

ה ח ל ט ה

תיקון פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

מכרז לדיור במחיר מטרחה

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום י' אדר ב', 20.3.24 לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 4.7.1
 - (א) הגדרת "חייל מילואים פעיל" תמחק ובמקומה יבוא:

"חייל מילואים פעיל" - חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל ושצה"ל אישר את היותו "משרת מילואים פעיל".
 - (ג) הגדרת "חסר דיור צעיר" – תמחק;
3. בסעיף 4.7.4(ב)(1) אחרי "שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה" ימחק: "לחסרי דירה צעירים או"
4. בסעיף 4.7.6 ובכותרת סעיף 4.7.6 ימחקו המילים: "חסר דיור צעיר"
5. בסעיף 4.7.8(א) ימחק "חסרי דיור צעירים או"
6. בסעיף 4.7.9(ב) וכן ב 4.7.9(ד), במקום "31.12.23" יבוא "31.12.24"
7. בסעיף 4.7.17(3) במקום האמור בסעיף קטן (ב) ו (ג) יבוא:

"(ב) עדיפות שניה - לזכאי שהוא חייל מילואים פעיל, בשיעור של עד 10% מסך יחידות הדיור הנותרות במחיר מטרחה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם. כהוראת שעה, עדיפות בסעיף קטן זה תהא בשיעור של עד 20% מסך יחידות הדיור הנותרות במחיר מטרחה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם. הוראת שעה זו תסתיים ביום 31.12.24.

(ג) עדיפות שלישית – לבני מקום בהתאם לקבוע בסעיף 4.7.9(א)-(ח) ובלבד שסך הדירות המוקצות בהתאם לסעיפים קטנים (א)-(ג) יחד לא יעלה על 50% מסך היחידות המוגרלות.

עלה סך הדירות המוקצות בהתאם לסעיפים קטנים (א)-(ג) על 50% מסך היחידות המוגרלות, תרד היתרה מהעדיפות השלישית שבסעיף קטן זה."
8. בסעיף 4.7.19

בסעיף המתייחס לזכויות בנחלה או במשק עזר, במקום "בתשלום מטרחה" יבוא "בתשלום מופחת".

בסעיף המתייחס לנכה, אחרי "75% או יותר" יבוא "לצמיתות". אחרי "בשיעור 50% ומעלה" יבוא "לצמיתות". אחרי "הביטחון 50% ומעלה" יבוא "לצמיתות".

בהגדרת תא משפחתי, ימחק "ללא הגבלת גיל".
9. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

נוסח משולב

4.7. מכרז לדיור במחיר מטר

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

"חייל מילואים פעיל" - חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל ושצה"ל אישר את המציא אישור מצה"ל על היותו "משרת מילואים פעיל";

"חסר דיור" - כהגדרתו בסעיף 4.7.19;

"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 מטר" או "תמריץ" - כאמור בסעיף 4.7.11.

(א) שיווק במסלול דיור במחיר מטר, בהתאם לפרק משנה זה (להלן בפרק משנה זה - דיור במחיר מטר), יבוצע מיום אישור ההחלטה, ועד ליום 31.12.2024. 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.

4.7.2 שיווק במסלול דיור

במחיר מטר -

תוקף ותחולה

(ב) שיווק במסלול דיור במחיר מטר, 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 2023 - 2024 שיווק במסלול מחיר מטר 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 מטר, בהתאם למפורט בסעיף קטן (ב).

