

נוהל השתתפות בתשלומי שכר דירה לרוכשי דירה ראשונה בגליל

בהתבסס על סעיף מספר 4 בהחלטת ממשלה מס' 741, מיום 17.9.2013, בנושא תכנית אסטרטגית לעידוד וחיזוק ההתיישבות, המשרד לפיתוח הנגב והגליל, והרשות לפיתוח הגליל מפרסמות בזאת נוהל להשתתפות בשכר דירה, בהתיישבות העירונית (ערים ומועצות מקומיות) בגליל, על מנת לעודד הגירה להתיישבות העירונית ולחזק את ההתיישבות העירונית בגליל. הנוהל יופעל באמצעות הרשות לפיתוח הגליל.

א. הגדרות

"**המשרד**" - המשרד לפיתוח הנגב והגליל;
"**הרשות**" - הרשות לפיתוח הגליל;
"**הגליל**" - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993;
"**תושב הגליל**" - אזרח מדינת ישראל, מעל גיל 21, המתגורר ברשות מקומית בגליל;
"**רשות מקומית**" - ערים ומועצות מקומיות בגליל בלבד;
"**רמה חברתית-כלכלית**" - על פי דירוג הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וכפי שמתפרסם מעת לעת;
"**מגיש הבקשה**" - כל אזרח מדינת ישראל, מעל גיל 21, המתגורר ברשות מקומית בגליל ומגיש טופס בקשה מלא, לרבות המסמכים הנלווים, (כמצורף ומפורט בנספח לנוהל זה) לרשות לפיתוח הגליל;
"**השתתפות בשכר דירה**" - השתתפות חודשית בתשלום שכר הדירה בשיעור שייקבע ולתקופת זמן שתיקבע.
"**הועדה**" - ועדה משותפת המורכבת מנציגי המשרד לפיתוח הנגב והגליל, הרשות לפיתוח הגליל ואגף התקציבים במשרד האוצר.
"**משפחות**" - משפחות, לרבות משפחות חד הוריות, חסרות דירה המבקשות לרכוש דירה ראשונה ביישובים הרלבנטיים בגליל.
"**רוכש דירה ראשונה**" - "דירה ראשונה" היא דירה אשר עם רכישתה בעליה יהפכו לראשונה לבעלים בדירה, שכן אין ולא הייתה בבעלות מי מבני המשפחה עברה נרכשת הדירה, דירה אחרת או חלק מדירה. למגיש הבקשה ולבן או בת זוגו הנוכחי, אין בהווה ולא הייתה בעבר זכות בדירה, או זכויות בדירה המצויה בשלבי בנייה, לרבות רישום פורמאלי, באחת מהצורות הבאות: בעלות על פי חוזה, חכירה לדורות על פי חוזה, חכירה, שכירות על פי חוק הגנת הדייר, ירושה, מתנה, נאמנות, רשות ליחידת דיור במשק חקלאי או נחלה בישוב קהילתי על-פי חוזה או על פי ירושה, מתנה ונאמנות. בנוסף, מגיש הבקשה לא קיבל כל סיוע ממשלתי לדיור בהלוואה/מענק/בפיצויי פינניים או דירה בשיכון הציבורי מהמדינה או מטעמה;
"**בניה רוויה**" - בנין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם בעתיד כבית משותף על פי חוק המקרקעין התשכ"ט 1969, בן שתי קומות ומעלה ואשר יש בו ארבע יחידות דיור לפחות, כאשר בכל קומה לפחות יחידת דיור אחת.

ב. מבוא

המשרד לפיתוח הנגב והגליל והרשות לפיתוח הגליל שמו להם למטרה לעודד הגירה חיובית ממרכז הארץ ליישובי הגליל, ומניעת הגירה שלילית מיישובים אלו. תנופת הפיתוח בגליל תלויה בעידוד ההתיישבות ליישובי הגליל. עלויות הדיור הגבוהות במרכז הארץ, יוצרות מציאות בה תושבים רבים מחפשים אפשרויות דיור זולות אך בו זמנית גם איכותיות. הנוהל המוצג להלן מהווה את אחד מהכלים המופעלים על ידי המשרד למטרת עידוד ההתיישבות ביישובי הגליל.

