



מדינת ישראל

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מכרז מס' 12/2023

לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי בשכונת קרית משה ברחובות



טבלת מועדים

מועד	פעילות
11: 30 בשעה 12.11.23	כנס מציעים
12: 00 בשעה 15.11.23	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
15: 00 בשעה 29.11.23	מועד אחרון להגשת הצעה להגשה בתיבת מכרזים דיגיטלית
בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה	מועד חתימה על הסכם התקשרות



מכרז מספר 12/2023

קבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינני-בינוי בשכונת קרית משה ברחובות

1. מבוא

1.1. תהליכי התחדשות עירונית תורמים להחייאת הרקמה העירונית הוותיקה, ומסייעים לקידום מטרות לאומיות נוספות, כגון תוספת יחידות דיור, הגברת מוכנותם ועמידותם של המבנים בפני רעידות אדמה וירי טילים. יחד עם זאת, חלק ניכר מן המבנים הפוטנציאליים להתחדשות עירונית אינם בעלי כדאיות כלכלית למימוש תהליכים אלו, בין אם בשל שוויין הנמוך של זכויות הבנייה ובין אם בשל הצפיפות הקיימת, שאינה מאפשרת את תוספת הזכויות הנדרשת בכדי להגיע לכדאיות הכלכלית הנדרשת.

1.2. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין הקצאת קרקע משלימה כפי שתוקנה בפרק 5.6 ביום 2.9.2021, יבוצע פיילוט בחמש רשויות מקומיות, במסגרתו יוקצו הכנסות שיתקבלו משיווק קרקעות באותן רשויות להשלמת כדאיות כלכלית למיזמי התחדשות עירונית שיבוצעו בהן ואשר אין כדאיות כלכלית למימושם. זאת, על פי מכרז שתפרסם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בהמשך להחלטה האמורה, ומאחר שהתכנית החלה בתחומה תואמת את הדרישות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, נקבע כי הפיילוט יבוצע, בין היתר, בשכונת קרית משה ברחובות.

1.3. בשטחה של שכונת קרית משה ברחובות, המאופיינת במבנים ובתשתיות מיושנים, אושרה תכנית התחדשות עירונית תמל/1086. במסגרת התכנית, חולק אזור המגורים הקיימים בתחומה ל-33 מקבצים המיועדים להתחדשות עירונית, המוגדרים בתכנית כתתי-מתחמים. התכנית קובעת זכויות בנייה נוספות לכל אחד מהמקבצים האמורים, ואולם במרביתם אין בזכויות אלה כדי להביא לכדאיות כלכלית למימוש תהליכי פינני ובינוי.

תשריט המקבצים עם חלוקה למתחמים ומקבצים וכן רשימת בניינים, מספרם, גוש וחלקה מצורף **כנספת א'**.

1.4. יובהר כי הרשות המקומית הביעה את הסכמתה לתמוך בבקשות להקלה לפי תקנה 92(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002, שעניינן הגדלת מספר יחידות הדיור (להלן: "**הקלת שבס**"), בכל מקבצי הפינני בינוי שאין בהם כדאיות כלכלית במרקם הוותיק בקרית משה (למען הסר ספק, הרשות המקומית לא תתמוך בהקלת שבס במקבצים א2, ב2, ג2, ד3, א4, ג4, ה6, ו8). יצוין, כי בהתאם לתיקון מס' 134 לחוק התכנון והבנייה, ניתן להגיש בקשות להקלת שבס לתכנית עד ליום 1.1.2025.

1.5. מכרז זה מזמין מציעים, הפועלים לקידום התחדשות עירונית במקבצים, והעומדים בתנאי הסף ובקריטריונים המפורטים בו, להתמודד על קבלת מימון לסיוע במימוש



- מיזמי התחדשות עירונית בהם הם פועלים. קביעת הזוכים תיעשה בהתאם לאמות המידה הקבועות להלן.
- 1.6. יזמים המבקשים להתמודד במסגרת מכרז זה, יציינו בבקשתם את סכום המימון המבוקש על ידם להשלמת הכדאיות הכלכלית במקבץ בו הם פועלים, ולא יותר מסכום המימון המרבי למקבץ לפי תחשיב הרשות הממשלתית. לבקשה יצורפו כל המסמכים הנדרשים להלן. בחירת הזוכים תיעשה בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן.
- 1.7. זוכה במכרז זה יהיה זכאי להתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון לצורך קבלת סכום המימון, כהגדרתו להלן.
- 1.8. בכל מקרה, סכום המימון המרבי שישולם ליחידת דיור יוצאת לא יעלה על 180 אש"ח, כאשר בגין יחידת דיור מתווספת, ישולם סכום של 180 אש"ח, בתוספת מע"מ.
- 1.9. התקציב הכולל העומד לטובת מכרז זה הוא 80 מיליון ₪. הרשות הממשלתית תהא רשאית להגדיל סכום זה.
- 1.10. יובהר כי מכרז זה נועד לתת מענה לחלק מהמקבצים שאין כדאיות כלכלית למימושם, תוך יצירת תחרות בין היזמים המקדמים בהם מיזמי פינוי בינוי.
- 1.11. המימון יוקצה אך ורק לטובת הליכי התחדשות עירונית של מבני מגורים הכלולים במקבצים שיזכו במכרז.
- 1.12. יובהר, כי במכרזים הבאים, סכום המימון המרבי לכל מקבץ לפי תחשיב הרשות הממשלתית יהיה מופחת. סכום זה ייקבע בהתאם לשיעור ההנחה שניתנה ביחס לסכום ההשלמה, במסגרת ההצעה שדורגה שנייה באמת המידה בדבר היחס בין סכום המימון המבוקש לסכום ההשלמה מבין ההצעות שהוצעו במסגרת המכרז הקודם, ובלבד ששיעור ההנחה לא יעלה על 12%.

2. הגדרות

כהגדרת עסקת פינוי בינוי בחוק עידוד מיזמים;	"הסכם פינוי בינוי"
ההסכם שייחתם בין הרשות הממשלתית ובין הזוכה במכרז זה לתשלום סכום המימון;	"הסכם מימון"
מציע כהגדרתו בסעיף 4.1.1 אשר הוכרז כזוכה הזכאי למימון במסגרת מכרז זה;	"זוכה" / "היזם"
חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשע"ו-2006, כפי שיתוקן מעת לעת;	"חוק עידוד מיזמים"
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, כפי שיתוקן מעת לעת;	"חוק התכנון והבנייה"
מספר יחידות הדיור המיועדות לבנייה במקבץ לפי התכנית;	"יחידות דיור יוצאות"
מספר יחידות הדיור שיתווספו ליחידות הדיור הקיימות במקבץ לפי התכנית;	"יחידות דיור מתווספות"



<p>תתי המתחמים בתכנית ; כהגדרתו בתכנית ; מערכת מיחשוב של מינהל הרכש הממשלתי המיועדת לפרסום והגשה של מכרזים ממשלתיים ;</p>	<p>”מקבץ” ”מתחם” ”המערכת המקוונת”</p>
<p>הסכום הנדרש להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש מיזם פינוי בינוי במקבץ בהתאם לתחשיב הכלכלי של הרשות הממשלתית, שנעשה בהתאם לעקרונות תקן שמאי 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, בנוסחו המעודכן ליום 13.6.2022, ועל פי פרמטרים מוגדרים שנקבעו על ידה בנספח ב' ;</p>	<p>”סכום ההשלמה”</p>
<p>סכום המימון שהתבקש על ידי המציע במסגרת מכרז זה, ואשר לא יעלה על סכום המימון המרבי שנקבע על ידי הרשות הממשלתית למקבץ ;</p>	<p>”סכום המימון”</p>
<p>סכום המימון המרבי שניתן לבקש עבור מקבץ, כפי שקבעה הרשות הממשלתית בנספח ב', בהתאם לתחשיב הכלכלי שבוצע על ידה לכל מקבץ, ובהתחשב במגבלת המימון המרבי של 180 אש״ח ליחידת דיור יוצאת, כאשר ליחידת דיור מתווספת יחושב הסכום בתוספת מע״מ ;</p>	<p>”סכום המימון המרבי”</p>
<p>ערבות בנקאית בנוסח המפורט בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל״ה-1974 ;</p>	<p>”ערבות חוק מכר”</p>
<p>סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע״ו-2016, וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם חלות על היזם ;</p>	<p>”השלמת הבנייה”</p>
<p>הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהוקמה לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע״ו – 2016 ;</p>	<p>”הרשות הממשלתית”</p>
<p>תכנית התחדשות עירונית תמל/1086 ;</p>	<p>”תכנית”</p>

3. תנאי סף להגשת הצעה למכרז

3.1. רשאים להגיש הצעות למכרז זה מציעים, העומדים בתנאים הבאים, **במצטבר** :

3.1.1. המציע

3.1.1.1. המציע הוא אחד מהגופים הבאים :



- קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה, התשנ"ג-1993 (להלן: "קבלן");
 - תאגיד או יחיד, שאינו קבלן, היוזם בניית מבנים למכירה או להשכרה למגורים, אשר יבצע את הפרויקט באמצעות קבלן כהגדרתו לעיל (להלן: "יזם");
- 3.1.1.2. המציע הוא בעל איתנות כלכלית המאפשרת ביצוע המיזם. לעניין זה, יהיה המציע רשאי להסתמך גם על איתנותה הכלכלית של חברת אם, כמפורט בסעיף 4.2 להלן ובכפוף לחתימתה של חברת האם על כתב התחייבות כמצורף בנספח ג'1.
- "חברת אם" משמעה חברה (או תאגיד אחר), המחזיקה במישרין או בעקיפין ב- 50.1% יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטיים.
- 3.1.1.3. המציע הוא בעל ניסיון בבנייה רוויה בהיקף מצטבר של פי 2 ממספר יחידות דיור המוצע במקבץ, בשבע השנים האחרונות, ולכל הפחות פרויקט אחד אשר כלל מחצית מספר יח"ד המוצע במקבץ. ויובהר:
- ניסיון ייקבע על פי סה"כ יחידות הדיור למגורים שבנייתן הושלמה בשבע (7) השנים הקודמות לתאריך פרסום המכרז.
 - ניסיון המציע יכול שיהיה בבניית מספר יח"ד הנדרש בסעיף זה בעצמו (כיזם וקבלן), עבור יזם אחר או כיזם.
 - הניסיון הנדרש בסעיף זה ממציע, יכול שיתקיים בחברות קשורות:
 - ניסיונה של חברת אם, אשר הגוף המציע (חברת הבת) נמצא בבעלותה.
 - "חברת אם" לעניין זה היא חברה המחזיקה, במישרין או בעקיפין, ב- 49.9% מזכויות השליטה במציע או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל, ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטיים.
 - ניסיונה של חברת בת הנמצאת בבעלותו של הגוף המציע (חברת האם), דהיינו חברת האם מחזיקה בלפחות 50% ממניות השליטה



בגוף המציע, ייראה כניסיון הנדרש עבור הגוף המציע במסגרת מסמכי המכרז.

○ ניסיונה של חברת אחות, כאשר היא והגוף המציע (חברת האחות) הינן בבעלות מלאה ובשליטה מלאה של גורם אחד (חברת האם), ייראה כניסיון הנדרש עבור הגוף המציע במסגרת מסמכי המכרז.

3.1.1.4. המציע עומד **בכללים המינהליים** שלהלן:

- מציע שהוא תאגיד רשום כדין ברשם החברות.
- המציע מנהל את חשבונותיו כדין ויש לו כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), תשל"ו-1976 והתיקונים לו.

3.1.1.5. **העדר שעבוד או משכון על זכויות המציע בקשר עם הפרויקט:**

זכויותיו של המציע בפרויקט שבמקבץ נקיות משעבוד או משכון (למעט לטובת בנק מלווה), וככל שקיים שעבוד או משכון כאמור – המשעבד או הממשכן התחייב בכתב להסרתו לצורך ביצוע הפרויקט.

3.1.1.6. יכול שהמציע יהיה **שותפות** של שני מציעים אשר אחד מהם עומד בכל תנאי הסף למציע, כמפורט בסעיף זה, ואולם על שני המציעים לעמוד בתנאי הסף האמורים בסעיפים 3.1.1.1, 3.1.1.4, ו-3.1.1.5.

3.1.2. היתכנות קניינית

3.1.2.1. המציע **התקשר בהסכם לביצוע מיזם בינוי** במקבץ המפורט **בנספח**

א' עם בעלי דירות שבבעלותם לכל הפחות 50% מכלל הדירות במקבץ ובכל אחד מהבניינים שבו.

בבית משותף שבו דירות בבעלות המדינה המשמשות לדיר ציבורי, לא תובאנה דירות אלו בחישוב שיעור ההסכמות של בעלי הדירות.

3.1.2.2. **המציע התחייב כי הסכם פינוי בינוי, שנחתם או שייחתם בינו לבין בעלי הדירות במקבץ המתפנה, עומד או יעמוד בדרישות מינימליות להסכם, כמפורט בנספח ז'1.**

היה המציע שותפות, יכול תנאי סף זה להתקיים על ידי המציעים השותפים בשותפות, במצטבר.

3.1.3. **העדר כדאיות כלכלית** - שיעור הרווח היזמי בפרויקט פינוי בינוי אינו עולה על 17%, על פי תחשיב הרשות הממשלתית, ובהתאם לשיעור רווח זה יחושב גם סכום ההשלמה.



3.2. מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף

להוכחת עמידתו בתנאי הסף האמורים בסעיף 3.1 לעיל, יגיש המציע את המסמכים שלהלן:

3.2.1. להוכחת תנאי הסף לעניין המציע:

3.2.1.1. להוכחת כשירותו של מציע שהוא קבלן - תעודת קבלן רשום בענף 100

בדירוג ג-4 לפחות בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה, התשנ"ג-1993;

3.2.1.2. להוכחת איתנותו הכלכלית – יצרף המציע אישור רואה חשבון מבקר

בנוסח המצורף **כנספח ג'**, כי:

- אין בדוח הכספי לשנת 2021 הערת "עסק חיי".
- ההון העצמי של המציע בדוח הכספי לשנת 2022 ובהעדר דוח כספי מאושר - לשנת 2021, הוא כדלקמן:

מספר יח"ד יוצאות במקבץ	הון עצמי (במלש"ח)
עד 50	20
51-80	25
81 ומעלה	30

*"הון עצמי" – לרבות הלוואות בעלים שניתנה לחברה ונרשמה בספריה טרם מועד הגשת ההצעה במכרז..

- ההכנסה השנתית הממוצעת בשנים 2020-2022 היתה כדלקמן:

מספר יח"ד יוצאות במקבץ	הכנסה שנתית ממוצעת (במלש"ח)
עד 50	30
51-80	40
81 ומעלה	80

- ביקש המציע להסתמך על האיתנות הכלכלית של חברת אם, ימציא בנוסף לאישור הנ"ל גם אישור רוי"ח בנוסח הנדרש **כנספח ג'** אשר יתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים של חברת האם, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע ל'הערת עסק חיי' אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם. כן יצרף המציע כתב התחייבות חתום על ידי חברת האם בנוסח המצורף **כנספח ג'1**.



- כלל ההון העצמי הלוואת בעלים, יציין זאת רואה החשבון באישור, בנפרד ובמפורש, ויצרף לאישורו מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט (**דוגמה** לנוסח מכתב כאמור מצורפת **בנספח 2'ג**).
- הייתה ההצעה הצעה משותפת, כאמור בסעיף 11.5 להלן, יצורף אישור רואה חשבון לגבי כל אחד מהשותפים, ויכלול הוראה בדבר הערת "עסק חי", וכן אישור בדבר התקיימות התנאים לעניין הון עצמי והכנסות.
- יובהר כי התנאים לגבי הון עצמי ולגבי הכנסות יכולים להתקיים על ידי השותפים, במצטבר, כך שהתנאי בדבר הון עצמי התקיים בידי אחד מהם ובדבר הכנסות בידי האחר.

3.2.1.3. להוכחת ניסיונו של המציע - תצהיר ניסיון חתום על ידי מוסמכי החתימה

במציע המאומת על ידי עורך דין בנוסח המצורף **בנספח ד'**, לפיו המציע עומד בניסיון הנדרש במכרז זה, תוך מתן פירוט בדבר יחיד בפרויקטים בהם נצבר הניסיון הרלוונטי. לתצהיר יצורפו היתרי בנייה וטופס גמר בנייה (בעבר – טופס 4), על שם מגיש ההצעה; מציע שהוא יזם יפרט בתצהיר גם את שמות הקבלנים הרשומים עימם ביצע כל אחת מהעבודות המפורטות בתצהירו;

- מציע המבקש להסתמך על ניסיונה של חברת אם, יצרף תצהיר בנוסח האמור **בנספח ד'**, החתום על ידי חברת האם, בצירוף אישור רו"ח בדבר שיעור ההחזקות של חברת האם במציע.

היתה ההצעה הצעה משותפת כאמור בסעיף 11.5 להלן, יכול שתנאי הסף לעניין ניסיון ואיתנות כלכלית יתקיימו אצל השותפים במצטבר, כך שהתנאי בדבר האיתנות הכלכלית או חלק מרכיביה התקיים בידי אחד מהם ושאר התנאים בידי האחר.

3.2.1.4. להוכחת רישומו של המציע כחברה/שותפות –

- (1) אישור התאגדות מטעם רשות התאגידיים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד ללא חובות לרשם התאגידיים.
- (2) אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע כמפורט **בנספח ה'1**, כשהמציע הוא תאגיד.
- (3) נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידיים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשניים קודמות (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידיים, שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה").



המדינה 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.
היתה ההצעה הצעה משותפת, יוגש הנסח לגבי כל אחד מהשותפים.

3.2.1.5. להוכחת עמידתו של המציע בדרישות המינהליות –

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

- (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 ה'2](#).
- (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.
- (3) תצהיר המאומת על ידי עורך דין בדבר העסקת עובדים עם מוגבלות בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים (תיקון מס' 10 והוראת שעה) התשע"ו-2016 ולחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, המצורף [כנספח ה'3](#).
- (4) תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מחשב מקוריות, בנוסח המצורף [כנספח ה'4](#).
- (5) תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז, בנוסח המצורף [כנספח ה'5](#).
היה המציע שותפות, יוגשו האישורים האמורים בס"ק זה לגבי כל אחד מיחיד המציע.

- 3.2.1.6. להוכחת העדר שעבוד או משכון על זכויותיו בקשר עם הפרויקט, יצרף המציע תצהיר חתום בפני עורך דין המבהיר כי זכויותיו בפרויקט נקיות מכל שעבוד ו/או משכון לצד שלישי. ככל וקיים שעבוד ו/או משכון כאמור, יפרט הוא את פרטי השעבוד ו/או המשכון, לרבות פרטי הצד השלישי ויצרף לתצהירו תצהיר חתום על ידי אותו צד שלישי המאשר הסכמתו להסרת השעבוד ו/או המשכון לצורך ביצוע הפרויקט, וזאת בנוסח המצורף [כנספח ה'6](#).



3.2.1.7. להוכחת ההיתכנות הקניינית :

(1) **נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** לחלקות הכלולות במקבץ, מעודכן לכל הפחות לתאריך פרסום מכרז זה ;

(2) **תצהיר עורך הדין** של המציע בדבר שיעור בעלי הדירות אשר התקשרו עם המציע בהסכם פינוי בינוי במקבץ, בצירוף **טבלה המרכזת** את שמות בעלי דירות אשר חתמו על ההסכם, בחלוקה לפי בניינים, בנוסח המצורף **כנספח 1** והעתק ההסכם ;

בבית משותף שבו דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה.

הסכמת בעל דירה לעניין זה, היא הסכמה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה דירה.

(3) אישור עורך דין המייצג את הדיירים במקבץ (להלן: **"עו"ד הדיירים"**) כי הסכם הפינוי בינוי בו התקשר ו/או יתקשר המציע עם בעלי הדירות עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט **כנספח 1**, בנוסח המצורף **כנספח 2** למכרז, וככל שטרם נחתם ו/או גובש הסכם ו/או ככל שההסכם שנחתם לא כולל את מלוא הדרישות – כתב התחייבות של המציע לעמוד בדרישות אלו כלפי בעלי הדירות, בנוסח המצורף **כנספח 3**.

יודגש, כי ככל שהסכם פינוי בינוי בו התקשר זוכה במכרז אינו כולל את כל הדרישות המינימליות, יידרש הוא לעדכן את ההסכם או לתת לבעלי הדירות התחייבות לקיום הדרישות המינימליות, ככל שהן דרישות מיטיבות ביחס להסכם הפינוי בינוי, בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה על הזכייה.

יודגש כי הרשות הממשלתית תעביר את המימון ליזם אך ורק לאחר התקשרות עם **כל** בעלי הדירות במקבץ בהסכם העומד בדרישות המינימליות, וזאת בלוח הזמנים ובשיעורים המפורטים להלן.

הוגשה הצעה על ידי שני שותפים, שלכל אחד מהם הסכמות עם חלק מבעלי הדירות, יוגשו המסמכים האמורים על ידי כל אחד מהם.

3.2.1.8. להוכחת העדר כדאיות כלכלית – לא נדרש לצרף מסמך. שיעור רווחיות

ייקבע בהתאם לתחשיב הרשות הממשלתית, המפורט **כנספח ב**. תנאי סף להשתתפות במכרז הוא שיעור רווחיות במקבץ נמוך מ-17%. יובהר כי לא ניתן להגיש הצעה למכרז זה ביחס למקבצים שיש כדאיות כלכלית לקדם בהם הליך פינוי בינוי בהתאם **לנספח ב**.

יודגש כי תחשיב הרשות הממשלתית הוא סופי ולא ניתן לערער עליו.



4. תהליך בחינת ההצעות

- 4.1 הרשות הממשלתית קבעה את סכומי המימון המרביים למתחמים השונים, כמפורט **בנספח ב'**. סכומים אלו הינם סופיים ואינם ניתנים לערעור.
- 4.2 מציע יגיש את הצעתו למכרז באמצעות הטופס המצורף **כנספח ח'1**, אליו יצורפו המסמכים הנדרשים לבחינת עמידתו בתנאי הסף ולדירוג הצעתו לפי אמות המידה שלהלן.
- 4.3 הצעת המציע לסכום המימון המבוקש על ידו למקבץ תוגש בנוסח המצורף **כנספח ח'2**, ותהיה בשים לב לסכום המימון המרבי שקבעה הרשות הממשלתית לאותו מקבץ כמפורט **בנספח ב'** ולא יותר מסכום זה. יצוין כי התחשיב לקביעת סכום המימון המרבי התבסס על תקצוב מרבי של 180 אש"ח כפול מספר יח"ד יוצאות במקבץ, כאשר בגין יח"ד מתווספת יחושב תקצוב מרבי של 180 אש"ח בתוספת מע"מ.
- 4.4 מציע יכול להגיש הצעה לקבלת מימון בהתייחס ליותר ממקבץ אחד, כאשר לכל מקבץ תוגש הצעה נפרדת.
- 4.5 מציע רשאי להגיש הצעה משותפת למספר מקבצים סמוכים או למקבצים המצויים במתחם אחד והמיועדים לביצוע כפרויקט אחד (להלן: "הצעה מאוחדת"). במקרה זה, הרשות הממשלתית תחשב את סכום המימון המרבי בהתאם לתקן 21.1 או בהתייחס לסך יח"ד היוצאות הכלולות בהצעה המאוחדת כפול 180 אש"ח, כאשר בגין יח"ד מתווספת יחושב סכום של 180 אש"ח בתוספת מע"מ, הנמוך מביניהם.
- יובהר כי מציע רשאי להגיש הצעה למקבץ במסגרת הצעה מאוחדת ובמקביל גם כמקבץ בודד. ככל שדירוג ההצעות יאפשר להכריז על שתי ההצעות האמורות כזוכות במסגרת התקציב העומד לרשות המכרז, תזכה ההצעה המאוחדת, וההצעה למקבץ בודד תבוטל, גם אם דירוגה של ההצעה למקבץ בודד גבוה מהדירוג של ההצעה המאוחדת.
- 4.6 הרשות הממשלתית תערוך בחינה של עמידת ההצעות שהוגשו בתנאי הסף כאמור בסעיף 3 לעיל.
- 4.7 ההצעות אשר יעמדו בתנאי הסף ייבחנו בהתאם לאמות המידה ולמשקולות המפורטים בסעיף 5 להלן (להלן: "המדרג"), לאחר פתיחת ההצעה הכספית **כנספח ח'2**, וידורגו בסדר יורד, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר.
- 4.8 ככל שבמדרג ישנן מספר הצעות שקיבלו ציון זהה, תזכה ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר באמת המידה המתייחסת להסכמות בעלי הזכויות.
- 4.9 הרשות הממשלתית תבחר במציעים כזוכים הזכאים למימון, בהתאם למדרג. מספר הזוכים ייקבע בהתאם לסכומי המימון המפורטים בהצעות ולמסגרת התקציב של המכרז. מובהר כי הזכאות לקבלת סכום המימון כפופה להתקשרות הזוכה עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון ולקיום כל דרישותיו.
- 4.10 הרשות הממשלתית תשלח למציעים הודעה על החלטתה בדבר ההצעה או ההצעות שנבחרו או לא נבחרו לקבל מימון במכרז זה.



4.11. ככל שתבוטל זכייתו של איזה מהמתחמים שיוכרזו כזוכים או ככל שלא ייחתם הסכם מימון עם המציע באילו מהמתחמים הזוכים, מכל סיבה שהיא, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לבחור במקבץ הבא אחריו לפי המדרג שנקבע.

5. אמות המידה לדירוג ההצעות

אמות המידה יכנסו לתוקף אך ורק אם יוגשו הצעות שעברו את כל תנאי הסף שפורטו לעיל:

משקל	אמות מידה
30	<p>הסכמות בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי:</p> <p>על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50% מכלל הדירות (במניין כלל הדירות ייספרו גם דירות בבעלות המדינה המשמשות לדיר ציבורי), תקבל ההצעה 0.6 נקודה נוספת, וזאת עד למקסימום של 30 נקודות.</p> <p>בהצעה מאוחדת, ההסכמות ייקבעו לפי סך ההסכמות במקבצים השונים מתוך מספר יח"ד הכולל.</p>
10	<p>צפיפות קיימת במקבץ לפינוי בינוי:</p> <p>ככל שצפיפות יחידות הדיר לדונם נטו גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר.</p> <p>המקבץ בעל הצפיפות הקיימת הגבוהה ביותר יזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.</p> <p>בהצעה מאוחדת, הצפיפות תקבע לפי הצפיפות הממוצעת במקבצים השונים.</p>
15	<p>מספר יחידות הדיר המתווספות במקבץ לפינוי בינוי:</p> <p>ככל שמספר יחידות הדיר המתווספות גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר.</p> <p>המקבץ שבו התוספת היא הגבוהה ביותר יזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.</p> <p>בהצעה מאוחדת, מספר היחידות ייקבע לפי סך יחידות הדיר בכל המקבצים.</p>
10	<p>הגשת מספר מקבצים סמוכים או באותו מתחם במסגרת הצעה מאוחדת</p> <p>הגשת 4 מקבצים ומעלה בהצעה אחת תזכה ב-10 נקודות</p> <p>הגשת 3 מקבצים בהצעה אחת תזכה ב-7.5 נקודות</p> <p>הגשת 2 מקבצים בהצעה אחת תזכה ב-5 נקודות</p>
10	<p>סכום המימון ליח"ד יוצאת (בהתאם לסכום המימון המבוקש על ידי המציע בחלוקה למספר יח"ד יוצאות במקבצים שהוגשו על ידו):</p> <p>ככל שסכום המימון ליח"ד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר.</p> <p>ההצעה שנדרשת לסכום המימון הנמוך ביותר ליח"ד יוצאת תזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי.</p> <p>בהצעה מאוחדת, סכום המימון הנדרש ליח"ד יוצאת ייקבע לפי סך הסכום הכולל המבוקש חלקי מספר יח"ד יוצאות במקבצים השונים.</p>



25	<p>היחס בין סכום המימון המבוקש לסכום ההשלמה למקבץ</p> <p>היחס הנמוך ביותר יקבל את הציון הגבוה ביותר ושאר ההצעות ידורגו באופן יחסי. בהצעה מאוחדת, היחס ייקבע בין סך סכומי המימון המבוקשים לכלל המקבצים לבין סך סכום ההשלמה למקבצים אלו.</p>
----	---

6. הזכאות למימון

- 6.1. יזם שיזכה במכרז יהיה זכאי לקבלת סכום המימון למקבץ, ככל שיתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון בנוסח המצורף כנספח י' ויקיים התחייבויותיו על פי מכרז זה ועל פי הסכם המימון.
- 6.2. יודגש כי הזוכה לא יהיה זכאי לקבלת כל סכום נוסף, שיידרש לו לשם השלמת הכדאיות הכלכלית למימוש המיזם.
- 6.3. המימון ישולם בשיעורים, בהתאם לביצוע מיזם הפינני בינוי ובכפוף לכך, כמפורט להלן:
- 6.3.1. עם קבלת היתר בנייה והתקשרות בהסכם ליווי – 10% מסכום המימון. היה הזוכה יזם, יהיה הוא זכאי לתשלום זה לאחר ובכפוף להתקשרותו עם קבלן, כהגדרתו בסעיף 3.1.1.1;
- 6.3.2. עם השלמת חפירה ודיפון – 20% מסכום המימון;
- 6.3.3. עם השלמת שלד – 40% מסכום המימון;
- 6.3.4. עם השלמת הבנייה – 30% מסכום המימון.
- 6.4. בוצע הפרויקט בשלבים, יהיה הזוכה זכאי לתשלומים לפי החלק היחסי של מספר יחידות הדיור שייבנו במסגרת השלב המבוצע ביחס למספר כלל יחידות הדיור בפרויקט.
- 6.5. הרשות הממשלתית תעביר את התשלומים להם זכאי הזוכה לחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר ובכפוף לקבלת אישור הגורם המלווה לחשבון זה. למען הסר ספק מובהר כי לפרויקט יהיה חשבון ליווי אחד, גם אם הזוכה יהיה שותפות.
- 6.6. זכאותו של הזוכה לקבלת המימון או חלק ממנו תלויה בביצוע מיזם הפינני בינוי ובקיום התחייבויותיו לפי הסכם המימון.
- 6.7. ככל שהסכם המימון יבוטל בשל הפרתו על ידי הזוכה, יחויב הוא בהשבת התשלומים שקיבל על חשבון סכום המימון.

7. התחייבויות הזוכה

- 7.1. הזוכה יתחייב להתקשר עם כל בעלי הדירות במקבץ בהסכם פינני בינוי ולפעול לביצוע מיזם הפינני בינוי באיכות ובלוח הזמנים הקבועים בהסכם הפינני בינוי ובהסכם המימון, ועל פי הוראות הסכמים אלו.
- 7.2. הזוכה יידרש לבצע את מיזם הפינני בינוי בלוח הזמנים הקבוע בהסכם המימון, ובכלל זה:



- 7.2.1. להתקשר עם 67% מבעלי הדירות במקבץ בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון ;
- 7.2.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות במקבץ בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון ;
- 7.2.3. להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון ; על אף האמור, ככל שהמציע יבקש לבצע פרויקט בינוי-פינוי, ולבנות בקרקע פנויה בה יוקצו, בין היתר, דירות תמורה לבעלי דירות במקבץ מהמקבצים המפורטים בנספח א', יידרש הוא להגיש בקשה להיתר בנייה במקבץ בתוך 180 יום ממועד קבלת היתר הבנייה לבנייה בקרקע הפנויה.
- 7.2.4. לקבל היתר בנייה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה, אלא אם כן הרשות הממשלתית השתכנעה כי אי קבלת ההיתר נובעת מסיבות שאינן בשליטתו של היזם.
- 7.3. יודגש, כי בהתאם להוראות הסכם המימון, הרשות הממשלתית תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות עם הזוכה ולחלט את הערבות שניתנה על ידו, ככל שלא יעמוד בקיום התחייבויותיו במלואן ובמועדן, ובכלל זה אם לא קידם את הפרויקט בלוח הזמנים הנדרש בהסכם כמפורטים בסעיף 7.2 לעיל, והכל כמפורט בהסכם המימון.
- 7.4. בוטל ההסכם מהסיבות האמורות לעיל ו/או מכל סיבה אחרת כמפורט בהסכם המימון, לא יהיה הזוכה זכאי עוד לקבלת המימון לפי מכרז זה, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או המדינה בקשר לכך.
- 7.5. למען הסר ספק, יובהר כי האחריות לקידום המיזם ולביצועו, לרבות התקשרות עם כלל בעלי הזכויות בהסכם פינוי בינוי, הליכי רישוי וביצוע עבודות קבלניות, לרבות בנייה ופיתוח, חלה על המציע בלבד ולא תחול על המדינה או על מי מטעמה. מובהר בזה שלרשות הממשלתית ו/או למדינה לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט.
- 7.6. הזוכה יידרש לפצות ו/או לשפות את הרשות הממשלתית בגין כל הפסד ו/או נזק שייגרם לה בקשר עם התקשרותה עימו לפי מכרז זה.
- 7.7. ככלל, הזוכה לא יהיה רשאי לפעול לתיקון התכנית. זאת, אלא אם קיבל את אישור הרשות הממשלתית, מראש ובכתב. אישור הרשות הממשלתית יינתן ככל שתשתכנע כי השינוי נועד לתת מענה לקושי ביצועי המחייב את תיקון התכנית ולצורך זה בלבד, ובכפוף להסכמת הרשות המקומית.
- 7.8. ככל שהזוכה יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחביותיו לפי מכרז זה, או חלק מהן, תבחן הרשות הממשלתית את הבקשה והיא רשאית לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדית ובין היתר בכפוף לעמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאי הסף של מכרז זה לרבות התחייבותו לעמוד בתנאים שנקבעו בו.
- 7.9. הזוכה יידרש לשאת בתשלום המע"מ החל על סכום המענק בהתאם לעמדת רשות המסים המצורפת **כנספח ט'**.



כן יידרש הזוכה לשאת בכל המסים וההיטלים החלים עליו על פי כל דין בקשר עם המקבץ בגין מיזם הפיננסי בינוי שהוא מבצע בו. בכלל זה, יישא הזוכה בתשלום היטל השבחה למגורים בשיעור רבע מההשבחה (ועל זכויות מכוח הקלת שבס – מחצית מההשבחה).
7.10. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

8. ערבות

- 8.1. להבטחת התחייבותו לפי מכרז זה ולפי הסכם המימון, יפקיד הזוכה בידי הרשות הממשלתית, בתוך 14 יום ממועד קבלת ההודעה על זכייתו, ערבות בנקאית לפקודתה בסך של 500 אלש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים), שתהא ערבות עצמאית, מוחלטת ובלתי מותנית וניתנת למימוש או למימוש חלקי, בכל מקרה שהזוכה יפר הפרה יסודית איזו מהתחייבויותיו לפי הסכם זה (להלן: "**הערבות הבנקאית**").
- 8.2. הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 יום עד לאחר קבלת היתר הבנייה. היזם יהיה אחראי להאריך את תוקף הערבות, מעת לעת, בהתאם לצפי קבלת היתר הבנייה, כך שבכל עת הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 יום עד לאחר מועד זה. לא האריך היזם את תוקף הערבות, תהיה הרשות הממשלתית רשאית לחלטה ללא התראה מוקדמת.
- 8.3. הרשות הממשלתית תהיה רשאית לחלט הערבות בכל מקרה בו לדעתה היזם הפר או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה ו/או המכרז ולא תיקן את הליקוי, וזאת בהתראה של 30 יום מראש.
- 8.4. חילטה הרשות הממשלתית את הערבות, יהיה היזם חייב בערבות חדשה, באותו סכום אשר תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 יום עד לאחר תום תקופת ההסכם.
- 8.5. הערבות הבנקאית תהיה בנוסח המצורף **כנספת ב' להסכם** המימון, ותימסר לרשות הממשלתית באופן מקוון לפי הוראת תכ"ם 14.4.0.1 "ערבויות דיגיטליות", כתנאי לחתימת הרשות הממשלתית על הסכם המימון באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 8.6. הרשות הממשלתית תחזיר לזוכה את הערבות הבנקאית עם קבלת העתק מהיתר הבנייה המאושר שהוצא למקבץ.

9. מועד הגשת הצעות, שאלות והבהרות וכנס מציעים

- 9.1. הגשת הצעות למכרז תבוצע באופן מקוון, וזאת לא יאוחר מיום **29.11.23 בשעה 15:00**, בצירוף כל המסמכים הנדרשים.
- 9.2. הרשות הממשלתית תקיים במשרדה כנס מציעים, למתן הבהרות למכרז זה ביום **11.12.23, בין השעות 11:30-13:00**, במשרדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ברחוב בית הדפוס 12, אגף C, קומה 1, ירושלים או בהיוועדות חזותית (זום), בהתאם



- להודעת הרשות הממשלתית. ההשתתפות בכנס אינה חובה, ואולם יש להירשם מראש, עד ליום **8.11.23 בשעה 12:00**, בכתובת: 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.
- 9.3 השאלות שיעלו בכנס והתשובות שניתנו להן יפורטו במסגרת פרוטוקול השאלות והתשובות, אשר ישמש גם כסיכום הכנס.
- 9.4 מציע שיש לו שאלות או הערות בקשר לתנאי המכרז, מסמכי המכרז או כל חלק מהם מוזמן לפנות בכתב בדוא"ל: Hit-ironit-michraz@moch.gov.il עד ליום **15.11.23 בשעה 12:00**. הפנייה תכלול את שם המציע, שם הפונה מטעמו, מען המציע ומספרי הטלפון והדוא"ל שלו. לא יענו פניות טלפוניות או אחרות וכן פניות שיתקבלו לאחר המועד האמור.
- 9.5 הפנייה תוגש בקובץ WORD, בפורמט הבא:

מספר סידורי	פרק	סעיף במכרז	השאלה
1.			
2.			

- פניות שיוגשו שלא בפורמט זה – לא ייענו.
- 9.6 התשובות לשאלות, שיעלו בכנס ואשר יישלחו בדואר אלקטרוני, ירוכזו במסמך אחד (להלן: "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית תוך 6 יום מהמועד האחרון להגשת שאלות.
- 9.7 הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.
- 9.8 פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י המציע, יצורף להצעתה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
- 9.9 למען הסר ספק מובהר, כי כל שינוי בדרישות המכרז ייעשה במסגרת פרוטוקול השאלות והתשובות אשר יחייב לכל דבר ועניין וכי רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

10. אופן הגשת ההצעות והמסמכים הנדרשים למכרז

- 10.1 את מסמכי המכרז, 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.
- 10.2 על המציע להגיש את הצעתו בצירוף המסמכים המפורטים להלן:



- 10.2.1. המכרז המלא ונספחיו החתומים בראשי תיבות על כל דף ובחתימה וחותמת של המציע במקומות המיועדים לכך ;
- 10.2.2. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום בחתימה וחותמת של המציע. למען הסר ספק יובהר כי פרוטוקול שאלות ותשובות ייחשב כמצורף למסמכי המכרז, והמציע ייראה כמסכים לכל האמור בו בעצם הגשת הצעתו, אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.
- 10.2.3. צילום תעודת זהות, כולל הספח המצורף לתעודת הזהות, או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע ;
- 10.2.4. טופס הגשת בקשה המצ"ב **בנספח ח'1**, בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי מכרז זה ו/או המפורטים בו.
- 10.2.5. הצעה לסכום מימון, בנוסח המצורף **בנספח ח'2**.
- 10.3. **הגשת מספר הצעות**: מציע רשאי להגיש מספר הצעות, כאשר כל הצעה תתייחס למקבץ אחד. יובהר, כי כל הצעה תיבדק ותדורג בפני עצמה.
- 10.4. **הגשת הצעה מאוחדת**: מציע רשאי להגיש הצעה מאוחדת הכוללת מספר מקבצים סמוכים או המצויים במתחם אחד ומיועדים לביצוע כפרויקט אחד, במסגרת הצעה אחת. מציע יהיה רשאי לצרף להצעתו גם מקבץ שלא נכלל בנספח ב', וזאת אך ורק לעניין אמת המידה בדבר "הגשת מספר מקבצים במסגרת הצעה מאוחדת". צורף להצעה מקבץ שאינו נכלל **בנספח ב'**, יצרף המציע להצעתו תצהיר המאשר כי התקשר עם בעלים של למעלה מ-50% מהדירות באותו מקבץ בהסכם פינוי בינוי העומד בדרישות המינימליות, כנדרש בתנאי הסף למכרז זה, וכי הוא מתחייב לבצע את מיזם הפינוי-בינוי בכל המקבצים הכלולים בהצעתו בלוח הזמנים המפורט בהסכם המימון.
- טופס הגשת הבקשה, **נספח ח'1**, יכלול את פרטי כל המקבצים ויצורפו אליו המסמכים הנדרשים לכלל המקבצים, לרבות נסחי טאבו ופירוט הסכמות דיירים. הצעת סכום המימון, **נספח ח'2**, תכלול את הסכום המבוקש עבור כל המקבצים.
- 10.5. **הגשת הצעה על ידי תאגיד**: הצעה למכרז תוגש על ידי תאגיד, בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז בנוסח המצורף **בנספח ח'1**. תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 10.6. **הגשת הצעה משותפת**:
- 10.6.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת לשני תאגידי (להלן: "הצעה משותפת"), וזאת, בין השאר, בנסיבות האמורות בסעיף 4.1.2 לעיל (הסכמה משותפת של יזמים אשר מגיעים לשיעור ההסכמות הנדרש במשותף).
- בהצעה משותפת, ייחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות מכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים.



- 10.6.2. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל אחד מן התאגידים במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- 10.7. כל תוספת, שינוי או הסתייגות ביחס לחוברת המכרז, לרבות בהסכם המימון, בין אם ייעשו בגוף חוברת המכרז, במכתב נלווה, או בכל דרך אחרת, הינם 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.
- 10.8. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.
- 10.9. המציע רשאי לציין בהצעתו מראש, אילו סעיפים חסויים בפני הצגה למתחרים אם הצעתו תיבחר, בצירוף נימוקים לכך. למרות זאת, ועדת המכרזים רשאית, על פי שיקול דעתה, להציג בפני המציעים שלא זכו במכרז, כל מסמך אשר לפי הערכתה המקצועית, אינו מהווה סוד מסחרי או מקצועי והוא דרוש על מנת לעמוד בתקנות חובת המכרזים. בכל מקרה, אם לא סומנו סעיפים כנדרש, יראו בדבר משום הסכמתו לכך כי אין מניעה לגילוי אותם סעיפים. יובהר כי מציע שלא זכה, לא יוכל לעניין בהצעה הזוכה בסעיפים אותם ציין כחסויים בהצעתו.
- 10.10. הגשת ההצעות למכרז תבוצע באופן מקוון, כמפורט להלן:
- 10.10.1. לצורך הגשת ההצעות יידרש המציע להזדהות באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית.
- 10.10.2. טרם הגשת ההצעה, נדרש לבצע רישום מוקדם למערכת ההזדהות הממשלתית באמצעות הקישור להגשת ההצעה.
- 10.10.3. הכניסה למערכת הגשת ההצעות למכרז זה באמצעות הקישור: www.mr.gov.il
- להלן קישור להגשת ההצעה: [לתיבת ההצעות לחץ כאן](#)**
- 10.10.4. על מציע במכרז האחריות לדאוג להגיש את ההצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. בכלל זה על המציע להביא בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. באחריות המציע להגיש את הצעתו פרק זמן מספק לפני המועד האחרון להגשת הצעות, על מנת להימנע מתקלות כאמור.
- 10.10.5. בסוגיות טכניות ובעזרה בתפעול המערכת ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה', בין השעות 00:00-17:00 באמצעות דוא"ל: CCC@mof.gov.il.
- 10.10.6. זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. במקרים חריגים בלבד ייתכן וזמן ההמתנה יחרוג מ-4 שעות. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות אשר יתקבלו בזמן הפחות מ-4 שעות מהמועד האחרון להגשת הצעות.



- 10.10.7. לתשומת ליבכם, בחלוף 20 דקות ללא ביצוע פעולה, המערכת תתנתק וכל פעולה שבוצעה בה ולא נשמרה כטייטה, לא תשמר. במקרה המתואר תידרש כניסה מחודשת למערכת.
- 10.10.8. המשקל המרבי לקובץ בהצעה הינו 10 MB ומקסימום 50 MB לכלל הקבצים באותה הצעה. על המציע לבדוק את משקל הקבצים הנשלחים על ידו ולוודא כי הצעתו עומדת במגבלות. ניתן לשלוח קבצים מכווצים.
ניתן להעלות קבצים מסוג PDF/WORD/EXCEL/SIGN.
- 10.10.9. באפשרות המציע לבצע הגשה אחת בלבד! לאחר הגשת המענה לא תתאפשר הגשה נוספת. **אין באמור למנוע הגשת מספר הצעות, למספר מקבצים, כאמור לעיל.**
- 10.10.10. לאחר הגשת ההצעה יופיע במסך ההגשה מספר אסמכתא. רק לאחר הופעת ההודעה עם מספר האסמכתא תהליך ההגשה יסתיים. ללא קבלת מספר האסמכתא דין ההצעה כלא הוגשה.
- 10.10.11. ככל שתהיה תקלה טכנית ממושכת, אשר תמנע הגשות הצעות במכרז, רשאי המזמין בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט לקבוע דרך הגשה אחרת במכרז.
- 10.10.12. להנחיות וחומרי הדרכה על אופן הגשת ההצעות בתיבת המכרזים הדיגיטלית ניתן להיכנס לקישור הבא: <https://govextra.gov.il/mr/guides/tender>.
- 10.11. הצעות שלא יוגשו עד המועד האחרון להגשת הצעות, **יום 29.11.23 בשעה 15:00**, ייפסלו ולא יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים.
- 10.12. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית.
- 10.13. מציע שלא זכה במסגרת מכרז זה, יהיה רשאי להגיש הצעה במכרזים נוספים שיפורסמו, ככל שיפורסמו, ולצורך כך, יהיה המציע רשאי להגיש את המסמכים שהוגשו במסגרת מכרז זה, בכפוף לעדכון שינויים, ככל שיהיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולמען הסר ספק, במכרזים הבאים יופחת סכום המימון למקבץ כפי שיחושב על ידי הרשות הממשלתית, כמפורט בסעיף 1.12 לעיל.

הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף

11. ביטול הזכאות להשתתף במכרז

- הרשות הממשלתית רשאית שלא לדון בהצעה שהוגשה או לבטל את זכיית המציע במכרז, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן באשר **למציע או באשר לגורם עליו הסתמך המציע לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף** למכרז זה:
- 11.1. קשיים בפעילות עסקית ו/או קשיים פיננסיים.
- 11.2. הוצא כנגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון.



- 11.3. הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט.
- 11.4. מינוי כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או בוצע פירוק מרצון או ע"י בית משפט.
- 11.5. בהתאם לקביעת רשם הקבלנים, המציע שהוא קבלן פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) התשמ"ט-1988.
- 11.6. המציע ביצע פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה באופן שיש בו לאפשר תיאום הצעות.

12. זכויות הרשות הממשלתית

- 12.1. הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי מכרז זה, לפרסם מכרז חדש במקום מכרז זה, ולבטל מכרז זה בכל שלב כפי שתראה לנכון.
- הודעת שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית, ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ולמציעים לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת הרשות הממשלתית לעניין שינויים כאמור, לרבות בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.
- 12.2. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות הממשלתית בקשר לשינויים שיפורסמו כאמור לעיל. המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.
- 12.3. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להכריז על זוכים נוספים במסגרת מכרז זה, לפי המדרג כמפורט במכרז זה, ככל שלא ייחתם הסכם מימון עם מי מהזוכים במכרז זה או שתבוטל זכייתו.
- 12.4. הרשות הממשלתית רשאית לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף לגבי כל אחת מההצעות שתוגש, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אי שיתוף פעולה באופן ובמועד הנדרשים על ידי הרשות הממשלתית עלולים להביא לדחיית ההצעה.
- 12.5. הרשות הממשלתית רשאית לאשר את ההצעות, לדחותן או לאשרן באופן חלקי.
- 12.6. הרשות הממשלתית רשאית להודיע לזוכה כי זכייתו בוטלה וההסכם עימו פקע בחלוף 3 חודשים מהמועד לביצוע שלב משלבי הפרויקט כאמור בסעיף 7.2 לעיל, אלא אם תשתכנע בדבר נסיבות המצדיקות זאת.
- 12.7. הרשות הממשלתית רשאית להחליט על ביטול ההתקשרות עם זוכה, ולדרוש השבה של הסכומים ששולמו על ידה עד אותה עת, ככל ששולמו, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 12.7.1. הפרה יסודית של הוראה מהוראות הסכם המימון;
- 12.7.2. קשיים בפעילות עסקית ו/או קשיים פיננסיים.
- 12.7.3. הוצא נגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון.



- 12.7.4. הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט.
- 12.7.5. מינוי כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או בוצע פירוק מרצון או ע"י בית משפט.
- 12.7.6. במקרה שיזם שהוא קבלן פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) התשמ"ט-1988, וזאת בהתאם לקביעת רשם הקבלנים.



רשימת נספחים:

תשריט מקבצים ופרטיהם	נספח א'
סכום המימון המרבי למקבצים השונים ע"פ תחשיב הרשות הממשלתית והפרמטרים לחישוב	נספח ב'
אישור איתנות כלכלית	נספח ג'
התחייבות חברת אם (לעניין דרישת איתנות כלכלית)	נספח ג'1
מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי (דוגמה)	נספח ג'2
תצהיר ניסיון	נספח ד'
אישור עו"ד/רו"ח בדבר התאגדות ומורשי חתימה	נספח ה'1
תצהיר העדר הרשעות בעבירות על דיני עבודה	נספח ה'2
תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות	נספח ה'3
תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מקוריות	נספח ה'4
תצהיר בדבר אי תיאום הצעות	נספח ה'5
אישור בדבר העדר שעבוד/ משכון הזכויות במיזם	נספח ה'6
תצהיר ב"כ יזם בדבר שיעור ההסכמות	נספח ו'
דרישות מינימליות להסכם	נספח ז'1
אישור ב"כ דיירים לעמידה בדרישות מינימליות להסכם	נספח ז'2
התחייבות יזם לעמידה בדרישות מינימליות להסכם	נספח ז'3
הצעה למכרז	נספח ח'1
הצעה כספית למכרז – סכום המימון המבוקש	נספח ח'2
עמדת רשות המסים לעניין חיוב מע"מ	נספח ט'
הסכם מימון	נספח י'



נספח א' – תשריט המקבצים ופרטיהם





רשימת מקבצים – כתובת וגוש / חלקה

מקבץ	מס' מגרש - תמל 1086	כתובת	גוש	חלקות	יח"ד יוצאות
א1	101	גבריאלוב 26-28, השקד 103	3653	48,49	148
ב1	102	גבריאלוב 22-24, טוכמן 108		54,55	222
ג1	103	השקד 104,105		50,51	108
ד1	104	טוכמן 106,107		52,53	148
א2	105	טוכמן 155		77	112
ב2	106	טוכמן 154		78	112
ג2	107	טוכמן 153		79	112
א3	108	הורביץ 152,153,154		92-94	296
ב3	109	הורביץ 149		91	88
ג3	110	הורביץ 147,147		89,90	124
ד3	111	הורביץ 145,146		87,88	144
א4	112	גבריאלוב 31-33		188	186
ב4	113	גבריאלוב 27-29		189	112
ג4	114	גבריאלוב 19-21,23-25		190,191	260
ד4	115	דוד נדב 8-10-12		192	66
ה4	116	דוד נדב 2-4-6		195	46
ו4	117	דוד נדב 9-11-13-15		193	52
ז4	118	דוד נדב 1-3-5-7		194	36
ח4	119	גבריאלוב 15-17		117	74
ט4	120	גבריאלוב 11-13		118	74
א5	121	הורביץ 30,35,36	4545	31,36,37	124
ב5	122	הורביץ 31,32,33,34		32-35	108
ג5	123	יום הכיפורים 37		38	72
ד5	124	יום הכיפורים 38		39	72
ה5	125	יום הכיפורים 28		29	54
ו5	200	יום הכיפורים 21		22	0
א6	126	מרבד הקסמים 41,42		42-43	72
ב6	127	מרבד הקסמים 43		44	72
ג6	128	הורביץ 44, מרבד הקסמים 45,46		45-47	160
ד6	129	מרבד הקסמים 47		48	36
ה6	130	מרבד הקסמים 48	49	46	
7	131	סטולבוב 2	3653	86	72
8	132	גבריאלוב 144		116	148



נספח ב' - סכום המימון המרבי למקבצים (בהתחשב בהקלת שבס) ¹

ס'י	מקבץ	סכום המימון המרבי כולל מע"מ
1	א1	זכה במכרז קודם
2	ב1	48,096,000 ₪
3	ג1	25,698,600 ₪
4	ד1	35,317,800 ₪
5	א3	זכה במכרז קודם
6	ב3	20,889,000 ₪
7	ג3	זכה במכרז קודם
8	ב4	20,665,750 ₪
9	ד4	זכה במכרז קודם
10	ג4	23,447,511 ₪
11	ה4	8,953,200 ₪
12	ו4	12,078,000 ₪
13	ז4	8,076,600 ₪
14	ח4	18,817,200 ₪
15	ט4	זכה במכרז קודם
16	א5	זכה במכרז קודם
17	ב5	זכה במכרז קודם
18	ג5	זכה במכרז קודם
19	ד5	זכה במכרז קודם
20	ה5	4,757,100 ₪
21	א6	16,642,800 ₪
21	ג6	38,721,600 ₪
22	ד6	זכה במכרז קודם
23	ה6	3,289,167 ₪
24	7	17,132,400 ₪

¹ במקבצים הבאים יש כדאיות כלכלית לקידום פינוי בינוי ומשכך אינם עומדים בתנאי הסף של המכרז :

א2, ב2, ג2, ד3, א4, ב6, 8



להלן הפרמטרים שעליהם התבססה הרשות הממשלתית לצורך חישוב סכום ההשלמה :

הכנסות	שווי למ"ר למגורים	23,220	ש"ח למ"ר כולל מע"מ
	שווי למ"ר מסחר	18,500	ש"ח למ"ר
נתוני תכנון ותמורות	שטח שירות ליח"ד – בבניין מעל 10 קומות (כולל מחסן)	35	מ"ר ליח"ד
	שטח שירות ליח"ד – בבניין עד 10 קומות (כולל מחסן)	25	מ"ר ליח"ד
	תוספת תמורה ליח"ד דיירים (בממוצע)	20	מ"ר
	שטח מרתף ממוצע למקום חניה	40	מ"ר
	תקן חניה מגורים	1.33	חניות ליח"ד
	תקן חניה מסחר	1/25	חניות למ"ר ברוטו
עלויות בנייה ישירה	עלויות ייזום, תכנון, שונות באלף ש"ח למקבץ	500	באלף ש"ח למקבץ
	עלויות תיווך וייזום % מתקבולים	1.00%	מהמכירות כולל מע"מ
	בניה ישירה - עלות הריסה	300	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטח עילי – מגדל	5,300	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטח עילי - מרקמי	5,000	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות מרפסות	2,500	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות מרתף	3,000	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות מסחר מעטפת	4,500	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטחי ציבור	6,055	ש"ח למ"ר
	עלויות עקיפות	אגרות והיטלים - עלות שטח עילי	420
אגרות והיטלים - עלות שטח מרתף		320	ש"ח למ"ר
תכנון ויועצים - עלות ליח"ד		20,000	ש"ח ליח"ד
תכנון ויועצים מסחר - עלות למ"ר		150	ש"ח למ"ר
חיבור חשמל - עלות ליח"ד מגורים		3,500	ש"ח ליח"ד
חיבור חשמל - עלות למ"ר מסחר		50	ש"ח למ"ר
שיווק ופרסום - שיעור מתקבולים		2.00%	מהמכירות כולל מע"מ
משפטיות - שיעור מתקבולים		1.50%	מתקבולים כולל מע"מ בניכוי 5 אלשי"ח ליח"ד
תקורה ופיקוח - שיעור מעלות בניה		4.00%	מעלויות בנייה ישירה
שכ"ד בתקופת הבניה לחודש ליח"ד		4,800	ש"ח ליח"ד
שכ"ט עו"ד, מפקח ויועצים לדיירים - עלות ליח"ד		25,000	ש"ח ליח"ד
עלות להובלה (כיוון)		3,500	ש"ח לכיוון
דמי אחזקה לחודש עבור קרן תחזוקה לתקופה של 10 שנים בתחשיב של 80% בעלי דירות חוזרים להתגורר		500	ש"ח ליח"ד
בצ"מ - שיעור מעלויות הבנייה		5.00%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה - שיעור מעלויות	5%	משירותי הבניה לדיירים	
עלויות מימון	עמלת ליווי פיננסי	0.60%	לשנה
	עמלת הקצאת מסגרת	0.40%	לשנה
	עמלת ערבות לדיירי המקבץ בגין דירה חדשה ודמ"ש	1.20%	לשנה
	עמלת ערבות חוק מכר	0.90%	לשנה
	ריבית על הלוואות	7.25%	לשנה



נספח ג' – אישור איתנות כלכלית (סעיף 3.2.1.2)

אני הח"מ, רו"ח _____ מספר רישיון _____, לאחר שעיינתי בדוחות הכספיים של חברת _____ המבקשת להציע הצעה במכרז 12/2023 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המציע"), הנני לאשר כדלקמן:

1. דוחות כספיים

למציע דוחות כספיים מבוקרים סופיים לשנים 2020-2021/2022 *מחק את המייתור אשר נערכו כדין.