על אף האמור בסעיף 4.7.2, הרשות ומשרד הבינוי והשיכון בהסכמת אגף התקציבים במשרד האוצר רשאים לקבוע כי מתכונת השיווק לפי סעיף זה תחול גם ברשויות מקומיות שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע עולה על הסכום האמור בסעיף 4.7.2(ב), ואינו עולה על 24,000 ₪ למ"ר דירתי ממוצע. זאת בנסיבות בהן נמצא כי שיווק במתכונת זו נדרש לשם קידום והצלחת המכרזים, בשים לב, בין היתר, להיקף יחידות הדיור המשווקות באותה הרשות המקומית, למאפייני הרשות המקומית ולהיקף יחידות הדיור ששווקו בתחומה. שיווק כאמור יתאפשר רק ביחס לתכנית אשר בהוראותיה נקבע בין היתר, מספר יחידות דיור ששטחן לא עולה על 80 מ"ר עיקרי (להלן בסעיף זה - יחידות דיור קטנות). בכל מקרה, מספר יחידות הדיור שישווקו במתכונת זו לא יעלה על מספר יחידות הדיור הקטנות הקבוע בתכנית במועד פרסום המכרז, וההנחה תינתן רק ביחס ליחידות דיור קטנות. ברשויות מקומיות כאמור, ולגבי דירות כאמור סכום ההנחה הקבוע בסעיף 4.7.3(א)(1) לדירה לא יעלה על 150,000 שקלים חדשים בהתאם לשומה עדכנית. סעיף זה יחול כהוראת שעה עד ליום 31.12.2023.

שיווק במסלול דיור 4.7.2 א
במחיר מטר -
תוקף ותכולה

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

שיטת השיווק 4.7.3

(1) שמאי הרשות יערוך שומה לשווי מ"ר בנוי עיקרי נכון ליום 31.12.2020, בכל מתחם המיועד להיכלל בשיווק בשיטת מחיר מטר. על סמך שווי מ"ר שייקבע במכרז היזם יערוך תחשיב למחירי הדירות במיזם בהתחשבות בשטחים אקוויוולנטיים. ממחיר הדירות כאמור יידרש היזם להעניק הנחה בשיעור של 25%, אך בכל מקרה סכום ההנחה עבור כל יחידת דיור לא יעלה על 500,000 שקלים חדשים בהשוואה למחיר הדירה המעודכן. ברשויות מקומיות שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע בבנייה חדשה לא עולה על 13,500 שקלים חדשים ללא מע"מ כמפורט בטבלת היישובים בסעיף 4.7.21, סכום ההנחה עבור כל יחידת דיור לא יעלה על 600,000 שקלים חדשים בהשוואה למחיר הדירה המעודכן. לעניין סעיף זה, "מחיר דירה מעודכן" - מחיר דירה אשר יחושב לפי שומה עדכנית שתוכן במהלך תקופה שלא תעלה על שישה חודשים לפני מועד פרסום המכרז.

במקרים חריגים ובאישור אגף התקציבים במשרד האוצר ניתן יהיה לעשות שימוש בשומה שנערכה בתקופה העולה על שישה חודשים. על אף האמור לעיל, בכל מקרה מחיר הדירה לזכאי לא יעלה על המחיר המחושב לפי שומה למ"ר דירתי נכון ליום 31.12.2020 ללא הנחה, או על המחיר המחושב לפי שומה הנכונה ל 4 שנים לפני מועד פרסום המכרז לגביו מתייחסת השומה, המאוחר מביניהם. הוראה זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31.12.24.

(2) המציעים במכרז מחיר מטרר יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מזערי, תוך שהם מתחייבים למכור את דירות מחיר מטרר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז. ככל שבנוסף לשטחי מגורים במתחמים המשווקים משולבים שטחי תעסוקה (שימושים מעורבים), לשטחים כאמור יקבע מחיר מזערי בהתאם לפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בכל מקרה המחיר המזערי לא יהיה גבוה מ-50% מערך הקרקע בשימוש לתעסוקה.

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

(1א) הרשות ומשרד הבינוי והשיכון רשאים לשווק מתחמי קרקע, במרחבי צפון ודרום של הרשות, המיועדים לבנייה נמוכה, בהתאם להוראות פרק משנה זה.

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

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

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

(1) לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה או במספר הגרלות והזכאים מלוא הדירות במחיר מטרר הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה ולמשפרי 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(ד/ר) 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 מטרר 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 הדיוור 4.7.5 (א) במכרזים במסלול מחיר מטרם שיעור הדירות המיועדות לזכאים יעמוד על 80% 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 דיוור במחיר מטרם, או משיקולים אחרים, רשאי משרד הבינוי והשיכון לפנות לוועדה לתכנון ופיתוח בבקשה לקבוע שינוי בשיעור יחידות הדיוור במחיר מטרם ובשוק החופשי, אשר ישווקו במסגרת מכרז דיוור במחיר מטרם. החלטה כאמור, תתקבל, בין היתר, בשים לב לשיווקי עבר, מסלולי שיווק אחרים, כלכליות, מאפייני היישוב והתייחסות לאזורים השונים בארץ.

שינוי התבחינים 4.7.6 משרד הבינוי והשיכון, בהסכמת אגף התקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר, מוסמך לשנות את התבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיוור ומשפר דיוור 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 דיוור 4.7.7 משרד הבינוי והשיכון יקבע מפרט בנייה מחייב ליחידות דיוור במחיר מטרם שישווקו במכרז במסלול דיוור במחיר מטרם. 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 ומשפרי דיור, שרכשו יחידת דיוור במסגרת מכרז לדיוור במחיר מטרם, לרבות אלו שרכשו יחידות דיוור לפי הוראות סעיף 4.7.4, אינם רשאים למכור את יחידת הדיוור לצד שלישי במשך 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה, שבעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור, 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 דיוור במסגרת מכרזי מחיר דיוור בהישג יד ששווקו טרם כניסתו לתוקף של פרק משנה זה, מחיר מטרם, 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.

בני מקום

4.7.9.

(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 מטרם בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום קבלת החזקה בדירה ועד ליום התשלום בפועל למשרד הבינוי והשיכון של החזר ההנחה שקיבל.

(א) עדיפות לבני מקום, במקום שבו, רכישת דירה במחיר מטרם 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 מטרם שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 25% מסך יחידות הדיור במחיר מטרם המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם. כהוראת שעה, עד ליום 31.12.2024, יעמוד שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום על 35% מסך יחידות הדיור במחיר מטרם המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

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

(ד) ביישובים באזור עדיפות לאומית ב', יעמוד שיעור יחידות הדיור במסלול דיור במחיר מטרם שיוקצו בעדיפות לבני מקום על עד 35%, מסך יחידות הדיור במחיר מטרם המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם. כהוראת שעה, עד ליום 31.12.2024, יעמוד שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום על 40% מסך יחידות הדיור במחיר מטרם 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 המשוקצות במכרז מסלול דיור במחיר מטרם.

(ז) הוראת שעה לגבי יישובי מיעוטים:

(1) ביישובי מיעוטים שאוכלוסייתם מונה עד 30,000 תושבים, יעמוד שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום על 75% מיחידות הדיור המיועדות למחיר מטרם, ועד ל- 75% לגבי שיעור יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי.

(2) על אף האמור, ביישובי מיעוטים במרחבי צפון וחיפה של משרד הפנים, שאוכלוסייתם מונה עד 30,000 תושבים, הנהלת הרשות מוסמכת לאשר, מנימוקים מיוחדים ובהתחשב, בין היתר, בגודל היישוב, להגדיל את שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום עד ל- 100% מיחידות הדיור המיועדות למחיר מטרם, ועד ל- 100%.

(3) הוראת שעה זו תעמוד בתוקפה עד ליום 31.12.2023.

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

(ט) כהוראת שעה עד ליום 31.12.2023, במרחבי צפון ודרום, לאחר הקצאת יחידות הדיור לבני מקום, תוקצה יתרת יחידות הדיור מתוך שיעור יחידות הדיור בעדיפות לבני מקום, לבן מקום כהגדרתו להלן:

"בן מקום" - חסר דיור שמקום מגוריו הקבוע בשנה שקדמה 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.

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

- (1) נערך או ייערך בתחומה שיווק של יחידות דיור במסלול מחיר מטר, 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 מטר 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 יקוּזז 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 מטר 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 מטר;

(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 מטר;

(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 מטר;

(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 מטר.

