

7. היזם מחויב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מופחת במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה כדירות במחיר מופחת, לאזרחי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דיור במחיר מופחת וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווה התכנון, פיתוח ובנייה.

על אף האמור, ובהתאם לסעיף 6.2.7 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה ימכור מספר יחידות דיור במסגרת מחיר מופחת, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה.

עוד מתחייב היזם, בהקשר זה, להוסיף ו/או להגדיל את מבני הציבור, באופן יחסי למספר הדירות הנוספות שאושרו, על חשבונו, וכן לא יהיה זכאי לכל תוספת זמן על המועדים הקבועים במסמכי המכרז, בחווה הפיתוח ובחווה התכנון, הפיתוח והבנייה. הוספה ו/או הרחבה של מבני הציבור תעשה בהתאם ועל פי קביעת המשרד ו/או הוראות העירייה ו/או רשויות התכנון המוסמכות. לצורך הבהרה והמחשה בלבד, ככל שהזוכה נדרש לבנות 1,000 יחידות דיור ולאחר אישור בקשה להיתר אושרו ליזם עוד 20 דירות נוספות, כך שמספר הדירות גדל וכעת הוא רשאי לבנות 1,020 דירות, הרי שיהיה עליו להרחיב ו/או להוסיף מבני ציבור בהיקף של 2%, על חשבונו, אשר יבוצעו על פי הוראות המשרד ו/או הוראות העירייה ו/או רשויות התכנון המוסמכות.

תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעור היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.

8. היזם מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווה תכנון, פיתוח ובנייה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

משרד הבינוי והשיכון באישור הועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאשר לזוכה במכרז את יתרת הדירות לזכאים שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.