

## תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי "מחיר למשתכן"

### 1. כללי

תכנית מחיר למשתכן (להלן - **התכנית**) היא שיטת שיווק של קרקעות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**), משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

התכנית מאפשרת לרוכשי דירה ראשונה לרכוש דירה חדשה במחיר מוזל ממחירי השוק. עקרונית התכנית מתבססים על החלטת ממשלה מס' [547 \(דר/13\)](#) מיום 14.7.2013, על החלטת ממשלה [203 \(דר/13\)](#) מיום 9.7.2015 ועל החלטת ממשלה מס' [315 \(דר/23\)](#) מיום 30.7.2015 (להלן - **החלטות הממשלה**), וכן על החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1508 או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן - **החלטת המועצה**).

בהתאם להחלטות הממשלה והחלטת המועצה, נקבע כי זכאי לרכישת דירה במחיר למשתכן יהיה חסר דיור, כהגדרתו בהחלטת המועצה, וכי מכירת דירות במחיר למשתכן תיעשה בהגרלה, בהתאם לכללים שייקבעו על ידי המשרד בהתייעצות עם רשות מקרקעי ישראל.

תקנון זה יכול שיתייחס גם לסדרת הגרלות (ראו הגדרה להלן). בהגרלה שתוגדר כמשתייכת לסדרת הגרלות, יצוין הדבר גם באתר ההרשמה להגרלות וההוראות המתייחסות לסדרת ההגרלות יחולו עליה.

### 2. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע הגרלה לבחירת הזכאים לרכישת דירה במחיר למשתכן, ובהתאם לקבוע בהחלטות הממשלה והחלטת המועצה, התקנון יפורסם במלואו באתר האינטרנט.

### 3. הגדרות

**"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"**  
בקשת הרשמה אשר הוגרלה במספרים הסידוריים החל מהמספר הסידורי "1" ועד למספר הסידורי האחרון המזכה בבחירת דירת מגורים, כהגדרתה בהתאם לכמות הדירות המוגרלות.

**"דירת מגורים"**  
דירה המיועדת לשמש למגורים לפי טיבה ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה – למעט דירה

שאינן עמה התחייבות מצד המוכר לסיים את בנייתה.

**"הגרלה"**

הגרלה למתחם, למתחמים, לבניין או למספר דירות, בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.

**"צוות ההגרות"**

צוות ההגרות לביצוע ההגרלה, כהגדרתו בנוהל משרד הבינוי והשיכון לעניין ביצוע הגרות "מחיר למשתכן".

**"זכאי"**

כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**"חסר דיר"**

כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**"משפר דיר"**

כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכפי שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**"יזם"**

המציע הזוכה במתחם או במתחמים במכרז בהם יבנו דירות המגורים המוגרות.

**רשימת המתנה**

מספרי הבקשות אשר מספרן הסידורי גבוה ממספר דירות המגורים המוגרות.

**"מתחם"**

כהגדרתו במכרז.

**"סדרה א"**

רשימת הזכאים להירשם להגרלה, המונה כשישים אלף זכאים בהתאם למועד הרשמתם לזכאות, ובהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון.

**"סדרה ב"**

רשימת יתרת הזכאים אשר אינם חלק מסדרה א'.

רשימת יתרת הזכאים שאינם חלק מסדרה א' או ב',  
וכהגדרתה בהחלטת הועדה לתכנון ופיתוח.

”סדרה ג”

מספר הגרלות שהרישום להן נפתח באותו מועד ונסגר  
באותו מועד, לרבות הגרלות שהרישום נסגר במועד  
מאוחר יותר בשל רישום מצומצם, לבחירת הזוכים  
בזכות לרכוש דירה במחיר למשתכן, ובהתאם לקבוע  
בהחלטות הממשלה ובהחלטת המועצה.

”סדרת הגרלות”

כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעיל, וכפי  
שיעודכן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

”תא משפחתי”

תצהיר בהתאם לנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי  
ישראל לעיל, בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת  
למגורים.

”תצהיר – חסר קרקע ביעוד  
מגורים”

תוספת יחידות דיור לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה  
ניכרת מתכנית), התשס”ב-2002.

