

דירות להashcir ארוכת טווח המדריך לשוכר

1. אוזות דירה להשכير
דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירות ולהשכלה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ממשלתית בעלות מלאה של מדינת ישראל אשר הchallenge את פעילותה בשנת 2015. החברה הוקמה לצורך קידום נושא הדיור ופתרון משבר הדיור במדינה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, המוביל על ידי משרד האוצר.

החברה פועלת במסגרת המטה הממשלתי לדיור, להגדלת היצע פתרונות הדיור והורדת מחירי הדיור בישראל, הן במכירת דירות והן בהשכרה של דירות, זאת, בין היתר, באמצעות תכנון שכונות מגוירות חדשות, שיווק קרקעות בעלות המדינה לשם הקמת אפליז דירות להשכלה ארוכת טווח ופיקוח על הביצוע. ההקמה וההפעלה של הפרויקטים אותם החברה יוזמת.

במסגרת זו פועלת החברה לשיווק קרקעות המדינה במקומות להקמת פרויקט להשכלה ארוכת טווח, כמפורט במרבית המדינות המערביות, לניהול, 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. דיר להשכרה לטווח ארוך – מאפייני הפרויקט

2.1. במסגרת פרויקט לדירות להשכלה ארוכת טווח מקיים היוזם הזוכה במכרז מתחם מגוירים שלם אשר כולל הדירות בו מושכורות לטווח ארוך.

2.2. תקופת ההשכרה

ארוך תקופת ההשכרה הכוללת בה משכיר היוזם את הפרויקט הוא, במרבית הפרויקטים, 20 שנה.

2.3. דירות בשכר דירה מופחת

בכל פרויקט מושכורות 25% מהדירות בשכר דירה מופחת המשקף הנחה בשיעור של 20% ממחרך השוק. דירות אלה מושכורות לבני אישור זכאות אשר תנאים מוגדרים, מעט לעת, על ידי ממשלה ישראל (אישור הזכאות נכוון להיום הינו אישור הזכאות במסגרת מסלול מחיר למשתכן).

2.4. תקופת השכירות

- 2.4.1. תקופת השכירות המקסימלית לשוכר, במסגרת הסכם השכירות שנחתם עם הייזם, הינה 10 שנים, כמפורט להלן.
- 2.4.2. תקופת השכירות הבסיסית לבני 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 (הייזם) רשאי לעדכן את דמי השכירות אחת לשנה בשיעור עליית מדד המחרירים לצרכן בלבד. במידה ולאחר 5 שנים בחר השוכר למשוך את האופציה שברשותו ולהאריך את חוזה השכירות לתקופת שכירות נוספת, רשיי המשכיר להעלות את דמי השכירות בשיעור מרבי של עד 5% מדמי השכירות המקוריים, בתוספת הפרשי המדד.

3. ניהול הפרויקט

- 3.1. במשך כל תקופת ההשכרה מנוהל הפרויקט ומתחזק על ידי חברת ניהול שתפקידה לדאוג לבדיק, טיפול בתקלות בדירות המגורים, לטיפוח, לניקיון ולתחזוקה של השטחים המשותפים בפרויקט, לרבות גינון, חניה, שטחים משותפים לבניין וכיו"ב.
- 3.2. עברו שירותים הנהיגו משלמים הדירותים פרויקט דמי ניהול בדומה לתשלומים ועד בית בתיים משותפים.



4. קרייטריונים לזכאות לדירה בשכר דירה מופחת (זכאות בתכנית "מחיר לשטחן")

הקרייטריונים לזכאות לשכירת דירה בשכר דירה מופחת נקבעים על ידי ממשלה ישראל ועשויים להשתנות מעט בעת. כיוון הקרייטריונים תואמים לאלו המתיחסים למכוויי "מחיר לשטחן".

הזכאות ניתנת בראש ובראשונה ל"חסרי דירה" לפי הגדרת "מוסצת מקרקעי ישראל", דהיינו :

4.1. **"יחיד"** או **"תא משפחתי"** שאין לו ואו למי מייחדיו זכויות כלשהן בדירה או בחלוקת בדירה שעולה על 1/3 ב- 6 השנים קודם להגשת הבקשה להנפקת תעוזת זכאות ושאין בבעלותם חלק העולה על 1/3 בקרקע המיועד לבניה.

4.2. יחידים :

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

4.2.2. נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפימית בתחום צמיות, המחזק אישור משרד הבריאות שהינו מרופתק לכיסא גלגלים לצמיות ובעל דרגת נכות לצמיות 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 רפואי ל匪 קביעה הביטוח הלאומי בשיעור של 50% ויוטר הזכאי ל专家组 ניידות/שירותים מיוחדים.

