



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

סיוע למימוש מיזמי פיננסי-בינוי באשקלון

עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1 בנובמבר 2023

- החלטת ממשלה מספר 852 (יולי 2023) – תכנית לחיזוק העיר אשקלון: **ביטול גורף של מנגנון הקרקע המשלימה באשקלון והחלפתו במענקים** לסבסוד מיזמי התחדשות עירונית שאינם כדאיים כלכלית
- קולות קוראים יפורסמו בשנים 2023-2031, תקציב:
 - 40 מלש"ח לקול הקורא בשנת 2023
 - 70 מלש"ח לשנה להוצאת קולות קוראים בכל אחת מהשנים 2024-2031



מכרז סיוע במימון למימוש מיזמי פינוי-בינוי

- הרשות להתחדשות עירונית פרסמה מכרז לקבלת מענק סיוע כספי המיועד ליזמים שהתקשרו בהסכם עם בעלי הדירות במתחמים שאין בהם כדאיות כלכלית
- **לאור המלחמה, פורסם מכרז בתקציב של 110 מלש"ח (2023-2024)**
- במכרז נקבע גובה המענק המקסימלי לכל יח"ד במצב היוצא
- המציעים נדרשים לעמוד בתנאי הסף ולהציע הנחה על גובה המענק המקסימלי
- תחרות בין יזמים: יינתן ניקוד מוגדל למציע שיגיש הצעה למענק בסכום הנמוך ביותר ביחס לסכום המאושר





■ **שלב א'** – בחינת עמידה בתנאי הסף

■ **שלב ב'** – בחינת כדאיות כלכלית של התכנית המוצעת על פיה **תקבע הרשות להתחדשות מהו סכום ההשלמה הנדרש**, וככל שסכום זה עולה על הסכום המרבי שנקבע ליח"ד – מהו סכום המימון המרבי לו יהיה זכאי

תכנית שטרם נקלטה ← פרה-רולינג בוותמ"ל ← קביעת היקפי הבנייה לתחשיב הכלכלי

■ **שלב ג'** – הגשת הצעת מחיר – מציע יגיש הצעה לסכום המימון המבוקש

■ **שלב ד'** – **דירוג ההצעות** לפי אמות המידה ובחירת זוכים בהתאם למסגרת התקציבית





- המציע
- היתכנות קניינית
- היעדר כדאיות כלכלית



• בעל ניסיון בבנייה רוויה :

דרישת הניסיון (במהלך 7 השנים שקדמו ליום פרסום המכרז)			
מספר יח"ד שבנייתן הושלמה	מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד	מספר יח"ד שהוצא היתר בגינן - לפי מכפיל ביחס למספר יח"ד במצב היוצא	מספר יח"ד הקיימות במתחם המוצע (מצב יוצא)
הכפלה ב - 1.33 ביחס למצב יוצא	זוהה למצב יוצא	פי 2	עד 300
500		פי 1.8	301-500
600	500	פי 1.67	501-750
750	600	פי 1.5	751 ומעלה



• בעל איתנות כלכלית :

- אין הערת "עסק חי" בשנת 2022
- ההון העצמי של המציע - 30 מלש"ח
- הכנסה שנתית ממוצעת בשנים 2020-2022 - 80 מלש"ח
- קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות, **IA** תאגיד או יחיד, שיבצע את הפרויקט באמצעות קבלן בדירוג ג-4 לפחות
- תאגיד רשום כדין ברשם החברות
- מחזיק באישורים על ניהול חשבונות תקין



- היזם התקשר עם בעלים של לפחות 50% מהדירות במתחם* בעסקת פינוי בינוי מלאה

- בבניין שבו דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה

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





התחייבות היזם לתנאים מינימליים בהסכם עם בעלי הדירות

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

נדרשים: התחייבות היזם ואישור ב"כ הדיירים



שלב ב' – בחינת כדאיות כלכלית

- **הרשות להתחדשות עירונית תערוך בחינת כדאיות כלכלית** של ההצעות על בסיס פרמטרים כלכליים שפורסמו במכרז ותקבע מהו סכום המימון המרבי
- התחשיב לסכום הנדרש ייערך לרווח של 17% בהתאם לתקן 21.1 ולפרמטרים שפורסמו. **תנאי סף – שיעור הרווח אינו עולה על 16%**
- תמורה לבעלי הדירות (לעניין תחשיב כלכלי):
 - דירות ששטחן עד 68 מ"ר תוספת של 12 מ"ר;
 - דירות ששטחן 69-85 מ"ר בתוספת של 9 מ"ר;
 - דירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה – ללא תמורה
- סכום המימון המרבי לא יעלה על 180 אש"ח ליחידת דיור יוצאת
- בדיקת הכדאיות הכלכלית לתכנית שטרם נקלטה במוסד תכנון, תיעשה על בסיס היקפי הבנייה בחוות דעת של מתכננת הוותמ"ל (pre-ruling)





- מציע שקיבל הודעה על עמידתו בתנאי הסף ועל סכום המימון המרבי למתחם, רשאי להגיש הצעה לסכום מימון מבוקש ובלבד שלא תעלה על סכום המימון המרבי תוך 14 יום מיום משלוח ההודעה ו/או במועד שייקבע על ידי הרשות הממשלתית



סכום המימון – המחשה א': 100 יח"ד יוצאות



הפעולה	הסכום
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה הנדרש	14 מלש"ח
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה המירבי 180,000X100	18 מלש"ח
הגשת הצעת מחיר ע"י המציע ובלבד שלא יעלה על הסכום המירבי שקבעה הרשות הממשלתית	? ובלבד שלא יעלה על 14 מלש"ח



סכום המימון – המחשה ב': 150 יח"ד יוצאות



הפעולה	הסכום
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה הנדרש	30 מלש"ח
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה המירבי 180,000X150	27 מלש"ח
הגשת הצעת מחיר ע"י המציע ובלבד שלא יעלה על הסכום המירבי שקבעה הרשות הממשלתית	? ובלבד שלא יעלה על 27 מלש"ח





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





משקל

30

■ הסכמות בעלי הדירות:

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

10

■ צפיפות קיימת:

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

10

■ היקף יחידות הדיור המתווספות במתחם:

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

10

■ המצב התכנוני-סטטוטורי של תכנית הפינוי בינוי שחלה או תחול על המתחם:

יינתן יתרון למתחם בעל מצב תכנוני-סטטוטורי מתקדם

15

■ סכום המימון המבוקש ליח"ד יוצאת:

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

25

■ היקף המענק המבוקש על ידי היזם:

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



- **הגשת מספר הצעות:** ניתן להגיש מספר הצעות - כל הצעה תתייחס למתחם אחד
- **הגשת הצעה משותפת (תאגידיים):** ניתן להגיש הצעה משותפת לשני תאגידיים. שני התאגידיים יחתמו על ההסכם עם הרשות הממשלתית והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית





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





ממועד חתימת הסכם המימון

- להתקשר עם בעלי הדירות במתחם בהסכם פינוי בינוי :
 - 67% מבעלי הדירות במתחם בתוך 12 חודשים;
 - 100% מבעלי הדירות במתחם בתוך 24 חודשים;
 - במידה והוגשה תביעת דייר סרבן יוארך המועד בשישה חודשים
- ככל שהתכנית מקודמת על ידי הזוכה, ולא על ידי גוף ציבורי - להביא לאישורה של התכנית המפורטת בתוך 24 חודשים, ואם הוגש תכנון ראשוני - בתוך 40 חודשים
- הוצאת היתרי בנייה:

- להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד אישור התכנית;
- לקבל היתר בנייה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה





- אי-עמידה בלוחות הזמנים בלמעלה מ-3 חודשים ← ביטול הזכייה ופקיעת ההסכם
 - תשלום היטל השבחה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בשנת 2022
 - תשלום מע"מ על המענק בגין שטחי הבנייה התוספתיים
- [על המענק בגין שטחי הבנייה לדירות התמורה יחול מע"מ בשיעור אפס]*

* רולינג ממע"מ מצורף למסמכי המכרז





המועד	הפעולה
1.11.2023	כנס מציעים
12.11.2023 עד השעה 10:00	הגשת שאלות
3.12.2023 עד השעה 15:00	הגשת הצעות
1.1.2024 החל מהשעה 9:30	מפגש עם לשכת הוותמ"ל לקבלת חוות דעת
4.2.2024 עד השעה 16:00	הגשת הצעה כספית





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה