

נספח "ג(6)" להסכם העיקרי;

**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. 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 לכלול, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידו ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, משפט לפיו הפרויקט מוקם/הוקם במסגרת רנטן מבית "דירה להשכיר", וזאת בצירוף שמה של החברה והלוגו שלה (צבעוני) (כל הנ"ל, במצטבר, ייקרא להלן: "מיתוג הפרויקט"). התחייבות כאמור תחול על כל 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 ועל גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב (להלן: "אמצעי פרסום").

3.3 היזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.3.1 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.

3.3.2 טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.3.3. 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.

3.3.4. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב (ולתחזק) על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, שלט, בכיתוב ברור, שיכלול את מיתוג הפרויקט, בגודל שלא יפחת מ-80*50 ס"מ.

בכל פרסום כאמור תצוין הכתובת שבה ניתן להשיג עותק של תקנון ההגדרה 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).

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להביא לאישור החברה, מראש, כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), אשר יפורסם בכל אמצעי פרסום, בקשר עם הדירות בשכר דירה מופחת.

3.4. 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:

3.4.1. 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 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.

3.4.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של היזם, לפי שיקול דעתה.

3.4.3. 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.

3.4.4. 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.

3.4.5. 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 יישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התחייבות זו.

3.4.6. להסרת ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשך לחול אף לאחר תום תקופת ההשכרה.

4. המוקד הטלפוני של הפרויקט

שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, 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 ההגרות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. אתר האינטרנט של הפרויקט

שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יכלול תקנון ביצוע ההגרה, 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 ההגרה לזכאים, מקום עריכת ההגרה ושיטת ההגרה. על היזם להבהיר באופן ברור מהי סוג תעודת הזכאות הנדרשת מהזכאים לצורך השתתפותם בהגרה 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 הסיוורים 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 ההגרה.
- 5.15 הבהרה מפורשת כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרה (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, שישה (6) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, 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 בזירות בשכר דירה מופחת במתחם

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

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 היזם והמפקח מטעם היזם, 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 (40) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "**תקופת ההרשמה הראשונה**").

10.2 במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך שלושים (30) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף 3.3.1 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 היזם 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 היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.
- 10.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר ארבעה עשר (14) 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.
- 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 ליזם כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון ו/או כל גורם אחר.
- יחד עם העברת הרשימה לידי החברה, היזם יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלווה בחתימת מנהל מטעם היזם, על כך שהרשימה ומלוא הפרטים בה, נבדקו לעומת תעודות הזהות ותעודות הזכאות של הנרשמים ונמצאו תקינים ומדויקים.

נוסח אישור נציג היזם, מצורף **כנספח ב'** לנוהל זה.

11. עריכת ההגרלה

- 11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, עד ארבעה עשר (14) 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 היזם לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עריכת ההגרלה.
- 11.3. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישמש כמפקח מטעם היזם 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. היזם 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, היזם יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עריכת ההגרלה בפועל, ויודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגרלה פעם אחת בלבד וכי תעודות הזכאות תקינות.

- הבדיקה תאושר על ידי המפקח מטעם היזם. כמו כן, היזם יבצע את ההגדרה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.
- 11.5. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגדרה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגדרה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.
- 11.6. כל מספר בקשה שעלה בהגדרה, 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.
- על אף האמור, תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכיסאות גלגלים כמפורט בהחלטה בדבר דיור להשכרה.
- 11.7. ההגדרה 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 בהגדרה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.
- 11.7.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגדרה, 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 בהגדרה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך יש משמעות לסדר העלייה בהגדרה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגדרה**").
- 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 ההמתנה 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 שבעה (7) ימי 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 הסידוריים 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 ההמתנה").

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, יזומנו 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 מסי' זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יזומנו 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 ליזם 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 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 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. 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 בנוהל 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 בנוהל 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 לשנת 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 תיקונים, 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 9 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.

נספח א' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

תקנון הגרלת בחירת זכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דירור להשכרה"

[הערה: נוסח זה הינו נוסח מוצע לנוחות היזם בלבד. באחריות היזם להתאים את נוסח תקנון זה למצב המשפטי החל על הפרויקט, להיתר עריכת ההגרלה, לנתוני המכרז ולכל הוראה רלוונטית אחרת]

1. מטרת התקנון

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת בפרויקט.

