

קול קורא 2019/3_ ליזמים וקבלנים לקבלת מענקים לביצוע עבודות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה במסגרת הוראות תכנית תמ"א 38 בעיר נתיבות לשנת 2019

1. כללי

אגף שיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון (להלן – "המשרד"), בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מעוניין לסייע בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר נתיבות, במסגרת הוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), וזאת באמצעות מתן מענקים ליזמים/קבלנים, כפי שיפורט בהרחבה בקול קורא זה, על נספחיו.

לשם כך, מזמין המשרד מציעים להציע פרויקטים כאמור, לגבי מספר מבנים המצויים ברחוב חזני בעיר נתיבות, בהתאם לרשימת המבנים המפורטת בסעיף 8 לקול הקורא. מציע שיגיש הצעות למספר מבנים מתוך הרשימה האמורה, יהנה מיתרון בניקוד האיכות, כמפורט בסעיף 10 לקול הקורא להלן. במקרה זה יהיה על המציע להגיש הצעה נפרדת עבור כל מבנה ומבנה. לצד זאת יובהר, כי מציע אשר ישלח מספר הצעות, הנוגעות לאותו מבנה - הצעותיו תפסלנה על הסף.

2. הגדרות

1. "בעל דירה" – מי שרשום כבעל דירה או בעל זכות חכירה בדירה, או זכאי להירשם כבעלים או חוכר בדירה, בכפוף להמצאת מסמך משפטי מכוחו ניתן לרשום את הזכות כדין.
2. "דירה בבעלות המדינה" – בהתאם לפירוט בסעיף 8, דירה המנוהלת על ידי חברת עמיגור.
3. "דירה קיימת" – כל אחת מהדירות המופיעות בטבלה שבסעיף 8 לקול קורא.
4. "דירה לא קיימת" – דירה חדשה שתוקם במסגרת עבודות החיזוק, במבנים המפורטים בסעיף 8 לקול הקורא.

3. תנאי סף להגשת הצעה לקול הקורא

- רשאי להגיש הצעות לקול קורא זה, מציע העומד בתנאים הבאים, באופן מצטבר:
- 3.1. המציע הינו אחד מהגופים הבאים:

קלרמון גאנו 3,קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

3.1.1. קבלן רשום בענף 100 בסיווג ג'2 ומעלה - בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, (קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה), התשנ"ג-1993.

3.1.2. יזם- מי שמתקשר עם בעלי דירה בעסקת פינוי ובינוי ו/או בעסקה לחיזוק הבניין במסגרת הוראות תכנית תמ"א 38, בהתאם לתנאים הקבועים בנספח ה' שמצורף לקול הקורא וימציא את כל הנספחים הנדרשים בהתאם לנספח א'.

3.2 ב- 5 השנים שקדמו ליום הגשת ההצעה, המציע ביצע לפחות שני פרויקטים של פינוי בינוי ו/או חיזוק מבני מגורים מפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38, כאשר כל אחד מהמבנים כולל 12 יח"ד לפחות (קיימות), והמבנה קיבל היתר אכלוס (טופס 4), ב- 5 השנים שקדמו ליום הגשת ההצעה במסגרת הקול הקורא, בהתאם לדרישות כמפורט בנספח ה'.

3.3 היקף המחזור הכספי השנתי של המציע בשנים 2016, 2017, 2018 הינו לפחות 2,000,000 ₪ בכל שנה. להוכחת עניין זה יש לצרף דוחות כספיים מבוקרים לשנים האמורות, מאושרים ע"י רו"ח.

3.4 המציע יצרף מסמך הסכמה ראשוני, חתום על ידי בעלים של לפחות 60% מהדירות במבנה, בו הם מביעים הסכמה לביצוע הפרויקט, על פי הנוסח המצ"ב בנספח ב' (להלן: "כתב הסכמות"). לחילופין, ככל שקיים הסכם התקשרות בין בעלי הדירות לבין המציע, יצרף המציע את הסכם ההתקשרות חתום ע"י בעלים של לפחות 60% מהדירות במבנה.

3.5 המציע יצרף פרוטוקול אסיפת דיירים חתום ע"י 40% לפחות מבעלי הדירות במבנה, בהתאם לנוסח שבנספח ג'.

3.6 המציע יגיש ערבות מכרז לקיום ההצעה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5, שבנספח ו'.

3.7 המציע יצרף חוות דעת שמאית המפרטת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט המוצע, לרבות גובה המענק הנדרש על מנת להביא את הפרויקט לכדאיות כלכלית קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

הנדרשת על ידי המציע. חוות הדעת תפרט את עלויות הקמת הפרויקט, את ההכנסות הצפויות ממנו וכן זכאות לסיוע או לתקצוב שניתן למציע על ידי כל גוף ממשלתי או אחר, ככל שקיימת, הכל כמפורט בנספח ח'.

אי הוכחת כדאיות כלכלית תביא לפסילת ההצעה.

המשרד יבחן את חוות הדעת השמאית לעיל באמצעות שמאי מטעמו. בכל מקרה של סתירה או מחלוקת – חוות הדעת השמאית מטעם המשרד תגבר. במקרה זה, יהיה המשרד רשאי לאפשר למציע לעדכן את הצעתו בהתאם להערותיו לחוות הדעת השמאית של המשרד ולהגיש הצעה מעודכנת בתוך 5 ימי עסקים.

3.8 המציע יצרף חוות דעת הנדסית ראשונית של מהנדס מטעם המציע, לפיה ניתן לבצע פרויקט של תמ"א 38 מבחינה תכנונית והנדסית במבנה המוצע. בחוות דעת זו יש להתייחס לנדרש במסגרת נספח ט'. יובהר, כי ככל שההצעה אינה כוללת בניית ממ"ד לכל יחידת דיור (קיימת ולא קיימת) יש לצרף אישור פיקוד העורף המאשר כי השמשת המקלטים מהווה חלופה להקמת ממד"ים.

4. הבהרה לעניין הרוב הנדרש :

- 4.1 במניין בעלי הדירות מהם נדרשת ההסכמה כאמור בסעיף 3.4 לעיל, לא יכללו דירות שבבעלות המדינה, דהיינו הדרישה הינה להסכמתם של 60% מיתרת בעלי הדירות במבנה, לאחר הפחתת דירות הדיור הציבורי.
- 4.2 בעת הגשת ההצעה, המציע אינו נדרש להמציא הסכמה מטעם חברת עמיגור, לגבי דירות הדיור הציבורי במבנה נשוא ההצעה ואולם, הזוכה יידרש לחתום על הסכם נפרד עם חברת עמיגור ביחס לדירות הדיור הציבורי שבמבנה נשוא ההצעה, ובהתאם לדרישותיה של חברת עמיגור, לאחר הזכייה בקול הקורא ובמסגרת מימוש הפרויקט.
- 4.3 המענק יינתן גם עבור דירות הדיור הציבורי (דירות בבעלות המדינה) הקיימות בפרויקט.

5. המציע יצרף להצעתו ערבות מכרז לקיום הצעתו בסכום של 28,000 ₪ עבור כל בניין שנכלל בהצעתו. הערבות תהיה בהתאם לנוסח המפורט בנספח ו'.

הערבות תהא מאחד הגורמים הבאים:

5.1 תאגיד בנקאי בישראל.

5.2 חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על

שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981

סטייה מהנוסח המצורף של הערבות תביא לפסילת ההצעה.

6. המענקים לפי קול קורא זה, יינתנו בכפוף לעמידה בתנאי הסף והקריטריונים המפורטים להלן, ובכפוף לקבלת תקציב במשרד.

7. יובהר, כי ועדי בתים אינם רשאים להגיש הצעה בעצמם. ככל שוועד בית מעוניין להגיש הצעה במסגרת קול קורא זה, הוא רשאי להתקשר עם קבלן/יזם העומדים בתנאי הסף של הקול הקורא, כך שההצעה תוגש ע"י אחד מהגורמים הנ"ל.

8. פירוט המבנים וגובה המענק

גובה המענק המקסימלי עבור כל יחידת דיור קיימת, לרבות דירות הדיור הציבורי בבניין, לא יעלה על סך של 70,000 ₪ כולל מע"מ וכל הוצאה אחרת, לא כולל האמור בסעיף 9 להלן.

מציע רשאי להגיש הצעה בגין אחד או יותר מהמבנים המפורטים להלן:

כתובת	סה"כ דירות הדיור הציבורי בבניין	סה"כ דירות בעלי דירות בבניין	סה"כ דירות בבניין
חזני 1134	4	12	16
חזני 1136	11	5	16
חזני 1138	14	2	16
חזני 1139	7	9	16
חזני 1140	5	11	16
חזני 1141	0	16	16
חזני 1142	0	16	16
חזני 1143	3	13	16

9. סיוע המשרד בהשתתפות מימון שירותי ייעוץ משפטי עבור דיירי המבנים

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

- א. בנוסף למענק שפורט לעיל, יעמיד המשרד לרשות בעלי הדירות בבניין, אשר עבודות החיזוק בו תוקצבו במסגרת קול קורא זה, באמצעות האגודה לתרבות הדיור, סיוע במימון תשלומים בגין שירותי ייעוץ משפטי הכרוכים ביחס לכלל שלבי הפרויקט, לרבות ייצוגם החל משלב החתימה על ההסכמה הראשונית לביצוע הפרויקט, ועד לשלב קבלת טופס 4 למבנה לאחר סיום הפרויקט.
- ב. יודגש, כי לעניין זה לא ימונה יותר מעו"ד אחד עבור כל בעלי הזכויות באותו בניין (להלן: "עו"ד"). עו"ד יבחר על ידי בעלי הדירות בבניינים נשוא קול קורא זה, לפי שיקול דעתם ובחירתם.
- ג. גובה ההשתתפות בתשלום שכ"ט עו"ד לא יעלה על סך של 8,000 ₪ כולל מע"מ, בגין דירה קיימת.
- ד. יודגש, כי הסיוע במימון התשלומים כאמור לא יינתן בגין דירות הדיור הציבורי שבניהול המדינה, אשר לגביהן יינתן הייעוץ המשפטי באמצעות חברת עמיגור, במימון של המשרד.
- ה. הסיוע במימון יועבר מאת המשרד לאגודה לתרבות הדיור, אשר תעבירו ישירות לעורך הדין, וזאת בכפוף לכך, שנחתם הסכם בין כל בעלי הדירות בבניין אל מול עורך הדין, בצירוף כתב המחאת זכויות שנחתם בין בעלי הדירות בבניין לעורך הדין המייצג אותם, על ידי בעליהם של 80% מהדירות בבניין.
- ו. כל תשלום לעו"ד יתבצע רק לאחר שאגודה לתרבות הדיור אישרה את הסכם שכר הטרחה ולאחר שמהנדס מטעם האגודה לתרבות הדיור, מפקח מטעם הדיירים – (אם מונה) - ונציגות ועד הבית, יאשרו בכתב סיום כל אבן דרך, כמפורט בסעיף 14 להלן.
- ז. יובהר, כי ככל שבעלי הדירות/נציגות ועד הבניין יתקשרו עם מפקח, לא ישתתף המשרד בעלויות שכר הטרחה של המפקח.
- ח. יובהר, כי ועדי הבתים לא ישתתפו בכל עלות שהיא מעלויות הפרויקט. ככל שימצא כי הזוכה במענק לפי קול קורא זה, חייב את ועד הבית בסכום כלשהו, רשאי המשרד בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לבטל את הזכייה ו/או לגבות את המענקים אשר שולמו לזוכה לרבות באמצעות חילוט הערבות ו/או בכל דרך אחרת העומדת לרשותו על פי דין.

10. אמות המידה לניקוד ההצעות:

משקל	הקריטריון
30	<p>1. הסכמות בעלי הדירות ככל ששיעור בעלי הדירות המסכימים לפרויקט גבוה יותר יינתן ניקוד גבוה יותר. שיעור ההסכמה יימדד על פי מספר הדירות אשר בעלי הזכויות בהן נתנו הסכמתם, ביחס לסך הדירות הקיימות במבנה, ללא דירות בבעלות המדינה.</p> <ul style="list-style-type: none"> מעל ל- 61% הסכמה ועד ל- 80%, יינתן ניקוד באופן יחסי לאחוז ההסכמה שמעל 60% ועד 20 נקודות. מ- 81% ועד ל- 100% הסכמה יינתן ניקוד באופן יחסי לאחוז ההסכמה שמעל 60% ועד ל- 30 נקודות.
25	<p>2. ניסיון מעשי של המציע בפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי-בינוי ככל שהניסיון המעשי של המציע בבניית פרויקטים של תמ"א 38 או פינוי-בינוי גדול יותר – יינתן ניקוד גבוה יותר.</p> <ul style="list-style-type: none"> ניסיון מעשי בהשלמת 3-4 פרויקטים במסגרת תמ"א 38 או פינוי-בינוי – יינתנו 10 נקודות. ניסיון מעשי בהשלמת 5 פרויקטים ומעלה במסגרת תמ"א 38 או פינוי-בינוי – יינתנו 25 נקודות.
15	<p>3. בנייתם של ממו"דים במסגרת ביצוע הפרויקט תוספת של ממו"ד לכל דירה קיימת - יקנה את מלוא הניקוד. יובהר כי <u>לא יינתן ניקוד</u> במצב בו תוספת הממו"דים הינה רק לחלק מהדירות הקיימות בפרויקט.</p>
30	<p>4. הגשת הצעה ביחס לשני בניינים ומעלה ככל שהמציע יגיש הצעה לשני בניינים ומעלה, כאשר אחד מהבניינים הוא 1136 או 1138 – יינתן ניקוד גבוה יותר באופן יחסי.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2-3 בניינים (כאשר אחד מהבניינים הוא 1136 או 1138) – 15 נקודות 3-4 בניינים (כאשר אחד מהבניינים הוא 1136 או 1138) – 30 נקודות

הניסיון המעשי של המציע בפרויקטים של תמ"א 38 או פינוי בינוי ייבחן, על פי המסמכים שיצורפו על ידי המציע להצעה הנדרשים במסגרת קול קורא זה, על נספחיו.

על המציע למלא את הטבלה לניקוד הצעתו בהתאם לנספח ד'.

11. תהליך בחירת הפרויקטים:

א. **בשלב הראשון** – תפסלנה הצעות אשר אינן עומדות בתנאי הסף של הקול הקורא.

