



מדינת ישראל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

קול קורא מס' 02/2026

לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי באשקלון



טבלת מועדים

מועד	פעילות
10:00 בשעה 12.8.2026	כנס מציעים
15:00 בשעה 31.8.26	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
15:00 בשעה 6.10.26	מועד אחרון להגשת בקשה להשתתף בקול הקורא (בדיקת תנאי סף)
במועד שתקבע הרשות להתחדשות ותודיע למציעים העומדים בתנאי הסף	מועד אחרון להגשת הצעה כספית
בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה	מועד חתימה על הסכם מימון



קול קורא לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי באשקלון

1. מבוא

1.1. תהליכי התחדשות עירונית תורמים להחייאת הרקמה העירונית הוותיקה, ומסייעים לקידום מטרות לאומיות נוספות, כגון הגברת מוכנותם ועמידותם של המבנים בפני רעידות אדמה וירי טילים. יחד עם זאת, חלק ניכר מן המבנים הפוטנציאליים להתחדשות עירונית אינם בעלי כדאיות כלכלית למימוש תהליכים אלו, בין אם בשל שוויין הנמוך של זכויות הבנייה ובין אם בשל הצפיפות הקיימת, שאינה מאפשרת את תוספת הזכויות הנדרשת בכדי להגיע לכדאיות הכלכלית הנדרשת.

1.2. בהתאם להחלטת ממשלה מס' 852 מיום 30.07.2023 בעניין "תכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה" (להלן: "**החלטת הממשלה**") נקבע כי יפורסמו במהלך השנים 2023-2031 קולות קוראים למתן סבסוד למיזמי פינוי בינוי, שאינם עומדים ברף הכדאיות הכלכלית למימוש הליכי פינוי בינוי בעיר אשקלון, וזאת בהתאם לכללים רוחביים שנקבעו או ייקבעו לעניין זה, ובכפוף לתנאים הקבועים בהחלטה. הסדר זה נקבע בהחלטת הממשלה כתחליף להקצאת קרקע משלימה לפי פרק משנה 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. קול קורא זה מפורסם בהתאם להחלטת הממשלה, ולצורך יישומה, והוא הקול הקורא השני מבין סדרת קולות קוראים שיפורסמו לעיר אשקלון בהתאם לה. חתימת הרשות להתחדשות על הסכם המימון כפופה לקיום התנאים האמורים בהחלטת הממשלה.

1.3. קול קורא זה מזמין מציעים, הפועלים לקידום התחדשות עירונית במתחמים בעיר אשקלון, והעומדים בתנאי הסף ובקריטריונים המפורטים בו, להתמודד על קבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי התחדשות עירונית במתחמים אלו, ככל שאין כדאיות כלכלית למימושם (רווח יזמי עד 16%). קביעת הזוכים תיעשה בהתאם לאמות המידה הקבועות להלן.

1.4. קול קורא זה מתבצע בחמישה שלבים:

1.4.1. **בשלב הראשון**, תיבחן עמידתו של המציע בתנאי הסף שנקבעו, לרבות ניסיונו ואיתנותו הכלכלית, שיעור בעלי הנכסים במתחם שהתקשרו עימו בהסכם פינוי בינוי ודרישות תכנוניות.

1.4.2. **בשלב השני**, תיבחן הכדאיות הכלכלית של ההצעות, שעמדו בתנאי הסף, על בסיס התכנון המוצע למתחם, וייקבע סכום המימון המרבי הנדרש למימוש המיזם, ככל שיידרש.

יודגש, כי הבדיקה הכלכלית שתערך על ידי הרשות להתחדשות תתחשב בתוספת של 12 מ"ר לדירות ששטחן עד 68 מ"ר ובתוספת של 9 מ"ר לדירות ששטחן 69-85 מ"ר, ולא תכיר בתוספת שטח לדירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה.

כן יודגש, כי סכום המימון המרבי לא יעלה על 180 אלש"ח ליחידת דיור יוצאת, כאשר בגין יח"ד מתווספת יחושב הסכום של 180 אלש"ח בתוספת מע"מ. סכומים אלה נומינליים ולא יהיו צמודים למדד כלשהו.



- 1.4.3. **בשלב השלישי**, יגישו המציעים, שהצעתם נדרשת למימון לצורך מימוש הפרויקט, הצעה לסכום המבוקש על ידם לצורך מימוש מיזם פינוי בינוי, בסכום שלא יעלה על סכום המימון המרבי שקבעה הרשות להתחדשות לאותו מתחם. ההצעות ידורגו על בסיס אמות המידה המפורטות להלן.
- 1.4.4. **בשלב הרביעי**, ידורגו ההצעות בהתאם לאמות המידה שנקבעו.
- 1.4.5. **בשלב החמישי**, ייבחרו ההצעות הזוכות.
- 1.5. זוכה בקול קורא זה, יהיה זכאי להתקשר עם הרשות להתחדשות בהסכם מימון לצורך קבלת סכום המימון, כהגדרתו להלן.
- 1.6. המימון יוקצה אך ורק לטובת הליכי התחדשות עירונית של מבני מגורים הכלולים במתחמים שיזכו בקול קורא.
- 1.7. בהתאם להחלטת הממשלה, בכל אחת מהשנים 2026-2031 יוקצה סך של 70 מלש"ח לשנה למתן מענקים אשר ייועדו להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש מיזמי פינוי בינוי באשקלון. יובהר כי אין בהחלטת הממשלה כאמור משום תקצוב בפועל, וככל שלא יתקבל תקציב כאמור לא תהיה למציע ו/או מי מטעמו שום טענה ו/או דרישה לפיצוי בגין אי קבלת סיוע.
- 1.8. לצורך קול קורא זה בכוונת הרשות להתחדשות להקצות סכום של כ-148.5 מלש"ח בשנת 2026, מתוכם להקצאה כבר בשלב זה סך של כ-70 מיליון ₪. הקצאת יתרת הסכום בסך של כ-78.5 מיליון ₪ תהיה בכפוף לקבלת התקציב כדן.
- 1.9. ככל שהרשות להתחדשות תקבל תקציב נוסף בשנת 2026, תהיה היא רשאית להגדיל את סכום התמיכה, ולבחור במתחמים נוספים כזוכים בקול קורא זה, וזאת בהתאם לתקציב שיעמוד לרשותה כדן בפועל ואשר ועדת התמיכות תאשר להקצות למטרה זו.
- 1.10. מציעים שלא יזכו במסגרת קול קורא זה, יהיו רשאים להגיש הצעה בקולות קוראים נוספים שיפורסמו בשנים הבאות, ככל שיוקצה לרשות להתחדשות לצורך כך תקציב כדן בפועל.

2. הגדרות

"אחוז ההנחה"

שיעור ההפחתה שניתן על ידי המציע, מסכום ההשלמה, ביחס לסכום הצעתו במתחם.

"הסכם פינוי בינוי"

כהגדרת עסקת פינוי בינוי בחוק פינוי בינוי, ולרבות עסקת בינוי-פינוי ;

"הסכם מימון"

ההסכם שייחתם בין הרשות להתחדשות ובין הזוכה בקול קורא זה לתשלום סכום המימון, בנוסח המצורף כנספח ט' ;



מציע כהגדרתו בסעיף 3.1.1, אשר הוכרז כזוכה הזכאי למימון לפי קול קורא זה ;

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשע"ו – 2006, כפי שיתוקן מעת לעת ;

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, כפי שיתוקן מעת לעת ; דירות מגורים או יחידות מסחריות המצויות במתחם ;

מספר יחידות הדיור המיועדות לבנייה במתחם לפי תכנית ; מספר יחידות הדיור, שיתווספו ליחידות הדיור הקיימות במתחם, לפי תכנית ;

יחידות המיועדות למסחר או לתעסוקה, ושאינן מיועדות למגורים ;

מיזם התחדשות עירונית לפי הסכם פינוי בינוי ; מערכת מיחשוב של מינהל הרכש הממשלתי המיועדת לפרסום והגשה של מכרזים ממשלתיים ;

סכום המימון שהתבקש על ידי המציע במסגרת קול קורא זה, ואשר לא יעלה על סכום המימון המרבי שנקבע על ידי הרשות להתחדשות למתחם ;

סכום המימון המרבי שניתן לבקש עבור מתחם, שקבעה הרשות להתחדשות, בהתבסס על הפרמטרים **המפורטים בנספח א'**, ובהתחשב במגבלת המימון המרבי של 180 אלש"ח ליחיד יוצאת, כאשר ליחיד מתווספת יחושב הסכום של 180 אלש"ח בתוספת מע"מ ; סכום נומינלי וללא הצמדה למדד כלשהו

הסכום הנדרש להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש מיזם פינוי בינוי במתחם בהתאם לתחשיב הכלכלי של הרשות להתחדשות, בהתאם לעקרונות תקן שמאי 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, ועל בסיס הפרמטרים המפורטים **בנספח א'** ;

ערבות בנקאית בנוסח המפורט בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ;

"זוכה" / "היזם"

"חוק פינוי בינוי"

"חוק התכנון והבנייה"

"יחידות"

"יחידות דיור יוצאות"

"יחידות דיור מתווספות"

"יחידות מסחריות"

"מיזם"

"המערכת המקוונת"

"סכום המימון"

"סכום המימון המרבי"

"סכום ההשלמה"

"ערבות חוק מכר"



"השלמת הבנייה"

סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת תעודת גמר בנייה (בעבר - טופס 4), וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי, אם חלות על היזם, ומסירתן לרשות המקומית; הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהוקמה לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016;

"הרשות להתחדשות"

"תכנית"

תכנית פינוי ובינוי מאושרת במתחם אשר יש בו 24 יחידות קיימות לפחות, והכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם, וכן מסמכי תכנון שהוכנו לקראת אישורה של תכנית כאמור, לרבות המסמכים שהוכנו בשלב התכנון הראשוני, בשלבי הקליטה ההפקדה ובשלב הדיונים במוסדות התכנון. יובהר, כי תכנית לפי תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, (המכונה "חלופת שקד") לא תיחשב תכנית פינוי ובינוי לעניין קול קורא זה.

3. שלב א' - תנאי סף להגשת הצעה לקול הקורא

3.1. רשאים להגיש הצעות לקול קורא זה מציעים, העומדים בתנאים הבאים, **במצטבר**:

3.1.1. המציע

3.1.1.1 המציע הוא אחד מהגופים הבאים:

3.1.1.1.1 קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות

רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה, התשנ"ג-1993 (להלן: "קבלן");

3.1.1.1.2 תאגיד או יחיד, שאינו קבלן, היוזם בניית מבנים למכירה או להשכרה למגורים,

אשר יבצע את הפרויקט באמצעות קבלן כהגדרתו לעיל (להלן: "יזם");

3.1.1.2 המציע הוא בעל איתנות כלכלית המאפשרת ביצוע המיזם.

לעניין זה, יהיה המציע רשאי להסתמך גם על איתנותו הכלכלית של גוף קשור, לרבות חברת אם, חברה בת או חברת אחות, ובלבד שאם הגוף הקשור הוא חברה אחות, קיימת זהות מוחלטת בשליטה במציע ובגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם נשלטים על ידי חברת האם עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית עד רמת החברה הציבורית), וככל שהמציע מבקש להסתמך על איתנותה של חברת בת, עליו להיות חברת אם. הסתמכות על איתנות כלכלית של חברת אם או אחות הינה בכפוף לחתימתה של חברת האם על כתב התחייבות כמצורף **בנספח ב'1**.



"חברת אם" משמעה חברה (או תאגיד אחר), המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל, עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית עד רמת החברה הציבורית).

3.1.1.3 המציע הוא **בעל ניסיון בבנייה רוויה למגורים**, בין אם בהתחדשות עירונית ובאין אם לאו, כמפורט להלן:

דרישת הניסיון בכל אחד מאלה: (במהלך 7 השנים שקדמו ליום פרסום הקול הקורא)			מספר יח"ד יוצאות במתחם המוצע (מצב יוצא)
מספר יח"ד שבנייתן הושלמה	מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד	מספר יח"ד שהוצא היתר בגין - לפי מכפיל ביחס למספר יח"ד במצב היוצא	
הכפלה ב – 1.33 ביחס למצב יוצא	150	1.3	עד 300
400	250	1.2	301-500
500	400	1	501 ומעלה

3.1.1.3.1 ניסיון המציע יכול שיהיה בבניית מספר יח"ד הנדרש בסעיף זה בעצמו (כיום וקבלן), עבור יזם אחר או כיום.

3.1.1.3.2 הניסיון הנדרש בסעיף זה ממציע, יכול שיתקיים, בחברות קשורות:

3.1.1.3.2.1 ניסיונו של גוף קשור, לרבות חברה אם, חברה בת או חברה אחות, ובלבד

שאם הגוף הקשור הוא חברה אחות, קיימת זהות מוחלטת בשליטה במציע ובגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם נשלטים על ידי חברת האם עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית עד רמת החברה הציבורית), וככל שהמציע מבקש להסתמך על ניסיונה של חברה בת, עליו להיות חברת אם.

"חברת אם" לעניין זה היא:

- חברה המחזיקה, במישרין או בעקיפין, ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית – עד רמת החברה הציבורית).
- עד 3 חברות המחזיקות, יחד, לפחות 50.1% מזכויות ההצבעה במציע, ובלבד שאחת מהן מחזיקה ב-30% מהזכויות, לפחות, ועומדת בעצמה במלוא דרישות הניסיון הנדרש.



נדרש כי מצב ההחזקות האמור יתקיים עד לביצוע הפרויקט ובמהלכו.

3.1.1.3.2.2 ניסיונה של חברת בת הנמצאת בבעלותו של הגוף המציע (חברת האם),

דהיינו חברת האם מחזיקה בלפחות 50.1% ממניות השליטה בגוף

המציע, יראה כניסיון הנדרש עבור הגוף המציע במסגרת מסמכי הקול

הקורא.

3.1.1.3.2.3 ניסיונה של חברת אחות, כאשר היא והגוף המציע (חברת האחות) הינן

בבעלות מלאה ובשליטה מלאה של גורם אחד (חברת האם), יראה

כניסיון הנדרש עבור הגוף המציע במסגרת מסמכי הקול הקורא.

3.1.1.4 המציע עומד **בכללים המינהליים** שלהלן:

3.1.1.4.1 מציע שהוא תאגיד רשום כדין ברשם החברות.

3.1.1.4.2 המציע מנהל את חשבונותיו כדין ויש לו כל האישורים הנדרשים לפי חוק

עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס),

תשל"ו-1976 והתיקונים לו

3.1.1.5 **העדר שעבוד או משכון** על זכויות המציע בקשר עם הפרויקט:

זכויותיו של המציע בפרויקט שבמתחם נקיות משעבוד או משכון (למעט לטובת בנק

מלווה), וככל שקיים שעבוד או משכון כאמור – המשעבד או הממשכן התחייב בכתב

להסרתו לצורך ביצוע הפרויקט.

* יכול שהמציע יהיה **שותפות** של שני מציעים העומדים בתנאי הסף האמורים בסעיפים 3.1.1.1,

3.1.1.4 ו-3.1.1.5 (לעניין המציע (קבלן/יזם), עמידה בכללים מנהליים והיעדר שיעבוד או

משכון) ואולם כל אחד מתנאי הסף 3.1.1.2 ו- 3.1.1.3 (לעניין הניסיון והאיתנות הכלכלית)

יכולים להתקיים באחד מהמציעים (בין אם אותו מציע ובין אם שניים נפרדים).

3.1.2 **היתכנות קניינית ושמירה על זכויות בעלי הדירות**

3.1.2.1 המציע **התקשר בהסכם פינני בינוי** עם בעלי זכויות שבבעלותם לכל הפחות 51% מכלל

היחידות במתחם ובכל אחד מהבניינים שבו.

3.1.2.1.1 בבניין שבו דירות בבעלות המדינה המשמשות לדיר ציבורי, לא תובאנה דירות

אלו בחישוב שיעור ההסכמות של בעלי הדירות.

3.1.2.1.2 ככל שהמתחם כולל, במצב הקיים, יחידות מסחריות הנפרדות מבנייני המגורים,

אשר הסכמת בעליהן נדרשת לשם מימוש המיזם במתחם, תידרש הסכמת בעלים

של, לכל הפחות, 51% מהן. למען הסר ספק, יחידות מסחריות אינן זכאיות

לתקצוב לפי קול קורא זה.

3.1.2.2 היה המציע שותפות, יכול תנאי סף זה להתקיים על ידי המציעים השותפים בשותפות,

במצטבר.



- 3.1.2.3. המציע התחייב, כי הסכם פינוי בינוי שנחתם או שייחתם בינו לבין בעלי הדירות במתחם המתפנה עומד או יעמוד **בדרישות מינימליות להסכם**, כמפורט **בנספח ו' 1**.
- 3.1.2.4. המציע קיים הוראות הדין לעניין **כינוס ומסירת מסמך עיקרי הצעה**.

3.1.3. העדר כדאיות כלכלית

שיעור הרווח היזמי בפרויקט הפינוי בינוי במתחם אינו עולה על 16% מההוצאות בפרויקט, בהתאם לקביעת הרשות להתחדשות, על פי הפרמטרים המפורטים **בנספח א'**. יובהר, כי סכום ההשלמה יחושב בהתאם לרווח יזמי בשיעור 17%.

3.1.4. דרישות תכנוניות

- התכנית המוצעת למתחם עומדת בכל אלו :
- 3.1.4.1. הצפיפות היא, לכל הפחות, פי 2.2 מהצפיפות הקבועה בתמ"א 35 לרשות המקומית אשקלון – כלומר : 35.2 יח"ד לדונם נטו (16 יח"ד לדונם נטו כפול 2.2).
- 3.1.4.2. זכויות הבנייה למגורים במתחם יהיו, לכל הפחות, פי שניים מזכויות הבנייה לבנייה הקיימת החלה במתחם ;
- 3.1.4.3. התכנית המוצעת למתחם נדונה במסגרת "שולחן עגול" בותמ"ל (הועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיר) או נקלטה בוועדה המחוזית.

3.2. מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף

- להוכחת עמידתו בתנאי הסף האמורים בסעיף 3.1 יגיש המציע את המסמכים שלהלן :
- 3.2.1. להוכחת תנאי הסף לעניין **המציע** :
- 3.2.1.1. להוכחת **כשירותו של מציע שהוא קבלן** - תעודת קבלן רשום בענף 100 בסיווג קבלני ג-4 בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה, התשנ"ג-1993 ;
- 3.2.1.2. להוכחת **איתנותו הכלכלית** – יצרף המציע אישור רואה חשבון מבקר, בנוסח המצורף **בנספח ב'**, כי :
- 3.2.1.2.1. אין בדוח הכספי לשנת 2025 הערת "עסק חיי".
- 3.2.1.2.2. ההון העצמי של המציע בדוח הכספי לשנת 2025, ובהעדר דוח כספי מבוקר לשנת 2025 - בדוח המבוקר לשנת 2024, הוא כדלקמן :

מספר יח"ד יוצאות במתחם	הון עצמי (במלש"ח)
עד 150	25
151-300	35
301-500	45



55	501-750
70	751 ומעלה

* **"הון עצמי"** – לרבות הלוואות בעלים שניתנה לחברה ונרשמה בספריה טרם מועד הגשת ההצעה בקול הקורא, ובלבד שצורף מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט במתחם.

3.2.1.2.3. ההכנסה השנתית הממוצעת בשנים 2023-2025 היתה כדלקמן :

מספר יח"ד יוצאות במתחם	הכנסה שנתית ממוצעת (במלש"ח)
עד 150	40
151-300	55
301-500	70
501-750	85
751 ומעלה	100

* בהיעדר דוח כספי מבוקר לשנת 2025, יינתן האישור בהתאם לדוח הכספי המבוקר לשנת 2024, וההכנסה השנתית ממוצעת תתייחס לשנים 2022-2024.

3.2.1.2.4. ביקש המציע להסתמך על האיתנות הכלכלית של גוף קשור, ימציא בנוסף לאישור הנ"ל, גם אישור רואה חשבון בנוסח הנדרש **בנספח ב'** אשר יתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים של הגוף הקשור, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו בהתייחס לגוף הקשור, למעט התנאי הנוגע ל"הערת עסק חי" אשר יוכח הן בהתייחס למציע באופן ישיר והן באמצעות הגוף הקשור. כן יצרף המציע כתב התחייבות חתום על ידי הגוף הקשור בנוסח המצורף **בנספח ב' 1**.

3.2.1.2.5. על אף האמור, לעניין ההון העצמי, יהיה המציע רשאי להסתמך על ההון העצמי שלו ו/או של גוף/גופים הקשורים אליו, במצטבר.

3.2.1.2.6. ככל שההון העצמי כלל הלוואות בעלים, יציין זאת רואה החשבון באישור, בנפרד ובמפורש, ויצרף לאישורו מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט (**דוגמה** לנוסח מכתב כאמור מצורפת **בנספח ב' 2**).

3.2.1.2.7. הייתה ההצעה משותפת, כאמור בסעיף 11.3 להלן, יצורף אישור רואה חשבון לגבי כל אחד מהשותפים, ויכלול הוראה בדבר הערת "עסק חי", וכן אישור בדבר התקיימות התנאים לעניין הון עצמי והכנסות. יובהר כי התנאים לגבי הון עצמי ולגבי הכנסות יכולים להתקיים על ידי השותפים, במצטבר, כך שהתנאי בדבר הון עצמי התקיים בידי אחד מהם ובדבר הכנסות בידי האחר.



3.2.1.3. להוכחת **ניסיונו של המציע** - תצהיר ניסיון חתום על ידי מורשי החתימה במציע, בנוסח המצורף **בנספח ג'**, לפיו המציע עומד בניסיון הנדרש בקול קורא זה, תוך מתן פירוט בדבר יחיד בפרויקטים בהן נצבר הניסיון הרלוונטי.

לתצהיר יצורפו היתרי בנייה וטופס 4 על שם מגיש ההצעה או גורם אחר שהסתמך על ניסיונו, כמפורט בסעיף 3.1.1.3.1. מציע שהוא יזם יפרט בתצהיר גם את שמות הקבלנים הרשומים בענף 100 עימם ביצע כל אחת מהעבודות המפורטות בתצהירו.

מציע המבקש להסתמך על ניסיונה של חברת אם או של גוף קשור, יצרף תצהיר בנוסח האמור **בנספח ג'**, החתום על ידי חברת האם, בצירוף **אישור רו"ח בדבר שיעור ההחזקות** של חברת האם במציע.

*היתה ההצעה **הצעה משותפת** כאמור בסעיף 11.3 להלן, **יכול שתנאי הסף לעניין ניסיון ואיתנות כלכלית יתקיימו אצל השותפים במצטבר**, כך שהתנאי בדבר האיתנות הכלכלית או חלק מרכיביה התקיים בידי אחד מהם ושאר התנאים בידי האחר.

3.2.1.4. להוכחת **רישומו של המציע כחברה/שותפות** –

3.2.1.4.1. אישור התאגדות מטעם רשות התאגידים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד ללא חובות לרשם התאגידים.

3.2.1.4.2. אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע כמפורט **בנספח ד'1**, כשהמציע הוא תאגיד.

3.2.1.4.3. נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה"). המדינה תוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה וכי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. הייתה ההצעה הצעה משותפת, יוגש הנסח לגבי כל אחד מהשותפים.

3.2.1.4.4. הוגשה ההצעה כהצעה משותפת על ידי שותפים שאינם מהווים שותפות רשומה, יצורף אליה הסכם שותפות או אישור עורך דין או רואה חשבון בדבר קיומה של שותפות בין הגופים המציעים, מטרתה וחלקו של כל שותף בה.

3.2.1.5. להוכחת **עמידתו של המציע בדרישות המינהליות** –

קיומם של כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו-1976 והתיקונים לו, לרבות האישורים הבאים:



- 3.2.1.5.1. תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, מצורף **כנספח ד'2**.
- 3.2.1.5.2. אישור תקף של פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמזיע מנהל חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.
- 3.2.1.5.3. תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העסקת עובדים עם מוגבלות בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (תיקון מס' 10 והוראת שעה), התשע"ו-2016 ולחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, המצורף **כנספח ד'3**.
- 3.2.1.5.4. תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מחשב מקוריות, בנוסח המצורף **כנספח ד'4**.
- 3.2.1.5.5. תצהיר בדבר אי תיאום הצעות בקול הקורא, בנוסח המצורף **כנספח ד'5**.
היה המזיע שותפות, יוגשו האישורים האמורים בס"ק זה לגבי כל אחד מיחיד המזיע.
- 3.2.1.6. **להוכחת העדר שעבוד או משכון על זכויותיו בקשר עם הפרויקט**, יצרף המזיע תצהיר חתום בפני עורך דין, המבהיר כי זכויותיו בפרויקט נקיות מכל שעבוד ו/או משכון לצד שלישי.
- ככל וקיים שעבוד ו/או משכון כאמור, יפרט הוא את פרטי השעבוד ו/או המשכון, לרבות פרטי הצד השלישי ויצרף לתצהירו תצהיר חתום על ידי אותו צד שלישי המאשר הסכמתו להסרת השעבוד ו/או המשכון לצורך ביצוע הפרויקט, וזאת בנוסח המצורף **כנספח ד'6**.
- 3.2.1.7. **להוכחת ההיתכנות הקניינית ושמירה על זכויות בעלי היחידות**:
- 3.2.1.7.1. **נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** לחלקות הכלולות במתחם, מעודכן לכל הפחות לתאריך פרסום קול קורא זה;
- 3.2.1.7.2. **תצהיר עורך הדין של המזיע** בדבר שיעור בעלי היחידות אשר התקשרו עם המזיע בהסכם פינוי בינוי במתחם, בצירוף **טבלה המרכזת** את שמות בעלי היחידות אשר חתמו על ההסכם, בחלוקה לפי בניינים, בנוסח המצורף **כנספח ה' והעתק ההסכם** (ההסכם עליו חתמו כל בעלי הדירות, וככל שבעלי היחידות חתמו על הסכמים נפרדים – העתק מלא מההסכם אחד והעתקי עמודי החתימה המלאה בהסכמים האחרים).
בבניין שבו דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה.
- הסכמת בעל דירה לעניין זה, היא הסכמה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה דירה.



כלל המתחם, במצב הקיים, יחידות מסחריות, אשר הסכמת בעליהן נדרשת לשם מימוש המיזם במתחם, יכלול התצהיר גם פירוט שיעור ההסכמה של בעלי יחידות אלו.

3.2.1.7.3. **אישור עורך דין המייצג את הדיירים** במתחם (להלן: "עו"ד הדיירים"), בנוסח המצורף **בנספח ו'2** לקול הקורא, לפיו:

- הסכם הפינוי בינוי בו התקשר ו/או יתקשר המציע עם בעלי הדירות עומד **בדרישות המינימליות** להסכם, כמפורט **בנספח ו'1**, וככל שטרם נחתם ו/או גובש הסכם ו/או ככל שההסכם שנחתם לא כולל את מלוא הדרישות – כתב התחייבות של המציע לעמוד בדרישות אלו כלפי בעלי הדירות, בנוסח המצורף **בנספח ו'3**.

- היזם קיים את הוראות הדין לעניין **מסירת מסמך עיקרי הצעה וכינוס בעלי הדירות**, בהתאם לחוק ולתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, ככל שחלו על העסקה. יודגש, כי ככל שהסכם פינוי בינוי בו התקשר זוכה בקול הקורא אינו כולל את כל הדרישות המינימליות, יידרש הוא לעדכן את ההסכם או לתת לבעלי הדירות התחייבות לקיום הדרישות המינימליות, ככל שהן דרישות מיטיבות ביחס להסכם הפינוי בינוי, בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה על הזכייה. כן יידרש היזם לקיים את דרישות החוק לעניין מסירת מסמך עיקרי הצעה וכינוס בעלי הדירות, אשר חלו עליו בהתאם למועד חתימת העסקה, ככל שלא עשה כן וזאת טרם ההחלטה על הזוכה בקול קורא זה.

יודגש, כי הרשות להתחדשות תעביר את המימון ליזם אך ורק לאחר התקשרותו עם כל בעלי הדירות במתחם בהסכם העומד בדרישות המינימליות ובדרישות הדין לעניין מסירת מסמך עיקרי הצעה וכינוס, וזאת בלוח הזמנים ובשיעורים המפורטים להלן. הוגשה ההצעה על ידי שני שותפים, שלכל אחד מהם הסכמות עם חלק מבעלי הדירות, יוגשו המסמכים האמורים על ידי כל אחד מהם.

3.2.1.8. **להוכחת העדר כדאיות כלכלית:**

לא נדרש לצרף מסמך.

שיעור הרווחיות וסכום ההשלמה ייקבעו על ידי הרשות להתחדשות, בהתאם לפרמטרים המפורטים **בנספח א'**, על בסיס נתוני התכנית.

יודגש כי תחשיב הרשות להתחדשות הוא סופי ולא ניתן לערער עליו.

3.2.1.9. **להוכחת תנאי הסף לעניין הדרישות התכנוניות:**

צירוף תכנית למתחם, העומדת בדרישות האמורות בסעיף 3.1.4 לעיל, תוך ציון מספר התכנית במערכת מבא"ת.



4. תהליך בחינת ההצעות

הרשות להתחדשות תבחן את עמידת הבקשות בתנאי הסף, ולאחר קבלת הצעת כספית מן המציעים שעמדו בתנאי הסף - תדרג את הצעותיהם, לפי אמות המידה שנקבעו בסעיף 5 להלן. יובהר, כי אין בעמידה בתנאי הסף כדי להבטיח בחירה של ההצעה. ההליך יתקיים בחמישה שלבים כדלקמן:

4.1. שלב א' – בחינת עמידה בתנאי הסף

4.1.1. בשלב זה, יוגשו בקשות להשתתף בקול הקורא, בנוסח המצורף **כנספח ז'1**.

4.1.2. מציע רשאי להגיש מספר בקשות, כאשר כל בקשה תתייחס למתחם אחד.

4.1.3. הרשות להתחדשות תבדוק את כל הבקשות אשר תתקבלנה עד למועד האחרון להגשת ההצעות, באשר לעמידתן בתנאי הסף המפורטים בסעיף 3.2 לעיל, למעט בדיקת תנאי הסף לעניין הכדאיות הכלכלית שתיעשה בשלב ב'. בקשה אשר לא תעמוד בתנאי הסף - תיפסל.

4.1.4. בתום הבדיקה, תודיע הרשות להתחדשות למציעים אם עמדו בתנאי הסף ואם לאו.

4.2. שלב ב' – בחינת הכדאיות הכלכלית וקביעת סכום המימון המירבי

4.2.1. הרשות להתחדשות תערוך תחשיב כלכלי על סמך התכנית, ותודיע למציעים האם הצעתם עומדת בתנאי הסף בדבר העדר היתכנות כלכלית למימושה ומהו סכום המימון המרבי למתחם נשוא הצעתם.

סכום זה יחושב על ידי הרשות להתחדשות על בסיס התכנית, ובהתאם לפרמטרים האמורים **בנספח א'**. בכל מקרה, סכום המימון המרבי לא יעלה על 180 אלש"ח ליח"ד יוצאת ועל 180 אלש"ח בצירוף מע"מ ליח"ד מתווספת.

יודגש, כי לעניין שטח דירות התמורה (למגורים), תתחשב הבדיקה בתוספת של 12 מ"ר לדירות ששטחן עד 68 מ"ר ובתוספת של 9 מ"ר לדירות ששטחן 69-85 מ"ר, ולא תכיר בתוספת שטח לדירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה.

4.2.2. יודגש כי אין בתחשיב העולה על מכפלת מספר יח"ד יוצאות ב- 180 אלש"ח כדי להוות הסכמה לתשלום סכום מימון כאמור.

4.2.3. הרשות להתחדשות עירונית תערוך בדיקה כלכלית על פי הפרמטרים המפורטים **בנספח א'**, ובהתאם לה תקבע את סכום ההשלמה, ככל שנדרש, כמו גם את סכום המימון המרבי להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש המיזם.

4.2.4. הרשות להתחדשות תודיע לכל אחד מהמציעים, בכתב, אם המתחם שהוצע על ידו נדרש למימון לצורך מימוש הפרויקט ומהו סכום המימון המירבי שקבעה. **לא ניתן לערער על החלטת הרשות להתחדשות, לרבות בעניין סכום המימון המרבי.**



4.3. שלב ג' – הגשת הצעה כספית

מציע שקיבל הודעה על עמידתו בתנאי הסף ועל סכום המימון המרבי למתחם, יהיה רשאי להגיש הצעה לסכום מימון, במועד שתקבע הרשות להתחדשות. סכום המימון המבוקש לא יעלה על סכום המימון המרבי, שאישרה הרשות להתחדשות לאותו המתחם. ההצעה תהיה בנוסח המצורף **כנספח ז'2**.

4.4. שלב ד' – דירוג ההצעות שעמדו בתנאי הסף

בשלב הרביעי, תוערכנה ההצעות אשר עמדו בתנאי הסף והגישו הצעת כספית, בהתאם לאמות המידה והמשקולות המפורטים בסעיף 5 להלן. הצעות אלו ידורגו בסדר יורד, בהתאם לציון הכללי שיינתן להן, לפי סך הניקוד הנצבר עבור כל אמות המידה, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר (להלן: "המדרג").
ככל שבמדרג ישנן מספר הצעות שקיבלו ציון זהה, תזכה ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר באמת המידה המתייחסת להסכמות בעלי הזכויות.

4.5. שלב ה' – בחירת ההצעות הזוכות

- 4.5.1. הרשות להתחדשות תבחר במציעים כזוכים הזכאים למימון, בהתאם לדירוג שניתן להצעותיהם. מספר הזוכים ייקבע בהתאם לסכומי המימון המפורטים בהצעות ולמסגרת התקציב של הקול הקורא. מובהר, כי הזכאות לקבלת סכום המימון כפופה להתקשרות הזוכה עם הרשות להתחדשות בהסכם מימון ולקיום כל דרישותיו.
- 4.5.2. היה בתקציב שנותר לאחר הקצאה להצעות הראשונות בדירוג, לתת מענה חלקי להצעה הבאה אחריהן, תהיה הרשות להתחדשות רשאית להקצות סכום זה, כמפורט להלן:
 - 4.5.2.1. היה הסכום שנותר נמוך מסכום המימון המרבי לאותו מתחם בשיעור של עד 15% - יוצע למציע לקבל את הסכום האמור, וככל שיקבלו - יוכרז כזוכה. במקרה זה, לא יהיה הזוכה זכאי לקבל מהרשות להתחדשות השלמה לסכום המימון שהציע ולא יהיה רשאי להגיש הצעה לקול קורא נוסף, שיפורסם לשם מתן מענקים בקשר עם המתחם נשוא הצעתו.
 - 4.5.2.2. סירב המציע לקבל את הסכום שהוצע לו או שלא היה זכאי לקבל הצעה כאמור בסעיף קטן 4.5.2.1 לעיל, תפנה הרשות להתחדשות למציע הבא בדירוג. ככל שהצעתו של אותו מציע תואמת הסכום שנותר, תכריז עליו הרשות להתחדשות כזוכה. ככל שהצעתו אינה תואמת את הסכום שנותר, תפעל הרשות להתחדשות כאמור בסעיף קטן 4.5.2.1 לעיל.
 - 4.5.3. יודגש כי סכום המימון שישולם ליח"ד יוצאת לא יעלה על 180 אלש"ח ליח"ד יוצאת, כאשר ליח"ד מתווספת יתווסף לסכום זה מע"מ. הסכומים נומינליים ולא יהיו צמודים למדד כלשהו.
 - 4.5.4. הרשות להתחדשות תשלח למציעים הודעה על החלטתה אם הצעתם זכתה או לא זכתה במימון לפי קול קורא זה.



4.5.5. הרשות להתחדשות שומרת לעצמה את הזכות לבחור במתחם שלא נבחר על ידה לפי המדרג האמור, ככל שתבוטל זכייתו של איזה מהמתחמים שיוכרזו כזוכים, או ככל שלא ייחתם הסכם מימון עם המציע באילו מהמתחמים הזוכים, מכל סיבה שהיא.

5. אמות המידה לדירוג ההצעות

ההצעות שעמדו בתנאי הסף יוערכו וידורגו בהתאם לאמות המידה שלהלן:

משקל	אמות מידה
30	הסכמות בעלי הדירות במתחם לפינוי בינוי: על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50% מכלל הדירות (במניין כלל הדירות ייספרו גם דירות בבעלות המדינה המשמשות לדיר ציבורי), תקבל ההצעה 0.6 נקודה נוספת, וזאת עד למקסימום של 30 נקודות. יובהר כי לעניין זה, דירות הן דירות מגורים בלבד ולא ייספרו יחידות מסחריות.
10	צפיפות קיימת במתחם לפינוי בינוי: ככל שצפיפות יחידות הדיר הממוצעת לדונם נטו גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר. המתחם בעל הצפיפות הקיימת הגבוהה ביותר יזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.
10	מספר יחידות הדיר המתווספות במתחם לפינוי בינוי: ככל שמספר יחידות הדיר המתווספות גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר. המתחם שבו התוספת היא הגבוהה ביותר יזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.
10	המצב התכנוני-סטטוטורי של תכנית הפינוי בינוי שחלה או תחול על המתחם: - קליטת התכנית במוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית – 5 נק' - החלטה להפקיד או הפקדה – 10 נק'
15	סכום המימון ליח"ד יוצאת (בהתאם לסכום המימון המבוקש על ידי המציע בחלוקה למספר יח"ד יוצאות במתחם שהוגש על ידו): ככל שסכום המימון ליח"ד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר. ההצעה שנדרשת לסכום המימון הנמוך ביותר ליח"ד יוצאת תזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.
25	היחס בין סכום המימון לסכום השלמה למתחם היחס הנמוך ביותר יקבל את הציון הגבוה ביותר, יחס של 1 יקבל 0 נקודות, ושאר ההצעות ידורגו באופן יחסי.



6. הזכאות למימון

- 6.1. יזם שיוזכה בקול הקורא, יהיה זכאי לקבלת סכום המימון למתחם, ככל שיתקשר עם הרשות להתחדשות בהסכם מימון בנוסח המצורף **כנספת ט'** לקול קורא, ויקיים התחייבויותיו על פי קול קורא זה ועל פי הסכם המימון.
- 6.2. יודגש כי הזוכה לא יהיה זכאי לקבלת כל סכום נוסף שיידרש לו לשם השלמת הכדאיות הכלכלית למימוש המיזם.
- 6.3. המימון ישולם בשיעורים, בהתאם לביצוע מיזם הפינני בינוי ובכפוף לכך, כמפורט להלן:
 - 6.3.1. עם קבלת היתר בנייה מלא והתקשרות בהסכם לליווי פיננסי, ולחילופין עם קבלת היתר הריסה והתקשרות בהסכם לליווי ובלבד שהיזם הרס את המבנים לפי היתר ההריסה – 10% מסכום המימון. היה הזוכה יזם, יהיה הוא זכאי לתשלום זה לאחר ובכפוף להתקשרותו עם קבלן, כאמור בסעיף 3.1.1.1.1.
 - 6.3.2. עם השלמת חפירה ודיפון – 20% מסכום המימון
 - 6.3.3. עם השלמת שלד – 40% מסכום המימון
 - 6.3.4. עם השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 – 30% מסכום המימון
- 6.4. בוצע הפרויקט בשלבים, יהיה הזוכה זכאי לתשלומים לפי החלק היחסי של מספר יחידות הדיור שייבנו במסגרת השלב המבוצע ביחס למספר כלל יחידות הדיור בפרויקט.
- 6.5. הרשות להתחדשות תעביר את התשלומים להם זכאי הזוכה, לחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר ובכפוף לקבלת אישור הגורם המלווה לחשבון זה. למען הסר ספק, מובהר, כי לפרויקט יהיה חשבון ליווי אחד, גם אם הזוכה יהיה שותפות.
- 6.6. זכאותו של הזוכה לקבלת המימון או חלק ממנו תלויה בביצוע מיזם הפינני בינוי ובקיום התחייבויותיו לפי הסכם המימון.
- 6.7. ככל שהסכם המימון יבוטל בשל הפרתו על ידי הזוכה, יחויב הוא בהשבת התשלומים שקיבל על חשבון סכום המימון.

7. עדכון סכום המימון

- 7.1. סכום המימון ישוב וייבחן על ידי הרשות להתחדשות לעת קליטת הבקשה להיתר הבנייה, על בסיס רווח יזמי של 20%. ככל שיימצא כי סכום ההשלמה הנדרש להשלמת הכדאיות הכלכלית, בניכוי אחוז ההנחה נמוך מסכום המימון, המימון שישולם לזוכה יהיה בסכום השווה לסכום ההשלמה המעודכן הנדרש לו, בניכוי אותו אחוז ההנחה. ככל שהבקשה להיתר כללה הקלות לעניין תוספת יחידות דיור, אזי ייבחן סכום ההשלמה בהתחשב בכלל יח"ד שבהיתר.



- 7.2. ככל שהרווח היזמי, כולל המענק שנקבע לזוכה, לא יעלה על 20% במועד קליטת הבקשה להיתר הבנייה, לא יהיה שינוי בסכום המימון. ככל שהרווח היזמי, כולל סכום המימון שנקבע לזוכה, יעלה על 20% - יופחת סכום זה כך שסך הרווח יעמוד על 20%.
- 7.3. למען הסר ספק, הזוכה לא יהיה זכאי למימון בסכום העולה על סכום המימון המרבי.

