

4.8. מכרז דיור להשכרה

- הגדרות 4.8.1. בפרק משנה זה:
- "החברה" - דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ;
- "ועדת המכרזים" - ועדת המכרזים שהרכבה יו"ר הוועדה - מנהל הרשות, מנכ"ל החברה, נציג החברה, נציגי היועץ המשפטי והחשב של הרשות;
- "זכאי" - מי שעומד בתבחינים על פי סעיף 4.8.11;
- "מחיר מפוקח" - 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה;
- "מתחם" - מתחם להשכרה ארוכת טווח שנקבע בהתאם להוראות סעיף 4.8.2;
- "שטח דירה" - שטח התחום על ידי קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- מסלול השיווק 4.8.2. הרשות והחברה יפעלו לשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח כפי שייקבעו מעת לעת בין הרשות והחברה, ובכפוף לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח או כל גוף אחר שיבוא במקומה, במסלול ייחודי כמפורט בפסקאות (1) עד (9):
- (1) ועדת המכרזים תוכל להעניק לזוכה במכרז מנגנוני הגנה, בהתאם לשיקול דעתה וכפי שייקבעו במכרז;
 - (2) המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמות מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז;
 - (3) ההחלטה בדבר קביעת מחיר מינימום ואופן פרסומו, במתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, תתקבל על ידי ועדת המכרזים;
 - (4) 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות, על פי שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו;
 - (5) ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול המפורט בפרק משנה זה. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי של מדד המחירים לצרכן;
 - (6) משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע על ידי ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים;

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

(8) בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיוצא בזה, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התוכנית וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, בהתאם לשיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם;

(9) ועדת המכרזים תקבע את נוסח מסמכי המכרז.

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

4.8.4 שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת לא יתאפשר לזוכה ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת אשר אינה תואמת את הכללים האמורים בפרק משנה זה. החברה תפקח על קיום התחייבות זו של הזוכה במכרז.

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

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

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

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

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

- 4.8.7 ערבות להבטחת מילוי התחייבויות הזוכה מכוח המכרז וההסכם שייחתם מכוחו, ימציא הזוכה לחברה ערבות אוטונומית צמודה, אשר את סכומה ותנאיה תקבע ועדת המכרזים.
- 4.8.8 העברת זכויות תותר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת השכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה אשר יש למלאם עד לשלב העברת הזכויות.
- 4.8.9 זכויות השוכר זכות השוכר בדירה בשכירות מפוקחת תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או רישום ו/או שעבוד ביחס לדירה.
- 4.8.10 חברת אחזקה הזוכה במכרז יחויב לתפעל את המיזם באמצעות חברת אחזקה.
- 4.8.11 כללים תנאי סף ותבחינים הכללים, תנאי הסף והתבחינים לזכאות לשכור דירה במסגרת שכירות בהישג יד - מחיר מוזל ומפוקח, יהיו בהתאם לכללים ולתבחינים לזכאות לרכישת דירה שנקבעו בפרק משנה 4.7.
- 4.8.12 קביעת כללים הרשות והחברה יקבעו כללים ליישום פרק משנה זה.