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

- ב. **בשלב השני** – תתבצע בחינת איכות לכל ההצעות אשר עמדו בתנאי הסף. ועדת האיכות אשר תמונה על ידי ועדת המכרזים תנקד את איכות ההצעות ותיתן להן ציון איכות, בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 10 לעיל. הצעות שהוערכו בציון נמוך מ- 75 תפסלנה. על אף האמור, במקרה בו מספר ההצעות שיוגשו עבור מבנה ספציפי יעמוד על 3 הצעות בלבד ו/או אף מתחת לכך, וציון האיכות שתקבל כל הצעה בנפרד יהיה נמוך מ- 75, המשרד יהיה רשאי על פי שיקול דעתו, להעלות לשלב השלישי, את כל ההצעות שהוגשו עבור אותו מבנה ספציפי.
- ג. **בשלב השלישי** – ההצעות לכל מבנה ידורגו ברשימה בסדר יורד מההצעה בעלת ציון האיכות הגבוה ביותר (שתהיה מדורגת במקום הראשון) ועד להצעה בעלת ציון האיכות הנמוך ביותר (שתהיה מדורגת במקום האחרון). ציון האיכות יחושב בדיוק של עד שתי ספרות לאחר הנקודה העשרונית. ההצעה בעלת ציון האיכות הגבוה ביותר תוכרז כהצעה הזוכה במבנה.
- ד. היה ושתי הצעות (או יותר) קיבלו ציון זהה, שהוא הציון הגבוה ביותר עבור אותו מבנה- תינתן עדיפות למציע עם הניסיון הרב ביותר, כלומר שהציון שלו בקריטריון 2, בסעיף 10 לעיל, היה הגבוה ביותר.
- ההצעות שיקבלו את הציון המירבי יתוקצבו, בכפוף למכסת מימון מכסימלית, עד למיצוי התקציב המוקצה למשרד. המשרד שומר לעצמו את הזכות לאשר את ההצעות (או חלקן) שיעמדו בשלב א' ו-ב' של הקול הקורא כאמור לעיל, אך לא יהיה ניתן לתקצבן עקב ניצול מלוא התקציב ששוריין בשנת 2019, ולבחון את תקצובן במועד מאוחר יותר.
- ה. המשרד רשאי לאשר את ההצעות, לדחותן, לאשרן באופן חלקי ו/או להחליט על הפסקת התכנית, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- ו. המשרד יודיע למציע תוך 3 חודשים לכל היותר על זכייה או דחייה של הצעתו. המשרד יהיה רשאי להאריך תקופה זו מעת לעת ויודיע על כך למציעים.
- ז. עוד יובהר, כי המשרד אינו מתחייב לתקצב את כל הבניינים המפורטים בס' 8 לקול קורא.

12. ביטול הזכאות:

המשרד רשאי לבטל את זכיית המציע בקול הקורא בכל שלב, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן:

1. המציע נתקל בקשיים בפעילות עסקית ו/או נקלע לקשיים פיננסיים.
קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

2. הוצא כנגד המציע, בין אם הוא אדם פרטי או חברה, צו הקפאת הליכים.
3. המציע נכנס להליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט.
4. מונה למציע כונס נכסים, או מונה מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או פורקה החברה על שמה הוגשה ההצעה, מרצון או ע"י בית משפט.
5. המציע ו/או מי מטעמו פעלו בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) - התשמ"ט – 1988, או הפר את הוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) - התשמ"ט – 1988.
6. במקרה בו לא נחתם הסכם סופי בין בעלי הזכויות בכל הדירות בבניין נשוא ההצעה, כולל דירות הדיור הציבורי, לבין המציע תוך 6 חודשים מיום הודעת המשרד על בחירת ההצעה.
7. במידה והמציע לא המציא היתר בניה למבנה נשוא ההצעה תוך 8 חודשים מיום הודעת המשרד על בחירת ההצעה.

13. אופן הגשת ההצעות והמסמכים הנדרשים לקול הקורא:

על המציע להגיש את הצעתו בצירוף כל המסמכים המפורטים בנספח א' לקול קורא זה.

14. ביצוע תשלומים:

המשרד יעביר את התשלומים לאגודה לתרבות הדיור, אשר מופקדת על ניהול תכנית זו כחברה מנהלת ומפקחת, זאת לאחר אישור הגורם מקצועי מטעם האגודה לתרבות הדיור, ובהתאם לשלבים המפורטים להלן, ובכפוף לאישור הגורם מקצועי מטעם משרד הבינוי והשיכון הממונה על הישוב נתיבות.

אבני הדרך לתשלום בפרויקט מסוג תמ"א :

1. 5% מסך התשלומים ישולמו לאחר חתימת הסכם בין כל בעלי הזכויות בדירות לבין הזוכה.
2. 10% נוספים מסך התשלומים ישולמו לאחר קבלת היתר בנייה.
3. 20% נוספים מסך התשלומים ישולמו לאחר גמר יסודות.

קלרמון גאנו 3,קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

4. 25% נוספים מסך התשלומים ישולמו לאחר סיום עבודות שלד.
5. 20% נוספים מסך התשלומים ישולמו בקבלת טופס 4.
6. 20% נוספים מסך התשלומים ישולמו בסיום מסירת דירות התמורה.

התשלום בגין סיוע במימון שירותי ייעוץ משפטי יתבצע ישירות לעורך הדין ובהסתמך על הסכם חתום של נציגות הדיירים בבניין נשוא ההצעה עם עורך הדין שנבחר לייצג את בעלי הזכויות בדירות בפרויקט, **בהתאם לאבני הדרך המפורטים להלן:**

1. 20% מסך התשלום יועברו בעת חתימת ההסכם מול כל בעלי הזכויות בדירות.
2. 20% מסך התשלום יועברו בעת קליטת הבקשה להיתר הבנייה.
3. 30% מסך התשלום יועברו בעת קבלת היתר הבנייה.
4. 30% מסך התשלום יועברו עם קבלת טופס 4.