(ג)

(1) משיעור התשלום לרשות המקומית בעבור תמריץ דיור במחיר מטר כאמור בסעיף קטן (ב), יקוּזז 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 תקוזה 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 מטרם 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 (ב), 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 4.7.13 השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלק היטל ההשבחה על התמריץ 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 שרכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט לרוכשי דירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שתקבע הרשות.

הגרלות ועדיפויות 4.7.17. (1) ככלל, מכירת דירות במחיר מטרחה על ידי הזוכה תהיה לזכאים, אשר יופנו אליו על ידי משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה, בהתאם לשיטת ההגרלות ובחירת הדירות שתקבע 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) בהגרלה במכרז מסלול מחיר מטרחה יקבעו עדיפויות כמפורט להלן:

(א) עדיפות ראשונה - לזכאי שהוא נכה רתוק, בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, ולאחריו לזכאי שבן משפחתו מדרגה ראשונה המתגורר עימו הוא נכה רתוק כאמור, לפי מפתח של יחידת דיור אחת לכל 30 יחידות דיור המיועדות לשיווק לזכאים, ולפחות יחידת דיור אחת. ככל ולא נדרשו כלל יחידות הדיור בעדיפות זו לזכאי שהוא נכה רתוק, תוענק עדיפות לזכאי שהוא הורה לילד עד גיל 21 שעומד בהגדרת נכה רתוק ומתגורר עימו דרך קבע.

(ב) עדיפות שניה - לזכאי שהוא חייל מילואים פעיל בשיעור של עד 10% מסך יחידות הדיור הנותרות במחיר מטרחה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם.

כהוראת שעה, עדיפות בסעיף קטן זה תהא בשיעור של עד 20% מסך יחידות הדיור הנותרות במחיר מטרחה המיועדות לזכאים בכל מתחם ומתחם. הוראת שעה זו תסתיים ביום 31.12.24.

(ג) עדיפות שלישית – לבני מקום בהתאם לקבוע בסעיף 4.7.9 (א)-(ח) ובלבד שסך הדירות המוקצות בהתאם לסעיפים קטנים (א)-(ג) יחד לא יעלה על 50% מסך היחידות המוגרלות.

עלה סך הדירות המוקצות בהתאם לסעיפים קטנים (א)-(ג) על 50% מסך היחידות המוגרלות, תרד היתרה מהעדיפות השלישית שבסעיף קטן זה.

(ד) לאחר מתן עדיפויות כאמור, יתרת הדירות, יוגרלו בין יתרת הנרשמים חסרי הדירה.

(ה) עדיפות בהתאם לסעיף זה 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, 4.7.18. (1) אם במסגרת מכרז במסלול מחיר מטרחה, 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 מהמוכר 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.

תוספת ראשונה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות לחסר דיור

4.7.19 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 שהגדרתם 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 מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

זכאי

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 לצמיתות. או נכה בעל נכות רפואית על פי קביעת המוסד לביטוח לאומי של מעל 50% לצמיתות הזכאי לקצבת ניידות ושירותים מיוחדים. או נפגע פעולות איבה בשיעור 50% ומעלה לצמיתות לפי קביעת המוסד לביטוח לאומי הזכאי לקצבת פעולות איבה. או נכה משרד הביטחון 50% ומעלה לצמיתות הזכאי לקצבת נכות מטעם משרד הביטחון.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים;

- הורה עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים;

- זוגות שנרשמו לנישואין או זוגות שהגישו תצהיר על כוונתם להינשא, והעומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות, ובלבד שהמציאו תעודת נישואין במועד שיקבע משרד הבינוי והשיכון.

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.

זכאי יחיד או תא משפחתי, שאחד מיחידיו, רכשו דירה במסגרת תוכניות דיור בהישג יד, לא יורשו להשתתף בתכנית פעם נוספת כחסר דירה או כמשפר דיור.

תוספת שנייה לפרק משנה 4.7: תבחינים לקבלת תעודת זכאות למשפרי דיור

4.7.20

תבחינים לקבלת
תעודת זכאות למשפרי
דיור