

תאריך : 29/8/2016

דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן")

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1476 כלהלן :

1. בסעיף ההגדרות נוספו ההגדרות שלהלן :

זכאי - בעל אישור זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן (ומחיר מטר).)

סדרה א' - רשימה המונה 60,000 חסרי דיור ראשוניים אשר הגישו בקשה לאישור תעודת זכאות לרכישת דירה בתכנית מחיר למשתכן (ובתכנית מחיר מטר).

סדרה ב' - רשימת הזכאים אשר אינם חלק מסדרה א'.

רשימת המתנה - כהגדרתה בתקנון בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול מחיר למשתכן שיהיה בתוקף במועד ההגרה.

2. סעיף 2 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"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. סעיף 3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"3. ככלל, כלל הדירות המשוקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור, על פי הגרלה כאמור בסעיף 24 להלן.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת המתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.

בתום שנה מיום קיום ההגרה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי

דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

4. סעיף 10 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"10. 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."

5. סעיף 12 ימחק ושאר הסעיפים ימוספרו בהתאמה.

6. סעיף 22 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"22. סעיפים 1.8 - 1.10 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1467 בדבר פרסום מכרזים לא יחולו על מכרזים שיפורסמו במסלול מחיר למשתכן."

7. יתווספו סעיפים 24-26 כלהלן :

"24. הגרלות

24.1. ככלל, מכירת דירות מחיר למשתכן ע"י הזוכה תהינה לזכאים אשר יופנו אליו ע"י משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה.

24.2. זכאי הרשום בסדרה א' בלבד רשאי להירשם להגרלה (להלן: "זכאי לרישום").

24.3. זכאי לרישום שלא נרשם להגרלה בשנת 2016 ימחק מסדרה א' ויועבר לסדרה ב'.

24.4. זכאי לרישום, רשאי לוותר על זכייתו בהגרלה פעמיים בלבד. זכאי לרישום שוויתר על זכייתו בפעם השלישית, ימחק מסדרה א' ויועבר לסדרה ב'.

זכאי לרישום שנכלל ברשימת ממתנינים, ופנו אליו לרכישת דירת מחיר למשתכן יחשב לעניין סעיף זה כזוכה בהגרלה.

24.5. הועדה לתכנון ולפיתוח תקבע כללים בעניין, ובין היתר את סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיור ע"י הזוכים, ואת הגורם המבצע הגרלה זו.

כמו כן, הועדה תהיה מוסמכת לשנות את הגדרות סדרה א' וסדרה ב' בהתאם לצורך. ככל שתחליט הועדה על שינוי הגדרות אלו, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.

בנוסף, הוועדה רשאית לקבוע, מקרים בהם, זכאים שאינם רשומים בסדרה א' יהיו רשאים להירשם להגרלה. ככל שתחליט הוועדה 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.

25. שיווק יחידות דיור מחיר למשתכן על ידי יזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן)

25.1. רשות מקרקעי ישראל תפנה ליזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן) באזורים שיקבעו על ידה ותציע לשווק את יחידות הדיור שיבנו על ידם, כולן או חלקן, לזכאים במסגרת מסלול מחיר למשתכן. הרשות תעניק מענק כספי, לכל יחידת דיור שתתווסף למסלול מחיר למשתכן, בשיעור של 137,000 ₪.

היזם יתחייב לשווק את יחידות דיור מחיר למשתכן בהנחה של לפחות 200,000 ₪ ממחיר השוק, בהתאם לשומת השמאי הממשלתי למ"ר נכון למועד קובע 15.6.2015.

על אף האמור, רשאית הנהלת רשות מקרקעי ישראל, לאשר פרסום מכרז, בו התחרות תהא על שיעור ההנחה הנוסף מעבר להנחה בסך 200,000 ₪ כאמור.

הנהלת הרשות תקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה.

25.2. מועצת מקרקעי ישראל תקבע את מס' יחידות הדיור שיתווספו למסלול מחיר למשתכן בהתאם לסעיף זה, בשים לב, בין היתר, לביקושים וצורכי המשק.

25.3. כלל תנאי החלטה זו על נספחיה יחולו בהתאמה על דירות מחיר למשתכן שיתווספו לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים, שיקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

26. שינוי יעוד/ניצול/תוספת בניה

26.1. 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 מהמוכר 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 ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

26.2. החוכר יהיה זכאי להנחה מגובה דמי ההיתר חלקם או כולם, בהתאם לשיעור אשר נקבע בס' 5 להחלטה זו, בשינויים המחויבים, שיקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר למשתכן ושיעור ההנחה אשר יינתן יביאו בחשבון את גובה החיוב בדמי ההיתר.

26.3. 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.

8. עודכנו נספחים א' ו- ב'.

9. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1476.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1476 כלהלן :

הגדרות

- **בנייה רוויה** מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
- **בן מקום** 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.
- **הועדה לתכנון ופיתוח** כהגדרתה בהחלטת מועצה 1429 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- **זכאי** בעל אישור זכאות מאת משרד הבינוי והשיכון לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן (ומחיר מטרחה).
- **חסר דיור** כהגדרתו בנספח א' להחלטה זו.
- **משפר דיור** כהגדרתו בנספח ב' להחלטה זו.
- **סדרה א'** רשימה המונה 60,000 חסרי דיור ראשוניים אשר הגישו בקשה לאישור תעודת זכאות לרכישת דירה בתכנית מחיר למשתכן (ובתכנית מחיר מטרחה).
- **סדרה ב'** רשימת הזכאים אשר אינם חלק מסדרה א'.
- **עודפים** 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.
- **רשימת המתנה** כהגדרתה בתקנון בחירת זכאים לרכישת דירות במסלול מחיר למשתכן שיהיה בתוקף במועד ההגרלה.
- **תמריץ מחיר למשתכן** סכום ההנחה מערך הקרקע במכרז כמפורט ובהתחשב בסעיפים 5 - 6 להחלטה זו, כפול שיעור של 12% (להלן: "התמריץ")

1. שיווק במסלול מחיר למשתכן, בהתאם להחלטה זו (להלן: "מחיר למשתכן"), יבוצע בשנים 2015 - 2017.
2. ככלל, מגרשים המיועדים לבנייה רוויה, ישווקו במסלול מחיר למשתכן, כאשר המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר דירתה בהתאם למפרט בניה שיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
3. ככלל, כלל הדירות המשווקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, ישווקו במחיר למשתכן לחסרי דיור, על פי הגרלה כאמור בסעיף 24 להלן.
לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.
בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.
הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.
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. הועדה לתכנון ופיתוח, רשאית לקבוע, במקרים חריגים, מסלול שיווק שונה ממחיר למשתכן בשים לב, בין היתר, לעלות מטלות פיננסי ייחודיות המוטלות על אתר, וכן להפחית את שיעור יחידות דיור מחיר למשתכן המשווקות במתחם מסוים. ככל שתחליט 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.
6. 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

7. לצורך קביעת שיעור הנחה, תיערך שומה פרטנית לכל מתחם ומתחם, בה המועד הקובע הינו 1.6.2015. תוקף השומה הינו שנתיים מיום המועד הקובע. במקרים חריגים, הועדה לתכנון ופיתוח תהיה רשאית לקבוע מועד קבוע אחר.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. 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 המשווקות במסלול מחיר למשתכן באופן שיסייע בבחירת הזוכה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים לעניין זה.

13. בני מקום

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

13.2 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.

13.3 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' ו-ב' ובאזור קו עימות, 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.

13.4. היה ורשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם כלשהוא במסגרת תקנות התכנון והבניה (סטיה 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%.

14. לאחר שיוק של 20,000 יחידות דיור או בתום שנת 2016 המוקדם מביניהם, תבחן מועצת מקרקעי ישראל את הצלחת התוכנית ביחס למטרותיה ודרכי יישומה ותגיש את המלצותיה לקבינט הדיור.

15. 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.

15.1. 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).

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

15.3. ככל שאין תוצאות מכרזים מהשנים האחרונות, או במקרים חריגים, יקבע ערך קרקע יישובי ע"י רשות מקרקעי ישראל בהתייעצות עם השמאי הממשלתי.

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

16.1. נערך בתחומה שיווק בשנים 2015-2016 של יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 1430, 1438, 1442, החלטת מועצה זו, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16.2. סך יחידות הדיור שישווקו ביישוב בשנים 2015-2016 במסלול מחיר למשתכן (בהתאם להחלטות המועצה הנזכרות בסעיף 16.1 לעיל) לא יפחת מ- 250 יחידות דיור.

17. 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 ₪

17.1 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 ₪.

17.2 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 17 לעיל, ישולם על חשבון העודפים הצפויים כהגדרתם בהחלטה זו, על פי הצטברות העודפים ככל ויהיו בקופת הפרויקט ובכל מקרה לא יאוחר מהמועדים הבאים :

17.2.1 40% מסך התמריץ בתוך 60 יום ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.

17.2.2 30% מסך התמריץ בתוך שנה ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.

- 17.2.3 30% מסך התמריץ בתוך שנתיים ממועד מלוא התשלום בפועל על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל.
- 17.3 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.
- 17.4 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 17 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 17.2 לעיל.
- 18 במידה ובמועד תשלום התמריץ בהתאם לסעיף 17.2, לא יצטברו עודפים כהגדרתם בהחלטה זו, יינתנו קדמי מימון על חשבון התמריץ בתיאום עם אגף התקציבים במשרד האוצר.
- 19 השימוש בכספי התמריץ יהיה בהתאם לכללי השימוש בחלף היטל ההשבחה על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- 20 רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לפי העניין, תקבע כללים נוספים לצורך יישום החלטה זו.
- 21 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.
- 22 סעיפים 1.8 - 1.10 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1467 בדבר פרסום מכרזים לא יחולו על מכרזים שיפורסמו במסלול מחיר למשתכן.
- 23 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.
- 24 הגרלות
- 24.1 ככלל, מכירת דירות מחיר למשתכן ע"י הזוכה תהינה לזכאים אשר יופנו אליו ע"י משרד הבינוי והשיכון לאחר ביצוע הגרלה.
- 24.2 זכאי הרשום בסדרה א' בלבד רשאי להירשם להגרלה (להלן: "זכאי לרישום").

- 24.3 זכאי לרישום שלא נרשם להגרלה בשנת 2016 ימחק מסדרה א' ויועבר לסדרה ב'.
- 24.4 זכאי לרישום, רשאי לוותר על זכייתו בהגרלה פעמיים בלבד. זכאי הרישום שוויתר על זכייתו בפעם השלישית, ימחק מסדרה א' ויועבר לסדרה ב'.
- זכאי לרישום שנכלל ברשימת ממתנינים, ופנו אליו לרכישת דירת מחיר למשתכן יחשב לעניין סעיף זה כזוכה בהגרלה.
- 24.5 הועדה לתכנון ולפיתוח תקבע כללים בעניין, ובין היתר את סדרי ההגרלה לצורך בחירת הזוכים מבין המציעים הזכאים שנרשמו ולצורך בחירת יחידות הדיוור ע"י הזוכים, ואת הגורם המבצע הגרלה זו.
- כמו כן, הועדה תהיה מוסמכת לשנות את הגדרות סדרה א' וסדרה ב' בהתאם לצורך. ככל שתחליט הועדה על שינוי הגדרות אלו, ישלח דיווח לחברי המועצה בעניין בדוא"ל. ככל שתהיה התנגדות של מי מחברי המועצה תוך שבעה ימים משליחת הדיווח, העניין יובא לדיון בפני המועצה.
- בנוסף, הועדה רשאית לקבוע, מקרים בהם, זכאים שאינם רשומים בסדרה א' יהיו רשאים להירשם להגרלה. ככל שתחליט הועדה 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.
- 25 שיווק יחידות דיור מחיר למשתכן על ידי יזמים בעלי זכויות בקרקע לבנייה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן)
- 25.1 רשות מקרקעי ישראל תפנה ליזמים בעלי זכויות בקרקע לבניה רוויה (שלא במסגרת מכרז מחיר למשתכן) באזורים שיקבעו על ידה ותציע לשווק את יחידות הדיור שיבנו על ידם, כולן או חלקן, לזכאים במסגרת מסלול מחיר למשתכן. הרשות תעניק מענק כספי, לכל יחידת דיור שתתווסף למסלול מחיר למשתכן, בשיעור של 137,000 ₪.
- היזם יתחייב לשווק את יחידות דיור מחיר למשתכן בהנחה של לפחות 200,000 ₪ ממחיר השוק, בהתאם לשומת השמאי הממשלתי למ"ר נכון למועד קובע 15.6.2015.
- על אף האמור, רשאית הנהלת רשות מקרקעי ישראל, לאשר פרסום מכרז, בו התחרות תהא על שיעור ההנחה הנוסף מעבר להנחה בסך 200,000 ₪ כאמור.
- הנהלת הרשות תקבע הוראות לביצוע סעיף קטן זה.
- 25.2 מועצת מקרקעי ישראל תקבע את מס' יחידות הדיור שיתווספו למסלול מחיר למשתכן בהתאם לסעיף זה, בשים לב, בין היתר, לביקושים וצורכי המשק.

25.3 כלל תנאי החלטה זו על נספחיה יחולו בהתאמה על דירות מחיר למשתכן שיתווספו לפי סעיף זה, בשינויים המחויבים, שיקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

26 שינוי יעוד/ניצול/תוספת בניה

26.1 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 מהמוכר 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 ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

26.2 החוכר יהיה זכאי להנחה מגובה דמי ההיתר חלקם או כולם, בהתאם לשיעור אשר נקבע בס' 5 להחלטה זו, בשינויים המחויבים, שיקבעו ע"י רשות מקרקעי ישראל. קביעת כמות יחידות הדיור במחיר למשתכן ושיעור ההנחה אשר יינתן יביאו בחשבון את גובה החיוב בדמי ההיתר.

26.3 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 המהווים הנדרשים לתשלום בגין היחידות המוקצות בפטור ממכרז.

27 עם כניסתה לתוקף של החלטה זו תבוטל החלטת מועצה מספר 1476.

נספח א' - קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

חסר דירה:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו 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 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.

וכן, יחיד או תא משפחתי שלא קיבלו כל סיוע ממשלתי לדיור בהלוואה/מענק/פיצויי פינויים או דירה בשיכון ציבורי מהמדינה או מטעמה, למעט מענק השתתפות בשכר דירה ולמעט סיוע לשיפור תנאי הדיור למוגבלים בניידותם.

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/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.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו 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. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/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.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ב' - קריטריונים למשפרי דיור

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/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 דיור" 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 שהזהרתי/ה אותו/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

דברי הסבר

1. על מנת להגדיל את סיכויי הזכייה של הנרשמים המקדימים ולתת לנרשמים אלו וודאות, מוצע לחלק את הנרשמים ל-2 סדרות, כאשר ככלל, ההגרלות בשלב זה יהיו פתוחות לנרשמים בסדרה הראשונה בלבד, תוך שהנרשמים בסדרה הראשונה, יידרשו להירשם להגרלה אחת לפחות בשנת 2016 על מנת להישאר בסדרה הראשונה. בנוסף הזכאים בסדרה הראשונה יקבלו זכות לוותר עד פעמיים על זכייה. אם יוותרו בפעם השלישית – יועברו לסדרה השנייה. נוכח התיקון המוצע נוסף סעיף 24 להחלטת מועצה זו. כן נוספו הגדרות של זכאי, סדרה א' וסדרה ב'.

2. על מנת להגדיל את מספר יחידות הדיור במשק הנמכרות לחסרי דיור במתכנות מחיר למשתכן, נוספו סעיפים 25-26 להחלטה מועצה זו.

3. על מנת לתת מענה למקרים בהם לא נרכשו על ידי זוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, מוצע כי:

במקרים בהם לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.

בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

נוכח התיקון המוצע, תוקנו סעיפים 3 ו-10 להחלטה 1476, וכן נוספה הגדרה של "רשימת המתנה" להחלטת מועצה זו.

4. סעיף 2 להחלטת מועצה 1476 תוקן, נוכח העובדה שהמפרט הטכני נקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון ולא בהתאם לצו מכר שירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974.

5. סעיף 12 להחלטת מועצה 1476 בוטל, והועבר לסעיף 24 להחלטת מועצה זו.

6. מוצע לתקן את הגדרת חסר דירה (נספח א' - קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה) כמפורט להלן:

- 6.1 במקום המילים: "זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה 6 שנים קודם למועד החתימה על להגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות", מוצע לתקן למילים: זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן".
- 6.2 מוצע להוסיף להגדרת חסר דירה - זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "הקיבוץ") ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ (הוספה זו מוצע להוסיף אותה בהתאמה לתצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים).
- 6.3 מוצע להוסיף את הפסקה הבאה להגדרת חסר דירה: "וכן, יחיד או תא משפחתי שלא קיבלו כל סיוע ממשלתי לדיור בהלוואה/מענק/פיצויי פינויים או דירה בשיכון ציבורי מהמדינה או מטעמה, למעט מענק השתתפות בשכר דירה ולמעט סיוע לשיפור תנאי הדיור למוגבלים בניידותם.
- 6.4 מוצע להוסיף לתצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים (לחסר דיור) את ההצהרה הבאה: הריני/ מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידינו/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.