

פברואר 2020

לתושבי קריית משה שלום רב,

הנדון: המלצות המינהלת בנושא בחירת יזם טרם חתימה על הסכם

להלן המלצות המוסכמות על עיריית רחובות ועל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עבור תושבי קריית משה, בעניין בחירת יזם טרם חתימה על הסכם לפינוי ובינוי.

לתשומת לבם של התושבים, מדובר בהמלצות לא מחייבות ועל כן מתבקשים התושבים לבדוק את ההתאמה הספציפית של המלצות למתחם שלהם בעזרת עורכי הדין אשר נבחרו על ידם לייצגם.

לצורך מיצוי והבטחת זכויות התושבים במתחם מומלץ:

1. להתארגן לצורך מימוש הפרויקט ולבחור נציגות לבעלי הדירות.
2. לבחור בעצמכם עורך דין אשר ייצג את בעלי הדירות.
3. לקבל החלטה עקרונית האם בעלי הדירות מעוניינים בהליך של בינוי-פינוי (מעבר ישירות לבנייה החדשה בקרקע המשלימה) או בהליך של פינוי-בינוי (מעבר לשכירות לתקופת הבנייה וחזרה לבניין חדש באותו המיקום). במקרה של בינוי-פינוי, יודגש כי בשלב זה לא ניתן לדעת את המיקום המדויק של הבניין בקרקע המשלימה; לכן, ניתן להשאיר את הבחירה לשלב מאוחר יותר, לאחר זכיית היזם במגרש ההשלמה המסוים.
4. להסתייע בעורך הדין ולהכין פנייה כתובה ליזמים להציע הצעות להתקשרות עם בעלי הדירות ("מעין מכרז").
5. לבסס את ההזמנה להציע הצעות על רשימת התבחינים המצורפת (כמובן אין מדובר ברשימה סגורה ועורך הדין שמייצג אתכם יכול להתאים אותה למתחם שלכם).
6. לפרסם את ההזמנה להציע הצעות באמצעים פומביים על מנת שהמידע יגיע לכמה שיותר חברות ראויות. לשם כך ניתן לעשות שימוש בפרסום בעיתונות וכן באתר המינהלת להתחדשות עירונית, קריית משה.
7. בעלי דירות המעוניינים בכך, יכולים להשתמש בתיבת המכרזים במינהלת לצורך הגשת הצעות על ידי יזמים. ההצעות תיפתחנה ע"י עורך הדין של הדיירים בנוכחות נציגים מקרב התושבים (ונציגים מטעם המינהלת כמשקיפים) וזאת על מנת לשמור על שקיפות וביטחונם של התושבים בתהליך. יודגש כי המינהלת אינה מעורבת בשום צורה שהיא בבחירת היזם.
8. לבחון את ההצעות שתתקבלנה בסיוע עורך דין הדיירים וכן בסיוע שמאי אשר יערוך ניתוח כלכלי עצמאי של סבירות ההצעות שהתקבלו. מומלץ לסכם עם השמאי מראש כי שכרו (אשר יסוכם מראש) יעוגן במסגרת ההסכם לפינוי ובינוי וישולם ע"י היזם.
9. יזם אשר לא יעמוד בכל תנאי הסף, הצעתו תיפסל.

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

כינוס בעלי הדירות לפני החתימה על ההסכם ומסירת עיקרי ההצעה

ביחס לעסקאות שנחתמו החל מפברואר 2019, ע"פ חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, לפני החתמת הדייר הראשון בבניין, חובה על היזם לערוך כינוס דיירים בכל אחד מהבתים המשותפים הכלולים במקבץ (תת-מתחם), ואשר בו יציג את סוג העסקה המוצעת על ידו. שבועיים לפני חתימת הדייר הראשון בבניין, היזם ימסור לדיירים מסמך המפרט את עיקרי ההצעה. המסמך יכלול בין היתר את עקרונות העסקה המוצעת על ידו, התמורה המוצעת לדיירים, הבטוחות המוצעות על ידו וכן פרטים על הניסיון המקצועי שלו. אם בבניין יש שיעור גבוה של דוברי אמהרית או רוסית, מומלץ כי בכנס ישתתף מתורגמן מקצועי וכן אם יש דרישה של 20% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף – לבקש מהיזם לתרגם את טופס עיקרי העסקה.

חתימה על ההסכם

חובה לציין בהסכם את התאריך שבו חתם הדייר הראשון בכל בית משותף על ההסכם. יש לדרוש מהיזם למסור לכל אחד מהדיירים אשר חתם על הסכם זה, את מסמכי ההסכם או העתק נאמן למקור מהם.

סעיפים מהותיים שמומלץ לדרוש כי יכללו בכל ההסכמים בין בעלי הדירות ליזמים

שימו לב לסעיפים המהותיים בהמלצות המצורפות המוגדרים כ"תנאי סף" להזמנה להציע הצעות, קריטריונים לבחירת יזם וכן דרישות נוספות, אותן ממליצה המינהלת לכלול בכל הסכם לפינוי ובינוי בין בעלי הדירות ליזם. יתר הסעיפים הינם מרכיבים שניתן לנהל לגביהם מו"מ מול היזם.

בברכה,

ד"ר אור גולדפרב

אור גולדפרב

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה, רחובות

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

מכרז יזם – קריית משה

פרטים נדרשים	
	פרטי יזם –
	שם
	ח.פ.
	בעלי זכות חתימה (יש לצרף אישור עו"ד/ רו"ח בדבר חתימה מחייבת)
	שמות בעלי מניות אם בעל המניות הוא חברת אחזקות – בעלי מניות בחברת האחזקות או בכל חברה קשורה עד בעל מניות שהוא אדם.
	כתובת
	טלפון
	דואר אלקטרוני
	פרטי איש קשר
	שם
	טלפון
	דואר אלקטרוני

תנאי סף	
איתנות כלכלית	אישור איתנות כלכלית של בנק/ הון עצמי אישור עו"ד/רו"ח בדבר תביעות כספיות של מוסד פיננסי בסכום העולה על מיליון ₪ כנגד היזם או הליכי פירוק/ פשיטת רגל. אישור רו"ח על היעדר הערת עסק חי בדוחות הכספיים.
סיווג קבלני – היזם יכול להיות קבלן הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג ג' 5 או לפעול באמצעות קבלן מטעמו, בעל סיווג כאמור.	תצהיר עו"ד/רו"ח בדבר סיווג קבלני.
תמורות לדיירים	שטח הדירה החדשה לא יפחת מ-75 מ"ר (למעט מקרים חריגים שבהם דירות המקור קטנות במיוחד); תוספת שטח שלא תפחת מ-20 מ"ר לדירה בממוצע ולא תעלה על 25 מ"ר (דרישות נוספות בסעיף "דרישות מהיזם"); חניה תת-קרקעית אחת תוצמד לכל דירה (לא במתקן חניה); מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר; מחסן בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר; מימון הוצאות תחזוקת הרכוש המשותף למשך 10 שנים.

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

דרישות מהיזם -

היזם יידרש לחתום על הסכם אשר יכלול את ההוראות שלהלן:

דרישה
<p>כינוס בעלי הדירות טרם החתימה על ההסכם ומסירת עיקרי ההצעה – היזם מתחייב, כי יקיים את הוראת חוק עידוד מיזמים ותקנותיו לעניין כינוס הדיירים בכל אחד מהבתים המשותפים הכלולים הפרויקט, ואשר בו יציג את סוג העסקה המוצעת על ידו, וימסור להם מסמך המפרט את עיקרי ההצעה. המסמך יכלול בין היתר את עקרונות העסקה המוצעת על ידו, הבטוחות המוצעות על ידו כן פרטים אודות ניסיונו המקצועי. כן מצהיר היזם כי פעל בהתאם לקבוע בחוק עידוד מיזמים ותקנותיו לעניין תרגום טופס עיקרי העסקה.</p> <p>היזם מצהיר, כי ידוע לו שבמקרה שלא יפעל בהתאם לאמור לעיל ובהתאם ובכפוף להוראות חוק עידוד מיזמים, יעמוד לרוב הבעלים בדירות בבית המשותף זכות לבטל את ההסכם בתנאי שטרם נחתם על ידי 40% מבעלי הדירות בבית המשותף. במקרה שהוחלט על ביטול העסקה כאמור, תימסר על כך הודעה ליזם בכתב ולא תהיה ליזם כל טענה כלפי הדיירים.</p> <p>היזם מתחייב להודיע לכל אחד מהבעלים (לרבות למי שטרם חתם על ההסכם) על המועד שבו יחתום יחיד הבעלים הראשון בכל בית משותף על הסכם זה, הודעה זו תשלח בכתב לרבות בדוא"ל בדרך הנקובה ב"חוק עידוד מיזמים" ותקנותיו לאחר חתימת יחיד הבעלים הראשון כאמור לעיל.</p> <p>היזם מתחייב למסור לכל אחד מהבעלים אשר חתם על הסכם זה, את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור מהם.</p>
<p>חברה ייעודית – ככל שהמזיע הוא חברה ייעודית (אשר הוקמה לצורך הפרויקט) למשל "טוכמן 124 בע"מ" או "המחדש קריית משה בע"מ"), תינתן ערבות של חברת האם או החברה הקשורה להבטחת התחייבויות המזיע בפרויקט, ואם חברות אלו הן חברות ייעודיות, תינתן ערבות אישית.</p>
תמורות לדיירים:
<p>חזקת השוויון בין בעלי הזכויות – היזם מתחייב שלא להתחייב אלא לתמורות זהות בין בעלי זכויות בדירות דומות, אלא אם הוסכם בהסכם לפינוי ובינוי שנחתם ע"י כל יתר בעלי הדירות, אחרת. לעניין זה "תמורות" בין בכסף ובין בשווה כסף ובין בטובת הנאה.</p>
<p>שטח הדירה החדשה – על היזם להציע מנגנון תמורה, המתחשב בהבדלי הגודל בין הדירות הקיימות, לרבות דירות קטנות/גדולות במיוחד.</p>
<p>סדר בחירת הדירות החדשות (ניקוד שמאי) - היזם מסכים כי סמוך לאחר אישור התב"ע, יערוך השמאי שמאות במסגרתה ייקבע שוויה של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות. השמאי יערוך טבלאות דירוג של שווי הדירות הנוכחיות (בסדר יורד). הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות תיעשה תוך התייחסות לכלל נתוני היחידות הנוכחיות לרבות: שטח, קומה, כיווני אוויר, הצמדות, מיקום ומצב פיסי.</p> <p>כל דייר יהיה רשאי לבחור את דירתו החדשה מתוך כלל הדירות הנמנות עם קטגוריית הדירות החדשות לה הוא זכאי. סדר בחירת הדירות החדשות, יהיה בהתאם לטבלאות דירוג שערך השמאי, באופן שהדייר אשר דירתו הנוכחית נקבעה כבעלת השווי הגבוה ביותר באותה קטגוריה, יהיה זכאי לבחור ראשון את דירתו החדשה מאותה קטגוריית דירות וכך הלאה בכל קטגוריה.</p> <p>ככל ושתי דירות או יותר תקבלנה ניקוד זהה ע"י השמאי, תיערך הגרלה ע"י ב"כ הדיירים בין בעלי הזכויות והזוכה בהגרלה יבחר ראשון מבין הדירות שזיכו את בעליהן בניקוד זהה.</p>
<p>קומת דירת התמורה – דירות התמורה לבעלי הזכויות תוקצנה לא פחות משתי קומות מגורים מעל מפלס הכניסה.</p>
<p>מרפסת שמש - לכל דירה תהיה מרפסת שמש בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, אשר שטחה לא ייכלל בשטח לו זכאי בעל הדירה הנוכחי כחלק משטח הדירה החדשה.</p>

