הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

קול קורא לעניין קבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית

פנייה מספר 5/2019

1. <u>מבוא</u>

1.1. ברשויות מקומיות רבות בישראל קיימים פערים משמעותיים בין שכונות שונות ברחבי העיר, כך שבחלק מן השכונות קיים פוטנציאל לקידום תהליכי התחדשות עירונית באמצעות יזמים פרטיים, בעוד שבשכונות אחרות לא קיים פוטנציאל דומה, בשל היעדר כדאיות כלכלית.

1.2. בפועל, דווקא ברבות מהשכונות בהן אין כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית, יש חשיבות בקידום פעילות זו, על מנת לשפר את היצע הדיור הקיים בהן ולהגדילו, כמו גם על מנת לשפר את פני השכונות הללו ואת איכות החיים של תושביהן. קול קורא זה עוסק בשכונות אלו, המוגדרות בו כ"שכונות היעד".

1.3. בעולם, קיימת פעילות רבה של ארגונים חברתיים המסייעים להתחדשות שכונות מוחלשות והעצמת תושביהן, וזאת, בין היתר באמצעות קידום תהליכים פיזיים של התחדשות עירונית וניהולם.

1.4. בשנים האחרונות ניכרת גם בישראל פעילות גוברת של ארגונים חברתיים הפועלים להעצמת תושבים בשכונות מוחלשות ולקידום תהליכי פיתוח שונים. חלק מארגונים אלו אף פועלים בתחום המגורים. לארגונים אלו ההיכרות הנדרשת עם הרשות המקומית ועם התושבים בשכונות מוחלשות וכן את המיומנויות הנדרשות כדי לרתום אותם לתהליכים מורכבים, הרצון לסייע ליצירת שינוי משמעותי במרחב הפיזי והחברתי, כמו גם נכונות להשקיע משאבים לצורך קידום תהליכים אלו, לרבות רתימת גורמים פילנתרופים, מהארץ ומחו"ל.

1.5. במסגרת קול קורא זה, בכוונת משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית (להלן, ביחד - "**המשרד**") להניע תהליכי התחדשות עירונית בשכונות היעד, בהן אין כדאיות כלכלית לביצוע תהליכים אלה, באמצעות ארגונים חברתיים, כהגדרתם להלן, הפועלים בהן, בשיתוף עם יזמים שייבחרו על ידם, ובהסכמת בעלי הדירות.

1.6. לפיכך, מזמין המשרד ארגונים חברתיים לפנות בבקשה לסיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית באחת משכונות היעד, אשר יקודמו על ידם, בשותפות עם יזם, בסיוע מימון פילנתרופי, ובשיתוף הרשות המקומית (להלן – "**הבקשה**" או "**ההצעה**"). הבקשה תכלול שלושה מרכיבים: התחדשות פיזית של המבנים, עבודה חברתית-קהילתית המושתתת על המרכיבים המפורטים <u>**בנספח ב'**</u> לקול קורא זה ופיתוח המרחב הציבורי, ויכול שתכלול גם דיור בהישג יד.

1.7. יובהר כי במסגרת קול קורא זה, תינתן עדיפות לתהליכי התחדשות עירונית שיש בהם להביא לחידוש המרחב ולמתן מענה מיטבי לצרכי ציבור. מכיוון שכך, תינתן עדיפות למיזמי פינוי בינוי על פני מיזמים לפי תמ"א 38, ולמיזמי הריסה ובנייה לפי תמ"א 38/2 על פני מיזמי חיזוק לפי תמ"א 38/1.

1.8. על הארגון החברתי ליזום את הפרויקט המוצע וללוות אותו. יזם שייבחר על ידי הארגון החברתי, בהסכמת בעלי הדירות, יספק את שירותי התכנון והבנייה הנדרשים לפרויקט, בניהול ובפיקוח של הארגון החברתי, ובתמיכת הרשות המקומית. הגורם הפילנתרופי והרשות המקומית יקצו מימון לטובת ביצוע הפרויקט, כמפורט להלן.

1.9. בכוונת המשרד להעמיד לרשות הפרויקטים שיזכו במסגרת קול קורא זה, סיוע כספי עד לסך של 40 מלש"ח ולא יותר מ – 25 מלש"ח לפרויקט, וזאת בהתאם ובכפוף להוראות קול קורא זה. מובהר בזאת, כי הסכום האמור כפוף לשיקולי תקציב ונתון לשיקול דעתו הבלעדי והמלא של המשרד.

1.10. יובהר, כי לא יאושר יותר מפרויקט אחד למציע וכי לא יאושר יותר מפרויקט אחד ברשות מקומית, בכפוף לאמור בסעיף 8.3.4.4 ו – 8.3.4.5 להלן.

2. <u>הגדרות</u>

"**ארגון חברתי**" - עמותה, אגודה שיתופית או חברה לתועלת הציבור לפי סעיף 345 לחוק החברות (חל"צ), הרשומות כדין ברשם העמותות, ברשם האגודות השיתופיות או ברשם החברות, לפי העניין, שבתקנון קבועות מטרות ציבוריות-חברתיות ואיסור על חלוקת רווחים או חלוקה אחרת לחבריהן; למען הסר ספק, מובהר כי ישיבות (קטנות, גבוהות והסדר), כוללים, מכינות קדם צבאיות, ועדי עובדים, בתי כנסת, ארגונים לעזרה עצמית, מועדוני קשישים, אגודות ספורט וגרעיני שנות שירות או גופים דומים באופיים אינם ארגון חברתי לצורך קול קורא זה.

"**בעלי הדירות**" **או** "**הבעלים**" – בעלי הדירות המצויות במתחם המיועד להתחדשות עירונית במסגרת הפרויקט;

"**גורם פילנתרופי**" - יחיד או תאגיד המעוניין לתרום משאבים לקידום מטרה חברתית ושלא על מנת לקבל תמורה או על מנת לקבל תמורה בשווי הנמוך משווי השוק;

"**דיור בהישג יד**"- יחידות דיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך לזכאים בשכר דירה מפוקח לתקופה שלא תפחת מעשרים שנה;

"**דירה**" - לרבות דירה המיועדת לשימושים מסחריים.

"**הסכם ארגון עסקת התחדשות עירונית**" – כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז–2017;

"**השכרה לטווח ארוך**"– השכרה לזכאי לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה של 3 שנים ושל 4 שנים, בהתאמה, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו זכאי;

"**זוכה**" – מציע אשר ייבחר כזוכה במסגרת קול קורא זה;

"**זכאי**"– זכאי לדיור בהישג יד, לפי הכללים והקריטריונים לזכאות לרכישת דירה במסגרת מסלול מחיר למשתכן, שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572 בעניין דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן"), או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן בתנאים נוספים שיקבע הזוכה, באישור הרשות הממשלתית, ככל שיקבע, לרבות לעניין גובה הכנסה ומקום מגורים;

"**חוק התכנון והבנייה**" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965;

"**יזם**" - תאגיד בעל ניסיון מוכח בתחום הבנייה, אשר בתקופה שבין חודש ינואר 2014 ועד המועד האחרון להגשת הצעות בקול קורא זה השלים בנייתן של יחידות דיור במספר העולה על כפל מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט, ומתוכן פרויקט אחד לפחות, הכולל שני שלישים ממספר יחידות הדיור המוצעות, וזאת בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו;

"**מינהלת להתחדשות עירונית**" – כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016. רשימת המינהלות הפועלות ברחבי הארץ מופיעה באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית **www.renew-il.gov.il**;

"**מציע**" – מגיש בקשה במסגרת קול קורא זה;

"**המענק**" הסכום שיוקצה על ידי המשרד לפרויקט אשר יזכה בקול קורא זה.

"**הפרויקט**" – פרויקט התחדשות עירונית הכולל:

(א) התחדשות פיזית לפי אחת מהחלופות המפורטות להלן או שילוב ביניהן:

1) פינוי בינוי – פרויקט להריסת בניין ובניית בניין חדש במקומו או פרויקט לעיבוי בניין קיים, בהתאם לתכנית מפורטת.

2) תמ"א 38 - פרויקט לפי היתר בנייה מכוח תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), על תיקוניה, הכולל תוספת יחידות דיור, במסלול של הריסה ובנייה מחדש או במסלול חיזוק ותוספת בניה.

(ב) תכנית חברתית, בהתאם לעקרונות נספח ב' ;

(ג) פיתוח המרחב הציבורי.

והכל כמפורט בקול קורא זה.

"**הרשות הממשלתית**" – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;

"**הרשות המקומית**" - הרשות המקומית שהפרויקט המוצע נמצא בשטחה;

"**חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי**" – חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006;

"**חוק המארגנים**" – חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז – 2017;

"**עסקת התחדשות עירונית**" - עסקת פינוי ובינוי או עסקה לפי תכנית החיזוק, כהגדרתן בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז– 2017;

"**שכונת יעד**" – שכונה המצויה ביישוב שהוקם עד שנת 1975 ואשר מחיר המכירה הממוצע למגורים בה בשנת 2018 היה נמוך מ-13,000 ₪ למ"ר, כולל מע"מ, ובשטח אותה רשות מקומית קיימת לפחות שכונה אחת אחרת אשר מחיר המכירה הממוצע בה, באותה שנה, היה גבוה מ-15,000 ₪ למ"ר, כולל מע"מ;

"**שכר דירה מפוקח**" – שכר דירה בשיעור הנמוך בלפחות 20% משכר הדירה הממוצע לדירה דומה בשכונה בה מצוי הפרויקט, כפי שיקבע שמאי מטעם הרשות הממשלתית או מטעם מנהל הדיור בהישג יד כאמור בסעיף 9.15 להלן, כאשר לסכום זה יתווספו דמי אחזקה בסך מרבי של 4 ₪ עבור כל מ"ר משטח הדירה, בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, ובלבד שלא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי;

"**תכנית החיזוק**" או "**תמ"א 38**" - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), על תיקוניה, כפי שתהיה בתוקף מעת לעת.

"**תכנית להתחדשות עירונית**" - כהגדרתה בסעיף 4א11 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

"**תכנית חברתית**" – תכנית חברתית קהילתית ארוכת טווח, המושתתת על העקרונות המפורטים **<u>בנספח ב'</u>** והמיועדת ללוות את תהליך ההתחדשות הפיזי.

3. <u>מטרות הקול הקורא</u>

הקול הקורא מיועד לעודד תהליכי התחדשות עירונית כמו גם אופן ביצועם, וזאת, בין היתר, באמצעות:

1. צמצום פערים בין שכונות, באמצעות חידוש ושיפור פניהן של שכונות מוחלשות, הממוקמות בערים בהן קיים פוטנציאל כלכלי לתהליכי התחדשות עירונית, ובכך להביא להתנעת תהליכי התחדשות עירונית נוספים בשכונות אלה.
2. תימרוץ ועידוד גורמי המגזר השלישי לפעול לקידום תהליכי התחדשות עירונית, תוך שילוב בין תהליך התחדשות פיזי לבין תכנית חברתית ארוכת טווח המלווה תהליך זה ומעצימה אותו.
3. יצירת מודל לקידום תהליכי ההתחדשות העירונית בפריפריה החברתית, באמצעות ארגונים חברתיים אשר יעודד שיתופי פעולה בין ארגונים חברתיים, גורמים פילנתרופיים ויזמים לקידום תהליכים אלו.

4. <u>הסיוע הכספי</u>

4.1 בכוונת המשרד להקצות, במסגרת קול קורא זה, עד 40 מיליון ש"ח לתמיכה במספר פרויקטים אשר ייבחרו על ידו, בהתאם לתבחינים המפורטים בקול קורא זה. זאת, בכפוף לעמידת הזוכים בהתחייבויות הקבועות בקול קורא זה ולהמצאת כל המסמכים והבטוחות הנדרשים במסגרתו.

4.2 סכום המענק לכל פרויקט ייקבע על ידי המשרד, כמפורט בקול קורא זה, **ולא יעלה על 25 מיליון ש"ח**.

5. <u>תנאי סף</u>

כל מציע יהיה רשאי להגיש הצעות כאמור בסעיף 7 להלן , ובלבד שכל אחת מהן תקיים את התנאים שלהלן, במצטבר:

5.1. **<u>תנאי סף מנהליים</u>**:

על המציע לצרף את כל המסמכים הבאים:

5.1.1. **אישור התאגדות** מטעם רשות התאגידים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד. ככל שהמציע הוא תאגיד עירוני במסגרתו פועלת יחידה תפעולית העוסקת בפיתוח קהילתי - אישור רשות המסים כי יחידה זו פועלת ללא מטרות רווח.

5.1.2. **תקנון המציע** (דרישה זו לא תחול על ארגון חברתי שהוא יחידה תפעולית בתאגיד עירוני).

5.1.3. **אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה** מטעם המציע כמפורט **<u>בנספח ט"ו-1</u>**, כשהמציע הוא תאגיד.

5.1.4. **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"). במקרה שהמציע הוא עמותה, יש לצרף אישור ניהול תקין מטעם רשם העמותות. הרשות הממשלתית 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.

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

5.1.5.1. 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 **<u>כנספח ט"ו-2</u>**.

5.1.5.2. 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.

היה המציע שותפות, יוגשו האישורים האמורים בס"ק זה לגבי כל אחד מיחידי המציע.

5.2. <u>תנאי סף מקצועיים:</u>

5.2.1. **המציע** הוא אחד מאלה:

5.2.1.1. ארגון חברתי המקיים פעילות חברתית רציפה בשכונת היעד בה מצוי הפרויקט, בשיתוף עם הרשות המקומית, לכל הפחות בשנים עשר החודשים שקדמו למועד פרסום הקול הקורא, ועוסק, בין היתר, בפיתוח המרחב הציבורי, בשיפור סביבת המגורים, בארגון ובנייה של קהילה מקומית בהקשר של סביבת המגורים, או בקידום תהליכי התחדשות עירונית אחרים.

5.2.1.2. שותפות של ארגון חברתי כאמור בסעיף 5.2.1.1 לעיל עם ארגון חברתי נוסף או עם יזם שהתקשר עמו בהסכם לצורך ביצוע החובות הכלולות בקול קורא זה.

5.2.1.3. תאגיד עירוני אשר במסגרתו פועלת יחידה תפעולית העוסקת בפיתוח קהילתי, אשר הפועלת בשכונת היעד כאמור בסעיף 5.2.1.1 ואשר קיבלה אישור רשות המסים כי הינה פועלת ללא מטרות רווח; כל האמור בקול קורא זה לגבי "ארגון חברתי" – יחול גם על תאגיד עירוני זה.

5.2.2. **בפרויקט נשוא ההצעה** מתקיימים כל אלו:

5.2.2.1. הפרויקט ממוקם בשכונת יעד.

5.2.2.2. הפרויקט כולל, לכל הפחות, 24 יח"ד קיימות; יכול שמספר יח"ד יהיה במספר מבנים, המצויים ברדיוס שלא יעלה על 200 מטר.

5.2.2.3. לאחר ביצועו, הפרויקט צפוי לכלול, לכל הפחות, 100 יח"ד, כאשר לכל הפחות 50% מהן יהיו מעבר לדירות הקיימות (להלן – **יח"ד תוספתיות**).

5.2.2.4. ככל שהפרויקט המוצע יתייחס לבניין/ים המהווים חלק ממקבץ כהגדרתו בחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי, הכלול בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית, ההצעה תכלול את כל המקבץ.

5.2.3. **הרשות המקומית נתנה תמיכתה לפרויקט, כמפורט להלן:**

5.2.3.1. מועצת הרשות המקומית אישרה כי היא תומכת בפרויקט ומסכימה לשתף פעולה בהוצאתו אל הפועל, וכן כי בכוונתה להמליץ על מתן פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה לפרויקט וכי תפנה לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון לצורך קבלת אישורם.

5.2.3.2. מהנדס הרשות המקומית נתן הסכמתו העקרונית לפרויקט המוצע;

5.2.3.3. הרשות המקומית התחייבה להקצות לחידוש המרחב הציבורי הנכלל בפרויקט, לכל הפחות, 1 מיליון ₪ באמצעות הקצאת קרקע או באמצעות הקצאת מימון ישיר לפרויקט או באמצעות תקציבים שיתקבלו מהמשרד או מרשות מקרקעי ישראל (כגון: חלף היטל השבחה, "ישן מול חדש"). יובהר, כי תקציבים אחרים שקיבלה הרשות המקומית ממשרדי ממשלה אחרים וכן פטור מהיטל השבחה לא ייחשבו כהשתתפות הרשות המקומית לעניין סעיף זה.

5.2.4. **מתכנן המחוז או הותמ"ל** נתן הסכמתו העקרונית לתכנית המוצעת, ככל שנדרשת תכנית כזו, וככל שהוועדה המקומית הנוגעת בדבר אינה ועדה עצמאית מיוחדת;

5.2.5. **בעלי הדירות הסכימו, בחתימתם, לביצוע הפרויקט המוצע במסגרת הקול הקורא, וכן הסכימו כי יקודם או יבוצע על ידי היזם או המציע, כמפורט להלן:**

5.2.5.1. בעלי דירות אשר בבעלותם, לכל הפחות, 50% מהדירות בכל בניין הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות הארגון החברתי, ולכל הפחות 30% מבעלי הדירות במתחם הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, **או** -

בעלי דירות אשר בבעלותם, לכל הפחות, 50% מהדירות בכל בניין הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, עימו התקשר הארגון החברתי, כאמור בסעיף 5.2.6 להלן.

5.2.5.2. במניין בעלי הדירות מהם נדרשת ההסכמה כאמור לעיל, לא יכללו דירות שבבעלות המדינה. דהיינו, הדרישה הינה להסכמתם של 50% מיתרת בעלי הדירות בבניין, לאחר הפחתת הדירות שבבעלות המדינה.

5.2.5.3. הסכמת בעלי הדירות ניתנה לפרויקט שהוצע במסגרת הקול הקורא או פרויקט מסוג דומה (כדוגמה – פרויקט הריסה ובנייה לעומת פרויקט חיזוק ועיבוי).

5.2.6. **מציע, שהוא ארגון חברתי או שותפות של ארגונים חברתיים, התקשר עם יזם, אשר אושר או נבחר על ידי בעלי הדירות לביצוע הפרויקט**, כאמור בסעיף 5.2.5 לעיל.

5.2.7. **התקיים כנס בעלי דירות** בו הוצג הפרויקט על ידי המציע ו/או היזם, בהשתתפות בעלי דירות של, לכל הפחות, 20% מהדירות במתחם או 7 מהדירות, הגבוה מביניהם.

מובהר כי יכול שהכנס התקיים לפני פרסום הקול הקורא ויכול שהתקיים לאחריו, ובלבד שקיים את הוראות חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי או חוק המארגנים לעניין כנס בעלי דירות, לפי העניין, ככל שאלו מחוקים אלו חלו עליו.

5.2.8. **גורם פילנתרופי** התחייב להשתתף במימון הפרויקט, **בהיקף שלא יפחת משליש מגובה המענק שיוקצה לפרויקט על ידי המדינה** (דוגמא: ככל שהמימון של המשרד יהיה בגובה 12 מלש"ח, יתחייב הגורם הפילנתרופי להשתתף בסכום **נוסף** של 4 מלש"ח).

המימון יכול להינתן כמענק, כהלוואה בריבית מופחתת או כהשקעה בתשואה מופחתת או בשילוב של אלה, ובלבד **ששווי ההטבה לא יפחת משליש מגובה המענק** כאמור (להלן – "**המימון הפילנתרופי**"); יובהר כי הלוואה בתנאי השוק לא תחשב כמימון לעניין זה;

5.2.9. **לפרויקט רווח צפוי בשיעור הנדרש על ידי המציע והיזם**, ככל שיינתן המענק המבוקש על ידו, בשיעור המאפשר קבלת ליווי בנקאי, כמפורט להלן, ואשר לא יעלה על 20% רווח ביחס לעלות הפרויקט.

5.2.10. **כוח אדם -** המציע העמיד לרשות הפרויקט כוח אדם כדלקמן:

5.2.10.1. **מנהל הפרויקט הפיזי** – מנהל פרויקט **מטעם הארגון החברתי** אשר ילווה את הפרויקט הפיזי שיבוצע על ידי היזם, משלב התכנון ועד השלמת הביצוע, ואשר יתקיימו בו, במצטבר, תנאי סף אלו:

5.2.10.1.1. בעל תואר ראשון לפחות ממוסד מוכר להשכלה גבוהה לפי חוק באחד מהתחומים הבאים: הנדסה אזרחית או אדריכלות או תכנון ערים או הנדסת תעשייה וניהול או משפטים או כלכלה או גיאוגרפיה או מינהל עסקים או בתחומים דומים.

5.2.10.1.2. בעל ניסיון בין המועדים 01/2014 והמועד האחרון להגשת הצעות בקול הקורא בקידום, ניהול או ליווי ביצוע של, לכל הפחות, שני (2) פרויקטים של תכנון ובנייה למגורים, אשר כל אחד מהם כלל, לכל הפחות, מספר יחידות דיור כמוצע בפרויקט או פרויקט אחד אשר כלל פי שניים מהמספר האמור, כאשר הליווי של כל פרויקט נמשך, לכל הפחות, שלוש שנים.

5.2.10.2. **מנהל התכנית החברתית** – מנהל **מטעם הארגון החברתי** אשר ינהל וירכז את ביצוע התכנית החברתית, ממועד הזכייה ועד תום שלוש השנים שלאחר השלמת הפרויקט, והעומד, במצטבר, בתנאי סף אלו:

5.2.10.2.1. בעל תואר ראשון לפחות ממוסד מוכר להשכלה גבוהה לפי חוק.

5.2.10.2.2. בעל ניסיון בין המועדים 1/2014 והמועד האחרון להגשת הצעות בקול הקורא, במשך שנתיים לכל הפחות, בעבודה קהילתית, גישור, בניית הסכמות או פיתוח קהילות בקשר עם פיתוח המרחב הציבורי, שיפור סביבת המגורים, או קידום תהליכי התחדשות עירונית אחרים.

יובהר כי, בנוסף לבעלי התפקידים הנדרשים לעיל, יהא על הזוכה בקול קורא זה להעמיד בעלי תפקידים נוספים בעלי ידע וניסיון מתאימים לתפקידים המיועדים להם, ככל שיידרשו לצורך קידום הפרויקט.

6. <u>מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף המקצועיים</u>

לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף המקצועיים, על המציע לצרף את כל המסמכים הבאים:

6.1 **אישור בדבר פעילותו של** הארגון החברתי **בשכונת היעד,** בחתימת מנהלי האגפים המקצועיים הרלוונטיים ברשות המקומית, כנדרש בסעיף 5.2.1.1 לעיל, ובין השאר, בהתייחס לתקופת פעילותו של הארגון החברתי בשכונת היעד, לתחומי פעילותו ולהיקפם השנתי (היקף כספי, שעות התנדבות וכו').

6.2 **מסמך המפרט את עיקרי הפרויקט**, בצירוף תשריט או מפה בו יסומנו גבולות הפרויקט, והכולל:

6.2.1 עיקרי הפרויקט הפיזי (הן חידוש המבנים והן חידוש המרחב הציבורי), מטרותיו והשלכותיו על חידוש פני השכונה (פיזית וחברתית);

6.2.2 התכנית החברתית, בהתבסס על **<u>נספח ב'</u>**.

6.3 **תכנית בינוי ראשונית מוצעת**

6.4 **קובץ קו כחול** בפורמט SHP או DWG המפרט את גבולות הפרויקט;

6.5 **פרוטוקול מועצת הרשות המקומית** המאשר את תמיכתה בפרויקט, וכוונתה לשתף פעולה בהוצאתו אל הפועל, וכן את הסכמתה העקרונית לפנות לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון לצורך קבלת אישורם למתן פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה לפרויקט, בנוסח המצורף **<u>כנספח ג'</u>** לקול קורא;

6.6 **אישור מהנדס העיר** בדבר הסכמתו העקרונית לתכנית המוצעת, בנוסח המצורף **<u>כנספח ד'</u>** לקול קורא;

6.7 **אישור ראש הרשות המקומית** בדבר תמיכתו בפרויקט ובתכנית החברתית, בנוסח המצורף **<u>כנספח ה'</u>** לקול קורא.

6.8 **התחייבות הרשות המקומית,** החתומה על ידי מורשי החתימה מטעמה, להקצות משאבים בהיקף של 1 מלש"ח לפחות לחידוש המרחב הציבורי הנכלל בפרויקט,

תוך ציון אופן הקצאת המשאבים ושוויים הכלכלי, בנוסח המצורף **כנספח ו'** לקול קורא.

6.9 **מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז או מתכנן הוותמ"ל** במינהל התכנון לתכנית המוצעת, ככל שתידרש כזו, וככל שהוועדה המקומית לתכנון ולבניה הנוגעת בדבר אינה וועדה עצמאית מיוחדת, בנוסח המצורף **כנספח ז'** לקול קורא.

6.10 **תצהיר מנהל המציע או היועץ המשפטי של המציע בדבר שיעור בעלי הדירות שחתמו על הסכם ארגון או הסכם לביצוע הפרויקט המוצע בקול קורא זה באמצעות הארגון החברתי או היזם**, כאמור בסעיף 5.2.5 לעיל, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לקול קורא זה. לתצהיר יצורפו המסמכים הבאים:

6.10.1 **נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** (אלא אם הקרקע אינה רשומה);

6.10.2 **טבלה המרכזת את הסכמות בעלי דירות;**

6.10.3 **העתק של ההסכם או ההתחייבות** עליהם חתמו בעלי הדירות השונים.

6.11 **הסכם בין הארגון החברתי והיזם** – לביצוע משותף של הפרויקט;

6.12 **פרוטוקול כנס בעלי דירות** שהתקיים ואשר במהלכו הוצג הפרויקט על ידי היזם או הארגון החברתי. הפרוטוקול יפרט את שמות בעלי הדירות שהשתתפו בו ואת שיעורם מתוך כלל בעלי הדירות במתחם. התקיים כנס הדיירים לאחר מועד פרסום הקול הקורא – יהיה הוא בנוסח המצורף **כנספח ט'**.

6.13 **פירוט ניסיון היזם בתחום הבנייה**, בתצהיר החתום על ידי מנכ"ל היזם, בנוסח המצורף **כנספח י'** לקול קורא זה.

6.14 **פירוט השכלה וניסיון מנהל הפרויקט הפיזי** באמצעות מסמכים שיפרטו את ניסיונו הרלוונטי, ועל גבי **נספח י"א** לקול קורא זה.

6.15 **פירוט השכלה וניסיון מנהל התכנית החברתית** – באמצעות מסמכים שיפרטו את ניסיונו הרלוונטי על גבי **נספח י"ב** לקול קורא זה.

6.16 **טופס הצעה כספית, הכולל את סכום המענק המבוקש, את המימון הפילנתרופי ואת שיעור הרווח הנדרש**, חתום על ידי המציע, בנוסח המצורף **כנספח י"ג** לקול קורא זה.

6.17 **חוות דעת שמאית** המפרטת את:

6.17.1 **הכדאיות הכלכלית** של הפרויקט המוצע, וגובה המענק הנדרש על מנת להביא את הפרויקט לשיעור הרווח הנדרש על ידי המציע והיזם. חוות הדעת תפרט את עלויות הקמת הפרויקט, את ההכנסות הצפויות ממנו (שכירות, מכירה, מקורות נוספים) וכן זכאות לסיוע או לתקצוב שניתן למציע על ידי כל גוף ממשלתי או אחר, ככל שקיימת.

6.17.2 **היותה של השכונה בה מצוי הפרויקט המוצע "שכונת יעד"** כהגדרתה בקול קורא זה.

לצורך כך, תפרט חוות הדעת את מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבנייה למגורים בשכונה ואת מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבנייה למגורים בשכונה אחרת בשטח הרשות המקומית, העולה על 15,000 ₪.

6.18 **כתב התחייבות של גורם פילנתרופי**, החתום על ידי מורשי החתימה מטעמו, להעמיד מקורות מימון פילנתרופי לטובת הפרויקט, בהיקף שלא יפחת משליש מגובה המענק שיוקצה לפרויקט על ידי המדינה, תוך פירוט אודות המימון הפילנתרופי, היקפו ומועדי העברתו לחשבון הפרויקט, בנוסח המצורף **כנספח י"ד** לקול קורא.

טופס ההצעה הכספית, חוות הדעת השמאית והתחייבות הגורם הפילנתרופי (ס"ק 6.16-6.18 לעיל), יופקדו ויוגשו במעטפה נפרדת וסגורה.

7. אופן הגשת ההצעות

7.1. כל מציע רשאי להגיש עד שלוש הצעות, אשר כל אחת מהן כוללת פרויקט אחד באחת משכונות היעד.

7.2. את מסמכי הקול הקורא, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: www.mr.gov.il וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: www.renew-il.gov.il, באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר הרשות הממשלתית.

7.3. ההצעה תפרט את תכנית ההתחדשות העירונית המתוכננת, לרבות ההצעה לעניין פיתוח המרחב הציבורי, וכן את התכנית החברתית המיועדת ללוות את הקמת הפרויקט ואת התנהלותו בשנים הראשונות שלאחר השלמתו, וזאת באמצעות טופס הגשת ההצעה המצורף לקול קורא זה **כנספח א'** ושאר המסמכים הנדרשים לפי קול קורא זה.

7.4. מציע המעוניין להשתתף בקול הקורא יגיש את הצעתו כדלקמן:

7.4.1. מסמכי הקול הקורא המלאים וכלל נספחיו (לרבות פרוטוקול שאלות ותשובות ועדכונים אחרים של המשרד (ככל שיהיו), וההסכם שצורף לקול הקורא) חתומים בכל עמוד בראשי תיבות של מורשי החתימה של המציע, למעט המקומות המסומנים לחתימה מלאה וחותמת, שם נדרש לחתום בחתימה מלאה של המציע.

7.4.2. ההצעה תוגש במעטפה סגורה היטב, מלאה ושלמה הכוללת את כל המסמכים הדרושים, ועליה יצוינו בכתב ברור מספר הקול הקורא ונושא ההתקשרות.

7.5. **טופס הצעה כספית בנוסח המצורף כנספח י"ג, יחד עם חוות הדעת השמאית ועם התחייבות הגורם הפילנתרופי בנוסח המצורף כנספח י"ד, יוכנסו לתוך מעטפה נוספת, סגורה היטב**, עליה יירשם "**הצעה כספית**", אשר תוכנס גם היא לתוך מעטפת הקול הקורא.

מודגש בזה שפרטי הצעת המחיר או העתק ממנה לא יופיעו במסמכים (למעט בתוך מעטפת הצעת המחיר הסגורה), בשום דרך שהיא. על המעטפות יש לכתוב את שם הקול קורא ומספרו.

7.6. כל תוספת, שינוי או הסתייגות ביחס לקול הקורא, לרבות בהסכם השירותים, בין אם ייעשו בגוף מסמכי הקול הקורא, במכתב נלווה, או בכל דרך אחרת, הנם חסרי תוקף ומקנים לרשות הממשלתית זכות לפסול את ההצעה. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה של זכייה, ההצעה המחייבת את הרשות הממשלתית אינה כוללת את השינויים והתוספות.

7.7. את ההצעות לקול הקורא יש להגיש באופן ובמועד האמורים בסעיף 13 להלן.

8. <u>תהליך בחינת ההצעות</u>

8.1. המשרד יבחן אך ורק בקשות שעמדו בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל. יובהר כי אין בעמידה בכל התנאים כדי להבטיח בחירה של המציע.

8.2. ההצעות ידורגו הן על פי איכותן (70%) והן על פי העלות הכרוכה בהן (30%).

8.3. הצעותיהם של המציעים ייבחנו במספר שלבים:

8.3.1. **שלב א' – בחינת עמידה בתנאי הסף**. רק מציעים אשר עמדו בתנאי הסף הקבועים בקול קורא זה יעברו לשלב הבא.

8.3.2. **שלב ב' - בחינת איכות ההצעות שעברו את שלב ב', כמפורט להלן:**

ההצעות שעברו את שלב ב' תדורגנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בטבלה שלהלן (להלן- "**המדרג**"), החל מהצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר ובסדר יורד. ציון האיכות של כל הצעה יהיה סך הציונים שייקבעו לה לפי אמות המידה השונות, כאשר ציון האיכות המקסימלי הוא 100.

אמת מידה	ניקוד
הפרויקט הפיזי התרשמות המשרד מההיבטים הפיזיים של הפרויקט, , לרבות: - **אופן חידוש המבנים (10 נקודות)** - התחדשות במסגרת בינוי-פינוי (10 נקודות), פינוי בינוי (8 נקודות), הריסה ובנייה במסגרת תכנית החיזוק (3 נקודות) או חיזוק המבנים לפי תכנית חיזוק (0 נקודות); - **החדשנות בפרויקט ופוטנציאל ההשפעה שלו (10 נקודות)** – ובכלל זה, הפתרונות המוצעים במסגרת הפרויקט ומהשפעתו האפשרית על קידום פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית בשכונה/ברשות המקומית, וזאת, בין השאר, נוכח מיקום הפרויקט ביחס לעיר ולשכונה והפיתוח המוצע למרחב הציבורי.	**20**
מספר יחידות הדיור בפרויקט	**13**

אמת מידה	ניקוד
ככל שסך יחידות הדיור המוצעות (קיימות ותוספתיות) בפרויקט גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר. ההצעה בעלת מספר יחידות הדיור המוצע הגבוה ביותר תזכה בציון המירבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.	
שיעור יחידות דיור בהישג יד ככל ששיעור יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת בפרויקט גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר. יובהר כי ניקוד בסעיף זה יינתן אך ורק בפרויקט בו שיעור יח״ד בהישג יד הוא, לכל הפחות, 10% מכלל יחידות הדיור. ההצעה בעלת מספר יחידות הדיור להשכרה הגבוה ביותר תזכה בציון המירבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.	**15**
הסכמות בעלים - על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50%, תקבל ההצעה 4.0 נקודה נוספת, וזאת עד ל-80% הסכמות;	**12**
המעטפת החברתית התרשמות המשרד מ**התכנית החברתית** – כמפורט במסמך שהוגש במסגרת ההצעה, על עקרונותיה, הכלים לביצועה, לרבות מספר העובדים החברתיים המוצעים והיחס בינם לבין מספר התושבים הקיימים בתחום הפרויקט, החדשנות שבה, מידת היתכנותה והשפעתה הצפויה על העצמת התושבים וארגונם לצורך קידום התחדשות עירונית, ההשקעה הכספית המיועדת לקידומה, ומשך קיומה לאחר השלמת הפרויקט.	**10**
ראיון ושיחות עם ממליצים הראיון יתקיים עם מנהל המציע ובעלי התפקידים הבכירים בו המיועדים להוביל את הפרויקט, לרבות מנהל הפרויקט הפיזי ומנהל התכנית החברתית, ועם מנהל היזם או גורם בכיר המיועד לנהל את המיזם מטעמו של היזם. במסגרת הראיון ייבחנו כלל המשתנים הרלוונטיים לביצוע הפרויקט, לרבות: - **ניסיון** המציע והשותפים בו, ככל שקיימים, לרבות סוג ומשך פעילותו של הארגון החברתי בשכונת היעד נשוא ההצעה ובשכונות דומות, ורלוונטיות ניסיונם לביצוע הפרויקט; - **ניסיונו של היזם** בתחום הבנייה בכלל וההתחדשות העירונית בפרט ויכולתו לבצע את הפרויקט; - **יכולתו** של המציע לבצע את הפרויקט לשביעות רצון המשרד; - **איכות הפרויקט** המוצע **ואיכות התכנית החברתית** המיועדת ללוותו; - **המתודולוגיה המוצעת לתהליך הליווי, המעקב והבקרה אחר הפרויקט הפיזי** ממועד הזכייה ועד השלמת הבנייה, ואופן **שילוב התושבים** בתהליך; - **בעלי התפקידים המוצעים** לניהול הפרויקט וביצועו, לרבות כישוריהם	**30**

אמת מידה	ניקוד
וניסיונם והתרשמות לעניין יכולתם לקדם את הפרויקט המוצע; - **יכולתו של המציע לעבוד בשיתוף פעולה**; - **היתכנות הפרויקט** והתאמתו למטרות הקול הקורא; בנוסף, יהיה המשרד רשאי לשוחח עם גורמים שונים אשר היו בקשרי עבודה עם המציע, כל אחד מיחידיו וכן בעלי התפקידים הבכירים שבו, וזאת, לגבי היכולת המקצועית, הניהולית של המציע או יחידיו עמידה בלוחות זמנים, יחסי אנוש וכיוצ"ב.	

