



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# סיוע למימוש מיזמי פינוי-בינוי קרית משה ברחובות

---

עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

4 בספטמבר 2022



- במסגרת התכנית (תמ"ל 1086), נעשתה חלוקה ל-33 מקבצים
- לכל מקבץ נקבע היקף הבנייה המקסימלי המותר בו במקום הבניינים הישנים
- בחלק מן המקבצים אין כדאיות כלכלית למימוש התכנית
- **מנגנון להשלמת כדאיות כלכלית – מענקים כספיים**
- מתן אפשרות לבינוי פינוי – מכרז שיווק קרקע סגור ליזמי פינוי בינוי **במחיר שוק**



# מכרז סיוע במימון למימוש מיזמי פינוי-בינוי

- הרשות להתחדשות עירונית פרסמה מכרז לקבלת מענק סיוע כספי המיועד ליזמים שהתקשרו בהסכם עם בעלי הדירות במקבצים שאין בהם כדאיות כלכלית
- הרשות להתחדשות עירונית ערכה **בדיקה עדכנית של שיעור הרווח** בכל המקבצים
- במכרז נקבע גובה המענק המקסימלי לכל מקבץ והוא סופי ולא ניתן לערעור
- היקף תקציב כולל - 200 מיליון ש"ח
- המציעים נדרשים לעמוד בתנאי הסף ולהציע הנחה על גובה המענק המקסימלי
- תחרות בין יזמים: יינתן ניקוד מוגדל למציע שיגיש הצעה למענק בסכום הנמוך ביותר ביחס לסכום המאושר





לפי הבדיקה הכלכלית העדכנית

8 מקבצים אינם נדרשים להשלמה כלכלית – אינם זכאים למענק:

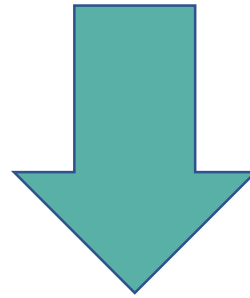
2א 2ב 2ג

3ד

4א 4ג

6ה

8



ניתן לקדם היתר בנייה באופן מיידי



- המציע
- היתכנות קניינית
- היעדר כדאיות כלכלית





- בעל ניסיון בבנייה רוויה בהיקף כפול מהנדרש לצורך מימוש הפרויקט במקבץ

- בעל איתנות כלכלית :

- אין הערת "עסק חי" בשנת 2021

- ההון העצמי של המציע - 50 מלש"ח

- הכנסה שנתית ממוצעת בשנים 2018-2021 - 80 מלש"ח

- קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות, **IA** תאגיד או יחיד, שיבצע את הפרויקט

- באמצעות קבלן בדירוג ג-4 לפחות

- תאגיד רשום כדין ברשם החברות

- מחזיק באישורים על ניהול חשבונות תקין





- היזם התקשר עם בעלים של לפחות 50% מהדירות במקבץ\* בעסקת

פינוי בינוי מלאה

- בבניין שבו עד 40% מהדירות הינן דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו

במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה

\*חתימת בעל דירה - חתימה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה דירה





# התחייבות היזם לתנאים מינימליים בהסכם עם בעלי הדירות

- ההסכם תואם את הוראות חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי
- ניהול הפרויקט באמצעות גורם פיננסי מורשה
- היזם יישא בעלויות הפרויקט
- מפרט דירות התמורה זהה למפרט דירות היזם
- ערבות בנוסח חוק המכר כנגד פינוי הדירה, ערבות להבטחת דמי השכירות
- תשלום שכירות לדיירים מפונים
- עמידה בלוח זמנים של הפרויקט
- השתתפות בתשלום דמי תחזוקה בבניין החדש

**נדרשים: התחייבות היזם ואישור ב"כ הדיירים**







- שיעור הרווח היזמי בפרויקט פינוי בינוי **אינו עולה על 17%**, על פי **התחשיב שערכה**

**הרשות להתחדשות עירונית** בהתאם לתקן 21 ולפרמטרים המפורטים בנספח ב'

- התחשיב סופי ואינו ניתן לערעור

- התחשיב משקף בחינה עדכנית של מחירים ותשומות בנייה;

והנחות יסוד זהות להנחות שבבסיס תחשיבי התב"ע, ביניהן:

- תמורה ממוצעת לדיירים – תוספת 20 מ"ר

- מימון תחזוקה לדייר שחוזר להתגורר – 10 שנים





- סכום המימון המירבי לכל מקבץ נקבע בנספח ב'
- במכרזים הבאים, סכום המימון המירבי לכל מקבץ יהיה מופחת
- הסכום המירבי המופחת לכל מקבץ ייקבע על פי שיעור ההנחה המשתקף בהצעה השנייה שדורגה באמת המידה בדבר היחס בין סכום המימון המבוקש לסכום ההשלמה מבין ההצעות שהוצעו במסגרת המכרז הקודם, ובלבד ששיעור ההנחה לא יעלה על 12%
- דוגמא היפותטית:

| מכרז   | הנחה |
|--------|------|
| מכרז 1 | 7%   |
| מכרז 2 | 5%   |
| מכרז 3 | 3%   |

מקבץ 22: סכום המימון המירבי – 10 מלש"ח  
הצעות מציעים במכרז:

מקבץ 22: סכום המימון המירבי במכרז הבא – 9.5 מלש"ח (ע"פ תחשיב - 95% \* 10 מלש"ח)





- הצעות שעמדו בתנאי הסף ייבחנו בהתאם לאמות המידה ולמשקולות כפי שיפורט להלן
- ההצעות ידורגו בסדר יורד, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר, ומספר הזוכים ייקבע בהתאם למגבלת התקציב





## משקל

- הסכמות בעלי הדירות:**

על כל אחוז הסכמה נוסף על המינימום של 50%, יינתן ציון גבוה יותר

30
- צפיפות קיימת:**

ככל שבמצב הקיים צפיפות יחידות הדיור הממוצעת גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר

10
- היקף יחידות הדיור המתווספות במקבץ:**

ככל שמספר יחידות הדיור הנוספות במקבץ המתפנה גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר

15
- מספר מקבצים סמוכים המוצע על ידי אותו יזם:**

יינתן יתרון למציע אשר מגיש הצעה לשני מקבצים ומעלה באותו מתחם

10
- סכום המימון ליח"ד יוצאת:**

ככל שסכום המימון ליח"ד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר

10
- היקף המענק המבוקש על ידי היזם:**

ככל שהיקף המענק המבוקש ע"י היזם נמוך ביחס לסכום המאושר יינתן ציון גבוה יותר

25



- **הגשת מספר הצעות:** ניתן להגיש מספר הצעות - כל הצעה תתייחס למקבץ אחד
- **הגשת הצעה מאוחדת (מקבצים):** ניתן להגיש הצעה מאוחדת הכוללת מספר מקבצים סמוכים המצויים במתחם אחד ומיועדים לביצוע כפרויקט אחד, במסגרת הצעה אחת
- **הגשת הצעה משותפת (תאגידים):** ניתן להגיש הצעה משותפת לשני תאגידים. שני התאגידים יחתמו על ההסכם עם הרשות הממשלתית והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית





- תנאי לקבלת מימון : הזוכה יתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון
- הפקדת ערבות בנקאית בסך של 500 אלש"ח להבטחת התחייבות הזוכה לביצוע הפרויקט – לאחר קבלת הודעת זכייה וכתנאי לחתימת הרשות הממשלתית על ההסכם
- המימון ישולם לחשבון הפרויקט, בהתאם לביצוע מיזם הפינוי בינוי לפי השלבים הבאים:
  - עם קבלת היתר בנייה והתקשרות בהסכם ליווי – 10% מסכום המימון
  - עם השלמת חפירה ודיפון – 20% מסכום המימון
  - עם השלמת שלד – 40% מסכום המימון
  - עם השלמת הבנייה (טופס 5) – 30% מסכום המימון





- להתקשר עם בעלי הדירות במקבץ בהסכם פינוי בינוי :

- 67% מבעלי הדירות במקבץ בתוך 12 חודשים;

- 100% מבעלי הדירות במקבץ בתוך 24 חודשים;

- להוציא היתר בנייה:

- להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים;

- לקבל היתר בנייה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה

- מציע המבקש לבצע פרויקט **בינוי-פינוי**, ולבנות דירות תמורה בקרקע פנויה יגיש בקשה להיתר בנייה במקבץ, בתוך 180 יום ממועד קבלת היתר הבנייה לבנייה בקרקע הפנויה





- אי-עמידה בלוחות הזמנים בלמעלה מ-3 חודשים ← ביטול הזכייה ופקיעת ההסכם
  - תשלום היטל השבחה בשיעור 25% לעת הוצאת היתר הבנייה במקבץ
  - תשלום מע"מ על המענק בגין שטחי הבנייה התוספתיים
- [על המענק בגין שטחי הבנייה לדירות התמורה יחול מע"מ בשיעור אפס]\*

\* רולינג ממע"מ מצורף למסמכי המכרז







| המועד                   | הפעולה     |
|-------------------------|------------|
| 4.9.2022                | כנס מציעים |
| 7.9.2022 עד השעה 16:00  | הגשת שאלות |
| 18.9.2022 עד השעה 16:00 | הגשת הצעות |





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# מכרז שיווק קרקע סגור



# מכרז שיווק קרקע – יפורסם בקרוב

- מכרז סגור ליזמי פינוי בינוי **במחיר שוק** – 710 יח"ד ב-7 מתחמים
- מחיר מינימום – 91% מהמחיר הזוכה במכרז השיווק החופשי שנסגר ב-30.5.22
- מאפשר שימוש במנגנון בינוי-פינוי
- השלמת כדאיות כלכלית באמצעות מענק כספי
- התקשרות מינימלית עם בעלי דירות בהסכם פינוי בינוי – 50%
- היקף מינימלי של בעלי דירות שמעוניינים לעבור במסגרת בינוי פינוי לקרקע הפנויה – 25%
- התחייבות היזם להקצות דירות תמורה בקרקע הפנויה לכל דייר המעוניין בכך
- תנאי סף לבחירת יזם = תנאי סף במכרז לקבלת מענק סיוע כספי



# מכרז שיווק קרקע – רשאים לגשת



| זכאות למענק                                   | סיווג המציע                                                                                               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נדרש (קיבל מענק)                           | מציע שזכה במכרז המענקים (06/2022)                                                                         |
| זכאי למענק בסכום המימון המירבי הנקוב בנספח ב' | מציע שעמד בתנאי הסף במכרז המענקים ולא זכה                                                                 |
| זכאי למענק בסכום המימון המירבי הנקוב בנספח ב' | מציע שלא ניגש למכרז המענקים ועומד בתנאי הסף של מכרז המענקים                                               |
| אינם זכאים למענק                              | מקבצים 4 ג' ו-6 אשר אינם נדרשים להשלמה כלכלית ע"פ התחשיב העדכני, אולם בעת קידום התב"ע נדרשו להשלמה כלכלית |





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# תודה