



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

סיוע למימוש מיזמי פיננסי-בינוי קרית משה ברחובות

10 באוקטובר 2024

- במסגרת התכנית (תמ"ל 1086), נעשתה חלוקה ל-33 מקבצים
- לכל מקבץ נקבע היקף הבנייה המקסימלי המותר בו במקום הבניינים הישנים
- בחלק מן המקבצים אין כדאיות כלכלית למימוש התכנית
- **מנגנון להשלמת כדאיות כלכלית – מענקים כספיים**



מכרז סיוע במימון למימוש מיזמי פינוי-בינוי

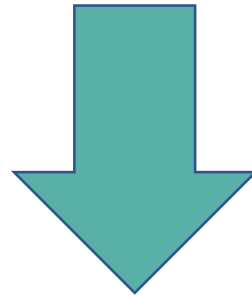
- הרשות להתחדשות עירונית פרסמה מכרז לקבלת מענק סיוע כספי המיועד ליזמים שהתקשרו בהסכם עם בעלי הדירות במקבצים שאין בהם כדאיות כלכלית
- הרשות להתחדשות עירונית ערכה **בדיקה עדכנית של שיעור הרווח** (17%)
- במכרז נקבע גובה המענק המקסימלי לכל מקבץ והוא סופי ולא ניתן לערעור
- היקף תקציב כולל - 40 מיליון ₪
- המציעים נדרשים לעמוד בתנאי הסף ולהציע הנחה על גובה המענק המקסימלי
- תחרות בין יזמים: יינתן ניקוד מוגדל למציע שיגיש הצעה למענק בסכום הנמוך ביותר ביחס לסכום המאושר





לפי הבדיקה הכלכלית העדכנית

מקבצים שאינם נדרשים להשלמה כלכלית/זכו במכרז הקודם - אינם זכאים למענק:



א1

א2 ב2 ג2

א3 ג3 ד3

א4 ד4 ו4

א5 ב5 ג5 ד5

א6 ב6 ד6

8

ניתן לקדם היתר בנייה באופן מיידי



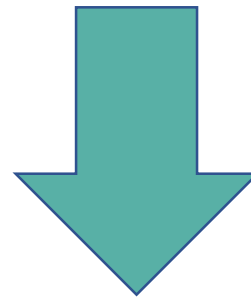
מקבצים משולבים בהליך תכנון מחדש

מקבצים הנדרשים לתוספת זכויות בהליך תכנון מחדש :

ב3

ה4 14 14 ח4

א6



לא ניתן להגיש הצעה עקב התכנון מחדש



- המציע
- היתכנות קניינית
- היעדר כדאיות כלכלית



• בעל ניסיון בבנייה רוויה לצורך מימוש הפרויקט במקבץ

דרישת הניסיון (במהלך 7 השנים שקדמו ליום פרסום המכרז)			מספר יח"ד הקיימות במתחם המוצע (היוצא)
מספר יח"ד שבנייתן הושלמה ביחס למצב היוצא	מספר יח"ד מינימלי בפרויקט אחד	מספר יח"ד שהוצא היתר בגיבן- ביחס למספר יח"ד במוצב היוצא	
פי 1.33	זהה למצב יוצא	פי 1.5	עד 150
500	150	פי 1.3	150 ומעלה



• בעל איתנות כלכלית :

- אין הערת "עסק חי" בשנת 2023
- ההון העצמי של המציע – 15-25 מלש"ח
- הכנסה שנתית ממוצעת בשנים 2021-2023 - 20-40 מלש"ח
- קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות, **IA** תאגיד או יחיד, שיבצע את הפרויקט באמצעות קבלן בדירוג ג-4 לפחות



- היזם התקשר עם בעלים של לפחות 50% מהדירות במקבץ* 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 תואם את הוראות חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי
- ניהול הפרויקט באמצעות גורם פיננסי מורשה
- היזם יישא בעלויות הפרויקט
- מפרט דירות התמורה זהה למפרט דירות היזם
- ערבות בנוסח חוק המכר כנגד פינוי הדירה, ערבות להבטחת דמי השכירות
- תשלום שכירות לדיירים מפונים
- עמידה בלוח זמנים של הפרויקט
- השתתפות בתשלום דמי תחזוקה בבניין החדש

נדרשים: התחייבות היזם ואישור ב"כ הדיירים





- שיעור הרווח היזמי בפרויקט פיננסי בינוי **אינו עולה על 16%**, על פי **התחשיב שערכה הרשות להתחדשות עירונית** בהתאם לתקן 21 ולפרמטרים המפורטים בנספח ב'
- התחשיב סופי ואינו ניתן לערעור; סכום המימון המירבי לכל מקבץ מפורט בנספח ב'
- התחשיב משקף בחינה עדכנית של מחירים ותשומות בנייה; והנחות יסוד זהות להנחות שבבסיס תחשיבי התב"ע, ביניהן:
 - תמורה ממוצעת לדיירים – תוספת 20 מ"ר
 - מימון תחזוקה לדייר שחוזר להתגורר – 10 שנים





- 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
- במידה ונותר תקציב יוצע למציע הבא בתור כמפורט בסעיף 4.4.3





משקל

- 30

■ **הסכמות בעלי הדירות:**
על כל אחוז הסכמה נוסף על המינימום של 50%, יינתן ציון גבוה יותר
- 15

■ **צפיפות קיימת:**
ככל שבמצב הקיים צפיפות יחידות הדיור הממוצעת גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר
- 15

■ **היקף יחידות הדיור המתווספות במקבץ:**
ככל שמספר יחידות הדיור הנוספות במקבץ המתפנה גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר
- 5

■ **מספר מקבצים סמוכים המוצע על ידי אותו יזם:**
יינתן יתרון למציע אשר מגיש הצעה לשני מקבצים ומעלה באותו מתחם
- 10

■ **סכום המימון ליח"ד יוצאת:**
ככל שסכום המימון ליח"ד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר
- 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 למקבץ אחד
- **הגשת הצעה מאוחדת (מקבצים):** ניתן להגיש הצעה מאוחדת הכוללת מספר מקבצים סמוכים המצויים במתחם אחד ומיועדים לביצוע כפרויקט אחד, במסגרת הצעה אחת במקרה זה יש להגיש גם הצעה נפרדת לפחות לאחד המקבצים ככל שהמציע מעוניין
- **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





- להתקשר עם בעלי הדירות במקבץ בהסכם פינוי בינוי :
 - 67% מבעלי הדירות במקבץ בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם;
 - 100% מבעלי הדירות במקבץ בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם;
 - במידה והוגשה תביעת דייר סרבן יוארך המועד בשישה חודשים





■ להוציא היתר בנייה:

- להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם;
- לקבל היתר בנייה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה
- ככל שיקודם הליך תכנוני כדי לאפשר תוספת יחידות דיור בהיקף דומה לתקנת שבס- להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 9 חודשים ממועד אישור התכנית (ההליך יהיה במסגרת הותמ"ל או שהיזם יגיש תכנית לועדה המקומית תוך 6 חודשים מחתימת הסכם המימון)





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

* רולינג ממע"מ מצורף למסמכי המכרז





המועד		הפעולה
10.10.2024		כנס מציעים
עד השעה 15:00	31.10.2024	הגשת שאלות
עד השעה 15:00	18.11.2024	הגשת הצעות





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה