

נספח א' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

תקנון הגרלת בחירת זכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דיוור להשכרה"

1. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת בפרויקט.

במסגרת ההגרלה יושכרו 99 דירות בשכ"ד מופחת, לתקופות שכירות של עד 10 שנים, לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

2. הגדרות

בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.	"בן משפחה"
זכאי שמקום מגוריו נמצא בעבר או בהווה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה נבנה הפרויקט, והכל לפי הכללים שיגדיר משרד הבינוי והשיכון וכפי שיצוין באישור הזכאות של הזכאי.	"בן מקום" או "בני מקום"
הליך הכולל פרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה או הגרלות לשכירות, מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועריכת ההגרלה; הליך ההגרלה יחל ביום הפרסום הראשון של ההגרלה ויסתיים ביום פרסום תוצאות ההגרלה.	"הליך הגרלה"
כהגדרתם בסעיפים 4.8 (מכרז דיוור להשכרה) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכל החלטה שתבוא במקומה או בנוסף אליהן שעניינה מכרזי דיוור להשכרה.	"זכאים"
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ.	"החברה"
אשטרם קריית היובל שותפות מוגבלת, שהינה יוזמת הפרויקט.	"היזם"
עורך דין או רואה חשבון שמונה בידי היזם לפקח על הליך ההגרלה.	"מפקח"
סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכיותם על ידי בחירת דירה.	"הפיקדון"
המקרקעין הידועים גם כגוש 30397 חלק מחלקה 23 בעיר ירושלים, עליהם בנוי מתחם הכולל 3 בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה, בניין אחד (1) ובו דירות למכירה וכן שטחי מסחר ותעסוקה.	"הפרויקט"
תקופה אשר תחל בתאריך 02.01.2024 בשעה 12:00 ועד לתאריך 18.02.2024 בשעה 12:00.	"תקופת ההרשמה להגרלה"

3. מועדים

3.1 ההגרלה תיערך על ידי היזם ביום 29.02.2024 בפיקוח המפקח.

3.2 ההרשמה להגרלה תתאפשר במשך תקופת ההרשמה להגרלה, כהגדרתה לעיל.

4. מספר ופרטי הדירות שלגביהן נערכת ההגרלה:

4.1 בפרויקט קיימות 99 דירות פנויות, לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים.



- 4.2. תמהיל דירות הזכאים כולל דירות בנות שני חדרים (כולל סלון), דירות בנות שלושה חדרים (כולל סלון) ודירות דירות בנות ארבעה חדרים (כולל סלון).
- 4.3. 28 דירות מתוך 99 הדירות הפנויות לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים, יוקצו לבני מקום.
5. **הרשמה להגרלה**
- 5.1. בהגרלה ישתתפו זכאים בעלי אישור זכאות (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן") בתקופת ההרשמה להגרלה (להלן: "אישור זכאות"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון של תקופת ההרשמה להגרלה, וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה.
- 5.2. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים והפרטים הבאים:
- 5.2.1. עותק של אישור זכאות. את אישור הזכאות על הזכאי להנפיק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע"), שפרטי ההתקשרות עימן:
- 5.2.1.1. אלונים – מוקד טלפוני *2850
- 5.2.1.2. מילגם – מוקד טלפוני *6078
- 5.2.1.3. עמידר - מוקד טלפוני *6266
- 5.2.2. צילום תעודות זהות כולל ספח של הנרשם/ים.
- 5.2.3. פרטי התקשרות של הנרשם/ים: מספרי טלפון, כתובת, דוא"ל.
- 5.2.4. כל מסמך נוסף שיידרש מאת היזם ו/או החברה, אם יידרש.
- 5.3. טופס בקשת ההרשמה ניתן להורדה בכתובת: www.ashtrom4rent.co.il. על משק בית אחד להגיש בקשת הרשמה אחת. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה אחת ע"ש בן/בת זוג אחד/ת, ובקשת הרשמה נוספת ע"ש בן/בת זוג השני.
- "משק בית" – משמע, הזכאי, בן/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 5.4. סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל היזם יבדוק את תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי בעל אישור זכאות בתוקף – לא ישתתף בהגרלה, מבלי שתימסר לנרשם הודעה על כך.
- 5.5. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעמו, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.



5.6. זכאי יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות (כלומר, בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח פרט לפרויקט זה) בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן.

במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לשכירת דירה בשכ"ד מופחת בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר – אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו, אך במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

6. מקום ואופן עריכת ההגרלה

6.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה.

6.2. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעמו על הליך ההגרלה.

6.3. ההגרלה תיערך באמצעות תוכנה ממוחשבת.

6.4. כל מספר בקשה של זכאי שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר עלייתו בהגרלה. דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה.

6.5. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

6.5.1. הגדרות:

6.5.1.1. "דירות הזכאים" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).

6.5.1.2. "דירות בני מקום" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

6.5.1.3. "יתרת דירות הזכאים" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.

6.5.1.4. דוגמה להמחשה - תצורף דוגמה התואמת את נתוני הפרויקט הרלוונטי.

6.5.2. ככל והוראות המכרז קובעות עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.



6.5.3 **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 6.5.2 לעיל (להלן: **"יתרת הזכאים"**). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: **"יתרת הזכאים הזוכים"**).

6.5.4 בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: **"הזכאים שלא עלו בהגרלה"**).

6.5.5 **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

6.5.6 לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזם רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה בשלב השני (להלן: **"הרשימה לפרסום"**).

לדוגמה, ככל ובני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים לא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

7. הודעות לזכאים על תוצאות ההגרלה

7.1 היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. פרוטוקול ההגרלה והרשימה המודפסת יפורסמו לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט בכתובת: www.ashtrom4rent.co.il, עד ליום 03.03.2024.

7.2 בנוסף, לכל מי שזכה בהגרלה (כלומר, הזכאים שזכו במקומות 1 - 99 להגרלה תישלח על ידי היזם הודעת זכייה בכתובת הדוא"ל של הזכאי כפי שנמסרה במסגרת ההרשמה.



בהודעה יצוין המועד בו מוזמן הזוכה לבחור דירה, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון על מנת לשריין את הדירה עד לחתימת הסכם שכירות. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם.

7.3. לכל זכאי שנרשם להגרלה אך לא נכלל ברשימת הזוכים, תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").

7.4. באחריות הזכאים לוודא את תקינות כתובת הדוא"ל הנמסרת על ידם ולעקוב אחר קבלת ההודעה.

7.5. בירור תוצאות ההגרלה או בחירת הדירה לא יהיו מותנים בתשלום, בפעולה או עמידה בתנאי נוסף כלשהו, לרבות לא בהסכמת הזוכה לפרסום פרטיו או תמונתו ולמעט תשלום פיקדון אשר כנגדו תישמר הדירה הנבחרת לזכאי, עד להתקשרותו בהסכם שכירות.

8. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

8.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

8.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת").

8.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

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

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



- 8.5. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה, אלא אם הדבר אושר על ידי החברה, לבקשת היזם ו/או לבקשת אותו זוכה, אשר תבחן כל מקרה לגופו והכל במטרה לקיים הליך בחירה יעיל והוגן ככל הניתן.
- 8.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "**מועד החתימה על הסכם השכירות**").
- 8.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.
- 8.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם החברה, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.
- 8.9. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.
9. **ביטול השתתפות וביטול זכייה**
- 9.1. 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 ההגרלה, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה.
- 9.2. זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע במועד את הנדרש ממנו על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה - תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה, והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, והכל ללא צורך בהודעה מראש.
10. **מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה**
- 10.1. אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, היזם יפנה לזכאים שברשימת ההמתנה.
- 10.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:



- 10.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.
- 10.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 10.3. אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.
- 10.4. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד.
- 10.5. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, היזם יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.
- 10.6. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בתיאום עם החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.
11. **פרטי התקשרות עם היזם**
- ניתן ליצור קשר עם נציגי היזם, בנוגע לתקנון זה ולהרשמה, בטלפון שמספרו: 03-6178388 בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00, בפקס מס' 073-2269849 או בדוא"ל שכתובתו: Ky4r@ashtrom.co.il.
12. **מסמכים נוספים בהם ניתן לעיין:**
- 12.1. בקשת הרשמה להגרלה ניתנת להורדה בקישור שלהלן: www.Ashtrom4rent.co.il.
- 12.2. נוסח הסכם השכירות שייחתם על ידי הזוכים ניתן להורדה בקישור שלהלן: www.Ashtrom4rent.co.il.
13. **הוראות כלליות**
- 13.1. הנרשמים להגרלה מאשרים כי קראו בעיון את הוראות תקנון זה.
- 13.2. כל שינוי בהוראות תקנון זה יבוצע בכפוף לאישור החברה, ובכלל זה:
- 13.2.1. תיקון ו/או שינוי המועדים הקבועים בתקנון זה.
- 13.2.2. ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונים, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול



תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה וכן ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים.

13.2.3. אם יבוצע שינוי בתקנון כאמור לעיל, אזי הוא יבוצע במטרה להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

13.3. תקנון זה כפוף לדין הישראלי בלבד, לרבות להיתר הכללי לעריכת הגרלות בפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כפי שפורסם ברשומות.

13.4. לידיעת הנרשמים, המידע שיימסר על ידי הנרשמים (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם. בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.