2. הערת עסק חי

הריני לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדוח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון/בדו"ח המיוחד/בדו"ח הפרופורמה של המציע, ואם המציע מבקש להסתמך על ניסיונה של חברת אם/בת/אחות (להלן: "חברה קשורה") – בדו"חות של החברה הקשורה *מחק המייתור. כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד חתימת טופס זה, בהתבסס על תוצאות פעילות המציע/ החברה הקשורה *מחק את המייתור מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים ועל מאזני בוחן שהוכנו למציע/ לחברה הקשורה *מחק המייתור (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע / החברת הקשורה *מחק המייתור עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול כ"עסק חי" *מחק המייתור

3. ההון העצמי

ההון העצמי של המציע בדוח הכספי לשנת 2022* הוא _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים)**. אופציונלי – לרבות _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) בהלוואת בעלים (רצ"ב מכתב כוונתו עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט במקבץ).

*בהעדר דוח כספי מאושר - לשנת 2021,

** בהתאם למכרז, ההון העצמי המינימלי של המציע במקבץ הכולל עד 50 יח"ד יוצאות הוא עשרים (20) מלש"ח, במקבץ הכולל 51-80 יח"ד יוצאות הוא 25 מלש"ח ובמקבץ הכולל 81 יח"ד יוצאות ומעלה הוא 30 מלש"ח.

****"הון עצמי" – לרבות הלוואת בעלים שניתנה לחברה ונרשמה בספריה טרם מועד הגשת ההצעה במכרז, ובלבד שצורף מכתב כוונת עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט במקבץ, בנוסח דומה לנספח

ג'2.



4. ההכנסה השנתית הממוצעת*

2022	2021	2020	שנה פיסקלית
			ההכנסה השנתית הממוצעת**

*ההכנסה השנתית היא סך ההכנסות של המציע, ואם הוא מסתמך על חברה קשורה – יש לפרט גם את ההכנסות של החברה הקשורה.

**בהתאם למכרז, ההכנסה השנתית הממוצעת בשנים 2020-2022 למקבץ הכולל עד 50 יח"ד יוצאות היא לפחות שלושים (30) מלש"ח, למקבץ הכולל 51-80 יח"ד יוצאות היא לפחות ארבעים (40) מלש"ח ולמקבץ הכולל 81 יח"ד ומעלה היא לפחות שמונים (80) מלש"ח.

5. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, והפרטים שמילאתי בטופס זה נכונים ומדויקים.

תאריך

חתימה + חותמת רואה החשבון



נספח ג'1 - התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או יחיד המציע, אם ביקש לעמוד באמצעותה בדרישות האיתנות הכלכלית, בהתאם לתנאי המכרז).

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית")

אנו הח"מ, _____, ח.פ./צ.ח.פ. _____ ("חברת האם"), מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע"), במכרז מס 12/2023 (להלן: "המכרז").
2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב- _____% (50.1% ומעלה) מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע ***מחק המיותר**, וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.
- * [מקרה שערבות זו ניתנת על ידי גוף קשור המשמש כחברת האם, תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל]:
- אנו מצהירים כי אופן ההחזקות בנו ובגוף המחזיק* _____% (50.1% ומעלה) מזכויות השליטה במציע/ביחיד המציע ***מחק המיותר**, הינו זהה עד לרמת הפרטים, וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.
3. אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע/יחיד המציע בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז.
4. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתו של המציע/יחיד המציע כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצדנו.
5. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע/יחיד המציע ***מחק המיותר**, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ח – 1968, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
6. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם / התאגידים הרלוונטיים] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין _____ :

תאריך

חתימה וחותמת



חתימת וחותמת עו"ד

אני עו"ד _____ מ.ר. _____ מרח' _____, מצהיר ומאשר
בחתימתי, כי ה"ה _____ ו- _____ החתומים בשם _____ ח.פ. _____
("חברת האם"), הינם מורשי חתימה מטעמה, ורשאים לחייב אותה כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי ה
חתומים בשם חברת האם הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא
יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.

תאריך

חתימה וחותמת עורך הדין



נספח ג' 2 – מכתב כוונות עקרוני להעמדת אשראי (דוגמה)

לכבוד

בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב כוונות עקרוני להעמדת אשראי

מבוא

1. לבקשתכם, הרינו לאשר כי בכפוף לקיומם המוקדם של כל התנאים כפי שיוסכמו בינינו, לשביעות רצוננו, ובשים לב לתנאים המפורטים במכתב זה להלן, בנק XXX (להלן – "הבנק") יהיה מוכן לשקול באופן עקרוני להעמיד לכם אשראי בסכום שלא יעלה על _____ ש"ח, כמפורט במכתב זה להלן, לצורך

2. מכתב זה כולל תיאור תמציתי בלבד של התנאים הכלליים שהבנק ישקול בהתאם לשיקול דעתו לצורך העמדת האשראי המפורט בו. מכתב זה אינו מהווה התחייבות כלשהי להעמדת האשראי, כולו או חלקו, ואינו בגדר הצהרה מלאה או מוחלטת למלוא התנאים או ההתחייבויות או הבטוחות שיידרשו בגין ובקשר עם העמדת האשראי, ככל שיוחלט על העמדתו- אם יוחלט. בנוסף, תנאי מכתב זה כפופים לבדיקות נאותות משפטיות ועסקית וכמובן להסכמה על תנאי מסמכי האשראי. לפיכך, וככל שאכן הבנק יסכים להעמיד לרשותכם את האשראי כולו או חלקו, ייתכן והתנאים המפורטים במכתב זה ישתנו או יתווספו תנאים חדשים אחרים לאמור בו, הכל בהתאם ועל פי המידע שיהיה בידי הבנק לפני העמדת האשראי. כל התנאים בקשר עם האשראי (ובכלל זה ומבלי למעט סוג האשראי, מטבע, שיעור הריבית, מועדי פרעון, תנאי פירעון מוקדם, תקופת האשראי, עמלות והוצאות, התחייבויות שונות ובכללן לשמירה על יחסים פיננסיים, ובטוחות להבטחת פרעון האשראי) יוסכמו בין הבנק לביניכם מראש.

3. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, העמדת האשראי, כולו או חלקו, והמשך העמדתו, יהיו מותנים, בין היתר, בקיום כל התנאים הנוספים כדלקמן:

3.1 לא תהא כל מניעה או מגבלה או איסור ובכלל זה מניעה או מגבלה או איסור החלה על פי דין או על ידי בנק ישראל או גוף שלטוני או תחת צו כלשהו, ביחס לאשראי או ביחס לפירעונו או ביחס לבטוחות שלהבטחתו והזכויות מכוחן או מימושן.

[***אופציונאלי** - מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל - כתוצאה מהעמדת האשראי שעל פי מכתב זה, לא תהיה ביחס לבנק, חריגה מהמגבלות הקבועות בהוראות המפקח על הבנקים – ניהול בנקאות תקין – (ובכלל זה הוראה 313) - בעניין לווה בודד/קבוצת לווים או כל מגבלה אחרת בעניין זה. אם תנאי מוקדם זה לא יתמלא, ולא ניתן יהיה להעמיד את מלוא סכום האשראי, יותאמו תנאי האשראי בהסכמה ביניכם לבין הבנק].

3.2 לא אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר יש או עלולה להיות לו (או להם), השפעה שלילית מהותית. לעניין זה, המונח "השפעה שלילית מהותית" משמעו, ביחס אליכם או: כל גורם או נסיבה שיש להם, או שקרוב לוודאי שתהא להם, השפעה שלילית מהותית על החברה, לרבות על פעילותם העסקית, מצבם הפיננסי, הביצועים העסקיים שלהם, נכסיהם, רכושם, על יכולתם, או על תוקפם של מסמכים אלו, או איזה מהם, היכולת לאוכפם או לאכוף זכות מזכויות הבנק בהתאם להם;



- 3.3 לא תיווצר עילה המקנה לבנק, על פי המסמכים שנחתמו או ייחתמו לטובת הבנק על ידיכם או עבורכם (ומבלי לקחת בחשבון מניין תקופת המתנה או ריפוי, אם וככל שסוכמו) זכות להעמיד לפרעון מידי כל סכום המגיע או שיגיע לבנק מכם על פי איזה מהמסמכים שנחתמו או ייחתמו על ידיכם או עבורכם כלפי הבנק (גם אם הבנק לא ישתמש בזכותו זו).
- 3.4 יחתמו כל המסמכים הנדרשים בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק וכפי שיוסכם ביניכם לבין הבנק בגין האשראי, הבטוחות ויתר התחייבויותיכם כאמור לעיל, ויתקבלו כל ההסכמות והאישורים וכן כל חוות הדעת המשפטיות הנדרשות, ביחס למסמכי האשראי ההתחייבויות והבטוחות, בנוסח, במתכונת ובתנאים לשביעות רצון הבנק.
4. האמור במכתב זה אינו מהווה הצעה או התחייבות כל שהיא להעמדת האשראי האמור והוא אינו מחייב את הבנק או מנהליו או עובדיו, ואתם תהיו מנועים מלטעון טענות כלשהן כלפי הבנק, או מנהליו או עובדיו בגין האמור במכתב זה.
5. מבלי לגרוע או לפגוע מכלליות האמור בסעיף 4 לעיל, בהתאם לנוהלי הבנק, העמדת האשראי האמור, כפופה, בין היתר, לאישורם של הגורמים והגופים המוסמכים לכך בבנק.
6. זכויותיכם על פי מכתב זה אינן ניתנות להמחאה או להעברה בצורה כלשהי. בנוסף, אינכם רשאים לגלות מכתב זה או איזה מתנאיו לצד שלישי כלשהו.
7. הסכמת הבנק לאמור במכתב זה מותנית בכך שהאשראי יועמד, ככל שהבנק יאשר את העמדתו כאמור במכתב זה, בכפוף לקיום כל התנאים האמורים במכתב זה או תנאים נוספים כפי שיוחלט על ידי הבנק לא יאוחר מיום _____.

בכבוד רב,

בנק XXX



נספח ד' - תצהיר ניסיון המציע (סעיף 3.2.1.4)

אני החתום מטה, מוסמך החתימה במציע _____ במכרז 12/2023 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המציע") מצהיר בזאת, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, כדלקמן:

1. ניסיונו המצטבר של המציע (השלמת הבנייה של מספר יח"ד שהוא לכל הפחות כפל (פי 2) ממספר יחידות דיור המוצע במקבץ, במהלך 7 השנים שקדמו למכרז), כמפורט להלן:

מס' יישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בניה	סך יח"ד	ניסיון של חברה קשורה (אם, בת, אחות)	כיום/קבלן	אם כיום - מי הקבלן
1							
2							
3							
4							
5							

2. ניסיונו המינימלי של המציע בפרויקט יחיד (השלמת הבנייה של פרויקט אחד לפחות הכולל לכל הפחות מספר יח"ד המוצע במקבץ, במהלך 7 השנים שקדמו למכרז), כמפורט להלן:

מס' יישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בנייה	סך יח"ד	ניסיון של חברה קשורה (אם, בת, אחות)	כיום/קבלן
1						
2						
3						

3. לתמיכה בפירוט שלעיל, רצ"ב:

- העתק היתרי הבנייה של הפרויקטים האמורים לעיל
- העתק טפסי 4 (תעודת גמר) של הפרויקטים האמורים לעיל
- אישור עו"ד/רו"ח בדבר הקשר בין המציע ובין החברות הקשורות אליו, המפורטות לעיל (ככל הנדרש)

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחתימת

תאריך



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
צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____ חתימה וחותמת

_____ מספר רישיון

_____ תאריך



נספח ה'1 אישור עו"ד/רו"ח בדבר התאגדות ומורשי חתימה (סעיף 3.2.1.4)

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____
ח.פ. _____ הינו תאגיד שהתאגד כדין, וכי ה"ה _____ ת.ז. _____
ו - _____ ת.ז. _____, הם המורשים לחייבו בחתימתם.

חתימה+חותמת

תאריך



נספח ה'2 תצהיר העדר הרשעות בעבירות על דיני עבודה (סעיף 3.2.1.5)

תצהיר העדר הרשעות בעבירות לפי חוק עובדים זרים ולפי חוק שכר 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 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לפי מכרז 12/2023 לקבלת מימון לפרויקט פינני בינוי בקרית משה. 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 לא הורשעו ביותר משתי עבירות עד למועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מועד להגשה") מטעם המציע למכרז מס' 12/2023 - מימון למימוש מיזמי פינני-בינוי בשכונת קרית משה ברחובות.
- המציע או בעל זיקה אליו הורשעו 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 ולא חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה ועד למועד ההגשה.

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 בפניי במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתי/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 3' – תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות (סעיף 3.2.1.5)

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 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בהסכם מימון לפי מכרז 12/2023, ואני מצהיר/ה כי הנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.

(סמן X במשבצת המתאימה):

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 לא חלות על המציע.

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

(במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על המציע נדרש לסמן x במשבצת המתאימה):

המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

(במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע מתחייב כי ככל שיזכה במכרז יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו **פעל ליישומן** (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

תאריך

חתימה



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.

_____ חתימה

_____ חותמת ומספר רישיון

_____ תאריך



נספח ה'4 – תצהיר בדבר שימוש בתוכנות מקוריות (סעיף 3.2.1.5)

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:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע"), שהוא הגוף המבקש להתקשר עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בהסכם מימון לפי מכרז 12/2023. אני מכהן כ- _____ והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר כי המציע מתחייב לעשות שימוש אך ורק בתוכנות מקוריות לצורך מכרז _____ ומתן השירותים נשוא המכרז ככל שהצעתו תוכרז כהצעה הזוכה בו.
3. זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימת המצהיר

אישור עורך הדין

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך



נספח ה'5 – תצהיר בדבר אי תיאום הצעות במכרז (סעיף 3.2.1.5)

אני הח"מ _____ מס ת"ז _____ העובד במציע _____ (שם המציע) מצהיר בזאת כי:

1. אני מוסמך לחתום על תצהיר זה בשם המציע ומנהליו.
2. אני נושא המשרה אשר אחראי במציע להצעה המוגשת מטעם המציע במכרז הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מס' 12/2023 (להלן: "המכרז").
3. בכוונתי להשתמש, במסגרת הצעה זו בקבלני המשנה המפורטים להלן (יש לפרט את שם הקבלן ופרטי יצירת קשר עימו) **(למלא רק אם יש התקשרויות כאמור)**:

שם הקבלן	תחום העבודה בו ניתנת קבלנות המשנה	פרטי יצירת קשר

4. המחירים אשר מופיעים בהצעה זו הוחלטו על ידי המציע באופן עצמאי, ללא התייעצות, הסדר או קשר עם מציע אחר או עם מציע פוטנציאלי אחר (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
5. המחירים המופיעים בהצעה זו לא הוצגו בפני כל אדם או תאגיד אשר מציע הצעות במכרז זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות במכרז זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות במכרז זה.
7. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה אחר להגיש הצעה גבוהה או נמוכה יותר מהצעתי זו.
8. לא הייתי מעורב בניסיון לגרום למתחרה להגיש הצעה בלתי תחרותית מכל סוג שהוא.
9. הצעה זו של המציע מוגשת בתום לב ולא נעשית בעקבות הסדר או דין ודברים עם מתחרה או מתחרה פוטנציאלי אחר במכרז זה.

יש לסמן V במקום המתאים

- למיטב ידיעתי, המציע לא נמצא כרגע תחת חקירה בחשד לתיאום מכרז.
- אם כן, אנא פרט:

אני מודע לכך כי העונש על תיאום מכרז יכול להגיע עד חמש שנות מאסר בפועל לפי סעיף 47 לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

תאריך _____ שם _____ חתימה _____



אישור עורך הדין

אני הח"מ, _____ עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי בתאריך _____ הופיע בפני, במשרדי ברחוב _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על ידי ת"ז מס' _____ ולאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות תצהירו וחתם עליו בפני.

_____ תאריך

_____ חותמת ומספר רישיון עורך דין חתימת עורך הדין



נספח ה'6 – אישור בדבר העדר שעבוד/ משכון הזכויות במיזם (סעיף 3.2.1.6)

תצהיר לעניין שעבוד הזכויות במיזם

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, מורשה החתימה במציע _____ במכרז הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מס' 12/2023 לקבלת מימון למימוש מיזמי התחדשות עירונית (להלן: "המציע"), מצהיר בזאת, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, כדלקמן:

1. המציע הגיש הצעה לקבלת מימון לצורך מימוש מיזם פינוי בינוי ברח' _____ בקרית משה, רחובות (להלן: "המיזם").
- 2.

- זכויותיו של המציע במיזם נקיות מכל שעבוד ו/או משכון לצד שלישי.
- על זכויותיו של המציע במיזם קיים שעבוד ו/או משכון לטובת _____ (להלן: "הצד השלישי"). רצ"ב תצהיר הצד השלישי המאשר את הסכמתו להסרת השעבוד ו/או המשכון לצורך ביצוע המיזם.

