

תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי "דיור בהישג יד"

1. כללי

תוכנית מחיר למשתכן או תוכנית דיור במחיר מופחת או תוכנית דיור במחיר מטרחה או כל תוכנית אחרת באחד ממסלולי "דיור בהישג יד" (להלן – "המסלול") הן שיטות שיווק של קרקעות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון (להלן – "המשרד"), משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

המסלול מאפשר לחסרי דירה ולמשפרי דיור לרכוש דירה חדשה במחיר מוזל ממחירי השוק. עקרונות המסלול מתבססים על החלטת ממשלה מס' [547 \(ד/ר/13\)](#) מיום 14.7.2013, על החלטת ממשלה [203 \(ד/ר/13\)](#) מיום 9.7.2015 ועל החלטת ממשלה מס' [315 \(ד/ר/23\)](#) מיום 30.7.2015 (להלן – "החלטות הממשלה"), וכן על החלטת מועצת מקרקעי ישראל [פרק משנה 4.7](#) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן – "החלטת המועצה").

בהתאם להחלטות הממשלה והחלטת המועצה, נקבע כי זכאי לרכישת דירה במסלול יהיה חסר דיור או משפר דיור, כהגדרתו בהחלטת המועצה, וכי מכירת דירות במסלול תיעשה בהגרלה או ללא הגרלה, בהתאם לקבוע בהחלטת המועצה, והכול בהתאם לכללים שיקבע המשרד בהתייעצות עם רשות מקרקעי ישראל.

2. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע הגרלה לבחירת הזכאים לרכישת דירה במסלול, ובהתאם לקבוע בהחלטות הממשלה ובהחלטת המועצה. התקנון יפורסם במלואו באתר האינטרנט של המשרד.

3. הגדרות

המונח	ההגדרה
"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 הסידוריים החל במספר סידורי "1" ועד למספר הסידורי האחרון המזכה בבחירת דירת מגורים, כהגדרתה בהתאם לכמות הדירות המוגרלות. לרבות

המונח	ההגדרה
	רוכש בהתאם לקבוע בהחלטת המועצה – מכירת דירות ללא הגרלה.
"דירת מגורים"	דירה המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה – למעט דירה שאין עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה.
"הגרלה"	הגרלה למתחם, למתחמים, לבניין או למספר דירות, בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.
"ועדה לתכנון ופיתוח" או "ות"פ"	הוועדה לתכנון ופיתוח, כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.
"צוות ההגדרות"	צוות ההגדרות לביצוע ההגרלה במשרד כולל: יו"ר, נציג אגף שיווק ונציג חשבונות.
"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.
"משפר דיור"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"יזם"	המציע הזוכה במתחם או במתחמים במכרז שבהם ייבנו דירות המגורים המוגדרות.
"מתחם"	כהגדרתו במכרז.
"סדרת הגרלות"	קבוצת הגרלות ראשונות שנפתחות להרשמה בעת ובעונה אחת בה מספר היישובים המוגרל גדול משלושה יישובים.
"רשימת המתנה"	מספרי הבקשות אשר מספרן הסידורי גבוה ממספר דירות המגורים המוגדרות, ולפי ההגדרות להלן בסעיף 12.
"הגרלת המשך"	הגרלה לפרויקט שכבר נפתח להרשמה להגרלה בעבר.
"חידוש הרשמה"	הליך פנייה לכלל הממתנינים בהגרלה לצורך שמירת הרשמתם להגרלה.
"תא משפחתי"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"תצהיר חסר קרקע בייעוד מגורים"	תצהיר בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.
"תוספת יחידות דיור"	תוספת יחידות דיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

4. אתר ההרשמה להגרלות של מסלול דיור בהישג יד

- 4.1. המשרד יפעיל אתר אינטרנט ייעודי, בכתובת <http://www.dira.moch.gov.il>, להרשמה להגרלות במסלול "דיור בהישג יד" (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 בתוכנית, בכל פרויקט המשתתף במסלול, 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 או מי מטעמו בעניין הרישום להגרלה.
- 4.3. על אף האמור לעיל, במקרה של פתיחת הגרלה טרם קבלת היתר בנייה, כמפורט בסעיף 5.2 לתקנון, יפורסמו הנתונים התכנוניים של הדירות (באתר ההרשמה ו/או בדרך אחרת לזוכים בהגרלה), טרם הליך בחירת הדירות.

