



<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	

# **נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים**

## **חברת חלמיש**

יולי 2024

אושר בישיבת דירקטוריון 471 בתאריך 14.7.2024

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	

**תוכן העניינים**

1.	רקע..... שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
2.	מונחים והגדרות..... 3-4
3.	עקרונות מנחים ותהליכי עבודה..... 4-7
5.	נספחים א, ב, ג..... 8-11

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

### רקע כללי

1. בהמשך לשיבת דירקטוריון מסי' 471 בה נדון הנושא, קיימה החברה תהליך כולל לגיבוש מדיניות להארכת חכירות, הקניית בעלות, התקשרויות מסחריות ופרוייקטי התחדשות עירונית (פרוייקטי הריסה ובניה מחדש תמ"א 38/2, פרויקטי תמ"א 38 ופרוייקטים אחרים שמהותם דומה), המתייחסים למקרקעין ו/או דירות בבעלות החברה, לרבות דירות רכוש בהשקעה ("דירות השקעה").
2. נוהל זה נועד לקבוע את הקווים המנחים להתנהלות אשר תאפשר לחברה מתן מענה לחוכרי דירות המבקשים להאריך את חוזי החכירה או לרכוש בעלות בדירות שחכרו, כמו גם לנהל מו"מ עם שוכרים עסקיים ועם יזמים, בהינתן הכדאיות הכלכלית של הפרוייקטים והשלב ביישומם, והכל לצורך מימוש מטרותיה של החברה.
3. בהתאם לנוהל לא תחודש חכירה, לא תוקנה בעלות בדירה, לא תבוצענה עסקאות ולא יקודמו הליכי התחדשות עירונית שלא על פי נוהל זה.
4. נוהל זה לא יחול על הקניית זכויות בעלות או חכירה לדיירים בדיוור הציבורי, בכפוף להוראות כל דין.

### מונחים והגדרות

- **"דירה"**  
דירה כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (לרבות שלא בבית משותף) הבנויה על מקרקעי החברה (כמשמעותם להלן), לא כולל זכויות בניה לא מנוצלות קיימות או עתידיות הקשורות בזכות החברה בדירה;
- **"יזם"**  
הגורם העסקי אשר מבקש לקבל מהחברה זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעי החברה, לרבות זכות פיתוח במקרקעי החברה ו/או הזכות לבצע במקרקעי החברה עסקה ו/או זכות חכירה ו/או זכות בעלות;
- **"מקרקעי החברה"**  
מקרקעין, לרבות דירות, "דירות השקעה", נכסים מסחריים וכיו"ב, הרשומים במרשם המקרקעין על שם החברה, בין כבעלים ובין כחוכר לדורות ו/או שלחברה זכות להירשם כאמור מכח הסכם או הוראות כל דין ו/או שיש לה כל זכות כלכלית אחרת בהם;
- **"עסקה"**  
מכירה ו/או החכרה ו/או השכרה ו/או הענקת זכות מכל מין וסוג שהוא במקרקעי החברה ו/או ביצוע דיספוזיציה במקרקעי החברה מכל מין וסוג שהוא;
- **"פיתוח מקרקעי החברה"**  
השבחה ופיתוח המקרקעין בכל צורה ואופן חוקיים ובכלל זה לרבות: הגשת בקשה לכל רשות מוסמכת לרבות ועדות תכנון ארציות ו/או מחוזיות ו/או מקומיות ו/או ותמ"ל בקשר למקרקעי החברה, קבלת היתרי בניה ו/או זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות בניה ו/או לצורך הכללת מקרקעי החברה בכל תוכנית בניין עיר;

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	

- "פרוייקט התחדשות עירונית"  
פרוייקט תמ"א 38 ופרוייקט הריסה ובניה מחדש (כהגדרתם להלן) או פרוייקטים אחרים שמהותם דומה;
- "פרוייקט הריסה ובניה מחדש"  
פרוייקט הכולל הריסה ובניה מחדש לפי תיקון מס' 2 לתמ"א 38 (תמ"א 38/2) או תיקון 3/א לתמ"א 38 או כל תיקון עתידי אחר שמהותו דומה או פרוייקט פינני בינוי (לפי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), התשס"ו-2006) הכולל במהותו הריסה ובניה מחדש;
- "פרוייקט תמ"א 38"  
פרוייקט בעסקה בין דיירים לזים למימוש זכויות תמ"א 38 על תיקוניה הקיימים והעתידיים, לרבות תוכניות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א 38;

