



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



במדינת ישראל
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

קול קורא מס' 5/2024

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



טבלת מועדים

מועד	פעילות
11:00 בשעה 10.10.24	כנס מציעים
15:00 בשעה 31.10.24	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
15:00 בשעה 18.11.24	מועד אחרון להגשת הצעה להגשה בתיבת מכרזים דיגיטלית
בתוך 14 ימים ממועד ההודעה על הזכייה	מועד חתימה על הסכם התקשרות



קול קורא מספר 5/2024

קבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-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 הליך תחרותי 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 פינוי ובינוי.

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

1.4. עד כה, פורסמו שני הליכים תחרותיים (6/2022 ו-12/2023), במסגרתם הוקצו מענקים בסך כולל של 288 מלש"ח להשלמת כדאיות כלכלית למימוש מיזמי התחדשות עירונית ב-12 מקבצים.

1.5. כן הוסכם לקדם תכנון מחודש של חלק מתחום התכנית, באופן שישפר את ההיתכנות למימוש התחדשות עירונית בחלק מהמקבצים. עוד נקבע כי במסגרת הליך זה, תאושר הגדלת מספר יחידות הדיור ביתרת המקבצים שאינם מיועדים לתכנון מחודש ונכללים בקול קורא זה כמפורט בסעיף 1.6, בהיקף שניתן היה לקבל כהקלה לפי תקנה (9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002 (להלן: "**הקלת שבס**"), לאחר שזו פקעה.



תכנית זו תקודם על ידי הותמ"ל, ואולם ככל שיחולו עיכובים בהליך תכנון זה, יהיה כל אחד מהזוכים בקול קורא זה רשאי לקדם בעצמו תכנית להגדלת מספר יחידות הדיוור כתכנית מקומית בהיקף דומה לתקנת שבס, במסגרת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. יצוין כי גורמי המקצוע בעירייה הודיעו לרשות הממשלתית, כי יתמכו בבקשה בעת הדיון בוועדה המקומית.

1.6. במסגרת קול קורא זה מבקשת הרשות הממשלתית לתמוך בחלק ממיזמי התחדשות במקבצים נוספים בקרית משה, שאין כדאיות כלכלית למימושם ושלא ניתן להם מענה כלכלי או תכנוני שיש בו לסייע למימושם, שהם מקבצים **ג1, ב4, ג4, ג6, א6 ו-7**. זאת, בדרך של תחרות בין היזמים המקדמים התחדשות עירונית במקבצים אלו.

למען הסר ספק, קול קורא זה **אינו** מיועד למקבצים **א2, ב2, ג2, ד3, א4, 8**, שיש להם כדאיות כלכלית, למקבצים **א1, ב1, ד1, א3, ג3, ד4, ט4, א5, ב5, ג5, ד5, 6** שקיבלו מענק במסגרת ההליכים האמורים בסעיף קטן 1.4 לעיל, ולמקבצים ולמקבצים **ב3, ד4, 14, ז4, ח4, 5, א6**, הצפויים לתוספת זכויות במסגרת הליך התכנון מחדש של חלק מהשכונה.

1.7. קול קורא 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.

1.8. יזמים המבקשים להתמודד במסגרת קול קורא זה, יציינו בבקשתם את סכום המימון המבוקש על ידם להשלמת הכדאיות הכלכלית במקבץ בו הם פועלים, ובלבד שלא יעלה על סכום המימון המרבי למקבץ לפי תחשיב הרשות הממשלתית. לבקשה יצורפו כל המסמכים הנדרשים להלן.

1.9. זוכה בקול קורא זה יהיה זכאי להתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון לצורך קבלת סכום המימון, כהגדרתו להלן.

1.10. 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.

1.11. התקציב הכולל לטובת קול קורא זה הוא 40 מיליון ₪. הרשות הממשלתית תהא רשאית להגדיל סכום זה, ככל שיעמוד לרשותה תקציב לצורך כך. יובהר ויודגש, כי התקשרות עם הזוכים בקול הקורא מותנית בקיומו של תקציב.

1.12. המימון יוקצה אך ורק לטובת הליכי התחדשות עירונית של מבני מגורים הכלולים במקבצים שזכו בקול הקורא.

2. הגדרות

כהגדרת עסקת פינוי בינוי בחוק עידוד מיזמים;

"הסכם פינוי בינוי"



ההסכם שייחתם בין הרשות הממשלתית ובין הזוכה בקול קורא זה לתשלום סכום המימון ;
 מציע כהגדרתו בסעיף 4.1.1 אשר הוכרז כזוכה הזכאי למימון במסגרת קול קורא זה ;
 חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשע"ו-2006, כפי שיתוקן מעת לעת ;
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, כפי שיתוקן מעת לעת ;
 מספר יחידות הדיור המיועדות לבנייה במקבץ לפי התכנית ;
 מספר יחידות הדיור שיתווספו ליחידות הדיור הקיימות במקבץ לפי התכנית ;
 תתי המתחמים בתכנית ;
 כהגדרתו בתכנית ;
 מערכת מיחשוב של מינהל הרכש הממשלתי המיועדת לפרסום והגשה של מכרזים ממשלתיים ;
 הסכום הנדרש להשלמת הכדאיות הכלכלית למימוש מיזם פינוי בינוי במקבץ כך שניב רווח בשיעור 17% , וזאת 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, ועל פי פרמטרים מוגדרים שנקבעו על ידה כמפורט **בנספח ב'** ;
 סכום המימון שהתבקש על ידי המציע במסגרת קול קורא זה, ואשר לא יעלה על סכום המימון המרבי שנקבע על ידי הרשות הממשלתית למקבץ ;
 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 ;
 ערבות בנקאית בנוסח המפורט בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 ;
 סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה),

"הסכם מימון"

"זוכה" / "היזם"

"חוק עידוד מיזמים"

"חוק התכנון והבנייה"

"יחידות דיור יוצאות"

"יחידות דיור מתווספות"

"מקבץ/ים"

"מתחם"

"המערכת המקוונת"

"סכום ההשלמה"

"סכום המימון"

"סכום המימון המרבי"

"ערבות חוק מכר"

"השלמת הבנייה"



תשע"ו-2016, וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם חלות על היזם; הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהוקמה לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016;

"הרשות הממשלתית"

תכנית התחדשות עירונית תמל/1086;

"התכנית"

3. תנאי סף להגשת הצעה לקול הקורא

3.1. רשאים להגיש הצעות לקול קורא 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 איתנותו הכלכלית של גוף קשור, לרבות חברת אם, חברה בת או חברת אחות (להלן: "גוף קשור"), ובלבד שאם הגוף הקשור הוא חברה אחות, קיימת זהות מוחלטת בשליטה במציע ובגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל, כלומר שניהם נשלטים על ידי חברת האם עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית עד רמת החברה הציבורית). ככל שהמציע מבקש להסתמך על איתנותה של חברת בת, עליו להיות חברת אם.

הסתמכות על איתנות כלכלית של חברת אם או אחות הינה בכפוף לחתימתה של חברת האם על כתב התחייבות בנוסח המצורף **בנספח ג'1**. "חברת אם" לעניין האיתנות הפיננסית של המציע, משמעה חברה (או תאגיד אחר), המחזיקה במישרין או בעקיפין ב- 50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל. עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית עד רמת החברה הציבורית).

3.1.1.3. **המציע הוא בעל ניסיון בנייה רוויה** כמפורט להלן:



דרישת הניסיון (במהלך 7 השנים שקדמו ליום פרסום הקול הקורא)			מספר יח"ד הקיימות במקבץ המוצע (מצב יוצא)
מספר יח"ד שבנייתן הושלמה	מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד	מספר יח"ד שהוצא היתר בגינן - לפי מכפיל ביחס למספר יח"ד במצב היוצא	
הכפלה ב – 1.33 ביחס למצב יוצא	זוהה למצב יוצא	1.5	עד 150
500	150	1.3	151 ומעלה

- ניסיון המציע יכול שיהיה בבניית מספר יח"ד הנדרש בסעיף זה בעצמו (כיום וקבלן), עבור יום אחר או כיום.
- הניסיון הנדרש בסעיף זה ממציע, יכול שיתקיים בחברות קשורות:
 - ניסיונו של גוף קשור לרבות חברת אם, חברת בת או חברת אחות, ובלבד שאם הגוף הקשור הוא חברה אחות, קיימת זהות מוחלטת בשליטה במציע ובגוף הקשור לאחזקה בחרת האם הנ"ל, כלומר שניהם נשלטים על ידי חברת האם עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית עד רמת החברה הציבורית). ככל שהמציע מבקש להסתמך על ניסיונה של חברת בת, עליו להיות חברת אם.
 - "חברת אם", לעניין ניסיון המציע בבנייה היא:
 - (1) חברה המחזיקה, במישרין או בעקיפין, ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או כל גוף קשור עד לרמת הפרטיים (ובחברה ציבורית – עד רמת החברה הציבורית).
 - (2) עד 3 חברות המחזיקות, יחד, ב- 50.1% מזכויות ההצבעה במציע, לפחות, ובלבד שאחת מהן מחזיקה ב-30% מהזכויות, לפחות, ועומדת בעצמה במלוא דרישות הניסיון לפי קול קורא זה.
 - ניסיונה של חברת בת הנמצאת בבעלותו של הגוף המציע (חברת האם), דהיינו חברת האם מחזיקה בלפחות 50.1% ממניות השליטה בגוף המציע, יראה כניסיון הנדרש עבור הגוף המציע במסגרת מסמכי הקול הקורא.



○ 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 הקול הקורא.

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 (המציע הוא קבלן או יזם), 3.1.1.4 (עומד בכללים המינהליים), ו- 3.1.1.5 (אין שעבוד על זכויותיו בפרויקט).

3.1.2. היתכנות קניינית

3.1.2.1. המציע התקשר בהסכם לביצוע מיזם בינוי במקבץ המפורט **בנספח א'** עם בעלי דירות שבעלותם 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 בינוי 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 בינוי אינו עולה על 16%, על פי תחשיב הרשות הממשלתית.



- 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. 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 2023 הערת "עסק חיי".
- ההון העצמי של המציע בדוח הכספי לשנת 2023 ובהעדר דוח כספי מאושר - לשנת 2022, הוא כדלקמן:

מספר יח"ד יוצאות במקבץ	הון עצמי (במלש"ח)
עד 50	15
51-80	20
81 ומעלה	25

*"הון עצמי" – לרבות הלוואת בעלים שניתנה לחברה ונרשמה בספריה טרם מועד הגשת ההצעה בקול הקורא.

- ההכנסה השנתית הממוצעת בשנים 2021-2023 היתה כדלקמן:

מספר יח"ד יוצאות במקבץ	הכנסה שנתית ממוצעת (במלש"ח)
עד 50	20
51-80	30
81 ומעלה	40

- ביקש המציע להסתמך על האיתנות הכלכלית של גוף קשור, ימציא בנוסף לאישור הנ"ל גם אישור רו"ח בנוסח הנדרש **כנספח ג'** אשר יתבסס על נתונים פיננסיים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים של הגוף הקשור, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי הגוף הקשור, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חיי אשר יוכח הן



באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות הגוף הקשור. כן יצרף המציע כתב התחייבות חתום על ידי הגוף הקשור בנוסח המצורף

כנספח ג'1.

○ על אף האמור, לעניין ההון העצמי, יהיה המציע רשאי להסתמך על ההון העצמי שלו ו/או של גוף/גופים הקשורים אליו, במצטבר.

○ 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 **כנספח ג'2**).

○ 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 **כנספח ד'**, לפיו המציע עומד בניסיון הנדרש בקול קורא 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 ניסיונו של גוף קשור, יצרף תצהיר בנוסח האמור **כנספח ד'**, החתום על ידי הגוף הקשור, בצירוף אישור ר"ח בדבר שיעור ההחזקות של חברת האם במציע.

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 **כנספח ה'1**, כשהמציע הוא תאגיד.



- (3) נסח חברה/שותפות עדכני מרשות התאגידים בו מצוינים חובות אגרה שנתית לשנים קודמות (הנסח ניתן להפקה דרך אתר האינטרנט של רשות התאגידים, 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.
- (4) הוגשה הצעה כהצעה משותפת על ידי שותפים שאינם מהווים שותפות רשומה, יצורף אליה הסכם שותפות או אישור עורך דין או רואה חשבון בדבר קיומה של שותפות בין הגופים המציעים, מטרתה וחלקו של כל שותף בה.

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 בקול קורא, 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 קול קורא 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 ו' והעתק ההסכם** (ההסכם עליו חתמו כל בעלי הדירות, וככל שבעלי הדירות חתמו על הסכמים נפרדים- העתק מלא מהסכם אחד והעתקי עמודי החתימה המלאה בהסכמים האחרים) ; בבית משותף שבו דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה.
- (3) הסכמת בעל דירה לעניין זה, היא הסכמה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה דירה. 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 **בנספח ז'1**, בנוסח המצורף **כנספח ז'2** לקול הקורא, 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 ז'3**. יודגש, כי ככל שהסכם פינוי בינוי בו התקשר זוכה בקול קורא 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 התקשרותו עם **כל** בעלי הדירות במקבץ בהסכם העומד בדרישות המינימליות, וזאת בלוח הזמנים ובשיעורים המפורטים להלן. הוגשה ההצעה 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. בהתאם לתחשיב הרשות הממשלתית, כמפורט **בנספח ב'**, רק מקבצים 1ג, 4ב, 4ג, 6ג, 6ה



ו-7 עומדים בתנאי זה ולא קיבלו מענק בעבר, כך שניתן להגיש הצעה בגינם בקול קורא זה.

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

4. תהליך בחינת ההצעות

הרשות הממשלתית תבחן את עמידת הבקשות בתנאי הסף, ותדרג את ההצעות שעמדו בתנאי הסף לפי אמות המידה שנקבעו בסעיף 5 להלן. יובהר, כי אין בעמידה בתנאי הסף כדי להבטיח בחירה של ההצעה. ההליך יתקיים בשלבים כדלקמן:

4.1. הגשת ההצעות:

4.1.1. מציע יגיש את הצעתו לקול הקורא באמצעות הטופס המצורף **כנספח ח'1**, אליו יצורפו המסמכים הנדרשים לבחינת עמידתו בתנאי הסף ולדירוג הצעתו לפי אמות המידה שלהלן.