8. התחייבויות הזוכה

- 8.1. הזוכה יתחייב להתקשר עם כל בעלי הדירות במתחם בהסכם פינוי בינוי, ולפעול לביצוע פינוי בינוי במתחם באופן ובאיכות הקבועים בהסכם הפינוי בינוי ובהסכם המימון, ועל פי הוראות הסכמים אלו.
- 8.2. הזוכה יידרש לבצע את מיזם הפינוי בינוי בלוח הזמנים הקבוע בהסכם המימון, ובכלל זה:
- 8.2.1. להתקשר עם 60% מבעלי הדירות במתחם בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון, ולהתקשר עם 67% מבעלי הדירות במתחם בתוך 12 חודשים מהמועד האמור;
- 8.2.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות במתחם בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון, ואם לעת הגשת ההצעה – התכנית טרם הופקדה, בתוך 18 חודשים מעת הפקדתה; ככל שתוגש תביעה כנגד בעל דירה מסרב, יוארך המועד בשישה חודשים;
- 8.2.3. ככל שהתכנית מקודמת על ידי הזוכה, ולא על ידי גוף ציבורי – להביא לאישורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון;
- 8.2.4. להגיש בקשה להיתר בנייה מלא בתוך 12 חודשים ממועד אישור התכנית או מחתימת הסכם המימון, לפי המאוחר ביניהם;
- 8.2.5. לקבל היתר בנייה מלא בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה, אלא אם הרשות להתחדשות השתכנעה כי אי קבלת ההיתר נובעת מסיבות שאינן בשליטתו של היזם.
- 8.3. ככל שהמיזם מבוצע בשלבים, לוח הזמנים לביצוע השלב הראשון בפרויקט יהא בהתאם לסעיף 8.2, ואילו לוח הזמנים לביצוע השלבים הנוספים ייקבע בהתאם להחלטת וועדת התמיכות של הרשות להתחדשות לעניין שלביות (להלן: **"החלטת הרשות להתחדשות לעניין שלביות"**). בהחלטת הרשות להתחדשות לעניין שלביות ייקבע האם הפרויקט יבוצע בשלבים, מיקום כל שלב ומספר יח"ד בו, ולוח הזמנים לקידום כל אחד מהשלבים (התקשרות עם בעלי דירות בשיעור הנדרש, הגשת היתר בנייה וכו'). החלטה זו תתקבל לאחר אישור התכנית בהיוועצות עם הזוכה ועם הרשות המקומית.
- 8.4. יודגש, כי בהתאם להוראות הסכם המימון, הרשות להתחדשות תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות עם הזוכה ולחלט את הערבות שניתנה על ידו, ככל שלא יעמוד בקיום התחייבויותיו במלואן ובמועדן, ובכלל זה אם לא קידם את הפרויקט בלוח הזמנים הנדרש בהסכם כמפורטים בסעיף 8.2 לעיל, והכל כמפורט בהסכם המימון.



8.5. בוטל ההסכם מהסיבות האמורות לעיל ו/או מכל סיבה אחרת כמפורט בהסכם המימון, לא יהיה הזוכה זכאי עוד לקבלת המימון לפי קול קורא זה, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות להתחדשות ו/או המדינה בקשר לכך.

8.6. למען הסר ספק, יובהר כי האחריות לקידום המיזם ולביצועו, לרבות התקשרות עם כלל בעלי הזכויות בהסכם פינני בינוי, הליכי רישוי וביצוע עבודות קבלניות, לרבות בנייה ופיתוח, חלה על המציע בלבד ולא תחול על המדינה או על מי מטעמה. מובהר בזה שלרשות להתחדשות ו/או למדינה לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט.

8.7. הזוכה יידרש לפצות ו/או לשפות את הרשות להתחדשות בגין כל הפסד ו/או נזק שייגרם לה בקשר עם התקשרותה עימו לפי קול קורא זה.

8.8. ככל שהזוכה יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחבוייתיו לפי קול קורא זה, או חלק מהן, תבחן וועדת התמיכות של הרשות להתחדשות את הבקשה והיא רשאית לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדית ובין היתר בכפוף לעמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאי הסף של קול קורא זה לרבות התחייבותו לעמוד בתנאים שנקבעו בו. היה הזוכה שותפות, יחול האמור גם לעניין כל שינוי שיבקש הזוכה לבצע בהרכב השותפות או בזכויות מי מהשותפים בו.

8.9. הזוכה יידרש לשאת בתשלום המע"מ החל על סכום המענק בהתאם לעמדת רשות המסים המצורפת **כנספת ח'**. כן יידרש הזוכה לשאת בכל המסים וההיטלים החלים עליו על פי כל דין בקשר עם המתחם בגין מיזם הפינני בינוי שהוא מבצע בו. בכלל זה, יישא הזוכה בתשלום היטל השבחה בשיעור החל על האזור בו מצוי המתחם, ככל שחל.

8.10. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 9 להלן.

9. ערבות

9.1. להבטחת התחייבותו לפי קול קורא זה ולפי הסכם המימון, יפקיד הזוכה בידי הרשות להתחדשות, תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה על זכייתו, ערבות בנקאית לפקודתה בסך של 500 אלש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים), שתהא ערבות עצמאית, מוחלטת ובלתי מותנית וניתנת למימוש או למימוש חלקי, בכל מקרה שהזוכה יפר הפרה יסודית איזו מהתחייבויותיו לפי הסכם זה (להלן: **"הערבות הבנקאית"**).

9.2. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 30.10.2029. הרשות להתחדשות רשאית להורות לזוכה לפעול לקיצור או להארכת תוקף הערבות, כך שתעמוד בתקפה 60 יום לאחר המועד הצפוי להשלמת שלב "החפירה



- והדיפון" (סעיף 6.3.2). לא האריך היזם את תוקף הערבות, בהתאם לדרישתה, תהיה הרשות להתחדשות רשאית לחלט את הערבות ללא התראה מוקדמת.
- 9.3. הרשות להתחדשות תהיה רשאית לחלט את הערבות בכל מקרה בו, לדעתה, היזם הפר או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה ו/או הקול קורא ולא תיקן את הליקוי, וזאת בהתראה של 30 יום מראש.
- 9.4. חילטה הרשות להתחדשות את הערבות, יהיה היזם חייב להמציא לידיה ערבות חדשה, באותו סכום אשר תהיה בתוקף לתקופה האמורה בסעיף 9.2 לעיל.
- 9.5. הערבות הבנקאית תהיה בנוסח המצורף **כנספת ב' להסכם המימון**, ותימסר לרשות להתחדשות באופן מקוון לפי הוראת תכ"ס 14.4.1 "ערבויות דיגיטליות", כתנאי לחתימת הרשות להתחדשות על הסכם המימון באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 9.6. הרשות להתחדשות תחזיר לזוכה את הערבות הבנקאית עם ביצוע התשלום בגין שלב הדיפון והחפירה.

10. מועד הגשת ההצעה, שאלות והבהרות, כנס מציעים והמערכת להגשה

- 10.1. הגשת ההצעות לקול קורא זה תבוצע באופן מקוון, באמצעות מערכת יהלום, וזאת לא יאוחר מיום **6.10.26 בשעה 15:00**, אלא אם כן קבעה הרשות להתחדשות, בהודעה שתפורסם בעמוד פרסום הקול קורא באתר מינהל הרכש הממשלתי (להלן: "**דף הקול קורא**"), דרך הגשה אחרת בקול קורא. במקרה כאמור על המציעים לפעול בהתאם להוראות שפרסמה הרשות להתחדשות בדף הקול קורא.
- 10.2. את מסמכי הקול קורא, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: www.mr.gov.il וכן מאתר הרשות להתחדשות, שכתובתו: www.renew-il.gov.il. אם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש.
- 10.3. הליך הגשת ההצעות במערכת כולל שני שלבים:
- 10.3.1. הזדהות של מגיש ההצעה באמצעות מערכת ההזדהות הלאומית.
- 10.3.2. הגשת ההצעה בתיבת המכרזים במערכת יהלום.
- 10.4. פעולות במערכת ההזדהות:
- 10.4.1. מגיש הצעה, אשר טרם נרשם למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש להירשם למערכת ולאחר השלמת תהליך ההרשמה, לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעות.
- 10.4.2. מגיש הצעה, אשר רשום למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעה.
- 10.4.3. בכל תקלה בהליך ההרשמה להזדהות הלאומית, או בתהליך ההזדהות, יש לפנות למוקד התמיכה של המערכת (טלפון - 1299, כתובת דואר אלקטרוני moked@mail.gov.il, טלפון נוסף - 08-6863100).
- 10.4.4. פרטים נוספים על אודות הליך ההרשמה מפורטים בקישור זה.



10.4.5. לאחר השלמת ההזדהות, המערכת תעביר את מגיש ההצעה באופן אוטומטי לתיבת הקול קורא הרלוונטית. על המציע לוודא כי במערכת להגשת ההצעות מופיע שם ומספר הקול קורא המבוקש על ידו.

10.5. פעולות במערכת יהלום :

10.5.1. מציע המעוניין לשאול שאלות הבהרה או שיש לו הערות, יוכל לבצע זאת כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה והערות, באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.

10.5.2. במסגרת הגשת ההצעה, על המציע לפעול בהתאם להנחיות שתופענה במערכת יהלום, למלא את כלל השדות שנדרש באופן ברור ובהתאם להנחיות המערכת, ולעלות למערכת את הקבצים הנדרשים, בהתאם להוראות הקול קורא.

10.5.3. לאחר השלמת הגשת ההצעה במערכת, תתקבל הודעה "הצעתך נשלחה בהצלחה" והמציע יוכל להוריד את מסמך ההצעה. מסמך ההצעה הינו מסמך חתום דיגיטלי של ההצעה ומהווה אסמכתא להצעה שהוגשה. המסמך ישלח למציע גם באמצעות הדואר האלקטרוני. מסמך ההצעה האחרון שנשלח יוצג גם במערכת.

10.5.4. מציע יוכל לעדכן את הצעתו כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת הצעה.

10.5.5. במקרה שבו לאחר שהוגשו הצעות בתיבה, ערכה הרשות להתחדשות שינוי במסמכי הקול קורא (למעט שינוי במועדי הקול קורא), הצעות שהיו בתיבה תבוטלנה ותעבורנה למצב טיוטה. מציע המעוניין להגיש את הצעתו בהתאם לתנאי הקול קורא המעודכנים, יידרש להגיש הצעה מחדש.

10.5.6. לא ניתן יהיה להגיש הצעות במערכת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

10.5.7. במסגרת הגשת ההצעות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון :

10.5.7.1. ניתן לעלות עד 10 קבצים, כאשר גודל מקסימאלי של כל קובץ הוא עד MB15.

10.5.7.2. ניתן לצרף קבצים מסוג DWG/PDF/WORD/EXCEL/SIGN.

10.5.7.3. פרק הזמן שבו המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש (20 דקות ל-Time out).

10.5.7.4. מגבלות טכניות נוספות - על מנת להכיר את שאר מגבלות המערכת, באחריות מגיש ההצעה לקרוא, מבעוד מועד, את המדריך להגשת הצעות באמצעות תיבת מכרזים דיגיטלית. בנוסף, לרשותו של מגיש הצעה חומרי הדרכה, אשר נועדו לסייע בהגשת הצעות בהצלחה.

10.5.7.5. לסיוע טכני במקרה של תקלה או שאלה, ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה' בין השעות 8:00-17:00 בכתובת הדואר האלקטרוני: moked@mail.gov.il או באמצעות הצ'אט האנושי: <https://mygovchat.gov.il/icr/bot.aspx?l=3>

10.5.7.6. בפנייה יש לציין את שם הקול קורא, המועד האחרון להגשת ההצעות ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.

10.5.7.7. זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות אשר תתקבלנה בזמן קצר



- מ-4 שעות, מהמועד האחרון להגשת הצעות. מציע אשר מגיש את הצעתו כאשר נשארו פחות מ-4 שעות להגשת הצעות בקול קורא, לוקח על עצמו סיכון שבמקרה של תקלה נציג השירות לא יספיק לפתור את הבעיה הטכנית או לענות על שאלתו.
- 10.6. המציע בקול קורא נושא באחריות הבלעדית להגשת הצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
- 10.7. על המציע לקחת בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות, אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. על המציע להיערך לתרחיש כאמור ולהגיש את הצעתו מבעוד מועד.
- 10.8. הרשות להתחדשות תקיים **כנס מציעים** למתן הבהרות לקול קורא זה ביום 12.8.2026 בשעה 10:00 בהיוועדות חזותית (זום). ההשתתפות בכנס אינה חובה ונדרש רישום מראש, עד לתאריך 11.8.2026 בכתובת: Hit-ironit-michraz@moch.gov.il לנרשמים ישלח קישור.
- 10.9. הרשות להתחדשות רשאית להחליט על ביטול כנס המציעים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וככל שתעשה כן, תפורסם הודעה על כך באתר מינהל הרכש ובאתר הרשות להתחדשות.
- 10.10. השאלות שיעלו בכנס והתשובות שניתנו להן יפורטו במסגרת פרוטוקול השאלות והתשובות, אשר ישמש גם כסיכום הכנס.
- 10.11. מציע המעוניין לפנות בשאלות או הערות בקשר לתנאי הקול הקורא, מסמכי הקול הקורא או כל חלק מהם מוזמן לפנות עמוד הפרסום באתר מינהל הרכש הממשלתי באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות" עד ליום 31.8.2026 בשעה 15:00. המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.
- 10.12. התשובות לשאלות, שיעלו בכנס ואשר יועלו בעמוד פרסום המכרז, ירוכזו במסמך אחד (להלן: "**פרוטוקול שאלות ותשובות**"), שיפורסם במערכת יהלום, באתר מינהל הרכש ובאתר האינטרנט של הרשות להתחדשות.
- 10.13. הרשות להתחדשות אינה מחויבת לנוסח השאלה ו/או ההערה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.
- 10.14. פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י המציע, יצורף להצעתה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא.
- 10.15. רק תשובות בכתב במסגרת פרוטוקול שאלות ותשובות, יחייבו את הרשות להתחדשות.
- 10.16. למען הסר ספק מובהר, כי כל שינוי בדרישות הקול הקורא ייעשה במסגרת פרוטוקול השאלות והתשובות אשר יחייב לכל דבר ועניין, וכי רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות להתחדשות.

11. אופן הגשת ההצעות והמסמכים הנדרשים לקול הקורא

- 11.1. **הגשת מספר הצעות:** מציע רשאי להגיש מספר הצעות, כאשר כל הצעה תתייחס למתחם אחד. יובהר, כי כל הצעה תיבדק ותדורג בפני עצמה.



11.2. **הגשת הצעה על ידי תאגיד:** הצעה לקול הקורא תוגש על ידי תאגיד, בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד, המוסמכים לחתום על מסמכי הקול קורא, בנוסח המצורף **כנספח ד'1**. תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

11.3. **הגשת הצעה משותפת:**

11.3.1. הצעה לקול קורא יכול שתוגש כהצעה משותפת לשני תאגידים (להלן: "**הצעה משותפת**"), וזאת, בין השאר, בנסיבות האמורות בסעיף 3 לעיל (הסכמה משותפת של יזמים אשר מגיעים לשיעור ההסכמות הנדרש במתחם וכן איתנות כלכלית וניסיון). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי הקול קורא בהתאם להוראות הקול הקורא, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה, השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים.

11.3.2. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל אחד מן התאגידים במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי הקול הקורא תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

11.4. **כל תוספת, שינוי או הסתייגות** ביחס לחוברת הקול קורא, לרבות בהסכם המימון, בין אם ייעשו בגוף חוברת הקול קורא, במכתב נלווה, או בכל דרך אחרת, הנם חסרי תוקף ומקנים לרשות להתחדשות זכות לפסול את ההצעה. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של זכייה, ההצעה המחייבת את הרשות להתחדשות אינה כוללת את השינויים והתוספות.

11.5. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.

11.6. המציע רשאי לציין בהצעתו מראש, אילו **סעיפים חסויים** בפני הצגה למתחרים אם הצעתו תיבחר, בצירוף נימוקים לכך. למרות זאת, ועדת התמיכות רשאית, על פי שיקול דעתה, להציג בפני המציעים שלא זכו בקול קורא, כל מסמך אשר לפי הערכתה המקצועית, אינו מהווה סוד מסחרי או מקצועי והוא דרוש על מנת לעמוד בתקנות חובת המכרזים.

בכל מקרה, אם לא סומנו סעיפים כנדרש, יראו בדבר משום הסכמתו לכך כי אין מניעה לגילוי אותם סעיפים. יובהר כי מציע שלא זכה, לא יוכל לעניין בהצעה הזוכה בסעיפים אותם ציין כחסויים בהצעתו.

11.7. **הגשת הבקשות להשתתף בקול קורא** תבוצע בהתאם להוראות סעיף 10 לעיל ואולם, ככל שתהיה תקלה טכנית ממושכת, אשר תמנע הגשת הצעות בקול קורא, רשאית הרשות להתחדשות, בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט, לקבוע דרך הגשה אחרת בקול קורא.

11.8. **הגשת ההצעה הכספית**, תהיה בנוסח המצורף **כנספח ז'2**, ותיעשה אך ורק לאחר הודעת הרשות להתחדשות בדבר סכום המימון המרבי, ובמועד שייקבע על ידה, לתיבת דוא"ל שכתובתה:

EtiH@moch.gov.il

אי הגשת הצעה כספית עד המועד האחרון שתקבע לכך הרשות להתחדשות, תביא לפסילת ההצעה, וזו לא תובא לדיון בפני ועדת התמיכות.



11.9. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו הכספית או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית.

הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף

12. ביטול הזכאות להשתתף בקול קורא

הרשות להתחדשות רשאית שלא לדון בהצעה שהוגשה או לבטל את זכיית המציע בקול קורא, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן **באשר למציע או באשר לגורם עליו הסתמך המציע לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף לקול קורא זה:**

- 12.1. קשיים בפעילות עסקית ו/או קשיים פיננסיים.
- 12.2. הוצא כנגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון
- 12.3. הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט
- 12.4. מינוי כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או בוצע פירוק מרצון או ע"י בית משפט
- 12.5. בהתאם לקביעת רשם הקבלנים, המציע שהוא קבלן פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) 'התשמ"ט-1988.
- 12.6. המציע ביצע פעולה/ שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר, לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה באופן שיש בו לאפשר תיאום הצעות.
- 12.7. ככל שהאיתנות הכלכלית של המציע התבססה על צבר מחזיקים או על גוף קשור, חלו שינויים בהרכב הצבר או בגוף הקשור, שיש בהם לגרוע מרמת האיתנות הכלכלית הנדרשת.

13. זכויות הרשות להתחדשות

- 13.1. הרשות להתחדשות רשאית, בהתאם לצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי קול קורא זה, לפרסם קול קורא חדש במקום קול קורא זה, ולבטל קול קורא זה בכל שלב כפי שתראה לנכון.
הודעת שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות להתחדשות, ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול קורא, ולמציעים לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת הרשות להתחדשות לעניין שינויים כאמור, לרבות בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול קורא.
- 13.2. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות להתחדשות בקשר לשינויים שיפורסמו כאמור לעיל. המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול קורא.
- 13.3. הרשות להתחדשות שומרת לעצמה את הזכות להכריז על זוכים נוספים במסגרת קול קורא זה, לפי המדרג כמפורט בקול קורא זה, ככל שלא ייחתם הסכם מימון עם מי מהזוכים בקול קורא זה או שתבוטל זכייתו.



- 13.4 הרשות להתחדשות רשאית לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף לגבי כל אחת מההצעות שתוגש, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אי שיתוף פעולה באופן ובמועד הנדרשים על ידי הרשות להתחדשות עלולים להביא לדחיית ההצעה.
- 13.5 הרשות להתחדשות רשאית לאשר את ההצעות, לדחותן או לאשרן באופן חלקי.
- 13.6 הרשות להתחדשות רשאית להודיע לזוכה כי זכייתו בוטלה וההסכם עמו פקע בחלוף 3 חודשים מהמועד לביצוע שלב משלבי הפרויקט כאמור בסעיף 8.2 לעיל, אלא אם תשתכנע בדבר נסיבות המצדיקות זאת.
- 13.7 הרשות להתחדשות רשאית להחליט על ביטול ההתקשרות עם זוכה, ולדרוש השבה של הסכומים ששולמו על ידה עד אותה עת, ככל ששולמו, בכל אחד מהמקרים הבאים :
- 13.7.1 הפרה יסודית של הוראה מהוראות הסכם המימון, אשר לא תוקנה על ידי הזוכה לאחר מתן התראה 30 יום מראש ;
- 13.7.2 קשיים בפעילות עסקית ו/או קשיים פיננסיים ;
- 13.7.3 הוצא נגדו או נגד גורם קשור עליו הסתמך להוכחת איתנותו הכלכלית או ניסיונו צו הקפאת הליכים או שמונה למי מאלו כונס נכסים, מנהל מיוחד או מפרק זמני, או שהוא מצוי בחדלות פירעון ;
- 13.7.4 התקיימו הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט על ידו או על ידי גורם עליו הסתמך להוכחת איתנותו הכלכלית או ניסיונו ;
- 13.7.5 במקרה שיזם שהוא קבלן פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל), התשמ"ט-1988, וזאת בהתאם לקביעת רשם הקבלנים.



רשימת נספחים:

פרמטרים לחישוב כדאיות כלכלית למיזם פינוי ולקביעת סכום ההשלמה	נספח א'
אישור איתנות כלכלית	נספח ב'
התחייבות חברת אם (לעניין איתנות כלכלית)	נספח ב'1
מכתב כוונות עירוני להעמדת אשראי	נספח ב'2
תצהיר ניסיון המציע	נספח ג'
אישור עו"ד/רו"ח בדבר התאגדות ומורשי חתימה	נספח ד'1
תצהיר העדר הרשעות בעבירות על דיני עבודה	נספח ד'2
תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות	נספח ד'3
תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מקוריות	נספח ד'4
תצהיר בדבר אי תיאום הצעות בקול קורא	נספח ד'5
אישור בדבר העדר שעבוד/משכון הזכויות במיזם	נספח ד'6
תצהיר ב"כ יזם בדבר שיעור ההסכמות	נספח ה'
דרישות מינימליות להסכם	נספח ו'1
אישור עו"ד דיירים בדבר עמידת ההסכם בדרישות מינימליות וקיום ההתקשרות כדין	נספח ו'2
התחייבות יזם לעמידה בדרישות מינימליות להסכם	נספח ו'3
בקשה להשתתף בקול קורא	נספח ז'1
הצעה כספית לקול קורא – סכום המימון המבוקש	נספח ז'2
עמדת רשות המסים לעניין חיוב מע"מ	נספח ח'
הסכם מימון	נספח ט'



נספח א' - פרמטרים לחישוב כדאיות כלכלית למיזם פינוי בינוי ולקביעת סכום ההשלמה:

הכנסות	שווי למ"ר מגורים בדירת 4 חדרים ממוצעת, לפי אזורים *להלן מפת האזורים	מזרח / דרום - מזרח	17,000 ₪ - 15,000 ₪	יערכו התאמות לבינוי בבניה מרקמית/מגדלית ומיקום
		דרום	18,000 ₪ - 16,000 ₪	
		מרכז	20,000 ₪ - 17,500 ₪	
		צפון	21,000 ₪ - 18,000 ₪	
		צפון - מערב	24,000 ₪ - 21,000 ₪	
נתוני תכנון ותמורות	שווי למ"ר מסחר		16,000	
	שווי למ"ר תעסוקה		9,000	
	שטח שירות ליח"ד – בבנין מעל 10 קומות	בהתאם לקבוע בתב"ע, למספר יח"ד בקומה, ולאופי הבינוי ולא יותר מ-30 מ"ר ליח"ד		
	שטח שירות ליח"ד – בבנין עד 10 קומות	בהתאם לקבוע בתב"ע, למספר יח"ד בקומה, ולאופי הבינוי ולא יותר מ-20 מ"ר ליח"ד		
	תוספת תמורה ליח"ד דיירים (בממוצע)	בהתאם לקבוע בסעיף 1.4.1		
	שטח מרתף ממוצע למקום חניה	45	מ"ר	
	תקן חניה מגורים	1:1	לדירה ששטחה עד 120 מ"ר	
		1:1.3	לדירה ששטחה מעל 120 מ"ר	
	תקן חניה מסחר	1/50	חניות למ"ר עיקרי	
	תקן חניה תעסוקה	1/100	חניות למ"ר עיקרי	
עלויות בנייה ישירה	בניה ישירה - עלות הריסה		400 ₪	₪ למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטח עילי – מגדל		5,900 ₪	₪ למ"ר - יערכו התאמות לסטנדרט בניה, בתלות במיקום הפרויקט
	בניה ישירה - עלות שטח עילי – מרקמי		5,600 ₪	₪ למ"ר - יערכו התאמות לסטנדרט בניה, בתלות במיקום הפרויקט
	בניה ישירה - עלות מרפסות		2,500 ₪	₪ למ"ר
	בניה ישירה - עלות מרתף		3,500 ₪	₪ למ"ר
	בניה ישירה - עלות מסחר/תעסוקה מעטפת		5,000 ₪	₪ למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטחי ציבור (כולל מע"מ)		7,080 ₪	₪ למ"ר
	אגרות והיטלים - עלות שטח עילי ברוטו		400 ₪	₪ למ"ר
	אגרות והיטלים - עלות שטח מרתף ברוטו		175 ₪	₪ למ"ר
	אגרות והיטלים - זיכוי למ"ר קיים		300 ₪ -	₪ למ"ר



תכנון ויועצים - עלות ליח"ד	25,000 ₪	₪ ליח"ד
תכנון ויועצים מסחר - עלות למ"ר	120 ₪	₪ למ"ר
חיבור חשמל - עלות ליח"ד מגורים	4,500 ₪	₪ ליח"ד
חיבור חשמל - עלות למ"ר מסחר	100 ₪	₪ למ"ר
שיווק ופרסום - שיעור מתקבולים	2.00%	מהמכירות כולל מע"מ
משפטיות - שיעור מתקבולים	1.50%	מתקבולים כולל מע"מ בניכוי 5 אלש"ח ליח"ד
תקורה ופיקוח - שיעור מעלות בניה	4.00%	מעלויות בנייה ישירה
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש ליח"ד	3,000-5,000 ₪	₪ ליח"ד לחודש (בתלות במיקום ושטח דירה), לתקופת פינוי ממוצעת של כ-42 חודשים בבינוי מגדלי
עלויות ייזום, ניהול וארגון דיירים	15,000 ₪	לכל דירת תמורה
שכ"ט עו"ד, מפקח ויועצים לדיירים - עלות ליח"ד	30,000 ₪	₪ ליח"ד
עלות להובלה (כיוון)	3,500 ₪	₪ לכיוון
דמי אחזקה לחודש עבור קרן תחזוקה לתקופה של 5 שנים	500 ₪	₪ ליח"ד, ל - 80% מיח"ד המתפנות
בצ"מ - שיעור מעלויות הבנייה	5%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה - שיעור מעלויות	5%	משירותי הבניה לדיירים
עמלת ליווי פיננסי	0.80%	לשנה
עמלת אי ניצול אשראי	0.40%	לשנה
עמלת ערבות לדיירי המתחם בגין דירה חדשה ודמ"ש	1%	לשנה
עמלת ערבות חוק מכר	1%	לשנה
ריבית על הלוואות	6%	פריים + 1% לשנה ; לפי הון עצמי בשיעור של 20%

עלויות
עקיפות

עלויות
מימון

זגשים נוספים לתחשיב:

- עלויות שטחי ציבור** – עלויות הקמה של שטחי ציבור יילקחו בחשבון בתחשיב, אך ורק אם הם נדרשים עבור הקמת מבני ציבור כהקצאות מבונות במגרשים סחירים על פי התכנית ובהתאם לעקרונות הקבועים בתקן 21.1.
- זכויות בנייה לא מנוצלות ושטח הבנייה הקיים** יילקחו בחשבון בתחשיב, בהתאם לעקרונות הקבועים בתקן 21.1.
- מימון** – המענק יובא בחשבון בתזרים, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכם המימון (נספח ט').



מפת חלוקת העיר אשקלון לאזורים (לצורך שווי מ"ר למגורים)





נספח ב' – אישור איתנות כלכלית

אני הח"מ, רוי"ח _____ מספר רישיון _____, לאחר שעיינתי בדוחות הכספיים של חברת _____ המבקשת להציע הצעה בקול קורא 02/2026 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המציע"), הנני לאשר כדלקמן:

1. דוחות כספיים

למציע דוחות כספיים מבוקרים סופיים לשנים 2025/2024 *מחק את המיותר אשר נערכו כדין.
** בהעדר דוח כספי מבוקר לשנת 2025 יש למלא נספח זה בהתאם לדוח מבוקר לשנת 2024.

2. הערת עסק חי

הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון/בדו"ח המיוחד/בדו"ח הפרופורמה של המציע, ואם המציע מבקש להסתמך על ניסיונה של חברת אם/בת/אחות (להלן: "הגוף הקשור") בדו"חות של הגוף הקשור *מחק את המיותר.
כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד חתימת טופס זה, בהתבסס על תוצאות פעילות המציע/ הגוף הקשור *מחק את המיותר מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים ועל מאזני בוחן שהוכנו למציע/ לגוף הקשור *מחק את המיותר (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע / הגוף הקשור *מחק את המיותר עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/ הגוף הקשור/בעל השליטה בחברת הניהול כ"עסק חי" *מחק את המיותר *ככל שהמציע מסתמך על גוף קשור, יש להמציא אישור לעניין הערת עסק חי גם מטעם הגוף הקשור.

3. ההון העצמי

ההון העצמי של המציע בדוח הכספי לשנת 2025/2024 *מחק את המיותר הוא _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) **.
** בהתאם לקול הקורא, ההון העצמי המינימלי של המציע במתחם הכולל עד 150 יח"ד יוצאות הוא 25 מלש"ח, במתחם הכולל 151-300 יח"ד יוצאות הוא 35 מלש"ח, במתחם הכולל 301-500 יח"ד יוצאות הוא 45 מלש"ח, במתחם הכולל 501-750 יח"ד יוצאות הוא 55 מלש"ח ובמתחם הכולל 750 יח"ד יוצאות ומעלה הוא 70 מלש"ח.
ככל שהמציע מבקש לעמוד בדרישה להון עצמי מינימלי, באמצעות גוף/גופים קשורים אליו, במצטבר, יש לפרט את ההון העצמי של כלל הגורמים עליהם מסתמך המציע לעניין זה.
***הון עצמי – לרבות הלוואות בעלים שניתנה לחברה ונרשמה בספריה טרם מועד הגשת ההצעה בקול קורא, ובלבד שצורף מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט במתחם, בנוסח דומה לנספח ב'2.



4. ההכנסה השנתית הממוצעת*

שנה פיסקלית*	ההכנסה השנתית הממוצעת**	2022	2023	2024	2025

ההכנסה השנתית היא סך ההכנסות של המציע, ואם הוא מסתמך על גוף קשור – יש לפרט גם את ההכנסות של הגוף הקשור (למען הסר ספק, נדרש כי המציע או גוף קשור מסוים עליו מסתמך המציע לעניין זה יעמוד בדרישה להכנסה שנתית ממוצעת מינימלית, כמפורט בתנאי הסף).

**בהתאם לקול קורא, ההכנסה השנתית הממוצעת בשנים 2023-2025 למתחם הכולל עד 150 יח"ד יוצאות היא לפחות 25 מלש"ח, למתחם הכולל 151-300 יח"ד יוצאות היא לפחות 35 מלש"ח, למתחם הכולל 301-500 יח"ד יוצאות היא לפחות 45 מלש"ח, למתחם הכולל 501-750 יח"ד יוצאות היא לפחות 55 מלש"ח ולמתחם הכולל 751 יח"ד יוצאות ומעלה היא לפחות 70 מלש"ח.

5. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, והפרטים שמילאתי בטופס זה נכונים ומדויקים.

תאריך

חתימה + חותמת רואה החשבון



נספח ב'1 - התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או יחיד המציע, אם ביקש לעמוד באמצעותה או באמצעות חברה אחת שבשליטתה בדרישות האיתנות הכלכלית/ הניסיון, בהתאם לתנאי הקול קורא, ואם המציע ביקש להסתמך על דרישות האיתנות הכלכלית/הניסיון של חברת בת, ימלא המציע התחייבות זו כחברת אם).

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות")

אנו הח"מ, _____, ח.פ./ח.צ. _____ ("חברת האם"), מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע"), בקול קורא מס' 02/2026 (להלן: "הקול הקורא").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ביותר מ-50.1% מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע/בחברת _____ שהיא חברת אחות של המציע *מחק המיותר, וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם הרשות להתחדשות.
* [מקרה שערבות זו ניתנת על ידי גוף קשור, תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל]:
אנו מצהירים כי אופן ההחזקות בנו ובגוף המחזיק* יותר מ-50.1% מזכויות השליטה במציע/ביחיד המציע *מחק המיותר, הינו זהה עד לרמת הפרטיים (בחברה ציבורית – עד רמת החברה הציבורית), וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.
3. אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע/יחיד המציע/החברה האחות בקשר עם הקול קורא, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם בקול קורא.
4. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתו של המציע/יחיד המציע/החברה אחות כזוכה בקול קורא, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצדנו.
5. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע/יחיד המציע *מחק המיותר, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
6. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם / התאגידים הרלוונטיים] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

תאריך

חתימה וחותמת



חתימת וחותמת עו"ד

אני עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____, מזהיר ומאשר
בחתימתי, כי ה"ה _____ ו- _____ החתומים בשם _____ ח.פ. _____
("חברת האם"), הינם מורשי חתימה מטעמה, ורשאים לחייב אותה כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים
בשם חברת האם הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן,
ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.

תאריך

חתימה וחותמת עורך הדין



נספח ב'2 – מכתב כוונות עקרוני להעמדת אשראי

לכבוד

בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב כוונות עקרוני להעמדת אשראי

מבוא

1. לבקשתכם, הרינו לאשר כי בכפוף לקיומם המוקדם של כל התנאים כפי שיוסכמו בינינו, לשביעות רצוננו, ובהשגת לב לתנאים המפורטים במכתב זה להלן, בנק XXX (להלן – "הבנק") יהיה מוכן לשקול באופן עקרוני להעמיד לכם אשראי בסכום שלא יעלה על _____ ש"ח, כמפורט במכתב זה להלן, לצורך _____.
2. מכתב זה כולל תיאור תמציתי בלבד של התנאים הכלליים שהבנק ישקול בהתאם לשקול דעתו לצורך העמדת האשראי המפורט בו. מכתב זה אינו מהווה התחייבות כלשהי להעמדת האשראי, כולו או חלקו, ואינו בגדר הצהרה מלאה או מוחלטת למלוא התנאים או ההתחייבויות או הבטחות שיידרשו בגין ובקשר עם העמדת האשראי, ככל שיוחלט על העמדתו- אם יוחלט. בנוסף, תנאי מכתב זה כפופים לבדיקות נאותות משפטיות ועסקית וכמובן להסכמה על תנאי מסמכי האשראי. לפיכך, וככל שאכן הבנק יסכים להעמיד לרשותכם את האשראי כולו או חלקו, ייתכן והתנאים המפורטים במכתב זה ישתנו או יתווספו תנאים חדשים אחרים לאמור בו, הכל בהתאם ועל פי המידע שיהיה בידי הבנק לפני העמדת האשראי. כל התנאים בקשר עם האשראי (ובכלל זה ומבלי למעט סוג האשראי, מטבע, שיעור הריבית, מועדי פרעון, תנאי פירעון מוקדם, תקופת האשראי, עמלות והוצאות, התחייבויות שונות ובכללן לשמירה על יחסים פיננסיים, ובטוחות להבטחת פרעון האשראי) יסוכמו בין הבנק לביניכם מראש.
3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, העמדת האשראי, כולו או חלקו, והמשך העמדתו, יהיו מותנים, בין היתר, בקיום כל התנאים הנוספים כדלקמן:
 - 3.1 לא תהא כל מניעה או מגבלה או איסור ובכלל זה מניעה או מגבלה או איסור החלה על פי דין או על ידי בנק ישראל או גוף שלטוני או תחת צו כלשהו, ביחס לאשראי או ביחס לפירעונו או ביחס לבטוחות שלהבטחתו והזכויות מכוחן או מימושן.
 - [*אופציונאלי - מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - כתוצאה מהעמדת האשראי שעל פי מכתב זה, לא תהיה ביחס לבנק, חריגה מהמגבלות הקבועות בהוראות המפקח על הבנקים – ניהול בנקאות תקין – (ובכלל זה הוראה 313) - בעניין לווה בודד/קבוצת לווים או כל מגבלה אחרת בעניין זה. אם תנאי מוקדם זה לא יתמלא, ולא ניתן יהיה להעמיד את מלוא סכום האשראי, יותאמו תנאי האשראי בהסכמה ביניכם לבין הבנק].
 - 3.2 לא אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש או עלולה להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית. לעניין זה, המונח "השפעה שלילית מהותית" משמעו, ביחס אליכם או: כל גורם או נסיבה שיש להם, או שקרוב לוודאי שתהא להם, השפעה שלילית מהותית על החברה, לרבות על פעילותם העסקית, מצבם הפיננסי, הביצועים העסקיים שלהם, נכסיהם, רכושם, על יכולתם, או על תוקפם של מסמכים אלו, או איזה מהם, היכולת לאוכפם או לאכוף זכות מזכויות הבנק בהתאם להם;
 - 3.3 לא תיווצר עילה המקנה לבנק, על פי המסמכים שנחתמו או ייחתמו לטובת הבנק על ידיכם או עבורכם (ומבלי לקחת בחשבון מניין תקופת המתנה או ריפוי, אם וככל שיוסכמו) זכות להעמיד לפרעון מיידי כל סכום המגיע או שיגיע לבנק מכס על פי איזה מהמסמכים שנחתמו או ייחתמו על ידיכם או עבורכם כלפי הבנק (גם אם הבנק לא ישתמש בזכותו זו).



- 3.4 יחתמו כל המסמכים הנדרשים בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק וכפי שיוסכם ביניכם לבין הבנק בגין האשראי, הבטוחות ויתר התחייבויותיכם כאמור לעיל, ויתקבלו כל ההסכמות והאישורים וכן כל חוות הדעת המשפטיות הנדרשות, ביחס למסמכי האשראי ההתחייבויות והבטוחות, בנוסח, במתכונת ובתנאים לשביעות רצון הבנק.
4. האמור במכתב זה אינו מהווה הצעה או התחייבות כל שהיא להעמדת האשראי האמור והוא אינו מחייב את הבנק או מנהליו או עובדיו, ואתם תהיו מנועים מלטעון טענות כלשהן כלפי הבנק, או מנהליו או עובדיו בגין האמור במכתב זה.
5. מבלי לגרוע או לפגוע מכלליות האמור בסעיף 4 לעיל, בהתאם לנוהלי הבנק, העמדת האשראי האמור, כפופה, בין היתר, לאישורים של הגורמים והגופים המוסמכים לכך בבנק.
6. זכויותיכם על פי מכתב זה אינן ניתנות להמחאה או להעברה בצורה כלשהי. בנוסף, אינכם רשאים לגלות מכתב זה או איזה מתנאיו לצד שלישי כלשהו.
7. הסכמת הבנק לאמור במכתב זה מותנית בכך שהאשראי יועמד, ככל שהבנק יאשר את העמדתו כאמור במכתב זה, בכפוף לקיום כל התנאים האמורים במכתב זה או תנאים נוספים כפי שיוחלט על ידי הבנק לא יאוחר מיום _____.

בכבוד רב,

בנק XXX



נספח ג' - תצהיר ניסיון המציע

אני החתום מטה, מוסמך החתימה במציע _____ (להלן: "המציע"), מצהיר בזאת, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, כדלקמן:

1. ניסיונו המצטבר של המציע לפי מספר יח"ד שהוצא היתר בגין (שלא יפחת מהאמור בסעיף 3.1.1.3),
כמפורט להלן:

מס'	ישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בניה	סך יח"ד	ניסיון של חברה קשורה (אם, בת, אחות)	כיום/קבלן	אם כיום - מי הקבלן
1								
2								
3								
4								
5								

2. ניסיונו המצטבר של המציע לפי מספר יח"ד שבנייתן הושלמה (שלא יפחת מהאמור בסעיף 3.1.1.3),
כמפורט להלן:

מס'	ישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בניה	סך יח"ד	ניסיון של חברה קשורה (אם, בת, אחות)	כיום/קבלן	אם כיום - מי הקבלן
1								
2								
3								
4								
5								

3. ניסיונו המינימלי של המציע לפי מספר יח"ד שבנייתן הושלמה בפרויקט יחיד (שלא יפחת מהאמור בסעיף 3.1.1.3),
כמפורט להלן:

מס'	ישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בנייה	סך יח"ד	ניסיון של חברה קשורה (אם, בת, אחות)	כיום/קבלן
1							
2							



							3
--	--	--	--	--	--	--	---

4. לתמיכה בפירוט שלעיל, רצ"ב:

- ☐ העתק היתרי הבנייה של הפרויקטים האמורים לעיל
- ☐ העתק טפסי 4 (תעודת גמר) של הפרויקטים האמורים לעיל (ולכל הפחות טופס 4 בדבר חיבור מערכות) של המציע או גורם אחר שהמציע מבקש להסתמך על ניסיונו, כמפורט בסעיף 3.1.1.3.1.
- ☐ אישור עו"ד/רו"ח בדבר הקשר בין המציע ובין החברות הקשורות אליו, המפורטות לעיל (ככל הנדרש)

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחותמת

תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימה וחותמת

מספר רישיון

תאריך

נספח ד'1 אישור עו"ד/רו"ח בדבר התאגדות ומורשי חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____
 ח.פ. _____ הינו תאגיד שהתאגד כדין, וכי ה"ה _____ ת.ז. _____
 ו - _____ ת.ז. _____ הם המורשים לחייבו בחתימתם.

 חתימה + חותמת

 תאריך

***ככל שההצעה מוגשת על ידי שותפות שאינה רשומה – יש לצרף גם הסכם שותפות או אישור
 עו"ד/רו"ח על קיומה של השותפות, מטרתה וחלקי השותפים בה.**

נספח 2' תצהיר העדר הרשעות בעבירות על דיני עבודה

תצהיר העדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים ולפי חוק שכר מינימום

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "**המציע**") המבקש להתקשר עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפי קול קורא 02/2026 לקבלת מימון לפרויקט פינוי בינוי באשקלון. אני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

בתצהירי זה, משמעותו של המונח "**בעל זיקה**" כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים התשל"ו-1976 (להלן: "**חוק עסקאות גופים ציבוריים**"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותו של מונח זה וכי אני מבין/ה אותו.