”תוספת יחידות דיור”

#### 4. אתר הרשמה להגרלות של מסלול ”מחיר למשתכן”

4.1. המשרד יפעיל אתר אינטרנט ייעודי, בכתובת [www.dira.moch.gov.il](http://www.dira.moch.gov.il),  
להרשמה להגרלות במסלול ”מחיר למשתכן” (להלן – ”אתר האינטרנט”).

4.2. הרישום לאתר האינטרנט יתבצע באמצעות סיסמה ראשונית, אשר תינתן לזכאי  
עם קבלת אישור זכאות. האתר יכלול, בין היתר, את הנתונים המפורטים להלן:

4.2.1. פירוט על אודות כלל דירות המגורים במחיר למשתכן, בכל  
פרויקט המשתתף בתכנית, 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 על אופן הרישום להגרלות.

4.2.4. מידע על אודות תנאי הזכאות להרשמה להגרלות.

4.2.5. אפשרות יצירת קשר עם נציג המשרד בעניין הרישום להגרלה.

4.3. על אף האמור לעיל, במקרה שאישר המשרד פתיחת הגרלה טרם קבלת היתר  
בנייה, כמפורט בסעיף 5.2 לתקנון, יפורסמו הנתונים התכנוניים של הדירות,  
לרבות מחירן הסופי, רק לאחר קבלת היתר הבנייה מרשויות התכנון.

#### 5. מועד ההגרלות ופתיחת הרשמה להגרלה

5.1. יזם 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, המשרד רשאי לאשר פתיחת הרשמה להגרלה טרם קבלת היתר בנייה. **יודגש כי האחריות לקבלת היתר הבנייה מוטלת על יזם הפרויקט ולא על משרד הבינוי והשיכון או על רשות מקרקעי ישראל.**

5.3. המשרד, או מי מטעמו, יאשר את מסמכי היזם ואת התאמתם להוראות המכרז בעניין הדירות המוגרלות, ויאשר את פתיחת ההרשמה להגרלה.

מועד פתיחת ההרשמה והמועד האחרון להרשמה להגרלה, יפורסמו באתר האינטרנט ובאתר האינטרנט של המשרד, וזאת לפחות יום עבודה קודם מועד ביצוען.

## **6. הזכאים להירשם להגרלה**

6.1. זכאי להירשם להגרלה הוא מי שמחזיק בידיו אישור זכאות תקף לתכנית מחיר למשתכן הכולל מספר אישור ורשום בסדרה המיועדת להגרלה (להלן - **זכאי לרישום**).

6.2. משפרי דיור יהיו רשאים להירשם להגרלות הפתוחות למשפרי דיור כסדרת זכאים נפרדת ולא יהיו חלק מסדרת זכאים קיימת.

6.3. צוות ההגרלות רשאי לקבוע כי גם זכאים הרשומים בסדרה אחרת, לרבות משפרי דיור, יהיו רשאים להירשם להגרלה, ובהתאם להוראות תקנון זה.

6.4. יו"ר צוות ההגרלות, בהתייעצות עם נציג אגף שיווק במשרד הבינוי והשיכון, רשאי להחליט כי זכאי סדרה ב' יהיו זכאים להירשם להגרלה ביישוב בו הם מוגדרים כבני מקום (להלן – **החלטת יו"ר צוות ההגרלות**), ובהתקיים אחד התנאים הבאים-

6.4.1. ההגרלה מתקיימת ביישובים בהם זכו כל הנרשמים בני המקום זכאי סדרה א' בהגרלות קודמות.

6.4.2. יתרת הנרשמים בני המקום זכאי סדרה א' שטרם זכו בדירה קטן משישה זכאים.

6.5. החלטת יו"ר צוות ההגרלות, תינתן, לכל המאוחר, עד 24 שעות לפני פתיחת ההרשמה להגרלה ותפורסם באתר ההגרלות.

6.6. הוראות תקנון זה יחולו על נרשמים לפי החלטת יו"ר צוות ההגרלות, ובשינויים המחוייבים.

6.7. זכאי לרישום יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן, למעט במקרה שהזכאי זכה בהגרלה אחרת או במקרה שנפסלה הרשמתו, כמפורט להלן בתקנון זה.