4.1.2. 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 **כנספח ב'1** 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.

4.1.3. מציע יכול להגיש הצעה לקבלת מימון בהתייחס ליותר ממקבץ אחד, כאשר לכל מקבץ תוגש הצעה נפרדת.

4.1.4. מציע רשאי להגיש הצעה משותפת למספר מקבצים סמוכים או למקבצים המצויים במקבץ 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.

4.1.5. 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 הקול הקורא, תזכה ההצעה המאוחדת, וההצעה למקבץ בודד תבוטל, גם אם דירוגה של ההצעה למקבץ בודד גבוה מהדירוג של ההצעה המאוחדת. יובהר כי ככל שתוגש הצעה מאוחדת, על המציע להגיש הצעה נפרדת לפחות למקבץ אחד.

4.2. בדיקת עמידה בתנאי הסף

4.2.1. הרשות הממשלתית תערוך בחינה של עמידת ההצעות שהוגשו בתנאי הסף כאמור בסעיף 3 לעיל.



4.2.2. בתום הבדיקה, תודיע הרשות הממשלתית למציעים אם עמדו בתנאי הסף ואם לאו.

4.3. **דירוג ההצעות שעמדו בתנאי הסף**
ההצעות אשר יעמדו בתנאי הסף ייבחנו בהתאם לאמות המידה ולמשקולות המפורטים בסעיף 5 להלן (להלן: "המדורג"), לאחר פתיחת ההצעה הכספית **נספח ח'2**, וידורגו בסדר יורד, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר. ככל שבמדורג ישנן מספר הצעות שקיבלו ציון זהה, תזכה ההצעה בעלת הניקוד הגבוה ביותר באמת המידה המתאימה להסכמות בעלי הזכויות.

4.4. **בחירת ההצעות הזוכות**
4.4.1. הרשות הממשלתית תבחר במציעים כזוכים הזכאים למימון, בהתאם למדורג.
4.4.2. מספר הזוכים ייקבע בהתאם לסכומי המימון המפורטים בהצעות ולמסגרת התקציב של הקול הקורא.
4.4.3. היה בתקציב שנותר לאחר הקצאה להצעות הראשונות בדירוג, לתת מענה חלקי להצעה הבאה אחריהן, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להקצות סכום זה, כמפורט להלן:

4.4.3.1. היה הסכום שנותר נמוך מסכום המימון המרבי לאותו מקבץ בשיעור של עד 15% - יוצע למציע לקבל את הסכום האמור, וככל שיקבלו - יוכרז כזוכה. במקרה זה, לא יהיה הזוכה זכאי לקבל מהרשות הממשלתית השלמה לסכום המימון שהציע ולא יהיה רשאי להגיש הצעה לקול קורא נוסף, שיפורסם לשם מתן מענקים בקשר עם המקבץ נשוא הצעתו.

4.4.3.2. סירב המציע לקבל את הסכום שהוצע לו או שלא היה זכאי לקבל הצעה כאמור בסעיף קטן 4.4.3.1 לעיל, תפנה הרשות הממשלתית למציע הבא בדירוג. ככל שהצעתו של אותו מציע תואמת הסכום שנותר, תכריז עליו הרשות הממשלתית כזוכה. ככל שהצעתו אינה תואמת את הסכום שנותר, תפעל הרשות הממשלתית כאמור בסעיף קטן 4.4.3.1 לעיל.

4.4.4. מובהר כי הזכאות לקבלת סכום המימון כפופה להתקשרות הזוכה עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון ולקיום כל דרישותיו, וכן לקיומו של תקציב.

4.5. הרשות הממשלתית תשלח למציעים הודעה על החלטתה בדבר ההצעה או ההצעות שנבחרו או לא נבחרו לקבל מימון לפי קול קורא זה.



4.6. 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	הסכמות בעלי הדירות במקבץ לפינוי בינוי: 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. בהצעה מאוחדת, ההסכמות ייקבעו לפי סך ההסכמות במקבצים השונים מתוך מספר יחידות הכולל.
15	צפיפות קיימת במקבץ לפינוי בינוי: ככל שצפיפות יחידות הדיר לדונם נטו גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר. המקבץ בעל הצפיפות הקיימת הגבוהה ביותר יזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי. בהצעה מאוחדת, הצפיפות תקבע לפי הצפיפות הממוצעת במקבצים השונים.
15	מספר יחידות הדיר המתווספות במקבץ לפינוי בינוי: ככל שמספר יחידות הדיר המתווספות גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר. המקבץ שבו התווספת היא הגבוהה ביותר יזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי. בהצעה מאוחדת, מספר היחידות ייקבע לפי סך יחידות הדיר בכל המקבצים.
5	הגשת מספר מקבצים סמוכים או באותו מקבץ במסגרת הצעה מאוחדת הגשת 2 מקבצים בהצעה אחת מאוחדת
10	סכום המימון ליחיד יוצאת (בהתאם לסכום המימון המבוקש על ידי המציע בחלוקה למספר יחיד יוצאות במקבצים שהוגשו על ידו): ככל שסכום המימון ליחיד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר. ההצעה שנדרשת לסכום המימון הנמוך ביותר ליחיד יוצאת תזכה בציון המרבי, והיתר ידורגו באופן יחסי. בהצעה מאוחדת, סכום המימון הנדרש ליחיד יוצאת ייקבע לפי סך הסכום הכולל המבוקש חלקי מספר יחיד יוצאות במקבצים השונים.



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.</p> <p>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 בקול הקורא יהיה זכאי לקבלת סכום המימון למקבץ, ככל שיתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון בנוסח המצורף **כנספח י'** ויקיים התחייבויותיו על פי קול קורא 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 וקבלת תעודת גמר לפי תקנה 96 או 99 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 – 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 פינוי בינוי ולפעול לביצוע מיזם הפינוי בינוי באיכות ובלוח הזמנים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי ובהסכם המימון, ועל פי הוראות הסכמים אלו.
- 7.2. הזוכה יידרש לבצע את מיזם הפינוי 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; ככל שתוגש תביעה כנגד בעל דירה מסרב, יוארך המועד בשישה חודשים.
- 7.2.3. להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון; על אף האמור:
- 7.2.3.1. ככל שהמזיע 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.
- 7.2.3.2. ככל שיקודם הליך תכנוני כדי לאפשר תוספת יחידות דיור בהיקף דומה להיקף שניתן היה לקבל לפי תקנת שבע, בין במסגרת הותמ"ל ובין באמצעות תכנית מקומית שהזוכה יגיש לוועדה המקומית בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון אך ורק לצורך קבלת זכויות כאמור, יהיה על היזם להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 9 חודשים ממועד אישורה של התכנית האמורה.
- 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. ככל שהמיזם מבוצע בשלבים, לוח הזמנים לביצוע השלב הראשון בפרויקט יהא בהתאם לסעיף 7.2, ואילו לוח הזמנים לביצוע השלבים הנוספים ייקבע בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות (להלן: "החלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות"). בהחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות ייקבע האם הפרויקט יבוצע בשלבים, מיקום כל שלב ומספר יח"ד בו, ולוח הזמנים לקידום כל אחד מהשלבים (התקשרות עם בעלי דירות בשיעור הנדרש, הגשת היתר בנייה וכו'). החלטה זו תתקבל בהיוועצות עם היזם ועם הרשות המקומית.
- 7.4. 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.
- 7.5. בוטל ההסכם מהסיבות האמורות לעיל ו/או מכל סיבה אחרת כמפורט בהסכם המימון, לא יהיה הזוכה זכאי עוד לקבלת המימון לפי קול קורא זה, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או המדינה בקשר לכך.
- 7.6. למען הסר ספק, יובהר כי האחריות לקידום המיזם ולביצועו, לרבות התקשרות עם כלל בעלי הזכויות בהסכם פיננסי בינוני, 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.
- 7.7. הזוכה יידרש לפצות ו/או לשפות את הרשות הממשלתית בגין כל הפסד ו/או נזק שייגרם לה בקשר עם התקשרותה עימו לפי קול קורא זה.
- 7.8. 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. האמור בסעיף זה לא יחול על הגשת תכנית מקומית לוועדה המקומית כאמור בסעיף 7.2.3.2 לעיל.
- 7.9. ככל שהזוכה יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחבוייתו לפי קול קורא 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 קול קורא זה, לרבות התחייבותו לעמוד בתנאים שנקבעו בו. היה הזוכה שותפות, יחול האמור גם לעניין כל שינוי שיבקש הזוכה לבצע בהרכב השותפות או בזכויות מי מהשותפים בו.
- 7.10. 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 בינוני שהוא מבצע בו. בכלל זה, יישא הזוכה בתשלום היטל השבחה למגורים בשיעור רבע מההשבחה (ועל זכויות מכוח הקלת שבס – מחצית מההשבחה).
- 7.11. המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעה. 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 קול קורא 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 עד ליום 30.10.2030. הרשות הממשלתית רשאית להורות לזוכה לפעול לקיצור או להארכת תוקף הערבות, כך שתעמוד בתקפה 60 יום עד לאחר המועד הצפוי להשלמת שלב החפירה והדיפון לפי סעיף 6.3.2 לעיל. 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 הקול הקורא 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 **כנספח ב' להסכם** המימון, ותימסר לרשות הממשלתית באופן מקוון לפי הוראת תכ"ם 14.4.1. "ערבויות דיגיטליות", כתנאי לחתימת הרשות הממשלתית על הסכם המימון באמצעות מורשי החתימה מטעמה.
- 8.6 הרשות הממשלתית תחזיר לזוכה את הערבות הבנקאית עם ביצוע התשלום בגין שלב הדיפון והחפירה.

9. מועד הגשת הצעות, שאלות והבהרות וכנס מציעים

- 9.1 הגשת הצעות לקול הקורא תבוצע באופן מקוון, וזאת לא יאוחר מיום **18.11.24 בשעה 15:00**, בצירוף כל המסמכים הנדרשים.
- 9.2 הרשות הממשלתית תקיים כנס מציעים, למתן הבהרות לקול קורא זה ביום **10.10.24, בין השעות 11:00-12:30**, בהיוועדות חזותית (זום). ההשתתפות בכנס אינה חובה, ואולם יש להירשם מראש, עד ליום **9.10.24 בשעה 12:00**, בכתובת: Hit-ironit-michraz@moch.gov.il.
- 9.3 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.
- 9.4 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 הקול הקורא, מסמכי הקול הקורא או כל חלק מהם מוזמן לפנות דרך עמוד פרסום המכרז באתר מינהל הרכש הממשלתי שכתובתו: www.mf.gov.il עד ליום **31.10.24 בשעה 15:00**.
- 9.5 התשובות לשאלות, שיעלו בכנס ואשר יישלחו בדואר אלקטרוני, ירוכזו במסמך אחד (להלן: "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית.



- 9.6. הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.
- 9.7. פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י המציע, יצורף להצעתה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא.
- 9.8. למען הסר ספק מובהר, כי כל שינוי בדרישות הקול הקורא ייעשה במסגרת פרוטוקול השאלות והתשובות אשר יחייב לכל דבר ועניין וכי רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

10. אופן הגשת ההצעות והמסמכים הנדרשים לקול הקורא

- 10.1. את מסמכי הקול הקורא, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: www.mf.gov.il וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: www.renew-il.gov.il. באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש הממשלתי.
- 10.2. על המציע להגיש את הצעתו בצירוף המסמכים המפורטים להלן:
- 10.2.1. הקול הקורא 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 הקול הקורא, 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 קול קורא 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 במקבץ 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'**, יצורף המציע להצעתו תצהיר המאשר כי התקשר עם בעלים של למעלה מ-50% מהדירות באותו מקבץ בהסכם פינוי בינוי העומד בדרישות המינימליות, כנדרש בתנאי הסף לקול קורא 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 לקול הקורא תוגש על ידי תאגיד, בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף 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 הקול הקורא בנוסח המצורף **כנספח ה'1**. תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 10.6 **הגשת הצעה משותפת**:
- 10.6.1 הצעה לקול הקורא יכול שתוגש כהצעה משותפת לשני תאגידיים (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 הקול הקורא בהתאם להוראותיו, 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 התאגידיים במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי הקול הקורא תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- 10.7 כל תוספת, שינוי או הסתייגות ביחס לחוברת הקול הקורא, לרבות בהסכם המימון, בין אם ייעשו בגוף החוברת, 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 התמיכות רשאית, על פי שיקול דעתה, להציג בפני המציעים שלא זכו בקול הקורא, 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 לקול הקורא תבוצע באופן מקוון, כמפורט להלן:
- 10.10.1 **הגשת ההצעות לקול הקורא תבוצע באופן מקוון, באמצעות מערכת יהלום, וזאת לא יאוחר מיום 18.11.24 בשעה 15:00, אלא אם כן קבע המזמין, בהודעה שתפורסם בעמוד הפרסום באתר מינהל הרכש הממשלתי (להלן: "דף קול**



הקורא"), על דרך הגשה אחרת. במקרה כאמור על המציעים לפעול בהתאם להוראות שפרסם המזמין בדף זה.

10.10.2. את מסמכי קול הקורא, 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. אם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש.

10.10.3. הליך הגשת ההצעות במערכת כולל שני שלבים:

10.10.3.1. הזדהות של מגיש ההצעה באמצעות מערכת ההזדהות הלאומית

10.10.3.2. הגשת ההצעה בתיבת המכרזים במערכת יהלום.

10.11. פעולות במערכת ההזדהות:

10.11.1. מגיש הצעה, אשר טרם נרשם למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש להירשם למערכת ולאחר השלמת תהליך ההרשמה, לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעות.

10.11.2. מגיש הצעה, אשר רשום למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעה.

10.11.3. בכל תקלה בהליך ההרשמה להזדהות הלאומית, או בתהליך ההזדהות, יש לפנות למוקד התמיכה של המערכת (טלפון - 1299, כתובת דואר אלקטרוני moked@mail.gov.il, טלפון נוסף 08-6863100)

10.11.4. פרטים נוספים על אודות הליך ההרשמה מפורטים בקישור זה.

10.11.5. לאחר השלמת ההזדהות, המערכת תעביר את מגיש ההצעה באופן אוטומטי לתיבת ההגשה הרלוונטית. על המציע לוודא כי במערכת להגשת ההצעות מופיע שם ומספר קול הקורא המבוקש על ידו.

10.12. פעולות במערכת יהלום:

10.12.1. מציע המעוניין לשאול שאלות הבהרה או שיש לו הערות, יוכל לבצע זאת כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה והערות, באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.

10.12.2. במסגרת הגשת ההצעה, על המציע לפעול בהתאם להנחיות שתופענה במערכת יהלום, למלא את כלל השדות שנדרש באופן ברור ובהתאם להנחיות המערכת, ולעלות למערכת את הקבצים הנדרשים, בהתאם להוראות קול הקורא.

10.12.3. לאחר השלמת הגשת ההצעה במערכת, תתקבל הודעה "הצעתך נשלחה בהצלחה" והמציע יוכל להוריד את מסמך ההצעה. מסמך ההצעה הינו מסמך חתום דיגיטלית של ההצעה ומהווה אסמכתא להצעה שהוגשה. המסמך ישלח למציע גם באמצעות הדואר האלקטרוני. מסמך ההצעה האחרון שנשלח יוצג גם במערכת.

10.12.4. מציע יוכל לעדכן את הצעתו כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת הצעה.



- 10.12.5. במקרה שבו לאחר שהוגשו הצעות בתיבה, ערך המזמין שינוי במסמכי קול הקורא (למעט שינוי במועדים), הצעות שהיו בתיבה תבוטלנה ותעבורנה למצב טיוטה. מציע המעוניין להגיש את הצעתו בהתאם לתנאים המעודכנים, יידרש להגיש הצעה מחדש.
- 10.12.6. לא ניתן יהיה להגיש הצעות במערכת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 10.12.7. במסגרת הגשת ההצעות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון:
- 10.12.7.1. ניתן לעלות עד 10 קבצים, כאשר גודל מקסימאלי של כל קובץ (עד MB15).
- 10.12.7.2. פרק הזמן שבו המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש (20 דקות ל-Time out).
- 10.12.7.3. מגבלות טכניות נוספות - על מנת להכיר את שאר מגבלות המערכת, באחריות מגיש ההצעה לקרוא, מבעוד מועד, את המדריך להגשת הצעות באמצעות תיבת ים דיגיטלית. בנוסף, לרשותו של מגיש הצעה חומרי הדרכה, אשר נועדו לסייע בהגשת הצעות בהצלחה.
- 10.12.7.4. לסיוע טכני במקרה של תקלה או שאלה, ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה' בין השעות 8:00-17:00 בכתובת הדואר האלקטרוני: moked@mail.gov.il או באמצעות הצי'אט האנושי: <https://mygovchat.gov.il/icr/bot.aspx?l=3>
- 10.12.7.5. בפנייה יש לציין את שם קול הקורא, המועד האחרון להגשת ההצעות ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.
- 10.12.7.6. זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניית אשר תתקבלנה בזמן קצר מ-4 שעות, מהמועד האחרון להגשת הצעות. מציע אשר מגיש את הצעתו כאשר נשארו פחות מ-4 שעות להגשת הצעות, לוקח על עצמו סיכון שבמקרה של תקלה נציג השירות לא יספיק לפתור את הבעיה הטכנית או לענות על שאלתו.
- 10.13. המציע נושא באחריות הבלעדית להגשת הצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
- 10.14. על המציע לקחת בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות, אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. על המציע להיערך לתרחיש כאמור ולהגיש את הצעתו מבעוד מועד.

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



11. ביטול הזכאות להשתתף בקול הקורא

- הרשות הממשלתית רשאית שלא לדון בהצעה שהוגשה או לבטל את זכיית המציע בקול הקורא, בהתקיים אחד מן המצבים המפורטים להלן באשר למציע או באשר לגורם עליו הסתמך המציע לצורך הוכחת עמידתו בתנאי הסף לקול קורא 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 קול קורא זה, לפרסם קול קורא חדש במקום קול קורא זה, ולבטל קול קורא זה בכל שלב כפי שתראה לנכון.
- הודעת שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית, ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול הקורא, ולמציעים לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת הרשות הממשלתית לעניין שינויים כאמור, לרבות בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול הקורא.
- 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 הקול הקורא.
- 12.3 הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להכריז על זוכים נוספים במסגרת קול קורא זה, לפי המדרג כמפורט בקול קורא זה, ככל שלא ייחתם הסכם מימון עם מי מהזוכים בו או שתבוטל זכייתו.
- 12.4 הרשות הממשלתית רשאית לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף לגבי כל אחת מההצעות שיוגשו, 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.
 - 12.7.7. ככל שהאיתנות הכלכלית של המציע התבססה על צבר מחזיקים או על גוף קשור, חלו שינויים בהרכב הצבר או בגוף הקשור, שיש בהם לגרוע מרמת האיתנות הכלכלית הנדרשת.



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 לקול הקורא	נספח ח'1
הצעה כספית לקול הקורא – 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

(המקבצים נשוא קול קורא זה מסומנים באפור)

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)
(המקבצים נשוא הקול הקורא מסומנים באפור)**

מס'	מקבץ	סכום המימון המרבי כולל מע"מ
1	א1	זכה במכרז קודם
2	ב1	זכה במכרז קודם
3	ג1	25,698,600 ₪
4	ד1	זכה במכרז קודם
5	א2	לא נדרשת השלמה כלכלית
6	ב2	לא נדרשת השלמה כלכלית
7	ג2	לא נדרשת השלמה כלכלית
8	א3	זכה במכרז קודם
9	ב3	רה - תכנון
10	ג3	זכה במכרז קודם
11	ד3	לא נדרשת השלמה כלכלית
12	א4	לא נדרשת השלמה כלכלית
13	ב4	16,485,000 ₪
14	ג4	14,045,515 ₪
15	ד4	זכה במכרז קודם
16	ה4	רה - תכנון
17	ו4	רה - תכנון
18	ז4	רה - תכנון
19	ח4	רה - תכנון
20	ט4	זכה במכרז קודם
21	א5	זכה במכרז קודם
22	ב5	זכה במכרז קודם
23	ג5	זכה במכרז קודם
24	ד5	זכה במכרז קודם
25	ה5	רה - תכנון
26	ו5	רה - תכנון
27	א6	רה - תכנון
28	ב6	לא נדרשת השלמה כלכלית
29	ג6	38,721,600 ₪
30	ד6	זכה במכרז קודם



מס'	מקבץ	סכום המימון המרבי כולל מע"מ
31	ה6	₪4,054,674
32	7	₪17,132,400
33	8	לא נדרשת השלמה כלכלית