משמעותו של המונח "**עבירה**" – עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 או לפי חוק שכר מינימום התשמ"ז-1987, ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

המציע הינו תאגיד הרשום בישראל.

(סמן X במשבצת המתאימה)

☐ המציע ובעל זיקה אליו **לא הורשעו** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "**מועד להגשה**") מטעם המציע לקול קורא מס' 02/2026 למימון מיזמי פינוי בינוי באשקלון.

☐ המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **וחלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

☐ המציע או בעל זיקה אליו **הורשעו** בפסק דין ביותר משתי עבירות **ולא חלפה שנה אחת** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם	תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	מספר רישיון	תאריך

נספח ד'3 – תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני נותן תצהיר זה בשם _____ שהוא המציע (להלן: "המציע") המבקש להתקשר עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בהסכם מימון לפי קול קורא 02/2026, ואני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

(סמן X במשבצת המתאימה):

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 לא חלות על המציע.

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

(במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

☐ המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

☐ המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

(במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

☐ המציע מתחייב כי ככל שיזכה בקול קורא יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

☐ המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו **פעל ליישומן** (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

תאריך

חתימה



אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני
במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____
שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי
עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן,
חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימה

חותמת ומספר רישיון

תאריך

נספח ד'4 – תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מקוריות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע"), שהוא הגוף המבקש להתקשר עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בהסכם מימון לפי קול קורא 02/2026 למימון מיזמי פינוי בינוי באשקלון. אני מכהן כ- _____ והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר כי המציע מתחייב לעשות שימוש אך ורק בתוכנות מקוריות לצורך קול קורא 02/2026 ומתן השירותים נשוא הקול הקורא ככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה בו.
3. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור עורך הדין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

נספח ד'5 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות בקול קורא

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד במציע _____
(שם המציע) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע בקול קורא זה.
3. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם הקבלן ופרטי יצירת קשר עימו) (למלא רק אם יש התקשרויות כאמור):

שם הקבלן	תחום העבודה בו ניתנת קבלנות המשנה	פרטי יצירת קשר

4. המחירים אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
5. המחירים המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות בקול קורא זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות בקול קורא זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות בקול קורא זה.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

☐ למיטב ידיעתי, המציע לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז ו/או קול קורא.
אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47א לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

תאריך _____ שם _____ חתימה _____



אישור עורך הדין

אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי בתאריך _____ הופיע בפני, במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על ידי ת"ז מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפני.

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

נספח ד'6 – אישור בדבר העדר שעבוד/ משכון הזכויות במיזם

תצהיר לעניין שעבוד הזכויות במיזם

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, מורשה החתימה במציע
בקול קורא מס' 02/2026 לקבלת מימון למימוש מיזמי התחדשות עירונית
(להלן: "המציע"), מצהיר בזאת, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים
הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, כדלקמן:

1. המציע הגיש הצעה לקבלת מימון לצורך מימוש מיזם פינוי בינוי ברח' _____ באשקלון
(להלן: "המיזם").

2.

☐ זכויותיו של המציע במיזם נקיות מכל שעבוד ו/או משכון לצד שלישי.

☐ על זכויותיו של המציע במיזם קיים שעבוד ו/או משכון לטובת _____
(להלן: "הצד השלישי"). רצ"ב תצהיר הצד השלישי המאשר את הסכמתו להסרת
השעבוד ו/או המשכון לצורך ביצוע המיזם.

ולראייה באתי על החתום:

_____ תאריך _____ חתימה

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם
חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו -
_____ ת.ז. _____, המורשים לחיבו.

_____ תאריך _____ חותמת ומספר רישיון עורך דין _____ חתימת עורך הדין

נספח ה' - תצהיר ב"כ יזם בדבר שיעור ההסכמות

אני הח"מ, עורך דין _____, מספר זהות _____, מספר רישיון _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני מספק שירותי ייעוץ משפטי ל _____ (להלן: "היזם"), הפועל לקידום פינוי בינוי במתחם _____ באשקלון (להלן: "המתחם") בקשר לפרויקט זה.
2. במתחם קיימים _____ בניינים הכוללים _____ יחידות, מתוכן _____ יחידות הן דירות דיור ציבורי.
3. עד מועד הגשת ההצעה של היזם במסגרת הקול הקורא, התקשר הוא בעסקת פינוי בינוי עם _____ בעלי יחידות במתחם, המהווים _____ אחוזים מכלל בעלי היחידות במתחם, כמפורט להלן (ככל שיש במתחם יחידות מסחריות הנפרדות מבנייני המגורים, שהסכמות בעליהן נדרשת לביצוע הפרויקט, יש לפרט גם את שיעור ההסכמה של בעליהן):
 - _____ בעלי היחידות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי היחידות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי היחידות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי היחידות מסחריות הנפרדות מבנייני המגורים, המצויות בחלקה מס' _____, ואשר הסכמות בעליהן נדרשת לביצוע הפרויקט, המהווים _____ אחוזים מכלל יחידות אלו.
4. רצ"ב טבלה המפרטת את פרטי בעלי הדירות שהתקשרו עם היזם בכל אחד מהבניינים.
5. ככל שיש במתחם יחידות מסחריות נפרדות מבנייני המגורים - הנני לאשר כי _____ בעלי יחידות מסחריות מתוך _____ היחידות המסחריות התקשרו עם היזם בהסכם.
6. ידוע לי וליזם כי לצורך הגשת הצעה בקול הקורא נדרשת הסכמה של בעלי יחידות של לפחות 51% מהיחידות במתחם ובכל בניין המצוי בו, ושל 51% מהיחידות המסחריות הנפרדות המצויות בו והנדרשות למימוש הפרויקט, ככל שמצויות כאלו.
7. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ עו"ד _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימה וחותמת

מספר רישיון

תאריך

טבלת הסכמות בעלי דירות לפינוי בינוי על ידי היזם

יש למלא לכל בניין בנפרד

להלן ריכוז הסכמות בעלי הדירות במתחם לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, על בסיס ההסכמים החתומים על ידם, אשר נערך לכל בניין בנפרד.

בניין ברחוב _____ מספר _____			
תת חלקה	שם בעלי הנכס	מועד החתימה	הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום/ של חלק מהבעלים

בניין ברחוב _____ מספר _____			
תת חלקה	שם בעל הנכס	מועד החתימה	הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום/ של חלק מהבעלים

נספח ו'1- דרישות מינימליות להסכם

להלן פירוט הדרישות המינימליות להסכם פינוי בינוי, אשר ייחתם בין המציע שהגיש הצעתו במסגרת קול קורא 02/2026 (להלן: "היזם"), ובין בעלי הדירות במתחם בו הוא פועל לביצוע פרויקט (מיזם) פינוי בינוי (להלן: "בעלי הדירות"):

1. היזם קיים ויקיים את הוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 ותקנותיו, בקשר עם עסקאות שנחתמו לאחר 29.07.2018, ובכלל זה כינוס בעלי הדירות והצגת מסמך עיקרי העסקה בפניהם טרם חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה, תרגום המסמכים הרלוונטיים לבעל דירה שאינו דובר עברית, מסירת הודעה לכל בעלי הדירות בדבר חתימת עסקה ראשונה, מסירת עותק ההסכם לכל אחד מבעלי הדירות שחתם עליו והצעת פתרונות מותאמים לקשישים.
2. תוקפו של ההסכם יהיה מותנה בתנאים מתלים לעניין מועד הסכמת כל בעלי הדירות, לעניין מועד הוצאת היתר הבנייה ומועד חתימת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט, ויכול הוא לכלול תנאי מפסיק לעניין הזכייה בקול הקורא זה. היזם יפעל בשקידה ראויה על מנת לאפשר קיומם של התנאים המתלים.
3. היזם יממן את הפרויקט באמצעות גורם פיננסי (בנק או חברת ביטוח או גוף אשראי חוץ בנקאי המוכר בישראל והמוסמך להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת בעלי הדירות ו/או שילוב ביניהן), בו ינהל היזם חשבון סגור לפרויקט. במסמכי הליווי הפיננסי ייכלל סעיף Non-recourse, לפיו הגורם הפיננסי יוכל להיפרע מהדייר אך ורק מהמקרקעין נשוא הפרויקט ששועבדו לטובתו ומהיזם בגין התחייבויותיו כלפי הגורם הפיננסי, ובכל מקרה לא יוכל להיפרע מבעלי הדירות בגין התחייבויות אלו.
4. היזם יקדם, בעצמו ועל חשבונו, את הליכי התכנון הנדרשים, יפעל להוצאת היתר בנייה לפרויקט ויבנה את הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה המאושר ובאמצעות קבלנים רשומים בפנקס רשם הקבלנים בסיווג המתאים לכך.
5. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בפרויקט, לרבות עלויות התכנון והביצוע, כל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבנייה ובניית הפרויקט, לרבות היטל השבחה, היטלי והוצאות פיתוח, אגרות בנייה, שכר אדריכל, יועצים, מהנדסים, מפקחים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבנייה עד להשלמת הבנייה ומסירת הדירות החדשות.
6. בעלי הדירות לא יישאו בתשלום כלשהו בקשר עם הפרויקט וביצועו, למעט בגין תוספות/שינויים/שדרוגים שיתבקשו על ידם, כפי שיוסכם בהסכם, לרבות מע"מ במקרה של שנמוך, ולמעט תשלומים שיידרשו להסרת חובות, עיקולים, הסדרת זכויות, היוון זכויות וקבלת הסכמות צד ג', בקשר עם דירתם, תשלום מיסים במקרה של אי עמידה בתנאי הפטור, תשלום מיסים והיטל השבחה במקרה של מכירת דירתם וכיוצא בזה.

7. היזם יקצה דירת תמורה לכל בעל דירה, בהתאם לכללים אחידים שיקבע בהסכמה עם כלל בעלי הדירות לעניין גודל דירת התמורה וההצמדות שיוצמדו לה (כגון מחסן, חניה, מרפסת שמש), ככל שייקבעו.
8. היזם לא ייתן למי מבעלי הדירות תמורה נוספת מכל מין וסוג שהיא, מעבר לתמורה האמורה, אלא במקרים חריגים לפי הסדר שיבטיח פיקוח והגיונות (תוך שמירה על סודיות רפואית) ולפי הוראות שייקבעו בהסכם למקרים חריגים (דירות חריגות במצב הקיים ונסיבות אישיות שיאושרו בוועדת חריגים/על ידי הנציגות).
9. המפרט הטכני של דירות התמורה, שיוקצו לבעלי הדירות במתחם לפינוי בינוי, לא יפחת מהמפרט של דירות היזם, למעט הדירות המיוחדות (כגון דירות גן/גג).
10. היזם יישא בתשלום שכר הדירה לכל אחד מבעלי הדירות ממועד הפינוי שייקבע בהסכם ועד לקבלת דירת התמורה, בסכום שייקבע ע"י שמאי בסמוך למועד הפינוי בסביבת הפרויקט, לפי דירה הדומה לדירה אותה מפנה הבעלים. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, לא יידרש תשלום זה.
11. היזם יממן הובלה של תכולת הדירה הקיימת לדירה השכורה ובחזרה לדירת התמורה, ואם בעל הדירה הוא קשיש או בעל מוגבלות, יממן הוא גם את עלות האריזה ואת עלות הפירוק וההרכבה הנדרשים לצורך המעבר. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, יידרש היזם לממן תשלום זה רק במעבר לדירות התמורה.
12. היזם ימציא לבעלים של כל אחת מהדירות הנוכחיות ערבות / פוליסת ביטוח בנוסח חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות) בשווי הדירה החדשה, סמוך למועד פינוי הדירה. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, ניתן להמיר את הערבות בהערת אזהרה עד לרישום הדירה על שמם.
13. היזם ימציא לבעלי הדירות ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית) שתבטיח את תשלום דמי השכירות עד לקבלת הדירה החדשה; ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, לא תידרש ערבות זאת.
14. היזם יממן את שכר טרחתם של עורך דין ומפקח מטעם בעלי הדירות אשר ייבחרו על ידי בעלי הדירות, בסכומים סבירים ומקובלים.
15. היזם יבצע את הבנייה במתחם בלוח זמנים שנקבע ו/או ייקבע בהסכם. עיכובים בלוח הזמנים אשר נבעו מנסיבות שאין לחברה שליטה עליהן ולא היו ידועות במועד חתימת ההסכם על ידי היזם או עקב הפרת ההסכם על ידי בעלי הדירות או מי מהם או בשל הליכים משפטיים, לא ייחשבו כהפרה של היזם, ומשך כל עיכוב כאמור יתווסף לתקופה הרלוונטית שנקבעה, ובלבד שהיזם יודיע לבא כוח בעלי הדירות את סיבת העיכוב ואת משך העיכוב הצפוי, מיד עם קיום הנסיבות הגורמות לעיכוב או ממועד שנודע לו עליהן, וימשיך לשלם דמי שכירות.
16. היזם יעדכן את בעלי הדירות באופן שוטף בדבר התקדמות הפרויקט, ימנה מנהל פרויקט שיעמוד בקשר שוטף עמם וייתן מענה לצורכיהן של אוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים כגון קשישים, דוברי שפה זרה, בעלי מוגבלויות ודיירי דיור ציבורי.

17. היזם יאפשר לבעלי הדירות לשדרג או לשנמך את דירותיהם כמו גם לבצע בהן שינויים בהתאם לכללים שייקבעו בהסכם.
18. היזם יהיה אחראי לכל נזק או אבדן לגוף ו/או לנפש או לרכוש שייגרמו בקשר עם הפרויקט לו או לעובדיו או לבעלי הדירות או לצד ג' כלשהו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם או מי מטעמו.
19. היזם יבטח על חשבונו את הפרויקט ממועד הפינוי עד למסירת הדירות החדשות, בפוליסות שבהן גם בעלי הדירות ירשמו כמוטבים, מבלי שתחול עליהם חבות לנזק כלשהו וכן ויתור על זכות שיבוב (זכותו של המבטח להיפרע מבעלי הדירות בגין נזק שנגרם בפרויקט כצד שלישי שגרם לנזק) והכל בסוגי ביטוחים ובהיקף מתאים.
20. ככל שנדרשים הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר להתקשר בעסקה כדי לאפשר ביצוע הפרויקט, היזם ינקוט בהליכים אלו בשם בעלי הדירות ועבורם לאחר שקיבל מהם אישור לכך, על חשבונו, וימסור לבעלי הדירות התובעים התחייבות לשיפויים בגין כל תשלום שעלול להיגרם להם בשל תביעה זו.
21. היזם יממן את תחזוקת הרכוש המשותף בבניינים החדשים לבעלי דירות, כל עוד יתגוררו בהם, לתקופה של 5 שנים. הסכום יחושב בהתאם להפרש שבין סכום דמי התחזוקה הצפוי בבניין החדש לבין דמי ועד הבית בבניין הקיים טרם ביצוע הפרויקט.
22. היזם יהיה רשאי למכור את דירותיו בפרויקט ללא התערבות בעלי הדירות, ואולם יהיה זכאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירותיו ולטובת בנקים למשכנתאות שילוו להם כספים רק לאחר קבלת אישור חיבור הבניין למערכות (טופס 4) או כל אישור אחר שיחליפו לעניין זה. זאת, בלא שיהיה ברישום הערת האזהרה כאמור משום חלופה להבטחת התחייבותו למתן ערבות בנוסח חוק המכר.
23. היזם לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור לאחר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי ההסכם אלא בהסכמה של רוב בעלי הדירות שבעליהן חתמו על הסכם עמו, ובעלי הדירות לא יהיו רשאים לסרב לתת את הסכמתם אלא מטעמים סבירים. אין באמור לגרוע מחובתו של היזם לקבל את הסכמת הרשות להתחדשות, כמפורט בקול הקורא.
24. היזם יפעל לרישום הבניין כבית משותף ולרישום הזכויות בדירות על שם בעליהן על חשבונו, ובכלל זה יישא בהוצאות ביטול רישום צו הבית המשותף, רישום פרצלציה חדשה, בית משותף חדש ורישום זכויות בעלי הדירות בדירות החדשות.

נספח ו'2 - אישור עו"ד דיירים

בדבר עמידת ההסכם בדרישות מינימליות וקיום ההתקשרות כדין

אני הח"מ, עורך דין _____ מ.ר. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן על ידי במענה לדרישה הקבועה בקול קורא מס' 02/2026 למימון למימוש מיזמי פינוי בינוי שאין בהם כדאיות כלכלית באשקלון (להלן: "**הקול הקורא**"), ובהתאם להוראותיו.
2. אני נבחרתי על ידי בעלי הדירות במתחם הידוע כחלקה/ות _____ בגוש _____ והמצוי ב_____ (להלן: "**בעלי הדירות**" ו"**המתחם**", בהתאמה) לייצגם במיזם פינוי בינוי במתחם.
3. הנני לאשר כי _____ בעלי דירות במתחם התקשרו עם היזם _____ בהסכם לביצוע פינוי בינוי במתחם מתוך _____ בעלי הדירות (להלן: "**היזם**" ו"**ההסכם**", בהתאמה).
4. לאחר בחינת ההסכם ונספח ז'1 לקול הקורא, הנני לאשר כי (סמן המשפט המתאים):
 - ☐ ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט בנספח האמור.
 - ☐ ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט בנספח האמור, למעט סעיפים _____ לנספח (ככל שקיימות הוראות שונות בסעיפים אלו – מבוקש לציין/ לצרף לתצהיר זה).
5. היזם קיים את הוראות הדין לעניין מסירת מסמך עיקרי ההצעה וכינוס בעלי הדירות, בהתאם חוק ולתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי ההצעה), תשפ"ב-2022, ככל הן חלות על העסקה, ובכלל זה:
 - 5.1. ביום _____ מסר לבעלי הדירות מסמך עיקרי ההצעה הכולל את הפרטים הנדרשים בדין.
 - 5.2. ביום _____ קיים כינוס בעלי דירות בו נכחו _____% מהם.
- אישור זה ניתן על סמך עיון במסמך עיקרי ההצעה שנמסר לבעלי הדירות וכן על סמך השתתפותי בכינוס/עיון בפרוטוקול/ אסמכתא אחרת לעניין קיום הכינוס (מחק את המיותר).
6. בעלי הדירות חתמו על ההסכם לאחר קבלת הסבר מפורט לעניין תנאי העסקה.

ולראייה באתי על החתום:

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

נספח 3'ו' התחייבות יזם לעמידה בדרישות מינימליות להסכם

אני הח"מ _____ ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), הגשתי הצעה לקול קורא מס' 02/2026 למימון מיזמי פינוי בינוי שאין כדאיות כלכלית למימושם, באשקלון (להלן: "הקול הקורא"). בהתאם לדרישות הקול הקורא האמור, אני מצהיר ומתחייב בזה בכתב כדלקמן:

1. אני פועל לקידום פינוי בינוי במתחם _____ (להלן: "המתחם").
2. לצורך ביצוע הפרויקט, התקשרתי עם בעלי זכויות במתחם בהסכם לביצוע עסקת פינוי בינוי (להלן: "הסכם פינוי בינוי").
3. למיטב הבנתי, הסכם הפינוי בינוי תואם את הדרישות המינימליות המפורטות בנספח 1'ו' לקול הקורא (להלן: "הדרישות המינימליות"). בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הפינוי בינוי ובין הוראות אלו, יחולו ההוראות המינימליות ככל שהינן הוראות המיטיבות עם בעלי הדירות ביחס להוראות הקיימות בהסכם.
4. ככל שחשורות בהסכם פינוי בינוי דרישות מבין הדרישות המינימליות, אני מתחייב לתקן את ההסכם ו/או לצרף לו נספח המחייב את קיומן.
5. ידוע לי כי התחייבות זו נועדה להבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות במתחם, ולפיכך מהווה היא הסכם לטובת צד שלישי.
6. ידוע לי כי התחייבות זו גיבוש הסכם התואם לה מהווה תנאי לזכייה בקול הקורא ולהתקשרות בהסכם מימון, ככל שאזכה בו.

ולראייה באתי על החתום:

חתימה

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____ חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____, המורשים לחייבו.

