

הוראה מס': 07/10		נושא הנוהל: מחיר דירה למשתכן			פרק מס': 07
דף 1 מתוך 50 דפים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: נכסים ודיוור

תוכן העניינים

3	1. כללי
3	2. הגדרות
3	3. כללי המכרז
4	4. הקצאת קרקע
4	5. תכנון, בנייה ובקרת התכנון
5	6. פיתוח כללי
5	7. חישוב "שטח דירה"
6	8. מחיר הדירה המרבי והסופי למשתכן (להלן – המחיר)
9	9. החברה הזוכה
11	10. ערבויות
11	11. לוחות זמנים
12	12. פיקוח
12	13. פרסום
13	14. הרשמה לזכאים
14	15. מיון הנרשמים והקצאה
16	16. מכירת הדירות הקטנות
17	17. מכירת הדירות האחרות
17	18. התחייבות החברה
17	19. תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש

עמוד 2 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
-----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

### נספחים

- 18 נספח א': תרשים זרימה לתהליך השיווק בתכנית "מחיר דירה למשתכן"
- 20 נספח ב': תרשים זרימה לתהליך הכנת המכרזים להקצאת קרקע לבניית חברות
- 21 נספח ג': אופן חישוב שטח הדירה
- 24 נספח ד': רשימת תכניות ומסמכים נדרשים לצורך אישור מחירים בפרויקט מחיר דירה למשתכן
- 25 נספח ה': הצהרה על בחירת פריסת תשלומים
- 26 נספח ו': תוספות מאושרות למחיר דירה - טבלת עזר
- 27 נספח ז': טופס בקשה לביצוע שיפורי סטנדרט
- 28 נספח ח': פיקוח על הבנייה מטעם המשרד
- 30 נספח ט': מפקח מטעם החברה
- 32 נספח י': דו"ח תקבולים מרוכשי הדירות
- 33 נספח יא': טופס מיון/ הקצאה לדירות לזכאים
- 34 נספח יב': סדר העדיפויות לזכאים הנרשמים לתכנית מחיר דירה למשתכן
- 37 נספח יג': סדר זכייה בהקצאה
- 38 נספח יד': הצהרת ויתור על זכות לרכישת דירה
- 39 נספח טו': תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש (מפורט)
- 41 נספח טז': דו"ח על ביצוע יסודות
- 42 נספח יז': דו"ח על יציקות בטון
- 43 נספח יח': טופס הצהרה לזוכים במסגרת פרויקט מחיר למשתכן
- 44 נספח יט': טופס הרשמה לרכישת דירה
- 48 נספח כ': החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1249

עמוד 3 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
-----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## 1. כללי

### 1.1. מטרת הנוהל

קביעת השיטה להפעלת תכנית "מכרזי מחיר למשתכן", קביעת הכללים לזכייה במכרז, למחיר הדירה, ללוחות הזמנים, לפיקוח ולשיווק יחידות הדיור.

1.2. שיטת השיווק במתכונת "מחיר למשתכן" נקבעה ע"י החלטות ממשלה מספר 3261 מיום 5.6.94 ובהחלטת ישיבת השרים לענייני כלכלה מס' כל/45 מיום 27.5.97 והחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1249 מיום 30.1.12. השיטה נועדה לתת פתרונות דיור זולים לזכאי משרד הבינוי והשיכון ולהוזיל את מחירי הדיור. נוהל זה חל רק על מכרזים שפורסמו לפי החלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל 1249 בנושא "דיור בהישג יד (מחיר למשתכן)" מ-30.1.12.

1.3. מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור) יהיה אחראי להפעלת הנוהל.

1.4. תרשים זרימה לתהליך השיווק במסלול מחיר דירה למשתכן ראה בנספח א'.

1.5. נוהל זה מחליף את נוהל "מחיר דירה למשתכן", מס' 07/10, מיום 30.6.2011 ותקף מיום פרסומו.

## 2. הגדרות

2.1. "דירות המיועדות לזכאים" (לצורך נוהל זה) -  
"דירות קטנות" (עפ"י ההגדרה) שיועדו לזכאים עפ"י תמהיל הדיור (סעיפים 3.6-3.7).

2.2. "המנהל" (לצורך נוהל זה) – מנהל אגף בכיר (נכסים ודיור).

2.3. "מנהלת הפרוייקט" – חברה שתמונה ע"י משהב"ש לנהל את פרויקט "מחיר למשתכן".

2.4. "החברה" – החברה שזכתה במכרז, לרבות קבלן/ים.

2.5. "זכאי משב"ש" – לרבות המשתכן, הנרשם הזכאי.

## 3. כללי המכרז

3.1. כל הליך הכנת המכרזים יהיה בהתאם לנוהל "ועדת מכרזים משרדית להקצאת קרקע לבניה (בניית חברות)" מס' 07/07.  
תרשים זרימה לתהליך הכנת המכרזים, ראה נספח ב'.

3.2. נושא התחרות במכרז יהיה מחיר מרבי וסופי למ"ר למשתכן לגבי כל הדירות המוגדרות כ"קטנות" במכרז.

3.3. משרד הבינוי והשיכון יקבע ויציין בחוברת המכרז את חלק "הדירות הקטנות" שעל הזוכה לבנות (מתוך כלל יח"ד שבמכרז).

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 4 מתוך 50 עמודים
-------------------------	---------------------	--------------	----------------------------	-----------------------------

3.4. "הדירות הקטנות" תמכרנה לפי מחיר יחידת דיור מרבי וסופי למשתכן, כפי שנקבע במכרז.

3.5. ה"דירות הקטנות" תועמדנה למכירה לזכאי משרד הבינוי והשיכון בלבד.

### 3.6. תמהיל הדירות

המשרד רשאי לקבוע את תמהיל הדירות שיועדו לזכאים (גדלי דירות והאחוזים מכלל הדירות).

3.7. יתרת הדירות שאינן "דירות קטנות" ושאין מיועדות לזכאים תימכרנה בשוק החופשי. מחיר הדירות יהיה בהתאם לקביעת היזם/קבלן.

3.8. במידה ותאושר תוכנית שבמסגרתה יגדל מספר הדירות, הן במסגרת שינוי תב"ע והן במסגרת תקנות "שבס", הזוכה במכרז "מחיר דירה למשתכן" מתחייב לבנות את תוספת יח"ד בהתפלגות זהה למכרז המקורי (אחוז הדירות הקטנות לזכאים במחיר הזכיה) ולמוכרן בתנאים שנקבעו במכרז.

3.9. הזוכה במכרז יחתום עם המשרד על חוזה בנייה בו הוא מתחייב לתנאי המכרז ודרישותיו; תהליך הכנת החוזה יהיה בהתאם לנוהל "ועדת מכרזים משרדית להקצאת קרקע לבנייה (בניית חברות)", מס' 07/07.

### 4. הקצאת קרקע ומחירה

4.1. מינהל מקרקעי ישראל יקצה את הקרקע לחברה הזוכה עפ"י המלצת המשרד.

4.2. מחיר הקרקע ליחידת דיור קטנה יהא קבוע ויעמוד על 50% משומת שמאי המינהל (להלן "השומה") ובלבד שערך הקרקע, לפי שומה הכוללת זכויות עתידיות למטרת ההקצאה ליחידת דיור, אינו עולה על 400,000 ₪ וגובה ההנחה לא יעלה על 150,000 ₪ ליחידת דיור, כמפורט בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל (נספח כ'). ההנחה במחיר הקרקע תינתן רק עבור הדירות המיועדות להימכר לזכאים. עבור יתרת הדירות ישלם הזוכה במכרז מחיר מלא בהתאם לשומה. סכום ההנחה הכולל יפחת מהערכת השמאי המלאה לגבי כלל המתחם/המגרש. כל הסכומים הקבועים בסעיף זה אינם כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

4.3. השומה לערך הקרקע תכלול גם זכויות עתידיות למטרת ההקצאה.

4.4. על האמור לעיל יחולו הנחות איזורי עדיפות לאומית.

4.5. שווק הקרקע כפוף למגבלות תקציביות.

### 5. תכנון, בנייה ובקרת התכנון

5.1. הזוכה במכרז מתחייב לתכנן את הדירות, בהתאם לכל קובץ ההנחיות לעבודות תכנון של המשרד במהדורתן שבתוקף, בעת פרסום המכרז, לרבות הנחיות 2.3, 2.4; בהתאם לתב"ע ולתכניות הבינוי שבתוקף; ועפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו, תקנים ישראליים.

כמו-כן מתחייב הזוכה במכרז לבנות את הדירות בהתאם לתכניות מאושרות ע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה ודרישות הוועדה

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 5 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	-----------------------

המקומית לתכנון ובנייה והרשויות המוסמכות כדוגמת כיבוי אש, הג"א, חברת החשמל ועוד.  
עבור בנייה לציבור בעל צביון דתי, בנוסף לאמור לעיל, מתחייב הזוכה לתכנון בהתאם להנחיות תכנון 2.7.

5.2. החברה באמצעות המחוז, תעביר ליחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה, לאחר גמר ליווי התכנון ולפני העברת תכנית הגשה לעירייה, את הפרטים הבאים (כמפורט בנוהל "בקרת התכנון", מס' 04/02/01) ולכל טיפוס בנין בנפרד:

- תכנית הגשה ק.מ. 1:100 (5X)
- דף בדיקה עצמי מלא 2.5 (5X)
- תצהיר מהנדס – מתכנן שלד הבניין (קונסטרוקטור) המתכנן לגבי יציבות המבנים.
- חישוב תרמי ממוחשב (4X)
- סט תכניות פיתוח (ק.מ. 1:250) מאושרות ע"י יועץ נוף אתרי ומורשה נגישות (5X).
- חתך מעטפת אופייני - ק.מ. 1:10 (4X).
- דף חישוב שטחים, בהתאם להנחיות תכנון 2.4 (5X)
- טבלת מיקום הדירות הקטנות במבנה (5X).
- הנחיות ביסוס (1X).
- מפרט טכני (5X).

כל הטפסים, עפ"י מהדורתם שבתוקף בעת פרסום המכרז.

5.3. לבנייני מגורים בשיטת שיווק זו תבוצע בקרה מלאה.

#### 6. פיתוח כללי

- הפיתוח יבוצע עפ"י החלטת משרד הבינוי והשיכון באחת מהחלופות הבאות:
- ע"י משרד הבינוי והשיכון
  - ע"י החברה המנהלת
  - ע"י חברה מפתחת
  - ע"י הרשות המקומית

#### 7. חישוב "שטח הדירה"

7.1. שטח הדירה לצורך חישוב מחיר הדירה הקטנה למשתכן (להלן - "שטח הדירה") ייקבע בסך כל השטחים הבנויים כמפורט להלן: (הכל בהתאם להנחיות התכנון בנספח ג').

- השטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות ולרבות שטח ציפוי האבן, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. (החיתוך ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה, כאמור בתקנות התכנון והבנייה).

- יכללו רק השטחים שגובהם ומידותיהם תואמים לנדרש בתקנות התכנון והבניה.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 6 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	-----------------------

- לתשומת לב המציע, יש לראות את כל שאר שטחי השירות כחלק בלתי נפרד מהצעת המחיר המירבי והסופי.

## 7.2. שטח דירה קטנה (הגדרה)

- דירות ששטחן 75 מ"ר עד 100 מ"ר ליח"ד.

- בפרוייקטי דירות ביישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון, כקבוע בהחלטת ממשלה 4192 מיום 29.1.2012, 75 מ"ר עד 120 מ"ר ליח"ד.

הדירות מיועדות למכירה לזכאים בלבד בהתאם לתנאי סף וקריטריונים למכירת הדירות הקטנות, ראה נספח י"ב.

7.3. החברה תהיה רשאית להגדיל את השטחים ביתרת הדירות באתר, שאינן דירות קטנות, ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה באתר לא יעלו על זכויות הבנייה המפורטות בתב"ע, הכל בכפוף להנחיות בתשריט ובתקנון התב"ע.