5. מועד ההגרלות ופתיחת הרשמה להגרלה

- 5.1. יום 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, ניתן יהיה לפתוח הרשמה להגרלה טרם קבלת היתר בנייה ו/או מסמכי יזם. יודגש כי האחריות לקבלת היתר הבנייה מוטלת על יזם הפרויקט ולא על משרד הבינוי והשיכון או על רשות מקרקעי ישראל.
- המועד האחרון להרשמה להגרלה, יפורסמו באתר האינטרנט.

6. הזכאים להירשם להגרלה

- 6.1. זכאי להירשם להגרלה הוא מי שמחזיק בידיו אישור זכאות תקף למסלול הכולל מספר נרשם, ואשר לא חל שום שינוי בנתונים שעל בסיסם הוענק לו אישור הזכאות (להלן – "זכאי לרישום").
- 6.2. הגרלה ראשונה בפרויקט תיפתח עבור זכאים חסרי דירה ללא עדיפות. דירות המיועדות לבני מקום יוגרלו בין הזכאים.
- 6.3. בהגרלה ראשונה תוענק עדיפות בהתאם לקבוע בהחלטת המועצה.

6.4 זכאי לרישום יהיה רשאי להירשם למספר הגרלות בעת ובעונה אחת, ללא הגבלה, למעט במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת או במקרה שנפסלה הרשמתו, כמפורט להלן בתקנון זה. במקרה של סדרת הגרלות תתאפשר הרשמה לעד שלושה יישובים ללא הגבלה על מספר ההגרלות בכל יישוב שנבחר.

6.5 זכאי לרישום רשאי להירשם פעם אחת בלבד לכל הגרלה.

6.6 בהגרלות המתקיימות במסגרת מסלול בנייה שאינה רוויה, בהתאם להחלטת המועצה, תתקיים ההגרלה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין הגרלה במסלול זה ובתקנון.

7. ההרשמה להגרלה

7.1 ההרשמה להגרלה תימשך 8 ימים לפחות ממועד פתיחתה ועד יום סיומה בשעה 59:23 (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, ובמקרים מסוימים אף לבטל הגרלה שפורסמה, הכול בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

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 ומסרונים SMS לכתובת ולטלפון הסלולרי שמסר בעת ההרשמה. המשרד רואה במשלוח זה כהמצאה כדין וכמחייבת לכל דבר ועניין בתהליך ההגרלה ובחירת הדירות. המשרד לא יקבל טענה של אי קבלת הודעות בקשר עם זכאותו או זכייתו. על כן, מוטלת על הזכאי האחריות לוודא קבלת הודעות מטעם המשרד על ידי כניסה לאתר ההרשמה להגרלות <האזור האישי> ההודעות שלי. לאחר הזכייה ובהתאם למועד קבלת ההיתר, היזם ייצור קשר עם הזוכים ויסביר להם על המשך התהליך. יובהר כי בכל שינוי בפרטים שנמסרו מוטלת חובה על הזכאי לעדכן באזור האישי באתר ההרשמה אודות השינוי.

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. כמו כן, בהרשמתו להגרלה מאשר הזכאי כי הוא עומד בכל כללי המסלול לרבות בעניין הזכאות. אם יימצא, בכל עת, שהוא אינו זכאי – הזכאי מסכים מראש כי יבוטלו זכאותו, זכייתו והסכם המכר שעליו חתם מול הקבלן.

8. עריכת ההגרלות

8.1 ההגרלה תיערך במשרדי משרד הבינוי והשיכון, בתוך 30 ימים ממועד סיום ההרשמה או ממועד סיום ההרשמה הנוספת, למעט במקרים חריגים.

8.2 ההגרלה תבוצע באמצעות תוכנה ממוחשבת.

