

## דיור להשכרה ארוכת טווח המדריך לשוכר

## **1. אודות דירה להשכיר**

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של מדינת ישראל אשר החלה את פעילותה בשנת 2015. החברה הוקמה לצורך קידום נושא הדיוור ופתרון משבר הדיוור במדינה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיוור, המובל על ידי משרד האוצר.

החברה פועלת במסגרת המטה הממשלתי לדיוור, להגדלת היצע פתרונות הדיוור והורדת מחירי הדיוור בישראל, הן במכר דירות והן בהשכרה של דירות, זאת, בין היתר, באמצעות תכנון שכונות מגורים חדשות, שיווק קרקעות בבעלות המדינה לשם הקמת אלפי יחידות דיוור להשכרה ארוכת טווח ופיקוח על הביצוע, ההקמה וההפעלה של הפרויקטים אותם החברה יוזמת.

במסגרת זו פועלת החברה לשיווק קרקעות המדינה במכרזים להקמת פרויקט להשכרה ארוכת טווח, כמקובל במרבית המדינות המערביות, ולניהול, פיקוח ובקרה אחר פרויקטים אלו במשך כל תקופת ההשכרה.

כללי המכרז ותנאי ההשכרה נקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 מיום 18.4.2016.

## **2. דיוור להשכרה לטווח ארוך – מאפייני הפרויקט**

**2.1.** במסגרת פרויקט לדיוור להשכרה ארוכת טווח מקים היזם הזוכה במכרז מתחם מגורים שלם אשר כלל הדירות בו מושכרות לטווח ארוך.

### **2.2. תקופת ההשכרה**

אורך תקופת ההשכרה הכוללת בה משכיר היזם את הפרויקט הוא, במרבית הפרויקטים, 20 שנה.

### **2.3. דירות בשכר דירה מופחת**

בכל פרויקט מושכרות 25% מהדירות בשכר דירה מופחת המשקף הנחה בשיעור של 20% ממחיר השוק. דירות אלה מושכרות לבעלי אישור זכאות אשר תנאיו מוגדרים, מעת לעת, על ידי ממשלת ישראל (אישור הזכאות נכון להיום הינו אישור הזכאות במסגרת **מסלול מחיר למשתכן**).

## 2.4. תקופת השכירות

- 2.4.1. תקופת השכירות המקסימלית לשוכר, במסגרת הסכם השכירות שנחתם עם היוזם, הינה 10 שנים, כמפורט להלן.
- 2.4.2. תקופת השכירות הבסיסית לבעלי אישור זכאות היא 3 שנים בתוספת אופציה של השוכר להארכת הסכם השכירות ב – 2 תקופות נוספות (תקופת אופציה ראשונה בת 3 שנים ותקופת אופציה שנייה בת 4 שנים).
- 2.4.3. תקופת השכירות הבסיסית ליתר השוכרים היא בת 5 שנים כאשר בתוספת אופציה של השוכר להארכת ההסכם לתקופה של 5 שנים נוספות.

## 2.5. דמי השכירות

- 2.5.1. דמי השכירות בדירות בשכר דירה מופחת נקבעים בהסתמך על חוות דעת שמאית הנערכת מטעם החברה והם מגלמים הנחה של 20% לעומת דמי השכירות המקובלים בשוק עבור אותה דירה. לפני תום כל תקופת השכירות מתעדכנים דמי השכירות המופחתים בהתאם לחוות דעת שמאית עדכנית, תוך שמירה על הנחה בשיעור של 20%.
- 2.5.2. דמי השכירות ביתר הדירות בפרויקט נקבעים בהסכמה בין השוכר למשכיר, על בסיס מחיר השוק. המשכיר (היוזם) רשאי לעדכן את דמי השכירות אחת לשנה בשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בלבד. במידה ולאחר 5 שנים בחר השוכר לממש את האופציה שברשותו ולהאריך את חוזה השכירות לתקופת שכירות נוספת, רשאי המשכיר להעלות את דמי השכירות בשיעור מירבי של עד 5% מדמי השכירות המקוריים, בתוספת הפרשי המדד.

## 3. ניהול הפרויקט

- 3.1. במשך כל תקופת ההשכרה מנוהל הפרויקט ומתוחזק על ידי חברת ניהול שתפקידה לדאוג לבדק, טיפול בתקלות בדירות המגורים, לטיפוח, לניקיון ולתחזוקה של השטחים המשותפים בפרויקט, לרבות גינון, חניה, שטחים משותפים בבניין וכיו"ב.
- 3.2. עבור שירותי הניהול משלמים הדיירים פרויקט דמי ניהול בדומה לתשלום ועד בית בבתיים משותפים.

#### 4. קריטריונים לזכאות לדירה בשכר דירה מופחת (זכאות בתכנית "מחיר למשתכן")

הקריטריונים לזכאות לשכירת דירה בשכר דירה מופחת נקבעים על ידי ממשלת ישראל ועשויים להשתנות מעת לעת. כיום הקריטריונים תואמים לאלו המתייחסים למכרזי "מחיר למשתכן". הזכאות ניתנת בראש ובראשונה ל"חסרי דירה" לפי הגדרת "מועצת מקרקעי ישראל", דהיינו :

4.1. "יחיד" או "תא משפחתי" שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידיו זכויות כלשהן בדירה או בחלק בדירה שעולה על 1/3 ב- 6 השנים קודם להגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות ושאינן בבעלותם חלק העולה על 1/3 בקרקע המיועדת לבניה.

#### 4.2. יחידים :

4.2.1. רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.

4.2.2. נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

4.2.3. נכה בן 21 ומעלה משרד הביטחון/נפגעי פעולות איבה בשיעור 50% ומעלה.

4.2.4. בן 21 ומעלה נכה רפואית לפי קביעת הביטוח הלאומי בשיעור של 50% ויותר הזכאי לקצבת נידודת/שירותים מיוחדים.

#### 4.3. תא משפחתי :

4.3.1. זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

4.3.2. זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות.

4.3.3. הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

לקבלת המידע המלא על אופן ההרשמה והזכאות לתכנית ניתן להכנס לאתר התכנית : [www.dira.gov.il](http://www.dira.gov.il)

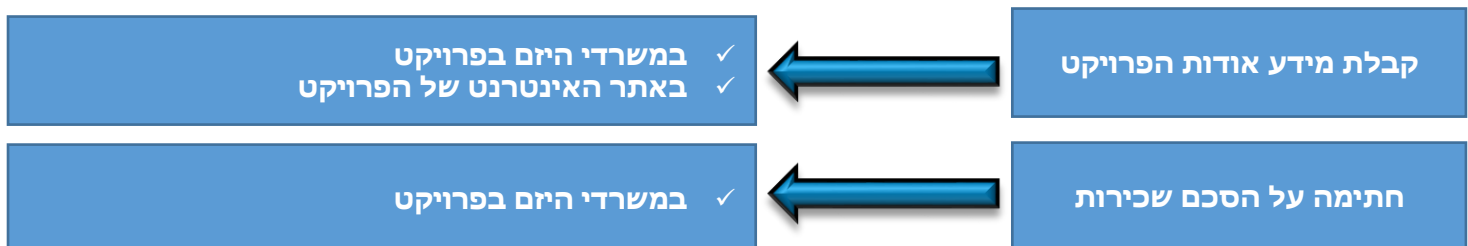
5. הרשמה לפרויקט להשכרה ארוכת טווח – כיצד נרשמים?

תהליך ההרשמה לפרויקט כולל מס' שלבים. להלן תרשים הממחיש ומפרט את השלבים השונים.

**דירות בשכר דירה מופחת - לבעלי אישור זכאות**



**דירות בשוק החופשי**



## 6. שאלות נפוצות

### 6.1 מהם היתרונות בשכירת דירה בפרויקטים המשווקים על ידי דירה להשכיר?

דירה להשכיר מקדמת חווית מגורים אחרת המשלבת חיי קהילה, פרויקטים ברמת תחזוקה ושירות גבוהה, יציבות וודאות. כל זאת במסגרת הסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים, המגדיר מראש את דמי השכירות ומנגנון העדכון שלהם. החיים בפרויקט מציעים פתרונות מגורים דינמיים המאפשרים התאמת צרכי המגורים לשינויים בתא המשפחתי וזאת מבלי לשנות את סביבת המגורים.

### 6.2 האם הפרויקטים של דירה להשכיר מספקים דיור בר השגה למשפחות ולצעירים?

בכל הפרויקטים של דירה להשכיר מוקצות 25% מהדירות לזכאים, בשכר דירה מופחת המשקף הנחה של 20% ממחיר השוק.

הדירות תושכרנה לזכאים אשר יזכו בהגרלה הנערכת על ידי החברה המקימה ומנהלת את הפרויקט, בפיקוח החברה.

### 6.3 האם ניתן להירשם במקביל להגרלה לפרויקט דיור להשכרה ולהגרלה לפרויקט מחיר למשתכן?

ניתן להירשם במקביל להגרלות. יחד עם זאת, בעל אישור זכאות אשר במהלך תקופת השכירות יהפוך לבעלים של דירת מגורים, תישלל זכאותו לדירה בשכר דירה מופחת בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח.

### 6.4 קיבלתי הודעה אלקטרונית המאשרת את זכאותי. האם זה מספק?

אישורי הזכאות ניתנים כיום באופן מקוון באמצעות דוא"ל הנשלח על ידי החברות האחראיות להנפקתו. לצורך הרשמה להגרלה לפרויקט יש למסור העתק של אישור הזכאות.

### 6.5 ברשותי אישור זכאות בתוקף. במידה וארכוש דירה, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן או במסגרת רכישה בשוק החופשי, מתי תישלל זכאותי לדירה בשכר דירה מופחת בפרויקטים לדיור להשכרה?

הזכאות לדירה בשכר דירה מופחת בתוקף כל עוד הזכאי הינו "חסר דירה" כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1465 (או כל החלטה שתחליף אותה).

עם אבדן הזכאות על השוכר לדווח לחברה המנהלת את הפרויקט בהקדם. אבדן הזכאות יביא לסיום הסכם השכירות בתום שנת השכירות הבאה או במועד קבלת החזקה בדירה שנרכשה, אם בכוונת השוכר לעבור לגור בה.

### 6.6 זכיתי בהגרלה לשכירת דירה בשכר דירה מופחת. כיצד נקבע אופן בחירת הדירה?

ההגרלה המתבצעת בין הזכאים קובעת את סדר בחירת הדירות. על כל דייר להגיע ביום ובשעה שנקבעו לו, על פי מיקומו בתוצאות ההגרלה, ולבחור דירה מבין הדירות שנותרו.

### 6.7 אינני עומד בקריטריונים לזכאות. האם אוכל לשכור דירה בפרויקטים של דירה להשכיר?

כן!

ככלל, 75% מהדירות בכל פרויקט מושכרות לכלל הציבור במחירי שוק, ללא צורך באישור זכאות. גם השוכרים של דירות אלו ייהנו מהסכם שכירות ארוך טווח, וודאות ויציבות לאורך שנים.

**6.8. האם אוכל לממש סיוע בשכר דירה לדירה במחיר מופחת?**

אין בעיה לממש כספי סיוע בשכר דירה הניתנים ממשרד הבינוי והשיכון לדירות ובתנאי שגובה הסיוע לא יעלה על 95% ממחיר השכירות החודשי.

**6.9. אילו בטחונות אדרש לתת למשכיר, אם אשכור דירה באחד הפרויקטים?**

החברה מגבילה את הבטחונות שהמשכיר רשאי לדרוש מכל שוכר. הבטחונות המקסימליים אותם ניתן לדרוש מהשוכר הם ערבות בנקאית או פיקדון בשווי דמי שכירות של שני חודשי שכירות ודמי ניהול; שטר חוב בשווי דמי שכירות של שישה חודשי שכירות ודמי ניהול; המחאות עבור חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והעירייה.

**6.10. במידה ואשכור דירה לטווח ארוך – האם אני מחויב לשכור אותה במשך כל התקופה או שאוכל לסיים את החוזה גם במהלך תקופת השכירות?**

המשכיר אמנם מחויב לתקופות שכירות ארוכות כלפי השוכר, אך לשוכר קיימת הזכות לסיים את תקופת השכירות בכל שנה (בהתראה 3 חודשים לפני תום שנת השכירות), ובמקרה כזה השכירות תסתיים במועד שבו יבחר השוכר. ככלל, במידה והשוכר לא הודיע במועד על רצונו לסיים את השכירות, עדיין קיימת לו הזכות למצוא שוכר חלופי שיבוא במקומו.

חשוב לנו להדגיש, שמדריך זה מהווה הסבר כללי לנוחות ולשימוש הציבור המעוניין לשכור דירה באחד הפרויקטים לשכירות לטווח ארוך.

כללי השכרת הדירות נקבעים ומוכתבים על ידי החברה בכל פרויקט בנפרד, בצורה מפורטת, על בסיס החלטות מועצת מקרקעי ישראל, החלטות הממשלה ועל בסיס שיקולים נוספים ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מדריך זה לכללים החלים בכל פרויקט - יחולו הכללים המפורטים שנקבעו על ידי החברה, ואין להסתמך על מדריך זה בלבד.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לאתר החברה בכתובת [www.aprent.co.il](http://www.aprent.co.il) ובדוא"ל [info@aprent.co.il](mailto:info@aprent.co.il)