## 8. מחיר הדירה הקטנה המירבי והסופי למשתכן (להלן - המחיר)

### 8.1. חישוב מחיר סופי לדירה קטנה

מחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן יחושב כדלקמן: המחיר למ"ר הנקוב במכרז מוכפל ב"שטח הדירה", לרבות התוספות כאמור בסעיף 8.10, אם קיימות, כמפורט בחוזה הבנייה, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה מהמדד הבסיסי ועד למדד האחרון שיהיה ידוע ביום חתימת החוזה עם המשתכן.

### 8.2. המחיר

המחיר הינו המחיר למ"ר שהוצע ע"י החברה והיא תכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים הארגוניים המשפטיים והאחרים, הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת הדירות למשתכן.

המחיר יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, לרבות המרכיבים הבאים: קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר בהתאם לתב"ע בתוקף, כולל הוצאות ארכיטקטורה, כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות: מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ (טלוויזיה בכבלים), אגרות לרשויות מקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה, הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירות למערכות: מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ וגז, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורישיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שיווק, הוצאות מימון, הוצאות עורך דין, רווחי הקבלן, הוצאות חברה, רזרבה לתיקון ליקויים בשנות הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבנייה, ערבויות חוק המכר, פרצלציה של הקרקע, רישום המבנה כבית משותף ורישום רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין.

עמוד 7 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
-----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

### הבהרה לעניין מחיר "הדירות הקטנות"

יובהר בזאת כי במקרים בהם הזוכה במכרז בנה, בניגוד להוראות המכרז, "דירות קטנות" בשטח העולה על השטח המרבי לדירה קטנה (לפי מספר הקומות) כמפורט בפרק 7, יהא המשתכן פטור מלשלם כל תוספת מחיר מעבר למכפלת שטח הדירה המרבי לפי פרק 7 במחיר למ"ר כפי שנקבע במכרז.

### 8.3. הליך אישור המחירים יבוצע מול מנהלת הפרויקט

קבלת היתר בניה מהווה תנאי לביצוע הליך אישור המחירים. אישור מחירי הדירות בפרויקט מהווה תנאי למכירת דירות בפרויקט ויש לבצעו לפני הפרסום, המפורט בפרק 13 להלן.

8.4. החברה תגיש למנהל או מי מטעמו או מנהלת הפרויקט את מחירי כל "הדירות הקטנות", על תחשיביהן ברמת פירוט של כל דירה בנפרד. לצורך אישור מחירי הדירות תעביר החברה את כל המסמכים הנדרשים כמפורט בנספח ד'.

8.5. המנהל או מי מטעמו או מנהלת הפרויקט יבצע בדיקת התחשיבים ואישורם ויודיע על כך לחברה ולמחוז הרלבנטי.

8.6. החברה תגיש למנהל או מי מטעמו או מנהלת הפרויקט את נוסח חוזה המכר עם הדיירים על כל נספחיו.

8.7. המנהל או מי מטעמו או מנהלת הפרויקט יבצע בדיקת נוסח החוזה בהתאם לתנאי המכרז, לתנאים בחוזה אחיד ולחוק מכר הדירות, וייתן את אישורו לנוסח החוזה לחברה ולמחוז הרלבנטי.

### 8.8. סדרי תשלום לדירות לזכאים

הקבלן/יזם ימסור לרוכש הדירה את סדרי התשלומים לפחות שבועיים לפני מועד החתימה על החוזה כאשר במועד זה, במידה והרוכש מבקש לקבוע סדר תשלומים שונה מהמפורט מטה, מחוייב הקבלן/יזם להחתימו על "הצהרה על בחירת פריסת תשלומים" המצורפת כנספח ה' לנוהל זה.

- בהרשמה לפרויקט  
- במועד החתימה על זיכרון הדברים עד 10,000 ש"ח או 3,000 ₪

- במעמד חתימת החוזה עד 20% ממחיר הדירה

- מיום חתימת החוזה  
פריסה שווה בגובה התשלום ומועדי התשלום (במרווחי זמן שווים) של החזר התשלומים לאורך תקופת הבניה ועד לקבלת טופס 4. התשלום האחרון לשלב זה ישולם לא יותר מחודשיים לפני מועד מסירת הדירה לרוכש.

- סיום הבנייה (קבלת טופס 4)  
סך התשלומים לא יעלה על- 90% ממחיר הדירה.

- עד מועד האכלוס  
השלמת יתרת מחיר הדירה (100%).

עמוד 8 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
-----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## 8.9.

### הצמדה

החברה רשאית להצמיד את החוב באופן הבא:

א. הוסכם בין הצדדים כי התשלומים על חשבון הנכס צמודים למדד תשומות הבנייה, או למדד המחירים לצרכן, כי אז במועד פירעונו בפועל של כל תשלום ותשלום (תשלום מקורי לפי מדד הבסיס כפי שנקבע בנספח התשלומים), ישולם בפועל סכום כסף אשר היחס בינו לבין סכום התשלום המקורי, הוא היחס שבין המדד החדש לבין המדד הבסיסי.

בסעיף זה:

"המדד הבסיסי" - משמעו המדד הידוע ביום חתימת החוזה או זיכרון הדברים.

"המדד החדש" - משמעו המדד האחרון הידוע ביום ביצועו בפועל של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח התשלומים.

$$\text{המדד החדש X תשלום לפי מדד הבסיס} = \frac{\text{תשלום בפועל}}{\text{המדד בסיסי}}$$

ב. הוראות הצמדה לפי סעיף זה יופיעו באופן ברור בגוף חוזה המכר של החברה עם הרוכש או בנספח התשלומים של החוזה.

### ג. ריבית פיגורים

קבלן הקובע ריבית פיגורים, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך הפרשי הצמדה, שכן הריבית כבר מגלמת בתוכה את הפרשי הצמדה.

## 8.10.

### תוספות למחיר הדירה

החברה רשאית להוסיף למחיר הדירה למשתכן את התוספות המפורטות להלן (טבלת עזר ראה בנספח ו').

### 8.10.1. שיפורי סטנדרט

שיפורי סטנדרט מבוקשים ע"י המשתכן, שהנם מעבר למפורט בהנחיות תכנון 2.3 ומעבר למפורט במפרט הטכני של הדירות בפרויקט כפי שאושר ביחידה לתכנון ובקרת המבנים במשב"ש ו/או מעבר לדרישות המפורטות הנדרשות ע"י רשות מוסמכת כגון עירייה, ובלבד שלא יעלו על 5% ממחיר הדירה המרבי והסופי למשתכן.

סל שיפורי הסטנדרט המוצעים יוגש ע"י הקבלן/יזם באופן שיצוינו התוספות/ השיפורים שניתנו מעבר למפרט, ויחושבו הפרשי המחיר בגין התוספות/ השיפורים עפ"י מחירון דקל לקבלנים ראשיים (עפ"י החלטת המנהל) האחרון הידוע בעת הגשת סל השיפורים לאישור.

במידה ומדובר בתוספת/ שיפור שאיננה נכללת במחירון דקל לקבלנים ראשיים יש להגיש ניתוח מחיר המתבסס על שלוש הצעות מחיר ספציפיות של ספקים/ החברה בגין התוספת/ השיפור.

שיפורי הסטנדרט יימכרו ויבוצעו ע"י החברה, ולא תאושר כל מכירה באמצעות קבלן משנה.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 9 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	-----------------------

החברה רשאית להחתים על רכישת שיפורים רק לאחר קבלת אישור מנהלת הפרוייקט וע"ג טופס שדוגמתו בנספח ז'.

הקבלן מחוייב להציג לרוכשים לפחות שלוש דוגמאות עדכניות של השיפור המוצע לבחירה. יש לכלול סעיף כנ"ל בחוזה המכר.

רוכשים שייתחייבו לרכישת שיפורי סטנדרט לפני שראו את דוגמאות השיפורים יהיו רשאים לבטל התחייבותם לרכישת השיפורים לאחר הצגת הדוגמאות. יש לכלול סעיף כנ"ל בחוזה המכר.

החלפת פריט בפריט אחר הנכלל בהנחיות התכנון - לא תיחשב כשיפור סטנדרט.

שינוי של חומרי הבניה בקירות הפנים ו/או בקירות החוץ של הדירה, לרבות שינוי בפתרונות איטום ובידוד- לא ייחשב כשיפור סטנדרט.

יובהר כי כל אלמנט אחר שלא מופיע במפורש בסעיפים 8.10.1-8.10.5 יימכר במסגרת שיפורי סטנדרט בכפוף לאישור מנהלת הפרוייקט.

#### אין לחייב הרוכש ברכישת שיפורי סטנדרט.

רכישת שיפורי סטנדרט תיעשה לבקשת הרוכש בלבד.

לצורך הבהרה לא ניתן למכור תוספות כלשהן עפ"י סעיף 8.10 לרוכשים שאינם בעלי דירות במבנה.

#### 8.10.2. מרפסת לדירה

תוספת מחיר עבור שטח במ"ר של מרפסת צמודה לדירה לא יעלה על 12% מהמחיר המרבי והסופי למ"ר המצוין בחוזה, מוכפל בשטח המרפסות.

ניתן לחייב עבור מרפסות עד לשטח של 50% משטח הדירה.

שטחי המרפסות ייקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח ג'.

#### 8.10.3. מחסן

תוספת מחיר עבור מ"ר מחסן (בכל מיקום בבניין) - תוספת שלא תעלה על 50% מהמחיר המרבי והסופי למ"ר המצוין בחוזה.

השטח המרבי המאושר לחיוב עבור מחסן אחד לדירה יהיה עד 15% משטח הדירה ללא מרפסות וכפי שאושר באישור מחירים. יובהר כי לא ניתן למכור יותר ממחסן אחד לדירה.

בתום שנתיים מתום מועד אכלוס הדירות ניתן יהיה למכור מחסנים לאנשים שהינם דיירי הבניין ללא מגבלת שטח ו/או כמות ובמחיר כמפורט בסעיף זה, וזאת בכפוף לכך שבידי החברה אישור חתום ע"י שאר דיירי הבניין שאין בחזקתם מחסן ואינם מעוניינים לרכוש מחסן.

עמוד 10 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

שטחי המחסנים ייקבעו לפי הטבלה המצורפת בנספח ג'.

#### עלית גג המשמשת למגורים

עליות גג ו/או הצמדות גג לא יאושרו לגבי דירות לזכאים.

#### 8.10.4. חצר פרטית צמודה לדירה

תוספת מחיר עבור שטח החצרות הפרטיות הצמודות לדירה, תיקבע לפי השיפוע המקורי של הקרקע באופן כולל למתחם בטרם ביצוע עבודות פיתוח החצר:

- לא תאושר חצר הקטנה מ – 10 מ"ר
- בשטחים בשיפוע של עד 15% - תוספת שלא תעלה על 160 ש"ח למ"ר, מוכפל בשטח החצר הפרטית.
- בשטחים בשיפוע של 15% ומעלה - תוספת מחיר שלא תעלה על 370 ש"ח למ"ר, מוכפל בשטח החצר הפרטית.

המחירים הנ"ל יאושרו בתנאי שבמצב הסופי יבוטל השיפוע ויחושבו לכל הדירות במתחם אשר מוצמד להן שטח פרטי בצורה אחידה.

המחירים המצוינים לעיל לא כוללים מע"מ והינם צמודים למדד תשומות הבנייה של חודש 04/2003\_200.0 נק').

בשלב אישור המחירים ייקבעו שטחי החצרות עפ"י תצהיר אדריכל הנוף של הפרויקט חתום על ידו וע"י הקבלן/יזם.

שטחים סופיים לחצרות ייקבעו עפ"י תצהיר מודד מוסמך (מדידה וטבלת שטחים) לאחר ביצוען.

חישוב שטחי החצרות הפרטיות לא יכלול אלמנטים הקשורים לבנייה ו/או לפיתוח.

8.10.5. החברה מחוייבת להצמיד לפחות חניה אחת לדירה ללא תשלום. ניתן להצמיד חניה שניה ואילך בתשלום כחלק מסעיף 8.10.1 ובתנאי שלכל דירה בפרויקט הוצמדה חניה אחת לפחות.