במסגרת ההגרלה יושכרו __ דירות בשכ"ד מופחת [הערה: להשלמת היזם. אם אין במועד עריכת ההגרלה דירות פנויות, יש לכתוב: יושכרו דירות שיתפנו בעתיד], לתקופות שכירות של עד 10 שנים, לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

2. הגדרות

"בן משפחה"	בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.
"בן מקום" או "בני מקום"	זכאי שמקום מגוריו נמצא בעבר או בהווה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה נבנה הפרויקט, והכל לפי הכללים שיגדיר משרד הבינוי והשיכון וכפי שיצוין באישור הזכאות של הזכאי.
"הליך הגרלה"	הליך הכולל פרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה או הגרלות לשכירות, מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועריכת ההגרלה; הליך ההגרלה יחל ביום הפרסום הראשון של ההגרלה ויסתיים ביום פרסום תוצאות ההגרלה.
"זכאים"	כהגדרתם בסעיפים 4.8 (מכרז דירור להשכרה) או 9.1.221 (מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלושה מכרזים) [הערה: על היזם לציין את ההחלטה הרלוונטית למכרז בלבד] לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכל החלטה שתבוא במקומה או בנוסף אליהן שעניינה מכרזי דירור להשכרה.
"החברה"	דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ.
"היזם"	חברת _____ [הערה: להשלמה על ידי היזם], שהינה יוזמת הפרויקט.
"מפקח"	עורך דין או רואה חשבון שמונה בידי היזם לפקח על הליך ההגרלה.
"הפיקדון"	סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכייתם על ידי בחירת דירה.
"הפרויקט"	[הערה: על היזם לציין את שם העיר, שם הפרויקט ופרטים נוספים לזיהוי כגון כתובת או גוש חלקה]
"תקופת להגרלה" ההרשמה	תקופה בת _____ ימים, החל מתאריך _____ בשעה _____ ועד לתאריך _____ בשעה _____. [הערה: הפרטים להשלמה על ידי היזם, כאשר הרשמה להגרלה ראשונה תתאפשר למשך 40 ימים והרשמה לכל הגרלה לאחר אכלוס הפרויקט תתאפשר למשך 30 ימים. ההרשמה תסתיים עד 14 ימים לפני מועד ההגרלה שבסעיף 3.2. כל המועדים הינם בהתאם לנוהל ההגרלות שצורף למכרז]

3. מועדים

3.1. ההגרלה תיערך על ידי היזם ביום _____, בפיקוח המפקח. [הערה:

להשלמה על ידי היזם, התאריך יהיה 14 ימים לאחר סיום תקופת ההרשמה]

_____ : חתימת המציע:

3.2. ההרשמה להגרלה תתאפשר במשך תקופת ההרשמה להגרלה, כהגדרתה לעיל.

4. **מספר ופרטי הדירות שלגביהן נערכת ההגרלה:**

4.1. בפרויקט קיימות __ דירות פנויות, לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים. **[הערה: להשלמה על ידי היזם]**

4.2. מתוך סך הדירות הנ"ל, __ דירות הן בנות שלושה חדרים (כולל סלון) ו- __ דירות הן דירות הן בנות ארבעה חדרים (כולל סלון). **[הערה: להשלמה ולהתאמת הסעיף על ידי היזם]**

4.3. __ דירות מתוך _____ הדירות הפנויות לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים, יוקצו לבני מקום. **[הערה: מס' הדירות בעדיפות להשלמה על ידי היזם בהתאם לנתוני הפרויקט]**

4.4. **[הערה: בפרויקט בו אין דירות פנויות וההגרלה היא לרשימת המתנה בלבד, יש לכתוב במקום האמור לעיל:]**

בשלב זה אין דירות פנויות בשכ"ד מופחת, ולפיכך ההגרלה היא לשם קביעת סדר עדיפות ברשימת המתנה, למקרה בו יתפנו דירות. רשימת המתנה תהא בתוקף למשך 18 חודשים ממועד עריכתה, ולאחר מכן תיערך הגרלה חדשה.