### עקרונות מנחים

#### התקשרות מסחרית בפרוייקט התחדשות עירונית

5. התקשרות מסחרית של החברה בפרוייקט התחדשות עירונית תעשה לגבי פרוייקטים במקרקעי החברה (כהגדרתם בנוהל זה).
6. החברה לא תאשר ו/או תחתום על התחייבויות לקידום תוכניות פיתוח מקרקעי החברה ו/או עסקאות במקרקעי החברה ללא הסדרת ואישור ההתקשרות המסחרית עם הזים, לרבות קבלת דירות תמורה.
7. לגבי מקרקעי החברה הכלולים בפרוייקט התחדשות עירונית, החברה תנחל מו"מ עסקי עם הזים לצורך קבלת התמורה הכספית ו/או הנכסית ו/או כל תמורה אחרת, בגין זכויות החברה במקרקעי החברה ו/או בגין פיתוחם ו/או בגין ביצוע עסקאות בהם וכל כיוצא באלה.
8. בכל עסקה שתגובש ותקודם כאמור ע"י החברה, תפעל החברה בליווי שמאי מקרקעין, אחד או יותר. במסגרת זו יובאו בחשבון, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בין היתר ולא רק, רווחיות הפרוייקט לזים המתקשר עם הדיירים והיקפו, שווי התמורה הניתן לבעלי הדירות, המסגרת המשפטית הקיימת וכיוצא ב, כאמור בנוהל זה.
9. הארכת חוזי חכירה ו/או הקניית בעלות ו/או התקשרות מסחרית/עסקית עם הזים יובאו לאישור ועדת כספים ודירקטוריון החברה.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

## 10. חידוש חוזה חכירה בדירות מגורים<sup>1</sup>

10.1. החברה לא תחדש חוזה חכירה לחוכרים ככל ומועד סיום החכירה הצפוי עולה על 3 שנים ממועד הבקשה לחידוש חוזה החכירה הקיים. חידוש החוזים יהיה בהתאם לתנאים המופיעים בחוזה החכירה הקיים ו/או התנאים שיהיו בתוקף בחברה באותו מועד. אין באמור בכדי להקנות לחוכר זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעי החברה מעבר לזכות החכירה בדירה.

10.2. בגין חידוש החכירה תגבה החברה תמורה שתחושב בהתאם למנגנון הקבוע בנספח א' לנוהל זה.

10.3. במכירת/רכישת זכויות חכירה בדירה ע"י חוכר יחול האמור בסעיף 10.1. יחד עם זאת, במקרה של מכירת/רכישת זכויות כאמור וכאשר מועד סיום החכירה הצפוי עולה על 3 שנים, ככל שתתבקש החברה, היא תציג לגורם הרוכש (לרבות כל גורם מממן מטעמו) את מדיניות חידוש החכירה התקפה לאותה עת, לאמור כי היא מאפשרת לחוכרים את הארכת חוזה החכירה, כשנותרו פחות מ- 3 שנים למועד סיום, אך זאת בהתאם לתנאים החלים במועד החידוש (בפועל), לרבות בהיבט עלות החידוש.

10.4. בלי לגרוע מהוראות סעיף 11 להלן, בפרוייקט תמ"א 38 תאפשר החברה לחוכרי הדירות חידוש חוזה חכירה לתקופה נוספת, כך שיתרת תקופת החכירה (המחודשת) תהיה לתקופה בת 49 שנים בהתאם לתנאים שיהיו בתוקף באותו מועד (ככל שהחוזה והדין מאפשרים זאת), החל מתום מועד תקופת החכירה הראשונה. בגין חידוש החכירה ובגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט, תגבה החברה תמורה שתחושב בהתאם למנגנון הקבוע בנספח ב' לנוהל זה. אין באמור בכדי להקנות לחוכר זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעי החברה זולת זכות החכירה בדירה הבנויה ערב מימוש הפרוייקט וזכויות הבניה הבלתי מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט.