6.8. בהגרלה במסגרת סדרת הגרלות יחולו כללי הרישום המפורטים להלן-

- 6.8.1. זכאי לרישום יהיה רשאי להירשם להגרלות בשלושה יישובים שונים לכל היותר, ללא הגבלה למספר ההגרלות בתוך אותם שלושה יישובים.
- 6.8.2. זכאי לרישום לפי החלטת יו"ר צוות ההגרלות, לפי סעיף 6.3 לתקנון, יהיה רשאי להירשם להגרלה בהתאם להחלטת יו"ר צוות ההגרלות בלבד.
- 6.9. בסדרת הגרלות ייקבע סדר ההגרלות מראש, ויהיה בהתאם למספר האוכלוסין של היישובים המוגרלים באותה עת, מהיישוב הגדול ביותר ועד היישוב הקטן ביותר. ביישוב שבו יהיו יותר מהגרלה אחת, ייקבע הסדר הפנימי של ההגרלות בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון. עם זאת, במקרים חריגים בהם הייתה מניעה כלשהי מקיום סדר ההגרלות כפי שנקבע, ניתן יהיה לחרוג מסדר ההגרלות לפי שיקול דעתו של המשרד.
- 6.10. זכאי לרישום רשאי להירשם פעם אחת בלבד לכל הגרלה.

## 7. ההרשמה להגרלה

- 7.1. ההרשמה להגרלה תימשך 12 ימים לפחות ממועד פתיחתה ועד יום סיומה בשעה 23:59 (להלן – "**תקופת ההרשמה**"), ובהתאם למועד סגירת ההרשמה שיצוין באתר האינטרנט.
- 7.2. לאחר פתיחת ההרשמה, המשרד רשאי להאריך את תקופת ההרשמה, ולקבוע את המועד האחרון להרשמה, בהתאם לשיקול דעתו.
- 7.3. זכאי לרישום אשר הגיש בקשה להרשמה, ובקשתו אושרה להשתתפות בהגרלה, יקבל אישור על קבלת הבקשה בחוזר מהמשרד בדואר אלקטרוני ו/או במסרון סלולרי (להלן – "**אישור השתתפות**"), 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. לאחר הזכייה ובהתאם למועד קבלת ההיתר, היזם ייצור קשר עם הזוכים ויסביר להם על המשך התהליך.
- 7.5. המשרד, באישור הוועדה לתכנון ופיתוח, כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1429, או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן – "**הות"פ**"), יהיה רשאי בהתאם לשיקול דעתו להחליט על פתיחת הרשמה להגרלה גם לזכאים מסדרה ב', עם פתיחת ההרשמה או אחרי שהסתיימה תקופת ההרשמה, ובהתקיים אחד התנאים האלה:
- 7.5.1. מספר הנרשמים להגרלה מסדרה א' נמוך ממספר יחידות הדיור המוגרלות או שמספר הנרשמים בני המקום נמוך ממספר יחידות הדיור המוקצות לבני מקום בהגרלה.
- 7.5.2. מספר הנרשמים מסדרה א' זהה למספר יחידות הדיור המוגרלות או גדול מהן, אך אינו מאפשר הכנת רשימת המתנה לפי הוראות סעיף 10.1 לתקנון.

7.5.3. נסיבות מיוחדות המצדיקות פתיחת ההגרלה גם לסדרה ב', על פי בקשת המשרד ובאישור הות"פ.