יובהר כי התשלומים על פי אבני הדרך בגין סיוע במימון שירותי ייעוץ המשפטי כמפורט לעיל, יועברו לעורך-הדין בכפוף לכך שעורך הדין ייצג את הדיירים באופן מלא אל מול הזוכה בכל הקשור להסכם ההתקשרות שנחתם בין הצדדים, לכל אורכו של הפרויקט ועד לסופו.

למען הסר ספק, המשרד לא יתקשר עם אף גורם בקשר לביצוע חיזוק המבנים שייבחרו במסגרת קול קורא זה. האחריות לכלל ההתקשרויות הנדרשות, לביצוע, לתכנון ופיקוח וכן מול הדיירים וועד הבית, הינה של המציע בלבד.

15. יובהר, כי למשרד הזכות הבלעדית להפסיק או להקטין את היקף הסיוע לפי הצורך.
16. מובהר בזאת, כי האחריות לקידום הפרויקט ולביצועו, לרבות השגת הסכמת כלל הדיירים, הליכי תכנון ורישוי וביצוע עבודות קבלניות לרבות בניה ופיתוח, בכל מקרה לא חלה ולא תחול על המשרד או על באי כוחו/או מי מטעמו.
17. מעורבות המשרד הינה בהשתתפות כספית בלבד, כמפורט לעיל.
18. תקופת ההתקשרות:

תקופת ההתקשרות של המשרד עם המציע תהא למשך 5 שנים החל מיום חתימת ההסכם על ידי מורשי החתימה של המשרד.

למשרד שמורה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת ההתקשרות עם המציע לתקופה נוספת שלא תעלה על שנה אחת, בכפוף למגבלות התקציב, חוק התקציב, חוק חובת המכרזים והתקנות שהותקנו על פיו.

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף שיקום שכונות



19. ניתן להפנות שאלות בכתב, עד לתאריך 05/9/2019 בשעה 12:00, לגב' רונית גדוליאן, מנהלת אגף שיקום שכונות, בדואר אלקטרוני ronitg@moch.gov.il. לא תהיה אפשרות אחרת לקבל מידע ו/או לברר פרטים כלשהם בקשר לקול קורא זה.

מסמך התשובות יפורסם באתר מינהל הרכש הממשלתי שכתובתו: www.mr.gov.il ייחתם ע"י המציע ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הגשת הבקשה.

20. יש להגיש את ההצעות עד לתאריך 24/11/2019 בשעה 10:00 במעטפות סגורות בשני עותקים, כאשר עותק אחד יסומן כ"מקור" ויכלול את כל המסמכים המקוריים. על גב המעטפה החיצונית תצוין הכתובת "תיבת המכרזים, משרד הבינוי והשיכון, קריית הממשלה מזרח ירושלים, בניין א', קומת קרקע, חדר הדואר". על גב המעטפות הפנימיות יצוין שם המציע, כתובתו ומספר הטלפון שלו.

21. את מסמכי קול הקורא, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי שכתובתו: www.mr.gov.il.

22. על ההצעות להימצא בתיבת המכרזים של משרד הבינוי והשיכון, בקריית הממשלה מזרח ירושלים בניין א', קומת קרקע, חדר הדואר. הצעה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון, שנקבע להגשת ההצעות, מכל סיבה שהיא, לא תידון. משלוח ההצעה בדואר או ע"י שירות הובלה מכל סוג שהוא, תהיה באחריותו הבלעדית של המציע.

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

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

הגשת בקשה לקבלת סיוע במימון לביצוע עבודות במסגרת תמ"א 38 בשכונות

שיקום פיזי

פרטי המציע:

שם המציע: _____ טלפון: _____ נייד: _____
עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____ ת.ד: _____ מיקוד: _____
כתובת דוא"ל: _____

פרטי הנכס:

עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____
שנת בנייה: _____ גוש: _____ חלקה: _____ מספר קומות: _____
מספר יחידות דיור קיימות: _____

חובה למלא את כל הפרטים לעיל, הצעה שלא תכלול פרטים מלאים לא תיבחן.

להלן רשימת המסמכים שמוגשים להצעה:

1. קול קורא מלא על כל נספחיו חתום בכל עמוד בחתימה וחותמת של המציע.
 2. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום בכל עמוד בחתימה וחותמת של המציע.
 3. מסמכים המעידים על היות המציע גוף מבין אלה המפורטים בסעיף 3 לעיל:
- 3.1. **קבלן רשום** ימציא תעודה או אישור מרשם הקבלנים בדבר היותו רשום בפנקס הקבלנים בענף 100 בסיווג ג'2 ומעלה.
 - 3.2. **יזם/חברה יזמית** – לצורך עמידה בתנאי הסף ימציאו את כל המסמכים המפורטים להלן:
 - 3.2.1. אישור על רישומו במרשם הרלוונטי, בהתאם לדין החל עליו.
 - 3.2.2. אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע כמפורט בנספח ז'.
 - 3.2.3. נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשניים קודמות וכן מצוין אם החברה הינה מפרת חוק או שהיא בהתראה לפני רישום בחברה מפרת חוק. (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה".
במקרה של עמותה, יש לצרף אישור ניהול תקין מטעם רשם העמותות.

