

תקנון הגרלה לבחירת זכאים לדיור בהישג יד להשכרה

1. כללי

בחוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011, נקבעו, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים, שיאפשרו מתן פתרון לצורכי הדיור באמצעות היצע דירות מגורים בגדלים שונים ומסוגים שונים, לרבות באמצעות ייעוד קרקע לדיור להשכרה.

ההליך מבוצע בהתאם להוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015 (להלן - **תקנות דיור בהישג יד להשכרה**), לפיהן יחידות דיור בהישג יד להשכרה בפרויקט יושכרו רק למי שיזכה בהגרלה שיערוך ה"מנהל", כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, לפי הוראות תקנות דיור בהישג יד להשכרה.

בין היתר קובעות התקנות כי בהגרלה רשאי להשתתף רק מי שעומד בתנאי הסף הקבועים בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הקובעת תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד, כפי שיעודכנו מזמן לזמן (להלן - **החלטת המועצה**), וכי ההגרלה תיערך לפי הקריטריונים הקבועים בהחלטת המועצה.

2. מטרת התקנון

מטרת התקנון לקבוע הנחיות וכללים לאופן ביצוע הגרלה, ולאופן בחירת הדירה על ידי זכאים, אשר יעלו בגורל, ויוכרזו כזוכים.

במסגרת ההגרלה יושכרו דירות בשכר דירה מופחת (כהגדרת המונח בתקנה 6 לתקנות דיור בהישג יד להשכרה), לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

3. הגדרות

בן משפחה	בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.
"הפרויקט"	כמפורט באתר המשרד בקישור הבא: https://www.gov.il/he/pages/diyur_beheseg_yad_haskara_malcha

כהגדרת המונח בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל פרק משנה 4.7	"חסר דירה"
כהגדרת המונח בתקנות דיור בהישג יד להשכרה.	"בן מקום"
אישור חסר דירה תקף להשתתפות בתכניות דיור בהישג יד (דירה בהנחה) של משרד הבינוי והשיכון המונפק על ידי המנהל לסיוע בדיור.	"אישור זכאות לתכניות דיור בהישג יד"
מי שנרשם להגרלה ומחזיק באישור הרשמה להגרלה.	"משתתף בהגרלה"
מי שמתקיימים לגביו התנאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל פרק משנה 4.7 ומחזיק באישור זכאות לתכניות דיור בהישג יד.	"זכאי"
הגרלה לפרויקט, למתחם, למתחמים, לבניין או למספר דירות, בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.	"הגרלה"
צוות לעריכת ההגרלה שיכלול יו"ר ויהיו בה עוד שני חברים לפחות עובדי המשרד ונציג היועץ המשפטי של המשרד.	"צוות ההגרלות"
זכאי המחזיק באישור הרשמה להגרלה, ואשר עלה בגורל במספרים הסידוריים החל ממספר "1" ועד למספר הסידורי האחרון המזכה בבחירת יחידת דיור בהישג יד להשכרה, כהגדרתו בהתאם לכמות הדירות המוגרלות.	"זוכה"
רשימה הכוללת את מי שהוגרל במספרים הסידוריים שמעל המספר הסידורי האחרון המזכה בבחירת יחידת דיור בהישג יד להשכרה כאמור בהגדרת המונח "זוכה".	"רשימת המתנה"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	"דירה להשכיר"

כמפורט באתר המשרד בקישור הבא : https://www.gov.il/he/pages/diyur_beheseg_yad_haskara_malcha	"היזם"
סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו ליזם כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכיותם על ידי בחירת דירה.	"הפיקדון"
כהגדרתה בתקנה 4 לתקנות דיור בהישג יד להשכרה.	"תקופת השכירות"
אתר אינטרנט של המשרד שבאמצעותו נרשמים להגרלות של המשרד בקישור הבא : https://dira.moch.gov.il הרישום להגרלה זו (לבחירת זכאים לדיור בהישג יד להשכרה) מתבצע בהתאם לאמור בסעיף 5 לתקנון זה, ולא באמצעות אתר הרשמה להגרלות.	"אתר הרשמה להגרלות"

4. קבלת אישור זכאות לתכניות דיור בהישג יד

לצורך הרשמה והשתתפות בהגרלה יש לקבל אישור זכאות לתכניות דיור בהישג יד, בהתאם להוראות המפורטות באתר האינטרנט של המשרד בכתובת :
https://www.gov.il/he/service/request_for_eligibility_confirmation

