

9.1.221. (החלטה 1310 מיום 16.1.2014)

מסלול ייחודי  
להקצאת קרקע  
לבניית דירות  
להשכרה - שלשה  
מכרזים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, ובהמשך להחלטות מועצה מספר 1248, 1249 ו-1300, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בטבת תשע"ד (31 בדצמבר 2013) על מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה שיופעל בשלשה מכרזים בלבד, כדלהלן:

הגדרות:

"מחיר מפוקח" - 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי המדינה.

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

"זכאי" - העומד בתבחינים על פי סעיף 12 להחלטה זו.

"ועדת מכרזים בינמשרדית" - ועדת מכרזים בינמשרדית שמונתה לפי תקנה 8(ד) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, לפרסום מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח, הכוללים מנגנוני הגנה ליזם הזוכה במכרז, כאמור בהחלטת הממשלה דר/32 מיום 8.11.2013.

(1) רשות מקרקעי ישראל, במשותף עם משרד הבינוי והשיכון וועדת המכרזים הבינמשרדית, תוציא לשיווק בחכירה לדורות שלשה מכרזים בלבד כדלקמן: "תע"ש רמת השרון" ברמת השרון, "גליל ים" בהרצליה, "המבואות הדרומיים" בחיפה, לתקופה של 98 שנים עם זכות להארכה לתקופה נוספת של 98 שנים, קרקעות אלו המיועדות ע"י הרשות להקמת והפעלת פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח כפי שיקבע בתנאי המכרז (להלן: הפרוייקט), במסלול ייחודי כדלהלן:

(א) המדינה תעניק לזוכה במכרז מנגנוני הגנה, כפי שייקבע במכרז.

(ב) המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע.

(ג) לא יקבע מחיר מינימום לזכייה במכרז ולא יצורף לתיבת המכרזים אמדן לשווי הקרקע.

(ד) 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח. 75% מהדירות

יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שיקבע בהסכם בין הזוכה לשוכר. ועדת המכרזים, בהחלטה שנתקבלה בהסכמת כל חברי ועדת המכרזים הבינמשרדית, רשאית לשנות על פי שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים לעיל.

(ה) ועדת המכרזים הבינמשרדית תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בכלל הדירות בפרויקט. שיעור העדכון לא יפחת משיעור עליית מדד המחירים לצרכן השנתית.

(ו) משך חוזי השכירות בכלל הדירות שישווקו יקבעו על ידי ועדת המכרזים הבינמשרדית, אך בכל מקרה לא יפחתו מ-3 שנים ולא יעלו על 10 שנים.

(ז) שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים ללא עדיפות לאומית ו-120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית.

(ח) בפרויקט "המבואות הדרומיים בחיפה", ניתן יהיה לקבוע במסגרת תנאי המכרז, כי עד 50% מהדירות בפרויקט יוגדרו כדירות למכירה מיידית. תנאי זה יהיה כפוף לבדיקת כדאיות כלכלית הקובעת כי מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט. במידה ויוחלט כי שיעור מסוים מהדירות מיועדות למכירה, על שאר הדירות להשכרה יחולו התנאים המפורטים בהחלטה זו. הדירות המיועדות להשכרה ירוכזו בבניין אחד, כך שכל הדירות באותו בניין יהיו להשכרה בלבד.

(ט) התשלום עבור הקרקע ישולם לרשות מקרקעי ישראל על ידי הזוכה במכרז בתוך שישים ימים ממועד הזכייה.

(י) נוסח מסמכי המכרז יקבע על ידי ועדת המכרזים הבינמשרדית.

(2) ועדת המכרזים הבינמשרדית, תיקבע כללים במכרז שיבטיחו, ככל הניתן, התחייבות של הזוכה במכרז לפיה חלק מהדירות המפוקחות בפרויקט ימוקמו בבנין להשכרה באופן שיתן מענה, בין היתר, לאוכלוסייה עם מוגבלויות פיזיות.

(3) השימוש בקרקע למטרת השכרה בהתאם להחלטה זו יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות (להלן: תקופת ההשכרה). בתום התקופה האמורה, יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי.

(4) רשות מקרקעי ישראל לא תאפשר לזוכה במכרז ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את הכללים בהחלטה זו.

(5) ועדת המכרזים הבינמשרדית, תקבע כללים באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה יעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור מעבר למכסה המגעת בהתאם להחלטה זו.

(6) בין הזוכה במכרז לבין הגורם המבצע את עבודות הפיתוח יחתם בנוסף, חוזה לביצוע עבודות תשתית. במקרה והפיתוח יבוצע באגרות והיטלים, ישולמו

האגרות וההיטלים על ידי היזם כדין.

(7) בין הזוכה במכרז לבין המדינה ייחתם חוזה, לפיו מסכים הזוכה במכרז כי המדינה תבצע בקרה ופיקוח בדבר מילוי מטרות החוזה בהתאם לאמור בהחלטה זו.

(8) להבטחת מילוי התחייבויות הזוכה להשכרת הדירות על פי תנאי החלטה זו, יהא על הזוכה להמציא ערבות אוטונומית צמודה, שסכומה ותנאיה ייקבעו ע"י ועדת המכרזים הבינמשרדית.

(9) רשות מקרקעי ישראל, בכפוף לאישור ועדת המכרזים הבינמשרדית או מי מטעמה, תאשר העברת זכויות מזוכה במכרז בהתאם להחלטה זו, ובלבד שהועברו כל זכויות החכירה בכל יחיד בפרויקט המיועדות למטרת השכרה, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי החוזה.

(10) שוכר במחיר מפוקח אשר במהלך תקופת השכירות פוקעת זכאותו לתעודת זכאות, ע"פ כללי משרד הבינוי והשיכון, תפקע זכאותו להתגורר בדירה. יובהר במסמכי המכרז כי השכירות בנכס לא תקנה לשוכר כל זכות קניינית ביחס לנכס.

(11) הזוכה במכרז יחויב לתפעל את המבנה באמצעות חברת אחזקה. דמי האחזקה יהיו חלק ממחיר השכירות המפוקח.

(12) זכאות לשכירות מכוח החלטה זו :

(א) התבחינים לקביעת זכאות לשכירות מכוח החלטה זו, יהיו בהתאם להחלטת מועצה 1295 או כל החלטה שתבוא במקומה.

(ב) על אף האמור בסעיף א' לעיל, לעניין החלטה זו, במקום "עשירון 7", האמור בסעיף 2.א.ב(3), לנספח א' להחלטה 1295 יבוא "עשירון 8".

(13) הרשות בתיאום עם משרד השיכון וועדת המכרזים הבינמשרדית תקבע כללים ליישום החלטה זו.