## 8. עריכת ההגרות

- 8.1. ההגרה תיערך במשרדי משרד הבינוי והשיכון, בתוך 15 ימים ממועד סיום ההרשמה או ממועד סיום ההרשמה הנוספת. בהגרה הכלולה בסדרת ההגרות, תיערך ההגרה בתוך 35 ימים מהמועד האמור.
- 8.2. ההגרה תבוצע באמצעות תוכנה ממוחשבת.
- 8.3. ההגרה תבוצע בבקרה ופיקוח של צוות ההגרות ושל משרד רו"ח חיצוני.
- 8.4. בהגרה 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. צוות ההגרות רשאי להחליט על הקטנת מספר הדירות המוגרות לבני מקום, והעברת היתרה שהוקטנה להגרה מיוחדת, וזאת בהתקיים התנאים המפורטים להלן –
  - 8.5.1. הרישום להגרה הסתיים וטרם הוחל בביצוע ההגרה.
  - 8.5.2. מספר הנרשמים בני המקום, אשר זכאים להשתתף בהגרה, קטן ממספר הדירות שהוקצו לבני מקום.
- 8.6. המשתתפים בהגרה, ימוספרו במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתם, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1", ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן – "המספר הסידורי").
- 8.7. צוות ההגרות ינהל פרוטוקול הגרלה, אשר יכלול בין היתר, את רשימת תוצאות ההגרה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט בתום ביצוע כל ההגרות בסדרה המאוחדת. יודגש, כי רשימת הזוכים לא תכלול פרטים אישיים מוגנים, ובהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.
- 8.8. אישרו מוסדות התכנון של הרשות המקומית תוספת יחידות דיור במתחם שבו נעשתה ההגרה (להלן – "יחידות הדיור הנוספות") לאחר ביצוע ההגרה, יוקצו יחידות הדיור הנוספות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל אשר הייתה בתוקף במועד ביצוע ההגרה או בהתאם לאישור הות"פ, ולפי סדר הזכאים כפי שנקבע בהגרה.
- 8.9. הקצאת יחידות הדיור הנוספות תיעשה בהתאם לכללים המפורטים להלן:
  - 8.9.1. יחידות הדיור הנוספות יוקצו לזכאים בהתאם למיקומם ברשימת ההמתנה ולמספרם הסידורי, החל במספר הסידורי הנמוך ביותר.

8.9.2. 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 או סדרת ההגרלות או ביצוע הקצאת יחידות הדיור הנוספות, ולאחר קבלת אישור תקינות ההגרלה מהמפקח על ההגרלה, ישלח המשרד למגישי בקשות ההרשמה את תוצאות כל 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 בסדרת הגרלות יקבלו הודעה אחת לכל ההגרלות.

9.2. ההודעות יישלחו לכתובת הדואר האלקטרוני והטלפון הסלולרי בלבד, ובהתאם לנתונים שמסרו הזכאים במסגרת בקשת ההרשמה, יובהר כי על הזכאי לוודא כי הוא מקבל דואר אלקטרוני ומסרוני SMS לכתובת ולטלפון הסלולרי שמסר בעת ההרשמה.

9.3. המשרד יעשה שימוש בנתונים אלה למסירת מידע ועדכונים שוטפים בנושא התכנית. בעצם מסירת הנתונים, יראה המשרד את הסכמת הזכאי לקבלת את המידע בכל רגע נתון.

9.4. **זכאי שזכה בהגרלה כלשהי או בהגרלה בסדרת הגרלות, תוסר הרשמתו משאר ההגרלות בסדרה זו וכן מההגרלות העתידיות, וכן יוסר רישומו מהגרלות קודמות שבהן השתתף, וכך תימנע ממנו האפשרות לזכות בהגרלות הללו. יובהר כי זכאי שזכה בהגרלה מוקדמת בסדרת ההגרלות, תבוטל הרשמתו והשתתפותו בהגרלות נוספות שאליהן נרשם בסדרת ההגרלות, 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 ולצורך בחירת דירה בהתאם למועד קבלת היתר בנייה או החלטת ועדה בתנאים, יזומן הזוכה על ידי היזם לשם קבלת מידע תכנוני, תנאי הרכישה והצגת נתוני הדירות העומדות למכירה לזוכים. הודעת היזם כאמור תינתן לזוכה 9 ימים קלנדריים לפני מועד בחירת הדירות, לכל הפחות.

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 7 ימים קלנדריים לפני מועד בחירת הדירות, לכל הפחות.

- 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, וצילום ת"ז 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. היזם יודיע לזוכה, באמצעי הקשר שמסר בהרשמה, על מועד בחירת הדירות.
- 10.5. זוכה שיגיע למשרדי היזם במועד בחירת הדירה, יהיה 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.
- 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 יהא רשאי לשנות את בחירתו.
- 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 מחיר למשתכן, לרבות איסור מכירת הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים מהיום שבו הותרה הדירה לאכלוס (קבלת טופס 4), על תצהיר חסר קרקע ביעוד מגורים ועל אישור עדכני לבדיקת נתוני זכאותו לרכישת דירה מסלול מחיר למשתכן במועד חתימת הסכם 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 להגרלה. סכום זה לא יוחזר לזוכה שבחר דירה במקרה של הסרה מרישום או ביטול זכייה לפי סעיף 11 להלן, למעט מקרים מיוחדים לפי שיקול דעתו של המשרד.
- 10.12. אישר המשרד את פתיחת ההגרלה כאמור בסעיף 5.2, יידחה מועד בחירת הדירות עד מועד קבלת היתר בתנאים והשלמת מסמכי היזם, והוראות סעיף 10 לתקנון יחולו בשינויים המחויבים.
- 10.13. המשרד רשאי לאשר בחירת דירה וחתימה על חוזה המכר על ידי מיופה כוח של הזוכה, ובהתאם לתנאים אשר יקבע המשרד.