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

נספח ז'1-טופס הגשת בקשה לקבלת מימון לשם מימוש פרויקט פינוי ובינוי

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: בקשה לקבלת מימון בקול קורא מס' 02/2026

אני הח"מ, מגיש בזאת בקשה לקבלת מימון להשלמת הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט פינוי בינוי באשקלון, בהתאם לתנאי הקול הקורא שבנדון, כמפורט להלן:

א. פרטי המציע

שם המציע _____ טלפון: _____

מייל _____

כתובת: עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____

איש קשר: _____ תפקיד: _____

ב. מתחם _____ בגוש _____ חלקה/ות _____

ג. פרטי המבנים הקיימים במתחם:

מס' יחידות דיור ציבורי	מס' יחידות דיור/מסחריות	מס' קומות	גוש/חלקה	שנת בנייה	שם הרחוב ומספר הבית	
						1
						2
						3
						4
						5

ד. להצעה זו מצורפים המסמכים שלהלן:

- ☐ הקול הקורא המלא ונספחיו חתום בכל עמוד בחתימה וחותמת של המציע.
- ☐ פרוטוקול שאלות ותשובות חתום בכל עמוד בחתימה וחותמת של המציע.
- ☐ מציע שהוא קבלן - **תעודת קבלן רשום** בענף 100 בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה, התשנ"ג-1993;
- ☐ אישור רו"ח מבקר בדבר איתנות כלכלית בנוסח **נספח ב'**; ככל שהמציע מבקש להסתמך על איתנות כלכלית של גוף קשור, כתב התחייבות חתום על ידי חברת האם בנוסח המצורף **כנספח ב'1**.
- ☐ ככל שההון העצמי כלל הלוואות בעלים, מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט (בדומה לנוסח המצורף **כנספח ב'2**).
- ☐ תצהיר ניסיון בנוסח המצורף **כנספח ג'**, על צרופותיו (ככל שהמציע מבקש להסתמך על גוף קשור – גם תצהיר בהתייחס לאותו גוף קשור, החתום על ידי הגוף הקשור);
- ☐ **אישור התאגדות** מטעם רשות התאגידים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד.
- ☐ אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע כמפורט **בנספח ד'1**, כשהמציע הוא תאגיד.
- ☐ **נסח חברה/שותפות** עדכני מרשות התאגידים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה"). הרשות להתחדשות תוודא כי בנסח לא מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים שקדמו לשנה בה מוגשת ההצעה וכי לא מצוין שהיא חברה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.
- ☐ **הסכם שותפות או אישור עו"ד/רו"ח בדבר קיומה של שותפות, מטרתה וחלקי השותפים** - ככל שההצעה מוגשת כהצעה משותפת על ידי שני שותפים, שאינם מהווים שותפות רשומה.
- ☐ תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987, מצורף **כנספח ד'2**.
- ☐ אישור תקף של פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975



או שהוא פטור מלנהלם ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.

- ☐ תצהיר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות, בנוסח המצורף **כנספח ד'3**;
- ☐ תצהיר שימוש בתוכנות מקוריות, בנוסח המצורף **כנספח ד'4**;
- ☐ תצהיר אי תיאום הצעות, בנוסח המצורף **כנספח ד'5**;
- ☐ אישור בדבר העדר שעבוד/ משכון הזכויות במיזם, בנוסח המצורף **כנספח ד'6**;
- ☐ **נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** מעודכן לכל הפחות לתאריך פרסום קול קורא זה;

☐ **תצהיר עורך הדין** של המציע בדבר שיעור בעלי הדירות אשר התקשרו עם המציע בהסכם פינוי בינוי במתחם, בצירוף **טבלה המרכזת** את שמות בעלי דירות אשר חתמו על ההסכם, בחלוקה לפי בניינים, בנוסח המצורף **כנספח ה'**. בבניין שבו יש דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה. התצהיר יכלול גם את פירוט שיעור בעלי **היחידות המסחריות** שהסכימו לפינוי בינוי, ככל שהסכמתם נדרשת למימוש המיזם;

☐ **לנספח ה' יצורף העתק ההסכם** החתום על ידי כל בעלי הדירות. ככל שלא כל בעלי הדירות חתמו על אותו עותק, יצורף עותק אחד של ההסכם וכן העתקי עמוד החתימה המלאה של ההסכמים שנחתמו על ידי בעלי הדירות;

☐ **אישור עורך דין הדיירים** כי נבחר על ידי בעלי הדירות, וכי מתקיימות הדרישות הבאות:

▪ הסכם הפינוי בינוי בו התקשר ו/או יתקשר היזם עם בעלי הדירות עומד בדרישות המינימליות להסכם, וככל הנדרש בדרישות הכינוס, כמפורט

כנספח ו'1, בנוסח המצורף כנספח ו'2;

▪ היזם עמד בדרישות החוק ובתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022, ככל שחלו עליו, בהתאם למועד חתימת העסקה.

☐ כתב התחייבות של המציע כי ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם כאמור בנספח ו'1 ובכל מקרה של סתירה – כי הוראות נספח ו'1 יגברו על האמור בהסכם, כמפורט **כנספח ו'3**;

☐ **הסכם מימון** בנוסח המצורף **כנספח ט'** חתום על ידי מורשי החתימה;

*היה המציע שותפות, ייחתמו מסמכי הקול הקורא על ידי כל אחד מיחיד המציע והאישורים האמורים בס"ק זה יוגשו לגבי כל אחד מהם.

תאריך

חתימה

שם המציע

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____
 חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____
 המורשים לחייבו.

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך

נספח ז'2 - הצעה כספית לקול קורא 02/2026

(תוגש לדוא"ל שכתובתו: EtiH@moch.gov.il לאחר קבלת אישור הרשות להתחדשות בדבר עמידה בתנאי סף; הצעה שתחשוף את פרטי ההצעה הכספית עלולה להיפסל)

א. פרטי המציע

שם המציע _____ טלפון: _____
מייל: _____
כתובת: עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____

ב. המתחם:

ג. ההצעה:

סכום המימון המירבי שהוצע ע"י הרשות להתחדשות הוא _____
(כולל מע"מ בגין היחידות המתווספות) ₪.

סכום המענק המבוקש על ידי הוא _____ ₪ (כולל
מע"מ בגין היחידות המתווספות) (במילים: _____
שקלים חדשים).

תאריך

חתימה

שם המציע

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____
חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____
המורשים לחיבו.

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך

נספח ח' - עמדת רשות המסים לעניין חיוב במע"מ

מדינת ישראל

האוצר/אגף המכס ומע"מ
הנהלה

תאריך: ל' סיון תשפ"ב
29 ביוני 2022
תיק: מעמ 1 / 25
סימוכין: 670226

לכבוד
עינת גנון
סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C
ירושלים 9548315

הנדון: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - החבות במס בגין מענקים

ליזמים

סימוכין: מכתבכם מיום 14.6.2022

במענה לפנייתכם שבסימוכין, להלן עמדנו:

1. רקע עובדתי (כפי שעולה מהפנייה ומההסברים הנוספים שקיבלנו, כפי שבאו לידי ביטוי במסמך זה):

1.1. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**הרשות**") היא גוף ממשלתי ישראלי שהוקם על פי יחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "**יחוק הרשות**") ושטרתו להגדיל את היקף המימוש של מיזמי התחדשות עירונית.

1.2. בהתאם לקבוע בסעיף 4(ב)(5) ליחוק הרשות, רשאית הרשות, לשם מילוי תפקידה, "**לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן**".

1.3. הרשות מקדמת מספר מהלכים, שבמסגרתם היא מקצה מענקים ליזמי התחדשות עירונית (להלן: "**היזם**") להשלמת הכדאיות הכלכלית, ביניהם: קול קורא למענקים להשלמת הכדאיות הכלכלית לפרויקטים של פינוי בינוי בפריפריה, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 875 מיום 30.12.21; שימוש בתקבולים משיווקי קרקע משלימה למותן מענקים לפרויקטים של פינוי בינוי שאין בהם כדאיות כלכלית, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיוני 2021; מענקים לפרויקטים שאין בהם כדאיות כלכלית בירושלים, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1655 מיום 1.6.2014; וקול קורא למענקים לפרויקטים חברתיים פילנתרופיים (כל אלה ייקראו להלן: "**המענק**" ו/או "**המענקים**").

1.4. תכליתם של כל המהלכים הללו להביא לחידוש מבנים שאינם מחוזקים מפני רעידות אדמה ואינם ממוגנים מבחינה ביטחונית, ושאיין כל שימושים למימושם ללא המענקים. זאת ועוד, המענקים יביאו להלכה למעשה למימוש הפרויקטים אשר ייצרו הכנסות



למדינה ממסוי הזכויות העודפות, כמו גם מתוספת פעילות יצרנית למשק (שירותי תכנון, יועצים, ספקים, חומרי גלם, שינוע ועוד ועוד).

1.5. בכל אחד מהמהלכים האמורים מעלה, הירשותי מפרסמת קול קורא, בוחנת את הפרויקטים הנדרשים להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש הליכי פינוי בינוי, עמידתם בתנאי סף מוגדרים, ודירוגם לצורך קביעת הזכאות לקבלת מענק להשלמת החוסר הכלכלי.

1.6. בחינת הכדאיות הכלכלית נערכת בהתבסס על תקן 21 – התקן השמאי המאושר על ידי מועצת השמאים לבחינת הכדאיות הכלכלית בתכנון פינוי בינוי, שבו נלקחות בחשבון מכלול העלויות בהן נושא ה"זום", כנגד הכנסותיו בפרויקט. כחלק מהעלויות, נלקחים בחשבון, בין היתר, כל מרכיבי המיסוי הנובעים מהפרויקט. לפיכך, ככל שיחול מע"מ על המענקים, יש לכלול גם אותו בסעיף העלויות.

2. בפנייתכם ביקשתם את עמדתנו באשר לחבות המס בקשר לקבלת 'המענק' בידי ה"זום".

3. להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה:

תשתית נורמטיבית

3.1. סעיף 12 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ") שעניינו "דין תרומה, תמיכה וכדומה" קובע כלהלן:
"א) תרומה, תמיכה או סיוע אחר (להלן – תקבולים) שקיבל עוסק ייחשבו כחלק ממחיר עסקאותיו; הוראה זו לא תחול על סוגי תקבולים או סוגי עוסקים שקבע שר האוצר.

ב) שר האוצר רשאי לקבוע דינם של התקבולים לענין חשבוניות, ניכויים, רישום בספרי החשבונות של העוסק וכיוצא באלה."

3.2. בתקנה 3(א) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן: "תקנות מע"מ") שעניינה "דינם של תקבולים על פי סעיף 12" ישנה רשימה סגורה של תרומות, תמיכות, תקבולים או סיוע אחר הניתנים לעוסק ואלה לא ייחשבו כחלק ממחיר עסקאותיו.

3.3. בהחלטת מיסוי 0253/18 שפורסמה באתר רשות המסים, אשר עניינה "החבות במס בשל תקבולים שנתנו במישרין לעוסק מתקציב המדינה" נקבע, בין היתר, כי "ככל וחלה חבות במס בשל התקבולים הניתנים לעוסק הרי ששיעור המס החל על התקבולים כאמור תהא בהתאם לשיעור המס החל על עסקאותיו השוטפות של העוסק שבשלה ניתנו לו התקבולים".¹

3.4. בסעיף 7 לחוק מע"מ הדן במחיר העסקה נקבע כדלקמן:
"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

¹ סעיף 3(ה) להחלטת מיסוי 0253/18.



(1) ...

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין, ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופירושים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של ארזות.

3.5. סעיף 31א(ב) לחוק מע"מ קובע כדלהלן:

"במכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יזם, וכן בשירותי בניה במתחם, על ידי יזם, בתמורה לרכישת זכות על ידיו ביחידת מגורים במתחם, שנעשתה בהתאם להוראות סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס על אותו חלק במחירים שאינו עולה על תקרת השווי, בשיעור אפס."

3.6. סעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מסמ"ק") הדן בפטור ממסים, קובע כדלקמן:

"(1) המוכר לזום את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי – המוכר לזום את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, "תקרת השווי" – אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ"ר;

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ"ר;

והכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל."

עמדתנו

3.7. ככלל, בפריקטים של התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", עסקאות 'היזם' נובעות מקבלת זכויות הבנייה של דיירי הפרויקט הקיימים, וזאת כנגד מתן שירותי בנייה מאת 'היזם' לדיירים הקיימים וממכירת דירות המגורים החדשות שבנה לצדדי ג', ו/או מהשכרתן. כמו כן, כאשר מדובר ברמת גימור זהה, לא קיים הבדל מהותי בעלויות בנייה שנובעות ליזם במקומות שבהם קיימים הבדלים במחירי המכירה של הדירות; עיקר ההבדלים במחירי המכירה של הדירות כאמור נובע מההבדל בשווי הקרקע.



3.8. בענייננו, מהות המענק היא ליצור 'היום' כדאיות כלכלית בפרויקט התחדשות עירונית, שהקמתו תשפר ותגדיל את היצע הדיור הקיים ותשפר את פני השכונה שבה נמצא הפרויקט ואת איכות החיים של תושביה. לצורך בחינת גובה המענק שיקבל 'היום', נדרש הוא להציג את השוני בין המחיר הממוצע למכירת הדירות בפרויקט לבין המחיר הממוצע למכירת דירות בשכונה אחרת בשטח אותה הרשות המקומית. עסקאות 'היום' בפרויקטים של התחדשות עירונית נובעות כאמור מקבלת זכויות הבניה מאת הדיירים הקיימים וממכירה ומהשכרת דירות המגורים החדשות שייבנו בפרויקט. מטרת המענק היא להשלים את הכנסות 'היום', לצורך הצגת רווח יזמי מקובל, כאמור בתקן מספר 21.0 של מועצת שמאי המקרקעין הוועדה לתקינה שמאית.

3.9. לאור האמור, המדובר בסיוע שקיבל 'היום' לפרויקט בכללותו, ובהתאם לסעיף 12 לחוק מע"מ, יראו בסיוע כאמור כחלק ממחיר עסקאותיו של היום. מאחר שעסקאותיו של היום בפרויקט נובעות הן משירותי הבניה שמעניק היום לדיירים הקיימים, אשר חייבים בידיו במס עסקאות בשיעור אפס בהתאם להוראות סעיף 31א(ב) לחוק מע"מ, והן ממכירת דירות חדשות בפרויקט, החייבת בידי היום במס עסקאות בשיעור מלא, אזי חלקו של המענק המיוחס לשירותי הבניה שמעניק היום לדיירים הקיימים יהא חייב בידי 'היום' במס עסקאות בשיעור אפס; חלקו של המענק המיוחס למכירת הדירות החדשות בפרויקט, יהא חייב בידי היום בשיעור מס מלא. לעניין זה ראו החלטת מיסוי 0253/18 שצוינה לעיל.

3.10. חישוב היחס שבין חלקו של המענק החייב במס בשיעור אפס לבין חלקו של המענק החייב במס בשיעור מלא, יעשה לפי יחס שיעור סך השטחים במ"ר שישמשו את היום לעסקאות החייבות במס בשיעור אפס/מס בשיעור מלא מסך כל שטחי הפרויקט במ"ר בהתאמה.

4. כל הגורמים המצוינים במסמך זה מצהירים כי לא מתנהל כנגדם בימים אלה כל הליך באגף המכס והמע"מ, למעט ההליכים המצוינים במפורש במסמך זה, לרבות: חקירה, ביקורת, בדיקת חוזרים ו/או כל תהליך בירור אחר.

5. יודגש כי, אין במסמך זה משום אישור לעובדות כפי שהוצגו על ידך.

6. מעבר לאמור במסמך זה, לגורמים שצוינו בו אין כל קשר ביניהם ואין ביניהם יחסים מיוחדים במישרין או בעקיפין.

7. מסמך זה מבוסס על התשתית והרקע העובדתיים והמצגים שהוצגו בפנינו בכתב ובעל פה, כפי שבאו לידי ביטוי במסמך זה, וניתן בכפוף להם ולאור מכלול נסיבות המקרה.

8. מסמך זה יבוטל למפרע באם יתברר כי הפרטים שנמסרו במסגרת הפנייה ו/או העובדות המופיעות בבסיס מסמך זה אינם נכונים, או שאינם מלאים באופן מהותי או שחל בהם שינוי מהותי.



9. בכל מקרה של שינוי מהותי ברקע העובדתי יש לפנות למחלקה המקצועית לקבלת הבהרה בהתאם לשינוי שהתרחש.
10. בנוסף, יובהר כי המסמך מתייחס רק ליחידים ו/או לגופים המאוזכרים בו במפורש ולנסיבות הפנייה ואינו מהווה אישור כללי.
11. למען הסר ספק יודגש כי האמור במסמך זה רלוונטי אך ורק לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 והתקנות לפיו ולא לחוקים אחרים.
12. בנוסף, כל המפורט במסמך זה מבוסס על הדין הקיים כיום וכל עוד לא חל בו כל שינוי.
13. על כל גורם המצוין באישור זה, אשר אינו פועל עפ"י הוראות האישור הנ"ל, להודיע על כך באופן מיידי לחתום מטה.
14. במידה ובעתיד חוק מס ערך מוסף או תקנות מס ערך מוסף יתוקנו או שהמחלקה המקצועית של מע"מ תפרסם החלטת מיסוי, הוראת פרשנות או כל פרסום אחר (להלן- **העמדה החדשה**), אשר יקבעו מדיניות או עמדה השונה מהאמור במסמך זה, האמור במסמך זה יבוטל בכל הקשור לפעילות שתיעשה ממועד הפרסום של העמדה החדשה, אלא אם הגורמים אשר קיבלו את המסמך הנ"ל יקבלו אישור חדש בתאריך המאוחר לתאריך פרסומה של העמדה החדשה.
15. במידה ונושא מכתבי או עניין אחר הקשור אליו ייבחן או ייבדק על ידי אדם כלשהוא ברשות המסים, אבקשכם להביא לידיעתו את תוכן מכתבי זה.
16. אשמח לעמוד לשירותך בכל עת.

בכבוד רב,
אליאור בר חן, ר"ח
מנהל תחום (מקצועית מע"מ)
רשות המסים בישראל

העתיקים:

1. **מר דוד שילון, ר"ח** – מנהל המחלקה המקצועית – מע"מ.
2. **מר דוד פאר, ר"ח** – מנהל תחום בכיר, מחלקה מקצועית – מע"מ.

נספח ט' – הסכם מימון

הסכם

שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2026

בין: מדינת ישראל, על ידי ממשלתית ישראל באמצעות **הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**,
(להלן: "הרשות להתחדשות")

מצד אחד

לבין: _____, ח.פ.,
מרחוב _____, טל: _____
באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמו כדין
(להלן: "היזם")

מצד שני

הואיל: והיזם מבקש לבצע פרויקט פינוי בינוי במתחם _____ הכולל את הבניינים בכתובת _____ באשקלון (להלן: "המתחם", "הפרויקט", בהתאמה);
והואיל: ואין כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במתחם בלא סיוע;
והואיל: והיזם זכה בקול קורא מס' 02/2026 שפרסמה הרשות להתחדשות למימון מימוש מיזמי פינוי בינוי באשקלון אשר אין כדאיות כלכלית למימושם, המצורף להסכם זה **כנספח 1** (להלן: "הקול הקורא");
והואיל: ונוכח זכייתו במכרז, זכאי היזם לקבל מהרשות להתחדשות סכום מימון, שיסייע לו לממש את הפרויקט, וזאת בתנאי ובכפוף לעמידתו בתנאים הקבועים בקול קורא ובהסכם זה להלן;
והואיל: והיזם הסכים והתחייב לפעול למימוש הפרויקט במתחם בהתאם לתכנית פינוי בינוי ובהתאם לדרישות שנקבעו בקול הקורא ובהסכם זה להלן;
והואיל: והיזם מצהיר, כי יש לו הידע, הניסיון, המומחיות והכישורים הנדרשים לקידום הפרויקט;
והואיל: והיזם התחייב להתקשר עם בעלי הדירות במתחם (להלן: "בעלי הדירות") בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם (להלן: "הסכם פינוי בינוי");

- והואיל: והיזם התחייב כי הסכם הפינוי בינוי עומד ו/או יעמוד בדרישות מינימליות להסכם כמפורט **בנספח ו' 1 לקול הקורא**, וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הפינוי בינוי ובין דרישות מינימליות שהן הוראות מיטיבות ביחס להסכם הפינוי בינוי, יחולו ההוראות המיטיבות;
- והואיל: והיזם מצהיר, כי הוא מתחייב לבצע את הפרויקט בעצמו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות לוח הזמנים הקבוע בו;
- והואיל: והיזם מתחייב כי יהיה אחראי על ביצוע הפרויקט באופן בלעדי ומוחלט;
- והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את התנאים למתן מימון על ידי הרשות להתחדשות לזים לצורך מימוש הפרויקט;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות ומסמכים

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. פרשנות ההסכם תיעשה באופן המקיים את דרישות הקול הקורא המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר (ההסכם על נספחיו, לרבות הקול הקורא, יקרא להלן: "**ההסכם**").
- 1.3. כותרות ההסכם הינן לנוחיות בלבד, ואין לפרש הוראות הסכם זה על פיהן.

2. אנשי קשר

- 2.1. הרשות להתחדשות ממנה את סמנכ"ל הרשות להתחדשות להיות הממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן: "**המנהל**"). הרשות להתחדשות רשאית להחליף המנהל בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא קבלת הסכמת היזם לכך. המנהל רשאי למנות בא כוח או באי כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לפי הסכם זה.
- 2.2. היזם ממנה את _____ להיות נציגו בכל הנוגע לביצוע הסכם זה, וכן ישמש עבור הרשות להתחדשות ככתובת לקבלת מסמכים, הודעות ומכתבים.