חידוש חוזה החכירה לחוכרי הדירות כאמור בסעיף זה לעיל יהיה כפוף להסדרת ואישור המסגרת העסקית של התקשרות החברה עם היזם, ולאחר שהחברה קיבלה את התמורה המגיעה לה בגין זכויותיה כבעלת מקרקעי החברה במכלול מתחם הפרוייקט, לרבות זכויות בניה לא מנוצלות, קיימות ועתידיות, לדירה בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף שבבית המשותף הרשום, או במנגנון דומה (מנגנון קביעת החלק היחסי בחוק המקרקעין), לקביעת חלק הדירה בזכויות, כאשר אין רישום בית משותף, טרם מימוש הפרוייקט.

10.5. בלי לגרוע מהוראות סעיף 11 להלן, בפרוייקט הריסה ובניה מחדש תאפשר החברה לחוכרי הדירות חידוש חוזה חכירה לתקופה נוספת, כך שיתרת תקופת החכירה תהיה 49 שנה בהתאם לתנאים שיהיו בתוקף בחברה באותו מועד (ככל שהחוזה והדין מאפשרים). בגין חידוש החכירה ובגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט, תגבה החברה תמורה שתחושב בהתאם למנגנון הקבוע בנספח ב' לנוהל זה. אין באמור כדי להקנות לחוכר זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעי החברה זולת זכות החכירה בדירה הבנויה ערב מימוש הפרוייקט וזכויות הבניה הבלתי מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט.

<sup>1</sup> בין במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית ובין שלא במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אתראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

חידוש חוזי החכירה לחוכרי הדירות כאמור בסעיף זה המהווים חלק מפרוייקטי התחדשות עירונית לעיל יהיה כפוף להסדרת ואישור המסגרת העסקית של התקשרות החברה עם היזם ולאחר שהחברה קיבלה את התמורה המגיעה לה בגין זכויותיה כבעלי מקרקעי החברה במכלול מתחם הפרוייקט, טרם מימוש הפרוייקט, לרבות זכויות בניה לא מנוצלות, קיימות ועתידיות, לדירה בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף שבבית המשותף הרשום, או במנגנון דומה (מנגנון קביעת החלק היחסי בחוק המקרקעי), לקביעת חלק הדירה בזכויות, כאשר אין רישום בית משותף, טרם מימוש הפרוייקט.

#### 11. הקניית בעלות בדירות מגורים

11.1. למעט כאמור בסעיפים 11.2 ו- 11.3 להלן, החברה לא תעביר את זכות הבעלות בדירה לדייר או לחוכר.]

11.2. בפרוייקט תמ"א 38 תאפשר החברה הקניית זכות הבעלות לחוכר בהתאם לתנאים שיהיו בתוקף בחברה באותו מועד, כאמור בסעיף 11.4 להלן. בהקניית בעלות יוקנו לחוכר, בנוסף לזכות בדירה הבנויה (ערב מימוש הפרוייקט), גם זכויות הבניה הלא מנוצלות, להרחבת הדירה בה הוא מחזיק ושטחים שיוצמדו אליה בהתחייבות חוזית או ברישום.

הקניית הבעלות תהיה כפופה להסדרת ואישור המסגרת העסקית של התקשרות החברה עם הדיירים או היזם שהתקשר עם הדיירים, ולאחר שהחברה קיבלה את התמורה המגיעה לה בגין זכויותיה כבעלת זכות בעלות במקרקעי החברה במכלול מתחם הפרוייקט, לרבות זכויות בניה לא מנוצלות לדירה בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף שבבית המשותף הרשום, או במנגנון דומה (מנגנון קביעת החלק היחסי בחוק המקרקעי), לקביעת חלק הדירה בזכויות, כאשר אין רישום בית משותף, טרם מימוש הפרוייקט.