## **11. הסרה מרישום להגרלות וביטול זכייה**



- 11.1. זוכה יהיה זכאי לרכוש דירה אחת בלבד. לאור האמור, בקשות הרשמה נוספות של הזוכה יימחקו מרשימות ההגרלה לדירות אשר טרם הוגרלו ורשימות ההמתנה, ולא יאושרו לרישום נוסף.
- 11.2. זוכה המבקש לוותר על מיקומו ברשימת ההמתנה, יבטל את השתתפותו באופן עצמאי באתר ההרשמה להגרלות (להלן - "ביטול השתתפות") או יודיע למשרד על בקשתו כאמור בדואר אלקטרוני אל חברת הבקרה, כפי שיפורסם באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון [www.moch.gov.il](http://www.moch.gov.il). זוכה מסדרה א' יהיה רשאי לבטל את זכייתו פעמיים בלבד. ויתר הזוכה על זכייתו בפעם השלישית, יימחק הזוכה מסדרה א' ויועבר לסדרה ב'. בעניין ס"ק זה, זוכה הוא מי שמספרו הסידורי הוא בהתאם למספר הדירות שהוגרלו באותה הגרלה. יודגש כי ביטול זכייה לא יחזיר את הזוכה לפרויקטים שהוסר מהם עקב זכייתו.
- 11.3. יובהר כי אם זוכה המצוי ברשימת ההמתנה, כהגדרתה בסעיף 12, יוותר על זכייתו, ייחשב הדבר ביטול זכייה.
- 11.4. ביטול זכייתו של זוכה בהגרלה יבוצע עד 10 ימים מיום בקשת הודעת הביטול (להלן – "פרק זמן לעדכון"). במהלך פרק הזמן לעדכון, ועד עדכון ביטול הזכייה, הזוכה לא יהיה רשאי להירשם להגרלות נוספות הפתוחות לרישום או להירשם מחדש לרשימות ההגרלה ליחידות דיור אשר טרם הוגרלו.
- 11.5. לזוכה לא תהיה שום טענה נגד המשרד בגין אי-הרשמתו להגרלות או הסרתו מהגרלות קיימות במהלך פרק הזמן לעדכון.
- 11.6. 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.
- 11.7. **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. במידה ובוטלה זכייה לאחר חתימה על הסכמי המכר, לא תינתן אפשרות לזוכים שכבר חתמו על הסכם מכר לשנות את בחירתם.**
- 11.8. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן – "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של הליך, 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.
- 11.9. בלי לפגוע בכל האמור בתקנון זה או בכל הוראה אחרת המתייחסת לתנאי מסלול "מחיר למשתכן", 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, הרשמתם ו/או זכייתם תיפסל.

11.10. המשרד שומר לעצמו את הזכות לבצע בדיקה לעניין עמידת הזוכה בהגדרת זכאי או בן מקום, וכן לבטל את זכייתו 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.

12.1.2. מספר הדירות המוגרלות הוא 51 עד 100 דירות – תכלול רשימת ההמתנה 100 זכאים נוספים על מספר הדירות שהוגרלו.

12.1.3. מספר הדירות המוגרלות גדול מ-100 דירות - רשימת ההמתנה תכלול כמות נוספת (100%) הזוהה למספר הדירות שהוגרלו.

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, יהיה רשאי לרכוש דירה בתכנית, במקרים האלה:

12.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בפרויקט במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי המשרד.

12.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה בתכנית אך לא חתם על הסכם המכר במועדים הקבועים לעיל, וזכייתו בוטלה על ידי המשרד.

12.2.3. בכל מקרה אחר שבו תתפנה דירה, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת המשרד.

12.2.4. אם יימצא כי הזכאי ברשימת ההמתנה אינו עומד בתנאי הזכאות ו/או לא ימצא מסמכים כנדרש, כמפורט בסעיף 10 לעיל, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שיימצא זכאי שבקשתו תקינה.