ולראייה באתי על החתום:

<p>_____</p> <p>חתימה</p>	<p>_____</p> <p>תאריך</p>
<p><u>אישור עורך דין</u></p>	
<p>אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____ חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, המורשים לחייבו.</p>	
<p>_____</p> <p>חותמת ומספר רישיון עורך דין</p>	<p>_____</p> <p>תאריך</p>
<p>_____</p> <p>חתימת עורך הדין</p>	



נספח ו' - תצהיר ב"כ יזם בדבר שיעור ההסכמות (סעיף 3.2.1.7)

אני הח"מ, עורך דין _____, מספר זהות _____ מספר רישיון _____, מאשר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני מספק שירותי ייעוץ משפטי ל _____ (להלן: "היזם"), הפועל לקידום פינוי בינוי במקבץ _____ בקרית משה ברחובות (להלן: "המקבץ") בקשר לפרויקט זה.
2. במקבץ קיימים _____ בניינים הכוללים _____ דירות, מתוכן _____ דירות הן דירות דיור ציבורי.
3. עד מועד הגשת ההצעה של היזם במסגרת המכרז, התקשר הוא בעסקת פינוי בינוי עם _____ בעלי דירות במקבץ, המהווים _____ אחוזים מכלל בעלי דירות במקבץ, כמפורט להלן:
 - _____ בעלי הדירות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי הדירות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי הדירות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
4. ידוע לי וליזם כי לצורך הגשת הצעה במכרז נדרשת הסכמה של בעלי דירות של לפחות 50% מהדירות במקבץ ובכל בניין המצוי בו.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימה וחותמת

_____ שם

_____ תאריך



טבלת הסכמות בעלי דירות לפינוי בינוי על ידי היזם

יש למלא לכל בניין בנפרד

להלן ריכוז הסכמות בעלי הדירות במקבץ לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, על בסיס ההסכמים החתומים על ידם, אשר נערך לכל בניין בנפרד.

בניין ברחוב _____ מספר _____			
תת חלקה	שם בעלי הנכס	מועד החתימה	הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום/ של חלק מהבעלים

בניין ברחוב _____ מספר _____			
תת חלקה	שם בעל הנכס	מועד החתימה	הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום/ של חלק מהבעלים



נספח ז'1 דרישות מינימליות להסכם (סעיף 3.2.1.7)

להלן פירוט הדרישות המינימליות להסכם פינוי בינוי, אשר ייחתם בין המציע שהגיש הצעתו במסגרת מכרז 12/2023 (להלן: "היזם"), ובין בעלי הדירות במקבץ בו הוא פועל לביצוע פרויקט (מיזם) פינוי בינוי (להלן: "בעלי הדירות"):

1. היזם קיים ויקיים את הוראות חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 ותקנותיו, בקשר עם עסקאות שנחתמו לאחר 29.07.2018, ובכלל זה כינוס בעלי הדירות והצגת מסמך עיקרי העסקה בפניהם טרם חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה, תרגום המסמכים הרלוונטיים לבעל דירה שאינו דובר עברית, מסירת הודעה לכל בעלי הדירות בדבר חתימת עסקה ראשונה, מסירת עותק ההסכם לכל אחד מבעלי הדירות שחתם עליו והצעת פתרונות מותאמים לקשישים.
2. תוקפו של ההסכם יהיה מותנה בתנאים מתלים לעניין מועד הסכמת כל בעלי הדירות, לעניין מועד הוצאת היתר הבנייה ומועד חתימת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט, ויכול הוא לכלול תנאי מפסיק לעניין הזכייה במכרז זה. היזם יפעל בשקידה ראויה על מנת לאפשר קיומם של התנאים המתלים.
3. היזם יממן את הפרויקט באמצעות גורם פיננסי (בנק או חברת ביטוח או גוף אשראי חוץ בנקאי המוכר בישראל והמוסמך להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת בעלי הדירות ו/או שילוב ביניהן), בו ינהל היזם חשבון סגור לפרויקט. במסמכי הליווי הפיננסי ייכלל סעיף Non-recourse, לפיו הגורם הפיננסי יוכל להיפרע מהדייר אך ורק מהמקרקעין נשוא הפרויקט ששועבדו לטובתו ומהיזם בגין התחייבויותיו כלפי הגורם הפיננסי, ובכל מקרה לא יוכל להיפרע מבעלי הדירות בגין התחייבויות אלו.
4. היזם יקדם, בעצמו ועל חשבונו, את הליכי התכנון הנדרשים, יפעל להוצאת היתר בנייה לפרויקט ויבנה את הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה המאושר ובאמצעות קבלנים רשומים בפנקס רשם הקבלנים בסיווג המתאים לכך.
5. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בפרויקט, לרבות עלויות התכנון והביצוע, כל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבנייה ובניית הפרויקט, לרבות היטל השבחה, היטלי והוצאות פיתוח, אגרות בנייה, שכר אדריכל, יועצים, מהנדסים, מפקחים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבנייה עד להשלמת הבנייה ומסירת הדירות החדשות.
6. בעלי הדירות לא יישאו בתשלום כלשהו בקשר עם הפרויקט וביצועו, למעט בגין תוספות/שינויים/ שדרוגים שיתבקשו על ידם, כפי שיוסכם בהסכם, לרבות מע"מ במקרה של שנמוך, ולמעט תשלומים שיידרשו להסרת חובות, עיקולים, הסדרת זכויות, היוון זכויות וקבלת הסכמות צד ג', בקשר עם דירתם, תשלום מיסים במקרה של אי עמידה בתנאי הפטור, תשלום מיסים והיטל השבחה במקרה של מכירת דירתם וכיוצא בזה.



7. היזם יקצה דירת תמורה לכל בעל דירה, בהתאם לכללים אחידים שיקבע בהסכמה עם כלל בעלי הדירות לעניין גודל דירת התמורה וההצמדות שיוצמדו לה (כגון מחסן, חניה, מרפסת שמש), ככל שייקבעו.
8. היזם לא ייתן למי מבעלי הדירות תמורה נוספת מכל מין וסוג שהיא, מעבר לתמורה האמורה, אלא במקרים חריגים לפי הסדר שיבטיח פיקוח והגינות (תוך שמירה על סודיות רפואית) ולפי הוראות שייקבעו בהסכם למקרים חריגים (דירות חריגות במצב הקיים ונסיבות אישיות שיאושרו בוועדת חריגים/על ידי הנציגות).
9. המפרט הטכני של דירות התמורה, שיוקצו לבעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי, לא יפחת מהמפרט של דירות היזם, למעט הדירות המיוחדות (כגון דירות גן/גג).
10. היזם יישא בתשלום שכר הדירה לכל אחד מבעלי הדירות ממועד הפינוי שייקבע בהסכם ועד לקבלת דירת התמורה, בסכום שייקבע ע"י שמאי בסמוך למועד הפינוי בסביבת הפרויקט, לפי דירה הדומה לדירה אותה מפנה הבעלים. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, לא יידרש תשלום זה.
11. היזם יממן הובלה של תכולת הדירה הקיימת לדירה השכורה ובחזרה לדירת התמורה, ואם בעל הדירה הוא קשיש או בעל מוגבלות, יממן הוא גם את עלות האריזה ואת עלות הפירוק וההרכבה הנדרשים לצורך המעבר. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, יידרש היזם לממן תשלום זה רק במעבר לדירות התמורה.
12. היזם ימציא לבעלים של כל אחת מהדירות הנוכחיות ערבות / פוליסת ביטוח בנוסח חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות) בשווי הדירה החדשה, סמוך למועד פינוי הדירה. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, ניתן להמיר את הערבות בהערת אזהרה עד לרישום הדירה על שמם.
13. היזם ימציא לבעלי הדירות ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית) שתבטיח את תשלום דמי השכירות עד לקבלת הדירה החדשה. ככל שבעלי הדירות עוברים ישירות לבניין החדש, לא תידרש ערבות זאת.
14. היזם יממן את שכר טרחתם של עורך דין ומפקח מטעם בעלי הדירות אשר ייבחרו על ידי בעלי הדירות, בסכומים סבירים ומקובלים.
15. היזם יבצע את הבנייה במקבץ בלוח זמנים שנקבע ו/או ייקבע בהסכם. עיכובים בלוח הזמנים אשר נבעו מנסיבות שאין לחברה שליטה עליהן ולא היו ידועות במועד חתימת ההסכם על ידי היזם או עקב הפרת ההסכם על ידי בעלי הדירות או מי מהם או בשל הליכים משפטיים, לא ייחשבו כהפרה של היזם, ומשך כל עיכוב כאמור יתווסף לתקופה הרלוונטית שנקבעה, ובלבד שהיזם יודיע לבא כוח בעלי הדירות את סיבת העיכוב ואת משך העיכוב הצפוי, מיד עם קיום הנסיבות הגורמות לעיכוב או ממועד שנודע לו עליהן, וימשיך לשלם דמי שכירות.
16. היזם יעדכן את בעלי הדירות באופן שוטף בדבר התקדמות הפרויקט, ימנה מנהל פרויקט שיעמוד בקשר שוטף עמם וייתן מענה לצורכיהן של אוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים כגון קשישים, דוברי שפה זרה, בעלי מוגבלויות ודיירי דיור ציבורי.



17. היזם יאפשר לבעלי הדירות לשדרג או לשנמך את דירותיהם כמו גם לבצע בהן שינויים בהתאם לכללים שייקבעו בהסכם.
18. היזם יהיה אחראי לכל נזק או אבדן לגוף ו/או לנפש או לרכוש שייגרמו בקשר עם הפרויקט לו או לעובדיו או לבעלי הדירות או לצד ג' כלשהו כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם או מי מטעמו.
19. היזם יבטח על חשבונו את הפרויקט ממועד הפינוי עד למסירת הדירות החדשות, בפוליסות שבהן גם בעלי הדירות ירשמו כמוטבים, מבלי שתחול עליהם חבות לנזק כלשהו וכן ויתור על זכות שיבוב (זכותו של המבטח להיפרע מבעלי הדירות בגין נזק שנגרם בפרויקט כצד שלישי שגרם לנזק) והכל בסוגי ביטוחים ובהיקף מתאים.
20. ככל שנדרשים הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר להתקשר בעסקה כדי לאפשר ביצוע הפרויקט, היזם ינקוט בהליכים אלו בשם בעלי הדירות ועבורם לאחר שקיבל מהם אישור לכך, על חשבונו, וימסור לבעלי הדירות התובעים התחייבות לשיפויים בגין כל תשלום שעלול להיגרם להם בשל תביעה זו.
21. היזם יממן את תחזוקת הרכוש המשותף בבניינים החדשים לבעלי דירות, כל עוד יתגוררו בהם, לתקופה של 10 שנים. הסכום יחושב בהתאם להפרש שבין סכום דמי התחזוקה הצפוי בבניין החדש לבין דמי ועד הבית בבניין הקיים טרם ביצוע הפרויקט.
22. היזם יהיה רשאי למכור את דירותיו בפרויקט ללא התערבות בעלי הדירות, ואולם יהיה זכאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירותיו ולטובת בנקים למשכנתאות שילוו להם כספים רק לאחר מסירת הדירות החדשות לכל הפחות ל-50% מבעלי הדירות.
23. היזם לא יהיה רשאי להסב או להעביר או למסור לאחר את זכויותיו והתחייבויותיו לפי ההסכם אלא בהסכמה של רוב בעלי הדירות שבעליהן חתמו על הסכם עמו, ובעלי הדירות לא יהיו רשאים לסרב לתת את הסכמתם אלא מטעמים סבירים. אין באמור לגרוע מחובתו של היזם לקבל את הסכמת הרשות הממשלתית, כמפורט במכרז.
24. היזם יפעל לרישום הבניין כבית משותף ולרישום הזכויות בדירות על שם בעליהן על חשבונו, ובכלל זה יישא בהוצאות ביטול רישום צו הבית המשותף, רישום פרצלציה חדשה, בית משותף חדש ורישום זכויות בעלי הדירות בדירות החדשות.



נספח ז'2 - אישור עו"ד דיירים לעמידה בדרישות מינימליות להסכם (סעיף 3.2.1.7)

אני הח"מ, עורך דין _____ מ.ר. _____, מאשר בזה כדלקמן:

1. אני מייצג את בעלי הדירות במקבץ הידוע כחלקה/ות _____ בגוש _____ והמצוי ב _____ (להלן: "בעלי הדירות" ו"המקבץ", בהתאמה).
2. תצהירי זה ניתן על ידי במענה לדרישה הקבועה במכרז מס' 12/2023 לסיוע למימוש מיזמי פינוי בינוי שאין בהם כדאיות כלכלית בקרית משה ברחובות (להלן: "המכרז"), ובהתאם להוראותיו.
3. הנני לאשר כי _____ בעלי דירות במקבץ התקשרו עם היזם _____ בהסכם לביצוע פינוי בינוי במקבץ (להלן: "היזם" ו"ההסכם", בהתאמה).
4. לאחר בחינת ההסכם ונספח ז'1 למכרז, הנני לאשר כי (סמן המשפט המתאים):
 - ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט בנספח האמור.
 - ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט בנספח האמור, למעט סעיפים _____ לנספח (ככל שקיימות הוראות שונות בסעיפים אלו – מבוקש לציין/ לצרפן לתצהיר זה).

ולראייה באתי על החתום:

חותמת ומספר רישיון עורך דין חתימת עורך הדין

תאריך



נספח ז'3 התחייבות יזם לעמידה בדרישות מינימליות להסכם (סעיף 3.2.1.7)

אני הח"מ _____ ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), הגשתי הצעה למכרז מס' 12/2023 למימון מיזמי פינוי בינוי שאין כדאיות כלכלית למימושם, בקרית משה ברחובות (להלן: "המכרז"). בהתאם לדרישות המכרז האמור, אני מצהיר ומתחייב בזה בכתב כדלקמן:

1. אני פועל לקידום פינוי בינוי במקבץ מס' _____ (להלן: "המקבץ").
2. לצורך ביצוע הפרויקט, התקשרתי עם בעלי זכויות במקבץ בהסכם לביצוע עסקת פינוי בינוי (להלן: "הסכם פינוי בינוי").
3. למיטב הבנתי, הסכם הפינוי בינוי תואם את הדרישות המינימליות המפורטות בנספח ז'1 למכרז (להלן: "הדרישות המינימליות"). בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הפינוי בינוי ובין הוראות אלו, יחולו ההוראות המינימליות ככל שהינן הוראות המיטיבות עם בעלי הדירות ביחס להוראות הקיימות בהסכם.
4. ככל שחסרות בהסכם פינוי בינוי דרישות מבין הדרישות המינימליות, אני מתחייב לתקן את ההסכם ו/או לצרף לו נספח המחייב את קיומן.
5. ידוע לי כי התחייבות זו נועדה להבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות במקבץ, ולפיכך מהווה היא הסכם לטובת צד שלישי.
6. ידוע לי כי התחייבות זו וגיבוש הסכם התואם לה מהווה תנאי לזכייה במכרז ולהתקשרות בהסכם מימון, ככל שאזכה בו.

ולראייה באתי על החתום:

_____ תאריך
_____ חתימה

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____ חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, המורשים לחייבו.

_____ תאריך
_____ חותמת ומספר רישיון עורך דין
_____ חתימת עורך הדין



נספח ח'1 טופס הגשת בקשה לקבלת מימון לשם מימוש פרויקט פינוי ובינוי

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: **בקשה לקבלת מימון במכרז מס' 12/2023**

אני הח"מ, מגיש בזאת בקשה לקבלת מימון להשלמת הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט פינוי בינוי בשכונת קרית משה ברחובות, בהתאם לתנאי המכרז שבנדון, כמפורט להלן:

א. פרטי המציע

שם המציע _____ טלפון: _____

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

ב. מקבץ מספר

ג. פרטי המבנים הקיימים במקבץ:

מס' יחידות דיור ציבורי	מס' יחידות דיור	מס' קומות	גוש/חלקה	שנת בנייה	שם הרחוב ומספר הבית	
						1
						2
						3
						4
						5

ד. להצעה זו מצורפים המסמכים שלהלן:

- המכרז המלא ונספחיו חתום בכל עמוד בחתימה וחותמת של המציע.
- פרוטוקול שאלות ותשובות חתום בכל עמוד בחתימה וחותמת של המציע.
- מציע שהוא קבלן - תעודת קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות בפנקס הקבלנים בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, קביעת ענפים וחלוקת ענפים לענפי משנה, התשנ"ג-1993;
- אישור רו"ח מבקר בדבר איתנות כלכלית בנוסח **נספח ג'**;
- התחייבות חברת אם בנוסח **נספח ג'1** (ככל שהאיתנות הכלכלית באמצעותה);



- תצהיר ניסיון בנוסח המצורף **כנספח ד'**, על צרופותיו ;
- אישור התאגדות מטעם רשות התאגידיים בישראל או רשם העמותות לפי העניין, כשהמציע הוא תאגיד.
- אישור עו"ד לגבי ההתאגדות ומורשי החתימה מטעם המציע כמפורט **בנספח ה'1**, כשהמציע הוא תאגיד.
- נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידיים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידיים, שכתובתו: taagidim.justice.gov.il בלחיצה על הכותרת "הפקת נסח חברה"). 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.
- 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 ה'2**.
- אישור תקף של פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל חשבונית 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.
- תצהיר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות, בנוסח המצורף **כנספח ה'3** ;
- תצהיר שימוש בתוכנות מקוריות, בנוסח המצורף **כנספח ה'4** ;
- תצהיר אי תיאום הצעות, בנוסח המצורף **כנספח ה'5** ;
- תצהיר העדר שעבוד זכויות המציע במיזם, בנוסח המצורף **כנספח ה'6** ;
- נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו)** מעודכן לכל הפחות לתאריך פרסום מכרז זה ;
- תצהיר עורך הדין** של המציע בדבר שיעור בעלי הדירות אשר התקשרו עם המציע בהסכם פינוי בינוי במקבץ, בצירוף **טבלה המרכזת** את שמות בעלי דירות אשר חתמו על ההסכם, בחלוקה לפי בניינים, בנוסח המצורף **כנספח ו' והעתק ההסכם** ; בבניין שבו עד 40% מהדירות הינן דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה.
- אישור עורך דין הדיירים כי הסכם הפינוי בינוי בו התקשר ו/או יתקשר היזם עם בעלי הדירות עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט **בנספח ז'1**, בנוסח המצורף **כנספח ז'2**.



כתב התחייבות של המציע כי ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם כאמור
בנספח ג' ובכל מקרה של סתירה – כי הוראות נספח ג' יגברו על האמור בהסכם,
כמפורט **בנספח ז'3**.

הסכם מימון בנוסח המצורף **כנספח י'** חתום על ידי מורשי החתימה.

*היה המציע שותפות, ייחתמו מסמכי המכרז על ידי כל אחד מיחיד המציע והאישורים
האמורים בס"ק זה יוגשו לגבי כל אחד מהם.

_____	_____	_____
תאריך	חתימה	שם המציע

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____
חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
המורשים לחיבו.

_____	_____
חותמת וחתימת עורך הדין	תאריך



נספח ח'2 - הצעה כספית

א. פרטי המציע

שם המציע _____ טלפון: _____

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

ב. המקבץ:

מספר המקבץ _____

סכום המימון המרבי למקבץ (לפי נספח ב' למכרז): _____ (כולל מע"מ)

ג. הצעה:

סכום המענק המבוקש על ידי הוא _____ נה כולל מע"מ

(במילים: _____ שקלים חדשים כולל מע"מ).