8.11. המחיר ליח"ד (מאותו טיפוס) בכל הקומות, יהיה אחיד, למעט כשהמדובר בתוספות המוכרות בסעיף 8.10 הנ"ל.

8.12. החברה תספק לרוכש את כל מרכיבי הדירה לרבות כל התוספות ציוד, אביזרים ומתקנים הכל בהתאם למפרט הטכני ולא תינתן אפשרות לוותר על אחד או יותר מהפריטים כנגד זיכוי מהחברה.

#### 9. החברה הזוכה

9.1. החברה תיבחר במכרז שיפרסם משרד הבינוי והשיכון ועל ידי ועדת המכרזים להקצאת קרקע לבנייה למגורים (נוהל 07/07).

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 11 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

9.2. הזוכה במכרז ייקבע עפ"י החלטת ועדת המכרזים בהתאם לתנאי המכרז ולעקרונות חוק חובת המכרזים.

#### 10. ערבויות

לקיום התחייבויות הזוכה עפ"י החוזה ונספחיו, ימציא כל זוכה למשרד בעת החתימה על חוזה בנייה, ערבויות בנקאיות כדלהלן:

10.1. ערבות ביצוע: ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות החברה על פי הוראות החוזה בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המנהל") ולחוזה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החוזה").

10.2. ערבות בנקאית לקיום התשלומים עבור הפיתוח הכללי למשהב"ש באזורי עדיפות לאומית א' בלבד (במכרזים בהם הפיתוח מבוצע ע"י משהב"ש והתשלום עבורו מבוצע בתשלומים).

10.3. ערבות בנקאית לנזקים.

#### 10.4. שחרור ערבות

אחד התנאים לשחרור ערבויות אלה יהיה תוצאות תקינות של פיקוח, ביקורת ובדיקות כמפורט בסעיף 12.3 להלן.

#### 10.5. חילוט ערבות בגין הפרת סעיפים בחוזה

במצב בו החברה עברה על סעיפים בחוזה עימה ו/או על נוהל "מחיר למשתכן" ניתן יהיה לחלט במקרים הבאים עפ"י החלטת ועדת חילוטם עליונה (נוהל 07/11) ובסכומים שיקבעו על ידה:

- מכירה במחיר גבוה מהמחיר המאושר באישור המחירים: לפי סיכום כל חריגות המחיר מטבלת אישור המחירים.
- אי הצגת תעודת זכאות תקפה ליום המכירה לדירה המיועדת לזכאים; גובה החילוט יהיה בסך 5,000 ₪ לכל תעודה.
- מכירה ללא אישור מחירים.
- במקרים של אי הגשת חומר (חוזה מכר/דו"ח תקבולים) לבדיקות וביקורת גובה החילוט יהיה בסך 10,000 ₪ לחוזה ו- 5,000 ₪ לדו"ח תקבולים.
- אי הגשת תצהיר מודד מוסמך – גובה החילוט 20,000 ₪.
- הפרות סעיפי חוזה נוספים ו/או הערות של סעיפי נוהל "מחיר למשתכן" יחולטו בהתאם להחלטות ועדת חילוטם עליונה.

סכומי הערבויות במכרזי "מחיר למשתכן" ייקבעו מעת לעת ויפורטו במכרזים.

#### 11. לוחות זמנים

החברה תתחייב ללוחות זמנים לביצוע חוזה משהב"ש וחוזה הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל. לוחות הזמנים מתייחסים לאבני דרך בפרוייקט והם מירביים.

עמוד 12 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## 12. פיקוח

### 12.1. פיקוח על הבנייה מטעם המשרד

המשרד יקיים פיקוח על בנייתן של יח"ד והפיתוח הצמוד במתכונת ייחודית למסלול זה.  
הפיקוח יבוצע ע"י מפקח מטעם המשרד, או חברות פיקוח המועסקות ע"י המשרד.  
פירוט תפקידי המפקח מטעם המשרד, ראה בנספח ח'.

### 12.2. מפקח מטעם החברה

החברה תקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת הפיתוח הכללי שבטיפולו.  
הפיקוח יבוצע ע"י מהנדס או הנדסאי רשוי בתחומי הנדסה אזרחית.  
פירוט תפקידי המפקח מטעם החברה ראה בנספח ט'.

### 12.3. פיקוח על מחירי הדירות הקטנות והלו"ז למכירתן למשתכנים

המשרד או חברה מטעמו יבצעו פיקוח וביקורת כמפורט להלן:  
הפיקוח יכלול, בין היתר, בדיקת מחיר סופי למשתכן, בדיקת חוזי הרכישה, ובדיקת דו"ח תקבולים מרוכשי דירות בפרויקט מאושר שיוגש ע"י החברה בהתאם לנספח י' המצורף.

כן ייבדק, האם החברה כללה בחוזה הרכישה עם המשתכן את כל המתחייב מהוראות המכרז (שפורסם לחברה) והוראות החוזה שנחתם בין הקבלן לבין המשרד לרבות לעניין סדרי הפרסום, ההרשמה וההקצאה וכיו"ב.

תוצאות תקינות של הפיקוח יהוו תנאי לשחרור ערבויות.

### 13. פרסום הדירות הקטנות

קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, אישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה ואישור המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט מהווים תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י החברה.  
להלן תהליך הפרסום:

13.1. לאחר אישור מחירי הדירות הקטנות (סעיפים 8.1 עד 8.6) תעביר החברה למנהל או מי מטעמו או למינהלת הפרוייקט את נוסח המודעה המיועדת לפרסום.

13.2. המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט יאשר את נוסח המודעה בתוך 14 יום מקבלת הנוסח ויודיע על כך לחברה ולמחוז הרלבנטי.

13.3. החברה תפרסם הדירות הקטנות ומחיריהן כפי שאושרו ע"י המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט, וכמו כן את כמות הדירות המוצעות למכירה, במודעה ב- 3 עיתונים יומיים, לפחות אחד מהם עיתון בתפוצה ארצית, שייקבעו בתאום עם המשרד.

13.4. פרויקטים המיועדים למגזרים ייעודיים יפורסמו על ידי הזוכה ועל חשבונו בעיתונים המיועדים לציבור זה. שני פרסומים בעיתונים המיועדים למגזר הייעודי

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 13 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

ואחד בעיתון בתפוצה ארצית שייקבעו בתאום עם המשרד.

13.5. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 13.3 ו-13.4 המשרד רשאי להורות לחברה באלו עיתונים יש לפרסם.

13.6. המודעה תפורסם במשך שלושה סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ- 20X15 ס"מ; הפרסום יובלט במסגרת מתאימה.

במקרים בהם הפרויקטים הינם בהיקף של 30 "דירות קטנות" ומטה, ניתן יהיה באישור מיוחד של המנהל או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט לפרסם מודעות קטנות יותר (בגודל 15X12). החברה צריכה לפרסם את הדירות מיד עם התמלאות כל התנאים דלעיל.

13.7. המשרד רשאי לפרסם מטעמו, לפי שיקול דעתו הבלעדית, מודעות בדבר מחירי הדירות הקטנות כפי שאושרו ע"י המשרד לקבלנים/יזמים שונים, וכן מודעות לציבור בדבר הקפדה על רכישת הדירות במחירים שאושרו ע"י המשרד.

למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה רשאית להתחיל במכירת הדירות, חלקן או כולן, ללא קבלת אישור למחירי הדירות ונוסח הפרסום, כאמור לעיל.

#### 14. הרשמה לזכאים

14.1. החברה תבצע הרשמה לדירות המיועדות לזכאי משהב"ש (עפ"י ההגדרה) קודם מכירתן. ההרשמה תימשך שלושה שבועות במקביל לפרסום בעיתונים ומשרדי ההרשמה יהיו פתוחים בתקופת הפרסום מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

14.2. החברה תרשום את הפונים לקניית הדירות המיועדות לזכאים על גבי טפסי הרשמה הממוינים לפי קבוצת זכאות וקבוצת עדיפות (דוגמא בנספח י"א).

14.3. על הנרשם ובן/ת הזוג להיות נוכחים בהרשמה; במידה ונרשם אינו מסוגל להגיע להירשם, יזהה מיופה הכוח את עצמו בעזרת תעודות הזהות שלו ושל הנרשם וכמו כן יציג ייפוי כוח נוטריוני מטעם הנרשם (החברה תצלם עותק מייפוי הכוח ותצרף אותו לתיק הנרשם).

14.4. כל נרשם יצרף את המסמכים הבאים:

א. צילום קריא של תעודת הזהות כולל הספח המציג את פרטי הילדים ותאריך לידתם.  
פקיד החברה יאשר בחתימתו שצילום תעודת הזהות אכן מתאים למקור.

ב. צילום קריא של תעודת זכאות התקפה בעת הרישום שעל גביה מוטבעת הטבעה מקורית של חותמת עם עותק נאמן למקור של פקיד הבנק המאשר זאת בחתימתו.  
ההקצאה נקבעת רק על סמך הנתונים בתעודת הזכאות ולכן ניתנת ארכה לעדכון תעודת הזכאות עד 10 ימים לאחר מועד סגירת ההרשמה לפרויקט.

ג. פרטים לאיתור הנרשם: מספרי טלפון וכתובת עדכנית.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 14 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

ד. הריון מחודש חמישי ומעלה – אישור מרופא של מוסד רפואי המפרט את חודש ההיריון.

ה. במקרים של הריון (שבוע 22 ויותר) עם יותר מעובר אחד על נציג מחלקת האכלוס שבדק המסמכים של משתתפי ההגרות, לוודא שמספר העוברים מקבל ביטוי באופן מלא (כילדים לכל דבר ועניין) בטבלה המחשבת את סדר המוגרלים.

ו. אישור המעיד על נכות – נכה רתוק לכסא גלגלים: אישור משרד הבריאות או משרד הביטחון, אישור המוסד לביטוח לאומי המפרט את סוג ואחוז הנכות.

14.5. בעת ההרשמה "לדירות קטנות" תמסור החברה למשתכן את הפרטים הבאים ותחתים אותו על טופס הרשמה לרכישת דירה (נספח יט'), ותמציא לנרשם עותק של הטופס שיהווה אישור להרשמה.

- פירוט סדרי העדיפויות כמפורט בס"ק (15) להלן ובנספח ט"ז לחוזה: (תנאי סף).
- שיטת ההקצאה.
- ההתניה לגבי איסור מכירת הדירה לצד שלישי במשך 10 שנים, איסור להשכרתה לצד שלישי במשך 5 שנים ומשמעות הפרת התניה זו.
- כמות הדירות המוצעות למכירה.
- פרטים לגבי הבניינים ומיקום הדירות בבניינים.
- הצגת תוכניות דירה טיפוסיות.
- מחירי הדירות בפרויקט.
- פירוט שיטת המידוד של מחיר יח"ד למשתכן תוך הבהרה כי המחיר המצויין בחוזה המכר נושא מדד.
- נוסח חוזה המכר כולל נספחים.
- המועד הצפוי לקבלת תוצאות ההקצאה.
- אישור הרשמה בכתב.
- קבלה על דמי הרשמה (אם שולמו).

14.6. החברה רשאית לגבות דמי רישום בעת ההרשמה ל"דירות הקטנות" שלא יעלו על 3,000 ש"ח, אשר ייכללו במסגרת מחיר הדירה לזוכים בהקצאה.

14.7. בתום הפרסום ולאחר סגירת ההרשמה תעביר החברה למחלקת האכלוס של המשרד במחוז הרלבנטי את טופסי ההרשמה בצירוף המסמכים הנלווים.

#### 15. תנאי סף וקריטריונים למיון הנרשמים והקצאת הדירות

מחלקת האכלוס במחוז ומי מטעמה, תמייין את הנרשמים הזכאים, תבדוק את זכאותם עפ"י החומר שהומצא לחברה ע"י הנרשמים והועבר למחוז ותקבע את גובה הניקוד לכל נרשם.

קביעת הניקוד תבוצע לגבי נרשמים שבידם תעודת זכאות תקפה בלבד ועפ"י הקריטריונים וסדרי העדיפויות כמפורט בנספח ט"ז.