ג. כללי

הועדה אחראית ליישום נוהל זה להשתתפות בתשלומי שכר דירה חודשיים שישולמו כמפורט בסעיף ט' בנוהל זה. מגישי הבקשות שיעמדו בתנאים הקבועים בנוהל זה, יזכו להשתתפות חודשית בתשלום שכר הדירה, באמצעות הרשות לפיתוח הגליל (להלן – "הזכאים"). גובה ההשתתפות ותקופת ההשתתפות לה יזכו הזכאים ייקבעו על ידי הוועדה. מובהר בזאת כי עשויה להיות שונות בין הזכאים בשיעור ותקופת ההשתתפות. בקביעת ההשתתפות בשכר דירה לזכאים תפעל הועדה על פי עקרונות של שוויון, מידתיות וסבירות, תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי וענייני, בהתאם לנסיבות העניין.

ד. מטרת הנוהל

לסייע לרוכשי דירה ראשונה בתקופת הביניים בה נדרשים הרוכשים לשלם את תשלומי המשכנתא בד בבד עם תשלומי שכר הדירה אותה נדרשו לשכור בטרם כניסתם לדירה שרכשו (להלן: "תקופת הביניים"). הסיוע יינתן באמצעות השתתפות בעלות שכר הדירה, כאמצעי סיוע לעידוד רכישת דירות.

ה. תנאי סף לזכאות

- (1) מגיש הבקשה הוא תושב הגליל;
- (2) מגיש הבקשה מתגורר בשכירות בגליל, בעיר או במועצה מקומית בלבד
- (3) הדירה שנרכשה על ידי מגיש הבקשה היא דירה ראשונה אשר נרכשה החל משנת 2014 ואשר ממוקמת בעיר או במועצה מקומית בגליל;
- (4) מגיש הבקשה מתגורר בדירה שכורה בגליל ברשות מקומית ברמה חברתית-כלכלית בדירוג של 1-6 בלבד;
- (5) "הדירה הנרכשת הינה דירה בבניה רוויה בלבד, והדירה השכורה נמצאת בשטחן של ערים ואו מועצות מקומיות בלבד".
- (6) שווי דירת המגורים בגליל שנרכשה על ידי מגיש הבקשה לא יעלה על 1 מיליון ₪ כולל מע"מ בלבד;
- (7) מגיש הבקשה הינו משפחה על פי ההגדרות המפורטות בנוהל זה;

(8) רוכש הדירה לקח לצורך התשלום בעבור הדירה הראשונה משכנתא בסך שלא יפחת מ-300,000 ₪ לתקופה שלא תפחת מ10 שנים, בהחזר חודשי קבוע כולל שלא יפחת מ-2,000 ₪ לחודש (כל המסלולים);

או תשלום מקדמה בסך 25% מערך הדירה על בסיס תשלום הון עצמי.

הערה: * במידה ומקבל הסיוע לא לקח משכנתא לפי האמור בסעיף 8 עד לתקופת הכניסה לדירה, יהיה הנ"ל מחויב בהחזר כספי מלא בתוספת ריבית והצמדה.

(9) מגיש הבקשה היה חסר דירה טרם הרכישה. לצורך סעיף זה "חסר דירה" משמעו כי למגיש הבקשה ולבן או בת זוגו הנוכחי, אין בהווה ולא הייתה בעבר זכות בדירה, או זכויות בדירה המצויה בשלבי בנייה, לרבות רישום פורמאלי, באחת מהצורות הבאות: בעלות על פי חוזה, חכירה לדורות על פי חוזה, חכירה, שכירות על פי חוק הגנת הדייר, ירושה, מתנה, נאמנות, רשות ליחידת דיור במשק חקלאי או נחלה בישוב קהילתי על-פי חוזה או על פי ירושה, מתנה ונאמנות. בנוסף, מגיש הבקשה לא קיבל כל סיוע ממשלתי לדיור בהלוואה/מענק/בפיצויי פיננסיים או דירה בשיכון הציבורי מהמדינה או מטעמה;