*ידוע לי כי בהתאם לתנאי המכרז, המענק שישולם לא יעלה על סכום המימון המרבי כולל מע"מ.

_____ שם המציע
_____ חתימה
_____ תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____

חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, המורשים לחייבו.

_____ תאריך
_____ חותמת וחתימת עורך הדין



נספח ט' – עמדת רשות המסים לעניין חיוב במע"מ

מדינת ישראל

האוצר/אגף המכס ומע"מ
הנהלה

תאריך: ל' סיון תשפ"ב
29 ביוני 2022
תיק: מעמ 1 / 25
סימוכין: 670226

לכבוד
עינת גנון
סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
בית הדפוס 12, בית השנהב, אגף C
ירושלים 9548315

**הנדון: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - החבות במס בגין מענקים
ליזמים**

סימוכין: מכתבכם מיום 14.6.2022

במוענה לפנייכם שבסימוכין, להלן עמדתנו:

1. רקע עובדתי (כפי שעולה מהפנייה ומההסברים הנוספים שקיבלנו, כפי שבאו לידי ביטוי
במסמך זה):

1.1. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות") היא גוף ממשלתי ישראלי שהוקם על פי יחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "יחוק הרשות") ושטרטרו להגדיל את היקף המימוש של מיזמי התחדשות עירונית.

1.2. בהתאם לקבוע בסעיף 4(ב)(5) ליחוק הרשות, רשאית הרשות, לשם מילוי תפקידה, "לתת תמריצים, בין השאר באמצעות תקציבים, לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן";

1.3. הרשות מקדמת מספר מהלכים, שבמסגרתם היא מקצה מענקים ליזמי התחדשות עירונית (להלן: "היזים") להשלמת הכדאיות הכלכלית, ביניהם: קול קורא למענקים להשלמת הכדאיות הכלכלית לפרויקטים של פינוי בינוי בפריפריה, בהתאם להחלטת ממשלה מסי 875 מיום 30.12.21; שימוש בתקבולים משיווקי קרקע משלימה למתן מענקים לפרויקטים של פינוי בינוי שאין בהם כדאיות כלכלית, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיוני 2021; מענקים לפרויקטים שאין בהם כדאיות כלכלית בירושלים, בהתאם להחלטת ממשלה מסי 1655 מיום 1.6.2014; וקול קורא למענקים לפרויקטים חברתיים פילנתרופיים (כל אלה ייקראו להלן: "המענקים").

1.4. תכליתם של כל המהלכים הללו להביא לחידוש מבנים שאינם מחוזקים מפני רעידות אדמה ואינם ממוגנים מבחינה ביטחונית, ושאיין כל ישימות למימושם ללא המענקים. זאת ועוד, המענקים יביאו הלכה למעשה למימוש הפרויקטים אשר ייצרו הכנסות



למדינה מניסוי הזכויות העודפות, כמו גם מתוספת פעילות יצרנית למשק (שירותי תכנון, יועצים, ספקים, חומרי גלם, שינוע ועוד ועוד).

1.5. בכל אחד מהמהלכים האמורים מעלה, הירשותי מפרסמת קול קורא, בוחנת את הפרויקטים הנדרשים להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש הליכי פינוי בינוי, עמידתם בתנאי סף מוגדרים, ודירוגם לצורך קביעת הזכאות לקבלת מענק להשלמת החוסר הכלכלי.

1.6. בחינת הכדאיות הכלכלית נערכת בהתבסס על תקן 21 – התקן השמאי המאושר על ידי מועצת השמאים לבחינת הכדאיות הכלכלית בתכניות פינוי בינוי, שבו נלקחות בחשבון מכלול העלויות בהן נושא היזום, כנגד הכנסותיו בפרויקט. כחלק מהעלויות, נלקחים בחשבון, בין היתר, כל מרכיבי המיסוי הנובעים מהפרויקט. לפיכך, ככל שיחול מני"מ על המענקים, יש לכלול גם אותו בסעיף העלויות.

2. בפנייתכם ביקשתם את עמדתנו באשר לחבות המס בקשר לקבלת 'המענק' בידי היזום.

3. להלן עמדתנו בשים לב לנסיבות המקרה:

תשתית נורמטיבית

3.1. סעיף 12 לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ") שעניינו "דין תרומה, תמיכה וכדומה" קובע כלהלן:

"(א) תרומה, תמיכה או סיוע אחר (להלן – תקבולים) שקיבל עוסק ייחשבו כחלק ממחיר עסקאותיו; הוראה זו לא תחול על סוגי תקבולים או סוגי עוסקים שקבע שר האוצר.

(ב) שר האוצר רשאי לקבוע דינם של התקבולים לענין חשבונות, ניכויים, רישום בספרי החשבונות של העוסק וכיוצא באלה."

3.2. בתקנה 3(א) לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 (להלן: "תקנות מע"מ") שעניינה "דינם של תקבולים על פי סעיף 12" ישנה רשימה סגורה של תרומות, תמיכות, תקבולים או סיוע אחר הניתנים לעוסק ואלה לא ייחשבו כחלק ממחיר עסקאותיו.

3.3. בהחלטת מיסוי 0253/18 שפורסמה באתר רשות המסים, אשר עניינה "החבות במס בשל תקבולים שנתנו במישרין לעוסק מתקציב המדינה" נקבע, בין היתר, כי "ככל וחלה חבות במס בשל התקבולים הניתנים לעוסק הרי ששיעור המס החל על התקבולים כאמור תהא בהתאם לשיעור המס החל על עסקאותיו השוטפות של העוסק שבשלה ניתנו לו התקבולים".¹

3.4. בסעיף 7 לחוק מני"מ הודן במחיר העסקה נקבע כדלקמן:
"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

¹ סעיף 3(ה) להחלטת מיסוי 0253/18.

רח"ב בנק ישראל 5 ת.ד. 320

ירושלים 91002

טלפון: 074-7611471

דף מס' 2 מתוך 5 עמודים

Eliorbh@taxes.gov.il



(1) ...

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין, ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של ארזות.”

3.5. סעיף 31א(ב) לחוק מעניימ קובע כדלהלן:

“במכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יזם, וכן בשירותי בניה במתחם, על ידי יזם, בתמורה לרכישת זכות על ידיו ביחידת מגורים במתחם, שנעשתה בהתאם להוראות סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין – יהיה המס על אותו חלק כמחירים שאינו עולה על תקרת השווי, בשיעור אפס.”

3.6. סעיף 49כא לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: “חוק מסמ”ק”) הדן בפטור ממסים, קובע כדלקמן:

(1) המוכר לזים את הזכויות שיש לו ביחידת מגורים במתחם (בפרק זה - יחידת המגורים הנמכרת), ולענין פינוי לשם בינוי – המוכר לזים את כל הזכויות שיש לו ביחידת המגורים הנמכרת שתמורתה ניתנה רק זכות ביחידת מגורים חלופית אחת ותמורה כספית אחרת, זכאי בשל המכירה לפטור ממס לפי חוק זה, ובלבד ששווי הזכות ביחידת המגורים החלופית והתמורה הכספית הנוספת לא עלו על תקרת השווי; לענין זה, “תקרת השווי” – אחד מאלה, לפי הגבוה:

(1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שוויין של זכויות לבניה נוספת ביחידת המגורים הנמכרת, כמשמעותן בסעיף 49א(ב)(1);

(2) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 120 מ”ר;

(3) שווי דירת מגורים, כהגדרתה בסעיף 9(ג), באותו מתחם, ששטחה 150% משטחה של יחידת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ-200 מ”ר;

הכל בתוספת תשלום בעבור דמי שכירות לתקופת בניית יחידת המגורים החלופית, ולכיסוי הוצאות כרוכות כפי שקבע המנהל.”

עמדתנו

3.7. ככלל, בפרויקטים של התחדשות עירונית מסוג “פינוי בינוי”, עסקאות יהיזם נובעות מקבלת זכויות הבנייה של דיירי הפרויקט הקיימים, וזאת כנגד מתן שירותי בנייה מאת יהיזם לדיירים הקיימים וממכירת דירות המגורים החדשות שבנה לצדדי ג, ו/או מהשכרתן. כמו כן, כאשר מדובר ברמת גימור זהה, לא קיים הבדל מהותי בעלויות בנייה שנובעות ליזם במקומות שבהם קיימים הבדלים במחירי המכירה של הדירות; עיקר ההבדלים במחירי המכירה של הדירות כאמור נובע מההבדל בשווי הקרקע.



3.8. בניינינו, מהות המענק היא ליצור ליוזם כדאיות כלכלית בפרויקט התחדשות עירונית, שהקמתו תשפר ותגדיל את היצע הדיור הקיים ותשפר את פני השכונה שבה נמצא הפרויקט ואת איכות החיים של תושביה. לצורך בחינת גובה המענק שיקבל היוזם, נדרש הוא להציג את השוני בין המחיר הממוצע למכירת הדירות בפרויקט לבין המחיר הממוצע למכירת דירות בשכונה אחרת בשטח אותה הרשות המקומית. עסקאות היוזם בפרויקטים של התחדשות עירונית נובעות כאמור מקבלת זכויות הבניה מאת הדיירים הקיימים וממכירה ומהשכרת דירות המגורים החדשות שייבנו בפרויקט. מטרת המענק היא להשלים את הכנסות היוזם, לצורך הצגת רווח יזמי מקובל, כאמור בתקן מספר 21.0 של מועצת שמאי המקרקעין הוועדה לתקינה שמאית.

3.9. לאור האמור, המדובר בסיוע שקיבל היוזם לפרויקט בכללותו, ובהתאם לסעיף 12 לחוק מע"מ, יראו בסיוע כאמור כחלק ממחיר עסקאותיו של היוזם. מאחר שעסקאותיו של היוזם בפרויקט נובעות הן משירותי הבנייה שמעניק היוזם לדיירים הקיימים, אשר חייבים בידיהם במס עסקאות בשיעור אפס בהתאם להוראות סעיף 31א(ג) לחוק מע"מ, והן ממכירת דירות חדשות בפרויקט, החייבת בידי היוזם במס עסקאות בשיעור מלא, אזי חלקו של המענק המיוחס לשירותי הבנייה שמעניק היוזם לדיירים הקיימים יהא חייב בידי היוזם במס עסקאות בשיעור אפס; חלקו של המענק המיוחס למכירת הדירות החדשות בפרויקט, יהא חייב בידי היוזם בשיעור מס מלא. לעניין זה ראו החלטת מיסוי 0253/18 שצוינה לעיל.

3.10. חישוב היחס שבין חלקו של המענק החייב במס בשיעור אפס לבין חלקו של המענק החייב במס בשיעור מלא, יעשה לפי יחס שיעור סך השטחים במי"ר שישמשו את היוזם לעסקאות החייבות במס בשיעור אפס/מס בשיעור מלא מסך כל שטחי הפרויקט במי"ר בהתאמה.

4. כל הגורמים המצוינים במסמך זה מצהירים כי לא מתנהל כנגדם בימים אלה כל הליך באגף המכס והמע"מ, למעט ההליכים המצוינים במפורש במסמך זה, לרבות: חקירה, ביקורת, בדיקת החזרים ו/או כל תהליך בירור אחר.
5. יודגש כי, אין במסמך זה משום אישור לעובדות כפי שהוצגו על ידך.
6. מעבר לאמור במסמך זה, לגורמים שצוינו בו אין כל קשר ביניהם ואין ביניהם יחסים מיוחדים במישרין או בעקיפין.
7. מסמך זה מבוסס על התשתית והרקע העובדתיים והמצגים שהוצגו בפנינו בכתב ובעל פה, כפי שבאו לידי ביטוי במסמך זה, וניתן בכפוף להם ולאור מכלול נסיבות המקרה.
8. מסמך זה יבוטל למפרע באם יתברר כי הפרטים שנמסרו במסגרת הפנייה ו/או העובדות המופיעות בבסיס מסמך זה אינם נכונים, או שאינם מלאים באופן מהותי או שחל בהם שינוי מהותי.



9. בכל מקרה של שינוי מהותי ברקע העובדתי יש לפנות למחלקה המקצועית לקבלת הבהרה בהתאם לשינוי שהתרחש.
10. בנוסף, יובהר כי המסמך מתייחס רק ליחידים ו/או לגופים המאוזכרים בו במפורש ולנסיבות הפנייה ואינו מהווה אישור כללי.
11. למען הסר ספק יודגש כי האמור במסמך זה רלוונטי אך ורק לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 והתקנות לפיו ולא לחוקים אחרים.
12. בנוסף, כל המפורט במסמך זה מבוסס על הדין הקיים כיום וכל עוד לא חל בו כל שינוי.
13. על כל גורם המצויין באישור זה, אשר אינו פועל עפ"י הוראות האישור הנ"ל, להודיע על כך באופן מידי לחתום מטה.
14. במידה ובעתיד חוק מס ערך מוסף או תקנות מס ערך מוסף יתוקנו או שהמחלקה המקצועית של מע"מ תפרסם החלטת מיסוי, הוראת פרשנות או כל פרסום אחר (להלן- **העמדה החדשה**), אשר יקבעו מדיניות או עמדה השונה מהאמור במסמך זה, האמור במסמך זה יבוטל בכל הקשור לפעילות שתיעשה ממועד הפרסום של העמדה החדשה, אלא אם הגורמים אשר קיבלו את המסמך הנ"ל יקבלו אישור חדש בתאריך המאוחר לתאריך פרסומה של העמדה החדשה.
15. במידה ונושא מכתבי או עניין אחר הקשור אליו ייבחן או ייבדק על ידי אדם כלשהוא ברשות המסים, אבקשכם להביא לידיעתו את תוכן מכתבי זה.
16. אשמח לעמוד לשירותך בכל עת.

בכבוד רב,
אליאור בר חן, רו"ח
מנהל תחום (מקצועית מע"מ)
רשות המסים בישראל

העתיקים:

1. **מר דוד שילון, רו"ח** – מנהל המחלקה המקצועית – מע"מ.
2. **מר דוד פאר, רו"ח** – מנהל תחום בכיר, מחלקה מקצועית – מע"מ.



נספח י' – הסכם מימון

הסכם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין: מדינת ישראל, על ידי ממשלתית ישראל באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, (להלן: "הרשות הממשלתית")

מצד אחד

לבין: _____, ח.פ. _____, מרחוב _____, טל: _____ באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן: "היזם")

מצד שני

הואיל: והיזם מבקש לבצע פרויקט פינוי בינוי במקבץ _____ הכולל את הבניינים בכתובת _____ בשכונת קרית משה ברחובות (להלן: "המקבץ", "הפרויקט", ו"השכונה" בהתאמה);

והואיל: והואיל: והיזם זכה במכרז מס' 12/2023 שפרסמה הרשות הממשלתית לסיוע למימוש מיזמי פינוי בינוי אשר אין כדאיות כלכלית למימושם בשכונה, המצורף להסכם זה כנספח א' (להלן: "המכרז");

והואיל: ונוכח זכייתו במכרז, זכאי היזם לקבל מהרשות הממשלתית סכום מימון שיאפשר לו לממש את הפרויקט, וזאת בתנאי ובכפוף לעמידתו בתנאים הקבועים במכרז ובהסכם זה להלן;

והואיל: והיזם הסכים והתחייב לפעול למימוש הפרויקט בהתאם לתכנית פינוי בינוי ובהתאם לדרישות שנקבעו במכרז ובהסכם זה להלן;

והואיל: והיזם מצהיר כי יש לו הידע, הניסיון, המומחיות והכישורים הנדרשים לקידום הפרויקט;

והואיל: והיזם התחייב להתקשר עם בעלי הדירות במקבץ (להלן: "בעלי הדירות") בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי במקבץ (להלן: "הסכם פינוי בינוי"),

והואיל: והיזם התחייב כי הסכם הפינוי בינוי עומד ו/או יעמוד בדרישות מינימליות להסכם כמפורט בנספח ז' 1' למכרז, וכי בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם הפינוי בינוי



ובין דרישות מינימליות שהן הוראות מיטיבות ביחס להסכם הפיננסי בינוי, יחולו ההוראות המיטיבות ;
והואיל : והיזם מצהיר כי הוא מתחייב לבצע את הפרויקט בעצמו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות לוח הזמנים הקבוע בו ;
והואיל : והיזם מתחייב כי יהיה אחראי על ביצוע הפרויקט באופן בלעדי ומוחלט ;
והואיל : וברצון הצדדים להסדיר את התנאים למתן סיוע כספי על ידי הרשות הממשלתית ליזם לצורך מימוש הפרויקט ;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. פרשנות ומסמכים

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. פרשנות ההסכם תיעשה באופן המקיים את דרישות המכרז המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר (ההסכם על נספחיו, לרבות המכרז, יקרא להלן : "ההסכם").
- 1.3. כותרות ההסכם הינן לנוחיות בלבד, ואין לפרש הוראות הסכם זה על פיהן.

2. אנשי קשר

- 2.1. הרשות הממשלתית ממנה את סמנכ"לית הרשות הממשלתית להיות הממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן : "המנהלת"). הרשות הממשלתית רשאית להחליף המנהלת בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא קבלת הסכמת היזם לכך. המנהלת רשאית למנות בא כוח או באי כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיה לפי הסכם זה.
- 2.2. היזם ממנה את _____ להיות נציגו בכל הנוגע לביצוע הסכם זה, וכך ישמש עבור הרשות הממשלתית ככתובת לקבלת מסמכים, הודעות ומכתבים.

3. הצהרות היזם

- היזם מצהיר כי ידועים לו כל אלו :
- 3.1. סכום המימון יינתן לו בהתאם להסכם זה לצורך סיוע ליצירת כדאיות כלכלית למימוש פרויקט פיננסי בינוי במקבץ, ויוקצה אך ורק לטובת התחדשותם של מבני המגורים הכלולים בו.
 - 3.2. זכייתו במכרז וזכותו להתקשר בהסכם זה נקבעה על סמך עמידתו בתנאי הסף הקבועים במכרז, ובכלל זה תנאי הסף לעניין ניסיונו, איתנותו הכלכלית והתקשרותו בהסכם פיננסי בינוי עם בעלי דירות בהיקף הנדרש במכרז.
 - 3.3. ידוע לו, כי תחשיב סכום המימון המרבי למקבץ נקבע על ידי הרשות הממשלתית **בנספח ב' למכרז** על בסיס הפרמטרים המפורטים בו וכללי המכרז.



- 3.4. כי לא יהיה זכאי לקבל מהרשות הממשלתית כל סכום נוסף הנדרש לו להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט.
- 3.5. תשלום סכום המימון מותנה במילוי התחייבויותיו כמפורט במכרז ובהסכם הפינוי ובינוי, כמו גם במילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 3.6. האחריות לקידום המיזם וביצועו, לרבות התקשרויות עם כלל בעלי הזכויות בהסכם פינוי בינוי, הליכי רישוי וביצוע עבודות קבלניות, לרבות בנייה ופיתוח, בהתאם להתקשרויות היזם עם קבלנים ו/או נותני שירותים, חלה על היזם בלבד, ואין לרשות הממשלתית ו/או למדינה כל מחויבות או אחריות כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף עם הפרויקט ו/או לביצוע העבודות.