5. הרשמה להגרלה לדיור בהישג יד לשכירות

5.1 המשרד יאפשר את ההרשמה להגרלה באמצעות טופס מקוון שיפורסם באתר האינטרנט של המשרד בכתובת
הבאה : https://www.gov.il/he/pages/diyur_beheseg_yad_haskara_malcha (להלן - **טופס הרשמה**). באתר האינטרנט של המשרד זו יוצגו, בין היתר, הנתונים הבאים :

5.1.1 פירוט אודות כתובת הפרויקט, פרטי היזם, מספר יחידות הדיור בפרויקט, מספר יחידות הדיור המוגרלות לזכאים, מספר יחידות הדיור שבעדיפות לאוכלוסיות שונות (כגון : נכים, מילואים ובני מקום), ככל שישנן כאלה.

5.1.2 מועדי הרישום להגרלה.

5.1.3. מידע אודות תנאי הזכאות להרשמה והשתתפות בהגרלות.

5.1.4. אפשרות יצירת קשר עם נציג המשרד או מי מטעמו בעניין הרישום להגרלה.

5.2 הנרשם יזין בטופס הרשמה את מספר תעודת הזהויות שלו וכן את מספר הנרשם, שמופיע באתר ההרשמה להגרלות ואישור זכאות לתכניות דיור בהישג יד, במסך פרטים אישיים.

6. הזכאים להירשם להגרלה

זכאי להירשם להגרלה מי שמחזיק בידיו אישור זכאות לתכניות דיור בהישג יד תקף, ואשר לא חל שינוי בנתונים על בסיסם הוענק לו אישור זכאות לתכניות בהישג יד (להלן – "זכאי לרישום"). במידה שהזכאי לרישום הוא "בן מקום" עליו להחזיק בידיו גם את אישור הרשות המקומית לכך.

7. הרשמה להגרלה

7.1. ההרשמה להגרלה תימשך 10 ימים לפחות ממועד פתיחתה ועד יום סיומה בשעה 23:59 (להלן – "תקופת ההרשמה להגרלה"), בהתאם למועד סגירת ההרשמה שיצוין באתר האינטרנט של המשרד. זכאי שלא נרשם להגרלה במהלך תקופה זו, מכל סיבה שהיא, לא ישתתף בהגרלה.

7.2. בנוסף להגרלה כהגדרתה בתקנון זה, זכאי יהיה רשאי להשתתף בהגרלות נוספות בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן (פרטים לגבי הפרויקטים הנ"ל ניתן למצוא באתר דירה להשכיר: www.aprent.co.il ויובהר כי ההגרלות בהם נערכות על ידי יזמי הפרויקטים הנ"ל או דירה להשכיר, ולא על ידי המשרד).

במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לדיור בהישג יד להשכרה בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר – אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו. עם זאת, במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

7.3. המשרד רשאי להאריך את תקופת ההרשמה להגרלה.

7.4. מי שמילא טופס הרשמה, לאחר אישור הטופס, יקבל אישור על כך בדואר אלקטרוני (מסרון סלולרי), שהרשמתי נקלטה.

7.5. 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. המשרד לא יקבל טענה של אי קבלת הודעות בקשר עם הרשמתו או זכייתו. יובהר כי מוטלת חובה על המשתתף בהגרלה לעדכן את המשרד על כל שינוי בפרטים שנמסרו על ידו.

7.6. בהגשת בקשה להרשמה להגרלה מאשר מגישה כי הוא עומד בכל תנאי הזכאות. אם ימצא, בכל עת, שהוא אינו עומד בתנאים לקבלת זכאות – יחול האמור בסעיף 11.6 להלן.

7.7. אם לאחר מימוש הזכייה יתקשר הזוכה בהסכם לרכישת יחידת דיור במהלך תקופת השכירות – על הזוכה יחול האמור בתקנה 5 לתקנות דיור בהישג יד להשכרה.

7.8. לאחר שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות, יבחן משרד הבינוי והשיכון אם השוכר ממשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות. מצא משרד הבינוי כי הזוכה עומד בתנאים כאמור, תעמוד לזוכה זכות ברירה להאריך את הסכם השכירות כאמור עד תום תקופת השכירות. באחריות הזוכה לעדכן את המשרד ואת היזם 6 חודשים לפחות לפני שחולפים שלוש שנים מתחילת תקופת השכירות על מנת שהמשרד יבחן כאמור את המשך עמידתו בתנאי הסף לזכאות.