(10) מגיש הבקשה הצהיר בנוסח המצורף לנוהל זה כנספח א', כי ההשתתפות בשכר דירה מבוקשת למטרת מגוריו ביחד עם בני משפחתו הגרעינית בלבד. כמו כן הצהיר מגיש הבקשה כי ידוע לו שמגוריו ומגורי משפחתו בדירה לגביה מבוקשת בקשת ההשתתפות בשכר דירה, הינה אחד התנאים לקבלת הזכאות לפי נוהל זה; ההשתתפות בשכר הדירה תסתיים במועד בו תקבע הוועדה או במועד אכלוס הדירה שנרכשה (על פי החוזה), המוקדם מבין השניים;

(11) מגיש הבקשה אינו מקבל סיוע להשתתפות בשכר דירה מכל מקור ממשלתי אחר;

ו. גובה ההשתתפות בשכר הדירה

- (1) גובה ההשתתפות בשכר הדירה יהיה 800 ₪ לחודש בערים ומועצות מקומיות ברמה חברתית-כלכלית 5-6, ו-1,000 ₪ לחודש בערים ומועצות מקומיות ברמה חברתית כלכלית 1-4. ההשתתפות תהיה לתקופה של שנה עם אופציה לשנה נוספת, על פי שיקול דעתה של הוועדה.
- (2) גובה ההשתתפות ותקופת ההשתתפות לה יזכו הזכאים ייקבעו על ידי הוועדה. מובהר בזאת כי עשויה שונות בין הזכאים בשיעור ותקופת ההשתתפות.
- (3) הוועדה תהיה רשאית לקבוע מכסות למספר הזכאים מכל רשות, בין היתר בהתחשב במספר התושבים ברשות ובהיקף הבקשות לנוהל.

ז. התהליך

- (1) המשרד לפיתוח הנגב והגליל והרשות לפיתוח הגליל יפרסמו את הנוהל בתפוצה רחבה: עיתונות ארצית, מקומונים, אתרי האינטרנט של המשרד והרשות ואמצעים נוספים ככל שיהיה צורך בכך. הנהלים יישלחו לכל הרשויות המקומיות שיתבקשו להפיץ את הנוהל באמצעים המקומיים באמצעות רכזי התיישבות והחברות הכלכליות.

(2) ההרשמה לקבלת ההשתתפות נפתחת בתאריך 19.1.14 בשעה 10:00. ההשתתפות תאושר לכל מגיש בקשה שיעמוד בתנאי הסף המפורטים בתחילת הנוהל ובהמשך הנוהל, בשיטת "כל הקודם זוכה". כל מגיש שיעמוד בתנאי הסף יזכה להשתתפות בשכר הדירה עד לתום התקציב שהוקצה לצורך הפעלת הנוהל.

ח. אופן הגשת ההצעות ומסמכים נדרשים

פניות יוגשו כמפורט להלן, ואליהן יצורפו כל המסמכים וההתחייבויות המפורטים להלן. פניה אשר לא תעמוד בתנאים המפורטים ולא יצורפו אליה כל המסמכים, האישרים וההתחייבויות כמפורט להלן, עלולה שלא להיות מאושרת. המשרד שומר לעצמו את הזכות לפנות למגישי הבקשות בבקשה להשלמת מסמכים וכל חומר רלוונטי נוסף להוכחת עמידתם בתנאי הסף ובהוראות נוהל זה.

- טופס בקשה בנוסח המצורף בהמשך הנוהל.
- העתק הסכם לרכישת דירה - מקבלן או יד שנייה.
- צילום אישור/אסמכתא מבנק על לקיחת משכנתא.
- תצלום תעודת הזהות עם מען הרשות המקומית ותאריך הלידה. (כולל ספח בן/בת זוג או תעודת נישואין)
- הצהרה חתומה בנוסח המצורף בהמשך הנוהל בה יוצהר כי: (נספח א')
 - מגיש הבקשה היה חסר דירה טרם הרכישה.
 - מגיש הבקשה ובני משפחתו יתגוררו בדירה השכורה (רק בערים או מועצות מקומיות בנגב) בתקופת הביניים, אשר במסגרתה עשויים לזכות לסיוע מכח נוהל זה.
 - מגיש הבקשה ובני משפחתו יעברו לדירה שנרכשה על ידם מיד עם זמינותה למגורים.