עמוד 15 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

המיון יכלול את כל הנרשמים גם אם מספרם גבוה או נמוך ממספר הדירות.

לאחר המיון המשרד יעביר את תוצאות המיון והניקוד לקבלן הזוכה.

החברה תקיים את הקצאת/הגרלת הדירות בהתאם לסדרי העדיפויות והניקוד בנוכחות נציג המחוז, נציג נוסף שימונה מטעם המשרד ובנוכחות רואה חשבון או עורך דין של החברה.

לריכוז נתוני הנרשמים ותוצאות המיון ההקצאה וההגרלה תשתמש החברה בטופס שיונק ע"י המשרד.

כתיבת פרוטוקול ההקצאה והפצתו הינה באחריות נציג המחוז.

על הפרוטוקול לכלול בין היתר רשימה מודפסת של תוצאות ההקצאה/ההגרלה.

הפצת הפרוטוקול לחברה ולמשרד תעשה בתוך שבוע ממועד ההקצאה.

תוצאות ההקצאה יפורסמו באופן ברור במשרדי המכירות ובמשרדי החברה לעיון הרוכשים.

החברה תחתים את הנרשם על טופס הצהרה לזוכים טרם חתימת החוזה בו מצהיר הזוכה על היותו חסר דירה.

לאחר קיום ההקצאה החברה תשלח מיידית מכתבים רשומים למשתכנים שזכו, בהם יצוין דבר זכייתם כולל דירוג, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בהתאם וכן תצורף טיוטות חוזה המכר המאושר על נספחיו. לאחר בחירת הדירה יתואם טלפונית ובכתב המועד בו הזוכים צריכים לחתום על חוזה לרכישת הדירה.

על החברה לשלוח מכתבים ליתרת הנרשמים שלא זכו בהקצאה המפרט את דירוגם, ולהחזיר להם את מלוא דמי הרישום תוך שבועיים מיום ההקצאה לכל המאוחר. החזר דמי הרישום יבוצע ע"י משלוח צ'ק עם מכתב אי זכיה.

לזוכים שלא יממשו את זכייתם יוחזרו דמי הרישום תוך שבועיים לכל המאוחר מיום החתימה בכתב על טופס ויתור (נספח י"ד). רק במקרה זה לחברה עומדת הזכות לנכות 1,000 ש"ח מהחזר דמי הרישום.

החזר דמי הרישום יבוצע ללא כל הצמדה ו/או ריבית.

החברה תתחיל להחתיים את המשתכנים על חוזה הרכישה לא לפני שבועיים ממועד שליחת מכתבי הזכיה וחוזה המכר.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 16 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

## 16. מכירת הדירות הקטנות

- 16.1. החברה תזמין את הנרשמים לפי סדר מיונם על מנת לבחור דירה בפרוייקט.
- 16.2. היה, ומספר הנרשמים קטן ממספר הדירות הקטנות, רשאית החברה למכור את יתרת הדירות הקטנות לנרשמים זכאים בלבד, באופן שוטף, לפי "כל הקודם זוכה".
- 16.3. לאחר קבלת ההודעה על הזכיה, הזוכה יוזמן לבחירת הדירה. על הזוכה לבחור את הדירה ולהודיע על בחירתו לחברה תוך 7 ימי עבודה.
- עם קבלת ההודעה על בחירת הדירה החברה תודיע לזוכים במכתב רשום שעליהם לחתום על החוזה תוך 7 ימי עבודה ממועד קבלת ההזמנה לחתימה. במידה והזוכה לא יגיע לחתום על החוזה בתאריך שנקבע, החברה תשלח אליו מכתב רשום נוסף ובו תודיע לו על ארכה לצורך חתימה על החוזה. הארכה תינתן למשך 7 ימי עבודה נוספים. לאחר מועד זה לא תינתנה ארכות נוספות.
- היה והזוכה לא בא לחתום על החוזה במניין המועדים הנ"ל רשאית החברה לבטל את זכייתו בתאום עם מנהלת הפרוייקט.
- 16.4. ניתן להרשם לרכישת דירה ביותר מפרוייקט אחד במסגרת מסלול מחיר למשתכן.
- במקרה של זכיה בשתי דירות ויותר יהיה על הזוכים לבחור בדירה אחת בלבד אותה ירכשו, ולוותר על הזכיה בדירות האחרות.
- בגין הווייתור, תעמוד לחברה בה בוטלה הזכיה הזכות לנכות 1,000 ₪ מדמי ההרשמה ששולמו.
- 16.5. עד למועד אכלוס דייר יוכל לבטל את רכישתו, ולהחזיר את הדירה בהתאם לחוזה המכר שנחתם בינו לבין החברה הזוכה. החברה הזוכה תמכור אותה בהתאם לכללי המכרז הרלוונטי לרבות סדר העדיפויות לזכיה.
- 16.6. רוכש של דירה קטנה לא יהא רשאי למכור את דירתו לצד שלישי במשך 10 שנים ולא יהיה רשאי להשכירה לצד שלישי במשך 5 שנים וזאת מיום בו הדירה מוכנה לאיכלוס. להבטחת האמור לעיל על החברה לרשום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין או בספרי החברה האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום במירשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, מתחייבת החברה להמציא עם חתימת חוזה זה, יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת המשרד, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- כל האמור בסעיף זה יכלל במסמכי ההרשמה עליהם יחתמו הנרשמים ובחוזי המכר.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 17 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

**17. מכירת דירות שאינן "דירות המיועדות לזכאים" (עפ"י ההגדרה)**

החברה רשאית למכור יחידות דיור שאינן "דירות קטנות" בשוק החופשי.  
מחיר הדירות יהיה בהתאם לקביעת החברה.

החברה תדווח בכתב, באמצעות הטופס המיועד לכך, על קצב מכירת כל  
הדירות למשרד מידי חודש לפחות.

**18. התחייבויות החברה**

18.1. החברה מתחייבת לעשות כל שביכולתה על-מנת לקבל את אישור היחידה לתכנון  
ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה בתוך שנה מהיום הקובע. חברה שלא תקבל  
אישור כאמור תובא לדיון בוועדת חילוטים.

18.2. החברה מתחייבת ליידע ולקבל מראש את אישור ועדת מכרזים עליונה בכל שינוי  
תב"ע שברצונה לבצע בקרקע המוקצית.

18.3. החברה תפעל למכירת הדירות ולאכלוסן ותישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

18.4. החברה אינה רשאית להשאיר ברשותה כל חלק מן הרכוש המשותף וכן את זכויות  
הבנייה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות) ולא להצמידן באופן גורף לדירה  
ספציפית.

18.5. החברה אינה רשאית להצמיד למי מיחידות הדיור כל חלק מהרכוש המשותף  
למעט חניה, מחסן וחצר פרטית הצמודה לדירה.

18.6. מבלי לגרוע מהוראות נוהל זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם תמכור החברה  
את הדירות שלא בהתאם להוראות הנוהל, ינקוט המשרד נגדה בכל האמצעים  
העומדים לרשותו לרבות חילוט הערבות "לביצוע עבודות הבנייה ולקיום הליכי  
מכירת הדירות", עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת החברה מהשתתפותה  
במכרזי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל.

**19. תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש**

בכדי למנוע מקרים בהם יהיו בחוזה בין החברה לרוכש הדירה תנאים מקפחים לפי  
חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, יש לכלול בחוזה הוראות המבוססות על  
הוראות החוק השייכות לעניין; פירוט התנאים ראה בנספח ט"ו.  
תנאים אלו יבדקו ע"י מינהלת הפרוייקט.

מרדכי מרדכי  
המנהל הכללי

עמוד 18 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

נספח א'

תהליך השיווק במסלול מחיר דירה למשתכן

<u>מחלקת האכלוס במחוז</u>	<u>החברה</u>	<u>אגף נכסים ודיור</u>
---------------------------	--------------	------------------------

<p>13. מחלקת האכלוס במחוז תמייין הנרשמים הזכאים לפי סדרי עדיפויות, תבדוק את זכאותם עפ"י החומר שהומצא לחברה ע"י הנרשמים והועבר למחוז ותקבע את גובה הניקוד לכל נרשם.</p> <p>14. תערוך הקצאה בנוכחות החברה, נציגי המחוז ומינהלת הפרוייקט. באחריות המחוז לפרסם את פרוטוקול ההקצאה.</p>	<p>4. הזוכה מתחייב לבנות את תוספת יחה"ד בחלוקה ליח"ד קטנות וגדולות עפ"י חלקן היחסי במכרז ולמכרן בתנאים שנקבעו במכרז.</p> <p>9. תנאי מקדמי לאישור הצעת המחיר של החברה ולפרסום הדירות א. קבלת היתר בניה מהרשות המקומית ← ב. אישור היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה ג. אישור מינהלת הפרוייקט</p> <p>10. לקבלת אישור מחירים לפרוייקט ואישור נוסח חוזה מכר, החברה תגיש את כל המסמכים שבנספח ד' לאגף נכסים ודיור או מי מטעמו (מינהלת הפרוייקט).</p> <p>11. תגיש נוסח פרסום לאגף נכסים ודיור או מי מטעמו או מינהלת הפרוייקט ותקבל אישור פרסום לפרוייקט.</p> <p>12. תבצע הרשמה לזכאים ועם סיומה, תגיש את כל החומר ממוין לפי קבוצות זכאות למחלקת האכלוס במחוז הרלוונטי. במקביל תהא החברה רשאית להתחיל למכור דירות שאינן להקצאה בהתאם לתנאי החוזה.</p>	<p>1. קביעת תמהיל הדירות לזכאים - כולל דירות קטנות (גדלי דירות ואחוז מכלל הפרוייקט)</p> <p>2. יתרת הדירות שאינן "דירות קטנות" ושאין מיועדות לזכאים, תימכרנה בשוק החופשי. מחיר הדירות יהיה בהתאם לקביעת היזם/ קבלן.</p> <p>3. במידה ותאושר תכנית שבמסגרתה יגדל מס' הדירות, הן במסגרת שינוי תב"ע והן במסגרת תקנות שב"ס, ←</p> <p>5. הכנת המכרזים</p> <p>6. קביעת החברה בוועדת מכרזים משרדית להקצאת קרקע לבניה</p> <p>7. הזוכה יחתום עם המשרד על חוזה בניה בו הוא מתחייב לתנאי ודרישות המכרז, ימציא ערבויות ויתחייב ללוחות זמנים ←</p> <p>8. רשות מקרקעי ישראל ← תקצה את הקרקע לחברה הזוכה עפ"י המלצת המשרד</p>
--	---	--

עמוד 19 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

	<p>↓</p> <p>11. באחריות החברה להודיע לנרשמים על מיקומם בהקצאה</p> <p>12_ החברה תזמין הזוכים לפי סדר תוצאות ההקצאה לבחור דירה בפרוייקט.</p> <p>13. תמכור הדירות לפי תנאי המכרז.</p> <p><u>במהלך הבניה</u> תקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבניה באמצעות מהנדס או הנדסאי רישוי מטעמו.</p>	
--	--	--



הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 21 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

נספח ג'

**אופן חישוב שטח הדירה (שינוי והשלמות להנחיות לעבודות תכנון - 2.4)**

**א. אופן חישוב שטח הדירה:**

**1. השטח בתוך הדירה**

אלמנט	שטח פנים הדירה	* מחיר למ"ר / הערות
1. שטח פנים הדירה לרבות השטח מתחת לקירות הפנים ומחצית שטח הקירות המשותפים.	נכלל	
2. השטח מתחת לקירות החוץ לרבות ציפויים.	נכלל	
3. ממ"ד	נכלל	
4. עליית גג	נכללות כאשר: 1. נועדת למטרה עיקרית ובחלקה העליון גובהה לפחות 2.50 מ'. 2. נגישה ע"י מדרגות בנויות מהדירה.	עפ"י מחיר "לעלית גג". רק לגבי החלק שגובהו 1.80 מ' ומעלה.
5. מפלס בתוך חלל הדירה (גלריה).	נכלל ובתנאי שגובהו 2.50 מ' לפחות.	
6. מהלך מדרגות פנימי לקומה נוספת בדירה.	נכלל	שטח ההשלכה האופקי של מהלך המדרגות לכל גובהו יחושב למכירה פעם אחת בלבד.
7. מסתור כביסה בנוי	לא נכלל	

2. מדרגות גישה, חדרי מדרגות, פיר מעליות, חניה מקורה, שטחים משותפים וכו' – לא נכללים.



הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 22 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

### 3. מחסנים

אלמנט	שטח פנים הדירה	* מחיר למ"ר / הערות
1. מחסן פרטי (כניסה מהדירה ו/או כניסה נפרדת). שטח פנים המחסן לרבות השטח מתחת לקירות ומחצית שטח הקירות המשותפים.	אינו נכלל	עפ"י מ"ר מחסן. מחסן המחושב כשטח שרות בהיתר הבנייה אינו יכול להיחשב כחלק משטח הדירה.
2. מהלך מדרגות למחסנים	אינו נכלל	לא לחישוב
3. מעברים למחסנים	אינם נכללים	לא לחישוב
4. מחסנים משותפים	אינם נכללים	לא לחישוב

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 23 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

4. מרפסות, משטחים ומבואות

אלמנט	שטח פנים הדירה	* מחיר למ"ר / הערות
1. מרפסת במפלס הדירה, לרבות השטח שמתחת לקירות המעקה.	איננה נכללת	1. עפ"י מחיר "מרפסת". 2. ייכללו רק השטחים המאפשרים שימוש ואשר רוחבם נטו מ-1 מ' ומעלה.
2. מרפסת שאיננה במפלס הדירה.	איננה נכללת	תשוך לדירה : 1. רק במידה וקיימת גישה פרטית וישירה מהדירה למרפסת באמצעות מהלך מדרגות מבונה. 2. המרפסת איננה כוללת מתקנים משותפים. 3. רוחבה מ-1 מ' ומעלה – עפ"י מחיר "מרפסת".
3. משטחים מרוצפים צמודים לדירת ב.ק. קרקע ובמפלס הדירה בשטח של לפחות 1.60 X 2.50 מ', או 3.00 X 2.50 מ' לדירות בעלות צביון דתי.	אינם נכללים	1. כאשר ההפרש ביניהם לבין מפלס הגינה הדירתית אינו עולה על 0.50 מ': עפ"י מחיר מ"ר של חצר פרטית צמודה לגינה. 2. כאשר ההפרש האמור הוא 0.50 מ' ומעלה: עפ"י מחיר מרפסת ובתנאי שכוללת ריצוף וביסוס. 3. כל הנ"ל בכפוף לאישור פרטי הביצוע ע"י יחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה. 4. השטח למכירה ינוע בין 30% ל- 50% משטח הגינה ובתנאי שלא יעבור סך של 20 מ"ר. שטח גדול יותר באישור מיוחד מהיחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל התכנון והנדסה.
4. מבואת כניסה פרטית לדירה.	איננה נכללת	לא לחישוב
5. בליטות, כרכובים, גגונים מעל כניסות ויציאות בולטים מעבר לקירות חוץ.	אינם נכללים	לא לחישוב
6. משטחים מרוצפים לגישה לדירה.	אינם נכללים	1. במידה וכלולים בשטח החצר הפרטית עפ"י מחיר מ"ר חצר. 2. במידה ואינם – לא לחישוב.

\* עמודה מחיר למ"ר/הערות - מתייחסת למסלול מחיר למשתכן

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 24 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

## נספח ד'

### רשימת תוכניות ומסמכים נדרשים לצורך אישור מחירים בפרוייקט "מחיר למשתכן"

1. אישור ליווי התכנון חתום ע"י נציג המחוז הרלבנטי במשרד הבינוי והשיכון.
2. אישור הבקרה חתום ע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה שבמשרד הבינוי והשיכון.
3. תוכנית הגשה חתומה ע"י היחידה לתכנון ובקרת מבנים במינהל תכנון והנדסה שבמשרד הבינוי והשיכון.
4. היתר בניה (לעבודת בינוי) ותוכנית הגשה חתומה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
5. חישובי מסגרת לפי טיפוס דירה חתום ע"י האדריכל המתכנן.
6. תצהיר האדריכל המתכנן/ מודד מוסמך לגבי שטחי הגינות.
7. מפת חתכים לרוחב חתומה ע"י מודד מוסמך / אדריכל נוף.
8. סל שיפורי סטנדרט על בסיס דקל לקבלנים ראשיים.
9. טבלת ריכוז שטחי הדירות ומספריהן חתומה ע"י האדריכל המתכנן והחברה בציון הדירות המיועדות לזכאים.
10. חוזה מכר שבין החברה לרוכשי הדירות.
11. חתך קיר טיפוסי כאשר מתוכנן חיפוי אבן, חתום ע"י המתכנן.
12. טבלת ריכוז שטחי מחסנים ומספריהם חתומה ע"י המתכנן.

עמוד 25 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

נספח ה'

## הצהרה על בחירת פריסת תשלומים

חברה \_\_\_\_\_

**פרוייקט** \_\_\_\_\_ **מס' יח"ד** \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ מס' בניין \_\_\_\_\_  
מס' ת.ז. \_\_\_\_\_ מס' דירה \_\_\_\_\_

אני הח"מ מצהיר כי הובאה לידיעתי פריסת התשלומים להלן אשר הינה הפריסה המחוייבת ע"י משרד הבינוי והשיכון בפרוייקט "מחיר למשתכן":

בהרשמה לפרוייקט \_\_\_\_\_  
במועד החתימה על זכרון הדברים \_\_\_\_\_  
במעמד חתימת החוזה \_\_\_\_\_  
עד 3,000 ₪ או \_\_\_\_\_  
עד 10,000 ₪ \_\_\_\_\_  
עד 20% ממחיר הדירה \_\_\_\_\_

מיום חתימת החוזה \_\_\_\_\_  
פריסה שווה בגובה התשלום ומועדי התשלום  
(במרווחי זמן שווים) של החזר התשלומים לאורך  
תקופת הבנייה ועד לקבלת טופס 4. התשלום  
האחרון לשלב זה ישולם לא יותר מחודשיים לפני  
מועד מסירת הדירה לרוכש.

סיום הבנייה (קבלת טופס 4) \_\_\_\_\_  
עד מועד האכלוס \_\_\_\_\_  
סך התשלומים לא יעלה על – 90% ממחיר הדירה  
השלמת יתרת מחיר הדירה (100%) \_\_\_\_\_

אני הח"מ מצהיר כי בחרתי בפריסת תשלומים שונה מכפי המוצגת לעיל.  
פריסת התשלומים שבחרתי מוצגת בנספח התשלומים לחוזה המכר עם החברה.  
הנני מתחייב כי לא יהיו לי כל טענות לעניין אי התאמת פריסת התשלומים שבחרתי עם  
פריסת התשלומים הקבועה בכללי פרוייקט "מחיר למשתכן".

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת הרוכש \_\_\_\_\_

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 26 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

נספח ו'

**תוספות מאושרות למחיר הדירה - תכנית "מחיר דירה למשתכן"**  
(סעיף 8.10 לנוהל)

שיפורי סטנדרט (סעיף 8.10.1)	סך שיפורי הסטנדרט לא יעלה על 5% ממחיר הדירה המירבי והסופי למשתכן. שיפורי הסטנדרט יימכרו ישירות ע"י הקבלן / יזם.
--------------------------------	--

	תוספת הבניה	מחיר מירבי למ"ר של תוספת הבניה / שטח חצר	מגבלות והתניות
1.	מרפסת הצמודה לדירה (סעיף 8.10.2)	עד 12% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר	בדירות המיועדות לזכאים ניתן לחייב עבור מרפסות עד 50% משטח הדירה
2.	מחסן (סעיף 8.10.3)	עד 50% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר	השטח המירבי המאושר לחיוב עבור מחסן לדירה יהיה עד 15% משטח הדירה כפי שאושר באישור המחירים
3.	עלית גג המשמשת למגורים (סעיף 8.10.4)	עד 60% מהמחיר המירבי והסופי למ"ר	עלית גג לא תאושר ל"דירות זכאים"
4.	חצר פרטית הצמודה לדירה (סעיף 8.10.5)	עד 160 ש"ח למ"ר	לשיפוע (מקורי) של עד 15%
		עד 370 ש"ח למ"ר	לשיפוע (מקורי) של 15% ומעלה

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 27 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

נספח ז'

**טופס בקשה לשיפור סטנדרט**

תאריך: \_\_\_\_\_  
לכבוד  
חברת \_\_\_\_\_

הנני רוכש דירה מס' \_\_\_\_\_ בבניין מס' \_\_\_\_\_ . ברצוני לרכוש את התוספות שיפורי סטנדרט המפורטים מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות היא \_\_\_\_\_ לפי מדד תשומות הבניה לחודש \_\_\_\_\_ (נק' \_\_\_\_\_) ולא יותר מ- 5% ממחירה המירבי והסופי של הדירה.

מס' רץ	מספר סעיף מחירון מאושר	תאור השיפור	יחידה	כמות (ביחידות)	מחיר (ליחידה*) (ש"ח)	סה"כ עלות השיפור (ש"ח)

המחירים להלן נכונים למדד חודש \_\_\_\_\_ (נק' \_\_\_\_\_) סה"כ: \_\_\_\_\_

הצמדה: \_\_\_\_\_

מע"מ: \_\_\_\_\_

סה"כ (כולל הצמדה ומע"מ) \_\_\_\_\_

על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימת הקונה

\_\_\_\_\_  
חתימת המוכר

תאריך

תאריך

• במקרה של פריט משופר - הפרש המחיר ליחידה בין הפריט הסטנדרטי למשופר.

במקרה של תוספת פריט - המחיר המלא ליחידה.

עמוד 28 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## נספח ח'

### פיקוח על הבנייה מטעם המשרד

- (א) המשרד יבצע פיקוח על בנייתן של יחידות הדיור והפיתוח הצמוד. הפיקוח יבוצע ע"י מפקח מטעם המשרד או חברות פיקוח המועסקות באתר הבנייה כל פעם שיידרש, אבל לא פחות מפעמיים בשבוע.
- (ב) המפקח יודא כי באתר נמצאים המסמכים הבאים:
- סט תכניות מושלם.
  - הנחיות ביסוס.
  - היתר בנייה.
  - מפרט טכני לפי חוק המכר, (קיומו באתר הינו תנאי הכרחי להתחלת מכירת הדירות).
  - אישור מודד מוסמך על סימון המגרש והמבנים.
  - יומן פיקוח.
  - לוח זמנים מפורט במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.
  - פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבודק.
  - אישור מרכז הבקרה ואישור חישוב תרמי.
  - רשימת המתכננים וקבלני משנה המועסקים בפרוייקט.
- (ג) פיקוח המשרד יבדוק כי המפקח מטעם החברה ממלא את חובותיו המפורטות בנספח ג' שלהלן, ויבצע את הפעולות הבאות:
- יבדוק כי מפקח מטעם החברה ממלא יומן הפיקוח.
  - יעקב אחר התקדמות העבודה בהתאם ללוח הזמנים, וידווח בסוף כל חודש על התקדמות העבודה על גבי טופס י.ב.מ. שבתוקף.
  - יבדוק קיום בדיקות חומרים לפי פרוגרמת הבדיקות, ומעקב אחר התוצאות.
  - יודא כי מתכנני המבנים ביצעו את המוטל עליהם במסגרת הפיקוח העליון של המתכנן, מכוח חוק התכנון והבנייה, וכי קיים דו"ח כתוב מכל ביקור האתר.
  - במידה והמתכננים העירו הערות על ליקויים, לוודא קיום אישור המתכנן שהליקויים תוקנו.
- (ד) יערוך בדיקות מדגמיות בתחומים הבאים:
- שימוש בחומרים בעלי תו תקן.
  - יבקר במבנים כדי לוודא כי המפקח העצמי בודק ביצוע הנדסי נאות, ומתריע על ליקויים. במידת הצורך הבודק יתייעץ עם המהנדסים המקצועיים שבמחוז.
  - התאמת הביצוע למפרט חוק מכר דירות.
- המפקח ישים דגש מיוחד על ביצוע השלד בהתאם לתכניות ועל ביצוע הגמר ברמה הנדרשת עפ"י תכנון והנחיות משרד הבינוי והשיכון, וכן התקדמות העבודה לפי לוח הזמנים המאושר.
- (ה) פיקוח המשרד כאמור, אינו גורע מאחריותה המלאה של החברה ו/או המפקח מטעם החברה לטיב ואיכות העבודה ולביצועה עפ"י הוראות חווה זה, ועפ"י כל דין ולא

עמוד 29 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

משחרר את החברה מהתחייבויותיה כלפי צד ג' על פי הוראות חוזה זה ועל פי כל דין. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין בפיקוח המשרד כאמור כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

(ו) המשרד יבצע פיקוח ישיר על "השלמת עבודות הפיתוח הכללי", כמפורט בפרק ב' לחוזה זה.

(ז) מפקח מטעם המשרד ידווח למנהל החטיבה הטכנית ולמנהל או למנהלת הפרוייקט בכל אחד מהמקרים הבאים:

- במקרה של פיגור בלוח הזמנים, שיש בו משום הפרת חוזה.
- במקרה שהיזם/קבלן לא תיקן את הליקויים עליהם התריע המפקח.

**(1ז) אי-עמידה בלוח זמנים**

לא עמד היזם/קבלן בלוח הזמנים שבחוזה, יודיע על כך מנהל החטיבה הטכנית ללשכה המשפטית, לאגף נכסים ודיור ולמינהל תכנון והנדסה. החלטת הנהלת המשרד תימסר ליזם/קבלן ולמחוז תוך 14 יום מתאריך קבלת המידע. במקרה של פיגור העולה על חודשיים, בהתייחס ללוח הזמנים המפורט, יוציא מנהל מינהל ההנדסה התרעה ליזם/קבלן.

**(2ז) אי-טיפול בליקויים**

במקרה של אי-טיפול בליקויים לאחר כל התרעות המפקח ושל המשרד, יפעל המשרד כדלקמן:  
יודיע על כך בכתב למתכננים האמורים לבצע פיקוח עליון על התכנון. ימסור לרשות המקומית את ממצאי הבדיקה לגבי הליקויים (וזאת לצורך עיכוב הוצאת טופס 4).  
מנהל מינהל ההנדסה ישקול להשעות את זכות היזם/קבלן להשתתף במכרזים הממשלתיים ובמידה וכן, יביא הנושא לדיון והחלטה בוועדת המכרזים המשרדית להתקשרויות ע"י קבלנים (נוהל 04/07).

עמוד 30 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## נספח ט'

### מפקח מטעם החברה

- (א) החברה תקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת עבודות הפיתוח הכללי שבטיפול.
- (ב) הפיקוח יהיה על ידי מהנדס או הנדסאי רשוי בתחומי הנדסה אזרחית. החברה תמציא לאישורו של המנהל את שם המפקח מטעמה, לפני תחילת ביצוע עבודות כאמור.
- (ג) המנהל רשאי לדרוש החלפתו של המפקח, והחברה חייבת להחליף את המפקח מיד עם קבלת דרישת המנהל. המשרד לא ישא בהוצאות כלשהן, אם יהיו בגין הדרישה להחלפת המפקח.

### תפקידי המפקח של החברה (ד)

#### 1. המפקח אחראי שבאתר הבנייה ימצאו:

- סט תוכניות מושלם לביצוע העבודות
- היתר בנייה
- מפרט טכני לפי חוק המכר (לפני התחלת מכירת הדירות)
- לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחוזה.
- יומן עבודה
- הנחיות ביסוס
- פרוגרמת בדיקות וחוזה עם המכון הבודק
- אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים

#### 2. ניהול יומן העבודה

- המפקח יימצא יום-יום באתר הבנייה, לאורך כל הזמן שהקבלן מבצע עבודות, ויעקוב אחר ביצוע העבודות בהתאם לתכניות המאושרות.
- המפקח ירשום ביומן העבודה את הפרטים הבאים:
- תיאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
  - חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
  - תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצרוף דוחות הביקורים ליומני העבודה.
  - ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
  - ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
  - דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
  - דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון יירשמו בטפסים המצ"ב כנספחים יז' ו- יח' והמהווים חלק בלתי-נפרד מיומן העבודה.

#### 3. מעקב אחר ביצוע היסודות

- עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות, אשר יכלול את הפרטים הבאים:

עמוד 31 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

- תוכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תוכנית מדידה של האתר הכוללת:
- מצב פני הקרקע בתחילת ביצוע היסודות
- מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר
- דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בסעיף 2.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

#### 4. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח הזמנים

- (א) המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטות בחוזה.
- (ב) אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
- (ג) אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את הקבלן.
- (ד) תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
- (ה) המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
- (ו) המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים של החוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר יודיע על כך המפקח לבדוק המשרד.

#### 5. ליקויים בבנייה

- (א) מצא המפקח ליקויים בביצוע העבודות, ירשום הערותיו ביומן העבודה.
- (ב) חובה על הקבלן לתקן את הליקויים תוך זמן סביר ולפני שיחולו שינויים בשטח המונעים את תיקון הליקויים (כגון: כיסוי העבודות).
- (ג) במקרה שהליקויים לא יתוקנו על ידי הקבלן תוך זמן סביר ו/או אי-תיקון מיידי של ליקויים חמורים הדורשים טיפול מיידי ידווח המפקח למתכנן, יבקש את חוות דעתו וידאג שהקבלן יבצע את הוראות המתכנן.
- (ד) במידה והקבלן מסתייג מממצאי הפיקוח, יציין הסתייגותו ביומן העבודה תוך 7 ימים מתאריך רישום המפקח. במקרה זה יעביר המפקח את הנושא להכרעת המתכנן המתאים. החלטת המתכנן תרשם ביומן.

#### 6. השלמת המבנה ומסירתו

- המפקח יודאג שהקבלן השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשים להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין. אחריות המפקח אינה פוטרת חברה מאחריותה לטיב ולאיכות העבודה כאמור, ולביצוען עפ"י כל דין ועל פי הוראות חוזה זה.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 32 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

נספח י'

**דו"ח תקבולים מרוכשי הדירות בפרוייקט בש"ח**  
**הדו"ח יכלול את כל הדירות בפרוייקט ויוגש בצרוף כרטיסי הדיירים**

שם החברה \_\_\_\_\_

מס' יח"ד בפרוייקט \_\_\_\_\_

ישוב \_\_\_\_\_

נתוני תקבולים				נתוני החוזים							מ	מס'	מס'	ס				
יתרת חוב לתשלום וקרון	סה"כ זיכוי / הנחה על הקרן (כולל מע"מ)	סה"כ תקבולים שהדייר כיסה על הקרן (כולל מע"מ)	מדד בסיס בכרטיס	סה"כ לתשלום ע"י הדייר (כולל מע"מ)	מחיר מחסנים (כולל מע"מ)	מחיר שיפורי סטנדרט (כולל מע"מ)	מחיר הדירה עפ"י החוזה (כולל מע"מ)	ערך מדד הבסיס	סוג מדד הבסיס	תאריך חתימת חוזה	שם רוכש/ ים	ד	ב	נ	י	ר	ה	ן

דו"ח זה נכון לתאריך \_\_\_\_\_

שם רו"ח החברה \_\_\_\_\_

חתימת רו"ח החברה \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת החברה \_\_\_\_\_

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': 7.1.2013	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 33 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------------

נספח י"א

טופס מיון / הקצאה לדירות זכאים

שם החברה: \_\_\_\_\_ קבוצת הזכאות: \_\_\_\_\_

שם האתר: \_\_\_\_\_

מס' יח"ד לזכאים: \_\_\_\_\_ תת קבוצת זכאות: \_\_\_\_\_

מס'	שם משפחה	שם פרטי	מספר ת.ז.	מספר טלפון	רחוב ומספר בית	עיר	מיקוד	מועד הרשמה	מספר ילדים	תאריך נישואים (שדה חובה)	תוצאות ההקצאה	דירוג סופי	הערות
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													

מחוז: \_\_\_\_\_

תאריך ביצוע מיון/הקצאה \_\_\_\_\_

חתימת הנוכחים \_\_\_\_\_

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 34 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

## נספח יב'

### תנאי סף וקריטריונים למכירת הדירות הקטנות

1. זכאים להשתתף בהרשמה ורכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן הם זוג (כולל חד הוריות ועומדים להינשא) או יחיד שהינו מעל גיל 35 חסרי דירה, שיעמדו בקריטריונים כלהלן.

#### 2. הקצאת הדירות:

תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכסא גלגלים.

יתרת הדירות תוקצאנה באופן הבא:

20% מהדירות – ליחיד מעל גיל 35 או למשפחות ללא ילדים.

35% מהדירות – למשפחות בעלות ילד אחד או שניים.

45% מהדירות – למשפחות בעלות 3 ילדים ומעלה.

בקבוצת נשואים ללא ילדים יכללו גם זוגות "עומדים להינשא" שנרשמו לרבנות ועומדים להינשא תוך 3 חודשים.

3. בכל קבוצה כמפורט בסעיף 2 לעיל ימוינו הזכאים לפי ניקוד שיצברו מהניקוד הגבוה ביותר עד הנמוך ביותר, כמפורט להלן:

#### 4. להלן אופן צבירת הנקודות:

4.1. וותק זכאות – כל שנה 7 נקודות ולא יותר מ – 10 שנים שאינן חופפות. (הוותק יחושב מתאריך אחרון להרשמה). בגין שנות נישואין או עליה, או משך זכאות במשרד הבינוי והשיכון.

4.2. משפחות בהן אחד מבני הזוג שירת בשירות צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, יינתנו 15 נקודות.

משפחות בהן שני בני הזוג שירתו בשירות צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, יינתנו 25 נקודות.

למשפחות בהן אחד מבני הזוג משרת בשירות מילואים פעיל יינתנו 5 נקודות נוספות.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 35 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

5. בין מספר זכאים באותה קבוצה (של הקצאת דירות) בעלי אותו ניקוד תיערך הגרלה.

#### 6. הגדרת וותק זכאות:

- ותק נישואים – לפי תאריך הנישואים.
- ותק חד הוריות/ גרושות/אלמנות – לפי תאריך הנישואין האחרון של ראש המשפחה – ואם לא ישא - ממועד הולדת הילד הראשון במשפחה.
- חד הוריות רווקות - לפי גיל הילד הבוגר (בשנים שלמות)
- עולים חדשים – לפי תאריך קבלת מעמד עולה כמצוין בתעודת הזכאות לעולים.
- הכולל חד הוריות (גרושות/אלמנות/רווקות)
- ידועים בציבור – לפי התאריך הרשום בטופס ההצהרה החתום בפני עו"ד (טופס שממלאים בעת ההרשמה לסיוע בדיור שבו מצוין התאריך ואילך מנהלים משק בית משותף).
- זוגות חד מיניים – לפי התאריך בו נרשמו במשרד הפנים כנישואים. אם לא נישאו יש לפעול לגביהם כפי שפועלים עם ידועים בציבור.
- זוג שנרשם לנישואין – 0 שנות ותק.
- יחיד מגיל 35 – לפי ההפרש בין גיל המבקש לגיל 30, ולא יותר מגיל 40.

#### 7. הנחיות כלליות

- 7.1. באם כמות הנרשמים בקבוצה מסוימת קטנה מכמות הדירות המוקצות תעבור יתרת הדירות לקבוצה הבאה.
  - 7.2. באם אחד הזוכים לרכישת דירה יוותר על זכותו, זכותו עוברת לזוכה הבא מאותה קבוצת זכאות.
  - 7.3. רוכש של דירה קטנה לא יהא רשאי למכור את דירתו לצד שלישי במשך 10 שנים ולא יהיה רשאי להשכירה לצד שלישי במשך 5 שנים וזאת מיום בו הדירה מוכנה לאיכלוס.
- הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או בספרי החברה האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום במירשם המקרקעין.
- רוכש שהפר הוראה זו ומכר או השכיר את דירתו לפני תום התקופה האמורה ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 100,000 ₪ בתוספת

עמוד 36 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל.