- 8.3. ההגרלה תבוצע בבקרה ופיקוח של צוות ההגרלות.
- 8.4. 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.
- 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. 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.
- 8.7. 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 להוראות המכרז אם הן מיועדות לזכאי המסלול, ולפי סדר הממתינים כפי שנקבע בהגרלה.
- 8.8. הקצאת יחידות הדיור הנוספות תיעשה בהתאם לכללים המפורטים להלן:
- 8.8.1. יחידות הדיור הנוספות יוקצו לזכאים בהתאם למיקומם ברשימת ההמתנה ולמספרם הסידורי, החל במספר הסידורי הנמוך ביותר.
- 8.8.2. 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 וקבלת אישור תקינות ההגרלה או לאחר ביצוע הקצאת יחידות הדיור הנוספות, 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 יקבלו הודעה אחת לכל ההגרלות.
- 9.2. הודעות יישלחו לכתובת הדואר האלקטרוני והטלפון הסלולרי בלבד, ובהתאם לנתונים שמסרו הזכאים במסגרת בקשת ההרשמה. יובהר כי על הזכאי לוודא כי הוא מקבל דואר אלקטרוני ומסרונים SMS לכתובת ולטלפון הסלולרי שמסר בעת ההרשמה.
- 9.3. המשרד יעשה שימוש בנתונים אלה למסירת מידע ועדכונים שוטפים. בעצם מסירת הנתונים, יראה המשרד את הסכמת הזכאי לקבלת המידע בכל רגע נתון.

9.4 זכאי שזכה בהגרלה כלשהי, תוסר הרשמתו משאר ההגרלות וכן מההגרלות העתידיות, וכן יוסר רישומו מרשימות המתנה בהגרלות קודמות שבהן השתתף, וכך תימנע ממנו האפשרות לזכות בהגרלות הללו.

9.4.1 יובהר כי זכאי שנרשם לכמה הגרלות וזכה בהגרלה כלשהי, תבוטל הרשמתו להגרלות נוספות שאליהן נרשם, 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 וקבלת היתר בנייה או החלטת ועדה בתנאים, יזומן הזוכה על ידי היזם בהתראה של שבעה ימים קלנדריים לפחות לכנס זוכים או העברת חומרים או כנס מקוון 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 ייפוי כוח חתום ומאומת על ידי עורך דין, וצילום תעודת זהות של בן או בת הזוג שאינם נוכחים. במקרה שהזוכה או שני בני הזוג אינם יכולים להגיע, ניתן לייפות בא כוח, באמצעות ייפוי כוח נוטריוני חתום בידי עורך דין שהוא נוטריון. היזם יודיע לזוכה, באמצעי הקשר שמסר בהרשמה, על מועד בחירת הדירות.

10.5 במועד בחירת הדירה יהיה הזוכה 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. מועד זה יכול להיות מוארך מנימוקים מיוחדים שיאשר המשרד.

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 דיור בהישג יד, לרבות איסור מכירת/העברה הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים מהיום שבו הותרה הדירה לאכלוס (קבלת טופס 4) או 7 שנים מיום ההגדרה - לפי המוקדם, על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים ועל אישור עדכני לבדיקת נתוני זכאותו לרכישת דירה במסלול דיור בהישג יד במועד חתימת הסכם המכר, וכי לא היה שינוי במצבו האישי אשר משפיע על הזכאות שקיבל למען הסר ספק המועד הקובע לעניין איסור תקופת איסור מכירת דירה הוא בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף ביום חתימת חוזה 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 להגדרה. סכום זה לא יוחזר לזוכה שבחר דירה במקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה לפי סעיף 11 להלן.

10.12 אישר המשרד את פתיחת ההגדרה כאמור בסעיף 5.2, יקבע מועד בחירת הדירות לאחר מועד קבלת היתר בתנאים, וקבלה ואישור מסמכי היזם, והוראות סעיף 10 לתקנון יחולו בשינויים המחויבים.

10.13 המשרד רשאי להאריך או לקצר את המועדים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

11. הסרה מרישום להגדרות, ביטול השתתפות וביטול זכייה

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

11.2 זכאי שנרשם להגדרה, המבקש להסיר את הרשמתי (להלן – "**הסרת הרשמה**"), יוכל לעשות זאת באמצעות אתר ההגדרות ובמועד הפתוח להרשמה להגדרה. לאחר מועד סגירת ההרשמה לא יהיה ניתן להסיר את הרישום להגדרה.

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

11.4 יודגש כי ביטול זכייה לא יחזיר את הזוכה לפרויקטים שהוסר מהם עקב זכייתו.

11.5 ביטול זכייתו של זוכה בהגדרה יבוצע עד 3 ימי עסקים מיום בקשת הביטול (להלן – "**פרק זמן לעדכון**"). במהלך פרק הזמן לעדכון, ועד עדכון ביטול הזכייה, הזוכה לא יהיה רשאי להירשם להגדרות נוספות הפתוחות לרישום או להירשם מחדש לרשימות ההגדרה ליחידות דיור אשר טרם הוגרלו.