ט. ההשתתפות בשכר דירה בפועל

- (1) ההשתתפות בשכר דירה תוענק לכל זכאי אחת לשלושה חודשים, באמצעות המחאה אישית, על ידי הרשות לפיתוח הגליל במשרדה באזור התעשייה בר-לב. הרשות לפיתוח הגליל רשאית לשנות את תדירות העברת תשלומי שכר הדירה בפועל ואף להעביר את התשלומים ישירות לחשבונות הבנק של הזכאים לתמיכה.
- (2) גובה ההשתתפות החודשי, ותקופת ההשתתפות ייקבעו על ידי הוועדה. בכל מקרה ההשתתפות בשכר הדירה היא רק לתקופת הביניים או לחלק ממנה.
- (3) בין הרשות לפיתוח הגליל לבין הזכאי יחתם הסכם בו ייקבעו כל תנאי ההשתתפות בשכר דירה, לרבות תנאים לביטול ההשתתפות בכל מקרה בו הזכאי לא עומד בהתחייבויותיו. במידה ויסתבר כי רוכש הדירה לא עמד באחד מהתנאים הבאים: רכישת דירה ראשונה בגליל,

שכירת דירה בגליל, מגורים בדירה השכורה בגליל על ידי המבקש, מגורים בדירה שנרכשה על ידי השוכר, השוכר יחויב להחזיר את מלוא ההשתתפות שהועמדה לרשותו על פי הנוהל, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה. במידה ויסתבר לרשות לפיתוח הגליל כי הצהרת הזכאי הייתה הצהרה כוזבת, הרשות שומרת לעצמה את הזכות לנקוט כנגד הזכאי את כל ההליכים העומדים לרשותה על פי כל דין.

י. דרישות נוספות ופיקוח

- (1) המשרד או הרשות או שניהם, רשאים לפנות במהלך בדיקת הזכאות למגיש הבקשה, כדי לקבל הבהרות לבקשה או להסיר אי-בהירויות, העלולות להתעורר בעת בדיקת ההצעה.
- (2) המשרד או הרשות או שניהם, רשאים לבקש פרטים נוספים תוך כדי תהליך בחינת הבקשות, או כל מסמך, או מידע, הדרושים לדעתם לשם בדיקת הבקשות.
- (3) המשרד או הרשות או שניהם שומרים לעצמם את הזכות, עצמאית או באמצעות גורם מפקח מטעמם, לבחון את אמיתות הבקשות במועד הגשתן וגם לאחר אישור הזכאות. זכאי שיסתבר כי לא עמד בתנאי הזכאות, כפי שהצהיר, יידרש להשיב את התשלומים ששולמו לו בתוספת ריבית והצמדה על פי חוק. בכל מקרה של הצהרת שווא, המשרד ו/או הרשות שומרים לעצמם את הזכות לדווח על כך לרשויות החוק ולנקוט בהליכים הנדרשים.

יא. נציג המשרד והרשות

1. נציג המשרד האחראי לנוהל זה הינו מר דרור סורוקה. נציג הרשות לפיתוח הגליל הממונה על יישום נוהל זה הינו מר חיים שולמן. פניות ושאלות יעשו לנציג הרשות **בכתב בלבד** באמצעות הפקסימיליה 04-9552440 או באמצעות המייל shulman@galil.gov.il עד לתום התקציב שהוקצה לצורך הפעלת הנוהל. באחריות מגיש הבקשה לוודא בטלפון 04-9552426 כי הבקשה התקבלה.
2. המענה לשאלות ההבהרה יפורסם באתר הרשות לפיתוח הגליל בכתובת - <http://www.galil.gov.il>
3. המשרד והרשות רשאים, בכל עת, בהודעה שתפורסם, לשנות מועדים, הוראות ותנאים אחרים הנוגעים לנוהל זה על פי שיקול דעתם.

יב. הגשת ההצעות

1. את טופס ההצעה והנספחים, ניתן להוריד מאתר המשרד www.vpmo.gov.il או מאתר הרשות לפיתוח הגליל <http://www.galil.gov.il>.
2. ההצעה תוגש בצירוף 2 עותקים. ההצעות יוגשו במעטפה סגורה אשר יירשם עליה "נוהל השתתפות בשכר דירה".

3. ההצעות יוגשו במשרדי הרשות לפיתוח הגליל, פארק תעשיות בר-לב, ד.נ. משגב, מיקוד 20156. הגשת הצעות תתאפשר עד לניצול מלוא התקציב שהועמד לרשות לפיתוח הגליל לצורך ההשתתפות בשכר הדירה.