7.9. הנתונים המופיעים בטופס הרשמה ובאתר המשרד, וכל נתון אחר, משקפים את המצב הידוע נכון למועד פרסום ההרשמה. יודגש כי עלול לחול שינוי בנתונים כאמור בכל מועד בעתיד. יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין המידע המוצג באתר המשרד או בטופס הרשמה לבין הפרסומים אחרים, יגברו הפרסומים באתר המשרד ובטופס ההרשמה ולזכאים לא תהיה כל טענה ביחס למידע שהוצג באתר.

8. עריכת ההגרלות

8.1. ההגרלה תיערך על ידי משרד הבינוי והשיכון, בתוך 30 ימים ממועד סיום ההרשמה. המשרד יהיה רשאי לקיים את ההגרלה במועד מאוחר יותר, בפרסום הודעה מראש על כך.

8.2. ההגרלה תבוצע באופן ממוחשב.

8.3. ההגרלה תבוצע בבקרה ופיקוח של צוות ההגרלות.

8.4. צוות ההגרלות שיבחר יצהיר כי הוא או בני משפחתו מדרגה ראשונה אינם משתתפים בהגרלה למיטב ידיעתו. לא תתאפשר זכיה של חבר צוות ההגרלות או של בן משפחתו.

8.5. בעריכת ההגרלה תוענק עדיפות לאוכלוסיות שונות בהתאם לקבוע בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל [פרק משנה 4.7](#) (או כל החלטה שתבוא במקומה). לעניין "בן מקום" ייחשב מי שמקיים את האמור בהגדרת המונח בתקנות דיור בהישג יד להשכרה.

8.6. סדר הזכייה בהגרלה יהיה לפי סדר עליית המספרים הסידוריים של כל משתתף ומשתתף בהגרלה. דהיינו, מספר משתתף שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר משתתף שהוגרל

במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה.

8.7. צוות ההגרלות יתעד את מהלך ביצוע ההגרלה בפרוטוקול, אשר יכלול בין היתר, את רשימת הזוכים בהגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של המשרד בתום ביצוע ההגרלות. יודגש כי רשימת הזוכים ורשימת ההמתנה לא תכלול פרטים אישיים מוגנים, ובהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.

8.8. 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 לסדר הממתינים כפי שנקבע בהגרלה.

9. הודעות על תוצאות ההגרלות

9.1. סמוך לאחר מועד ההגרלה וקבלת אישור תקינות ההגרלה, ישלח המשרד למשתתפים בהגרלה את תוצאות ההגרלות, כמפורט להלן:

9.1.1. **הודעת זכייה:** לכל מי שזכה (כלומר הזכאים שזכו במקומות 1 – עד מספר יחידות הדיור המוגרלות, בהגרלה) תישלח הודעה בדואר אלקטרוני ובמסרון SMS, בדבר הזכייה, והסבר על התנאים למימוש הזכייה.

9.1.2. **הודעה על תוצאות ההגרלות:** לנרשמים אשר בקשתם אינה זוכה, תישלח הודעה בדואר אלקטרוני ובמסרון SMS כי בקשתם לא זכתה בהגרלה, וכן מספרם ברשימת ההמתנה.

9.2. הודעות יישלחו לכתובת הדואר האלקטרוני והטלפון הסלולרי בלבד, ובהתאם לנתונים שמופיעים באתר ההרשמה להגרלות. באחריות המשתתפים לוודא את תקינות כתובת הדואר האלקטרוני ומספר הטלפון הסלולרי הנמסרים על ידם ולעקוב אחר קבלת ההודעה.

9.3. המשרד יעשה שימוש בנתונים אלה למסירת מידע ועדכונים שוטפים בנושא הפרויקט (בין בעצמו ובאמצעות גורם מטעמו ובין באמצעות היזם). בעצם מסירת הנתונים, יראה המשרד את הסכמת הזכאי לקבלת מידע כאמור בכל רגע נתון באמצעות כל אחד מאותם הגורמים.

10. בחירת דירה והפנייה לחתימת הסכם השכירות

10.1. לצורך בחירת דירה שהוגרלה, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות שהוגרלו.

10.2. מועד בחירת דירה, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן - **מועד בחירת דירה**).

10.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה שהוגרלה, מתוך הדירות הפנויות.