12.2.5. ביטול של זוכה יהפוך אוטומטית את הממתין הבא ברשימת ההמתנה לזוכה, כך שאותו זוכה יימחק אוטומטית מההגרלות שאליהן היה רשום כאמור.

12.3. בסיום בחירת הדירות בהתאם לרשימת הזוכים ולמלאי הדירות בפרויקט, יבחרו הזכאים מרשימת ההמתנה דירות בהתאם למספרם הסידורי בהגרלה. לא תינתן אפשרות לזוכים שכבר בחרו דירה לשנות את בחירתם.

## **13. הגרלה נוספת והגרלה מיוחדת**

13.1. כאשר נותרו דירות שלא נבחרו על ידי הזכאים שזכו בהגרלה ועל ידי הזכאים ברשימת ההמתנה, רשאי המשרד להחליט על ביצוע הרשמה מחודשת, לכלל רשימת הנרשמים לאותה הגרלה (להלן – **הרשמה מחודשת**).

13.2. המשרד יפנה לכלל הנרשמים להגרלה, לצורך הרשמה מחודשת בתוך תקופה מוגבלת כפי שיקבע המשרד. הנרשמים שיביעו את רצונם ייכללו בתוך רשימה מצומצמת. 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 10 ממספר הדירות שנותרו.

13.3. ההרשמה המחודשת תהיה פתוחה במשך 5 ימים לפחות בהתאם למועד סגירת ההרשמה שיצוין באתר האינטרנט, ויחולו הוראות התקנון בשינויים המחויבים.

13.4. ככל שיוותרו דירות לאחר ההליך האמור לעיל, ובשים לב למספרן, יהיה המשרד רשאי לקבוע הגרלה נוספת שתכלול קבוצות זכאים נוספות (להלן – "הגרלה חוזרת"), ולחילופין, לאפשר ליזם למכור את הדירות, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובהתאם למפורט להלן-

13.4.1. כאשר יתרת הדירות עולה על 25 דירות, או שהיא עולה על 10% מסך הדירות המוגרלות, תתקיים הגרלה חוזרת לסדרות שייקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון, ובה יוכלו להשתתף גם משפרי דיור, והכול בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון.

13.4.2. כאשר יתרת הדירות אינה עולה על 25 דירות, וכן אינה עולה על 10% מסך הדירות המוגרלות, יהיה היזם, לאחר קבלת אישור משרד הבינוי והשיכון, רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דיור ולמשפרי דיור ללא הגרלה, במחיר שאינו עולה על מחיר הזכייה. על היזם יהיה לקבל מהרוכש אישור זכאות בדבר היות הרוכש חסר דירה או משפר דיור, וכן לדווח על המכירה למשרד.

13.5. יתרת הדירות שהוקטנו ממספר הדירות לבני מקום, בהתאם להחלטת צוות ההגרלות לפי סעיף 8.5 לתקנון, יוגרלו בהגרלה מיוחדת, ולפי הכללים הבאים-

13.5.1. להגרלה המיוחדת יהיו רשאים להירשם זכאים מסדרה א' וסדרה ב'.

13.5.2. בהגרלה המיוחדת תינתן עדיפות מוחלטת לבני מקום מסדרה א' וסדרה ב' באופן שתבטיח זכייה של בני המקום בדירה.

13.6. חלוקת הדירות בהגרלה חוזרת והגרלה מיוחדת תהיה בהתאם להקצאת הדירות שנעשתה בהגרלה הראשונה תוך שמירה על שיעורי הקצאת הדירות לסדרות הזכאות השונות, לרבות הקצאת דירות לבני מקום.

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".

**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 בסעיף 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.
- 14.5. בעת חתימת החוזה ישמשו הפרטים שניתנו בבקשת ההרשמה בלבד, למעט מקרים שבהם העביר הזכאי בכתב בקשה לשינוי פרטי התקשרות.
- 14.6. זוכה לא יהא רשאי להעביר לאחר את זכותו לבחירת דירה.

---

בנימין דרייפוס  
מנהל אגף בכיר שיווק

---

אלעזר במברגר, עו"ד,  
היועץ המשפטי

---

חגי רזניק,  
המנהל הכללי