4.8. מכרז דיור להשכרה

הגדרות 4.8.1. משנה זה:

"החברה" - דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ;

"המכרזים" - ועדת המכרזים שהרכבה יו"ר הוועדה - מנהל הרשות, מנכ"ל החברה, נציג משרד הבינוי והשיכון, נציגי היועץ המשפטי והחשב של הרשות;

"זכאי" - מי שעומד בתבחינים על פי סעיף 4.8.11;

"מחיר מפוקח" - 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה;

"מחיר להשכרה" - מתחם להשכרה ארוכת טווח שנקבע בהתאם להוראות סעיף 4.8.2;

"שטח הדירה" - שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

"מקצועות נדרשים" - בעלי מקצוע שייקבעו על ידי ועדת המשנה של המועצה כמקצוע נדרש, בזיקה למיקום הפרויקט ולצרכי הרשות המקומית ואשר עומדים בתבחינים שיקבעו בידי ועדת המשנה של המועצה לעניין זה;

"מירבי" - השיעור המקסימלי של יחידות דיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח אשר ייועדו לבעלי מקצועות נדרשים, כפי שתקבע ועדת המשנה של המועצה;

מסלול השיווק 4.8.2. הרשות והחברה יפעלו לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח כפי שייקבעו מעת לעת בין הרשות והחברה, ובכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח או כל גוף אחר שיבוא במקומה, במסלול ייחודי כמפורט בפסקאות (1) עד (9):

(1) ועדת המכרזים תוכל להעניק לזוכה במכרז מנגנוני הגנה, בהתאם לשיקול דעתה וכפי שייקבעו במכרז;

(2) המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמות מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז;

(2א) במכרז יורשה להגיש הצעה יחיד/תאגיד או הצעה שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים/תאגידים. במקרה של הצעה משותפת, השותפות תהיה בחלקים בלתי מסויימים (מושע), וזאת בתנאי שתאגיד מחזיק בלפחות 60% מהבעלות המשותפת, ומסמכי המכרז יחתמו על ידי כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית;

(3) מחיר המינימום במכרז יקבע כמפורט להלן:

(א) מציע יחיד- 50% מהשומה.

(ב) שני מציעים- 30% מהשומה.

(ג) שלושה מציעים- 15% מהשומה.

(ד) חמישה מציעים או יותר- ללא מחיר מינימום;

(4) 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות, על פי שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו;

(5) ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול המפורט בפרק משנה זה. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי של מדד המחירים לצרכן;

(6) משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע על ידי ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים;

(7) שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ״ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ״ר באזור עדיפות לאומית;

(8) בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיוצא בזה, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התוכנית וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, בהתאם לשיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם;במקרה בו אישרה הועדה לכלול יחידות דיור למכירה כאמור בסעיף זה, הזוכה יהיה רשאי למכור את יחידות הדיור המיועדות למכירה אף בטרם סיום הבניה ובלבד שעמד בהתחייבויותיו לרבות תשלום בגין הקרקע, הוצאות הפיתוח, הפקדת ערבויות וחתם על חוזים כנדרש. יובהר כי מכירת הדירות כאמור נדרשת להיעשות לפי הוראות החוק, ובפרט בהתייחס להוראות חוק המכר (דירות), תשל״ג -1937;

(9) ועדת המכרזים בהסכמת אגף התקציבים במשרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון תהיה רשאית לאשר כי שיעור מסוים מתוך יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח ועד לשיעור המירבי ייועדו בעדיפות לבעלי מקצועות נדרשים. הדירות שיוקצו יהיו מתוך יחידות הדיור שיושכרו במחירי שוק חופשי כאמור בסעיף 4.8.2 (4);

(10) מסמכי המכרז יגובשו בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ויבואו לאישור ועדת המכרזים.

פריסת תשלומים 4.8.2א הזוכה יהיה רשאי לפרוס את התשלומים בגין הקרקע ל-3 תשלומים כאמור בפרק משנה 4.5 סימן ד׳.

תקופת 4.8.3. השימוש בקרקע למטרת השכרה בהתאם לפרק משנה זה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות

ההשכרה (להלן בפרק משנה זה - תקופת ההשכרה). בתום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי. ועדת המכרזים רשאית, מנימוקים שיירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.

4.8.4. תכנון, שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת

(א) כחלק מתנאי המכרז לא יתאפשר לזוכה ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת אשר אינה תואמת את הכללים האמורים בפרק משנה זה לאורך כל תקופת ההשכרה. החברה תפקח על קיום התחייבות זו של הזוכה במכרז.

(ב) לאחר מועד תום תקופת ההשכרה יהיה זכאי הזוכה ליזום שינוי יעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת ללא תשלום נוסף.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), במקום בו הרשות סבורה כי יש פוטנציאל להגדלת מספר יחידות הדיור במסגרת תכנית חדשה ביותר מ-30%, ועדת המכרזים באישור משרד הבינוי והשיכון תהיה רשאית לקבוע במסגרת תנאי המכרז הוראות בדבר אפשרות לקידום תכנית המממשת את מלוא הפוטנציאל.