4.5. כמו כן, תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכיסא גלגלים, ולפיכך זכאי שיימצא כעומד בקריטריון זה יקבל עדיפות על פני כל יתר הזכאים, כולל בני מקום. **[הערה: לא רלוונטי בכלל הפרויקטים. [לבדיקת היזם]**

5. **הרשמה להגרלה**

5.1. בהגרלה ישתתפו זכאים בעלי אישור זכאות (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן") בתקופת ההרשמה להגרלה (להלן: "אישור זכאות"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון של תקופת ההרשמה להגרלה, וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה.

5.2. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים והפרטים הבאים:

5.2.1. עותק של אישור זכאות. את אישור הזכאות על הזכאי להנפיק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות הסיוע"), שפרטי ההתקשרות עימן: **[להשלמת היזם]**.

5.2.2. צילום תעודות זהות כולל ספח של הנרשם/ים.

5.2.3. פרטי התקשרות של הנרשם/ים: מספרי טלפון, כתובת, דוא"ל.

5.2.4. כל מסמך נוסף שיידרש מאת היזם ו/או החברה, אם יידרש.

5.3. טופס בקשת ההרשמה ניתן להורדה בכתובת: **[להשלמת היזם]** על משק בית אחד להגיש בקשת הרשמה אחת. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה אחת ע"ש בן/בת זוג אחד/ת, ובקשת הרשמה נוספת ע"ש בן/בת זוג השני.

- "משק בית" – משמע, הזכאי, בן/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע בציבור וילדים מתחת לגיל 18.
- 5.4. סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל היזם יבדוק את תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי בעל אישור זכאות בתוקף – לא ישתתף בהגרלה, מבלי שתימסר לנרשם הודעה על כך.
- 5.5. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעמו, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.
- 5.6. זכאי יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות (כלומר, בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח פרט לפרויקט זה) בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן.
- במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לשכירת דירה בשכ"ד מופחת בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר – אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו, אך במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

6. מקום ואופן עריכת ההגרלה

- 6.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה.
- 6.2. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישימש כמפקח מטעמו על הליך ההגרלה.
- 6.3. ההגרלה תיערך באמצעות תוכנה ממוחשבת.
- 6.4. כל מספר בקשה של זכאי שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר עלייתו בהגרלה. דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה.
- 6.5. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:
- 6.5.1. הגדרות:
- 6.5.1.1. "דירות הזכאים" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).
- 6.5.1.2. "דירות בני מקום" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.
- 6.5.1.3. "יתרת דירות הזכאים" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.
- 6.5.1.4. דוגמה להמחשה - תצורף דוגמה התואמת את נתוני הפרויקט הרלוונטי.
- 6.5.2. ככל והוראות המכרז קובעות 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 למספר דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "בני המקום הזוכים"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

6.5.3 **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 6.5.2 לעיל (להלן: "יתרת הזכאים"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "יתרת הזכאים הזוכים").

6.5.4 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").

6.5.5 **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.

6.5.6 לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היוזם 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 לא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

[הערה: 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 – הוראו התקנון יותאמו בהתאם]

6.5.7 כמו כן, תינתן עדיפות מוחלטת לנכים ותוקים לכיסא גלגלים, ולפיקד זכאי שיימצא כעומד בקריטריון זה יקבל עדיפות על פני כל יתר הזכאים, כולל בני מקום.

7. הודעות לזכאים על תוצאות ההגרלה

7.1. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. פרוטוקול ההגרלה והרשימה המודפסת יפורסמו לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט בכתובת: _____, עד ליום _____.

[הערה: להשלמה על ידי היזם. על היזם להשלים תאריך שהינו עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה בפרויקט, או תאריך שהינו שני (2) ימי עסקים אם מדובר בהגרלה לאחר אכלוס]

7.2. בנוסף, לכל מי שזכה בהגרלה (כלומר, הזכאים שזכו במקומות 1 - __ להגרלה [הערה: המספר יושלם בהתאם למספר הדירות המוגרלות] תישלח על ידי היזם הודעת זכייה בכתובת הדוא"ל של הזכאי כפי שנמסרה במסגרת ההרשמה.

בהודעה יצוין המועד בו מוזמן הזוכה לבחור דירה, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון על מנת לשריין את הדירה עד לחתימת הסכם שכירות. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם.

7.3. לכל זכאי שנרשם להגרלה אך לא נכלל ברשימת הזוכים, תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "רשימת המתנה").

7.4. באחריות הזכאים לוודא את תקינות כתובת הדוא"ל הנמסרת על ידם ולקבוע אחר קבלת ההודעה.