11.6 לזוכה לא תהיה שום טענה נגד המשרד בגין אי-הרשמתי להגדרות או הסרתו מהגדרות קיימות במהלך פרק הזמן לעדכון.

11.7 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. בנוסף, זוכה שהתברר כי חל שינוי במצבו

- האישי שעל בסיסו הוענק לו אישור הזכאות, יאבד את זכאותו ו/או זכייתו ויבוטל הסכם המכר, ככל שנחתם, ולרוכש לא תהיה כל טענה כנגד המשרד בגין ביטול כאמור.
- 11.8 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. יודגש כי חלה חובה על הזכאי לעדכן את חברת ההרשמה בכל שינוי במצבו האישי. אי עדכון חברת ההרשמה מיידי עם לאחר השינוי תביא לביטול הזכאות, הזכייה או חוזה המכר, לפי העניין.
- 11.9 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.
- 11.10 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.
- 11.11 בלי לפגוע בכל האמור בתקנון זה או בכל הוראה אחרת המתייחסת לתנאי המסלול, תא משפחתי אחד יוכל להירשם רק פעם אחת בלבד לכל הגרלה, באמצעות שני בני הזוג או אחד או אחד מהם בלבד. במקרה שבו יתברר כי שני בני זוג נרשמו בנפרד לאותה הגרלה או להגרלות שונות, הרשמתם ו/או זכייתם תיפסל ו/או יבוטל חוזה המכר שנחתם, ככל שנחתם.
- 11.12 המשרד שומר לעצמו את הזכות לבצע בדיקה לעניין עמידת הזוכה בהגדרת זכאי או בן מקום, וכן לבטל את זכייתו או רכישתו 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%) הזהה 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, יוגדר כזוכה בפרויקט במקרה בו בוטלה זכייתו של זוכה קודם בתור.

13. רישום מחדש והגרלת המשך

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 יכללו 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 3 ימים לפחות.

13.4 ככל ולאחר הליך חידוש ההרשמה המקוון יוותרו דירות נוספות וממתנינים נוספים יהיה רשאי המשרד לקבוע כי הממתנינים הנוספים יוזמנו לחידוש הרשמה היזם, ורק מי שיגיע פיזית למשרדיו יוותר ברשימת הממתנינים, לפי סדר הזכייה המקורי. המשרד יוכל להורות כי הליך חידוש ההרשמה במשרדי היזם יבוצע לאחר מיצוי רשימת ההמתנה המקורית, ללא הליך חידוש הרשמה מקוון.

13.5 אם ייוותרו דירות לאחר ההליך האמור לעיל, יהיה המשרד רשאי לבצע הגרלת המשך שתכלול קבוצות זכאים נוספות, ולחילופין, לאפשר ליזם למכור את הדירות לזכאים, ללא הגרלה, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז (להלן: "מכירת דירות ללא הגרלה"), הכול בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד. יובהר כי בהתאם להחלטת המועצה, זכאי שירכוש דירה במסגרת מכירת דירות ללא הגרלה, תקופת איסור המכירה תיספר ממועד חתימת הסכם המכר.

13.6 ככל ויוחלט על פתיחת הגרלת המשך, הרשמה להגרלת המשך תיפתח הן לחסרי דירה הן למשפרי דיור. הדירות בהגרלה זו יוגרלו ללא מתן עדיפות לחסרי דירה. בצד זאת תישמר הקצאת דירות לבני מקום ולנכים רתוקים בהתאם לשיעור שנקבע לכך בהגרלה המקורית, ככל ולא הוקצו כלל הדירות בהקצאה בהגרלה הקודמת.

13.7 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:

13.7.1 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 בפרק 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 ההרשמות. יודגש כי עלול לחול שינוי בנתונים כאמור בכל מועד בעתיד. יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין המידע המוצג באתר לבין הפרסומים הרשמיים, יגברו הפרסומים הרשמיים ולזכאים לא תהיה כל טענה ביחס למידע שהוצג באתר.
- 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 הסכם המכר 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. יובהר כי הזכייה אינה ניתנת להעברה בכל מקרה שהוא.

יהודה מורגנשטרן,	אפרת פרוקצ'יה, עו"ד,	אריאל רוזנברג,
המנהל הכללי	היועצת המשפטית	מנהל אגף בכיר שיווק