רק הצעות שציון האיכות שלהן בשלב זה יהיה, לכל הפחות, **60** נקודות (להלן: "הציון המינימלי"), יעברו לשלב הבדיקה הבא וההצעות שלא תעבורנה ציון זה - ייפסלו. על אף האמור, עברו לשלב הבדיקה הבא עד שלוש הצעות, יעברו לשלב הבדיקה הבא כל ההצעות שציון האיכות שלהן הוא, לכל הפחות, **50** נקודות.

8.3.3 **שלב ג' – בחינת סבירותה הכלכלית של ההצעה ובחינת סכום המענק, כמפורט להלן:**

בשלב זה, ייבחנו ההיבטים הכלכליים של ההצעה, כדלקמן:

8.3.3.1 **בחינת חוות הדעת השמאית וסבירותה, נוכח שיעור הרווח הנדרש על ידי המציע** –

8.3.3.1.1 הרשות הממשלתית תבחן את חוות הדעת השמאית האמורה בסעיף 6.17 לעיל באמצעות שמאי מטעמה, וזאת נוכח שיעור הרווח הנדרש על ידי המציע. **יובהר כי בכל מקרה של סתירה או מחלוקת – חוות הדעת של הרשות הממשלתית תגבר**.

8.3.3.1.2 הרשות הממשלתית רשאית לפסול הצעה ככל שמצאה כי אחוז הרווח הצפוי בה נמוך משיעור הרווח הנדרש לצורך קבלת ליווי בנקאי או ככל שהוא עולה על שיעור הרווח המרבי לפי קול קורא זה, בכפוף למתן זכות טיעון למציע לעניין זה; על אף האמור, רשאית הרשות הממשלתית לאפשר למציע לעדכן את בקשתו על מנת להתאים את אחוז הרווח לדרישות הקול הקורא, בדרך של הפחתת המענק המבוקש על ידו.

8.3.3.2 **בחינת המענק הנדרש והערכת יעילותו** – נמצאו ההצעות סבירות על בסיס ניתוח העלויות וההכנסות הכרוכות בהן אל מול שיעור הרווח הנדרש, ידורג המענק המבוקש על פי יחסו למספר הדירות התוספתיות המוצעות בפרויקט.

ככל שהיחס המתקבל מחלוקת המענק המבוקש בסך יחידות הדיור התוספתיות הכלולות בפרויקט נמוך יותר, יהא הציון גבוה יותר.

ההצעה שעל פי הנוסחה לעיל מביאה לתוצאה הנמוכה ביותר תזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי. משקלו של רכיב זה יהיה 30% מציון ההצעה.

(המענק המבוקש X מספר יחידות דיור קיימות)
יחידות דיור המתווספות

8.3.4 **שלב ד' – בחירת הזוכים**

8.3.4.1 בשלב זה, יחושב הציון המשוקלל של כל הצעה (איכות (70%) ועלות (30%)). ההצעות שחושב לגביהן הציון המשוקלל ידורגו ברשימה בסדר יורד מההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר (שתהיה מדורגת במקום הראשון) ועד להצעה בעלת הציון המשוקלל הנמוך ביותר (שתהיה מדורגת במקום האחרון). הציון המשוקלל יחושב בדיוק של עד שתי ספרות לאחר הנקודה העשרונית. הבחירה בהצעות תהיה לפי הציון המשוקלל שייקבע להן, כאשר ההצעות בעלות הציון הגבוה ביותר הן שיוכרזו כזוכות, והכל בהתאם למגבלות התקציב.

8.3.4.2 עמד סך המענקים המבוקשים בגין ההצעות, שהוגשו ועמדו בציון איכות מינימלי משוקלל של 55, במסגרת התקציב של קול קורא זה – יוכרזו כלל ההצעות כזוכות; חרג סך המענקים המבוקשים במסגרת ההצעות כאמור מתקציב קול קורא זה, יוכרזו כזוכות ההצעות בעלות הציונים הגבוהים ביותר, אשר המענק המבוקש עבורן מצוי במסגרת התקציב.

8.3.4.3 היה ומספר הצעות יקבלו ציון זהה, ועלותן חורגת מהתקציב שהוקצה, תיבחר ההצעה בעלת ציון האיכות הגבוה יותר.

8.3.4.4 יובהר כי, ככל שיוגשו מספר הצעות לאותו היישוב, תאושר ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר המתייחסת לאותו ישוב. על אף האמור לעיל, המשרד שומר לעצמו את הזכות לאשר יותר מהצעה אחת באותו היישוב, במקרה בו סך המענק המבוקש בהצעות אשר עמדו בתנאי הסף נמוך מסך הסיוע הכספי העומד לרשות המשרד.

8.3.4.5 יובהר כי, ככל שיוגשו מספר הצעות על ידי אותו מציע, רק אחת מהן תוכל לזכות במסגרת קול קורא זה.

8.4 המשרד רשאי לנהל תהליכי בירור עם המציעים, לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובכלל זה, לעניין המסמכים הנדרשים לצורך הוכחת שיעור ההסכמה הנדרש של בעלי דירות, ואם בעלי הדירות אכן הסכימו

לפרויקט המוצע במסגרת הקול הקורא ולביצועו באמצעות הארגון החברתי או היזם הנבחר, והיא רשאית להורות על הגשת מסמכים משלימים.

8.5 אי שיתוף פעולה באופן ובמועד הנדרשים על ידי המשרד יכולים להוות טעם לדחיית ההצעה.

8.6 היה ותוקצה מסגרת תקציבית נוספת לפרויקט, המשרד שומר לעצמו את הזכות לצאת בקול קורא חדש או להכריז על זוכים נוספים במסגרת הקול הקורא הנוכחי, לפי המדרג, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8.7 המשרד רשאי לאשר את הבקשות, לדחותן, לאשרן באופן חלקי או להקצות להן תקציב נמוך מגובה הבקשה על מנת לאפשר הקצאה יעילה של הכספים העומדים לרשות קול קורא זה ולהבטיח השגת מירב ההשפעה על ההתחדשות העירונית, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8.8 המשרד רשאי להחליט על הפסקת השתתפותו הכספית במקרה והמציע איננו עומד בהתחייבויותיו, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8.9 לאחר בחינת ההצעות, יודיע המשרד למציעים, על החלטתו בדבר ההצעה או ההצעות שיבחרו ואלו שלא נבחרו לקבל מענק בקול קורא זה.

9 <u>התחייבויות הזוכה</u>

9.1 מציע אשר יזכה בקול הקורא (להלן: "**הזוכה**"), יפעל לקידום הפרויקט נשוא בקשתו בשיתוף עם תושבי השכונה ולטובתם, וזאת יחד עם היזם אשר הוצע על ידו, ובשיתוף עם הרשות המקומית.

9.2 מיד עם קבלת ההודעה על הזכייה, יביא הזוכה את הדבר לידיעת בעלי הדירות והרשות המקומית.

9.3 **לוח זמנים** - הזוכה יפעל לקידום הפרויקט במהירות וביעילות האפשרית, ובהתאם ללוח הזמנים שלהלן:

9.3.3 **תוך 9 חודשים מיום הזכייה – חתימה על הסכם** ארגון או עסקת התחדשות עירונית עם בעלי הדירות, שבבעלותם, לכל הפחות, 80% מהדירות בפרויקט, ובלבד שלאחר יום הזכייה ייחתמו אך ורק הסכמים לעסקת התחדשות עירונית.

9.3.4 **בפרויקט פינוי בינוי**:

- תוך 48 חודשים מיום הזכייה – פרסום ברשומות בדבר אישור התכנית (מתן תוקף)
- תוך 30 חודשים מתאריך הפרסום ברשומות בדבר אישור התכנית (מתן תוקף) - הוצאת היתר בנייה לבניית המבנה הראשון וחתימה על הסכם ליווי בנקאי.

9.3.5 **בפרויקט תמ"א 38** - הוצאת היתר בנייה לבניית המבנה הראשון וחתימה על הסכם ליווי בנקאי, תוך 30 חודשים ממועד הזכייה בקול קורא זה.
ככל שהזוכה לא עמד בשלבי ההתקדמות במועדים שפורטו לעיל, תבוטל הזכייה, אלא אם המשרד ישתכנע בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות שלא לבטלה.

9.5 סמוך לאחר זכייתו בקול קורא, יגבש הזוכה **לוח זמנים צפוי** לביצוע (גאנט), ויביאו לאישור המשרד.

9.6 **ארגון בעלי הדירות** - הזוכה יפעל להתארגנות בעלי הדירות באופן שיאפשר את קידום הפרויקט, ובכלל זה – קבלת הסכמתם לקידום הפרויקט על ידי הזוכה או היזם, בחירת נציגות בעלי דירות ובחירת עו"ד מייצג. לעניין זה, יפעל הזוכה בהתחשב בהנחיות הרשות הממשלתית ובהמלצותיה, לרבות לעניין בחירת הנציגות והכשרתה, עדכון התושבים לאורך חיי הפרויקט, אופן קיום הכנסים וכיוצב'.

9.7 **התקשרות בעסקה עם בעלי דירות -** לצורך ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית, יפעל הארגון החברתי לגיבוש ההסכמות של כל בעלי הדירות לביצוע הפרויקט המוצע, ולהתקשרותם עם היזם, באופן שיבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות ואת השמירה על איכות הבניין ותחזוקתו לאורך זמן, והכל בהתאם להוראות כל דין. ככל הניתן, תיעשה ההתקשרות של בעלי הדירות עם היזם בנוסח המוצע להתקשרות על ידי הרשות הממשלתית ("הסכם המדף"), ובהתאמות הנדרשות. בנוסף, יבטיח הזוכה כי היזם יעשה כל הניתן על מנת להתקשר עם כל בעלי הדירות, לרבות נקיטת הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים להתקשר בהסכם, עם חתימת הרוב הנדרש לכך.

9.8 **התקשרויות בעלי הדירות עם בעלי מקצוע הנדרשים להם במהלך ביצוע הפרויקט** – הארגון החברתי ילווה את בעלי הדירות בתהליך בחירת כלל בעלי המקצוע הנדרשים להם במהלך ביצוע הפרויקט ובתהליך ההתקשרות עימם, ובכלל זה, עורך דין, מפקח ושמאי.

9.9 **קידום התקשרויות עם גורמי ביצוע** – הארגון החברתי יבטיח כי היזם יתקשר עם כל בעלי המקצוע הנדרשים לביצוע הפרויקט, בשים לב לרמת מקצועיותם וניסיונם, וכי הקבלן אשר יבצע את הפרויקט יהיה רשום ברשם הקבלנים בסיווג הנדרש לצורך כך ויתחייב לפעול על פי כל דין.

9.10 **תכנון הפרויקט** – הארגון החברתי ילווה את תכנון הפרויקט ויבטיח כי היזם יפעל לקידום התכנון במקצועיות ובשקידה ראויה, ובאופן שיבטיח כי התכנון ייתן מענה הולם לצרכי כלל התושבים, הקיימים והעתידיים. זאת, בין השאר, באמצעות הכנת דוח חברתי, והטמעת המלצותיו במסמכי התכנית, ההסכמים והתהליך בכללותו.

9.11 **ניהול וליווי בניית הפרויקט** – הארגון החברתי ילווה את היזם בביצוע כל שלבי הפרויקט ויקיים מעקב ובקרה על ביצועו בהתאם לתכנית ולהיתר הבנייה שהוצא

לו, על איכות עבודתו, על עמידתו בלוח הזמנים שנקבע, ועל ביצוע כל תיקוני הבדק במהלך תקופת ההתקשרות בגין פרויקט זה, והכל תוך שיתוף פעולה מרבי עם בעלי הדירות והרשות המקומית.

9.12 **ליווי פיננסי -** הפרויקט ילווה על ידי בנק ו/או חברת ביטוח אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וכן לצורך הנפקת הערבויות הבנקאיות לטובת הדיירים ורוכשי הדירות החדשות.

9.13 **מימון פילנתרופי** – לרשות הפרויקט יועמד מימון פילנתרופי בשיעור של שליש מגובה המענק שיוקצה בפועל על ידי המדינה. מימון זה יכול להינתן בדרך של מענק/הלוואה בריבית מופחתת/השקעה בתשואה מופחתת או בשילוב של כל אלה. המימון הפילנתרופי יופקד בחשבון הפרויקט, לכל המאוחר, בשיעורים ובמועדי התשלום הקבועים בסעיף 11 להלן, וכתנאי לביצוע התשלומים על ידי המשרד. **ככל שהמימון הפילנתרופי או חלקו לא יועבר במועד או בכלל, יופחת הוא מסכום המענק**.

9.14 **השתתפות הרשות המקומית** – בהתאם להתחייבותה, הרשות המקומית תקצה לחידוש המרחב הציבורי הנכלל בפרויקט משאבים בהיקף של 1 מלש"ח לפחות, באמצעות הקצאת קרקע, באמצעות הקצאת מימון ישיר לפרויקט, או באמצעות תקציבים שיתקבלו מרשות מקרקעי ישראל. יובהר כי אין בהתחייבות זו כדי לגרוע מהתחייבותו של הזוכה כאמור בסעיף 9.16 להלן. **ככל שהשתתפות הרשות המקומית או חלקה לא תועבר במועד או בכלל, היא תופחת מסכום המענק**.

9.15 **דיור בהישג יד** –

9.15.1 ככל שיוקמו דירות בהישג יד במסגרת הפרויקט, מתחייב הזוכה לרשום הערת אזהרה על יחידות דיור אלו לטובת המשרד, בהתאם להנחיות ולמועדים שייקבעו על ידי המשרד, באופן שיבטיח הימנעות מעשיית עסקה במקרקעין ואת הגשמת מטרת ההשכרה בדמי שכירות מופחתים ולטווח ארוך. כן מתחייב הזוכה כי דירות אלו יוקצו לזכאים בהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

9.15.2 מובהר כי הפיקוח על ניהול הדירות בהישג יד ייעשה על ידי חברת "דירה להשכיר" בהתאם לכללים שייקבעו על ידה במועד הרלוונטי או על ידי גורם אחר שיקבע המשרד (להלן ולעיל: "**מנהל הדיור בהישג יד**").

9.16 **חידוש המרחב הציבורי -**

9.16.1 הפרויקט יכלול חידוש משמעותי של המרחב הציבורי בסביבת הפרויקט, וזאת, בין היתר, באמצעות הקמה או שיפוץ של מבני ציבור (כגון בית ספר, מתנ"ס, גני ילדים, מרכזי תרבות) או באמצעות מתן מענה לצרכים ציבוריים אחרים (כגון פיתוח המרחב הציבורי), בהיקף של 2 מיליון ש"ח, לכל הפחות.

9.16.2 הזוכה יהיה רשאי לכלול בעלות זו את השתתפות הרשות המקומית כאמור בסעיף 9.14. ככל שהרשות המקומית לא תשתתף במימון חידוש המרחב הציבורי כאמור, ישא הזוכה בעלות זו בעצמו.

9.16.3 על הזוכה יהיה לפעול לסיום המרכיב הציבורי בפרויקט לא יאוחר מ-12 חודשים לאחר השלמת הבנייה, וככל שהפרויקט כולל מספר שלבים – בהתאם לשלב הבנייה שייקבע בלוח הזמנים לביצוע (גאנט), שיאושר על ידי המשרד, כאמור בסעיף 9.5 לעיל.

9.17 **תכנית חברתית** - במסגרת הפרויקט יפעיל הזוכה תכנית חברתית, המיועדת להעצמת התושבים בשכונה ולבניית קהילה, כמפורט בהצעתו לקול הקורא. התכנית תופעל החל משלב ההתארגנות וההקמה ולכל הפחות עד תום 3 שנים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין האחרון שייבנה/יחוזק במסגרת הפרויקט. תכנית זו תופעל באמצעות כוח האדם אשר הוצע על ידי הזוכה בהצעתו, ואשר יכלול, לכל הפחות, את מנהל התכנית החברתית אשר יועסק במשרה מלאה, וילווה את התושבים בתהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה.

9.18 **שמירה על אופי השכונה** – הזוכה מתחייב כי, ככל שיפעל להקמה או להסבה של מוסדות ציבור בשכונה, הרי שאלה ייעשו בהתאמה לצרכי התושבים הקיימים בשכונה במועד פרסום הקול הקורא.

9.19 **כוח אדם** –

9.19.1 במהלך כל תקופת ההתקשרות בגין פרויקט זה, יעסיק הזוכה את מנהל הפרויקט הפיזי ואת מנהל התכנית החברתית אשר הוצגו במסגרת קול קורא זה או עובדים אחרים שימלאו את מקומם ואשר יהיו בעלי ההכשרה והניסיון כנדרש במסגרת קול קורא זה ואשר יאושרו על ידי המשרד.

9.19.2 מנהל התכנית החברתית יועסק במשרה מלאה ואילו מנהל הפרויקט הפיזי יועסק בהיקף משרה המותאם לצורך, בהתאם לשלבי הפרויקט השונים.

9.19.3 בנוסף, במהלך כל תקופת ההתקשרות, יעמיד הזוכה לרשות הפרויקט בעלי תפקידים בעלי ידע וניסיון מתאימים לתפקידים המיועדים להם, ככל שיידרשו לצורך קידומו. מובהר ומוסכם כי הזוכה לא יהיה זכאי לתמורה נוספת בגין כל עובד או בעל תפקיד נוסף שיידרש.

9.20 **ערבות ביצוע** - לצורך הבטחת עמידת הזוכה בהתחייבויותיו לפי קול קורא זה וההסכם שייחתם על פיו, יידרש הזוכה להפקיד לאחר הזכייה וכתנאי לחתימה על ההסכם, **ערבות בנקאית בסך של 2.5% מהיקף המענק שיינתן**.

9.21 **אי קיום התחייבויות** - מובהר כי, ככל שהזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי קול קורא זה, יהא רשאי המשרד להודיע לזוכה על ביטול הזכייה, בכל שלב. לזוכה לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או מי מטעמו, והמציע יהיה חייב

להחזיר למשרד את כספי המענק שקיבל ממנו, כולם או חלקם, בהתאם לקביעת המשרד על פי שיקול דעתו המוחלט (להלן – "**הסכום להשבה**"). החל ממועד הודעת המשרד על הפסקת הסיוע הכספי, ייחשב הסכום להשבה כחוב אותו הוא חב למשרד. המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותו לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לזוכה מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהזוכה במלוא הכספים שהועברו לידיו, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 ממועד התשלום ועד להשבתו בפועל למשרד.

