



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# סיוע למימוש מיזמי פינוי-בינוי קרית משה ברחובות

עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

11 בנובמבר 2023

- 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

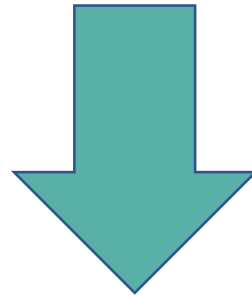
- הרשות להתחדשות עירונית פרסמה מכרז לקבלת מענק סיוע כספי המיועד ליזמים שהתקשרו בהסכם עם בעלי הדירות במקבצים שאין בהם כדאיות כלכלית
- הרשות להתחדשות עירונית ערכה **בדיקה עדכנית של שיעור הרווח** (17%)
- במכרז נקבע גובה המענק המקסימלי לכל מקבץ והוא סופי ולא ניתן לערעור
- היקף תקציב כולל - 80 מיליון ש"ח
- המציעים נדרשים לעמוד בתנאי הסף ולהציע הנחה על גובה המענק המקסימלי
- תחרות בין יזמים: יינתן ניקוד מוגדל למציע שיגיש הצעה למענק בסכום הנמוך ביותר ביחס לסכום המאושר





לפי הבדיקה הכלכלית העדכנית

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



- 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 בגינן- ביחס למספר יח"ד במוצב היוצא	
פי 1.33	זוהה למצב יוצא	פי 2	עד 300
500	350	פי 1.8	301-500



## • בעל איתנות כלכלית :

- אין הערת "עסק חי" בשנת 2022
- ההון העצמי של המציע – 20-30 מלש"ח
- הכנסה שנתית ממוצעת בשנים 2020-2022 - 30-80 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





## 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

15

### ■ היקף יחידות הדיור המתווספות במקבץ:

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

10

### ■ 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
- **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





- 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
12.11.2023	כנס מציעים
עד השעה 12:00 15.11.2023	הגשת שאלות
עד השעה 15:00 29.11.2023	הגשת הצעות





הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

# תודה