

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דיוור להשכרה"

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("ההסכם").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.
19. סמכויות החברה.
20. נספח א' – נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה.
21. נספח ב' - נוסח אישור נציג היזם.

1. כללי

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות ו/או תיקבענה בעתיד הוראות דין ו/או הוראות על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה. באחריות היזם לקיים כל הוראות חוק ו/או תקנות העוסקות בנושא עריכת הגרלות לזכאים ובשום מקרה אין לפרש את נוהל זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי חקיקה העוסקים בכך. כמו כן, ההגרלה תיערך בכפוף להיתר הנדרש על פי דין לעריכתה ולתנאיו.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה. לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

3. מיתוג, פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מופחת

- 3.1 שיווק הדירות בשכ"ד מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.
- 3.2 היזם מתחייב להציב (ולתחזק) באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד ו/או על גבי שלט האתר המרכזי ובמיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-120*100 ס"מ.
- 3.3 כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב ולתחזק שלט על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, לפי עיצוב ומפרט טכני כפי שיימסר לו על ידי החברה.
- 3.4 היזם מתחייב לכלול את שם ולוגו החברה ומותג החברה עפ"י הנחיות המותג שיימסרו על ידי החברה ליזם מעת לעת (בגודל ובמיקום זהה ללוגו היזם) ותכנים נוספים כפי שיצוין להלן, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידי היזם ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה בכל האמצעים המפורטים להלן –
 - 3.4.1 בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט, שילוט הקבע על גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב.
 - 3.4.2 על גבי שילוט שיוצב באירועי הפרויקט (כגון הנחת אבן פינה, טקס אכלוס, הזמנות לאירועים הני"ל). בנוסף לאמור, תתואם הדוברות באירועים הני"ל עם החברה על מנת לכלול את נציג/ת החברה כדובר/ת.
 - 3.4.3 על גבי אישורי הרשמה והודעות תוצאות ההגרלה הנמסרות למשתתפים בכל הגרלה.

- 3.4.4. על גבי תקנון ההגרלה.
- 3.4.5. על גבי כל "סטנד" ו/או "רול אפ" ו/או עלוני שיווק וכיו"ב, שיסופקו ליזם על ידי החברה ויוצבו במשרד המכירות. גודל הסטנד יהיה קומפקטי ככל שניתן ומתוך התחשבות בשטח משרד המכירות.
- 3.4.6. בכל אמצעי דיגיטלי בו מבוצע פרסום לפרויקט, ובכלל זה מודעות פרסום, דפי נחיתה, חשבונות אינסטגרם, פייסבוק ורשתות חברתיות נוספות וכן באתר האינטרנט של הפרויקט, הן ביחס לדירות בשכ"ד מופחת והן ביחס לדירות השוק החופשי. בתיאום עם החברה, יכלל באמצעים הנ"ל תוכן נוסף, כדוגמת יתרונות הדיור בהשכרה.
- 3.4.7. בפרסומי רדיו שיבוצעו לפרויקט, יצוין שם החברה ויתואם עימה תוכן הפרסום.
- 3.4.8. על גבי "גדר מדברת" (ככל ותוקם על ידי היזם).
- כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), ובכלל זה כל תוכן באמצעים שפורטו לעיל, יובא על ידי היזם לאישור החברה מראש ובכתב טרם פרסומו.
- 3.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת גם באמצעי הפרסום שלהלן:
- 3.5.1. טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת אחת לשמונה עשר (18) חודשים (לפחות), כארבעים וחמישה (45) ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.6 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם.
- 3.5.2. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.
- בכל פרסום כאמור בסעיף 3.5 זה תצוין הכתובת שבה ניתן להשיג עותק של תקנון ההגרלה הנזכר להלן.
- מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישוי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).
- 3.6. החברה תהיה רשאית לקבוע, בכל עת, כי פרסום המתחם ו/או הדירות, באופן מלא או חלקי, יבוצע גם באתר החברה או בכל מדיה אחרת, ובמקרה כזה יחול האמור להלן:
- 3.6.1. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בשמו של היזם ו/או בשם הפרויקט במסגרת הפרסום, לדרוש ולקבל מהיזם את תוכן הפרסום ו/או מידע אחר שיידרש לצורך הפרסום (לרבות חומרי צילום, הדמיות, אילוסטרציה, לוגו, טקסט, שרטוטים, מסמכי אדריכלות ותכנון, שמות הנרשמים ופרטיהם ועוד) (להלן: "החומר השיווקי"). אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לפרסם כל חומר שיווקי אחר בקשר עם המתחם, שיגיע לידה או יוצר על ידה, אף אם לא התקבל מאת היזם.

- 3.6.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של היזם, לפי שיקול דעתה.
- 3.6.3. היזם מסכים ומתחייב לביצוע הפרסום באופן האמור לעיל ונותן לחברה הרשאה בלתי חוזרת לכך והכל מבלי שהיזם ו/או מי מטעמו יהיה זכאי לתמורה כלשהי מאת החברה.
- 3.6.4. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את התוכן המלא של כל חומר שיווקי כפי שיועבר על ידי היזם ו/או לפרסמו בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.
- 3.6.5. היזם מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות וידאג להיות בעל מלוא הזכויות (לרבות זכויות היוצרים) בכל חומר שיווקי שיועבר על ידו לחברה וכי כל חומר שיווקי שיימסר לא יהווה הפרה של זכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות קניין רוחני ו/או זכויות יוצרים. היזם ישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התחייבות זו.
- 3.6.6. להסרת ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשך לחול אף לאחר תום תקופת ההשכרה.
- 3.7. היזם מתחייב לפנות לנרשמים ולמתעניינים בשכירות (זכאים ו/או שוכרי דירות בשוק החופשי), ולבקש את הסכמתם, בהתאם להוראות הדין החלות, הן להעברת פרטיהם לחברה (לרבות שם, פרטים ליצירת קשר ועוד) והן לכך שהחברה תפנה אליהם באמצעים שונים לרבות סמס, הודעות, דוא"ל ועוד בהודעות שיווקיות ו/או בקשר עם הצעת שירותי החברה ואספקתם, הצעות להשתתף בסקרים, הזמנות לכנסים ועוד. היזם מתחייב להעביר לחברה רק פרטים של נרשמים ומתעניינים אשר נתנו בפועל ובכתב את הסכמתם המפורשת לאמור לעיל. היזם נושא באחריות מלאה כלפי החברה וכל מי מטעמה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל. לבקשת החברה, יעביר היזם לחברה את ההסכמות של הנרשמים והמתעניינים כאמור לעיל.

4. המוקד הטלפוני של הפרויקט

החל מיום 2.1.2024, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל חמישה (5) ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגדרות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. אתר האינטרנט של הפרויקט

החל מיום 2.1.2024 ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יכלל תקנון ביצוע ההגדרה, אשר יאושר מראש על ידי החברה, ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- 5.1. שם היזם.
- 5.2. הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.3. מועד עריכת ההגדרה לזכאים, מקום עריכת ההגדרה ושיטת ההגדרה. על היזם להבהיר באופן ברור מהי סוג תעודת הזכאות הנדרשת מהזכאים לצורך השתתפותם בהגדרה לדירות בשכר דירה מופחת (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן"), לרבות פרסום דוגמה גנרית של נוסח האישור הנדרש.

- 5.4. נוהל זה, במלואו.
- 5.5. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
- 5.6. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן: "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.7. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן: "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").
- 5.8. פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.
- 5.9. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיו"ב.
- 5.10. נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.
- 5.11. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.
- 5.12. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.
- 5.13. בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט להשכרה למגורים שיזמה החברה.
- 5.14. מועד ואופן פרסום תוצאות ההגרלה.
- 5.15. הבהרה מפורשת כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרלה (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, וכי בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.
- נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה, מצורף **כנספת א'** לנוהל זה.
6. **משרדי היזם באתר הפרויקט**
- היזם יפתח משרד באתר המתחם, החל מיום 2.1.2024, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן: "**משרדי היזם במתחם**"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.
7. **סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם**
- סיורים יערכו כ- 10 ימים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.
8. **מועדי ההגרלות**
- 8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר ארבעה (4) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן: "**ההגרלה הראשונה**").
- 8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת לשמונה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות שלושים (30) ימים ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן: "**ההגרלות בתקופת ההשכרה**").
- (להלן ביחד: "**מועדי ההגרלות**").

9. הזכאים להירשם להגרלה

- 9.1 זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגרלה (לעיל ולהלן): **"אישור זכאות"**, אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרלה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"חברות הסיוע"**). סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגרלה.
- 9.2 בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה הזים והמפקח מטעם הזים, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.
- לעניין זה, **"בן משפחה"** – בן/בת זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.

10. ההרשמה להגרלה

- 10.1 ההרשמה להגרלה הראשונה תמשך במשך ארבעים ושבעה (47) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי הזים כמפורט בסעיף 3.5.1 לעיל (להלן: **"תקופת ההרשמה הראשונה"**).
- 10.2 במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך שלושים (30) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי הזים כמפורט בסעיף 3.5.1 לעיל (להלן: **"תקופת ההרשמה השנייה"**).
- תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן **"תקופת ההרשמה"**.
- 10.3 זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.
- 10.4 בקשת ההרשמה תוגש במשרדי הזים במתחם (ביחס להגרלה הראשונה בלבד) ו/או באתר האינטרנט של הפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל אצל הזים במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.
- 10.5 המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר אחד עשר (11) ימים לפני מועד ההגרלה הרלוונטי שיפורסם על ידי הזים (להלן: **"מועד ההרשמה האחרון"**).
- 10.6 בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:
- 10.6.1 עותק של אישור הזכאות, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.
- 10.6.2 צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודות הזהות.
- 10.6.3 פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.6.4 כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי הזים ו/או החברה.
- 10.7 על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.
- 10.8 "משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 10.9 לאחר סגירת ההרשמה להגרלה, תועבר רשימת הזכאים שנרשמו להגרלה (להלן: **"הרשימה"**) - לאישור החברה בצורה מאובטחת בהתאם להנחיות אבטחת המידע

של החברה או מי מטעמה. ידוע לזים כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון ו/או כל גורם אחר.

יחד עם העברת הרשימה לידי החברה, הזים יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלווה בחתימת מנהל מטעם הזים, על כך שהרשימה ומלוא הפרטים בה, נבדקו לעומת תעודות הזהות ותעודות הזכאות של הנרשמים ונמצאו תקינים ומדויקים.

נוסח אישור נציג הזים, מצורף כנספח ב' לנוהל זה.

11. עריכת ההגרלה

- 11.1. ההגרלה תיערך במשרדי הזים או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, עד אחד עשר (11) ימים ממועד ההרשמה האחרון.
- 11.2. הליך ההגרלה יבוקר על ידי החברה ו/או מי מטעמה. ההגרלה תבוצע בנוכחות החברה או עורך דין או רואה חשבון מטעמה, ולפיכך על הזים לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עריכת ההגרלה.
- 11.3. הזים ימנה עורך דין או רואה חשבון שישמש כמפקח מטעם הזים על הליך ההגרלה, ובכלל זה על הפרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה, על מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועל עריכת ההגרלה בפועל ופרסום תוצאות ההגרלה (לעיל ולהלן: "המפקח").
- 11.4. הזים מתחייב כי ההגרלה תיערך באופן המעניק הזדמנות שווה לכל זכאי העומד בתנאי נוהל זה להשתתף בהגרלה (ובכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז). לצורך כך, הזים יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עריכת ההגרלה בפועל, ויוודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגרלה פעם אחת בלבד וכי תעודות הזכאות תקינות. הבדיקה תאושר על ידי המפקח מטעם הזים. כמו כן, הזים יבצע את ההגרלה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.
- 11.5. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגרלה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.
- 11.6. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן: "המספר הסידורי"), ובכפוף להוראות המכרז והוראות נוהל זה בדבר מתן עדיפות לבני מקום ו/או עדיפויות אחרות אם קיימות בתנאי המכרז.
- 11.7. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

11.7.1. הגדרות:

- 11.7.1.1. "דירות הזכאים" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).
- 11.7.1.2. "דירות בני מקום" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.
- 11.7.1.3. "יתרת דירות הזכאים" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.
- דוגמה להמחשה – אם בפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים ונקבע בהוראות המכרז כי מתוכן 30 דירות

יוקצו לבני מקום, אזי יתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 70.

11.7.2. אם נקבעה בהוראות המכרז 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 לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

11.7.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 11.7.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

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**").

11.7.4. **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.

11.7.5. 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 שלא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 18 להלן.

11.8. על אף האמור, במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגרלה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת המתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה זו.

11.9. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט. יודגש, כי הרשימה לא תכלול פרטים אישיים מוגנים ("מידע רגיש"), בהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו.

12. הודעות על תוצאות ההגרלה

עד ולא יאוחר מאשר יום (1) עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ושני (2) ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את

ההודעות שלהלן לזכאים :

- 12.1. הודעת זכייה - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן: "הזוכים") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן: "הודעת הזכייה" ו- "המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת", בהתאמה).
- 12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").
- 12.3. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

13. תשלום פיקדון להבטחת הזכייה

- 13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 ₪ (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומציא במועד בחירת הדירה (להלן: "הפיקדון") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.
- 13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.
- 13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

- 14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יוזמנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.
- 14.2. 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").
- 14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.
- 14.4. 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), אך בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מס' זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יוזמנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.
- 14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.6. 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.

14.7. 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").

14.8. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא לזכאי אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

14.9. אם זוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו 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.

14.10. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

15. אי עמידת הזוכה בלוחות הזמנים

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן: "המידע המטעה") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. חזרה מבקשת הרשמה

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

18. מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה.

18.2. בכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן, הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

- 18.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 18.3. אם ימצא 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.
- 18.4. על אף האמור בסעיף 18.2 לעיל, מובהר כי העדיפות לבני מקום תחול גם ביחס לרשימת ההמתנה. ככל ויחול אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 18.2 לעיל ועקב כך תפחת כמות הדירות המאוכלסות בפועל ע"י בני מקום מכמות הדירות המוקצה לבני מקום מסך הדירות בפרויקט (בהתאם לקבוע בהוראות המכרז), אזי הזכאי אשר יהיה רשאי לשכור את הדירה המתפנה הוא הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה **שהינו בן מקום** והוא בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר.
- 18.5. זכאי שנעשתה אליו פנייה למימוש הזכייה, במקרה של דירה שהתפנתה, ובחר שלא לממש את הזכייה, בין אם מהסיבה שלא היתה במלאי דירה פנויה לשביעות רצונו ו/או מכל סיבה אחרת – יאבד את מקומו ברשימת המהתנה והיזם לא יחויב לשוב ולעדכנו במועד שתתפנה דירה נוספת.
- 18.6. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנהל זה, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתניים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

19. סמכויות החברה

- 19.1. החברה תהא מוסמכת להכריע בכל סוגיה שתתעורר בכל עת במהלך ביצוע הליך ההגרלה, החל ממועד פרסום הדירות בשכ"ד מופחת ועד לפרסום תוצאות ההגרלה, מימוש הזכייה ומימוש הזכאות על פי רשימת ההמתנה ושכירת הדירות, ובכפוף לכך שתישמר מטרת המכרז ומטרת ביצוע ההגרלה בהליך הוגן.
- 19.2. בנוסף, לחברה לחברה הסמכות לתקן ו/או לשנות את איזה מהמועדים הקבועים בנהל זה ו/או איזו מהוראות נוהל זה בשינוי אשר מתחייב מהוראת כל דין.
- 19.3. לחברה הסמכות להורות על פיצול ההגרלה באותו פרויקט למספר הגרלות נפרדות (אשר כל אחת מהן תבוצע ביחס לחלק אחר של הפרויקט), וזאת אם לדעתה נכון וסביר לעשות כן. החברה תקבע את הכללים בנוגע לפיצול הגרלה למס' הגרלות כאמור.
- 19.4. לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי להכריע בשאלת זכאותו של נרשם כלשהו להשתתף בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה כהגדרתה לעיל ולהוראת כל דין.
- 19.5. לחברה יוקנה שיקול הדעת לשנות את איזו מהוראות הקבועות בסעיפים 3-7 לנוהל זה.
- 19.6. כמו כן, לחברה תהיה הסמכות להורות, בכל עת, על ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות על עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונם, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה, ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

19.7. סמכויות החברה כאמור בסעיף 19 זה יופעלו על מנת להביא להגשמת מטרת המכרז המפורטת בסעיף 1 באופן המיטבי ועל מנת להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.