הפרמטרים שעליהם התבססה הרשות הממשלתית לצורך חישוב סכום ההשלמה

הכנסות	שווי למ"ר למגורים	24,900	ש"ח למ"ר כולל מע"מ לדירת 4 חדרים
	שווי למ"ר מסחר	20,000	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	45	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	15	בא' ש"ח, ליח"ד קיימת
	בניה ישירה - עלות הריסה	350	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטח עילי – מגדל	5,600	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטח עילי - מרקמי	5,300	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות מרפסות	2,500	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות מרתף	3,200	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות מסחר מעטפת	5,000	ש"ח למ"ר
	בניה ישירה - עלות שטחי ציבור	6,055	ש"ח למ"ר
		אגרות והיטלים - עלות שטח עילי	460
	אגרות והיטלים - עלות שטח מרתף	360	ש"ח למ"ר
עלויות עקיפות	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	0.35%	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

אני הח"מ, רוי"ח _____ מספר רישיון _____, לאחר שעיינתי בדוחות הכספיים של חברת _____ המבקשת להציע הצעה בקול קורא 5/2024 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המציע"), הנני לאשר כדלקמן:

1. דוחות כספיים

למציע דוחות כספיים מבוקרים סופיים לשנים 2023/2022 *מחק את המיותר אשר נערכו כדין.
** בהעדר דוח כספי מבוקר לשנת 2023 יש למלא נספח זה בהתאם לדוח מבוקר לשנת 2022.

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: "הגוף הקשור") בדו"חות של הגוף הקשור *מחק את המיותר. כמו כן, למיטב ידיעתי ונכון למועד חתימת טופס זה, בהתבסס על תוצאות פעילות המציע/ הגוף הקשור *מחק את המיותר מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים ועל מאזני בוחן שהוכנו למציע/ לגוף הקשור *מחק את המיותר (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), לא בא לידיעתי מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המציע / הגוף הקשור *מחק את המיותר עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע/יחיד המציע/ חברת האם/ הגוף הקשור/בעל השליטה בחברת הניהול כ"עסק חי" *מחק את המיותר *ככל שהמציע מסתמך על גוף קשור, יש להמציא אישור לעניין הערת עסק חי גם מטעם הגוף הקשור.

3. ההון העצמי

ההון העצמי של המציע בדוח הכספי לשנת 2023/2022 *מחק את המיותר הוא _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים)**.

** בהתאם לקול הקורא, ההון העצמי המינימלי של המציע במקבץ הכולל עד 50 יח"ד יוצאות הוא 15 מלש"ח, במקבץ הכולל 51-80 יח"ד יוצאות הוא 20 מלש"ח, במקבץ הכולל 81 ומעלה יח"ד יוצאות הוא 25 מלש"ח.

ככל שהמציע מבקש לעמוד בדרישה להון עצמי מינימלי, באמצעות גוף/גופים קשור/ים אליו, במצטבר, יש לפרט את ההון העצמי של כלל הגורמים עליהם מסתמך המציע לעניין זה.

***"הון עצמי" – לרבות הלוואות בעלים שניתנה לחברה ונרשמה בספריה טרם מועד הגשת ההצעה בקול הקורא, ובלבד שצורף מכתב כוונות עקרוני של בנק להעמדת אשראי לליווי הפרויקט במתחם, בנוסח דומה לנספח ב'2.



4. ההכנסה השנתית הממוצעת*

2023	2022	2021	2020	שנה פיסקלית*
				ההכנסה השנתית הממוצעת**

ההכנסה השנתית היא סך ההכנסות של המציע, ואם הוא מסתמך על גוף קשור – יש לפרט גם את ההכנסות של הגוף הקשור (למען הסר ספק, נדרש כי המציע או גוף קשור מסוים עליו מסתמך המציע לעניין זה יעמוד בדרישה להכנסה שנתית ממוצעת מינימלית, כמפורט בתנאי הסף).

**בהתאם לקול הקורא, ההכנסה השנתית הממוצעת בשנים 2021-2023 למקבץ הכולל עד 50 יח"ד יוצאות הוא 20 מלש"ח, במקבץ הכולל 51-80 יח"ד יוצאות הוא 30 מלש"ח, במקבץ הכולל 81 ומעלה יח"ד יוצאות הוא 40 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 או באמצעות חברה אחות שבשליטתה בדרישות האיתנות הכלכלית, בהתאם לתנאי הקול הקורא, ואם המציע ביקש להסתמך על דרישות האיתנות הכלכלית של חברת הבת, ימלא המציע התחייבות זו כחברת אם).

לכבוד

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

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

- כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ. _____ (להלן: "המציע" / "יחיד המציע"), בקול קורא מס' 5/2024 (להלן: "הקול הקורא").
- אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ביותר מ- 50.1% מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע/ בחברת _____ שהיא חברת אחות של המציע ***מחק המיותר**, וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם הרשות הממשלתית.
* [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 * יותר מ- 50.1% מזכויות השליטה במציע/ביחיד המציע ***מחק המיותר**, הינו זהה עד לרמת הפרטיים (בחברה ציבורית- עד רמת החברה הציבורית), וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.
- אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע/יחיד המציע/החברה האחות בקשר עם הקול הקורא, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם בקול הקורא.
- התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתו של המציע/יחיד המציע/החברה האחות המציע כזוכה בקול הקורא, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצדנו.
- 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.
- הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____ [שם חברת האם / התאגידים הרלוונטיים] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.
- 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) יסוכמו 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

אני החתום מטה, מוסמך החתימה במציע _____ בקול קורא 5/2024 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 לפי מספר יח"ד שהוצא היתר בגינן (שלא יפחת מהאמור בסעיף 3.1.1.3 כמפורט להלן):

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

2. ניסיונו המצטבר של המציע לפי מספר יח"ד שבנייתן הושלמה (שלא יפחת מהאמור בסעיף 3.1.1 כמפורט להלן):

מס' יישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בנייה	סך יח"ד	ניסיון של גוף קשור (אם, בת, אחות)	כ"ז/קבלן
1						
2						
3						



3. ניסיונו המינימלי של המציע לפי מספר יח"ד שבנייתו הושלמה בפרויקט יחיד (שלא יפחת מהאמור בסעיף 3.1.1), 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							

4. לתמיכה בפירוט שלעיל, רצ"ב:

- העתק היתרי הבנייה של הפרויקטים האמורים לעיל
- העתק טפסי 4 (תעודת גמר) של הפרויקטים האמורים לעיל (ולכל הפחות טופס 4 בדבר חיבור מערכות)
- אישור עו"ד/רו"ח בדבר הקשר בין המציע ובין הגופים הקשורים אליו, המפורטות לעיל (ככל הנדרש)

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימה וחותמת

_____ תאריך

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה 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

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

***ככל שההצעה מוגשת על ידי שותפות שאינה רשומה – יש לצרף גם הסכם שותפות או אישור
עו"ד/רו"ח על קיומה של השותפות, מטרתה וחלקי השותפים בה.**



נספח ה'2 תצהיר העדר הרשעות בעבירות על דיני עבודה

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 קול קורא 5/2024 לקבלת מימון לפרויקט פיננסי 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 מבינה 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 לקול קורא מס' 5/2024 - מימון למימוש מיזמי פיננסי-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 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.

תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת
-------	-------------	--------------



נספח ה'3 – תצהיר בדבר העסקת עובדים בעלי מוגבלויות

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 קול קורא 5/2024, 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 בקול הקורא 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

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 קול קורא 5/2024. אני מכהן כ- _____ והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה בשם המציע.
2. הריני להצהיר כי המציע מתחייב לעשות שימוש אך ורק בתוכנות מקוריות לצורך קול קורא 5/2024 ומתן השירותים נשוא הקול הקורא 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 בפניי 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 בקול הקורא

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 בקול קורא מס' 5/2024 שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הקול הקורא").
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 בקול הקורא זה או אדם או תאגיד אשר יש לו את הפוטנציאל להציע הצעות בקול קורא זה (למעט קבלני המשנה אשר צוינו בסעיף 3 לעיל).
6. לא הייתי מעורב בניסיון להניא מתחרה אחר מלהגיש הצעות בקול קורא 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 בקול קורא 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

תצהיר לעניין שעבוד הזכויות במיזם

אני החתום מטה, _____ ת.ז. _____, מורשה החתימה במציע _____ בקול קורא מס' 5/2024 שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית 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:

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.

חותמת ומספר רישיון עורך דין חתימת עורך הדין

תאריך



נספח ו' - תצהיר ב"כ יזם בדבר שיעור ההסכמות

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

1. אני מספק שירותי ייעוץ משפטי ל _____ (להלן: "היזם"), הפועל לקידום פינוי בינוי במקבץ _____ בקרית משה, רחובות (להלן: "המקבץ") בקשר לפרויקט זה.
2. במקבץ קיימים _____ בניינים הכוללים _____ יחידות, מתוכן _____ יחידות הן דירות דיור ציבורי.
3. עד מועד הגשת ההצעה של היזם במסגרת הקול הקורא, התקשר הוא בעסקת פינוי בינוי עם _____ בעלי יחידות במקבץ, המהווים _____ אחוזים מכלל בעלי היחידות בו, כמפורט להלן:
 - _____ בעלי היחידות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי היחידות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
 - _____ בעלי היחידות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.
4. ידוע לי וליזם כי לצורך הגשת הצעה בקול הקורא 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

להלן פירוט הדרישות המינימליות להסכם פינוי בינוי, אשר ייחתם בין המציע שהגיש הצעתו במסגרת קול קורא 5/2024 (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 בקול קורא 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 הוצאות 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 קבלת אישור חיבור הבניין למערכות (טופס 4) או כל אישור אחר שיחליפו לעניין זה. זאת, בלא שיהיה ברישום הערת האזהרה כאמור משום חלופה להבטחת התחייבותו למתן ערבות בנוסח חוק המכר.
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 בקול הקורא.
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

אני הח"מ, עורך דין _____ מ.ר. _____, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן על ידי במענה לדרישה הקבועה בקול קורא מס' 05/2024 למימון למימוש מיזמי פיננסי בינוי שאין בהם כדאיות כלכלית בקרית משה, רחובות (להלן: "הקול הקורא"), ובהתאם להוראותיו.
2. אני מייצג את בעלי הדירות במקבץ הידוע כחלקה/ות _____ בגוש _____ והמצוי ב _____ (להלן: "בעלי הדירות" ו"המקבץ", בהתאמה).
3. הנני לאשר כי _____ בעלי דירות במתחם התקשרו עם היזם _____ בהסכם לביצוע פיננסי בינוי במקבץ מתוך _____ בעלי הדירות (להלן: "היזם" ו"ההסכם", בהתאמה).
4. לאחר בחינת ההסכם ונספח ז'1 לקול הקורא, 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/ לצרף לתצהיר זה). ולראייה באתי על החתום:

חותמת ומספר רישיון עורך דין חתימת עורך הדין

תאריך



נספח ז' 3 התחייבות יזם לעמידה בדרישות מינימליות להסכם

אני הח"מ _____ ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), הגשתי הצעה לקול קורא מס' 5/2024 למימון מיזמי פינוי בינוי שאין כדאיות כלכלית למימושם, בקרית משה ברחובות (להלן: "הקול הקורא"). בהתאם לדרישות הקול הקורא 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** לקול הקורא (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 שחשרות 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 בקול הקורא ולהתקשרות בהסכם מימון, ככל שאזכה בו.

ולראייה באתי על החתום:

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 לחיבו.

חותמת ומספר רישיון עורך דין

חתימת עורך הדין

תאריך



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

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: בקשה לקבלת מימון בקול קורא מס' 5/2024

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

- הקול הקורא 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.
- הסכם שותפות או אישור עו"ד/רו"ח בדבר קיומה של שותפות, מטרתה וחלקי השותפים** - ככל שההצעה מוגשת כהצעה משותפת על ידי שני שותפים, שאינם מהווים שותפות רשומה.
- 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 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.
- 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 קול קורא 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 יש דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה.



ככלל, יש להגיש הסכם אחד הכולל את חתימות כל בעלי הדירות, וככל שבעלי הדירות חתמו על הסכמים נפרדים, יש להגיש הסכם אחד מלא, והעתקים מהעמודים הכוללים את החתימה המלאה בהסכמים האחרים (העמוד האחרון להסכם).

אישור עורך דין הדיירים כי הסכם הפינני בינוי בו התקשר ו/או יתקשר היזם עם בעלי הדירות עומד בדרישות המינימליות להסכם, כמפורט **בנספח ז'1**, בנוסח המצורף **בנספח ז'2**.

כתב התחייבות של המציע כי ההסכם עומד בדרישות המינימליות להסכם כאמור בנספח ג'1 ובכל מקרה של סתירה – כי הוראות נספח ג'1 יגברו על האמור בהסכם, כמפורט **בנספח ז'3**.

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

*היה המציע שותפות, ייחתמו מסמכי הקול הקורא 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' לקול הקורא): _____ (כולל מע"מ בגין היחידות המתווספות)

ג. ההצעה:

סכום המענק המבוקש על ידי הוא _____ ₪ (כולל מע"מ)

(במילים: _____ שקלים חדשים).

*ידוע לי כי בהתאם לתנאי הקול הקורא, 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.

חותמת וחתימת עורך הדין _____ תאריך _____



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. הרשותי 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 ממיסוי 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 מנ"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 מנ"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;

והכל 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. בניינו, 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 2024

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

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

והואיל: ואין כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט במקבץ בלא סיוע;

והואיל: והיזם זכה בקול קורא מס' 5/2024 שפרסמה הרשות הממשלתית לסיוע למימוש מיזמי פינוי בינוי אשר אין כדאיות כלכלית למימושם בשכונה, המצורף להסכם זה כנספח א' (להלן: "הקול הקורא");

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

והואיל: והיזם הסכים והתחייב לפעול למימוש הפרויקט בהתאם לתכנית פינוי בינוי ובהתאם לדרישות שנקבעו בקול הקורא 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 הפינוי 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 קול הקורא המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר (ההסכם על נספחיו, לרבות קול הקורא, 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"ל/ית הרשות הממשלתית להיות הממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן: "המנהל/ת"). הרשות הממשלתית רשאית להחליף המנהל/ת בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא קבלת הסכמת היזם לכך. המנהל/ת 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, וכן 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 פינוי בינוי במקבץ, ויוקצה אך ורק לטובת התחדשותם של מבני המגורים הכלולים בו.