4. התחייבויות היזם

היזם מתחייב לכל אלו:

- 4.1. לפעול בהתאם לנדרש ועל פי כל דין, בנאמנות, במקצועיות ובמסירות לשם הצלחת הפרויקט נשוא ההסכם.
- 4.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות בהסכם פינוי בינוי הכולל, לכל הפחות, את הדרישות המינימליות להסכם בהתאם לנספח ז'1 למכרז, כאשר בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם ובין דרישות מינימליות המיטיבות עם בעלי הדירות ביחס להסכם – תחול ההוראה המיטיבה.
- יודגש, כי ככל שהסכם פינוי בינוי בו התקשר היזם אינו כולל את כל הדרישות המינימליות, יידרש הוא לעדכן את ההסכם או לתת לבעלי הדירות התחייבות לקיום הדרישות המינימליות, ככל שהן דרישות מיטיבות ביחס להסכם הפינוי בינוי, בתוך 6 חודשים ממועד ההודעה על זכייתו במכרז.
- 4.3. לקיים את הוראות הסכם הפינוי ובינוי.
- 4.4. לקדם את הפרויקט בלוח הזמנים המפורט להלן:
- 4.4.1. להתקשר עם 67% מבעלי הדירות במקביל בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון;
- 4.4.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות במקביל בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון;
- 4.4.3. להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון; על אף האמור, ככל שהמציע יזכה גם במכרז שתפרסם המדינה להקצאת קרקע לצורך ביצוע פרויקט בינוי-פינוי-בינוי, כך שהבניין שייבנה בקרקע בה יזכה יהיה מיועד, בין היתר, לדירות תמורה לבעלי דירות במקביל מהמקבצים המפורטים בנספח א' למכרז, יידרש הוא להגיש בקשה להיתר בנייה במקביל בתוך 180 יום ממועד קבלת היתר הבנייה לבנייה בקרקע בה זכה באותו מכרז.



- 4.4.4. לקבל היתר בנייה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה, אלא אם הרשות הממשלתית השתכנעה כי אי קבלת ההיתר נובעת מסיבות שאינן נבשליטתו של היזם.
- 4.5. לעשות כל הנדרש לשם התקשרות עם בעלי הדירות במועדים שנקבעו, לרבות נקיטת הליכים משפטיים הדרושים לכך, וכן לשם קבלת היתר הבנייה במועד.
- 4.6. להתקשר עם גורם מלווה לצורך ליווי הפרויקט ולנהל את כספי הפרויקט במסגרת חשבון הפרויקט שייפתח אצל הגורם המלווה; "גורם מלווה" הוא בנק ו/או גוף אשראי חוץ בנקאי, לרבות חברות ביטוח ו/או שיתוף פעולה בנייה, המוסמך על פי חוק להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת הדיירים אשר יעניק לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וינפיק ערבויות או פוליסות ביטוח כאמור.
- 4.7. לשאת במלוא האחריות לקידום הפרויקט ולביצועו, באופן בלעדי, ובכלל זה האחריות להשגת הסכמת כלל בעלי הזכויות, להליכי התכנון והרישוי וביצוע עבודות קבלניות לרבות בנייה ופיתוח וכן האחריות לכלל ההתקשרויות הנדרשות לרבות לתכנון, לביצוע, ולפיקוח וכן מול בעלי הדירות, הדיירים והנציגות (להלן: "העבודות"). מובהר בזה כי למדינה ו/או לרשות הממשלתית ו/או למי מטעמה לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות, מלבד תשלום סכום המימון לפי הסכם זה. מוסכם כי תנאי זה הינו תנאי יסודי בהסכם.
- 4.8. להימנע מלפעול לתיקון התכנית, אלא אם קיבל את אישור הרשות הממשלתית, מראש ובכתב. אישור הרשות הממשלתית יינתן ככל שתשתכנע כי השינוי נועד לתת מענה לקושי ביצועי המחייב את תיקון התכנית ולצורך זה בלבד, ובכפוף להסכמת הרשות המקומית.
- 4.9. להעמיד לביצוע הפרויקט צוות ניהול וכוח אדם מיומן ומנוסה.
- 4.10. להבטיח, באמצעות התקשרויות חוזיות מתאימות, ובאמצעות פיקוח מתאים, כי קבלנים, קבלני משנה, יועצים שונים וכל גורם אחר אשר יקבל את שירותיו ו/או יעסיקו לצורך ביצוע הפרויקט, יהיו בעלי כל ההסמכות, הרישיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין לשם מתן השירות או ביצוע העבודה לשמה התקשר עמו היזם, וכי אלו יעמדו בכל ההוראות החוקיות הנדרשות מהם על פי כל דין בעת מתן השירות ו/או ביצוע העבודה.
- 4.11. מבלי לגרוע מהאמור, להבטיח כי עבודות המהוות "עבודות הנדסה בנאיות" כמשמעותן בחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט – 1969, תעשינה באמצעות קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים בהתאם לאמור בחוק ה"ל, בסיווג המתאים לביצוע העבודה, וכי בניית הפרויקט תיעשה על ידי קבלן רשום בענף 100 בסיווג ג-4 לפחות. ככל שהיזם אינו קבלן כאמור, התקשרות עם קבלן העומד בדרישות סעיף זה תהווה תנאי לביצוע התשלום הראשון, כאמור בסעיף 9.3.1 להלן.



- 4.12. להבטיח כי בידי מבצעי העבודות ו/או נותני השירותים יהיו כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע העבודות השונות, כולל ומבלי למעט, היתר בניה כדין וכל האישורים הדרושים בחוק, וכי יקוימו כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומו של כל אדם במהלך ביצוע העבודה.
- 4.13. להבטיח כי המפרט הטכני של דירות התמורה, שיוקצו לבעלי הזכויות במקבץ לפינוי בינוי, לא יפחת מהמפרט של דירות היזם שאינן דירות מיוחדות ("דירות מיוחדות" הן דירות גן, גג, פנטהאוז וכיוצ"ב).
- 4.14. להיות אחראי להתאמת הביצוע של הפרויקט להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ותקנותיו, לתקנים ישראלים במהדורתם האחרונה והמעודכנת, לתנאי היתר הבנייה ולדרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולחוקי העזר שלהן, והוא יהא אחראי לכל ליקויי בנייה ו/או תביעות בגין ליקויי בנייה, וזאת בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, וכן לכל הנזקים שייגרמו, אם ייגרמו, לצד שלישי בגין ליקויי בנייה.
- 4.15. לפעול לכך שהרשות הממשלתית לא תהיה צד בכל תביעה שתוגש על ידי בעלי הדירות ו/או צד ג' בקשר עם הפרויקט, לרבות בגין עבודות, לוי"ז לביצוע, טיב הביצוע ואיכותו.
- 4.16. לבצע ו/או להבטיח ביצוען של העבודות לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים לפי הוראות כל דין, תוך שימוש בחומרים, במוצרים ובשיטות העבודה שיש בהם כדי להבטיח איכות טובה של כלל העבודות בפרויקט, הכול כמקובל ועפ"י הוראות כל דין.
- 4.17. לפעול להשלמת הבנייה בהתאם למועדים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, ולכל היותר עד ארבע שנים ממועד קבלת היתר הבנייה.
- 4.18. לשאת בתשלום המע"מ החל על סכום המענק בהתאם לעמדת רשות המיסים **נספח ט'** **למכרז**, וכן לשאת בכל המסים וההיטלים החלים עליו על פי כל דין בקשר עם המקבץ בגין מיזם הפינוי בינוי שהוא מבצע בו. בכלל זה, יישא הזוכה בתשלום היטל השבחה בשיעור רבע מההשבחה.
- 4.19. ככל שהיזם יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחובותיו לפי הסכם זה, או חלק מהן, תבחן הרשות הממשלתית את הבקשה והיא רשאית לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי, ובין היתר, בכפוף לעמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאי הסף שנקבעו ליזם לעניין כשירותו במסגרת המכרז. אין באמור כדי לפגוע במחויבותו של היזם כלפי בעלי הדירות בעניין זה, כאמור בהסכם הפינוי בינוי.
- 4.20. זכה היזם במכרז על בסיס הצעה מאוחדת, הכוללת מספר מקבצים, יחולו התחייבויותיו לעיל על כל אחד מהמקבצים הכלולים בהצעתו.



5. תקופת ההסכם

- 5.1. תוקפו של הסכם זה ושל התחייבות הרשות הממשלתית לפיו תהיה החל ממועד חתימתו על ידי מורשי החתימה של הרשות הממשלתית ועד להשלמת הפרויקט וקבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016, ולכל המאוחר למשך 7 שנים ועד ליום 30/10/2030.
- 5.2. למען הסר ספק, מובהר כי עם תום תוקפו של הסכם זה, בטלות כל התחייבויות הרשות הממשלתית על פי ההסכם וליזום לא תהיה כל טענה ואו דרישה ו/או תביעה בכל הנוגע לכך.

6. מעקב אחרי התקדמות הפרויקט

- 6.1. היזום מתחייב למסור לרשות הממשלתית אחת לרבעון ועל פי דרישה, דוח ביצוע (סטטוס) בדבר התקדמות כל שלב בנוגע לפרויקט ולביצוע העבודות, וכן כל דוח אחר שיידרש על ידה או על ידי מי מטעמה.
- 6.2. הרשות הממשלתית תערוך מעקב לעניין התקדמות הפרויקט, לפי שיקול דעתה, והיזום מתחייב לשתף עמה פעולה ולאפשר לה ו/או למי מטעמה לערוך את הבקרה האמורה ובכלל זה, למסור כל נתון או מידע ולאפשר לה ו/או למי מטעמה, להיכנס בכל עת לאתר ולכל מקום בו מבוצעות העבודות ו/או נעשות פעולות הקשורות לפרויקט.
- 6.3. מעקב הרשות הממשלתית כאמור אינו גורע או משחרר את היזום מאחריותו המלאה בכל הקשור לביצוע העבודות, ביצוע הפרויקט ועפ"י כל דין, ביו היתר, לטיב ולאיכות העבודות.
- 6.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי המעקב שייערך ע"י הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה הינו לעניין התקדמות הפרויקט בלבד, ולא לכל עניין אחר כדוגמת טיב ואיכות העבודות, וכי אין בקיום המעקב או באי ביצוע המעקב, בכדי להטיל על הרשות הממשלתית ו/או המדינה ו/או מי מטעמם כל אחריות שהיא.

7. אחריות וביטוחים

- 7.1. היזום מצהיר ומתחייב כי הינו אחראי באופן בלעדי, מלא ומוחלט לכל העבודות במקבץ, לרבות טיבן ואיכותן ולכל הכרוך והקשור בהן ובביצוע הפרויקט, וכן לשאר התחייבויותיו, כולל התחייבויותיו כלפי צדדים ג' ובפרט כלפי בעלי הדירות והתושבים במקבץ. היה היזום שותפות, תהיה אחריות השותפים בשותפות ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- 7.2. היזום הינו האחראי לטיב ולאיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען, בהתאם לכל דין וברמה מקצועית נאותה. היזום אחראי לכל ליקוי, נזק, בעבודות או בביצוען, והוא יישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן, הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות ולביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה.



- 7.3. למען הסר ספק, מוצהר כי היזם יהא האחראי על כל החובות המוטלות עפ"י הוראות כל דין בקשר לעבודות כאמור בהסכם זה, לרבות הוראות בטיחות מכל סוג.
- 7.4. היזם יהא אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ולכל הפסד ו/או הוצאה שייגרם על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, לרבות הקבלנים וקבלני המשנה שיפעלו עבורו, במישרין או בעקיפין, במהלך או עקב ביצוע או אי ביצוע העבודות וכל הקשור בפרויקט מכל סיבה לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו ומתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת נזק או אובדן כאמור.
- 7.5. הרשות הממשלתית לא תישא בכל תשלום (למעט תשלום סכום המימון נשוא הסכם זה), הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא, שיגרמו ליזם ו/או לעוסקים מטעמו בביצוע העבודות נשוא הפרויקט ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
- 7.6. בכל מקרה של דרישה או תביעה שתוגש כנגד הרשות הממשלתית בגין נזק ו/או אבדן ו/או הפסד כאמור, מתחייב היזם לפצות ולשפות את הרשות הממשלתית במלוא סכום חבותה, וזאת על פי פסק דין ו/או הסכם פשרה שהרשות הממשלתית תגיע אליה, לרבות תשלומים והוצאות מכל סוג, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות הממשלתית ולרבות כל ההוצאות הנלוות ושכר טרחת עורך דין. במקרה זה, תהיה רשאית הרשות הממשלתית לנקוט בכל הליך משפטי כנגד הקבלן המבצע ו/או מפקחים מטעמה וכל גורם אחר הקשור בביצוע העבודות. הרשות הממשלתית תודיע ליזם תוך זמן סביר על כל דרישה או תביעה כאמור.
- 7.7. ביטוח**
- 7.7.1. היזם מתחייב לערוך ביטוח מתאים לכיסוי התחייבויותיו המקצועיות בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף **כנספח ג'**. להוכחת ביצוע הביטוחים, יגיש היזם לרשות הממשלתית אישור ביטוח בפורמט האחיד שנקבע על ידי רשות ההון, ביטוח וחיסכון בחוזר מספר 6-1-2019 מיום 19-05-15.
- 7.7.2. היזם מתחייב להמציא לרשות הממשלתית, מיד לפי דרישתה הראשונה, כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הרשות הממשלתית יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה. במקרה ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו, מתחייב היזם כי הביטוחים הנ"ל יענו על הדרישות שפורטו לעיל.
- 7.7.3. למען הסר ספק, מובהר כי אין בעצם הדרישה לעריכת הביטוחים ו/או עריכתם כדי לשחרר את היזם מחובות או מאחריות כלשהם או להטיל אחריות כלשהיא על הרשות הממשלתית ו/או המדינה ו/או מי מטעמם.



- 7.8. היזם מתחייב להודיע לבעלי הדירות, כי הוא האחראי לביצוע מושלם של העבודות בפרויקט, המבוצעות על ידו ו/או ע"י מי מטעמו, ולכלול בהסכם הפינני בינוי פסקה המבהירה אחריותו כאמור.
- 7.9. היזם מתחייב בזאת לשפות ו/או לפצות את הרשות הממשלתית עם דרישה ראשונה של הרשות הממשלתית ו/או כל גורם אחר מטעמה על כל דרישה ו/או תביעה ו/או פיצויים ו/או דמי נזק ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שייגרמו לרשות הממשלתית ו/או למדינה ו/או לגוף אחר מטעמן, כתוצאה מביצוע הפרויקט ו/או מאי ביצועו ו/או הקשור במישרין ו/או בעקיפין בהסכם זה.
- 7.10. אם תוגש תביעה כנגד הרשות הממשלתית, מתחייב היזם להשתתף ועל חשבונו עם הרשות הממשלתית בניהול ההגנה נגד התביעה ולשאת בכל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה. לחלופין, רשאית הרשות הממשלתית להורות ליזם לקחת תחת אחריותו המלאה ועל חשבונו את כל הכרוך והקשור בתביעה זו, לרבות תוצאותיה וההוצאות הכרוכות בה ולשפותה בגין כל הוצאה או נזק שייגרמו לה עקב התביעה כאמור.
- 7.11. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות דלעיל, מתחייב היזם כי לא יגיש הודעת צד ג' כנגד הרשות הממשלתית וכן יהיה מנוע מלהעלות כל טענה שהיא, אשר תביא במישרין ו/או בעקיפין לכך שהרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה יצורף לתביעה כלשהי בקשר להסכם זה.
- 7.12. למען הסר ספק, מובהר כי אם תוגש תביעה נגד היזם והרשות הממשלתית, מתחייב היזם לקחת תחת אחריותו המלאה ועל חשבונו את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה.
- 7.13. היזם מצהיר ומתחייב, באופן סופי ומוחלט, כי אין ולא תהא לו או למי מטעמו, כל תביעה, זכות, השגה או דרישה או טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה בכל הנוגע והכרוך בביצוע העבודות, בביצוע הפרויקט ובתשלום לפי הסכם זה.
- 7.14. חתימתו של היזם על הסכם זה מהווה סילוק סופי מלא ומוחלט של תביעותיו וכל דרישותיו מכל מין וסוג שהוא בכל הקשור והכרוך במישרין או בעקיפין בהסכם זה ו/או בביצוע העבודות בפרויקט.

8. ערבות

- 8.1. להבטחת ביצוע כל התחייבויות היזם בהסכם זה עד שלב קבלת היתר הבנייה, ימציא היזם עם החתימה על הסכם זה וכתנאי לכך, ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 500 אלש"ח (חמש מאות אלף שקלים חדשים) לפקודת הרשות הממשלתית, שתהא ערבות עצמאית, מוחלטת ובלתי מותנת, וניתנת למימוש מלא או למימוש חלקי, בכל מקרה שהיזם יפר הפרה יסודית איזו מהתחייבויותיו על פי הסכם זה.



- 8.2. הערבות הבנקאית תימסר באופן מקוון לפי הוראת תכ"ם 14.4.0.1 "ערבויות דיגיטליות" ותהיה בנוסח המצורף **כנספת ב'** (לעיל ולהלן: "הערבות הבנקאית").
- 8.3. הערבות תהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים ממועד חתימת ההסכם ועד 60 יום לאחר מתן ההיתר, לפי המוקדם. היזם יהיה אחראי להאריך את תוקף הערבות, מעת לעת, בהתאם לצפי מתן היתר הבנייה, כך שבכל עת הערבות תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 יום לאחר קבלת היתר הבנייה. לא האריך היזם את תוקף הערבות, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להחלטה ללא התראה מוקדמת.
- 8.4. הרשות הממשלתית תהיה רשאית לחלט הערבות בכל מקרה בו לדעתה היזם הפר או לא קיים תנאי מתנאי הסכם זה ו/או המכרז ולא תיקן את הליקוי, וזאת בהתראה של 30 יום מראש.
- 8.5. חילטה הרשות הממשלתית את הערבות, יהיה היזם חייב בערבות חדשה, באותו סכום אשר תהיה בתוקף לתקופה של לפחות 60 יום לאחר תום תקופת ההסכם.
- 8.6. סכום הערבות ישמש סכום פיצויים מוסכם מראש על הפרת התחייבות על ידי היזם, מבלי שיהיה כל צורך בהוכחת נזק.
- 8.7. הרשות הממשלתית תחזיר לזוכה את הערבות הבנקאית עם קבלת העתק מהיתר הבנייה המאושר שהוצא למקבץ.