כל האמור בסעיף זה יכלל במסמכי ההרשמה עליהם יחתמו הנרשמים ובחוזי המכר.

7.4. מספר הילדים לצורך המיון ייקבע עפ"י הרשום בתעודת הזכאות התקפה בעת הרישום.

7.5. שירות צבאי/לאומי/אזרחי ושירות מילואים פעיל לצורך המיון יקבע עפ"י דו"ח "התאמת נתוני בקשה" הנלווה לתעודת הזכאות.

7.6. היה ומספר הנרשמים קטן ממספר הדירות רשאית החברה למכור את הדירות הנותרות לנרשמים זכאים בלבד באופן שוטף.  
המכירה תימשך לזכאים בלבד לפי "כל הקודם זוכה".

בפרויקטים המיועדים לצביון דתי אין להכליל סעיף 4.2.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 37 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

נספח יג'

**סדר זכייה בהקצאה – מכירת הדירות**

שם פרוייקט \_\_\_\_\_

שם החברה \_\_\_\_\_

מס' דירות לזכאים \_\_\_\_\_ מתוך \_\_\_\_\_ כלל הדירות

בפרוייקט

הצהרת הרוכש/ת

אני \_\_\_\_\_ (שם ומשפחה) בעל/ת ת.ז. מס' \_\_\_\_\_

מצהיר/ה בזאת כי זכיתי בהקצאה במקום \_\_\_\_\_ (בהתאם למכתב רשום שנשלח

אלי), וכי הוזמנתי למשרדי החברה על מנת לחתום על חוזה רכישת הדירה ביום

\_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ וכי הגעתי במועד הנקוב לבחירת

דירה וחתימת חוזה.

\_\_\_\_\_ חתימת הרוכש/ת

\_\_\_\_\_ חתימה וחתימת החברה

לחילופין, הצהרת החברה

הנני מצהיר בזאת כי מר/גב' \_\_\_\_\_ בעל/ת ת.ז.

\_\_\_\_\_ הוקצאו במקום \_\_\_\_\_, נשלח אליו/ה מכתב רשום ביום

\_\_\_\_\_ ובו זומן/ה לפגישה במשרדי החברה ביום \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

בשעה \_\_\_\_\_.

מר/גב' \_\_\_\_\_ לא הגיע/ה לפגישה במועד הנקוב, אי לכך אנו רואים זאת

כזכור על זכותו לרכוש דירה בהתאם לתוצאות ההקצאה.

מצ"ב צילום זיכוי עבור דמי הרשמה ע"ס 2,000 ₪.

\_\_\_\_\_ תאריך ושעה

\_\_\_\_\_ חתימה וחתימת החברה

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 38 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	--------------	----------------------------	------------------------------

נספח יד'

### הצהרת ויתור על זכות לרכישת דירה

חברה \_\_\_\_\_  
 שם ישוב \_\_\_\_\_ מס' יח"ד \_\_\_\_\_ מס' יח"ד לזכאים \_\_\_\_\_  
 שם נרשם \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_  
 שם נרשם \_\_\_\_\_ מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

זכיתי/זכינו בהקצאה הזכאים בפרוייקט במקום מס' \_\_\_\_\_ מתוך \_\_\_\_\_ זכאים שנרשמו.  
 אני/אנו מבקשים לוותר על הזכות לרכוש דירה בבחירה עפ"י מקומנו בהקצאה בפרוייקט  
 הנ"ל.

עקב הויתור הנ"ל מוחזרים לי בזאת ע"י החברה סך 2,000 ש"ח (דמי ההרשמה בניכוי  
 1,000 ש"ח).

חתימה \_\_\_\_\_ שם הנרשם \_\_\_\_\_ שם הנרשם \_\_\_\_\_  
 חותמת החברה \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_  
 תאריך \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 39 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

## נספח טו'

### תנאים מחייבים בחוזה עם הרוכש

בכדי למנוע מקרים בהם החוזה בין הקבלן לרוכש הדירה יהיו תנאים מקפחים לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, יש לכלול בחוזה הוראות המבוססות על הוראות החוק השייכות לעניין.

הוראות אלה דנות רק בנושאים שהינם טיפוסיים לחוזה מעין זה ושנתגבשו לגביהן הלכות.

מובן מאליי, שגם התנאים האחרים בחוזה מחייבים להתאים להוראות החוק ולמבחני הפסיקה.

הנושאים הם:

- א. תיאור הנכס
- ב. מסירת הדירה:
  - מועד המסירה
  - שינוי במועד המסירה
  - איחור בשל "כח עליון"
  - פיצויים מוסכמים בשל איחור במסירה
- ג. מסירת חזקה:
  - העברת חזקה
  - הודעה על מסירת חזקה
  - עבודות פיתוח
  - פרוטוקול מסירה
  - שמירה על הנכס
- ד. רישום הנכס:
  - רישום הנכס כבית משותף
  - רישום זכויותיו של הקונה
  - איסור הצמדות לפי סעיף 17.5, 17.6 בנוהל
- ה. תשלום התמורה
  - ציון התמורה
  - אופן ההצמדה
  - ריבית פיגורים
  - תשלומים נוספים
  - תשלומים שביצע הקבלן עבור הרוכש
  - סדרי התשלום
- ו. איסור מכירת הדירה

עמוד 40 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

- ז. אחריות לליקויים ולאי-התאמות
- ח. תקנון:  
- הוראות התקנון בחוזה  
- נטל הוצאות בגין דירות בבעלות הקבלן
- ט. התערבות בתהליך הבנייה
- י. ייפוי כח
- יא. רישום הערת אזהרה
- יב. בטוחות  
- החלפת בטוחות  
- הסרת בטוחה
- יג. שינוי בשיעורי מסים
- יד. שינויים בחזית הבניין
- טו. העברת זכויות רוכש הדירה
- טז. העברת זכויות הקבלן
- יז. הפרה
- יח. ביטול חוזה
- יט. אחריות הקבלן לפרסומים ולמצגים טרם חתימת החוזה
- כ. בניה בדרך של "מימון בניה"





עמוד 43 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## נספח יח'

### תצהיר רוכשי דירה במחיר למשתכן

אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, מס' ת.ז. \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, מס' ת.ז. \_\_\_\_\_

- לאחר שהוזהרנו כי עלינו להצהיר את האמת, וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת כדלקמן:
1. ידוע לנו כי תנאי סף להשתתפות בהקצאה ולרכישת הזכויות בפרויקט "מחיר למשתכן", במתחם מס' \_\_\_\_\_ חברת \_\_\_\_\_ בשכונת \_\_\_\_\_ הוא, כי אין לנו ולא הייתה לנו דירה או חלק בדירה וכמו כן איננו מחזיקים ולא החזקנו בדירה בדמי מפתח.
  2. אנו מצהירים בזאת שעד למועד ההקצאה וכן לאחריה, לא רכשנו, לא קיבלנו במתנה או בירושה או בכל דרך אחרת, דירה או חלק מדירה.
  3. כמו כן, לא מכרנו או מסרנו דירה או חלק מדירה.
  4. ידוע לנו כי משרד השיכון יבצע אימות נתונים ובמידע ויצאו נתונים שאינם עולים בקנה אחד עם הצהרתנו זו- אם לפני החתימה על חוזה הרכישה ואם לאחריה- תבוטל הזכאות ע"י משרד הבינוי והשיכון ואנו נישא בכל העלויות והנזקים הכרוכים בכך, מבלי לגרוע בכל אחריות החלה לפני כל דין.
  5. מקום מגורינו היום \_\_\_\_\_ טל. \_\_\_\_\_  
 שם בעל הדירה \_\_\_\_\_ טל. \_\_\_\_\_

#### שמות הרוכשים

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, \_\_\_\_\_, עו"ד במשרד \_\_\_\_\_, המוכרים לי באופן אישי/ ת.ז. \_\_\_\_\_ מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכוונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפני.

עו"ד \_\_\_\_\_

עמוד 44 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

## נספח יט

תאריך \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

לכבוד חברת

### הנדון: טופס הרשמה לרכישת דירה

אני/אנו החתום/ים מטה:

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.
2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.
- כתובת \_\_\_\_\_ טל. \_\_\_\_\_ נייד \_\_\_\_\_.

תאריך הנישואין (בני זוג שעומדים להינשא- יש לציין את מועד הנישואים הצפוי כפי הרשום באישור הרבנות ולצרף צילום): \_\_\_\_\_

מצ"ב צילום קריא של תעודת הזכאות התקפה בעת הרישום כשעל גביה מוטבעת הטבעה מקורית של חותמת "מתאים למקור" וכן חתימתו המקורית של פקיד הבנק.

שנינו ביחד מבקשים לרכוש מכם דירת מגורים בפרויקט שהנכם מקימים באתר: \_\_\_\_\_ והננו מאשרים כי הובהר לנו כדלקמן: אני מצהיר, מסכים ומתחייב כלהלן:

1. כמות הדירות המוצעות למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" הינה \_\_\_\_\_.
2. מחירי הדירות החל מ- \_\_\_\_\_ וצמוד למדד התשומות בבנייה למגורים של חודש \_\_\_\_\_.
3. ידוע לי כי דמי הרישום הינם סך \_\_\_\_\_.

באם נזכה בהקצאה דמי הרישום יכללו במחיר הדירה ובמידה ולא נזכה יוחזרו במלואם. כמו כן במידה ונזכה ונוותר על זכייתנו החברה רשאית לחלט סכום של 1,000 ₪ מדמי הרישום.

4. הנני חסר דירה ואין ולא היה בבעלותי (בהווה או בעבר) דירה או חלק בדירת ירושה או מתנה, כמו כן אין ולא הייתה לי דירה בדמי מפתח או שכירות מוגנת כפי שהצהרתי בטופס ההרשמה להנפקת תעודת זכאות, ואני ואשתי עונים על קריטריון זה.

5. ידוע לי סדר העדיפויות להקצאת דירה:

- ההרשמה מיועדת לזכאי משרד השיכון בלבד, שבידם תעודת זכאות תקפה כחסרי דירה.

- זכאים להשתתף בהרשמה ורכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן הם זוג (כולל חד הוריות ועומדים להינשא) או יחיד שהינו מעל גיל 35 חסרי דירה, שיעמדו בקריטריונים כלהלן:

תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכסא גלגלים.

יתרת הדירות תוקצאנה באופן הבא:

20% מהדירות – ליחיד מעל גיל 35 או למשפחות ללא ילדים.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 45 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

35% מהדירות – למשפחות בעלות ילד אחד או שניים.

45% מהדירות – למשפחות בעלות 3 ילדים ומעלה.

בקבוצת נשואים ללא ילדים יכללו גם זוגות "עומדים להינשא" שנרשמו לרבנות ועומדים להינשא תוך 3 חודשים.

בכל קבוצה כמפורט לעיל ימוינו הזכאים לפי ניקוד שיצברו מהניקוד הגבוה ביותר עד הנמוך ביותר, כמפורט להלן:

#### להלן אופן צבירת הנקודות:

וوتק זכאות – כל שנה 7 נקודות ולא יותר מ – 10 שנים שאינן חופפות. (הוותק יחושב מתאריך אחרון להרשמה). בגין שנות נישואין או עליה, או משך זכאות במשרד הבינוי והשיכון.

משפחות בהן אחד מבני הזוג שירת בשירות צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, יינתנו 15 נקודות.

משפחות בהן שני בני הזוג שירתו בשירות צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, יינתנו 25 נקודות.

למשפחות בהן אחד מבני הזוג משרת בשירות מילואים פעיל יינתנו 5 נקודות נוספות.

בין מספר זכאים באותה קבוצה (של הקצאת דירות) בעלי אותו ניקוד תיערך הגרלה.