3. הצהרות היזם

- היזם מצהיר כי ידועים לו כל אלו:
- 3.1. סכום המימון יינתן לו בהתאם להסכם זה לצורך סיוע ליצירת כדאיות כלכלית למימוש פרויקט פינוי בינוי במתחם, ויוקצה אך ורק לטובת התחדשותם של מבני המגורים הכלולים בו.
 - 3.2. זכייתו בקול קורא וזכותו להתקשר בהסכם זה נקבעה על סמך עמידתו בתנאי הסף הקבועים בקול הקורא, ובכלל זה תנאי הסף לעניין ניסיונו, איתנותו הכלכלית והתקשרותו בהסכם פינוי בינוי עם בעלי דירות בהיקף הנדרש בקול הקורא.

- 3.3. הוא יהיה זכאי לסכום המימון כהגדרתו בקול הקורא, אשר לא יעלה על סכום המימון המירבי שייקבע כאמור בסעיף 4.2.1 לקול הקורא, וכי יכול שסכום המימון יעודכן לעת הוצאת ההיתר, בהתאם לסעיף 7 לקול הקורא.
- 3.4. הוא לא יהיה זכאי לקבל מהרשות להתחדשות כל סכום נוסף הנדרש לו להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט.
- 3.5. תשלום סכום המימון מותנה במילוי התחייבויותיו כמפורט בקול הקורא ובהסכם הפינני ובינוי, כמו גם במילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 3.6. האחריות לקידום המיזם וביצועו, לרבות התקשרויות עם כלל בעלי הזכויות בהסכם פינני בינוי, הליכי רישוי וביצוע עבודות קבלניות, לרבות בנייה ופיתוח, בהתאם להתקשרויות היזם עם קבלנים ו/או נותני שירותים, חלה על היזם בלבד, ואין לרשות להתחדשות ו/או למדינה כל מחויבות או אחריות כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף עם הפרויקט ו/או לביצוע העבודות.

4. התחייבויות היזם

היזם מתחייב לכל אלו:

- 4.1. לפעול בהתאם לנדרש ועל פי כל דין, בנאמנות, במקצועיות ובמסירות לשם הצלחת הפרויקט נשוא ההסכם.
- 4.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות בהסכם פינני בינוי הכולל, לכל הפחות, את הדרישות המינימליות להסכם בהתאם לנספח ו'1 לקול הקורא, כאשר בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם ובין דרישות מינימליות המיטיבות עם בעלי הדירות ביחס להסכם – תחול ההוראה המיטיבה.
- 4.3. לקיים את הוראות הסכם הפינני ובינוי.
- 4.4. לקדם את הפרויקט בלוח הזמנים המפורט להלן:
- 4.4.1. להתקשר עם 60% מבעלי הדירות במתחם בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון וכן להתקשר עם 67% מבעלי הדירות במתחם בתוך 12 חודשים מהמועד האמור;
- 4.4.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות במתחם בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון ואם לעת הגשת ההצעה – התכנית טרם הופקדה, בתוך 18 חודשים מעת הפקדתה; ככל שהוגשה תביעה כנגד בעל דירה מסרב, יוארך המועד בשישה חודשים נוספים;
- 4.4.3. ככל שהתכנית מקודמת על ידי הזוכה, ולא על ידי גוף ציבורי – להביא לאישורה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון, ואם במסגרת ההצעה הוגש תכנון ראשוני - בתוך 40 חודשים ממועד זה;
- 4.4.4. להגיש בקשה להיתר בנייה מלא בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון או ממועד אישור התכנית, לפי המאוחר ביניהם.



- 4.4.5. לקבל היתר בנייה מלא בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה, אלא אם כן הרשות להתחדשות השתכנעה כי אי קבלת ההיתר נובעת מסיבות שאינן בשליטתו של היזם.
- 4.5. ככל שהפרויקט מבוצע בשלבים, לוח הזמנים לביצוע השלב הראשון בפרויקט יהא בהתאם לקבוע במסמכי הקול הקורא וההסכם, ואילו לוח הזמנים לביצוע השלבים הנוספים ייקבע בהתאם להחלטת וועדת התמיכות של הרשות להתחדשות לעניין שלביות ביצוע (להלן: **"החלטת הרשות להתחדשות לעניין שלביות"**). בהחלטת הרשות להתחדשות לעניין שלביות ייקבע האם הפרויקט יבוצע בשלבים, מיקום כל שלב ומספר יח"ד בו, ולוח הזמנים לקידום כל אחד מהשלבים (השגת רוב, הגשת היתר בנייה וכו'). החלטה זו תתקבל לאחר אישור התכנית, בהיוועצות עם הזוכה ועם הרשות המקומית.
- 4.6. לעשות כל הנדרש לשם התקשרות עם בעלי הדירות במועדים שנקבעו, לרבות נקיטת הליכים משפטיים הדרושים לכך, וכן לשם קבלת היתר הבנייה במועד.
- 4.7. להתקשר עם גורם מלווה לצורך ליווי הפרויקט ולנהל את כספי הפרויקט במסגרת חשבון הפרויקט שייפתח אצל הגורם המלווה; **"גורם מלווה"** הוא בנק ו/או גוף אשראי חוץ בנקאי, לרבות חברות ביטוח ו/או שיתוף פעולה ביניהם, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וינפיק ערבויות או פוליסות ביטוח כאמור.
- 4.8. לשאת במלוא האחריות לקידום הפרויקט ולביצועו, באופן בלעדי, ובכלל זה האחריות להשגת הסכמת כלל בעלי הזכויות, להליכי התכנון והרישוי וביצוע עבודות קבלניות לרבות בנייה ופיתוח וכן האחריות לכלל ההתקשרויות הנדרשות לרבות לתכנון, לביצוע, ולפיקוח וכן מול בעלי הדירות, הדיירים והנציגות (להלן: **"העבודות"**). מובהר בזה כי למדינה ו/או לרשות להתחדשות ו/או למי מטעמה לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות, מלבד תשלום סכום המימון לפי הסכם זה. מוסכם כי תנאי זה הינו תנאי יסודי בהסכם.
- 4.9. להימנע מלפעול לתיקון התכנית, אלא אם קיבל את אישור הרשות להתחדשות, מראש ובכתב. אישור הרשות להתחדשות יינתן ככל שתשתכנע כי השינוי נועד לתת מענה לקושי ביצועי המחייב את תיקון התכנית ולצורך זה בלבד, ובכפוף להסכמת הרשות המקומית.
- 4.10. להעמיד לביצוע הפרויקט צוות ניהול וכוח אדם מיומן ומנוסה.
- 4.11. להבטיח, באמצעות התקשרויות חוזיות מתאימות, ובאמצעות פיקוח מתאים, כי קבלנים, קבלני משנה, יועצים שונים וכל גורם אחר אשר יקבל את שירותיו ו/או יעסיקו לצורך ביצוע הפרויקט, יהיו בעלי כל ההסמכות, הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין לשם מתן השירות או ביצוע העבודה לשמה התקשר

עמו היזם, וכי אלו יעמדו בכל ההוראות החוקיות הנדרשות מהם על פי כל דין בעת מתן השירות ו/או ביצוע העבודה.

4.12. מבלי לגרוע מהאמור, להבטיח כי עבודות המהוות "עבודות הנדסה בנאיות" כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969, תעשינה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק הנ"ל, בסיווג המתאים לביצוע העבודה, וכי בניית הפרויקט תיעשה על ידי קבלן בסיווג ג-4 לפחות. ככל שהיזם אינו קבלן כאמור, התקשרות עם קבלן העומד בדרישות סעיף זה תהווה תנאי לביצוע התשלום הראשון, כאמור בסעיף 9.3.1 להלן.

4.13. להבטיח כי בידי מבצעי העבודות ו/או נותני השירותים יהיו כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע העבודות השונות, כולל ומבלי למעט, היתר בניה כדין וכל האישורים הדרושים בחוק, וכי יקוימו כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומו של כל אדם במהלך ביצוע העבודה.

4.14. להבטיח כי המפרט הטכני של דירות התמורה, שיוקצו לבעלי הזכויות במתחם לפינוי בינוי, לא יפחת מהמפרט של דירות היזם שאינן דירות מיוחדות ("דירות מיוחדות" הן דירות גן, גג, פנטהאוז וכיוצ"ב).

4.15. להיות אחראי להתאמת הביצוע של הפרויקט להוראות חוק התכנון והבנייה ותקנותיו, לתקנים ישראלים במהדורתם האחרונה והמעודכנת, לתנאי היתר הבנייה ולדרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולחוקי העזר שלהן, והוא יהא אחראי לכל ליקויי בנייה ו/או תביעות בגין ליקויי בנייה, וזאת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וכן לכל הנזקים שייגרמו, אם ייגרמו, לצד שלילי בגין ליקויי בנייה.

4.16. לפעול לכך שהרשות להתחדשות לא תהיה צד בכל תביעה שתוגש על ידי בעלי הדירות ו/או צד ג' בקשר עם הפרויקט, לרבות בגין עבודות, לו"ז לביצוע, טיב הביצוע ואיכותו.

4.17. לבצע ו/או להבטיח ביצוען של העבודות לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים לפי הוראות כל דין, תוך שימוש בחומרים, במוצרים ובשיטות העבודה שיש בהם כדי להבטיח איכות טובה של כלל העבודות בפרויקט, הכול כמקובל ועפ"י הוראות כל דין.

4.18. לפעול להשלמת הבנייה במתחם, בהתאם למועדים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, ולכל היותר עד ארבע שנים ממועד קבלת היתר הבנייה. ככל שהפרויקט יבוצע בשלבים, יתייחסו המועדים האמורים לכל אחד מהשלבים בנפרד.

4.19. לשאת בתשלום המע"מ החל על סכום המענק בהתאם לעמדת רשות המיסים **נספח ח' לקול הקורא**, וכן לשאת בכל המסים וההיטלים החלים עליו על פי כל דין בקשר עם המתחם בגין מיזם הפינוי בינוי שהוא מבצע בו. בכלל זה, יישא הזוכה בתשלום היטל השבחה בשיעור החל באזור בו מצוי הפרויקט, ככל שחל.

4.20. ככל שהיזם יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחובותיו לפי הסכם זה, או חלק מהן, תבחן וועדת התמיכות של הרשות להתחדשות את הבקשה והיא רשאית לקבלה,



לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ובין היתר, בכפוף לעמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאי הסף שנקבעו ליזם במסגרת הקול הקורא. אין באמור כדי לפגוע במחויבותו של היזם כלפי בעלי הדירות בעניין זה, כאמור בהסכם הפינני בינו. היה הזוכה שותפות, יחול האמור גם לעניין כל שינוי שיבקש היזם לבצע בהרכב השותפות או בזכויות מי מהשותפים בה.

5. תקופת ההסכם

- 5.1. תוקפו של הסכם זה ושל התחייבות הרשות להתחדשות לפיו תהיה החל ממועד חתימתו על ידי מורשי החתימה של הרשות להתחדשות ועד לסיום הפרויקט, ולכל המאוחר עד ליום 31.12.2034, ותהיה ניתנת להארכה ע"פ שיקול דעתה של וועדת התמיכות של הרשות להתחדשות, בין היתר, בהתחשב באופן קידום הפרויקט ובשלביות הביצוע, כפי שתקבע בהחלטת הרשות להתחדשות על שלביות.
- 5.2. למען הסר ספק, מובהר כי עם תום תוקפו של הסכם זה, בטלות כל התחייבויות הרשות להתחדשות על פי ההסכם וליזם לא תהיה כל טענה ואו דרישה ו/או תביעה בכל הנוגע לכך.

6. מעקב אחרי התקדמות הפרויקט

- 6.1. היזם מתחייב למסור לרשות להתחדשות אחת לרבעון ועל פי דרישה, דוח ביצוע (סטטוס) בדבר התקדמות כל שלב בנוגע לפרויקט ולביצוע העבודות, וכן כל דוח אחר שיידרש על ידה או על ידי מי מטעמה.
- 6.2. הרשות להתחדשות תערוך מעקב לעניין התקדמות הפרויקט, לפי שיקול דעתה, והיזם מתחייב לשתף עמה פעולה ולאפשר לה ו/או למי מטעמה לערוך את הבקרה האמורה ובכלל זה, למסור כל נתון או מידע ולאפשר לה ו/או למי מטעמה, להיכנס בכל עת לאתר ולכל מקום בו מבוצעות העבודות ו/או נעשות פעולות הקשורות לפרויקט.
- 6.3. מעקב הרשות להתחדשות כאמור אינו גורע או משחרר את היזם מאחריותו המלאה בכל הקשור לביצוע העבודות, ביצוע הפרויקט ועפ"י כל דין, בין היתר, לטיב ולאיכות העבודות.
- 6.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המעקב שיערך ע"י הרשות להתחדשות ו/או מי מטעמה הינו לעניין התקדמות הפרויקט בלבד, ולא לכל עניין אחר כדוגמת טיב ואיכות העבודות, וכי אין בקיום המעקב או באי ביצוע המעקב, בכדי להטיל על הרשות להתחדשות ו/או המדינה ו/או מי מטעמם כל אחריות שהיא.

7. אחריות וביטוחים

- 7.1. היזם מצהיר ומתחייב כי הינו אחראי באופן בלעדי, מלא ומוחלט לכל העבודות במתחם, לרבות טיבן ואיכותן ולכל הכרוך והקשור בהן ובביצוע הפרויקט, וכן לשאר

התחייבויותיו, כולל התחייבויותיו כלפי צדדים ג' ובפרט כלפי בעלי הדירות והתושבים במתחם. היה היזם שותפות, תהיה אחריות השותפים בשותפות ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

7.2. היזם הינו האחראי לטיב ולאיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען, בהתאם לכל דין וברמה מקצועית נאותה. היזם אחראי לכל ליקוי, נזק, בעבודות או בביצוען, והוא יישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן, הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות ולביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה.

7.3. למען הסר ספק, מוצהר כי היזם יהא האחראי על כל החובות המוטלות עפ"י הוראות כל דין בקשר לעבודות כאמור בהסכם זה, לרבות הוראות בטיחות מכל סוג.

7.4. היזם יהא אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ולכל הפסד ו/או הוצאה שייגרם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, לרבות הקבלנים וקבלני המשנה שיפעלו עבורו, במישרין או בעקיפין, במהלך או עקב ביצוע או אי ביצוע העבודות וכל הקשור בפרויקט מכל סיבה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו ומתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת נזק או אובדן כאמור.

7.5. הרשות להתחדשות לא תישא בכל תשלום (למעט תשלום סכום המימון נשוא הסכם זה), הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא, שיגרמו ליזם ו/או לעוסקים מטעמו בביצוע העבודות נשוא הפרויקט ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

7.6. בכל מקרה של דרישה או תביעה שתוגש כנגד הרשות להתחדשות בגין נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור, מתחייב היזם לפצות ולשפות את הרשות להתחדשות במלוא סכום חבותה, וזאת על פי פסק דין חלוט ו/או הסכם פשרה שהרשות להתחדשות תגיע אליה, לרבות תשלומים והוצאות מכל סוג, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות להתחדשות ולרבות כל ההוצאות הנלוות ושכר טרחת עורך דין. במקרה זה, תהיה רשאית הרשות להתחדשות לנקוט בכל הליך משפטי כנגד הקבלן המבצע ו/או מפקחים מטעמה וכל גורם אחר הקשור בביצוע העבודות. הרשות להתחדשות תודיע ליזם תוך זמן סביר על כל דרישה או תביעה כאמור, ותאפשר לו להתגונן עד מיצוי ההליכים, לפי שיקול דעתו.

7.7. ביטוח

7.7.1. היזם מתחייב לערוך ביטוח מתאים לכיסוי התחייבויותיו המקצועיות ומתחייב כי במשך כל זמן ביצוע העבודות, יבטח על חשבונו לטובתו ולטובת הרשות להתחדשות בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים בהתאם למקובל ולנהוג בביצוע העבודות ולרבות ביטוח המבנה, כולל כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן, ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים

להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם. בהתאם להוראות
נספח הביטוח המצורף **כנספח 3 להסכם זה**.

להוכחת ביצוע הביטוחים, יגיש היזם לרשות להתחדשות אישור ביטוח בפורמט
האחיד שנקבע על ידי רשות ההון, ביטוח וחיסכון בחוזר מספר 2019-1-6 מיום
15-05-19.

7.7.2. היזם מתחייב להמציא לרשות להתחדשות, מיד לפי דרישתה הראשונה, כל
רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הרשות להתחדשות יהיו
דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה. במקרה
ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים
הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו, מתחייב היזם כי
הביטוחים הנ"ל יענו על הדרישות שפורטו לעיל.

7.7.3. למען הסר ספק, מובהר, כי אין בעצם הדרישה לעריכת הביטוחים ו/או עריכתם
כדי לשחרר את היזם מחובות או מאחריות כלשהם או להטיל אחריות כלשהיא
על הרשות להתחדשות ו/או המדינה ו/או מי מטעמם.

7.8. היזם מתחייב להודיע לבעלי הדירות, כי הוא האחראי לביצוע מושלם של העבודות
בפרויקט, המבוצעות על ידו ו/או ע"י מי מטעמו, ולכלול בהסכם הפינני בינוי פסקה
המבהירה אחריותו כאמור.

7.9. היזם מתחייב בזאת לשפות ו/או לפצות את הרשות להתחדשות עם דרישה ראשונה של
הרשות להתחדשות ו/או כל גורם אחר מטעמה על כל דרישה ו/או תביעה ו/או פיצויים
ו/או דמי נזק ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לרשות להתחדשות ו/או
למדינה ו/או לגוף אחר מטעמן, כתוצאה מביצוע הפרויקט ו/או מאי ביצועו ו/או
הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם זה.

7.10. אם תוגש תביעה כנגד הרשות להתחדשות, מתחייב היזם להשתתף ועל חשבונו עם
הרשות להתחדשות בניהול ההגנה נגד התביעה ולשאת בכל הכרוך והקשור בתביעה זו
לרבות תוצאותיה. לחלופין, רשאית הרשות להתחדשות להורות ליזם לקחת תחת
אחריותו המלאה ועל חשבונו את כל הכרוך והקשור בתביעה זו, לרבות תוצאותיה
וההוצאות הכרוכות בה ולשפותה בגין כל הוצאה או נזק שייגרמו לה עקב התביעה
כאמור.

7.11. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות דלעיל, מתחייב היזם כי לא יגיש הודעת צד ג'
כנגד הרשות להתחדשות וכן יהיה מנוע מלהעלות כל טענה שהיא, אשר תביא במישרין
ו/או בעקיפין לכך שהרשות להתחדשות ו/או מי מטעמה יצורף לתביעה כלשהי בקשר
להסכם זה.

7.12. למען הסר ספק, מובהר כי אם תוגש תביעה נגד היזם והרשות להתחדשות, מתחייב
היזם לקחת תחת אחריותו המלאה ועל חשבונו את כל הכרוך והקשור בתביעה זו
לרבות תוצאותיה.

7.13. היזם מצהיר ומתחייב, באופן סופי ומוחלט, כי אין ולא תהא לו או למי מטעמו, כל תביעה, זכות, השגה או דרישה או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי הרשות להתחדשות ו/או מי מטעמה בכל הנוגע והכרוך בביצוע העבודות, בביצוע הפרויקט ובתשלום לפי הסכם זה.

7.14. חתימתו של היזם על הסכם זה מהווה סילוק סופי מלא ומוחלט של תביעותיו וכל דרישותיו מכל מין וסוג שהוא בכל הקשור והכרוך במישרין או בעקיפין בהסכם זה ו/או בביצוע העבודות בפרויקט.

8. ערבות

8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות היזם בהסכם זה עד שלב קבלת היתר הבנייה, ימציא היזם עם החתימה על הסכם זה וכתנאי לחתימת הרשות להתחדשות עליו, ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 500 אלש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) לפקודת הרשות להתחדשות, שתהא ערבות עצמאית, מוחלטת ובלתי מותנית, וניתנת למימוש מלא או למימוש חלקי, בכל מקרה שהיזם יפר הפרה יסודית איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה. הערבות תהיה בנוסח המצורף **בנספח 2** (לעיל ולהלן: "**הערבות הבנקאית**") ותימסר לרשות להתחדשות באופן מקוון לפי הוראת תכ"ס 14.4.1 "ערבויות דיגיטליות".

8.2. הערבות תהיה בתוקף עד ליום 30.10.2029. הרשות להתחדשות רשאית להורות לזוכה לפעול לקיצור או הארכת תוקף הערבות, 60 יום לאחר המועד הצפוי להשלמת שלב "החפירה והדיפון" (סעיף 6.3.1 לקול הקורא). לא האריך היזם את תוקף הערבות, בהתאם לדרישתה, תהיה הרשות להתחדשות רשאית לחלט את הערבות ללא התראה מוקדמת.

8.3. הרשות להתחדשות תהיה רשאית לחלט הערבות בכל מקרה בו, לדעתה, היזם הפר או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה ו/או הקול הקורא ולא תיקן את הליקוי, וזאת בהתראה של 30 יום מראש.

8.4. חילטה הרשות להתחדשות את הערבות, יהיה היזם חייב בערבות חדשה, באותו סכום אשר תהיה בתוקף לתקופה האמורה בסעיף 8.2 לעיל.

8.5. סכום הערבות ישמש סכום פיצויים מוסכם מראש על הפרת התחייבות על ידי היזם, מבלי שיהיה כל צורך בהוכחת נזק.

8.6. הרשות להתחדשות תחזיר לזוכה את הערבות הבנקאית עם ביצוע התשלום בגין שלב החפירה והדיפון.

9. ביצוע תשלומים

9.1. מוסכם בזה כי סכום המימון בהתאם להסכם זה, בסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), או הסכום

- שייקבע במקומו לפי סעיף 7 לקול הקורא, יופקד ישירות בחשבון הליווי של הפרויקט. היזם יעביר את פרטי חשבון הליווי לרשות להתחדשות עם חתימת הסכם הליווי, כשהם מאושרים וחתומים על ידי הגורם המלווה.
- 9.2. ביצוע התשלומים יעשה בכפוף להוכחת ביצוע השלבים כמפורט להלן, ולעמידת היזם בהתחייבויותיו בהתאם לקול הקורא ולהסכם זה.
- 9.3. התשלום יבוצע לשיעורים, לאחר ובכפוף להשלמת שלבי הביצוע שלהלן:
- 9.3.1. 10% מסכום המימון ישולמו לאחר קבלת היתר בנייה וחתומה על הסכם ליווי עם גורם מממן, ולחילופין עם קבלת היתר הריסה והתקשרות בהסכם ליווי ובלבד שהיזם הרס את המבנים לפי היתר ההריסה – 10% מסכום המימון.
- ככל שהיזם אינו קבלן העומד בדרישות סעיף 4.10 לעיל, תנאי לתשלום יהיה גם הצגת הסכם עם קבלן העומד בדרישות האמורות.
- 9.3.2. 20% מסכום המימון ישולמו עם השלמת חפירה ודיפון.
- 9.3.3. 40% מסכום המימון ישולמו לאחר השלמת עבודות השלד.
- 9.3.4. 30% מסכום המימון ישולמו עם גמר הבנייה וקבלת תעודת גמר.
- 9.4. התשלום עבור כל שלב יבוצע לאחר אישור המנהל או מי מטעמו, כי השלב בוצע והושלם לשביעות רצונה. לשם מתן האישור כאמור, יהיה המנהל רשאי להסתמך על אישור מינהלת התחדשות עירונית או על אסמכתא אחרת שתקבע הרשות להתחדשות. "מינהלת התחדשות עירונית" – המינהלת שהוקמה באשקלון בשיתוף עם הרשות להתחדשות עירונית.
- 9.5. בוצע הפרויקט בשלבים, יהיה היזם זכאי לתשלומים לפי החלק היחסי של מספר יחידות הדיור שייבנו במסגרת השלב המבוצע ביחס למספר כלל יחידות הדיור בפרויקט.
- 9.6. מועדי התשלום הינם בהתאם להוראות התכ"ס של החשב הכללי.
- 9.7. הרשות להתחדשות תעביר את התשלומים להם זכאי היזם לחשבון הליווי של הפרויקט לאחר ובכפוף לקבלת אישור הגורם המלווה לחשבון זה. למען הסר ספק, לפרויקט יהיה חשבון ליווי אחד, גם אם יבוצע במסגרת שותפות.
- 9.8. סכום המימון הינו סופי ומוחלט, ולא יתווספו אליו כל תוספות שהן, לרבות הצמדה למדד.
- 9.9. ידוע ליזם כי תשלום סכום המימון מוגדר כעסקה החייבת במע"מ וכי מוטל עליו לשאת בתשלום המע"מ, כמפורט בהנחיות מע"מ המצורפת **כנספח ח' לקול הקורא**.
- 9.10. מובהר בזה כי תשלום סכום המימון על פי הסכם זה יבוצע רק לאחר שהיזם ימציא חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות.

10. היעדר יחסי עובד-מעביד ושמירה על דיני העבודה

- 10.1. היזם מצהיר, כי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בינו או בין מי המועסק מטעמה בביצוע הסכם זה ובין הרשות להתחדשות.
- 10.2. היזם מצהיר בזה, שהוא בלבד המעסיק של מי המועסק מטעמו, והוא לבדו יישא באחריות ובכל החובות המוטלות על המעביד לפי חוק ביטוח לאומי או לפי כל דין אחר.
- 10.3. היזם מתחייב לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח, שהוא חייב בהם על-פי חוק ביטוח לאומי, התשי"ד-1954, בשבילו ובשביל כל המועסקים או אלו אשר יועסקו על ידו בביצוע הפעולות לפי הסכם זה, ואשר עמם יש ליזם יחסי עובד-מעביד, וזאת במשך כל תקופת הפעילות הנדונה. היזם מתחייב, כי במקרה של ביצוע עבודה על ידי קבלני המשנה תיכלל הוראה כאמור ביחס להתחייבות קבלני המשנה לשלם תשלומים כאמור בכל חוזה, שיערוך עם כל קבלן משנה.
- 10.4. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי ביצוע העבודות מתחייב היזם כי הוא וכל קבלני המשנה מטעמו ימלאו אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי, וכל הוראות חוקי העבודה, וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ואשר חלים על עובדים מסוגם של עובדיה, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, באופן שכל עובדיו, שליחיו ומשמשי שיועסקו בביצוע העבודות נשוא התוספת, לרבות אלה שיעסקו בעבודה האמורה באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות האמורות זכאים לכל הזכויות שעל פי חוקת העבודה והחוקים האמורים.

11. ביטול הסכם

- 11.1. הרשות להתחדשות תהיה זכאית לבטל הסכם זה על פי כל דין, לרבות הפרת התחייבויות היזם לפי הסכם זה ולפי **נספח א'**, אשר לא תוקנה עד חלוף 30 יום ממועד שקיבל התראה על כך.
- 11.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שהיזם לא עמד בלוח הזמנים לקידום הפרויקט, ולא יבצע אילו מהשלבים האמורים בסעיף 4.4 במועד שנקבע לכך, תבוטל זכייתו ותוקפו של הסכם זה יפקע, בחלוף 3 חודשים מאותו מועד, אלא אם תשתכנע הרשות להתחדשות בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות את העיכוב. בוטל ההסכם מהסיבות האמורות, לא יהיה היזם זכאי עוד לקבלת מימון לפי הסכם זה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות להתחדשות ו/או המדינה בקשר לכך.
- 11.3. הרשות להתחדשות תהא רשאית לבטל את הזכייה של היזם בהליך התחרותי ולבטל הסכם זה, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן באשר ליזם:
- 11.3.1. קשיים בפעילות עסקית ו/או קשיים פיננסיים.
- 11.3.2. הוצא נגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון.

- 11.3.3. הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט.
- 11.3.4. מינוי כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או בוצע פירוק מרצון או ע"י בית משפט.
- 11.3.5. במקרה שיזם שהוא קבלן פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל), התשמ"ט-1988, וזאת בהתאם לקביעת רשם הקבלנים.
- 11.4. מבלי לגרוע מהאמור, אם החלו הליכי פשיטת רגל כנגד היזם, לרבות הוצאת צו לפירוק או מי מיחידיו, או הוצא נגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון או הוצא נגדו צו לכינוס נכסים או לניהול מיוחד וכיוצא בזה או שהוא מצוי בהליכי פירוק מרצון או על ידי בית משפט או על ידי מי ממנהליו או בעלי השליטה בו או שמונה לו כונס נכסים או מנהל מיוחד או מפרק זמני או שהוא הורשע בעבירה שיש עמה קלון או פשט רגל או הפך בלתי כשיר, ייחשב הדבר כאילו ההסכם בוטל, בקרות אותו אירוע, אלא אם כן החליטה הרשות להתחדשות אחרת והודיעה על כך ליזם בכתב.
- 11.5. במקרה של ביטול הסכם זה על ידי הרשות להתחדשות מחמת הפרתו עי ידי היזם, מתחייב היזם להשיב את הכספים שהועברו אליו מכוח ההסכם, בצירוף ריבית חשב כללי, מיום קבלתם ועד למועד ההשבה בפועל.
- 11.6. ביטלה הרשות להתחדשות את ההסכם מהטעמים האמורים לעיל, תהיה הרשות להתחדשות רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, וליזם לא תהיה נגדה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- החל ממועד הודעת הרשות להתחדשות על ביטול ההסכם, ייחשב הסכום ששולם כחוב אותו חב היזם לרשות להתחדשות, והיא תהיה זכאית לגבותו בצירוף הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961.
- 11.7. הרשות להתחדשות תהיה רשאית לקזז כל חוב המגיע לה ו/א למדינה, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, כנגד כל סכום המגיע ממנו על פי הסכם זה או כנגד כל סכום אחר המגיע מן הממשלה ליזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות להתחדשות לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.
- 11.8. קיבל היזם תשלומים מעל למגיע לו עפ"י הסכם זה, יחזירם לרשות להתחדשות באופן מידי ולא יאוחר מ-10 יום ממועד דרישתה של הרשות להתחדשות בכתב, בתוספת ריבית המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר (ריבית חשכ"ל וריבית פיגורים חשכ"ל), מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותה של הרשות להתחדשות לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע ליזם ממנה או מהממשלה, או לגבותם בכל דרך אחרת, לרבות בדרך קיזוז כאמור לעיל.

12. כללי

- 12.1. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם אשר יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.
- 12.2. התקשרות זו כפופה לקיומו של תקציב לפי חוק יסודות התקציב ולהוראות כל דין.
- 12.3. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים בלבד.
- 12.4. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.
- 12.5. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט להלן, או בכל כתובת אחרת עליה יודיע צד לצד השני בכתב:
- הרשות הממשלתית: רחוב בית הדפוס 12 ירושלים, בנין C, קומה ראשונה
- היזם: _____
- 12.6. כל הודעה או דרישה, שיש למסור בהתאם להוראות הסכם זה או בקשר אליו, תשלח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני, ויראוה כנמסרת לצד השני, אם נשלחה בדואר רשום - תוך שלושה ימי עסקים ממועד משלוחה, ואם בדואר אלקטרוני – תוך יום עסקים אחד ממועד שגיורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות הממשלתית

היזם

אישור חתימה

- אני הח"מ _____ עו"ד, רישיון מס' _____, מאשר בזה:
1. המוסמכים לחתום בשם היזם, חברת _____ (ח.פ.), הם:
- א. מר/גב' _____ ת.ז. _____
- ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____
- ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____
- חתימתם בצרף חותמת החברה מחייבת את היזם
2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.



חתימה

שם

תאריך

נספחים להסכם

נספח 1 – נוסח הקול הקורא

נספח 2 – נוסח ערבות

נספח 3 – נספח ביטוח



נספח 1 – הקול הקורא

נספח 2 – ערבות

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
כתובת _____

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____

למילוי כל התחייבויות היזם לפי קול קורא מס' 02/2026 (להלן: "הקול הקורא")

ולהסכם מס' _____ (להלן "ההסכם")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 500,000 ש"ח (במילים: חמש מאות אלף שקלים חדשים).

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם הסכם מימון לפי קול קורא 02/2026 _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל היא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך 30.10.2029.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח 3 - נספח ביטוח להסכם מימון

היזם מתחייב לרכוש ולקיים את כל הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כשהם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות וסכומי הביטוח לא יפחתו מהמצוין להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות -

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה:

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות במסגרת מיזמי בינוי במתחמים בעיר אשקלון כולל גם הריסה של הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים ולשם כך, מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה המכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל גם כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם להסכם עם מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ואשר תכלול:

פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערך של כל העבודות כולל כל החומרים, המכונות והציוד, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם היזם מתחייב לדווח למבטח, ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם, ולרבות לכלול בפוליסה כיסוי לנזקי טבע, רעידת אדמה, פריצה, גניבה שוד.

בכיסוי יכללו ההרחבות הבאות:

1. ציוד קל לביצוע העבודות, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא*.
2. הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה לפחות 10% מסכום הביטוח על בסיס נזק ראשון.
3. רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך - לפחות 10% מסכום הביטוח על בסיס נזק ראשון.
4. חומרים ופריטים מחוץ לאתר כולל מטענים בהעברה לצורך עבודות ההסכם בערכם המלא.
5. מבני עזר זמניים (לרבות מחסנים, משרדים, גדרות וכדומה אשר אינם מהווים חלק מהפרויקט הסופי המושלם) הנמצאים באתר על פי ערכם*.
6. חריג הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה יוגבל לתיקון או החלפת הפריטים הלקויים עצמם ולא יחול לגבי אובדן או נזק לפריטים אשר בוצעו כהלכה, כאשר אובדן או נזק כזה נגרם כתוצאה מתאונה שנבעה מתכנון לקוי, חומרים לקויים או עבודה לקויה.

7. כיסוי נזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 10% משווי הפרויקט.
8. שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ויועצים בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 10% משווי הפרויקט.
9. הוצאות מיוחדות עקב דרישת רשויות – 10% מערך העבודות.
10. הוצאות מיוחדות להחשת תיקון הנזקים – בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 10% משווי הפרויקט.
11. כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.
12. תקופת הרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד, מתקנים ומערכות לאחר הרכבתם לתקופה של 30 יום לפחות.
13. תגמולי הביטוח המגיעים למבוטח על פי פרק זה, בגין העבודות שבוצעו, המערכות והציוד המותקנים ורכוש מדינת ישראל, ישולמו לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אלא אם יורה חשב המשרד בכתב אחרת.

*ככל והיזם בחר שלא לערוך את הכיסוי האמור בהרחבות 1 ו/או 5) לעיל, במלואן או ערך רק בחלקן (בגבול אחריות על בסיס נזק ראשון), הקבלן פוטר מאחריות את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועובדיהם של הנ"ל מנזק ו/או אבדן אשר יגרמו לציוד כאמור כאילו ערך את הביטוח במלואו כנדרש לעיל ומתחייב שלא לתבוע בגין נזקים אילו את המפורטים לעיל. הפטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון. ככל והיזם אינו בעל הרכוש, סעיף פטור מקביל לטובת המפורטים לעיל ייכלל בהסכמיו עם בעלי הרכוש האמור.

פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. הכיסוי על פי דיני מדינת ישראל, בגבול אחריות של לפחות 20,000,000 ₪ בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.
2. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 4,000,000 ₪. למקרה ולתקופה.
3. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול נזק ישיר לצינורות, מתקנים וכבלים תת קרקעיים.
4. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול נזק עקיף לצינורות, מתקנים וכבלים תת קרקעיים בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 4,000,000 ₪.
5. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

1. לגבי כל העובדים כולל עובדי קבלנים וקבלני משנה.
2. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך של 20,000,000 ₪.

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודש לאחר סיום העבודות.
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי פוליסת נוסח "ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
3. לשם המבוטח יתווספו ... "ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".
4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

ב. ביטוח חבות מוצר

חבות היזם, הקבלנים וקבלני המשנה מטעמו בביטוח חבות המוצר בגין ביצוע עבודות **במסגרת פרויקט פינני בינוי בעיר אשקלון** עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בהתאם להסכם עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

הביטוח יכלול כיסוי גם לנזקים הנובעים מהרכבה, חיבור, בניה, תיקונים, ציוד, חלקים, אביזרים במסגרת ביצוע העבודות על כל מרכיביהם וציודם.

(1) הכיסוי בפוליסה הינו על פי דין לרבות על פי פקודת הנזיקין – נוסח חדש וכן על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס-1980.

(2) גבול האחריות לא יפחת מסך 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח בגין נזק לגוף ולרכוש.

(3) הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- סעיף אחריות צולבת - CROSS LIABILITY.
- תקופת הגילוי 12 חודשים.

(4) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עקב פגם במוצרים אשר סופקו, הותקנו ותוחזקו על ידי היזם ו/או קבלנים, קבלני משנה וספקים וכל הפועלים מטעמם. בכפוף להרחבי השיפוי, לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כחלופה, היזם רשאי לבטח את חבות המוצר מטעמו ומטעם הקבלנים הבאים מטעמו, בביטוח חבות מוצר המשולב עם ביטוח אחריות מקצועית בגבולות אחריות **משותפים** שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח – כשהם כוללים את כל ההרחבות המנויות לפרק זה כמפורט לעיל.

ג. ביטוח אחריות מקצועית

- א. היזם מתחייב לבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית.
- ב. הפוליסה תכסה נזק הנובע מהפרת חובה מקצועית של היזם, מנהליו ו/או עובדיו ובגין כל הפועלים מטעמו ואשר אירע כתוצאה ממעשה, רשלנות, לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב, בקשר לניהול, קידום, תכנון ופיתוח מיזמי פינוי בינוי בעיר אשקלון, וזאת בהתאם להסכם עם מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ג. גבול האחריות לא יפחת מסך- 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- ד. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:
 - מרמה ואי יושר של עובדים.
 - אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח.
 - אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול על תביעות היזם כנגד מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 - תקופת הגילוי- 6 חודשים.
- ה. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם וכל הפועלים מטעמו.

כחלופה, היזם רשאי לבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית משולב עם ביטוח חבות המוצר בגבולות אחריות **משותפים** שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח – כשהם כוללים את כל ההרחבות המנויות לפרק זה כמפורט לעיל.

ד. ביטוח כלי רכב וכלי צמ"ה

המשמשים את היזם ו/או קבלנים וקבלני המשנה מטעמו לצורך קידום וביצוע העבודות יבוטחו ע"י היזם ו/או קבלנים מטעמו בביטוח חובה, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לנזקי גוף ורכוש, ביטוח מקיף (לעניין כלי רכב) וביטוח צמה (לעניין כלי צמה) ובלבד שלא יפחתו מהדרישות ההולמות את סוג כלי הרכב, ייעודם ומטרת השימוש בהם.

ה. ביטוחים נוספים

ביטוחים משלימים ו/או ביטוחים מצד קבלנים וקבלני משנה שאינם מבוטחים בביטוח העבודות הקבלניות

היזם ידאג ויוודא כי קבלנים, ספקים, יועצים ונותני שירותים מטעמם במסגרת פעילותו נשוא הסכם זה יקיימו ביטוחים הולמים לתחומי פעילותם בהתאם לעבודה/ המוצרים/ השרות הניתן על ידם, בגבולות אחריות סבירים הביטוחים יכללו כיסוי לפעילויות - לכל רכוש שלהם במסגרת הפעילות*, ציוד, מתקנים וכל רכוש אחר אשר יובא לאתר העבודות (ככל ולא מבוטח בביטוח העבודות הקבלניות שנערך), כולל כגון ביטוח חבות מוצר וביטוח אחריות מקצועית (ככל ורלוונטיים). כאשר הפעילות משולבת עם שימוש בכלי רכב / צמ"ה בין אם בבעלותו ובין אם בבעלות קבלני משנה מטעמו או אחרים, גם ביטוחי כלי רכב / צמ"ה הכוללים ביטוח חובה, רכוש* ואחריות כלפי צד שלישי. ביטוחי החבויות יכללו את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמבוטחים נוספים בכפוף להרחב השיפוי המקובלים באותו סוג ביטוח, וכל הביטוחים (רכוש וחבויות) יכללו ויתור המבטח על זכות השיבוב כלפי מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וכלפי עובדיהם. הויתור על זכות התחלוף כאמור לא תחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. * כחלופה לביטוח צמ"ה (פרק א' רכוש) ו/או לביטוחי הרכוש (שאינם צמ"ה) וככל וביטוחים כאמור לא נערכו היזם פוטר מאחריות את מדינת ישראל- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועובדיהם מנזקים ו/או אבדן אשר ייגרמו לרכוש אשר יבוצע בו שימוש במסגרת השירותים/ העבודות המבוצעים על ידם והוא מתחייב שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת ישראל- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועובדיהם. פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בכוונת זדון. ככל והיזם אינו בעל הרכוש, סעיף פטור מקביל לטובת המפורטים לעיל ייכלל בהסכמיו עם בעלי הרכוש האמור.

ו. כללי

בפוליסות הביטוח הנדרשות מהיזם יכללו התנאים הבאים:

1. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל.
2. בכל מקרה של שינוי לרעה או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום בכתב לחשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
3. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

4. היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטחת על פי תנאי הפוליסות.
 5. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.
 6. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
 7. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט" ו/או נוסח המקביל לתנאי כיסוי ביט, בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.
 8. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות.
- ז. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה מדי תקופת ביטוח, כל עוד ההסכם עם מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתוקף.
 - ח. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי היזם לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עד למועד חתימת ההסכם. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לכל המאוחר שבעה ימים לפני תום תקופת הביטוח.
 - ט. מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינם באים לצמצם ו/או לגרוע מהתחייבויות היזם לערוך את הביטוחים לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ולממן הסר ספק דרישות הביטוח המחייבות הן בהתאם לאמור לעיל. היזם נדרש ללמוד ולעמוד בדרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת לעמוד בדרישות וליישמן בביטוחים כנדרש.
 - י. מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפי ביטוח אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות הביטוח לעיל. מוסכם כי היזם יהיה רשאי למחוק מפוליסות הביטוח כאמור מידע עסקי ו/או מסחרי סודי שאינו רלוונטי להתקשרות זו.
 - יא. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות



הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

יב. למען הסר ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או מי מטעמם להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, גבולות האחריות ותקופות הביטוח בהתאם לכך.

יג. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי ההסכם ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

יד. אי עמידה בתנאי נספח זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.