- 3.2. זכייתו בקול הקורא וזכותו להתקשר בהסכם זה נקבעה על סמך עמידתו בתנאי הסף הקבועים בקול הקורא, ובכלל זה תנאי הסף לעניין ניסיונו, איתנותו הכלכלית והתקשרותו בהסכם פינוי בינוי עם בעלי דירות בהיקף הנדרש בקול הקורא.
- 3.3. ידוע לו, כי תחשיב סכום המימון המרבי למקבץ נקבע על ידי הרשות הממשלתית **בנספח ב' לקול הקורא** 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 בקול הקורא 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 בקול הקורא.
- 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 במקבץ בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון;
- 4.4.2. להתקשר עם כל בעלי הדירות במקבץ בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון; ככל שהוגשה תביעה כנגד בעל דירה מסרב, יוארך המועד בשישה חודשים נוספים;



4.4.3. להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון; על

אף האמור:

4.4.3.1. 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 במקבץ מהמקבצים המפורטים **בנספח א' למכרז**, יידרש הוא להגיש בקשה להיתר בנייה במקבץ בתוך 180 יום ממועד קבלת היתר הבנייה לבנייה בקרקע בה זכה באותו מכרז.

4.4.3.2. ככל שיקודם הליך תכנוני כדי לאפשר תוספת יחידות דיור בהיקף דומה להיקף שניתן היה לקבל לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבנייה (סט"ה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002 (להלן: **"תקנת שבס"**), בין במסגרת הותמ"ל ובין במסגרת תכנית מקומית שהזוכה הגיש לוועדה המקומית אך ורק לצורך קבלת זכויות כאמור, לפי סעיף 4.8 להלן, יהיה על היזם להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 9 חודשים ממועד אישורה של התכנית האמורה.

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 בשליטתו של היזם.

ככל שהיזם מבוצע בשלבים, לוח הזמנים לביצוע השלב הראשון בפרויקט יהא בהתאם לאמור לעיל, ואילו לוח הזמנים לביצוע השלבים הנוספים ייקבע בהתאם להחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות (להלן: **"החלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות"**). בהחלטת הרשות הממשלתית לעניין שלביות ייקבע האם הפרויקט יבוצע בשלבים, מיקום כל שלב ומספר יח"ד בו, ולוח הזמנים לקידום כל אחד מהשלבים (התקשרות עם בעלי דירות בשיעור הנדרש, הגשת היתר בנייה וכו'). החלטה זו תתקבל בהיוועצות עם היזם ועם הרשות המקומית.

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 לבנקאי, לרבות חברות ביטוח ו/או שיתוף פעולה ביניהם, 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.
- על אף האמור, היזם יהיה רשאי להגיש תכנית לאישור תוספת יח"ד במסגרת הזכויות הקיימות בתכנית, בהיקף דומה להיקף שניתן היה לקבל לפי תקנת שבס, ככל שיחול עיכוב בקידום התכנית על ידי הותמ"ל, ובלבד שיעשה כן בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המימון.
- 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 הנ"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 הפינני בינוי, ולכל היותר עד ארבע שנים ממועד קבלת היתר הבנייה. ככל שהפרויקט יבוצע בשלבים, יתייחסו המועדים האמורים לכל אחד מהשלבים בנפרד.
- 4.18. לשאת בתשלום המע"מ החל על סכום המענק בהתאם לעמדת רשות המיסים **נספח ט'** **לקול הקורא**, וכן לשאת בכל המסים וההיטלים החלים עליו על פי כל דין בקשר עם המקבץ בגין מיזם הפינני 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 הפינני בינוי.
- 4.20. זכה היזם בקול הקורא על בסיס הצעה מאוחדת, הכוללת מספר מקבצים, יחולו התחייבויותיו לעיל על כל אחד מהמקבצים הכלולים בהצעתו.

5. תקופת ההסכם

- 5.1. תקופו 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 עד ליום 30/10/2032.



5.2. למען הסר ספק, מובהר כי עם תום תוקפו של הסכם זה, בטלות כל התחייבויות הרשות הממשלתית על פי ההסכם וליזם לא תהיה כל טענה ואו דרישה ו/או תביעה בכל הנוגע לכך.

6. מעקב אחרי התקדמות הפרויקט

6.1. היזם 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, והיזם 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 היזם 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 שיערך 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. היזם 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 היזם שותפות, תהיה אחריות השותפים בשותפות ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

7.2. היזם הינו האחראי לטיב ולאיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען, בהתאם לכל דין וברמה מקצועית נאותה. היזם 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 אחראי 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 ומתחייב כי במשך כל זמן ביצוע העבודות, יבטח על חשבונו לטובתו ולטובת הרשות הממשלתית בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים בהתאם למקובל ולנהוג בביצוע העבודות ולרבות ביטוח המבנה, כולל כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן, ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם. 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 1-6-2019 מיום 15-05-19.

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 התחייבותו לפי קורא 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 עד ליום 30.10.2030. הרשות הממשלתית רשאית להורות לזוכה לפעול לקיצור או להארכת תוקף הערבות, כך שתעמוד בתקפה 60 יום עד לאחר המועד הצפוי להשלמת שלב החפירה והדיפון לפי סעיף 6.3.2 לעיל. 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 ואו הקול הקורא 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 תימסר באופן מקוון לפי הוראת תכ"ס 14.4.1 "ערבויות דיגיטליות" ותהיה בנוסח המצורף **כנספח ב'** (לעיל ולהלן: "**הערבות הבנקאית**").
- 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 ביצוע שלב החפירה והדיפון.

9. ביצוע תשלומים

- 9.1. מוסכם בזה כי סכום המימון בהתאם להסכם זה, בסך _____ ₪ (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 בהתחייבותיו בהתאם לקול הקורא ולהסכם זה.
- 9.3. התשלום יבוצע לשיעורים, לאחר ובכפוף להשלמת שלבי הביצוע שלהלן:
- 9.3.1. 10% מסכום המימון ישולמו לאחר קבלת היתר בנייה וחתומה 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 לשיעור 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 היזם 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 היזם 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 ליזם 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 שהיזם 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. היזם מצהיר, כי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בינו או בין מי המועסק מטעמה בביצוע הסכם זה ובין הרשות הממשלתית.
- 10.2. היזם 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. היזם 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 ליזם יחסי עובד-מעביד, וזאת במשך כל תקופת הפעילות הנדונה. היזם 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 היזם 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 שיועסקו 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 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.
- 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 על 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.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



נספח א' להסכם – הקול הקורא



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 קול קורא מס' _____ (להלן "הקול הקורא")

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 בכתב 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

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 פיננסי 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 פיננסי 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 ערכן 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 פינני 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 הביטוח שיוצגו אינו/ים בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/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.

ב- אי עמידה בתנאי נספח זה מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.