9.22 **דיווחים ועדכונים** –

9.22.1 הזוכה מתחייב לדווח למשרד אודות התקדמות הפרויקט וליתן עדכונים לגבי הפעלת התכנית החברתית באופן שוטף ולפי דרישות המשרד וכן כל מידע בנוגע לפרויקט שנדרש על ידי המשרד. מבלי לגרוע מכלליות האמור ידווח הזוכה למשרד, ללא דיחוי, על כל חסם שיתגלה בקידום הפרויקט.

9.22.2 הזוכה מתחייב לאפשר לנציגי המשרד או למי מטעמו לבקר בפרויקט ולהמציא להם כל מידע או מסמך המבוקש על ידם בקשר עם ביצוע הפרויקט או חלק ממנו.

9.22.3 המשרד יהיה רשאי להפעיל בקרה על כלל מרכיבי הפרויקט, לרבות בספרי החשבונות, בהתאם לשיקול דעתו.

9.22.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יקיים המשרד בקרה על התקדמות הפרויקט באמצעות **ועדת היגוי** שתוקם לצורך כך, ואשר יהיו חברים בה, מנהלת אגף שיקום שכונות וראש אגף בכיר נכסים ודיור במשרד הבינוי והשיכון, ראש אגף בכיר קשרי קהילה ברשות הממשלתית (או מי מטעמם), חשב הרשות הממשלתית וגורמים נוספים שימונו על ידי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל הרשות הממשלתית.
ועדת ההיגוי תשמש כמסגרת ארגונית קבועה לצורך פיקוח ובקרה על ביצוע הפרויקט בהתאם להוראות קול קורא זה. הזוכה מתחייב כי נציג בכיר מטעם הארגון החברתי או היזם, לפי הצורך, יגיע לישיבות ועדת ההיגוי אליהן יוזמן, לצורך מסירת דיווחים, הבהרות והסברים, ולצורך קבלת הנחיות המשרד.

9.23 **אחריות** - למען הסר ספק, יובהר כי האחריות לכלל ההתקשרויות הנדרשות להקמת הפרויקט לרבות תכנון, ביצוע ופיקוח וכן התקשרויות עם בעלי הדירות, הדיירים ועד הבית/נציגות בעלי הדירות, או כל גורם אחר הינה של הזוכה בלבד. מובהר בזה שלמשרד לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט, מלבד תשלום המענק לזוכה לפי הוראות קול קורא זה.

9.24 **התחייבות לביצוע הפרויקט** – הזוכה מצהיר כי בכוונתו לבצע את הפרויקט כמוצע על ידו וכי לא יהיה זכאי לתוספת תשלום כלשהי ככל שיחול שינוי בנסיבות, אשר יהיה בו כדי להשפיע על כדאיות הפרויקט, לרבות אי מתן פטור מהיטל השבחה, אי קבלת זכויות בנייה בשיעור המבוקש וכיוצ"ב.

10 <u>ביצוע תשלומים</u>

10.1 המענק יופקד ישירות בחשבון בנק ייעודי, שייפתח לטובת הפרויקט בבנק המלווה את מימון הפרויקט, בו תינתן הרשאת צפייה לחשבות המשרד (לעיל ולהלן – **חשבון הפרויקט**), כמפורט להלן:

10.1.1 45% מסך המענק ישולמו במסגרת הליכי התכנון והרישוי, עד לקבלת צו התחלת העבודה, לפי אבני הדרך כמפורט להלן:

10.1.1.1 **בפרויקט פינוי-בינוי**:

1) 200 אלש"ח ישולמו תוך 90 יום ממועד הזכייה, ויקוזזו מאבן הדרך הבאה;
2) 10% מסך המענק ישולמו לאחר עמידת התכנית בתנאי הסף של מוסד התכנון הרלוונטי;
3) 10% מסך המענק ישולמו לאחר קליטת הבקשה להיתר;
4) 25% מסך המענק ישולמו לאחר קבלת צו התחלת עבודה; ככל שהפרויקט המוצע כולל דיור בהישג יד, ישולם סכום זה בכפוף לרישום הערת אזהרה בגין הדירות בהישג יד, כאמור בסעיף 9.15.2 לעיל;

בפרויקט פינוי-בינוי, בו התכנית מקודמת על ידי גורם שאינו הזוכה, תשולם אבן הדרך השנייה (קליטת התכנית) בצמוד לאבן הדרך השלישית (קליטת הבקשה להיתר).

10.1.1.2 **בפרויקט תמ"א 38:**

1) 200 אלש"ח ישולמו תוך 90 יום ממועד הזכייה, ויקוזזו מאבן הדרך הבאה;
2) 10% מסך המענק ישולמו לאחר קליטת הבקשה להיתר;
3) 35% מסך המענק ישולמו לאחר קבלת צו התחלת עבודה; ככל שהפרויקט המוצע כולל דיור בהישג יד, ישולם סכום זה בכפוף לרישום הערת אזהרה בגין הדירות בהישג יד, כאמור בסעיף 9.15.2 לעיל;

10.1.2 יתרת 55% מהמענק ישולמו עם השלמת הבנייה ובמהלך ביצוע הפעילות החברתית, כמפורט להלן:

1) 40% מסך המענק ישולמו עם השלמת הבנייה וקבלת טופס 5 (תעודת גמר);
2) 9% מסך המענק ישולמו לאחר השלמת ביצוע המרכיב הציבורי המוצע בפרויקט ומסירתו לרשות המקומית;
3) 6% מסך המענק יועברו, בחלקים שווים, בסוף כל שנת תקציב במהלך תקופת הפעלתה של התכנית החברתית, בכפוף לאישור המשרד על עמידת הזוכה בתכנית שהוצעה.

10.2 היה הפרויקט בנוי ממספר שלבי ביצוע, יינתן המענק בהתאמה לאותם שלבים, באופן יחסי למספר יחידות הדיור המתפנות או המתחדשות.

10.3 התשלום עבור כל שלב יבוצע לאחר הגשת המסמכים המעידים על התקדמות הפרויקט, על פי דרישת המשרד.

10.4 למרות האמור לעיל, ככל שהבנייה בפרויקט תחל בקרקע פנויה, או בכל מקרה שבו המבנה החדש אינו נבנה בשטח עליו עמד המבנה הישן, שלבי התשלום יקבעו על ידי המשרד, בהתחשב בתנאים להוצאת היתר הקבועים בתב"ע.

11 כללי

11.1 מובהר בזאת כי האחריות לקידום הפרויקט ולביצועו, לרבות השגת הסכמת כלל בעלי הזכויות, הליכי תכנון ורישוי וביצוע עבודות קבלניות לרבות בניה ופיתוח, בכל מקרה, לא חלה ולא תחול על המשרד או מי מטעמו וכי מעורבות המשרד הינה בהשתתפות הכספית כמפורט לעיל בלבד.

11.2 ככל שהזוכה יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחבויותיו לפי קול קורא זה, או חלק מהן, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי, ובין היתר, בכפוף לעמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאי הסף של קול קורא זה לרבות התנאים שנדרשו מהמציע ומהתוכנית המוצעת ולהתחייבותו לעמוד בתנאים שנקבעו בו.
יובהר כי התנאי לגבי פעילות חברתית קודמת בשכונת היעד לא יחול על הגוף המקבל את הזכויות כאמור.

11.3 ככל שהזוכה יבקש להחליף את מנהל הפרויקט הפיזי או את מנהל התכנית החברתית, יוכל הוא לעשות כן, ככל שאנשי המקצוע עימם יבקש להתקשר יעמדו בתנאי הסף המפורטים בהסכם זה ובכפוף להסכמת המשרד, מראש ובכתב.

11.4 יובהר כי מתן המענק מותנה בעמידת הזוכה בתנאים שהוצעו על ידו במסגרת הצעתו, לרבות באשר למספר יחידות הדיור בפרויקט. הפחתה במספר יחידות הדיור, בשיעור העולה על 5% תביא לביטול הזכייה, אלא אם ישתכנע המשרד

בדבר הנסיבות המצדיקות זאת. יובהר, כי בכל מקרה של הפחתה במספר יחידות הדיור, יופחת המענק באופן יחסי.

11.5 למשרד הזכות הבלעדית לבטל או להקטין את היקף הסיוע הכספי הניתן במסגרת קול קורא זה, לפי הצורך, וזאת עד למועד ההודעה לזוכה על זכייתו בקול קורא זה.

11.6 המשרד רשאי, בהתאם לצורך ולפי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי קול קורא זה, וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות. הודעת שינוי כאמור תפורסם באתרי האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, המשרד והרשות הממשלתית ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול הקורא.

11.7 המשרד רשאי שלא לדון בהצעה שהוגשה או לבטל זכיית מציע בקול הקורא, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן באשר **למציע או באשר לגורם עליו הסתמך המציע לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף** לקול קורא זה:

11.7.1 הדוחות הכספיים של החברה כוללים הערת עסק חי

11.7.2 הוצא כנגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון.

11.7.3 הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט.

11.7.4 מינוי כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או מינוי מפרק זמני.

11.8 באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות המשרד בקשר לתנאים שיפורסמו כאמור לעיל. המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/ואו דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול הקורא.

12 <u>שאלות והבהרות</u>

12.1 **כנס מציעים** (ללא חובת השתתפות) יערך ביום שלישי **בתאריך 23.7.19 בשעה 13:00** במשרדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רחוב בית הדפוס 12, ירושלים, אגף C קומה 1. בכנס יינתנו דגשים בדבר השירות נושא המכרז וכן מענה לשאלות. ההשתתפות אינה חובה ואולם טעונה **הרשמה מראש עד יום 18.7.19 בשעה 12:00** בכתובת הדואר האלקטרוני Hit-ironit-michraz@moch.gov.il.
הרשות הממשלתית רשאית להחליט על ביטול כנס המציעים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וככל שתעשה כן, תפורסם הודעה על כך באתר מינהל הרכש ובאתר הרשות הממשלתית.

12.2 ניתן להפנות **שאלות הבהרה** בכתב בקשר לתנאי הקול הקורא, מסמכי הקול הקורא או כל חלק מהם, עד **ליום חמישי, 15.8.2019, בשעה 14:00** לדואר אלקטרוני hit-ironit- michraz@moch.gov.il. ניתן לברר הגעת הדואר האלקטרוני בטלפון 074-7681421.

הפנייה תכלול את שם המציע, שם הפונה מטעמו, מען המציע ומספרי הטלפון והדוא"ל שלו, ותוגש בקובץ **WORD**, בפורמט הבא:

מס"ד	פרק	סעיף בקול הקורא	השאלה

פניות שיוגשו לאחר המועד האמור לעיל או שלא בפורמט זה – לא ייענו.

12.3 התשובות לשאלות ההבהרה, לרבות השאלות שיעלו בכנס המציעים, ירוכזו במסמך אחד (להלן "**מסמך ההבהרות לקול הקורא**"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית, באתר משרד הבינוי והשיכון ובאתר מינהל הרכש הממשלתי, תוך 14 יום מהמועד האחרון להגשת שאלות. המשרד אינו מחויב לנוסח השאלה ובכלל זה רשאי הוא, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.

12.4 מסמך ההבהרות לקול הקורא ייחתם ע"י המציע, יצורף להצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

12.5 למען הסר ספק מובהר, כי כל שינוי בדרישות הקול הקורא ייעשה בכתב במסמך ההבהרות לקול הקורא אשר יחייב לכל דבר ועניין, ובכל מקרה, רק תשובות בכתב יחייבו את המשרד.

13 <u>הגשת ההצעה</u>

13.1 יש להגיש את ההצעות במעטפה סגורה אשר תכלול את כל המסמכים המקוריים, כאשר על גב המעטפה יצוין שם המציע, כתובתו ומספר טלפון נייד ליצירת קשר.

13.2 על ההצעות להימצא בתיבת המכרזים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רחוב בית הדפוס 12 ירושלים (בית השנהב), אגף **C**, קומת הקרקע, , בצירוף כל המסמכים הנדרשים, לא יאוחר מיום **23.10.2019, בשעה 14:00**.

13.3 משלוח ההצעה בדואר או ע"י שירות הובלה כלשהי, באחריותו הבלעדית של המציע.

הצעה שתגיע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.

14 רשימת נספחים

נספח א'	טופס הגשת הבקשה
נספח ב'	עיקרי התכנית החברתית
נספח ג'	פרוטוקול מועצת הרשות המקומית
נספח ד'	אישור מהנדס הרשות המקומית
נספח ה'	אישור ראש הרשות המקומית
נספח ו'	התחייבות הרשות המקומית להקצאת משאבים
נספח ז'	אישור הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז
נספח ח'	תצהיר בדבר הסכמות בעלי דירות
נספח ט'	נוסח פרוטוקול כנס בעלי דירות
נספח י'	פירוט ניסיון היזם
נספח י"א	פירוט השכלה וניסיון מנהל הפרויקט הפיזי
נספח י"ב	פירוט השכלה וניסיון מנהל התכנית החברתית
נספח י"ג	הצעה כספית
נספח י"ד	כתב התחייבות הגורם הפילנתרופי
נספח ט"ו1	אישור עו"ד לגבי התאגדות ומורשי חתימה ותצהיר מאומת
נספח ט"ו2	תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, תשמ"ז-1987

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח א' – הגשת בקשה לקבלת סיוע במימון מזמי התחדשות עירונית חברתית

שם הגוף המציע _____

טלפון: _____

כתובת דואר אלקטרוני: _____

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

מספר חברה/ אגודה שיתופית/ עמותה/חברה לתועלת הציבור: _____

שם איש קשר: _____תפקידו: _____

טלפון איש קשר: _____

כתובת דואר אלקטרוני איש קשר: _____

1. **פרטי המבנים הקיימים בפרויקט המוצע:**

	שם הרחוב ומספר הבית	שנת בנייה	גוש/חלקה	מס' קומות	מס' יחידות דיור במבנה	מתוכן - מס' יחידות דיור ציבורי
1						
2						
3						
4						

2. **פרטי הפרויקט המוצע:**

מתווה הפרויקט (נא להקיף בעיגול): פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____

מספר יחידות דיור קיימות: _____

מספר יחידות דיור תוספתיות: _____

סך יחידות דיור מוצעות בפרויקט (קיימות+תוספתיות): _____

מתוכן יח"ד בהישג יד: _____

3. **העבודות המוצעות לפיתוח המרחב הציבורי:** _____

סוג העבודות - שיפוץ/בנייה/ פיתוח קרקע/אחר: _____

עלות העבודות: _____

מקורות המימון לביצוע העבודות: _____

4. הצעה זו עומדת בתנאי הקול הקורא, ובכלל זה:

4.1. היא מוגשת על ידי מציע שהוא ארגון חברתי הרשום כדין ברשם העמותות/רשם האגודות השיתופיות/רשם החברות שמטרותיו כוללות מטרות חברתיות, ואשר קיים פעילות חברתית-קהילתית משמעותית בשכונת היעד או בשותפות עמו.

4.2. הפרויקט עומד בתנאי הסף הנדרשים, ובכלל זה ניתנה הסכמתם של ___% מכלל בעלי הדירות בבניין (לא כולל דירות דיור ציבורי) לביצוע הפרויקט באמצעות הארגון החברתי ו/או ניתנה הסכמתם של ___% מכלל בעלי הדירות בבניין לביצוע הפרויקט באמצעות היזם.

4.3. ביצוע הפרויקט ילווה בתכנית חברתית התואמת הדרישות המפורטות בנספח ב'.

4.4. הפרויקט כולו, על חלקיו הפיזיים והחברתיים, זוכה לתמיכת הרשות המקומית ולמימון פילנתרופי.

4.5. הפרויקט צפוי לעמוד בדרישות הכדאיות הכלכלית של המציע ושל היזם מטעמו, ככל שיתקבל המענק המבוקש בהצעה זו.

5. <u>לתמיכה בהצעה ובהתאם להוראות הקול הקורא, מצורפים המסמכים שלהלן</u>:

5.1. **הקול הקורא המלא ונספחיו** חתום (עמוד ראשון ואחרון) על ידי המציע.

5.2. **פרוטוקול שאלות ותשובות**, חתום על ידי המציע

5.3. **אישור התאגדות** מטעם רשות התאגידים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד. ככל שהמציע הוא תאגיד עירוני במסגרתו פועלת יחידה תפעולית העוסקת בפיתוח קהילתי - אישור רשות המסים כי יחידה זו פועלת ללא מטרות רווח

5.4. **תקנון המציע** (דרישה זו לא תחול על ארגון חברתי שהוא יחידה תפעולית בתאגיד עירוני).

5.5. **אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה** מטעם המציע כמפורט **<u>בנספח ט"ו-1</u>**, כשהמציע הוא תאגיד.

5.6. **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"). במקרה שהמציע הוא עמותה, יש לצרף אישור ניהול תקין מטעם רשם העמותות. הרשות הממשלתית 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.

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

5.7.1. 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 ט"ו-2**.

5.7.2. 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.

5.8. **אישור בדבר פעילותו של הארגון החברתי בשכונת היעד,** בחתימת מנהלי האגפים המקצועיים הרלוונטיים ברשות המקומית, כנדרש בסעיף 5.2.1.1 לעיל, ובין השאר, בהתייחס לתקופת פעילותו של הארגון החברתי בשכונת היעד, לתחומי פעילותו ולהיקפם השנתי (היקף כספי, שעות התנדבות וכו').

5.9. **מסמך המפרט את עיקרי הפרויקט**, בצירוף תשריט או מפה בו יסומנו גבולות הפרויקט, והכולל:

5.9.1. **עיקרי הפרויקט** הפיזי (הן חידוש המבנים והן חידוש המרחב הציבורי), מטרותיו והשלכותיו על חידוש פני השכונה (פיזית וחברתית);

5.9.2. **התכנית החברתית**, בהתבסס על **נספח ב'**.

5.10. **תכנית בינוי ראשונית מוצעת;**

5.11. **קובץ קו כחול** בפורמט SHP או DWG המפרט את גבולות הפרויקט;

5.12. **פרוטוקול מועצת הרשות המקומית** המאשר את תמיכתה בפרויקט, וכוונתה לשתף פעולה בהוצאתו אל הפועל, וכן את הסכמתה העקרונית לפנות לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון לצורך קבלת אישורם למתן פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה לפרויקט, בנוסח המצורף **כנספח ג'** לקול הקורא;

5.13. **אישור מהנדס העיר** בדבר הסכמתו העקרונית לתכנית המוצעת, בנוסח המצורף **כנספח ד'** לקול הקורא;

5.14. **אישור ראש הרשות המקומית** בדבר תמיכתו בפרויקט ובתכנית החברתית, בנוסח המצורף **כנספח ה'** לקול הקורא.

5.15. **התחייבות הרשות המקומית,** החתומה על ידי מורשי החתימה מטעמה, להקצות משאבים בהיקף של 1 מלש"ח לפחות לחידוש המרחב הציבורי הנכלל בפרויקט, תוך ציון אופן הקצאת המשאבים ושוויים הכלכלי, בנוסח המצורף **כנספח ו'** לקול הקורא;

5.16. **מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז או מתכנן הוותמ"ל** במינהל התכנון לתכנית המוצעת, ככל שתידרש כזו, וככל שהוועדה המקומית לתכנון ולבניה

הנוגעת בדבר אינה וועדה עצמאית מיוחדת, בנוסח המצורף **כנספח ז'** לקול הקורא;

5.17. **תצהיר מנהל המציע או היועץ המשפטי של המציע בדבר שיעור בעלי הדירות שחתמו על הסכם ארגון או הסכם לביצוע הפרויקט המוצע בקול קורא זה באמצעות הארגון החברתי או היזם**, כאמור בסעיף 5.2.5 לעיל, בנוסח המצורף **כנספח ח'** לקול קורא זה. לתצהיר יצורפו המסמכים הבאים:

5.17.1. **נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** (אלא אם הקרקע אינה רשומה);

5.17.2. **טבלה המרכזת את הסכמות בעלי דירות;**

5.17.3. **העתק של ההסכם או ההתחייבות** עליהם חתמו בעלי הדירות השונים;

5.18. **הסכם בין הארגון החברתי והיזם** – לביצוע משותף של הפרויקט

5.19. **פרוטוקול כנס בעלי דירות** שהתקיים ואשר במהלכו הוצג הפרויקט על ידי היזם או הארגון החברתי. הפרוטוקול יפרט את שמות בעלי הדירות שהשתתפו בו ואת שיעורם מתוך כלל בעלי הדירות במתחם. התקיים כנס הדיירים לאחר מועד פרסום הקול הקורא – יהיה הוא בנוסח המצורף כ**נספח ט'** לקול הקורא;

5.20. **פירוט ניסיון היזם בתחום הבנייה**, בתצהיר החתום על ידי מנכ"ל היזם, בנוסח המצורף **כנספח י'** לקול הקורא;

5.21. **פירוט השכלה וניסיון מנהל הפרויקט הפיזי** באמצעות מסמכים שיפרטו את ניסיונו הרלוונטי, ועל גבי **נספח י"א** לקול הקורא;

5.22. **פירוט השכלה וניסיון מנהל התכנית החברתית** באמצעות מסמכים שיפרטו את ניסיונו הרלוונטי על גבי **נספח י"ב** לקול קורא זה;

5.23. **טופס הצעה כספית,** הכולל את סכום המענק המבוקש, את המימון הפילנתרופי ואת שיעור הרווח הנדרש, חתום על ידי המציע, בנוסח המצורף **כנספח י"ג** לקול קורא זה.

5.24. **חוות דעת שמאית** המפרטת את:

5.24.1. **הכדאיות הכלכלית** של הפרויקט המוצע, וגובה המענק הנדרש על מנת להביא את הפרויקט לשיעור הרווח הנדרש על ידי המציע והיזם. חוות הדעת תפרט את עלויות הקמת הפרויקט, את ההכנסות הצפויות ממנו (שכירות, מכירה, מקורות נוספים) וכן זכאות לסיוע או לתקצוב שניתן למציע על ידי כל גוף ממשלתי או אחר, ככל שקיימת;

5.24.2. **היותה של השכונה בה מצוי הפרויקט המוצע "שכונת יעד"** כהגדרתה בקול קורא זה. לצורך כך, תפרט חוות הדעת את מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבנייה למגורים בשכונה ואת מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבנייה למגורים בשכונה אחרת בשטח הרשות המקומית, העולה על 15,000 ₪;

5.25. **כתב התחייבות של גורם פילנתרופי**, החתום על ידי מורשי החתימה מטעמו, להעמיד מקורות מימון פילנתרופי לטובת הפרויקט, בהיקף שלא יפחת משליש מגובה המענק שיוקצה לפרויקט על ידי המדינה, תוך פירוט אודות המימון הפילנתרופי, היקפו ומועדי העברתו לחשבון הפרויקט, בנוסח המצורף **כנספח י"ד** לקול קורא.

המסמכים המצוינים בסעיפים 5.23-5.25 (הצעה כספית, חוות דעת שמאית וכתב התחייבות הגורם הפילנתרופי) מוגשים במעטפה נפרדת וסגורה.

_____	_____	_____
שם המציע	**חתימה**	**תאריך**

נספח ב'- עיקרי התכנית החברתית

שלב	מטרות התכנית	כלים להשגת המטרות	מסמכים נדרשים	פעולות נדרשות	זמן מוערך לפעולה	שותפים לפעולות הנדרשות
לאורך כל התהליך	**קשר עם המינהלת העירונית (ככל שיש)**		התייחסות וחתימה של מנהל המינהלת על הדיווח הרבעוני			
	שיתופי פעולה עם אגפי עירייה רלוונטיים- רווחה, חינוך, אסטרטגיה ועוד		התייחסות וחתימה של אחד ממנהלי האגפים בעירייה על הדיווח הרבעוני			
	תכלול העבודה החברתית- קהילתית המתבצעת במתחם		הגשת דיווח רבעוני על התקדמות - ע"י העו"ס			
התארגנות והקמה	חיזוק הקשרים הקהילתיים					
	בניית התארגנויות ונציגויות	הסמכת נציגויות	טופס הסמכת נציגות			
	פיתוח מנהיגות קהילתית	קבוצות פעילות ומנהיגות ממגוון תושבי השכונה				
	בניית שיתופי פעולה בין התושבים לרשות המקומית	"ועד השכונה" או קבוצת הפעילים יקיימו קשר שוטף עם גורמים בעירייה תוך השתתפות בפורומים ותהליכים הרלוונטיים	פרוטוקולים מישיבות ופורומים			

שלב	מטרות התכנית	כלים להשגת המטרות	מסמכים נדרשים	פעולות נדרשות	זמן מוערך לפעולה	שותפים לפעולות הנדרשות
		לשכונה ולפרויקט				
	בניית שיתופי פעולה בין התושבים עצמם	כגון פרויקטים משותפים, ימי שיא, פעילויות קהילתיות ועוד	פרסומים, פרוטוקולים מישיבות הכנה			
	הסברה והנגשת מידע בנושא התחדשות עירונית	כולל הוצאת עלוני מידע, קיום קורסים לנציגויות ופעילים; שעות קבלת קהל בהן ניתן להגיע ולקבל מענה על נושאי תכנון, ארגון וכו'	פרסומים; סילבוס קורס (כולל שמות ומקצועות המרצים); טבלת פניות ציבור			
	בניית הסכמות	בין כלל התושבים לבין החברה היזמית	הסכמים מותאמים			
	פנייה לגישור סכסוכים	במקרה הצורך תפנה העמותה להליך גישור מקצועי בינה (היזם) ובין תושבים. כמו כן, תפנה תושבים לגישור אם התגלעו סכסוכים בינם לבין עצמם.				
ליווי הקהילה בתהליך התכנון	הכנת והגשת דו"ח חברתי	שימוש ב"מדריך להכנת דו"ח חברתי"	דו"ח חברתי			
	שיתוף	קבוצות	פרוטוקולים			

שלב	מטרות התכנית	כלים להשגת המטרות	מסמכים נדרשים	פעולות נדרשות	זמן מוערך לפעולה	שותפים לפעולות הנדרשות
	ציבור	מיקוד כנסי תושבים מפגשים אישיים עם גורמים רלוונטיים	ותיעוד מפגשים			
אכלוס ובניית קהילה מחודשת	שימור וטיפוח המנהיגות והפעילים השכונתיים הוותיקים	עדכון וקשר שוטף במהלך כל הפרויקט כולל באמצעים דיגיטליים ופגישות אחת לתקופה	סיכומי פגישות; עותק של העדכונים			
	בניית רישות חברתי בין התושבים למוסדות הציבור					
	בניית רישות חברתי בין התושבים עצמם תוך שילוב בין האוכלוסייה הוותיקה לחדשה	פעילויות קהילתיות משותפות; ועדי בתים מעורבים				
	בניית ועדי בתים	חתימה על תקנון הבית המשותף	**תקנונים חתומים**			
	השתתפות פעילה של התושבים בהליכי התחדשות עירונית					

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ג' - פרוטוקול מועצת הרשות המקומית

על מועצת הרשות המקומית בה מצוי הפרויקט המוצע לאשר, במסגרת פרוטוקול של ישיבת המועצה שהתכנסה כדין, כדלקמן:

"לאחר שהוצגה בפני מועצת הרשות המקומית _____ יוזמה לקידום פרויקט ההתחדשות העירונית בבניין/ים שברח' _____ והובהרה הכוונה לקדם הפרויקט תוך שיתוף פעולה בין הארגון החברתי _____ובין היזם _____ בסיוע מימון פילנתרופי, כמו גם כוונת יוזמי הפרויקט לבקש את תמיכת משרד הבינוי והשיכון והרשות להתחדשות עירונית, במסגרת קול קורא שהוצא על ידם, אנו מודיעים בזאת על תמיכתנו כדלקמן:

- ☐ אנו תומכים עקרונית בפרויקט ומסכימים לשתף פעולה בהוצאתו אל הפועל.
- ☐ אנו מסכימים כי, ככל והפרויקט יצא אל הפועל ותתקבל התמיכה הממשלתית כאמור לעיל, נתמוך במתן פטור חלקי/ מלא מהיטל השבחה לפרויקט (מחק את המיותר), ונפנה לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון, לצורך קבלת אישורם, וכי נפעל בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בעניין זה.
- ☐ אנו מאשרים פתיחת תב"ר לצורך השקעות הרשות המקומית במרכיב הציבורי של הפרויקט, כנדרש בקול הקורא וניהולו כקרן מיועדת, בהתאם לכללי משרד הפנים".

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ד' – אישור מהנדס העיר

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: **אישור עקרוני לקידום פרויקט התחדשות עירונית חברתי**

במתחם _____ ב_____ (שם הרשות המקומית)

1. הוצגה בפני הצעה לקידום פרויקט מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם, אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות, ובמסגרת הפרויקט מתוכננות בו ___ יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. כן הוצגו בפני תכנית בינוי ראשונית מוצעת ומסמך המפרט את מטרות הפרויקט והשלכותיו הצפויות על חידוש השכונה מבחינה פיזית וחברתית.
2. ההצעה הוצגה לי על ידי _____ (שם המציע/ היזם – מחק את המיותר), אשר הבהיר לי כי היא מיועדת לביצוע בשיתוף פעולה על ידי יזם וארגון חברתי ובמימון פילנתרופי. כן הובהר לי כי הפרויקט מיועד לקבל תמיכה של הרשות המקומית בפיתוח המרחב הציבורי וכן מימון ממשלתי ככל שהמציע יזכה במענק במסגרת קול קורא שהוצא על ידי הרשות להתחדשות עירונית יחד עם משרד הבינוי והשיכון.
3. לאחר שעיינתי בהצעה, הנני מאשר הסכמתי העקרונית לקידום הפרויקט במתווה המוצע ובהתאם לתכנית העקרונית שהוצגה בפני.

*ניתן לפרט נימוקים להחלטה:

_____

_____

אישור זה ניתן לצורך הגשת הצעה בקול הקורא, ואין בו כל התחייבות לקידום התכנית או לאישורה על ידי הוועדה המקומית.

בברכה,

_____

(חתימה וחותמת של מהנדס העיר)

העתקים:

ראש הרשות המקומית

מנהל/ת המנהלת להתחדשות עירונית (אם קיימת)

המציע

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ה' – אישור ראש הרשות המקומית

(ניתן לשלב בנספח ו')

אני הח"מ _____ **ת.ז.** _____, **ראש הרשות המקומית** _____, מאשר בזאת כדלקמן:

1. הוצגה בפני הצעה לקידום פרויקט מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם, אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות, ובמסגרת הפרויקט מתוכננות בו ___ יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. עוד כוללת ההצעה חידוש המרחב הציבורי וליווי התהליך בתכנית חברתית-קהילתית, מתוך כוונה לקדם את תהליך ההתחדשות העירונית בשיתוף התושבים ותוך העצמתם (להלן: "הפרויקט").
2. הובהר לי כי הפרויקט יבוצע בשיתוף פעולה בין הארגון החברתי _____ והיזם _____ ובסיוע במימון של גורם פילנתרופי.
3. כן הובהר לי כי יש כוונה לפנות בהצעה לתמיכה בפרויקט במסגרת קול קורא שהוצא על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עם משרד הבינוי והשיכון.
4. לאחר שהוצגה בפני תכנית בינוי ראשונית מוצעת ומסמך המפרט את מטרות הפרויקט והשלכותיו הצפויות על חידוש השכונה מבחינה פיזית וחברתית, כמו גם תכנית חברתית המיועדת לליווי הפרויקט, הנני מביע תמיכתי בפרויקט ובתכנית החברתית.

_____	_____	_____
שם	**חתימה**	**תאריך**

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ו' – התחייבות הרשות המקומית להקצאת משאבים

אנו הח"מ, מורשי החתימה של הרשות המקומית _____:

_____ת.ז. _____, ראש הרשות המקומית

_____ת.ז. _____, גזבר הרשות המקומית

לאחר שהוצגה בפני הצעה לקידום פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם, אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות, ובמסגרת הפרויקט מתוכננות בו ___ יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ולאחר שהובהר לי כי הפרויקט כולל גם חידוש המרחב הציבורי וליווי התהליך בתכנית חברתית-קהילתית, מתוך כוונה לקדם את תהליך ההתחדשות העירונית בשיתוף התושבים ותוך העצמתם (להלן: "הפרויקט"), לאחר שהוצגה בפנינו תכנית בינוי ראשונית מוצעת ומסמך המפרט את מטרות הפרויקט והשלכותיו הצפויות על חידוש השכונה מבחינה פיזית וחברתית, כמו גם תכנית חברתית המיועדת לליווי הפרויקט, ולאחר שהובהר כי הפרויקט יבוצע בשיתוף פעולה בין _____ והיזם _____ ובתמיכה מימונית של גורם פילנתרופי,

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת, בשם הרשות המקומית _____, כדלקמן:

1. הרשות המקומית _____תקצה לטובת חידוש המרחב הציבור המצוי בתחום הפרויקט או בסמיכות צמודה לו תמיכה בסך של _____ש"ח (במילים_____ שקלים חדשים).
2. התמיכה תיעשה בדרך של (הקצאת קרקע/ מימון ישיר לפרויקט/ אחר _____ (בהתאם לסעיף 5.2.3.3 בקול הקורא). .
3. התמיכה האמורה תינתן, לכל המאוחר, עד _____ חודשים ממועד השלמת בניית הפרויקט, או ממועד השלמת השלב בפרויקט כפי שייקבע בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט אשר יאושר על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד הבינוי והשיכון.

_____	_____	_____
שם+תפקיד	**חתימה**	**תאריך**

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

שם+תפקיד	חתימה	תאריך
_____	_____	_____

אני הח"מ, _____היועץ המשפטי של הרשות המקומית _____(בעל רישיון עו"ד מס' _____), מאשר בזאת חתימתם של ה"ה _____ו _____, בעלי זכות החתימה ברשות המקומית, המוכרים לי אישית.

_____ _____

תאריך חתימה וחותמת

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ז' – אישור עקרוני של מתכנן המחוז / הותמ"ל

הוצגה בפני הצעה לקידום פרויקט מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי אחר:
_____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם (להלן "המקרקעין"), אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות, ובהתאם להצעה הוא עתיד לכלול _____ יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

לאור נתונים ראשוניים אלו אני מביעה בזאת תמיכתי העקרונית בקידום הפרויקט.

אין באישור זה כדי לייתר הצורך בבדיקות תכנוניות ובהתייחסות לנושאי תשתיות, תכנון, חברה, פרוגרמה וכלכלה.

_____	_____	_____
שם+תפקיד	**חתימה**	**תאריך**

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ח – תצהיר בדבר הסכמות בעלי הדירות

אני הח"מ _____, מספר זהות, _____, מנהל/ יועץ משפטי ב_____ המציע/ הארגון החברתי, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. במתחם המצוי ברח' _____(להלן: "המתחם") קיימים ___ מבנים הכוללים ___דירות, שבבעלות דיירים שאינם דיירי דיור ציבורי.
2. עד מועד הגשת הבקשה לקול הקורא ניתנו הסכמות בעלי הדירות לקידום פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/1/ תמ"א 38/2/ פינוי בינוי (מחק את המיותר) (להלן: "הפרויקט"), כדלקמן:

☐ בעלי דירות שבבעלותם ___ אחוזים מהדירות במתחם* התקשרו עם הארגון החברתי בהסכם לקידום הפרויקט.

☐ בעלי דירות שבבעלותם _____ אחוזים מהדירות במתחם* התקשרו עם היזם בהסכם לקידום הפרויקט/לביצוע הפרויקט (מחק את המיותר).

☐ בכל אחד מן הבניינים הנכללים במתחם, בעלי הדירות שבבעלותם לפחות 50% מהדירות במתחם הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות היזם או הארגון החברתי:

- _____אחוזים מבעלי הדירות בבניין המצוי ב_____
- _____אחוזים מבעלי הדירות בבניין המצוי ב_____
- _____אחוזים מבעלי הדירות בבניין המצוי ב_____
- _____אחוזים מבעלי הדירות בבניין המצוי ב_____

☐ ככל שההסכמה ניתנה לקידום העסקה באמצעות הארגון החברתי, יש לאשר כי בעלי הדירות שבבעלותם _____אחוזים מהדירות במתחם* את הסכמתם לביצוע הפרויקט באמצעות היזם.

☐ ככל שהבניין/המתחם כולל דירות דיור ציבורי, הרי שדירות אלה לא יימנו במניין הדירות בהן נדרשת הסכמה.

***בהתאם לתנאי הקול הקורא לצורך הגשת הצעה, ההסכמה הנדרשת:**

בעלי דירות אשר בבעלותם, לכל הפחות, 50% מהדירות בכל בניין הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות הארגון החברתי, ולכל הפחות 30% מבעלי הדירות במתחם הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, **או** –

בעלי דירות אשר בבעלותם, לכל הפחות, 50% מהדירות בכל בניין הסכימו לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, עימו התקשר הארגון החברתי.

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

לתצהיר מצורפים המסמכים הבאים:

א. **נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** (אלא אם הקרקע אינה רשומה);

ב. טבלה המרכזת את הסכמות בעלי הדירות*

ג. **העתקי ההסכם או ההתחייבות** עליהם חתמו בעלי הדירות השונים, כאמור לעיל (לרבות אישור בעלי הדירות לביצוע הפרויקט באמצעות יזם, ככל שנדרש).

***ראה פורמט טבלה להלן**

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה וחותמת

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.

_____	_____	_____
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

<u>פורמט טבלת הסכמת בעלי דירות</u>
יש למלא לכל בניין בנפרד

בניין X				
תת חלקה	**שם בעל הנכס**	**חתימה**	**הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום**	**לציין התארגנות על ידי ארגון חברתי/ קדם עסקה/ עסקה**

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ט' - פרוטוקול כנס בעלי דירות

הנדון: קידום פרויקט התחדשות עירונית חברתית

שם היישוב _____שם הרחוב: _____ מספר: _____

שכונה: _____ גוש: _____ חלקה: _____

מספר הבניינים במתחם_____

מספר הדירות בבניין _____

דירות דיור ציבורי בבניין _____

מספר הכניסות בבניין _____ סה"כ דירות בכניסה_____

(ככל שקיימים מספר בניינים – יש לפרט לגבי כל בניין בצירוף כתובתו)

הפרוטוקול מתייחס לבניינים ברח'_____ כניסות מס' _____

פרוטוקול מכנס בעלי דירות שהתקיים ביום ___/____/____ ב_____(כתובת).

בכנס השתתפו:

- ☐ ___ בעלי דירות (נעדרו ___ בעלי דירות) בבניין/ במתחם (מחק את המיותר)
- ☐ נציג המחלקה לעבודה קהילתית בעירייה/המינהלת המקומית להתחדשות עירונית מר/גב' _____
- ☐ נציגי המציע _____
- ☐ נציג היזם _____

<u>על סדר היום –קידום התחדשות עירונית בבניין / במתחם בסיוע קול קורא</u>

הכנס נערך ביוזמת _____.

ה"ה _____, נציג המציע/ הארגון החברתי / היזם (מחק את המיותר) הציג בפני בעלי הדירות את:

- ☐ הפרויקט המתוכנן וכן כל הפרטים הנדרשים לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשע"ו – 2006.
- ☐ את הארגון החברתי המעוניין לסייע בקידום הפרויקט
- ☐ את היזם המבקש לבצע את הפרויקט.
- ☐ את הכוונה להגיש הצעה במסגרת קול קורא שהוציאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יחד עם משרד הבינוי והשיכון, על מנת לקבל תמיכה לפרויקט.

רשימת המשתתפים בכנס:

	שם הדייר	חתימה		שם הדייר	חתימה
1			13		
2			14		
3			15		
4			16		
5			17		
6			18		
7			19		
8			20		
9			21		
10			22		
11			23		
12			24		

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח י' – ניסיון היזם

הניסיון הנדרש בקול קורא זה: בין חודש ינואר 2014 ועד המועד האחרון להגשת הצעות בקול קורא זה השלים בנייתן של יחידות דיור במספר העולה על כפל מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט, וביצע פרויקט אחד לפחות, הכולל שני שלישים ממספר יחידות הדיור המוצעות.

א. פרטי היזם

שם היזם	
מספר ת"ז	
כתובת	
מספר טלפון נייד	
דוא"ל	

ב. פירוט הפרויקטים שהושלמו על ידי היזם

יש לפרט אך ורק פרויקטים שביצועם הושלם* בין חודש ינואר 2014 ועד מועד הגשת הקול הקורא.

הפרויקט	מספר יח"ד	תקופת ביצוע	פרטי אנשי מזמין העבודה		
			שם	תפקיד	מס' טלפון

*"**ביצוע הושלם**" לעניין זה – ניתן אישור לחיבור חשמל ("טופס 4").

נספח י״א – מנהל הפרויקט הפיזי - השכלה וניסיון מקצועי

א. פרטי מנהל הפרויקט

שם	
מספר ת״ז	
כתובת	
מספר טלפון נייד	
דוא״ל	

- יש לצרף קורות חיים

ב. פרטי ההשכלה של מנהל הפרויקט

תואר אקדמי		
מוסד אקדמי		
כתובת המוסד האקדמי		
שנת קבלת התואר		

- **יש לצרף העתק מתעודת התואר האקדמי ;** במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), **יש לצרף אישור הועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתוארי השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.**

ג. פרטי ניסיונו המקצועי של מנהל הפרויקט

הניסיון הנדרש: בעל ניסיון בין המועדים 01/2014 והמועד האחרון להגשת הצעות בקול הקורא בקידום, ניהול או ליווי ביצוע פרויקט של, לכל הפחות, שני (2) פרויקטים של תכנון ובנייה למגורים, אשר כל אחד מהם כלל, לכל הפחות, את מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט או פרויקט אחד אשר כלל פי שניים מהמספר האמור. וזאת למשך תקופה של שלוש שנים לפחות.

שם הגוף עבורו בוצעו השירותים	פירוט השירותים	מספר יח״ד בפרויקט	תקופת מתן השירותים יש לפרט חודש/שנה	פרטי אנשי מזמין העבודה		
				שם	תפקיד	מס׳ טלפון

שם הגוף עבורו בוצעו השירותים	פירוט השירותים	מספר יח"ד בפרויקט	תקופת מתן השירותים יש לפרט חודש/שנה	פרטי אנשי מזמין העבודה		
				שם	תפקיד	מס' טלפון

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה וחותמת

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.

_____	_____	_____
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

נספח י״ב – מנהל התכנית החברתית - השכלה וניסיון מקצועי

א. פרטי מנהל התכנית החברתית

שם	
מספר ת״ז	
כתובת	
מספר טלפון נייד	
דוא״ל	

- **יש לצרף קורות חיים**

ב. פרטי ההשכלה של מנהל התכנית החברתית

תואר אקדמי		
מוסד אקדמי		
כתובת המוסד האקדמי		
שנת קבלת התואר		

- **יש לצרף העתק מתעודת התואר האקדמי** ; במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), **יש לצרף אישור הועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתוארי השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.**

ג. פרטי ניסיונו המקצועי של מנהל התכנית החברתית

הניסיון הנדרש: בעל ניסיון בין המועדים 1/2014 והמועד האחרון להגשת הצעות בקול הקורא, במשך שנתיים לכל הפחות, בעבודה קהילתית, גישור, בניית הסכמות או פיתוח קהילות בקשר עם פיתוח המרחב הציבורי, שיפור סביבת המגורים, או קידום תהליכי התחדשות עירונית אחרים

הפרויקט החברתי	הפעילות במסגרת הפרויקט	מיקום	תקופת הפעילות יש לפרט חודש/שנה	פרטי אנשים עימם/ מולם/ עבורם פעל מנהל התכנית החברתית		
				שם	תפקיד	מס׳ טלפון

הפרויקט החברתי	הפעילות במסגרת הפרויקט	מיקום	תקופת הפעילות יש לפרט חודש/שנה	פרטי אנשים עימם/ מולם/ עבורם פעל מנהל התכנית החברתית		
				שם	תפקיד	מס' טלפון

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה וחותמת

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.

_____	_____	_____
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח י"ג –הצעה כספית

סכום המענק המבוקש, ופירוט מימון פילנתרופי ורווח נדרש

יש להגיש נספח זה במעטפה נפרדת וסגורה, יחד עם חוות הדעת השמאית והתחייבות הגורם הפילנתרופי

אני, _____(שם המציע),
מציע לבצע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם, אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות, ובמסגרת הפרויקט מתוכננות בו ___ יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת (מחק אם מיותר), וכן חידוש המרחב הציבורי וליווי התהליך בתכנית חברתית-קהילתית (להלן: "**הפרויקט**") ולצורך כך, מבקש לקבל מענק במסגרת קול קורא זה. לצורך כך, להלן פירוט הצעתי הכספית:

1. **לצורך ביצוע הפרויקט המוצע על ידי אבקש מענק בסך של:** _____ ₪
במילים: _____₪
2. **סך המימון הפילנתרופי המוצע לפרויקט הוא :** _____ש"ח
במילים: _____₪
מקורות המימון הפילנתרופי:
_____-___% מהמימון התוספתי
_____-___% מהמימון התוספתי
התחייבות הגורם הפילנתרופי מצורפת לבקשה זו.
3. **שיעור הרווח הנדרש על ידי לצורך ביצוע הפרויקט הוא: ___% (במילים: _____אחוזים).** בהתאם לחוות הדעת השמאית המוגשת בזאת, יש בפרויקט כדי להניב את שיעור הרווח האמור.

ולראייה באתי על החתום:

_____ _____

המציע **תאריך**

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח י"ד – התחייבות גורם פילנתרופי

יש להגיש נספח זה במעטפה נפרדת וסגורה, יחד עם נספח י"ג וחוות הדעת השמאית

אני הח"מ, מורשי החתימה מטעם _____(הגורם הפילנתרופי):

_____ת.ז. _____,

_____ת.ז. _____,

הואיל: ו_____(המציע/ הארגון החברתי) מבקש לקדם פרויקט מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם, אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות (להלן: "הפרויקט");

והואיל: ובכוונת _____(המציע/ הארגון החברתי) להקים פרויקט הכולל ___יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, וכן לפתח את המרחב הציבורי, וזאת בליווי תכנית חברתית ובתמיכה של הרשות המקומית, וזאת בכפוף לקבלת תמיכה ממשלתית, במסגרת קול קורא שהוציאה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יחד עם משרד הבינוי והשיכון;

והואיל: והגורם הפילנתרופי הסכים לפניית _____(המציע/ הארגון החברתי) לתמוך בהקמת הפרויקט הכולל ___ יח"ד;

והואיל: ועל הגורם הפילנתרופי לאשר התחייבותו לצורך הגשת הצעה במסגרת הקול הקורא האמור;

לפיכך אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. אנו הח"מ, מורשי החתימה מטעם _____ומוסמכים לחייבו בחתימתנו.
2. אנו מתחייבים בשם הגורם הפילנתרופי להעמיד לרשות הפרויקט מימון בסך של_____₪ (במילים: _____שקלים חדשים) (יש לציין סכום שלא יפחת משליש מגובה המענק המבוקש, ובכל מקרה, סכום שלא יפחת משליש סכום המענק שיוקצה לפרויקט על ידי המדינה בפועל).
3. המימון יינתן בדרך של מענק/ הלוואה בריבית מופחתת או כהשקעה בתשואה מופחתת/ אחר: _____ (מחק את המיותר) והכל שלא על מנת לקבל תמורה כלשהי.
4. פירוט אופן המימון המוצע: _____

5. אנו מתחייבים להעמיד את המימון לטובת הפרויקט במועדים כדלקמן:

5.1. ככל שהמימון יינתן בדרך של מענק או הלוואה בריבית מופחתת, אנו מתחייבים להעביר את כספי המימון לחשבון הפרויקט לכל המאוחר, בשיעורים ובמועדי התשלום הקבועים בסעיף 11 לקול הקורא, וכתנאי לביצוע התשלומים על ידי המשרד.

5.2. ככל שהפרויקט יבוצע במספר שלבים, יועבר החלק היחסי של המימון בהתאם למספר יחידות הדיור שבנייתן הושלמה באותו השלב.

6. אנו מסכימים לתמוך בפרויקט אשר יבוצע בהתאם לתנאי הקול הקורא, בלא כל סייג או תנאי, ובלבד שהתמיכה תשמש לייעודה.

ולראייה באנו על החתום:

_____	_____	_____
שם+תפקיד	**חתימה**	**תאריך**
_____	_____	_____
שם+תפקיד	**חתימה**	**תאריך**

<u>אישור עורך הדין (למורשי חתימה ולהצהרה)</u>

1. אני הח"מ _____, עו"ד מ_____(כתובת) מאשר כי ה"ה _____ת.ז. _____ ו _____ת.ז. _____ הם מורשי החתימה של _____ת.ז./ ח.פ _____(הגורם הפילנתרופי) וכי חתימה של כל אחד בנפרד/כולם יחדיו (*__מחק את המיותר__) מחייבים את הגורם הפילנתרופי לכל דבר ועניין לרבות לעניין התחייבותו זו.
2. כן אני מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני וזיהו עצמם באמצעות תעודות הזהות / המוכרים לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר אמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, חתמו בפני על התצהיר דלעיל.

_____	_____	_____
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ט״ו1 - אישור עו״ד לגבי התאגדות ומורשי חתימה ותצהיר מאומת

אני הח״מ _____ , עו״ד, שכתובתו: _____,

מאשר/ת בזה כדלקמן:

התאגיד ששמו: _____ התאגד ונרשם כדין ביום: _____ ומספרו המזהה הוא _____.

-

חותמת התאגיד ופרטי מורשי החתימה מטעם התאגיד:

	שם מלא	ת.ז.	חתימה
.1			
.2			
.3			
.4			

חותמת התאגיד

נוסח ההצהרה:

כל אחד בנפרד/כולם יחדיו (*__מחק את המיותר__) מחייבים את התאגיד לכל דבר ועניין לרבות לעניין התקשרותו במסגרת המכרז הנ״ל.

משרדו הרשום של התאגיד מצוי בכתובת שלהלן: _____

_____	_____	_____
תאריך	**חתימה**	**חותמת**

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ט״ו-2 – תצהיר העדר הרשעות בגין העסקת עובדים זרים ושכר 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 עורך התקשרות מס׳ 2/2019 למתן שירותי מעקב ובקרה אחר קידום מיזמים ופעילות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

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 **<u>לא הורשעו</u>** ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: ״**מועד להגשה**״) מטעם המציע בהתקשרות מס׳ 2/2019 למתן שירותי מעקב ובקרה אחר קידום מיזמים ופעילות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

☐ המציע או בעל זיקה אליו **<u>הורשעו</u>** 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 **<u>ולא חלפה שנה אחת</u>** לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה וחותמת

<u>אישור עורך הדין</u>

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.

_____	_____	_____
תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת

הסכם

לעניין קבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית

לפי קול קורא מס' _/2019

שנערך ונחתם ביום _____

ב י ן

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, משרד הבינוי והשיכון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על ידי המורשים לחתום בשמם כדין

(להלן - **"המשרד"** או **"המזמין"**)

<u>מצד אחד</u>

ל ב י ן

_____ ("מפעיל הפרויקט" או "המפעיל") אשר כתובתו _____ _____, באמצעות מנהליו _____, המצהירים בזאת כי הם המוסמכים לחתום על הסכם זה בשם המפעיל וכי חתימתם תחייב את המפעיל לכל דבר ועניין

(להלן – **"המפעיל"**)

<u>מצד שני</u>

הואיל והמפעיל זכה בקול קורא מספר 5/2019 לקבלת מימון במיזם התחדשות עירונית (להלן: **"הקול הקורא"**); לצורך ביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38/1 / תמ"א 38/2 / אחר: _____(מחק את המיותר) בבניין/ים המצוי/ים בגוש _____חלקה _____ברח' _____ בשטח של ___ דונם, אשר קיימות בו כיום ___יח"ד בנויות, ובמסגרת הפרויקט מתוכננות בו ___ יח"ד, מתוכן ___ יח"ד להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, הכולל גם חידוש המרחב הציבורי וליווי התהליך בתכנית חברתית-קהילתית (להלן: **"הפרויקט"**),

והואיל והמפעיל מתחייב לפעול לקידום הפרויקט ולעמוד בכל הדרישות המפורטות במסמכי הקול הקורא ואשר בגינן ניתן הסיוע;

והואיל והמפעיל מצהיר כי יש לו ולכל מי מטעמו הידע, הניסיון, המומחיות והכישורים הנדרשים לפעול לקידום הפרויקט;

והואיל והמפעיל מסכים לבצע את הפרויקט באמצעות יזם, בסיוע מימון פילנתרופי ותוך שיתוף התושבים והעצמתם, והכל ובהתאם לתנאי ההסכם;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **כללי**
   1.1. המבוא, הקול הקורא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
   1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.
   1.3. המשרד ממנה את מנהל אגף בכיר קשרי קהילה ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, היות הממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן – "**המנהל**" או "**נציג המשרד**").
   1.4. נציג המשרד רשאי למנות בא-כוח או באי-כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לביצוע הסכם זה או מקצתן.
   1.5. המשרד רשאי להחליף את נציגו, בכל עת, וללא קבלת הסכמת המפעיל לכך.

2. **הצהרות המפעיל**
   2.1. המפעיל מצהיר בזאת כדלקמן: כי ידוע לו שהצעתו לקול הקורא אושרה ע"י המשרד, כפי שהוגשה למכרז, וכי המענק לפרויקט הוקצה לו בהסתמך על הצעתו.
   2.2. כי ידוע לו כי מתן המענק מותנה בביצוע הפרויקט, שהוצע על ידו במסגרת הצעתו לקול הקורא, לרבות באשר לחידוש המבנים, לחידוש המרחב הציבורי ולתכנית החברתית- הקהילתית לליווי התושבים;
   2.3. כי ידוע לו כי המענק יינתן אך ורק לצורך יצירת כדאיות כלכלית לפרויקט ולא לצורך מימון כל פעילות אחרת שלו;
   2.4. כי ידוע לו כי הוא האחראי הבלעדי לקבלת המימון המשלים מאת הגורם הפילנתרופי בהתאם להתחייבותו, וכי, ככל שלא יועבר לידיו המימון הפילנתרופי כמתחייב, ינוכה סכום זה מסכום המענק.
   2.5. כי הוא רשאי לפעול לקידום הפרויקט עפ"י כל דין, כי הוא בעל ידע, ניסיון, מומחיות וכישורים מתאימים לקידום הפרויקט, וכי הוא בעל האמצעים והמשאבים הכספיים והאחרים, כנדרש בקול הקורא לצורך ביצוע הפרויקט.
   2.6. כי האחריות לקידום הפרויקט ולביצועו, לרבות השגת הסכמת כלל בעלי הזכויות, הליכי תכנון ורישוי וביצוע עבודות קבלניות לרבות בניה ופיתוח, ליווי חברתי-

קהילתי של התושבים וכל פעולה אחרת כמפורט בנספח א' תחול עליו בלבד ולא על המשרד או על באי כוחו ומי מטעמו וכי מעורבות המשרד הינה בהשתתפות הכספית בלבד.