11.3. בפרוייקט הריסה ובניה מחדש תאפשר החברה לחוכר הדירה מעבר מחכירה לבעלות בהתאם לתנאים שיהיו בתוקף בחברה באותו מועד, כאמור בסעיף 11.4 להלן. בהקניית בעלות יוקנו לחוכר, בנוסף לזכות בדירה הבנויה טרם מימוש הפרוייקט, גם זכויות הבניה הלא מנוצלות, להרחבת הדירה בה הוא מחזיק ושטחים שיוצמדו אליה בהתחייבות חוזית או ברישום.

הקניית הבעלות תהיה כפופה להסדרת ואישור המסגרת העסקית של התקשרות החברה עם היזם ולאחר שהחברה קיבלה את התמורה המגיעה לה בגין זכויותיה כבעלת זכות בעלות במקרקעי החברה במכלול מתחם הפרוייקט, לרבות זכויות בניה לא מנוצלות, קיימות ועתידיות, לדירה בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף שבבית המשותף הרשום, או במנגנון דומה (מנגנון קביעת החלק היחסי בחוק המקרקעי), לקביעת חלק הדירה בזכויות, כאשר אין רישום בית משותף, טרם מימוש הפרוייקט.

11.4. הקניית זכות הבעלות כאמור בסעיף 11 זה לעיל תעשה בהתאם לתנאים שיהיו בתוקף בחברה באותו מועד. בגין הקניית הבעלות ובגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט תגבה החברה תמורה שתחושב בהתאם למנגנון הקבוע בנספח ב' לנוהל זה.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

## 12. דירות מגורים לגביהן הסתיימס חוזה החכירה ואין הארכת חוזה

12.1. אם תקופת החכירה הסתיימה והדירה מצויה בבניין שלא נמצא בפרוייקט התחדשות עירונית, החברה תאפשר חידוש החכירה (מהוונת או שנתית). החברה תודיע לחוכר כי הוא נדרש, בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה, לחדש את חוזה החכירה, וכי אם לא יעשה זאת, החברה תנקוט בכל צעד חוקי נדרש על מנת לפנותו מהדירה, ולחייבו בתשלום שכר דירה ראוי ממועד סיום החכירה ועד מועד הפינוי בפועל. בגין חידוש החכירה תגבה החברה תמורה שתחושב בהתאם למנגנון הקבוע בנספח א' לנוהל זה. החברה תאפשר את תשלום דמי החכירה המהוונים, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ב- 36 תשלומים חודשיים שווים לכל היותר. אין באמור בכדי להקנות לחוכר זכויות מכל מין וסוג שהוא במקרקעי החברה זולת זכות החכירה בדירה.

12.2. אם תקופת החכירה הסתיימה והדירה מצויה בבניין הנמצא בפרוייקט תמ"א 38, החברה תאפשר את חידוש החכירה או את הקניית הבעלות בדירה, ויחולו הוראות סעיפים 10.4 ו- 11.2, בהתאמה ובשינויים המחוייבים.

12.3. אם תקופת החכירה הסתיימה והדירה מצויה בבניין הנמצא בפרוייקט הריסה ובניה מחדש, החברה תאפשר את חידוש החכירה או את הקניית הבעלות בדירה, ויחולו הוראות סעיפים 10.5 ו- 11.3, בהתאמה ובשינויים המחוייבים.

## 13. חידוש חוזה חכירה בנכס עסקי

בכל מקרה בו תתבקש החברה לחדש חוזה חכירה בנכס עסקי, היא תבחן כל מקרה לגופו, הן לעניין חידוש החכירה ותנאיה והן לעניין התמורה, ותפעל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

14. ועדה בראשות מנכ"ל החברה, בה יהיו חברים סמנכ"ל הכספים וחבר נוסף שימנה המנכ"ל, תהיה אחראית ליישום הוראות נוהל זה, לרבות יישום הוראות נספח ג' ובחינת כל פניה לחברה שעניינה הארכת חכירה או העברת בעלות בדירות מגורים בפרוייקט התחדשות עירונית

15. הוראות נוהל זה וכל שינוי בהן יהיו טעונים אישור ועדת הכספים ודירקטוריון החברה.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון : יולי 2024
	אחראי על התהליך : מנהל מחלקת נכסים
תחום : מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל : נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