עד למועד בחירת הדירה וכתנאי לבחירתה, על הזוכה לשלם את הפיקדון, לחשבון שפרטיו יופיעו בהודעת הזכייה או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה, ולהמציא אישור ליזם בדבר תשלום הפיקדון. אם זוכה שילם פיקדון, אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה לפני שבחר דירה – יושב לו הפיקדון.

10.4. סדר בחירת הדירה הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה), ובכפוף לעדיפות הניתנת לאוכלוסיות (בהתאם להחלטת המועצה), אך בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מס' זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יזמנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.

10.5. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם המשרד לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה, אלא אם הדבר אושר על ידי המשרד, לבקשת היזם ו/או לבקשת אותו זוכה, אשר יבחן כל מקרה לגופו והכל במטרה לקיים הליך בחירה יעיל והוגן ככל הניתן.

10.6. לאחר בחירת דירה, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה (להלן - **מועד החתימה על הסכם השכירות**).

10.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

10.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם המשרד, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

10.9. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

11. ביטול זכייה

- 11.1. זוכה יהיה זכאי לשכור דירה אחת בלבד בפרויקט, ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לעיל.
- 11.2. זכאי המבקש לוותר על מיקומו ברשימת המוגרלים, לאחר ביצוע ההגרלה, יבטל את השתתפותו באמצעות פנייה בכתב אל המשרד או אל גורם מטעם המשרד שיוסמך על ידו לכך. ביטול זכייתו של זוכה בהגרלה יבוצע עד 3 ימי עסקים מיום בקשת הביטול.
- 11.3. זוכה שחזר בו מבקשתו או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבתקנון זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, כדי להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי המשרד, ולפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד ובמקרה שהדבר אירע לאחר שהזוכה בחר דירה – היזם יהיה רשאי לחלט את הפיקדון בתיאום עם המשרד ו.
- 11.4. זוכה שהתברר כי חל שינוי במצבו האישי שעל בסיסו הוענק לו אישור הרשמה להגרלה, עלול לאבד את זכייתו ולא תהיה כל טענה כנגד המשרד בגין ביטול כאמור. במקרה של שינוי במצב האישי שעל בסיסו הוענק אישור הזכאות על הזוכה לפנות לחברת ההרשמה והוא עלול לאבד את זכייתו ולא תהיה כל טענה כנגד המשרד בגין ביטול כאמור.
- 11.5. יודגש כי חלה חובה על הנרשם לעדכן את חברת ההרשמה בכל שינוי במצבו האישי. אי עדכון חברת ההרשמה מיד לאחר השינוי תביא לביטול ההרשמה או הזכייה, לפי העניין.
- 11.6. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי או שאינו נכון על ידי הזכאי או מי מטעמו (להלן – "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה המשרד רשאי, עם גילוי דבר מסירת המידע החסר או המטעה, לפסול את הזכייה, ולשלול את זכאותו לגשת להגרלות נוספות.
- 11.7. בלי לפגוע בכל האמור בתקנון זה או בכל הוראה אחרת המתייחסת לתנאי התכנית, תא משפחתי אחד יוכל להירשם רק פעם אחת בלבד להגרלה, באמצעות שני בני הזוג או אחד מהם בלבד. המשרד שומר לעצמו את הזכות לבצע בדיקה לעניין עמידת הזוכה בהגדרת זכאי, וכן לבטל את זכייתו של זוכה אשר אינו עומד בהגדרה כאמור.

12. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

- 12.1. אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, תצא פנייה לזכאים שברשימת ההמתנה, בהתאם לכמות הדירות הפנויות.
- 12.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה מוגרלת, במקרים הבאים:

- 12.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה מוגרלת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם המשרד .
- 12.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 12.3. אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא שבקשתו תקינה.
- 12.4. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך חמש (5) שנים בלבד.
- 12.5. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, המשרד יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, גם אם טרם חלפו חמש (5) שנים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.
- 12.6. המשרד רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, במקרה שיהיה בכך צורך.
- 12.7. על אף האמור בסעיף 12.2.2, במקרה שיתפנו דירה ו/או דירות לזכאים בפרויקט, היזם רשאי, באישור המשרד, לאכלסן בשוכרים זכאים המתגוררים בפרויקט (כלומר, לבצע החלפת דירה), בכפוף לכך שהדירה שתפונה על ידי השוכרים כאמור תושכר בהתאם להוראות תקנון זה.

אריאל רוזנברג
מנהל אגף בכיר שיווק

אפרת פרוקצ'יה, עו"ד
היועצת המשפטית

יהודה מורגנשטרן
המנהל הכללי