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

אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמזיע מנהל פנקסי 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.

4. דוחות כספיים מבוקרים לשנים 2016-2018 (כולל) לצורך בדיקת עמידה בתנאי הסף שבסעיף 3.3 בקול הקורא- היקף המחזור הכספי השנתי.

5. דו"ח כלכלי מטעם המזיע בעניין הכדאיות הכלכלית של הפרויקט המוצע, שנערך באמצעות שמאי מקרקעין מוסמך או רו"ח וחתום על ידו.

6. חוות דעת ראשונית של מהנדס מטעם המזיע, לפיה ניתן לבצע פרויקט תמ"א 38 מבחינה תכנונית והנדסית במבנה המוצע.

בחוות דעת זו יש להתייחס לעניין העמידה של הבניין נשוא ההצעה בתנאים שקבעה תמ"א 38 על תיקוניה ולשיקולים התכנוניים כאמור לעיל, וכן לצרף אליה היתר בנייה של הבניין הקיים.

7. פירוט בעניין שיעור דירות בבעלות המדינה שהן דיור ציבורי הכלולות בפרויקט – במידה וישנן כאמור לעיל.

8. פירוט הניסיון המעשי של המזיע בפרויקטים של פינוי בינוי ו/או תמ"א 38, לעניין אמות המידה לדירוג ההצעות – במידה וישנו ניסיון כאמור בסעיף 3.2 בקול הקורא. להוכחת הניסיון ימלא המזיע את נספח ה' ויצרפו להצעה. -

9. כתב הסכמה ראשוני חתום על ידי בעלי הדירות בבניין (לפחות 60% מבעלי הדירות) המצ"ב כנספח ב'.

10. פרוטוקול אסיפת דיירים המצ"ב כנספח ג'.

11. טבלה לדירוג ההצעה (ע"פ סוג הפרויקט) המצ"ב כנספח ד'.

12. נסח טאבו של הבניין הקיים נשוא ההצעה.

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף שיקום שכונות



תאריך

חתימה

שם המציע

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

נספח ב'

כתב הסכמה ראשוני – תמ"א 38

אנו הח"מ בעלי הדירות ברח' _____ מס' _____ בעיר _____
גוש _____ חלקה _____ (להלן – הבניין), נותנים בזאת את הסכמתנו העקרונית לביצוע
פרויקט תמ"א 38.

אנו מסכימים כי _____ [המציע] יגיש בקשה למשרד הבינוי והשיכון בקשר לבניין
במסגרת קול קורא של המשרד לקבלת סיוע במימון חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במסגרת
תמ"א 38 בשכונות שיקום.

אנו ממנים בזאת את עוה"ד _____ לפנות בשמנו אל קבלנים/יזמים, על מנת לקבל הצעה
לביצוע פרויקט תמ"א 38 וכן לבחון את יכולת הביצוע והמימון מטעם המציעים.

הננו מודיעים בזאת שכל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם יובא לאישורנו בכל מקרה.

אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם לפרויקט תמ"א 38
עם מציע כלשהו או לשלם דבר.

לראיה אנו, בעלי הדירות באנו על החתום:

דירה מס'	שמות הנכס	בעלי	מס' זהות	תעודות	תאריך	חתימה

קלרמון גאנו 3,קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

נספח ג'

פרוטוקול אסיפת דיירים

הנדון: בקשה לקול קורא לחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38 בשכונות שיקום פיזי

שם הרחוב: _____ מספר: _____ מיקוד: _____

שכונה: _____ גוש: _____ חלקה: _____

מספר הכניסות בבניין (אם ישנן) _____

הפרוטוקול מתייחס לכניסות מס' _____

סה"כ דירות בכניסה _____

מהן דירות דיור ציבורי _____

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה ביום ____/____/____ ובה השתתפו _____ בעלי דירות, נעדרו _____ בעלי דירות.

באסיפה השתתף/ה מטעם משרד הבינוי והשיכון מר/גב' _____, עו"ד _____ ונציגי המציע _____.

על סדר היום:

בקשה לקול קורא לחיזוק מבנים במסגרת תמ"א 38 בשכונות שיקום פיזי

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, מעוניינים לבצע הליך של תמ"א 38 או פיננסי-בינוי בבנינו. אנו מעוניינים שהמציע מר/גב'/חברת _____ יהא/תהא אחראית על קידום הפרויקט בכל היבטיו וממנים אותו/ה לבקש בשמנו את המענק בגין חיזוק המבנה במסגרת תמ"א 38.

אנו מודעים לכך שבמידה והמציע יזכה במענק, מוטלת עלינו החובה לשתף איתו פעולה בהמשך התהליך עד לביצוע הפרויקט. יובהר כי אין לראות בכך התחייבות אודות פרטי ההסכם בינינו ובין קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף שיקום שכונות



המזיע, ופרטים אלה יקבעו בהמשך, בהתייעצות עם עו"ד מטעמנו ובהתאם לשביעות הרצון של כל הצדדים.

אנו מצהירים שבעלי הדירות המפורטים להלן נבחרו על ידינו כוועד מייצג לטובת סיוע בקידום התהליך בבניין זה:

יו"ר הועד גב'/מר _____ טל' _____
חבר/ת הועד גב'/מר _____ טל' _____
חבר/ת הועד גב'/מר _____ טל' _____
חבר/ת הועד גב'/מר _____ טל' _____

אנו מצהירים שעו"ד _____ מס' רישיון _____ נבחר על ידינו לייצג אותנו בתהליך ההתקשרות מול המזיע.

כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות 40% מבעלי הדירות בבניין.

כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו או לשנותו באיזה אופן שהוא.

ולראיה באנו על החתום:

דירה	שם הדייר	חתימה	דירה	שם הדייר	חתימה	דירה	שם הדייר	חתימה
1			7			13		
2			8			14		
3			9			15		
4			10			16		
5			11					
6			12					

כנס הדיירים אורגן על ידי גב'/מר _____

יש למלא את הטופס במקור בארבעה עותקים. שני עותקים יוגשו כחלק ממסמכי הבקשה לקול הקורא, והעותקים האחרים ליזם ולנציגות הבניין.

קלרמון גאנו 3,קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף שיקום שכונות



קלרמון גאנו 3,קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

נספח ד'

טבלה לניקוד ההצעה

פרויקט עם תוספת יחידות דיור חדשות

ציון (אין למלא)	נתון	הקריטריון
	מתוך _____ % _____	<p>1. הסכמות בעלי הדירות: ככל ששיעור בעלי הדירות המסכימים לפרויקט גבוה יותר יינתן ניקוד גבוה יותר. שיעור ההסכמה יימדד על פי מספר הדירות אשר בעלי הזכויות בהן נתנו הסכמתם, ביחס לסך הדירות הקיימות במבנה, ללא דירות בבעלות המדינה.</p> <ul style="list-style-type: none"> מעל ל- 61% הסכמה ועד ל- 80%, יינתן ניקוד באופן יחסי לאחוז ההסכמה שמעל 60% ועד 20 נקודות. מ- 81% ועד ל- 100% הסכמה יינתן ניקוד באופן יחסי לאחוז ההסכמה שמעל 60% ועד ל- 30 נקודות.
	ניסיון מעשי בסיוס פרויקטים ב- 5 השנים שקדמו ליום הגשת ההצעה	<p>2. ניסיון מעשי של המציע בפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי ככל שהניסיון המעשי של המציע בבניית פרויקטים של תמ"א 38 או פינוי-בינוי גדול יותר – יינתן ניקוד גבוה יותר.</p> <ul style="list-style-type: none"> ניסיון מעשי בהשלמת 3-4 פרויקטים במסגרת תמ"א 38 או פינוי-בינוי – יינתנו 10 נקודות. ניסיון מעשי בהשלמת 5 פרויקטים ומעלה במסגרת תמ"א 38 או פינוי-בינוי – יינתנו 25 נקודות.
		<p>3. בנייתם של ממו"דים במסגרת ביצוע הפרויקט תוספת של ממו"ד לכל דירה קיימת - יקנה את מלוא הניקוד. יובהר כי לא יינתן ניקוד במצב בו תוספת הממו"דים הינה רק לחלק מהדירות הקיימות בפרויקט.</p>
		<p>4. הגשת הצעה ביחס לשני בניינים ומעלה ככל שהמציע יגיש הצעה לשני בניינים ומעלה, כאשר אחד מהבניינים הוא 1136 או 1138 – יינתן ניקוד גבוה יותר באופן יחסי.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2-3 בניינים (כאשר אחד מהבניינים הוא 1136 או 1138) – 15 נקודות 3-4 בניינים (כאשר אחד מהבניינים הוא 1136 או 1138) – 30 נקודות

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף שיקום שכונות



--	--	--	--

חתימה וחותמת

שם

תאריך

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

gov
www.gov.il

נספח ה' - ניסיון המציע

1. שם: _____
 תיאור מפורט של המציע, מומחיותו, התמחותו וניסיונו הרלוונטי, במידה ומדובר בחברה התיאור יכולול את פרופיל החברה _____

פירוט האמצעים המצויים בידי המציע לצורך ביצוע השירותים _____

מספר שנות ניסיון כללי כמפורט בתנאי הסף: _____

יובהר כי מאחר וציוני האיכות ניתנים גם עבור ניסיון מעבר לקבוע בתנאי הסף, רשאי המציע לצרף אסמכתאות נוספות מעבר לקבוע בתנאי הסף.