2.7. כי לא יהיה רשאי לשנות את הפרויקט או חלקים ממנו ללא קבלת אישור נציג המשרד מראש ובכתב, וכן אישור חתום על ידי מורשי החתימה של המשרד.

ככל והמפעיל הוא שותפות, הצהרות המפעיל יהיו גם הצהרותיהם של כל אחד מיחידיו.

3. <u>התחייבויות המפעיל</u>

3.1. המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות והוראות מסמכי הקול קורא, בנאמנות במקצועיות ובמסירות, ועל פי הוראות כל דין, לשם השגת יעדי הפרויקט נשוא ההסכם, ולעמוד בכל הדרישות, כמפורט במסמכי הקול הקורא **<u>ובנספח א'</u>** להסכם זה, לשביעות רצונו המלאה של המשרד .

3.2. המפעיל מתחייב לקבל את הנחיות נציג המשרד בכל הנוגע לאופן ביצוע הסכם, וזאת, בלא שיהיה בכך לגרוע מאחריותו המלאה לפעול לקידום הפרויקט, או להטיל על המשרד או על נציג המשרד אחריות כלשהי לביצועם.

3.3. המפעיל מתחייב לאפשר לנציג המשרד לבדוק את רמת ביצוע הפרויקט, את ההתקדמות בביצועו, את איכות ביצועו ואת התאמת הביצוע להוראות הקול הקורא והסכם זה, ולסייע לו לבצע את הבדיקה בכל עת.

ככל והמפעיל הוא שותפות, הצהרות המפעיל יהיו גם הצהרותיהם של כל אחד מיחידיו.

4. תקופת ההתקשרות

4.1. תקופת ההתקשרות לביצוע הפרויקט תהא למשך (יש לסמן את החלופה הרלוונטית):

☐ בפרויקט פינוי בינוי - 180 חודשים,

☐ בפרויקט לפי תמ"א 38 - 108 חודשים,

וזאת, החל מיום חתימת ההסכם על ידי המשרד. תקופה זו כוללת 36 חודשים של ליווי חברתי קהילתי, לאחר קבלת תעודת גמר לבניין האחרון שייבנה/יחוזק במסגרת הפרויקט.

4.2. למשרד שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת ההסכם וביצוע הפרויקט לתקופות נוספות, שלא יעלו על 48 חודשים נוספים, כפי שיקבע המשרד מעת לעת, בכפוף למגבלות התקציב ולחוק יסודות התקציב, התשמ"ה - 1985.

4.3. על אף האמור לעיל, ככל שהזוכה לא עמד בשלבי ההתקדמות הבאים במועדים שיפורטו להלן, תבוטל זכייתו ותוקפו של הסכם זה יפקע, אלא אם ישתכנע המשרד בדבר הנסיבות המצדיקות זאת:

4.3.1. **תוך 9 חודשים מיום הזכייה – חתימה על הסכם** ארגון או עסקת התחדשות עירונית עם בעלי הדירות, שבבעלותם, לכל הפחות, 80% מהדירות בפרויקט, ובלבד שלאחר יום הזכייה ייחתמו אך ורק הסכמים לעסקת התחדשות עירונית.

4.3.2. **בפרויקט פינוי בינוי**:

- תוך 48 חודשים מיום הזכייה – פרסום ברשומות בדבר אישור התכנית (מתן תוקף)
- תוך 30 חודשים מתאריך הפרסום ברשומות בדבר אישור התכנית (מתן תוקף) - הוצאת היתר בנייה לבניית המבנה הראשון וחתימה על הסכם ליווי בנקאי.

4.3.3. **בפרויקט תמ"א 38** - הוצאת היתר בנייה לבניית המבנה הראשון וחתימה על הסכם ליווי בנקאי תוך 30 חודשים ממועד הזכייה בקול קורא זה.

4.4. על אף האמור, רשאי המשרד להפסיק את ההתקשרות, אם המפעיל הפר או לא מילא במלואה הוראות מהוראות הסכם זה, בכפוף למתן זכות טיעון והזדמנות לתיקון ההפרה, או אם הסתבר כי אין ביכולתו של המפעיל לקדם את הפרויקט בלוח הזמנים הקבוע **<u>בנספח א'</u>** או בכלל. למפעיל לא תהיה כל תביעה ו/או טענה ו/או זכות בקשר להפסקת ההתקשרות מטעמים אלו. במקרה האמור, ישלם המשרד למפעיל עבור חלק הפרויקט שבוצע עד למועד ההפסקה, ובהתאם לקבוע בהסכם זה.

5. גובה מענק ותנאי התשלום

5.1. גובה המענק שנקבע לפרויקט הוא _____ ₪ (במילים _____שקלים חדשים)_____ ₪ כולל מע"מ.

5.2. יובהר ויודגש, כי היקף ההתקשרות האמור הינו מסגרת מרבית. אין באמור כדי לגרוע מזכותו של המשרד להפסיק את ההתקשרות או להקטין את היקפה, בהתאם להוראות הסכם זה, והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי.

5.3. המענק יופקד ישירות בחשבון בנק ייעודי, שייפתח לטובת הפרויקט בבנק המלווה את מימון הפרויקט, בו תינתן הרשאת צפייה לחשבות המשרד (לעיל ולהלן – **חשבון הפרויקט**), ובהתאם ללוח התשלומים כמפורט **<u>בנספח ב'</u>** להסכם זה. הזוכה יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים, שיופקדו בחשבון הפרויקט, אך ורק לצורך הפרויקט ואינו רשאי להשתמש בהם לכל שימוש אחר.

5.4. למען הסר ספק, יובהר כי התשלומים יבוצעו לאחר הגשת חשבונית למשרד וקבלת אישור נציג המשרד כי העבודות נשוא הפרויקט בוצעו לשביעות רצונו ובהתאם לתנאי ההסכם.

5.5. לצרכי הסכם זה, מוסכם כי "מועד הגשת החשבונית למשרד" הינו המועד שבו התקבלה חשבונית המס אצל נציג המשרד לשביעות רצונו.

5.6. חשב המשרד רשאי לערוך ביקורת על התאמת התשלומים לעבודות שבוצעו, בכל שלב משלבי הסכם זה, ולעכב תשלום, בחלקו או בשלמותו, עד לגמר הביקורת. הביקורת יכולה להיעשות באמצעות גורמים חיצוניים למשרד, לרבות באמצעות רואי חשבון.

5.7. המשרד רשאי, בכל עת, לעכב כל תשלום, אם המפעיל מפר או אינו ממלא אחד או יותר מתנאי הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשרד לפי הסכם זה ולפי כל דין.

5.8. המפעיל יידרש, בכפוף לשיקול דעת המשרד, להגיש דיווחים וחשבונות הנדרשים לצורך תשלום עבור עבודתו, במסגרת פורטל הספקים הממשלתי ו/או במסגרת פורטל הספקים הייעודי של המשרד, בשים לב להוראות התכ"מ והנחיות החשב הכללי הרלוונטיות ויחתום על חוזה שימוש בפורטל הספקים, המצורף כנספח בהוראת תכ"ם, "פורטל ספקים", מס' 7.7.1.1., המצוי בקישור:
https://www.mof.gov.il/takam/Pages/horaot.aspx?k=7.7.1.1

5.9. לחילופין, ימציא המפעיל אישור כספק העושה שימוש בפורטל הספקים. יודגש, כי המפעיל יישא בכלל העלויות הכרוכות בהתחברות או בשימוש בפורטל הספקים הממשלתי או הייעודי.

5.10. ביצוע התשלומים, לפי הסכם זה, יהיה בהתאם לאמור בהוראת תכ"מ 1.4.0.3 "מועדי תשלום", כפי שתעודכן מעת לעת, כמפורט בקישור:
https://www.mof.gov.il/takam/Pages/horaot.aspx?k=1.4.0.3

5.11. המפעיל לא יהא זכאי לתשלומים נוספים מעבר למענק שצוין לעיל.

6. אחריות

6.1. המפעיל יישא באחריות הבלעדית לביצוע השירותים, יהיה אחראי וישלם למשרד עבור כל הוצאה, נזק או כל תשלום אחר בגין הפסדים, שנגרמו לה, כתוצאה ו/או בקשר לביצוע העבודות נשוא הפרויקט או כתוצאה מאי ביצועם.

6.2. המפעיל יהיה אחראי ויפצה וישפה את המשרד על כל פיצוי, נזק, הוצאה או כל תשלום אחר אשר תשלם לאדם כלשהו כתוצאה מביצוע העבודות נשוא הפרויקט או מאי ביצוען, בין אם נדרש לשלמו על פי פסק דין או בכל דרך אחרת.

6.3. המשרד, עובדיו והבאים מכוחו לא יישאו בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא, שיגרמו המפעיל או מי מטעמו או לצד ג' בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

6.4. אם תוגש תביעה נגד המדינה בגין ביצוע השירותים, תאפשר המדינה למפעיל להשתתף עם המדינה בניהול ההגנה נגד התביעה, על חשבונו.

6.5. המפעיל מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, לקיים את הוראות נספח א' ולעמוד בהוראות כל דין.

6.6. המפעיל מתחייב לשמור בקפידה יתרה על כל חוקי הבטיחות בעבודה ולנקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח את ביטחונם ובטיחותם של העובדים וכל צד ג' שהוא.

6.7. המפעיל מתחייב למלא את כל חוקי העבודה ולשלם לעובדיו ו/או למי מטעמו בהתאם לכל הוראות הדין.

7. העדר יחסי עובד מעביד, שותפות או שליחות

7.1. למען הסר ספק יובהר כי הסכם זה נועד להקצות למפעיל מענק, לצורך ביצוע הפרויקט בעצמו ועל ידי מי מטעמו, ולפיכך אין בו כדי ליצור בין הצדדים או בין המשרד לבין המפעיל ו/או מי מטעמו יחסי עובד ומעביד, שותפות או שליחות. משכך, המפעיל מתחייב כי לא יתבע או ידרוש מהמשרד כל דרישה הנובעת מיחסי עובד מעביד וכי ישפה את המשרד על כל תשלום אשר המשרד יחויב לשלם, אם יחויב, למפעיל או למי מטעמו מכוח יחסי עובד מעביד כאמור.

7.2. מוסכם כי אין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה לנציג המשרד להדריך או להורות, אלא אמצעי להבטיח ביצוע הוראות הסכם זה במלואן.

7.3. מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי, למפעיל ו/או למי מטעמו לא תהיינה זכויות כלשהן של עובד מדינה והם לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצויים או הטבות אחרות בקשר עם הסכם זה או הוראה שניתנה על פיו, או בקשר עם ביטול או סיום הסכם זה או הפסקת מתן העבודות נשוא הפרויקט על פי הסכם זה מכל סיבה שהיא.

7.4. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שלא ינוכה מהתמורה המשולם לו כל סכום עבור ביטוח לאומי וכי המשרד אינו מפריש סכום כלשהו לביטוח לאומי עבורו ו/או מי מטעמו.

7.5. למען הסדר הטוב, יובהר כי מקום מושבו העיקרי של המפעיל ו/או מי מטעמו לא יהיה במשרדי המשרד. לפיכך, לא יוקצו לו חדר, מזכירה, טלפון וכד'.

8. איסור הסבת הסכם

8.1. המפעיל אינו רשאי להסב הסכם זה או כל חלק ממנו, ולא להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעים מהסכם זה, אלא אם ניתנה לכך מראש הסכמה בכתב של המשרד. ההסכמה באמור לעיל, אינה פוטרת את המפעיל מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין.

8.2. כל מסירה או העברה שיתיימר המפעיל לעשות בניגוד להוראות סעיף זה תהא בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף.

9. ביטול או סיום ההסכם

9.1. לא עמד המפעיל באחת או יותר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, מכל סיבה שהיא, והמפעיל לא תיקן את ההפרה, לאחר שקיבל על כך התראה מאת נציג המשרד, תוך הזמן שנקבע בהתראה, רשאי המשרד, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, להפסיק את ההתקשרות נשוא הסכם זה לאלתר. במקרה של ביטול הסכם עקב הפרתו ע"י המפעיל, יחויב המפעיל בנזקים שנגרמו למשרד בגין ההפרה והביטול, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות של המשרד עפ"י ההסכם או עפ"י כל דין.

9.2. ככל שהמשרד הודיע לזוכה על ביטול הזכייה או ביטול ההתקשרות, המציע יהיה חייב להחזיר למשרד את כספי המענק שקיבל ממנו, כולם או חלקם, בהתאם לקביעת המשרד על פי שיקול דעתו המוחלט (להלן – "**הסכום להשבה**"). החל ממועד הודעת המשרד על הפסקת הסיוע הכספי, ייחשב הסכום להשבה כחוב אותו הוא חב למשרד. המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותו לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לזוכה מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהזוכה במלוא הכספים שהועברו לידיו, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 ממועד התשלום ועד להשבתו בפועל למשרד.

9.3. המשרד יהא זכאי לתרופות בכל מקרה שהמפעיל לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה או על פי הקול הקורא, מכל סיבה שהיא, ויהיה זכאית לכל סעד ותרופה משפטית על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ועל פי הדין.

9.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים כי הזכות לתרופות כוללת:

9.4.1. את הזכות להפחית מהמענק המגיע למפעיל בסכום שווה ערך לנזק שנגרם כתוצאה מביצוע הפרויקט.

9.4.2. את זכות המשרד לבטל הסכם זה.

התרופות המוענקות למשרד הן מצטברות אחת לשנייה ואין בהסכם זה כדי לשלול את זכותה לקיזוז, פיצוי, שיפוי או כל סעד נוסף מכוח דין והסכם.

9.5. מבלי לגרוע מהאמור, אם החלו הליכי פשיטת רגל כנגד המפעיל, לרבות הוצאת צו לפירוק המפעיל או מי מיחידיו, או הוצא כנגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון או הוצא נגדו צו לכינוס נכסים או לניהול מיוחד וכיו"ב או שהוא מצוי בהליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט או מי ממנהלי המפעיל או בעלי השליטה בו, או מונה לו כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או מפרק זמני או

הורשע בעבירה שיש עמה קלון או פשט רגל או הפך בלתי כשיר, ייחשב הדבר כאילו ההסכם בוטל, בקרות אותו אירוע, אלא אם כן החליט המשרד אחרת והודיע על כך בכתב למפעיל.

10. **קיזוז**

10.1. המשרד יהיה רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על פי הסכם זה כל חוב המגיע לו בין אם נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, וכן כל חוב קצוב אחר.

10.2. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

11. **ערבות להסכם**

11.1. להבטחת זכויות המשרד לפי הסכם זה, ומילוי התחייבויות המפעיל על- פי הקול קורא, ההצעה והוראות הסכם זה, במועד חתימת ההסכם ימציא המפעיל, על חשבונו, ערבות בנקאית אוטונומית לפקודת הרשות הממשלתית, בגובה 2.5% מהיקף המענק המבוקש.

11.2. הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 ימים לאחר תום תקופת ההסכם. נוסח הערבות יהיה כמפורט **<u>בנספח ג'</u>** המצורף להסכם. נוסח זה הינו מחייב ולא יחול בו כל שינוי.

11.3. המפעיל יהיה אחראי להאריך את תוקף הערבות, מעת לעת, בהתאם להארכת תקופת ההסכם, כך, שבכל עת, הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 ימים לאחר תום תקופת ההסכם המוארך.

11.4. הארכת הערבות תיעשה לפחות 60 יום לפני תום תוקפה.

11.5. לא האריך המפעיל את תוקף הערבות, יהיה המשרד רשאי לחלט את הערבות ללא כל התראה מוקדמת, גם אם המפעיל מילא אחר יתר כל חיוביו.

11.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשרד יהיה רשאי לחלט את הערבות בכל מקרה, שבו, לדעת המשרד, הפר המפעיל או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה, הוראות הקול קורא, ההצעה והנחיות המשרד או לא תיקן את הליקוי, וזאת מבלי לחייב את המשרד להוציא כל דרישה קודמת.

11.7. הערבות תחולט בדרישה חד צדדית של המשרד לבנק, שעליה תינתן הודעה בכתב גם המפעיל.

11.8. חילט המשרד את הערבות, והסכם זה לא בוטל או הופסק, יהיה על המפעיל לדאוג, על חשבונו, לערבות חדשה באותו סכום בתוקף לתקופה של לפחות 60 ימים לאחר תום תקופת ההסכם.

11.9. סכום הערבות ישמש כסכום פיצויים מוסכם מראש על כל הפרת התחייבות על ידי המפעיל מבלי שיהיה כל צורך בהוכחת נזק.

12. **שונות**

12.1. כל שינוי בתנאי הסכם ההתקשרות או כל פרשנות של סעיף בהסכם מחייבים אישור בכתב של היועצת המשפטית ושל חשב המשרד (או מי מטעמם). מובהר כי כל שינוי ייעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

12.2. שום התנהגות מצד איזה מהצדדים לא תיחשב כוויתור על איזה מזכויותיו על פי דין או כוויתור או כהסכמה מצידו לאיזה הפרה או אי קיום של תנאי מתנאי ההסכם, או כנותנת דחייה או ארכה לביצוע כל פעולה אשר יש לעשותה על פי ההסכם, או כשינוי, ביטול או תוספת של תנאי שהוא, אלא אם נעשו במפורש ונחתמו על ידי מורשי החתימה. אין לראות בוויתור או אי עמידה על זכויות על פי ההסכם על ידי צד להסכם כוויתור על זכויותיו לפי ההסכם במקרה אחר.

12.3. סמכות השיפוט הייחודית בכל הנוגע להסכם זה, תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים בלבד.

12.4. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - בית הדפוס 12, בית השנהב אגף C.

המפעיל: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
הרשות הממשלתית	**המפעיל***
באמצעות מנהל הרשות וחשב הרשות	**באמצעות מורשי החתימה מטעמו**

***היה המפעיל שותפות לא רשומה, ייחתם ההסכם על ידי כל יחידיה בצירוף אישור מורשי חתימה של כל אחד מהם.**

<u>אישור</u>

אני הח"מ _____ עו"ד ת"ז _____מאשר בזאת כי המוסמכים לחתום בשם _____(המפעיל) הינם:

1. _____ ת"ז _____
2. _____ ת"ז _____

וכי חתמו בפני, בצירוף חותמת התאגיד.

