הפרויקט ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הבאים:

15.2.1. 40% מסך התמריץ בתוך 60 יום ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.

15.2.2. 30% מסך התמריץ בתוך שנה ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.

15.2.3. 30% מסך התמריץ בתוך שנתיים ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.

15.3. יובהר בזה, שאין באמור 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 לפרויקט.

15.4. במקרה בו 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 15 לעיל, יועמס, ככל שניתן, כתוספת לתקציב לו זכאית הרשות המקומית עבור מבני ציבור בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וישולם לרשות המקומית בהתאם למועדי התשלום בסעיף 15.2 לעיל.

16. במידה ובמועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף 15.2, לא יצטברו עודפים כהגדרתם בהחלטה זו, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.

17. השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
18. רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום החלטה זו.
19. 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 מביניהם.
20. סעיפים 1.8 - 1.10 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1467 בדבר פרסום מכרזים לא יחולו על מכרזים שיפורסמו במסלול מחיר למשתכן.
21. על אף האמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1370, לא תוקנה בעלות במקרקעין לזוכה במכרז (או למי שירכוש ממנו את הזכויות במקרקעין או חלקן), למעט לרוכשי דירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שייקבעו על ידי הרשות.
22. הגרלות
- 22.1. ככלל, מכירת דירות מחיר למשתכן על ידי הזוכה תהינה לזכאים אשר יופנו אליו על ידי משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה.
- 22.2. הועדה 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. הועדה לתכנון ולפיתוח תעדכן בדיווח את חברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.
23. שיווק יחידות דיור מחיר למשתכן על ידי יזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן)
- 23.1. רשות מקרקעי ישראל תפנה בהליך שוויוני ופיתוח ליזמים בעלי זכויות בקרקע לבניה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן) ותציע לשווק את יחידות הדיור שיבנו 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 ₪ כולל מע"מ.
- היזם בתמורה לתשלום כאמור, יתחייב לשווק את יחידות דיור מחיר למשתכן בהנחה של לפחות 200,000 ₪ ממחיר השוק, בהתאם לשומה מטעם רשות מקרקעי ישראל למי"ר נכון למועד קובע שיקבע על ידי הרשות ושלא יהיה מוקדם מיום 15.6.2015. באזורים בהם מוענקים לזכאים מענקים כספיים לדיור, תפחת ההנחה (המינימאלית) בהתאם לגובה המענק.
- הנהלת הרשות תקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה. שיקולי הרשות לבחירת יחידות הדיור שישווקו בהתאם לסעיף זה יהיו בשים לב לביקוש באזור הרלוונטי. היקף יחידות הדיור יקבע בתיאום עם אגף התקציבים.
- 23.2. כלל תנאי החלטה זו על נספחיה יחולו בהתאמה על דירות מחיר למשתכן שיתווספו לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים, שיקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.
24. שינוי יעוד/ניצול/תוספת בניה
- 24.1. במקרה בו אושרה תכנית אשר במסגרתה נוספו לכל הפחות 40 יחידות דיור בבניה רוויה (בכלל זאת יבואו גם יחידות דיור אשר נוספו במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002), הרשות תיתן היתר לחוכר להפיק מהמוחכר טובת הנאה נוספת על זו שרכש, בתנאי נוסף, לפיו יקצה החוכר את יחידות הדיור הנוספות, בהתאם לכמות אשר תיקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל, במסלול מחיר למשתכן, בהתאם לתנאים הקבועים

בהחלטת זו, בשינויים המחויבים, שיקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

24.2. החוכר יהיה זכאי להנחה מגובה דמי ההיתר חלקם או כולם, בהתאם לשיעור אשר נקבע בסעיף 6 להחלטה זו, בשינויים המחויבים, שיקבעו על ידי רשות מקרקעי ישראל. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר למשתכן ושיעור ההנחה אשר יינתן יביאו בחשבון את גובה החיוב בדמי ההיתר.

24.3. לעניין סעיף זה, בעל זכות ייזום בהתאם להחלטת מועצה מספר 1470 שעניינה הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, יחשב כחוכר ויקבל את ההנחה בדמי החכירה המהוונים הנדרשים לתשלום בגין היחידות המוקצות בפטור ממכרז.

25. מגרשים שאינם בנייה רוויה

הרשות רשאית לשווק מגרשים באזור עדיפות לאומית ובקו עימות המיועדים לבנייה של שלוש עד חמש יחידות דיור, בשתי קומות לפחות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969. לעניין סעיף זה יחולו הוראות החלטה זו בשינויים הבאים:

25.1. הדירות המשווקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור ולמשפרי דיור בהגרלה אשר כלליה יקבעו על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח.

25.2. סעיף 3.4 להחלטה זו, לא יחולו על שיווק מגרש על פי סעיף 25.

26. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1518.

נספח א' - קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

חסר דירה:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

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

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 שהינו 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 תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.
- בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/ו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו 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 למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, 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 אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה 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

נספח ב' - קריטריונים למשפרי דיוור

תא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, 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-6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

הגדרות:

- **דירה יחידה** - כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"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 אינו עולה על שליש".
- **תא משפחתי** - זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.
הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיוור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, 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. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרת/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מס' רישיון תאריך חתימה וחותמת
