

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מפוקח 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 מפוקח.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח 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 מפוקח 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.

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 מפוקח, 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 נהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה, אם החברה תקבע שהוראות אלו רלוונטיות ביחס לפרויקט.

2. מטרת הנוהל

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפוקח, 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. פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מפוקח

שיווק הדירות בשכ"ד מפוקח ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או ממועד הפינוי בפועל של דירה כלשהי.

היזם יפרסם את הדירות במתחם בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.1. ב – 2 עיתונים יומיים מובילים לפחות, למשך שבועיים, בכל שבוע 2 פרסומים ובסה"כ 4 מועדי פרסום. הפרסום יכלול גם לוגו של החברה, משרד האוצר ורמ"י, מס' יחידות הדיור להן נערכת ההגרשה, מועד עריכת ההגרלה, פרטי התקשרות של היזם לרבות כתובת אתר האינטרנט של הפרויקט.

תוכן הפרסום וגודל המודעה יתואם עם החברה.

3.2. באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.3. באתר האינטרנט של החברה, לפי הנחיות שיקבל מהחברה. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט לחברה, אשר תעלה את הפרסום באתרה. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את תוכן המלא של מודעות הפרסום כפי שיועברו על ידי היזם ו/או לפרסמן בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

3.4. בנוסף, החל מקבלת החזקה במתחם, היזם יתקין שלט באתר המתחם ובו יצוין שהפרויקט הינו חלק מפרויקט דיור להשכרה שמקדמת החברה.

4. המוקד הטלפוני של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מפוקח במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

- 5.1 הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מפוקח, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- 5.2 מועדי עריכת ההגרות לזכאים ונוהל עריכתן.
- 5.3 נוהל זה, במלואו.
- 5.4 מועדי הסיוורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם.
- 5.5 טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן - "בקשת הרשמה") ופירוט על אופן הגשתם.
- 5.6 החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החלה על הפרויקט והקובעת את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן - "החלטה בדבר דיור להשכרה").
- 5.7 פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.
- 5.8 מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.
5.9 נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.
- 5.10 פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.
- 5.11 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.
- 5.12 יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יצוין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה החברה.

6. משרדי היזם באתר הפרויקט

היזם יפתח באתר המתחם, 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, משרד, 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. סיוורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם

סיוורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרה הרלוונטית. הסיוור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרה גם אם לא נכח בסיוור.

8. מועדי ההגרות

- 8.1 ההגרה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן - "ההגרה הראשונה").
- 8.2 הגרות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מפוקח, תתקיימנה אחת לשישה חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום הרלוונטי כהגדרתו להלן (להלן - "ההגרות בתקופת ההשכרה").

(להלן יחד - "מועדי ההגרות")

9. הזכאים להירשם להגרלה

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").

10. ההרשמה להגרלה

10.1. ההרשמה להגרלה הראשונה תמשך במשך 40 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "תקופת ההרשמה הראשונה").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (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 היזם במתחם ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל במשרדי היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.

10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרלה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (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 תעודת 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 היזם 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.

"משק בית" משמע - הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

11. עריכת ההגרלה

11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.

11.2. ההגרלה תבוקר ותפוקח על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

11.3. 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 מפוקח הפנויות במתחם.

11.4. 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").

11.5. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה.

12. הודעות על תוצאות ההגרלה

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ו-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 מפקח 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 מפקח", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה - לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת המתנה. רשימת המתנה לא תכלול מעבר ל-100 שמות (להלן - "רשימת המתנה").

12.3. הודעת על אי זכייה - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגרלה ולא נכנסה לרשימת המתנה, תשלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה.

12.4. 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 מפקח במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפקח או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה (להלן - "הפיקדון") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מפקח, 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 מפקח, 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 מפקח והפנייה לחתימת הסכם השכירות

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

- 14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן- "מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח").
- 14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, מתוך הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות.
- 14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).
- 14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מפוקח במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.
- 14.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן- "מועד החתימה על הסכם השכירות").
- 14.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.
- 14.8. אם הזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מפוקח.
15. אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים
- 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 מפוקח 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 מפוקח במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה כמפורט להלן.
- 18.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, במקרים הבאים:
- 18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתיאום עם החברה.

- במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור במתחם.
- 18.2.2 במקום זוכה, אשר בחר דירה במתחם ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.
- 1.1.1 במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה במתחם שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.
- 18.2.3 בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.
- 18.2.4 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.
- 18.2.5 רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 12 חודשים בלבד. יובהר בזאת, כי ככל שמספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שנים עשר (12) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים 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.