## נספח א'

### אופן קביעת התמורה לחברה בגין חידוש חכירה במקרקעי החברה

1. חידוש חוזה חכירה שלא במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לתקופה של 49 שנים מתום תקופת חוזה החכירה המתחדש - לחכירה מהוונת או רגילה  
 בגין חידוש חכירה כאמור יגבה תשלום ששיעורו 3.5% משווי זכות הבעלות במקרקעין הבנויים, ובתוספת מרכיב המע"מ, בהתאם לחוות דעת שמאית ליוס הגשת הבקשה לחידוש החכירה. חוות דעת שמאית כאמור תהיה בתוקף עד לתום 12 חודשים מיום עריכת חוות הדעת.  
 "מקרקעין בנויים" לעניין זה - דירת המגורים מושא חוזה החכירה, לא כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות, ולרבות הצמדות כגון חניה ומחסן ;
2. ככל שבחווזה חכירה מסויים קיימת הוראה חוזית מיוחדת לעניין הארכת זכויות החכירה ותנאיהן, רשאית החברה לקבוע שיעור שונה של דמי חכירה בהתאם לנסיבות הרלבנטיות.
3. בנוסף לאמור בסעיף 1 או בסעיף 2 לעיל, לפי העניין, הוראות חוזה החכירה המחודש יהיו כפי שתקבע החברה במועד חידוש החוזה.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון: יולי 2024
	אחראי על התהליך: מנהל מחלקת נכסים
תחום: מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל: נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

### נספח ב'

אופן קביעת התמורה לחברה בגין חידוש חכירה במקרקעי החברה או הקניית בעלות במקרקעי החברה, בפרוייקט התחדשות עירונית

בנספח זה "מקרקעין בנויים" כמשמעותם בנספח א' לעיל

#### 1. חידוש חוזה חכירה בפרוייקט התחדשות עירונית

הארכת תקופת החכירה לדורות במקרקעין הבנויים ב- 49 שנים נוספות מיום סיום תקופת החכירה המתחדשת. תהיה בתמורה לתשלום בגין חידוש תקופת החכירה ובנוסף לתשלום בגין רכישת זכויות הבניה הלא מנוצלות קודם למימוש הפרוייקט, כדלקמן:

1.1. תשלום ששיעורו 3.5% משווי זכות הבעלות במקרקעין הבנויים, קודם למימוש הפרוייקט להתחדשות עירונית, בנטרול תרומת הציפייה להתחדשות עירונית, אם מתקיימת בשווי המקרקעין כבנויים; **ובנוסף**

1.2. תשלום בגין שוויין המלא (100%) של זכויות הבניה הלא מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט, אם בהרחבת הדירה והוספת הצמדות בפרוייקט תמ"א 38, ואם בחלקה היחסי של הדירה בזכויות הבניה התוספתיות בחלקה / מגרש, שיוקנו במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש.

#### 2. הקניית בעלות בפרוייקט התחדשות עירונית

הקניית הבעלות במקרקעין הבנויים בתמורה לתשלום בגין הקניית הבעלות ובנוסף לתשלום בגין רכישת זכויות הבניה הלא מנוצלות קודם למימוש הפרוייקט, כדלקמן:

2.1. תשלום ששיעורו 5.5% משווי זכות הבעלות במקרקעין הבנויים, קודם למימוש הפרוייקט להתחדשות עירונית, בנטרול תרומת הציפייה להתחדשות עירונית, אם מתקיימת בשווי המקרקעין כבנויים; **ובנוסף**

2.2. תשלום בגין שוויין המלא (100%) של זכויות הבניה הלא מנוצלות המוקנות לדירה בפרוייקט, אם בהרחבת הדירה והוספת הצמדות בפרוייקט תמ"א 38, ואם בחלקה היחסי בזכויות הבניה התוספתיות בחלקה / מגרש, שיוקנו במסגרת פרויקט הריסה ובניה מחדש.

#### 3. לתשלומים כאמור בסעיפים 1 ו- 2 לעיל יתווסף מע"מ כדין.

4. התשלומים יקבעו בהתאם לחוות דעת שמאית ליום הגשת הבקשה לחידוש החכירה/הקניית הבעלות, לפי העניין. חוות דעת שמאית כאמור תהיה בתוקף

5. עד לתום 12 חודשים מיום עריכת חוות הדעת.