7.5. בירור תוצאות ההגרלה או בחירת הדירה לא יהיו מותנים בתשלום, בפעולה או עמידה בתנאי נוסף כלשהו, לרבות לא בהסכמת הזוכה לפרסום פרטיו או תמונתו ולמעט תשלום פיקדון אשר כנגדו תישמר הדירה הנבחרת לזכאי, עד להתקשרותו בהסכם שכירות.

8. בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות

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

8.2. 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").

8.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

עד למועד בחירת הדירה וכתנאי לבחירתה, על הזוכה לשלם את הפיקדון, לחשבון שפרטיו: _____ [להשלמת היזם] או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה בשכר דירה מופחת, ולהמציא אישור ליזם בדבר תשלום הפיקדון. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה לפני שבחר דירה – יושב לו הפיקדון.

8.4. 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, יזומנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.

8.5. 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.

8.6. 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**").

8.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

8.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם החברה, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש 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.

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

9. **ביטול השתתפות וביטול זכייה**

9.1. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן: "**המידע המטעה**") בכל שלב שהוא של הליך ההגרלה, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה.

9.2. זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע במועד את הנדרש ממנו על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה - תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתאום עם החברה, והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, והכל ללא צורך בהודעה מראש.

10. **מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה**

10.1. אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, היזם יפנה לזכאים שברשימת ההמתנה.

10.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

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

10.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

10.3. אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא 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.

10.4. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד.

10.5. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, היזם יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, 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.

10.6. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בתיאום עם החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

11. פרטי התקשרות עם היזם

ניתן ליצור קשר עם נציגי היזם, בנוגע לתקנון זה ולהרשמה, בטלפון שמספרו: _____ בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00, בפקס מס' _____ או בדוא"ל שכתובתו: _____ . **[להשלמת היזם]**

12. מסמכים נוספים בהם ניתן לעיין:

12.1. בקשת הרשמה להגרלה ניתנת להורדה בקישור שלהלן: _____ .
[להשלמת היזם]

12.2. נוסח הסכם השכירות שייחתם על ידי הזוכים ניתן להורדה בקישור שלהלן: _____ .
[להשלמת היזם]

13. הוראות כלליות

13.1. הנרשמים להגרלה מאשרים כי קראו בעיון את הוראות תקנון זה.

13.2. כל שינוי בהוראות תקנון זה יבוצע בכפוף לאישור החברה, ובכלל זה:

13.2.1. תיקון ו/או שינוי המועדים הקבועים בתקנון זה.

13.2.2. ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונם, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה וכן ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים.

13.2.3. אם יבוצע שינוי בתקנון כאמור לעיל, אזי הוא יבוצע במטרה להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

13.3. תקנון זה כפוף לדין הישראלי בלבד, לרבות להיתר הכללי לעריכת הגרלות בפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כפי שפורסם ברשומות.

חתימת המציע: _____

13.4. לידיעת הנרשמים, המידע שיימסר על ידי הנרשמים (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. בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נספח ב' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

הנדון: רשימת הנרשמים להגרלת דירות בשכ"ד מופחת הצפויה להיערך ביום 00.00.0000
(“הרשימה” ו- “ההגרלה” בהתאמה)
מכרז מס' XX/XX/XX

אני הח"מ, _____ [שם נציג היזם], מאשר/ת בזה שהרשימה שבנדון נבדקה על ידי, וכי:

1. בדקתי את הנתונים המופיעים ברשימה ומצאתי שהרשימה תקינה וכשירה לצורך עריכת ההגרלה.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, הריני לאשר את הדברים המפורטים להלן:
 - א. בדקתי את פרטי תעודות הזהות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזהות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.
 - ב. בדקתי את פרטי השמות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזכאות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.
 - ג. בנוסף, אם בתעודת זכאות צוינו שמות של שני בני הזוג, אזי שני שמות הזכאים מופיעים ברשימה (באותה שורה). אם בתעודת זכאות צוין שם אחד, אזי שם זה בלבד מופיע ברשימה (ללא בן/בת זוג).

שם נציג היזם: _____ חתימת נציג היזם: _____ תפקיד: _____

שם מנהל היזם: _____ חתימת מנהל היזם: _____ תפקיד: _____

חתימת המציע: _____