2. שירותים רלוונטיים למכרז זה שבוצעו על ידי המציע ב - _____ שנים מתוך _____ השנים האחרונות

מועד קבלת טופס 4	מספר יחידות הדיור הנוספות	מספר יחידות דיור קיימות	היקף כספי של הפרויקט	תמ"א 38 או פינוי בינוי	כתובת הפרויקט

על המציע להוכיח כי הפרוייקטים קיבלו היתר אכלוס (טופס 4) ב-5 השנים הקודמות לתאריך פרסום הקול הקורא, על פי אחד מן המסמכים הבאים:

- היתר בנייה וטופס 4 על שם מגיש הצעה.
 - חוזה בנייה בין מגיש המועמדות לאחר, המוכיח שהבנייה בוצעה על ידו בצירוף היתר בנייה וטופס 4 על שם האחר.
- הערה:** המסמכים המוכיחים בניה כמפורט לעיל, יוגשו בצורה מסודרת עפ"י הפירוט הנדרש כמפורט בסעיף 5 להלן ויאושרו בתצהיר ע"י עו"ד, כמפורט להלן.

1. את כל המסמכים המפורטים לעיל יש לצרף כחלק ממסמכי הקול הקורא.
2. על המועמדים להמציא ולצרף מסמכים המוכיחים בנייה, כמפורט להלן:

טופס 4	היתר בנייה
1. תאריך הוצאת טופס 4.	1. תאריך ההיתר.
2. תאריך ההיתר.	2. מס' ההיתר.
3. מס' ההיתר.	3. שם בעל ההיתר.

קלרמון גאנו 3,קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד 18110 מיקוד 9118002

נספח ו' - ערבות

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד _____

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____

(במילים _____)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר

עם הזמנה/חוזה _____

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

כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף

חתימת וחותמת מורשה החתימה

שם מלא

תאריך

נספח ז' - נוסח אישור עו"ד להתאגדות ומורשי חתימה מטעם המציע

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון

אני _____ מאשר הפרטים הבאים לגבי הגוף המציע למכרז הנדון:
(שם מלא של עו"ד)

1. שם המציע (כפי שהוא רשום ברשם החברות):

2. סוג התארגנות: _____
3. תאריך התארגנות: _____
4. מספר מזהה: _____
5. שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע, תפקידם ומספרי הזהות שלהם:

בכבוד רב,

_____ חתימה וחותמת

_____ עו"ד

_____ שם מלא

_____ טלפון

_____ כתובת

קלרמון גאנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים ת.ד. 18110 מיקוד 9118002

טלפון: 02-5847106 פקס:
<http://www.moch.gov.il>

נספח ח' - דו"ח כלכלי בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקט

המציע נדרש להמציא דו"ח כלכלי אשר נערך באמצעות שמאי מקרקעין או רו"ח וייחתם על ידו (להלן: "הדוח הכלכלי").

1. הדו"ח יכלול תיאור מפורט של המצב התכנוני החדש המוצע ואשר לוקח בחשבון את המגבלות התכנוניות החלות על הבניין ו/או על המגרש נשוא ההצעה.
2. בדו"ח הכלכלי חובה להתייחס למפרט השיפוצים במעטפת הבניין, בכניסה, בלובי ובחדר המדרגות של הבניין וכן להחלפת התשתיות בבניין.
3. לדו"ח יצורף מפרט עקרוני מינימאלי לביצוע העבודות עבור בעלי הדירות.
4. כמו כן, במקרים בהם כוללת ההצעה השתתפות כספית כלשהיא מטעם גוף חיצוני, לרבות תרומה אשר יש בידיה לסייע לכדאיות הכלכלית של הפרויקט, יש לציין עובדה זו בבירור במסגרת התחשיבים המבוצעים בדו"ח הכלכלי, וכן יש לצרף מכתב התחייבות מפורט החתום על ידי נציגיו המוסמכים של אותו גוף.

הבהרות:

- א. ערך המכירה למ"ר בנוי חדש למגורים בפרויקט המוצע, בסמוך למועד הגשת ההצעה (להלן "ערך המכירה"). יודגש, כי מחיר מכירה זה אינו מתייחס להפחתות/תוספות בגין דירות מיוחדות וכן דירות גדולות/קטנות.
- ב. יובהר כי הדו"ח, לרבות ערך המכירה, ייבדק על ידי המשרד, לצורך אישור עמידתו בתנאי הסף של קול קורא זה.

נספח ט' - חוות דעת מהנדס

לצורך עמידה בתנאי הסף, יצרף המציע חוות דעת ראשונית של מהנדס מטעמו, לפיה ניתן לבצע פרויקט של תמ"א 38 מבחינה תכנונית והנדסית במבנה המוצע. בחוות הדעת יש להתייחס לפרטים הבאים:

1. המבנה המוצע עומד בהוראות תמ"א 38. כמפורט להלן:
 - 1.1 התייחסות מובחנת לפתרונות המיגון המוצעים בפרויקט והמהווים תנאי לקבלת היתר בניה מכוח הוראות תמ"א 38. וכן לתוספת היחידות החדשות לבניין.
 - 1.2 העתק מהיתר הבנייה של הבניין הקיים.
 - 1.3 אישור בכתב מאת פיקוד העורף לפתרונות המיגון המוצעים בפרויקט במסגרת חוות דעת המהנדס דלעיל, וזאת כאשר פתרונות המיגון אינם כוללים ממ"דים.