6. מובהר כי תשלומים כאמור בסעיפים 1 ו- 2 יכולים או עשויים להיכלל במסגרת התשלומים שישולמו על ידי היזם בגין פרויקט ההתחדשות העירונית כולו, בלי שהדייר יידרש לשלם.

בקביעת התמורה לעניין הערכת שווי כאמור בסעיפים 1 ו- 2 לעיל, רשאית החברה להביא בחשבון, בין היתר, את הרווחיות בפרוייקט ליזם.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון : יולי 2024
	אחראי על התהליך : מנהל מחלקת נכסים
תחום : מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	שם הנוהל : נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש

### נספח ג'

קבוצות אוכלוסייה זכאיות להנחה בתשלום דמי חכירה בחידוש חכירה לפי נספח א'

- א. הנחה בתשלום בגין חידוש החכירה כאמור בנספח זה, תוענק רק לחוכרים הזכאים להנחה כמפורט בנספח זה, שהסכם החכירה שלהם מתחדש עם תום תקופת החכירה הקודמת (כאמור בנספח א' לנוהל) ושלא במסגרת הארכת חכירה בפרוייקט התחדשות עירונית.
- ב. במקרה בו קיימת זכאות ליותר מהנחה אחת, הזכאות היא להנחה אחת בלבד, הגבוהה מבין ההנחות האפשריות.
- ג. מעבר להנחה כמפורט בנספח זה לא ינתנו הנחות נוספות בתשלום בגין חידוש החכירה.
- ד. ועדת הנחות בראשות מנכ"ל החברה תדון בבקשות למתן הנחה ומוסמכת לאשר הנחה עד לשיעור המירבי כמפורט בעמודת "גובה הנחה מירבית".
- ה. במקרה בו חוכרים משותף בני זוג ו/או יותר מחוכר אחד, הנחה תהיה על חלקו היחסי בזכויות החכירה של החוכר הזכאי להנחה.
- ו. בכל מקרה ההנחה הינה בשיקול דעת הוועדה בגבולות המצוינים בטבלה ולא תוקנה אוטומטית.

<b>קובץ נוהלי החברה</b>	תאריך עדכון אחרון : יולי 2024
	אחראי על התהליך : מנהל מחלקת נכסים שם הנוהל : נוהל חידוש חכירות, הקניית בעלות והתקשרויות מסחריות לגבי דירות ומקרקעין אחרים של חלמיש
תחום : מחלקת נכסים והתחדשות עירונית	

גובה הנחה מירבית	מסמך נדרש	הערות	סוג זכאי
5%	תעודת אזרחות ותיק	גיל פרישה	אזרח ותיק
15%	אישור ביטוח לאומי	הוכרו כניצולי שואה נזקקים על פי חוק הטבות לניצולי שואה נזקקים, התשס"ז-2007	ניצולי שואה
15%	אישור משרד הביטחון	קשישים שהוכרו על פי חוק על ידי משרד הביטחון כוותיקי מלחמת העולם	ותיקי מלחמת העולם השנייה
20%	אישור ביטוח לאומי	הכוללת השלמת הכנסה או השלמה לנכות	קצבת זקנה
20%	אישור ביטוח לאומי	הכוללת השלמת הכנסה או השלמה לנכות	קצבת שארים
20%	אישור ביטוח לאומי	מקבלי קצבאות, 4 חודשים ומעלה.	קצבת מזונות ומקבלים השלמה להבטחת הכנסה
25%	אישור משרד הביטחון	קשישים הזכאים לקבל תגמול על פי חוק נכי מלחמה בנאצים, התשי"ד-1954 עם עד נכות 49% ונזק 1, 2, 3.	נכי המלחמה בנאצים
30%	אישור ביטוח לאומי		קצבת אי כושר השתכרות לצמיתות מעל 75% וגם 90% נכות רפואית קבועה
30%	אישור משרד הביטחון		נכה צה"ל – נכות לצמיתות מעל 50%
30%	אישור משרד הרווחה		בעל תעודת עיוור