4.3. תא משפחתי :

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

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

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

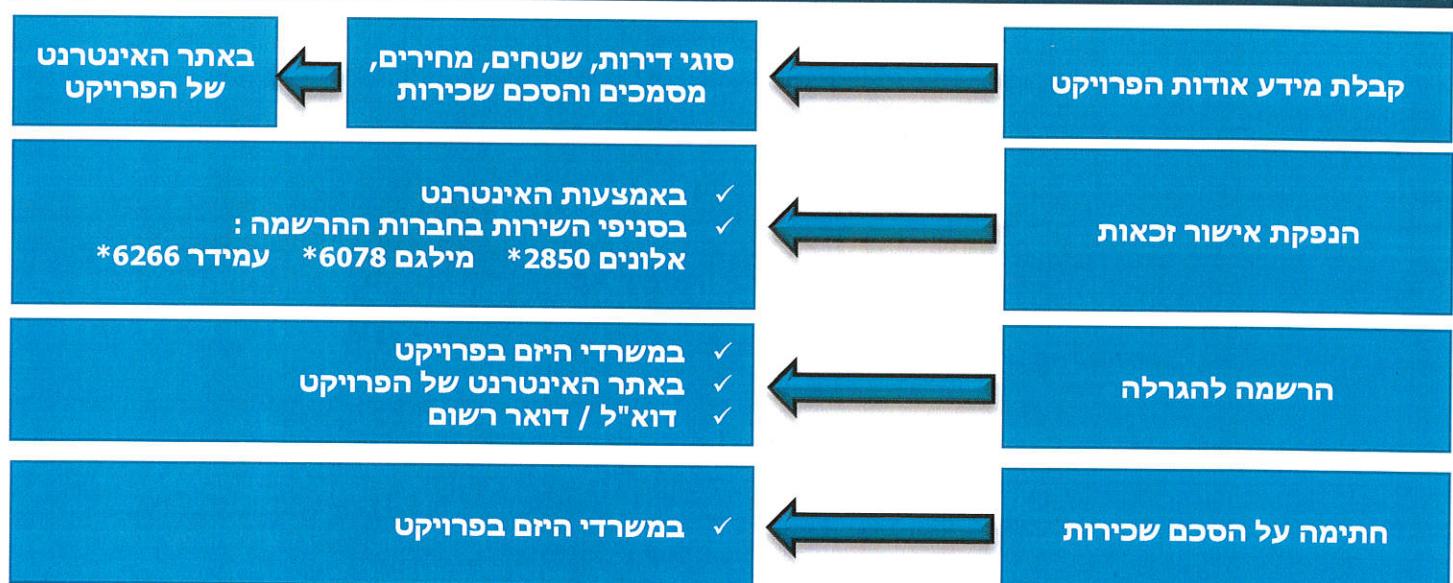
לקבלת המידע המלא על אופן ההרשמה, הזכאות לתכנית והנפקת אישור זכאות ניתן להיכנס לאתר התכנית

<http://www.dira.gov.il>

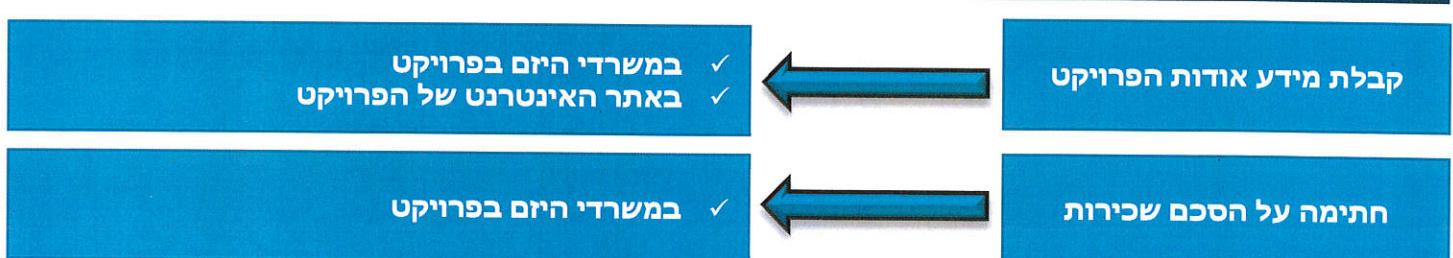
5. הרשמה לפרויקט להשכרה ארוכת טווח – כיצד נרשמים?

החליד בהרשותם לפרקיקט כולל מס' שלבים. להלן הראשים הממחישים ופרט את השלבים השונים.

דיברות בשארם דירה מופחתת - לב的日子里 איזור זכאות



דירות בשוק החופשי



6. שאלות נפוצות

6.1. מהם היתרונות בשכירת דירה בפרויקטים המשווקים על ידי דירה להשכير?