#### הגדרת וותק זכאות:

- ותק נישואים – לפי תאריך הנישואים.
- ותק חד הוריות/ גרושות/אלמנות – לפי תאריך הנישואין האחרון של ראש המשפחה – ואם לא ישא - ממועד הולדת הילד הראשון במשפחה.
- חד הוריות רווקות - לפי גיל הילד הבוגר (בשנים שלמות)
- עולים חדשים – לפי תאריך קבלת מעמד עולה כמצוין בתעודת הזכאות לעולים.
- הכולל חד הוריות (גרושות/אלמנות/רווקות)
- ידועים בציבור – לפי התאריך הרשום בטופס ההצהרה החתום בפני עו"ד (טופס שממנו
- זוגות חד מיניים – לפי התאריך בו נרשמו במשרד הפנים כנשואים. אם לא נישאו יש לפעול לגביהם כפי שפועלים עם ידועים בציבור.
- זוג שנרשם לנישואין – 0 שנות ותק.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 46 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

יחיד מגיל 35 – לפי ההפרש בין גיל המבקש לגיל 30, ולא יותר מגיל 40.

### הנחיות כלליות

באם כמות הנרשמים בקבוצה מסוימת קטנה מכמות הדירות המוקצות תעבור יתרת הדירות לקבוצה הבאה.

באם אחד הזוכים לרכישת דירה יוותר על זכותו, זכותו עוברת לזוכה הבא מאותה קבוצת זכאות.

רוכש של דירה קטנה לא יהא רשאי למכור את דירתו לצד שלישי במשך 10 שנים ולא יהיה רשאי להשכירה לצד שלישי במשך 5 שנים וזאת מיום בו הדירה מוכנה לאיכלוס.

הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או בספרי החברה האחראית לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום במירשם המקרקעין.

רוכש שהפר הוראה זו ומכר או השכיר את דירתו לפני תום התקופה האמורה ישלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך 100,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל.

כל האמור בסעיף זה יכלל במסמכי ההרשמה עליהם יחתמו הנרשמים ובחוזי המכר.

מספר הילדים לצורך המיון ייקבע עפ"י הרשום בתעודת הזכאות התקפה בעת הרישום.

שירות צבאי/לאומי/אזרחי ושירות מילואים פעיל לצורך המיון יקבע עפ"י דו"ח "התאמת נתוני בקשה" הנלווה לתעודת הזכאות.

היה ומספר הנרשמים קטן ממספר הדירות רשאית החברה למכור את הדירות הנותרות לנרשמים זכאים בלבד באופן שוטף. המכירה תימשך לזכאים בלבד לפי "כל הקודם זוכה".

- בפרויקטים המיועדים לצביון דתי אין להכליל שירות צבאי.

6. ידוע לי כי לאחר גמר ההרשמה יועברו כל טופסי ההרשמה למשרד הבינוי והשיכון. ההקצאה תתקיים בנוכחות נציג משרד הבינוי והשיכון, מנהלת הפרויקט מטעם משרד הבינוי והשיכון ועו"ד החברה. משרד הבינוי והשיכון יעביר לחברת הבנייה את תוצאות המיון בצירוף הוראות על קיום ההקצאה.

7. לאחר קיום ההקצאה ישלחו מכתבים לנרשמים לגבי דירוגם בהקצאה ואלו שזכו באמצעות מכתבים רשומים.

המועד הצפוי לקבלת התוצאות כשלושה שבועות לאחר סיום ההרשמה.

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס':	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 47 מתוך 50 עמודים
-------------------------	------------------	-----------	----------------------	------------------------

8. באם נזכה בהקצאה נזמנ לבחור דירה בפרויקט לפי סדר תוצאות ההקצאה. הובהר לנו במפורש כי באם לא נזכה בהקצאה לא נוכל לרכוש דירת זכאים בפרוייקט זה במסגרת "מחיר למשתכן", למעט במקרה שיהיו ויתורים של זוכים ו/או שיוותרו דירות למכירה ללא הקצאה.

9. ידוע לי כי משרד השיכון יבצע אימות נתונים, ובמקרה וימצאו נתונים שאינם עולים בקנה אחד עם הצהרתי זו, תבוטל זכאותי ע"י משרד השיכון ואשא בכל העלויות והנזקים הכרוכים בכך, מבלי לגרוע בכל אחריות לפי כל דין.

10. ידוע לנו, כי ככל שנזכה בהקצאה ונחתום על חוזה מכר, לא נהיה רשאים למכור את הדירה במשך 10 שנים מיום קבלת בחזקה בה.

הערת אזהרה על עניין זה תירשם אצל רשם המקרקעין או בספרי החברה עד לרישום במרשם המקרקעין. ככל שנפר הוראה זו, ונמכור את דירתנו לפני תום התקופה האמורה (5 שנים), נשלם פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון, בסך של 100,000 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם החברה ועד לתשלום בפועל.

11. ידוע לי כי אם אזכה בהרשמתני זו לרכישת דירה, הרי לפני בחירת הדירה וחתימת חוזה רכישה אוזמן לחתום על אמיתות הפרטים הנ"ל ורק אחרי בדיקת הנתונים על ידם ואישורם, תיכנס זכאותי לתוקף ואוכל לממשה בחברת \_\_\_\_\_.

12. מקובל עלינו וידוע לנו שמשמך זה אינו יוצר התחייבות כלשהי מצד החברה כלפינו. רק חתימת חוזה מכר ונספחיו ע"י מורשי חתימתה של החברה בצירוף חותמת החברה תחייב את החברה.

13. הריני מצרף לטופס הרשמה זה:

- א. צילום קריא של תעודת הזהות כולל הספח שבו מופיעים פרטי הילדים ותאריך לידתם (נציג החברה יאשר בחתימתו שצילום תעודת הזהות אכן מתאים למקור).
- ב. צילום קריא של תעודת הזכאות התקפה בעת הרישום כשעל גביה מוטבעת הטבעת מקורית של חותמת "נאמן למקור" וכן חתימתו המקורית של פקיד הבנק.
- ג. המחאה בנקאית לפקודת חברת \_\_\_\_\_.

חתימת הנרשמת

חתימת הנרשם

מצ"ב צילום קריא של תעודת הזהות כולל הספח המציג את פרטי הילדים ותאריך לידתם.

אני הח"מ \_\_\_\_\_ נציג חברת \_\_\_\_\_, מאשר שצילום תעודות הזהות אכן תואם למקור.

חתימת נציג ההרשמה

הנושא: מחיר דירה למשתכן	הוראה מס': 07/10	תקון מס': :	בתוקף מיום: 7.1.2013	עמוד 48 מתוך 50 עמודים
----------------------------	------------------------	-------------------	----------------------------	------------------------------

נספח כ'

**החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1249 מתאריך 30.1.2012**

**דיוור בהישג יד ("מחיר למשתכן")**

**נוסח משולב**

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ו' בשבט תשע"ב (30 בינואר 2012) כדלקמן:

"שטח דירה" – שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחם לקירות ובכלל זה שטח עקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

"זכאים" – זוג, או יחיד שהינו מעל גיל 35, חסרי דיוור שיעמדו בקריטריונים על פי החלטה זו

1. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ישווקו בבניה רוויה בשיטת "מחיר למשתכן", יחידות דיוור ששטחן אינו עולה על 100 מ"ר באזורים ללא עדיפות לאומית ועל 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. (להלן – "דירות קטנות")

2. משרד הבינוי והשיכון יקבע את אחוז הדירות הקטנות שישווקו לזכאים בכל מתחם/מגרש.

3. המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי ביח"ד המיועדות למכירה לזכאים.

4. ערך הקרקע במכרז יקבע כלהלן:

א. מחיר הקרקע ליחידת דיוור יהא קבוע ויעמוד על 50% משומת שמאי המינהל (להלן: "השומה"). ובלבד שערך הקרקע, לפי שומה הכוללת זכויות עתידיות למטרת ההקצאה, ליחידת דיוור אינו עולה על 400 אלף ₪ וגובה ההנחה לא יעלה על 150 אלף ₪ ליחידת דיוור. ההנחה במחיר הקרקע תינתן רק עבור הדירות המיועדות להימכר לזכאים. עבור יתרת הדירות ישלם הזוכה במכרז מחיר מלא בהתאם לשומה סכום ההנחה הכולל יפחת מהערכת השמאי המלאה לגבי כלל המתחם/המגרש. כל הסכומים הקבועים בסעיף זה אינם כוללים מע"מ והוצאות פיתוח.

עמוד 49 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

- ב. השומה לערך הקרקע תכלול גם זכויות עתידיות למטרת ההקצאה
- ג. על החלטה זו יחולו הנחות אזורי עדיפות לאומית.
5. זכאי שקנה דירה במסגרת מחיר למשתכן, לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי במשך 10 שנים ולא יהיה רשאי להשכירה לצד שלישי במשך 5 שנים, זאת מיום בו הדירה תהיה מוכנה לאכלוס.
- הנהלת המינהל תקבע כללים להעברת זכויות במקרים חריגים לפני תום התקופה האמורה.
6. מינהל מקרקעי ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון יבצע פיקוח ובקרה לצורך ביצוע החלטה זו
7. הקריטריונים לקביעת זכאות, יהיו כדלהלן:
- 7.1 ככל הניתן, כל מכרז יוקצה באופן הבא:
- כ - 20% מהדירות – ליחיד מעל גיל 35 או למשפחות ללא ילדים  
כ- 35% מהדירות – למשפחות בעלות ילד אחד או שניים  
כ - 45% מהדירות – למשפחות בעלות 3 ילדים ומעלה
- 7.2 העדיפות לזכאים תיקבע בהתאם לניקוד הבא:
- 7.2.1 תינתן עדיפות מוחלטת למשפחה בה אחד מבני המשפחה הינו נכה המרותק לכיסא גלגלים.
- 7.2.2 עד 70 נקודות (7 נקודות לכל שנה ולא יותר מעשר שנים שאינן חופפות) בגין שנות נישואין או עליה, או משך זכאות במשרד הבינוי והשיכון.
- 7.2.3 בכמחצית יחידות הדיור שישווקו לזכאים בכלל המכרזים בפועל באותה שנה, יבוא בחשבון אף הניקוד הבא:
- 7.2.3.1 למשפחות בהן אחד מבני הזוג שירת בשירות צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, יינתנו 15 נקודות.
- 7.2.3.2 למשפחות בהן שני בני הזוג שירתו בשירות צבאי/לאומי/אזרחי לכל הפחות 12 חודשים, ינתנו 25 נקודות.
- 7.2.3.3 למשפחות בהן אחד מבני הזוג הינו משרת מילואים פעיל יינתנו 5 נקודות נוספות.
- 7.3 בין מספר זכאים בעלי אותו הניקוד תיערך הגרלה.
- 7.4 ישום כללי הזכאות יעשה על ידי משרד הבינוי והשיכון.

עמוד 50 מתוך 50 עמודים	בתוקף מיום: 7.1.2013	תקון מס':	הוראה מס': 07/10	הנושא: מחיר דירה למשתכן
------------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	----------------------------

8. תוקם ועדת משנה למעקב ובקרה אחר ביצוע החלטה זו, בהתייחס למיקום הפרויקטים ופיזורם באופן שישקף את הביקושים הקיימים בכל חלקי האוכלוסייה אחת לחצי שנה לפחות יציג מנהל המינהל בפני הועדה את תוכנית העבודה הנגזרת מהחלטה זו.
- בועדה יהיו חברים חברי המועצה או ממלאי מקומם כדלקמן:
- א. נציג שר הבינוי והשיכון – יו"ר
- ב. נציג משרד המשפטים
- ג. סגן הממונה על התקציבים
- ד. נציג משרד ראש הממשלה.
9. מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון ייקבעו נהלים ליישום החלטה זו.
10. בתום שנה ממועד אישור החלטה זו או לאחר שיווק של 5,000 יח"ד על פי החלטה זו, לפי המוקדם מבין השניים, ידווח מנהל המינהל למועצה על ביצוע החלטה זו ועל השפעותיה.
11. מנהל המינהל ימסור למועצה דיווח תלת חודשי על ביצוע החלטה זו.

אריאל אטיאס  
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך