

דיור למשתכן – מידע כללי

תושבים יקרים, להלן מידע כללי בנושא דיור למשתכן. מי זכאי לדיור למשתכן, קריטריונים, הגדרות והסבר על התוכנית. העירייה תפרסם פרטים נוספים עם קבלת מועדי התקדמות תוכניות הבנייה וההגרות שיפורסמו ע"י משרד השיכון והבינוי. יש להדגיש, כי פרטים אלו הינם למידע כללי בלבד ורק הנוסח המלא של התוכנית כפי שמתפרסם על ידי משרד הבינוי והשיכון הוא הנוסח המחייב!
לשימושכם, ידעתכם.

ממשלת ישראל ועיריית רמלה חתמו על הסכם גג לבניית 7,500 דירות ב-9 שכונות בעיר אשר משווקים וישווקו במסלול מחיר למשתכן. במסגרת מסלול זה הקבלנים במכרזים מתחרים על המחיר הנמוך ביותר לכל מטר מרובע דירתי על פי מפרט קבוע מראש. הקבלן אשר מציע את המחיר הנמוך ביותר אותו יגבה מן המשתתפים במסלול הוא זה אשר יזכה במכרז.

כל הדירות המשווקות במסגרת מכרז מחיר למשתכן, משווקות במחיר למשתכן לחסרי דיור. אולם אם במשך שנה מן ההגרה הראשונה לא ימכרו כלל הדירות בפרויקט, ניתן יהא למכור אותם למשפרי דיור באותם תנאים.

חסרי דיור הם מי שלא היו בעלי זכות בדירה או בחלק מדירה ב-6 השנים האחרונות ושאינו להם זכויות במגרש למגורים שהם: זוגות נשואים או ידועים בציבור או יחידים (רווקים, גרושים ואלמנים) מעל גיל 35 או הורה עצמאי (חד-הורי) עם ילד אחד לפחות או נכים בני 21 ומעלה.

משפרי דיור הם תא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

בהתאם להסכם שנתחם בין עיריית רמלה לבין רשות מקרקעי ישראל מבין יחידות הדיור במסלול זה, יוקצו בעדיפות לבני מקום, הכוונה לתושבי רמלה, עד 20% מכלל היחידות בכל מתחם ומתחם.

מכיוון שהעירייה אישרה תוספת של 20% יחידות דיור בחלק מהמתחמים הרי שבתוספת זו, של יחידות הדיור יהיו זכאים בני רמלה לעדיפות, באותם תנאים) ב: 45% מתוך יחידות הדיור הנוספות.

"בן מקום" הוא מי שמתגורר ב-3 השנים האחרונות או ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, בעיר רמלה. אם מדובר על בני זוג, הרי שעדיפות לבני מקום, במקום בו, רכישת דירת מחיר למשתכן היא על ידי בן מקום יחד עם אחר שאינו בן מקום, תינתן, אך ורק לבני זוג שאחד מהם הוא תושב רמלה.

מהם השלבים של תכנית מחיר למשתכן :

שיווק יחידות דיור ליזמים על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.

אישור שטחי הדירות ומחירי הדירות על ידי משרד הבינוי והשיכון.

פרסום על ידי חברות הבנייה הודעות לגבי מועדי ההרשמה לפרויקט.

פתיחת הרשמה לפרויקט למשך 28 ימים לפחות. ההרשמה נעשית באופן מקוון באמצעות אתר מיוחד.

עריכת הגרלה ממוחשבת במשרד הבינוי והשיכון, ושליחת תוצאות ההגרלה לכל הנרשמים.

שליחת הודעות זכייה לנרשמים וזימון הזוכים לבחירת דירה ולחתימה על חוזה.

נספח א'

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

חסר דירה:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה 6 שנים קודם להגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

יחידים:

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

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
- 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.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
- 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.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין

נספח ב'

קריטריונים למשפרי דיור

תא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

הגדרות:

דירה יחידה - כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש".

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

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.

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.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום חתימה על תצהיר זה.
- 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.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיה אותה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה וחתימת

תאריך

מס' רישיון

שם מלא של עורך הדין