דירה להשכיר מקדמת חוותית מגורים אחרית המשלבת חייליה, פרויקטים ברמת תחזקה ושירות גבואה, יציבות וודאות. כל זאת במסגרת הסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים, המגיד מראש את דמי השכירות ומגנו העדכון שלהם. החיים בפרויקט מציעים פתרונות מגורים דינמיים המאפשרים התאמת צרכי המגורים לשינויים בתא משפחתי וזאת מבלי לשנות את סביבת המגורים.

6.2. האם הפרויקטים של דירה להשכיר מספקים דיור בר השגה לממשפחות ולצעירים?

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

הדירות תושכינה לזכאים אשר יזכו בהגרלה הנערכת על ידי החברה המקיימת ומנהלת את הפרויקט, בפיקוח החברה.

6.3. האם ניתן להירושם במקביל להגרלה להשכירה ולהגרלה לפרויקט מחיר למשתכן?

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

6.4. קיבלתי הודעה אלקטרוני המאשר את זכאותי. האם זה מספק?

אישור זכאות ניתנים כיום או פון מקומו באמצעות דוא"ל הנשלח על ידי החברות האתראיות להנפקתו. לצורך הרשמה להגרלה לפרויקט יש למסור העתק של אישור זכאות.

6.5. ברשותי אישור זכאות בתוקף. במידה וארכוש דירה, במסגרת פרויקט מחיר למשתכן או במסגרת רכישה בשוק החופשי, متى תישלל זכאותי לדירה בשכר דירה מופחת בפרויקטים לדירות להשכירה? זכאות לדירה בשכר דירה מופחת בתוקף כל עוד הזacji הינו "חסר דירה" כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1465 (או כל החלטה שתחליף אותה).

עם אבדן זכאות על השוכר לדוחה החברה המנהלת את הפרויקט בהקדם.

إبدן זכאות יביא לסיום הסכם השכירות בתום שנת השכירות הבאה או במועד קבלת החזקה בדירה שנרכשה, אם בכוונת השוכר לעבור לנור בה.

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

ההגרלה המתבצעת בין הזכאיםקובעת את סדר בחירת הדיור. על כל דייר להגיע ביום ובשעה שנקבעו לו, על פי מיקמו בתוצאות ההגרלה, ולבחר דירה מבין הדיורו שנותרו.

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

כן!

ככל, 75% מהדירות בכל פרויקט מושכרות לכל הציבור במחייני שוק, ללא צורך באישור זכאות.

גם השוכרים של דירות אלו יהיו מהסכם שכירות ארוך טווח, וודאות יציבות לאורך שנים.

6.8. האם אוכל למשש סיוע בשכר דירה לדירה במחיר מופחת?

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

6.9. אילו בוחנות אדרש לתת למושכיר, אם אשכור דירה באחד הפרויקטים?

החברה מגבילה את הבוחנות שהמושcir רשאי לדרש מכל שוכר. הבוחנות העיקריים אותם ניתן לדרש מהשוכר הם ערכות בנקאיות או פיקדון בשווי דמי שכירות של שני חודשי שכירות ודמי ניוהל; שטר חוב בשווי דמי שכירות של שישה חודשים ושמי ניוהל; המחאות עבור חכמת החשמל, תאגיד המים העירוני והעירייה.

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

המושcir אמן מחויב לתקופות שכירות ארוכות לפני השוכר, אך לשוכר קיימת הזכות לסיים את תקופת השכירות בכל שנה (בהתראת 3 חודשים לפני תום שנת השכירות), ובמקרה כזה השכירות תסתיים במועד שבו יבחר השוכר. בכלל, במידה והשוכר לא הודיע במועד על רצונו לסיים את השכירות, עדין קיימת לו הזכות למצוא שוכר חלופי שיבוא למקוםו.

חשוב לנו להזכיר, שמדובר זה מהוות הסבר כללי לנוחות ולשימוש הציבור המעניינו לשכור דירה באחד הפרויקטים לשכירות לטוח אורך.

כללי השכירת הדירות נקבעים ומוצבבים על ידי החברה בכל פרויקט בנפרד, בצוות מפורטת, על בסיס החלטות מועצת מקראיע ישראל, החלות הממשלה ועל בסיס שיקולים נוספים ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט. ככל מקרה של סתייה בין הוראות מדrix זה לכללים הכללים בכל פרויקט - יחולו הכללים המפורטים שנקבעו על ידי החברה, ואין להסתמך על מדrix זה בלבד.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לאתר החברה בכתב www.aprent.co.il ובדוא"ל info@aprent.co.il