4.8.5. פיתוח (א) אם הפיתוח במתחם יבוצע על ידי הרשות המקומית באמצעות חוקי העזר העירוניים, ישולמו תשלומי הפיתוח על פי חוקי העזר לרשות המקומית ישירות על ידי הזוכה במכרז.

(ב) אם נקבעו הסדרי פיתוח ביחס למתחם, יחולו על הזוכה במכרז הסדרי הפיתוח לרבות עלויות הפיתוח כפי שחלים על שאר מגרשי התוכנית.

(ג) כאשר המתחם להשכרה אינו חלק מתוכנית המשווקת על ידי רשות מקרקעי ישראל ועבודות הפיתוח אינן מבוצעות על ידי הרשות המקומית באמצעות חוקי העזר, ואינן מבוצעות באמצעות גביית עלויות פיתוח על ידי רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון, תקבע החברה את הסדרי הפיתוח ועלויות הפיתוח באישור הוועדה לתכנון ופיתוח.

(ד) הזוכה במכרז והגורם המבצע את עבודות הפיתוח, יחתמו על הסכם לביצוע עבודות הפיתוח מול החברה.

4.8.6. פיקוח החברה תפקח על עמידת הזוכה במכרז בתנאי פרק משנה זה במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם הסכם להבטחת התחייבויות הזוכה במכרז כלפי החברה, הכל בהתאם לאמור בפרק משנה זה.

4.8.7. ערבות להבטחת מילוי התחייבויות הזוכה מכוח המכרז וההסכם שייחתם מכוחו, ימציא הזוכה לחברה ערבות אוטונומית צמודה, אשר את סכומה ותנאיה תקבע ועדת המכרזים.

העברת זכויות	4.8.8.	תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות אף טרם מועד סיום הבניה, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת השכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה אשר יש למלאם עד לשלב הבקשה להעברת הזכויות על ידי הזוכה ומקבל הזכויות יתחייב לעמידה בכלל התחייבויות הזוכה מכל המכרז על נספחיו והסכמיו.
רישום זכויות	4.8.8א	לאחר רישום צו הבית המשותף זוכה שהגיש הצעה משותפת יהיה רשאי לרשום את הזכויות ביחידות דיור מסוימות על שם אחד או יותר מיחידי המציע.
זכויות השוכר	4.8.9.	זכות השוכר בדירה בשכירות מפוקחת תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או רישום ו/או שעבוד ביחס לדירה.
חברת אחזקה	4.8.10.	הזוכה במכרז יחויב לתפעל את המיזם באמצעות חברת אחזקה.
כללים תנאי סף ותבחינים	4.8.11.	הכללים, תנאי הסף והתבחינים לזכאות לשכור דירה במסגרת שכירות בהישג יד - מחיר מוזל ומפוקח, יהיו בהתאם לכללים ולתבחינים לזכאות לרכישת דירה שנקבעו בפרק משנה 4.7.
הוראת שעה לעניין תנאי סף ותבחינים	4.8.11א	על אף האמור בסעיף 4.8.11 כהוראת שעה עד ליום 31.12.29, זכאות לשכור דירה במסגרת שכירות בהישג יד - מחיר מוזל ומפוקח, תהיה בעדיפות ראשונה לחייל מילואים פעיל כהגדרתו בסעיף 4.7.1 ואלמנה כמשמעותה בסעיף 4.2.12, כאשר תינתן עדיפות לחייל מילואים לוחם כהגדרתו בסעיף 4.2.12.
קביעת כללים	4.8.12.	הרשות והחברה יקבעו כללים ליישום פרק משנה זה.
הוראות בעניין מכרזים שנסגרו קודם לכניסת ההחלטה לתוקף	4.8.13.	הוראות סעיף 4.8.8 ו- 4.8.8 א לפרק זה יחולו גם לגבי מכרזים אשר נסגרו קודם לכניסת החלטה זו לתוקף, כמפורט להלן: לגבי פרויקטים אשר בהם החלה הבניה - תתאפשר העברה ורישום זכויות כאמור בסעיפים 4.8.8 ו- 4.8.8 א לגבי דירות פרטיים או לגורמים ליזמים; לגבי פרויקטים אשר בהם טרם החלה הבניה - תתאפשר העברה ורישום זכויות כאמור בסעיפים 4.8.8 ו- 4.8.8 א לגבי בלבד ליזמים; המועצה מסמיכה צוות שיכלול את נציגי רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ואגף התקציבים במשרד האוצר, לקבוע כללים בדבר החלת הוראת סעיפים 4.8.8 ו - 4.8.8 א, גם לעניין העברה ורישום זכויות לבעלי דירות פרטיים.
תוקף סעיפים 4.8.2 (9)	4.8.14.	הוראות סעיפים 4.8.2 (9) ו-4.8.4 (ב) יעמדו בתוקף עד ליום 31.12.2025.

ו-

4.8.4(ב)