9. ביצוע תשלומים

- 9.1. מוסכם בזה כי סכום המימון בהתאם להסכם זה, בסך _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים), יופקד ישירות בחשבון הליווי של הפרויקט. היזם יעביר את פרטי חשבון הליווי לרשות הממשלתית עם חתימת הסכם הליווי, כשהם מאושרים וחתומים על ידי הגורם המלווה.
- 9.2. ביצוע התשלומים יעשה בכפוף להוכחת ביצוע השלבים כמפורט להלן, ולעמידת היזם בהתחייבויותיו בהתאם למכרז ולהסכם זה.
- 9.3. התשלום יבוצע לשיעורים, לאחר ובכפוף להשלמת שלבי הביצוע שלהלן:
- 9.3.1. 10% מסכום המימון ישולמו לאחר קבלת היתר בנייה וחתימה על הסכם ליווי עם גורם מממן.
- ככל שהיזם אינו קבלן העומד בדרישות סעיף 4.10 לעיל, תנאי לתשלום יהיה גם הצגת הסכם עם קבלן העומד בדרישות האמורות.
- 9.3.2. 20% מסכום המימון ישולמו עם השלמת חפירה ודיפון.
- 9.3.3. 40% מסכום המימון ישולמו לאחר השלמת עבודות השלד.
- 9.3.4. 30% מסכום המימון ישולמו עם השלמת הבנייה וקבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
- 9.4. התשלום עבור כל שלב יבוצע לאחר אישור מינהלת הסכם הגג או מי מטעמה, כי השלב בוצע והושלם לשיעורת רצונה.



- לשם מתן האישור כאמור, תהיה המינהלת רשאית להסתמך על אסמכתא אחרת שתקבע הרשות הממשלתית. בסעיף זה: "מינהלת" או "מינהלת הסכם הגג" – המינהלת שהוקמה ליישום הסכם הגג שנחתם בין מדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל ובין עיריית רחובות בחודש מרץ 2022.
- 9.5. בוצע הפרויקט בשלבים, יהיה הזים זכאי לתשלומים לפי החלק היחסי של מספר יחידות הדיור שייבנו במסגרת השלב המבוצע ביחס למספר כלל יחידות הדיור בפרויקט.
- 9.6. מועדי התשלום הינם בהתאם להוראות התכ"ס של החשב הכללי.
- 9.7. הרשות הממשלתית תעביר את התשלומים להם זכאי הזים לחשבון הליווי של הפרויקט לאחר ובכפוף לקבלת אישור הגורם המלווה לחשבון זה. למען הסר ספק, לפרויקט יהיה חשבון ליווי אחד, גם אם יבוצע במסגרת שותפות.
- 9.8. סכום המימון הינו סופי ומוחלט, ולא יתווספו אליו כל תוספות שהן, אך למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן, ממועד חתימת הסכם זה ועד מועד התשלום בפועל, אלא אם תחליט הרשות הממשלתית אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.
- 9.9. ידוע לזים כי תשלום סכום המימון מוגדר כעסקה החייבת במע"מ וכי מוטל עליו לשאת בתשלום המע"מ, כמפורט בהנחיות מע"מ המצורפת **כנספח ט' למכרז**.
- 9.10. מובהר בזה כי תשלום סכום המימון על פי הסכם זה יבוצע רק לאחר שהזים ימציא חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976 וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות.

10. היעדר יחסי עובד-מעביד ושמירה על דיני העבודה

- 10.1. הזים מצהיר, כי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בינו או בין מי המועסק מטעמה בביצוע הסכם זה ובין הרשות הממשלתית.
- 10.2. הזים מצהיר בזה, שהוא בלבד המעסיק של מי המועסק מטעמו, והוא לבדו יישא באחריות ובכל החובות המוטלות על המעביד לפי חוק ביטוח לאומי או לפי כל דין אחר.
- 10.3. הזים מתחייב לשלם בעצמו ועל חשבונו למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח, שהוא חייב בהם על-פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, בשבילו ובשביל כל המועסקים או אלו אשר יועסקו על ידו בביצוע הפעולות לפי הסכם זה, ואשר עמם יש לזים יחסי עובד-מעביד, וזאת במשך כל תקופת הפעילות הנדונה. הזים מתחייב, כי במקרה של ביצוע עבודה על ידי קבלני המשנה תיכלל הוראה כאמור ביחס להתחייבות קבלני המשנה לשלם תשלומים כאמור בכל חוזה, שיערוך עם כל קבלן משנה.
- 10.4. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי ביצוע העבודות מתחייב הזים כי הוא וכל קבלני המשנה מטעמו ימלאו אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי, וכל הוראות חוקי העבודה, וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים הנ"ל, ואשר חלים על עובדים מסוגם של



עובדיה, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, באופן שכל עובדיו, שליחיו ומשמשי שיועסקו בביצוע העבודות נשוא התוספת, לרבות אלה שיעסקו בעבודה האמורה באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות האמורות זכאים לכל הזכויות שעל פי חוקת העבודה והחוקים האמורים.

11. ביטול הסכם

- 11.1. הרשות הממשלתית תהיה זכאית לבטל הסכם זה על פי כל דין, לרבות הפרת התחייבויות היזם לפי הסכם זה ולפי **נספח א'**.
- 11.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שהיזם לא עמד בלוח הזמנים לקידום הפרויקט, ולא יבצע אילו מהשלבים האמורים בסעיף 4.4 במועד שנקבע לכך, תבוטל זכייתו ותוקפו של הסכם זה יפקע, בחלוף 3 חודשים מאותו מועד, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות את העיכוב. בוטל ההסכם מהסיבות האמורות, לא יהיה היזם זכאי עוד לקבלת מימון לפי הסכם זה ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או המדינה בקשר לכך.
- 11.3. הרשות הממשלתית תהא רשאית לבטל את הזכייה של היזם בהליך התחרותי ולבטל הסכם זה, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן באשר ליזם:
 - 11.3.1. קשיים בפעילות עסקית ו/או קשיים פיננסיים.
 - 11.3.2. הוצא נגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון.
 - 11.3.3. הליכי פירוק מרצון או על ידי בית המשפט.
 - 11.3.4. מינוי כונס נכסים, או מנהל מיוחד, או נתמנה מפרק זמני, או בוצע פירוק מרצון או ע"י בית משפט.
 - 11.3.5. במקרה שזים שהוא קבלן פעל בניגוד למפורט בתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות, התנהגות בניגוד למקובל) התשמ"ט-1988, וזאת בהתאם לקביעת רשם הקבלנים.
- 11.4. מבלי לגרוע מהאמור, אם החלו הליכי פשיטת רגל כנגד היזם, לרבות הוצאת צו לפירוק או מי מיחידיו, או הוצא נגדו צו הקפאת הליכים או שהוא מצוי בחדלות פירעון או הוצא נגדו צו לכינוס נכסים או לניהול מיוחד וכיוצא בזה או שהוא מצוי בהליכי פירוק מרצון או על ידי בית משפט או על ידי מי ממנהליו או בעלי השליטה בו או שמונה לו כונס נכסים או מנהל מיוחד או מפרק זמני או שהוא הורשע בעבירה שיש עמה קלון או פשט רגל או הפך בלתי כשיר, ייחשב הדבר כאילו ההסכם בוטל, בקרות אותו אירוע, אלא אם כן החליטה הרשות הממשלתית אחרת והודיעה על כך ליזם בכתב.
- 11.5. במקרה של ביטול הסכם זה על ידי הרשות הממשלתית מחמת הפרתו עי ידי היזם, מתחייב היזם להשיב את הכספים שהועברו אליו מכוח ההסכם, בצירוף ריבית חשב כללי מיום קבלתם ועד למועד ההשבה בפועל.



11.6. ביטלה הרשות הממשלתית את ההסכם מהטעמים האמורים לעיל, תהיה הרשות הממשלתית רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, וליזם לא תהיה נגדה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

החל ממועד הודעת הרשות הממשלתית על ביטול ההסכם, ייחשב הסכום ששולם כחוב אותו חב היזם לרשות הממשלתית, והיא תהיה זכאית לגבותו בצירוף הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א – 1961.

11.7. הרשות הממשלתית תהיה רשאית לקזז כל חוב המגיע לה ו/א למדינה, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, כנגד כל סכום המגיע ממנו על פי הסכם זה או כנגד כל סכום אחר המגיע מן הממשלה ליזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות הממשלתית לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

11.8. קיבל היזם תשלומים מעל למגיע לו עפ"י הסכם זה, יחזירם לרשות הממשלתית באופן מידי ולא יאוחר מ-10 יום ממועד דרישתה של הרשות הממשלתית בכתב, בתוספת ריבית המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר (ריבית חשכ"ל וריבית פיגורים חשכ"ל), מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. אין האמור לעיל גורע מזכותה של הרשות הממשלתית לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע ליזם ממנה או מהממשלה, או לגבותם בכל דרך אחרת, לרבות בדרך קיזוז כאמור לעיל.

12. כללי

12.1. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם אשר יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

12.2. התקשרות זו כפופה לקיומו של תקציב לפי חוק יסודות התקציב ולהוראות כל דין.

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

12.4. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.

12.5. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט להלן, או בכל כתובת אחרת עליה יודע צד לצד השני בכתב:

הרשות הממשלתית: רחוב בית הדפוס 12 ירושלים, בנין C, קומה ראשונה

היזם:

12.6. כל הודעה או דרישה, שיש למסור בהתאם להוראות הסכם זה או בקשר אליו, תשלח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני, ויראוה כנמסרת לצד השני, אם נשלחה בדואר רשום - תוך שלושה ימי עסקים ממועד משלוחה, ואם בדואר אלקטרוני - תוך יום עסקים אחד ממועד שיגורה.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ היזם

_____ הרשות הממשלתית

אישור חתימה

- אני הח"מ _____ עו"ד, רישיון מס' _____, מאשר בזה:
1. המוסמכים לחתום בשם היזם, חברת _____ (ח.פ. _____), הם:
 - א. מר/גב' _____ ת.ז. _____.
 - ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____.
 - ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____.
 2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

_____ חתימה

_____ שם

_____ תאריך

נספחים להסכם

נספח א' – נוסח המכרז

נספח ב' – נוסח ערבות

נספח ג' – נספח ביטוח



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



נספח א' להסכם – המכרז



נספח ב' להסכם – ערבות

שם הבנק _____
מס' הטלפון _____
כתובת _____

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____

למילוי כל התחייבויות היזם לפי מכרז מס' 12/2023 (להלן "המכרז")

ולהסכם מס' _____ (להלן "ההסכם")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 500,000 ש"ח (במילים: חמש מאות אלף שקלים חדשים).

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם הסכם מספר _____

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך * 30/10/2030 ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

* עד חלוף 60 יום מקבלת היתר הבנייה למקבץ



נספח ג' - נספח ביטוח להסכם מימון (עשוי לחול שינוי בנספח זה)

1. הביטוחים הנדרשים

היזם מתחייב לרכוש ולקיים את כל הביטוחים המפורטים בזה לטובתו ולטובת מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כשהם כוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים כאשר גבולות האחריות וסכומי הביטוח לא יפחתו מהמצוין להלן:

א- ביטוח אחריות מקצועית של בעלי המקצועות החופשיים ובגין כל מי שפועל מטעמם עבור עבודות התכנון, העיצוב הפיקוח והפיתוח – מהנדסים, קונסטרוקטורים, בודקים, מודדים, מתכננים, חשמלאים ולרבות ממוני בטיחות וכל גורם מקצועי אחר, במידה ואכן מי מהנ"ל מעורבים בפרויקט פינני בינוי בשכונת קריית משה בעיר רחובות, בגבולות אחריות התואמים לאופי והיקף פעילותם עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכפי המוסכם בהסכם בין היזם למדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. גבולות האחריות למקרה ולתקופת ביטוח ייקבעו בהתאם לסוג הפעילות המקצועית והיקפה, כמפורט לעיל.

הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם, בעלי המקצוע והפועלים מטעמם. בכפוף להרחבי השיפוי האמור, לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

א. ביטוח עבודות קבלניות -

(1) ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה:

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות במסגרת מיזמי פינני בינוי בשכונת קריית משה בעיר רחובות, כולל גם הריסה של הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים ולשם כך, מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה המכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל גם כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם להסכם עם מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ואשר תכלול:

פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערך של כל העבודות כולל כל החומרים, המכונות והציוד, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם היזם מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם ולרבות לכלול בפוליסה כולל כיסוי לנזקי טבע, רעידת אדמה, פריצה, גניבה, שוד.



בכיסוי יכללו ההרחבות הבאות:

1. ציוד קל לביצוע העבודות, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר – בערכם המלא.
2. הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה לפחות 10% מסכום הביטוח על בסיס נזק ראשון.
3. רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך - לפחות 10% מסכום הביטוח על בסיס נזק ראשון.
4. חומרים ופריטים מחוץ לאתר כולל מטענים בהעברה לצורך עבודות ההסכם בערכם המלא.
5. מבני עזר זמניים (לרבות מחסנים, משרדים, גדרות וכדומה אשר אינם מהווים חלק מהפרויקט הסופי המושלם) הנמצאים באתר על פי ערכם.
6. חריג הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה יוגבל לתיקון או החלפת הפריטים הלקויים עצמם ולא יחול לגבי אובדן או נזק לפריטים אשר בוצעו כהלכה, כאשר אובדן או נזק כזה נגרם כתוצאה מתאונה שנבעה מתכנון לקוי, חומרים לקויים או עבודה לקויה.
7. כיסוי נזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה בגבול אחריות שלא יפחת מסך 20,000,000 ₪.
8. שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ויועצים בגבול אחריות שלא יפחת מסך 10,000,000 ₪.
9. הוצאות מיוחדות עקב דרישת רשויות – 10% מערך העבודות.
10. הוצאות מיוחדות להחשת תיקון הנזקים – בגבול אחריות של 10,000,000 ₪.
11. כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד.
12. תקופת הרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד, מתקנים ומערכות לאחר הרכבתם לתקופה של 30 יום לפחות.
13. תגמולי הביטוח המגיעים למבוטח על פי פרק זה, בגין העבודות שבוצעו, המערכות והציוד המותקנים ורכוש מדינת ישראל, ישולמו לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אלא אם יורה חשב המשרד בכתב אחרת.

פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

1. הכיסוי על פי דיני מדינת ישראל, בגבול אחריות של לפחות 40,000,000 ₪ בגין נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה, כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.
2. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויברציה, הסרת משען או החלשתו בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 8,000,000 ₪. למקרה ולתקופה.



3. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול נזק ישיר לצינורות, מתקנים וכבלים תת קרקעיים.
4. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול נזק עקיף לצינורות, מתקנים וכבלים תת קרקעיים בגבול אחריות שלא יפחת מסך 8,000,000 ₪.
5. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי, לרבות מנופים ואמצעי הרמה, הנחשבים ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחם על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים.
6. רכוש מדינת ישראל ייחשב רכוש צד שלישי.
7. הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי

פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

1. לגבי כל העובדים כולל עובדי קבלנים וקבלני משנה.
2. גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח לא יפחת מסך של 20,000,000 ₪.

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודש לאחר סיום העבודות.
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי פוליסת נוסח "ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
3. לשם המבוטח יתווספו ... "ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית".
4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
5. סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

(2) ביטוח חבות מוצר

חבות היזם, הקבלנים וקבלני המשנה בביטוח חבות המוצר בגין ביצוע עבודות **במסגרת פרויקט פינוי בינוי בשכונת קרית משה בעיר רחובות** עבור הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בהתאם להסכם עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הביטוח יכלול כיסוי גם לנזקים הנובעים מהרכבה, חיבור, ותיקונים, ציוד, חלקים, אביזרים במסגרת ביצוע העבודות על כל מרכיביהם וציודם.

- (1) הכיסוי בפוליסה הינו על פי דין לרבות על פי פקודת הנזיקין – נוסח חדש וכן על פי חוק האחריות למוצרים פגומים-1980.
- (2) גבול האחריות לא יפחת מסך 10,000,000 ₪ לתקופת הביטוח (שנה) בגין נזק לגוף ולרכוש.



3) הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- סעיף אחריות צולבת - CROSS LIABILITY.
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 12 חודשים.

4) הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עקב פגם במוצרים אשר סופקו, הותקנו ותוחזקו על ידי היזם/ הקבלנים וכל הפועלים מטעמם. בכפוף להרחבי השיפוי האמור, לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים: מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

בחלופה, היזם רשאי לבטח את אחריותו המקצועית בביטוח אחריות מקצועית משולב עם ביטוח חבות המוצר בגבולות אחריות **משותפים** שלא יפחתו מסך של 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח – כשהם כוללים את כל ההרחבות המנויות לפרק זה כמפורט לעיל.

3) ביטוחים משלימים ו/או ביטוחים מצד קבלנים וקבלני משנה שאינם מבוטחים בביטוח

העבודות הקבלניות

היזם ידאג ויוודא כי ברשות כל הפועלים בפרויקט - ביטוח חבות מוצר ביטוח אחריות מקצועית (**ככל ורלוונטיים**). כאשר, פעילות משולבת עם שימוש בכלי רכב / צמ"ה בין אם בבעלותו ובין אם בבעלות קבלני משנה מטעמו או אחרים, גם ביטוחי כלי רכב / צמ"ה הכוללים ביטוח חובה, רכוש* ואחריות כלפי צד שלישי. הביטוחים יורחבו לשפות את מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ככל שיחשבו אחראים למעשיהם ו/או מחדליהם. מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ייחשבו כמבוטחים נוספים בכפוף להרחבי השיפוי האמור, כולל ויתור המבטח על זכות השיבוב כלפיהם וכלפי עובדיהם. הוויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. ביטוח כלי רכב וכלי צמ"ה

המשמשים את היזם ו/או קבלנים וקבלני המשנה מטעמו לצורך קידום וביצוע העבודות יבוטחו ע"י היזם ו/או קבלנים מטעמו בביטוח חובה, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לנזקי גוף ורכוש, ביטוח מקיף (לעניין כלי רכב) וביטוח צמה (לעניין כלי צמה) ובלבד שלא יפחתו מהדרישות ההולמות את סוג כלי הרכב, ייעודם ומטרת השימוש בהם.

2. כללי

בפוליסות הביטוח הנדרשות מהיזם יכללו התנאים הבאים:

- א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**, בכפוף להרחבי השיפוי כמפורט לעיל.



- ב. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ג. המבטח מותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- ד. היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטחת על פי תנאי הפוליסות.
- ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.
- ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט", בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.
- ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות.
- ב. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד ההסכם עם מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בתוקף.
- ג. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים, יומצא על ידי היזם לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עד למועד חתימת ההסכם. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.
- מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינם/ באים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונת/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/ו הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות בנספח זה לעיל. על היזם יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו כנדרש לעיל.**
- ד. מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה



בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפי בנספח זה ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיו על פי הוראות סעיף הביטוח. מוסכם כי היזם יהא רשאי למחוק מפוליסות הביטוח כאמור מידע עסקי ו/או מסחרי סודי שאינו רלוונטי להתקשרות זו.

ה. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

ו. למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

ז. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי ההסכם ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

ח. אי עמידה בתנאי נספח זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.