_____	_____
שם עו"ד	חתימה

נספח א להסכם - התחייבות המפעיל לקידום הפרויקט

המפעיל הזוכה בקול הקורא יפעל לקידום הפרויקט נשוא בקשתו בשיתוף עם תושבי השכונה ולטובתם, יחד עם היזם אשר הוצע על ידו, בשיתוף עם הרשות המקומית, וכמפורט להלן:

1. מיד עם קבלת ההודעה על הזכייה, יביא הזוכה את הדבר **לידיעת בעלי הדירות** והרשות המקומית.
2. **לוח זמנים -** הזוכה יפעל לקידום הפרויקט במהירות וביעילות האפשרית, ובהתאם ללוח הזמנים שלהלן:
   2.1. **תוך 9 חודשים מיום הזכייה – חתימה על הסכם** ארגון או עסקת התחדשות עירונית עם בעלי הדירות, שבבעלותם, לכל הפחות, 80% מהדירות בפרויקט, ובלבד שלאחר יום הזכייה ייחתמו אך ורק הסכמים לעסקת התחדשות עירונית.
   2.2. **בפרויקט פינוי בינוי**:
   - תוך 48 חודשים מיום הזכייה – פרסום ברשומות בדבר אישור התכנית (מתן תוקף)
   - תוך 30 חודשים מתאריך הפרסום ברשומות בדבר אישור התכנית (מתן תוקף) - הוצאת היתר בנייה לבניית המבנה הראשון וחתימה על הסכם ליווי בנקאי.

   2.3. **בפרויקט תמ"א 38** - הוצאת היתר בנייה לבניית המבנה הראשון וחתימה על הסכם ליווי בנקאי תוך 30 חודשים ממועד הזכייה בקול קורא זה.
   ככל שהזוכה לא עמד בשלבי ההתקדמות במועדים שפורטו לעיל, תבוטל הזכייה, אלא אם המשרד ישתכנע בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות שלא לבטלה.
3. סמוך לאחר זכייתו בקול קורא, יגבש הזוכה **לוח זמנים צפוי** לביצוע (גאנט), ויביאו לאישור המשרד.
4. **ארגון בעלי הדירות** - הזוכה יפעל להתארגנות בעלי הדירות באופן שיאפשר את קידום הפרויקט, ובכלל זה – קבלת הסכמתם לקידום הפרויקט על ידי הזוכה או היזם, בחירת נציגות בעלי דירות ובחירת עו"ד מייצג. לעניין זה, יפעל הזוכה בהתחשב בהנחיות הרשות הממשלתית ובהמלצותיה, לרבות לעניין בחירת הנציגות והכשרתה, עדכון התושבים לאורך חיי הפרויקט, אופן קיום הכנסים וכיוצ'.
5. **התקשרות בעסקה עם בעלי דירות** - לצורך ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית, יפעל הארגון החברתי לגיבוש ההסכמות של כל בעלי הדירות לביצוע הפרויקט המוצע, ולהתקשרותם עם היזם, באופן שיבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות ואת השמירה על איכות הבניין ותחזוקתו לאורך זמן. ככל הניתן, תיעשה ההתקשרות של בעלי הדירות עם היזם בנוסח המוצע להתקשרות על ידי הרשות הממשלתית ("הסכם המדף"), ובהתאמות הנדרשות. בנוסף, יבטיח הזוכה כי היזם יעשה כל הניתן על מנת להתקשר עם כל בעלי

הדירות, לרבות נקיטת הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים להתקשר בהסכם, עם חתימת הרוב הנדרש לכך.

6. **התקשרויות בעלי הדירות עם בעלי מקצוע הנדרשים להם במהלך ביצוע הפרויקט** – הזוכה ילווה את בעלי הדירות בתהליך בחירת כלל בעלי המקצוע הנדרשים להם במהלך ביצוע הפרויקט ובתהליך ההתקשרות עימם, ובכלל זה, עורך דין, מפקח ושמאי.
7. **קידום התקשרויות עם גורמי ביצוע** – הזוכה יבטיח כי היזם יתקשר עם כל בעלי המקצוע הנדרשים לביצוע הפרויקט, בשים לב לרמת מקצועיותם וניסיונם, וכי הקבלן אשר יבצע את הפרויקט יהיה רשום ברשם הקבלנים בסיווג הנדרש לצורך כך.
8. **תכנון הפרויקט** - הזוכה ילווה את תכנון הפרויקט ויבטיח כי היזם יפעל לקידום התכנון במקצועיות ובשקידה ראויה, ובאופן שיבטיח כי התכנון ייתן מענה הולם לצרכי כלל התושבים, הקיימים והעתידיים. זאת, בין השאר, באמצעות הכנת דוח חברתי, והטמעת המלצותיו במסמכי התכנית, ההסכמים והתהליך בכללותו.
9. **ניהול וליווי בניית הפרויקט -** הזוכה ילווה את היזם בביצוע כל שלבי הפרויקט ויקיים מעקב ובקרה על ביצועו בהתאם לתכנית ולהיתר הבנייה שהוצא לו, על איכות עבודתו, על עמידתו בלוח הזמנים שנקבע, ועל ביצוע כל תיקוני הבדק במהלך תקופת ההתקשרות בגין פרויקט זה, והכל תוך שיתוף פעולה מרבי עם בעלי הדירות והרשות המקומית.
10. **ליווי פיננסי** - הפרויקט ילווה על ידי בנק ו/או חברת ביטוח אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וכן לצורך הנפקת הערבויות הבנקאיות לטובת הדיירים ורוכשי הדירות החדשות.
11. **מימון פילנתרופי** – לרשות הפרויקט יועמד מימון פילנתרופי בשיעור של שליש מגובה המענק שיוקצה בפועל על ידי המדינה. מימון זה יכול להינתן בדרך של מענק/הלוואה בריבית מופחתת/השקעה בתשואה מופחתת או בשילוב של כל אלה. המימון הפילנתרופי יופקד בחשבון הפרויקט, לכל המאוחר, בשיעורים ובמועדי התשלום הקבועים **<u>בנספח ב'</u>** להסכם זה, וכתנאי לביצוע התשלומים על ידי המשרד. ככל שהמימון הפילנתרופי או חלקו לא יועבר במועד או בכלל, יופחת הוא מסכום המענק.
12. **השתתפות הרשות המקומית** – בהתאם להתחייבותה, הרשות המקומית תקצה לחידוש המרחב הציבורי הנכלל בפרויקט משאבים בהיקף של 1 מלש"ח לפחות, באמצעות הקצאת קרקע, באמצעות הקצאת מימון ישיר לפרויקט, או באמצעות תקציבים שיתקבלו מרשות מקרקעי ישראל. יובהר כי אין בהתחייבות זו כדי לגרוע מהתחייבותו של הזוכה כאמור בסעיף 14 להלן.
13. **דיור בהישג יד** –
    13.1. ככל הניתן, יפעל הזוכה לשילוב יחידות דיור בהישג יד במסגרת הפרויקט.
    13.2. ככל שיוקמו דירות בהישג יד במסגרת הפרויקט, מתחייב הזוכה לרשום הערת אזהרה על יחידות דיור אלו לטובת המשרד, ובהתאם להנחיות ולמועדים שייקבעו

על ידי המשרד, באופן שיבטיח הימנעות מעשיית עסקה במקרקעין ואת הגשמת מטרת ההשכרה בדמי שכירות מופחתים ולטווח ארוך. כן מתחייב הזוכה כי דירות אלו יוקצו לזכאים בהשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.

13.3. מובהר כי הפיקוח על ניהול הדירות בהישג יד ייעשה על ידי חברת "דירה להשכיר" בהתאם לכללים שייקבעו על ידה במועד הרלוונטי או על ידי גורם אחר שיקבע המשרד (להלן ולעיל: "**מנהל הדיור בהישג יד**").

14. **חידוש המרחב הציבורי** –

14.1. הפרויקט יכלול חידוש משמעותי של המרחב הציבורי בסביבת הפרויקט, וזאת, בין היתר, באמצעות הקמה או שיפוץ של מבני ציבור (כגון בית ספר, מתנ"ס, גני ילדים, מרכזי תרבות) או באמצעות מתן מענה לצרכים ציבוריים אחרים (כגון פיתוח המרחב הציבורי), בעלות כספית של 2 מיליון ש"ח, לכל הפחות.

14.2. הזוכה יהיה רשאי לכלול בעלות האמורה בסעיף 14.1 את השתתפות הרשות המקומית כאמור בסעיף 12 לעיל. ככל שהרשות המקומית לא תשתתף במימון חידוש המרחב הציבורי כאמור, יישא הזוכה בעלות זו בעצמו.

14.3. על הזוכה יהיה לפעול לסיום המרכיב הציבורי בפרויקט לא יאוחר מ-12 חודשים לאחר השלמת הבנייה, וככל שהפרויקט כולל מספר שלבים – בהתאם לשלב הבנייה שייקבע בלוח הזמנים הצפוי לביצוע (גאנט), שיאושר על ידי המשרד, כאמור בסעיף 3 לעיל.

15. **תכנית חברתית** - במסגרת הפרויקט יפעיל הזוכה תכנית חברתית, המיועדת להעצמת התושבים בשכונה ולבניית קהילה, כמפורט בהצעתו לקול הקורא. התכנית תופעל החל משלב ההתארגנות וההקמה ולכל הפחות עד תום 3 שנים לאחר קבלת תעודת גמר לבניין האחרון שייבנה/יחוזק במסגרת הפרויקט. תכנית זו תופעל באמצעות כוח האדם אשר הוצע על ידי הזוכה בהצעתו, ואשר יכלול, לכל הפחות, את מנהל התכנית החברתית אשר יועסק במשרה מלאה, וילווה את התושבים בתהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה.

16. **שמירה על אופי השכונה** – הזוכה מתחייב כי, ככל שיפעל להקמה או להסבה של מוסדות ציבור בשכונה, הרי שאלה ייעשו בהתאמה לצרכי התושבים הקיימים בשכונה במועד פרסום הקול הקורא.

17. **כוח אדם** –

17.1. במהלך כל תקופת ההתקשרות בגין פרויקט זה, יעסיק הזוכה את מנהל הפרויקט הפיזי ואת מנהל התכנית החברתית אשר הוצגו במסגרת קול קורא זה או עובדים אחרים שימלאו את מקומם ואשר יהיו בעלי ההכשרה והניסיון כנדרש במסגרת קול קורא זה ואשר יאושרו על ידי המשרד.

17.2. מנהל התכנית החברתית יועסק במשרה מלאה ואילו מנהל הפרויקט הפיזי יועסק בהיקף משרה המותאם לצורך, בהתאם לשלבי הפרויקט השונים.

17.3. בנוסף, במהלך כל תקופת ההתקשרות, יעמיד הזוכה לרשות הפרויקט בעלי תפקידים בעלי ידע וניסיון מתאימים לתפקידים המיועדים להם, ככל שיידרשו לצורך קידומו. מובהר ומוסכם כי הזוכה לא יהיה זכאי לתמורה נוספת בגין כל עובד או בעל תפקיד נוסף שיידרש.

18. **ערבות ביצוע** - לצורך הבטחת עמידת הזוכה בהתחייבויותיו לפי קול קורא זה, יפקיד הזוכה בידי המשרד ערבות בנקאית בסך של 2.5% מהיקף המענק המבוקש, אשר תעמוד בתוקפה ממועד החתימה על ההסכם ועד 90 יום לאחר השלמת הפרויקט.

19. **אי קיום התחייבויות** - מובהר כי, ככל שהזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי קול קורא זה, יהא רשאי המשרד להודיע לזוכה על ביטול הזכייה, בכל שלב. לזוכה לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או מי מטעמו, והמציע יהיה חייב להחזיר למשרד את כספי המענק שקיבל ממנו, כולם או חלקם, בהתאם לקביעת המשרד על פי שיקול דעתו המוחלט (להלן – "**הסכום להשבה**"). החל ממועד הודעת המשרד על הפסקת הסיוע הכספי, ייחשב הסכום להשבה כחוב אותו הוא חב למשרד. המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותו לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לזוכה מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהזוכה במלוא הכספים שהועברו לידיו, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 ממועד התשלום ועד להשבתו בפועל למשרד.

20. **דיווחים ועדכונים** –

20.1. הזוכה מתחייב לדווח למשרד אודות התקדמות הפרויקט וליתן עדכונים לגבי הפעלת התכנית החברתית באופן שוטף ולפי דרישות המשרד וכן כל מידע בנוגע לפרויקט שנדרש על ידי המשרד. מבלי לגרוע מכלליות האמור ידווח הזוכה למשרד, ללא דיחוי, על כל חסם שיתגלה בקידום הפרויקט.

20.2. הזוכה מתחייב לאפשר לנציגי המשרד או למי מטעמו לבקר בפרויקט ולהמציא להם כל מידע או מסמך המבוקש על ידם בקשר עם ביצוע הפרויקט או חלק ממנו.

20.3. המשרד יהיה רשאי להפעיל בקרה על כלל מרכיבי הפרויקט, לרבות בספרי החשבונות, בהתאם לשיקול דעתו.

20.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יקיים המשרד בקרה על התקדמות הפרויקט באמצעות ועדת היגוי שתוקם לצורך כך, ואשר יהיו חברים בה, מנהלת אגף שיקום שכונות וראש אגף בכיר נכסים ודיור במשרד הבינוי והשיכון, ראש אגף בכיר קשרי קהילה ברשות הממשלתית (או מי מטעמם), וגורמים נוספים שימונו על ידי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל הרשות הממשלתית.

ועדת ההיגוי תשמש כמסגרת ארגונית קבועה לצורך פיקוח ובקרה על ביצוע הפרויקט בהתאם להוראות קול קורא זה. הזוכה מתחייב כי נציג בכיר מטעם הארגון החברתי או היזם, לפי הצורך, יגיע לישיבות ועדת ההיגוי אליהן יוזמן, לצורך מסירת דיווחים, הבהרות והסברים, ולצורך קבלת הנחיות המשרד.

21. **אחריות** - למען הסר ספק, יובהר כי האחריות לכלל ההתקשרויות הנדרשות להקמת הפרויקט לרבות תכנון, ביצוע ופיקוח וכן התקשרויות עם בעלי הדירות, הדיירים ועד הבית/נציגות בעלי הדירות, או כל גורם אחר הינה של הזוכה בלבד. מובהר בזה שלמשרד לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט, מלבד תשלום המענק לזוכה לפי הוראות קול קורא זה.
22. **התחייבות לביצוע הפרויקט** – הזוכה מצהיר כי בכוונתו לבצע את הפרויקט כמוצע על ידו וכי לא יהיה זכאי לתוספת תשלום כלשהי ככל שיחול שינוי בנסיבות, אשר יהיה בו כדי להשפיע על כדאיות הפרויקט, לרבות אי מתן פטור מהיטל השבחה, אי קבלת זכויות בנייה בשיעור המבוקש וכיוצב'.

.

נספח ב' להסכם – המועדים לתשלום המענק

המענק, בסך כולל של _____ש"ח, יופקד ישירות בחשבון הפרויקט, שייפתח לטובת הפרויקט בבנק המלווה את הפרויקט, בו תינתן הרשאת צפייה לחשבות המשרד, במועדים כמפורט להלן:

1. 45% מסך המענק ישולמו במסגרת הליכי התכנון והרישוי, עד לעמידת המפעיל בתנאים לבקשת ההיתר, לפי אבני הדרך כמפורט להלן:

1.1. **בפרויקט פינוי-בינוי**:

200.1.1.1 אלש"ח ישולמו תוך 90 יום ממועד הזכייה, ויקוזזו מאבן הדרך הבאה;

10%.1.1.2 מסך המענק ישולמו לאחר עמידת התכנית בתנאי הסף של מוסד התכנון הרלוונטי;

10%.1.1.3 מסך המענק ישולמו לאחר קליטת הבקשה להיתר;

25%.1.1.4 מסך המענק ישולמו לאחר קבלת צו התחלת עבודה; ככל שהפרויקט המוצע כולל דיור בהישג יד, ישולם סכום זה בכפוף לרישום הערת אזהרה בגין הדירות בהישג יד, כאמור בסעיף 9.16.2 לעיל;

בפרויקט פינוי-בינוי בו התכנית מקודמת על ידי גורם שאינו הזוכה תשולם אבן הדרך השנייה (קליטת התכנית) בצמוד לאבן הדרך השלישית (קליטת הבקשה להיתר).

1.2. **בפרויקט תמ"א 38:**

200.1.2.1 אלש"ח ישולמו תוך 90 יום ממועד הזכייה, ויקוזזו מאבן הדרך הבאה;

10%.1.2.2 מסך המענק ישולמו לאחר קליטת הבקשה להיתר;

35%.1.2.3 מסך המענק ישולמו לאחר קבלת צו התחלת עבודה; ככל שהפרויקט המוצע כולל דיור בהישג יד, ישולם סכום זה בכפוף לרישום הערת אזהרה בגין הדירות בהישג יד, כאמור בסעיף 13.2 לנספח א' להסכם;

2. יתרת 55% מהמענק ישולמו עם השלמת הבנייה ובמהלך ביצוע הפעילות החברתית, כמפורט להלן:

2.1. 40% מסך המענק ישולמו עם השלמת הבנייה וקבלת טופס 5 (תעודת גמר);

2.2. 9% מסך המענק ישולמו לאחר השלמת ביצוע המרכיב הציבורי המוצע בפרויקט ומסירתו לרשות המקומית;

2.3. 6% מסך המענק יועברו, בחלקים שווים, בסוף כל שנת תקציב במהלך תקופת הפעלתה של התכנית החברתית, בכפוף לאישור המשרד על עמידת הזוכה בתכנית שהוצעה.

3. היה הפרויקט בנוי ממספר שלבי ביצוע, יינתן המענק בהתאמה לאותם שלבים, באופן יחסי למספר יחידות הדיור המתפנות או המתחדשות.
4. למרות האמור לעיל, ככל שהבנייה בפרויקט תחל בקרקע פנויה, או בכל מקרה שבו המבנה החדש אינו נבנה בשטח עליו עמד המבנה הישן, שלבי התשלום יקבעו על ידי המשרד, בהתחשב בתנאים להוצאת היתר הקבועים בתב"ע.

הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

נספח ג' – נוסח כתב ערבות לביצוע ההסכם

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס / דוא"ל _____

כתב ערבות

לכבוד
ממשלת ישראל
באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הנדון: ערבות מס'_____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של_____ אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם קול קורא מס' __/2019 לעניין קבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית".

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או במסירה ידנית, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו

_____.

שם הבנק/חב' הביטוח _____.

מס' הבנק ומס' הסניף _____.

_____ _____ _____

תאריך שם מלא חתימת מורשה החתימה

וחותמת מורשה החתימה או הבנק