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

<p>כיווני אוויר – לכל דירה יהיו שני כיווני אוויר; דירות התמורה לבעלי הזכויות הנוכחיים בכל בניין חדש תחולקנה באופן פריטטי בין שני כיווני אוויר העיקריים.</p>
<p>תמהיל הדירות בקומות בהן תוקצנה דירות התמורה לבעלי הדירות הנוכחיים יהיה זהה לתמהיל הדירות בקומות בו תיבנה דירות היזם.</p>
<p>אופן בחירת מיקום החניה - חניות בעלי הזכויות הנוכחיים תבחרנה בשיטת הפינג פונג בינם לבין היזם עפ"י היחס שבין מספר יח"ד הקיים למספר יח"ד שיאושרו לבנייה ולאחר שהיזם בחר שתי חניות בעבור כל דירת פנטהאוז ודירת גן בבניין.</p>
<p>אופן בחירת מיקום המחסן – בקומת המרתף בה תוקצה להם חניה; מחסני בעלי הזכויות הנוכחיים תבחרנה בשיטת הפינג פונג בינם לבין היזם עפ"י היחס שבין מספר יח"ד הקיים למספר יח"ד שיאושרו לבנייה ולאחר שהיזם בחר שני מחסנים בעבור כל דירת פנטהאוז ודירת גן בבניין.</p>
<p>מפרט טכני – היזם מתחייב שהמפרט הטכני של דירות התמורה של בעלי הזכויות הנוכחיים לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם (למעט דירות מיוחדות: דירות גג ודירות גן)</p>
<p>חלופות מגורים לדיירים – היזם יאפשר לדייר לבחור אם לקבל דירה במתחם המתפנה או בקרקע המשלימה, בסמוך לאחר זכייה בהקצאת קרקע משלימה.</p>
<p>לשק"ד היזם – היזם מתחייב כי, ככל והדבר תלוי בו ולא בדיירים, להקצות לדיירים דירות תמורה בכל בניין ובניין שייבנה במתחם, לפי היחס בין מספר יח"ד קיימות במתחם למספר יח"ד שיתאפשר לבנות על פי תכנית בת תוקף.</p>
<p>הובלה – היזם יישא במימון הובלת תכולת הדירה הנוכחית לדירה המושכרת אליה יתפנה הבעלים המתגורר ערב הפינוי במתחם ועם קבלת החזקה בדירת התמורה, יישא היזם במימון הובלת התכולה של בעל הזכויות אשר חוזר להתגורר במתחם.</p> <p>הבעלים יהיה זכאי למימון הובלת תכולה לדירה פעם נוספת במהלך התקופה בה יתגורר בדירה שכורה ככל שייאלץ לעזוב את הדירה המושכרת וחלפו ממועד קבלת הודעת הפינוי 36 חודשים וטרם קיבל את החזקה בדירת התמורה לידיו.</p> <p>היזם מתחייב לשאת בהובלה כאמור של מטלטלין של הבעלים המצויים בדירה הנוכחית הגם שמושכרת היא לאחר.</p>
<p>אריזה – היזם יישא בעלות אריזה (בדירה הנוכחית ובדירה השכורה), פירוק והרכבה (בדירה השכורה ולאחר מכן בדירת התמורה) לבעלי זכויות שיבקשו זאת הגרים במתחם ואשר אחד מבני הזוג הוא קשיש או מוגבל בניידות.</p>
<p>התאמת דירת התמורה והדירה המושכרת לצורכי מוגבל בניידות - היזם יטפל בהתאמת דירת התמורה והדירה המושכרת לצורכי בעלי זכויות המוגבלים בניידות (לעניין מוגבלים בניידות לרבות בן משפחה מקרבה ראשונה הגר עם ומוגבל בניידות) עפ"י חוות דעת של יועץ הנגשה, כקבוע בחוק, אף אם הוראות החוק בנושא תשתננה.</p>
<p>שכר דירה – ביחס לדיירים אשר יחזרו להתגורר במתחם לפינוי-בינוי (ולא בקרקע המשלימה), היזם מתחייב לשלם שכר דירה החל מהמועד בו ימסור הבעלים את דירתו הנוכחית ליזם ועד למועד בו יקבל הבעלים את החזקה בדירת התמורה בשיעור שייקבע ע"י השמאי עבור דירה ברחובות, בגודל הדירה אותה מפנה הבעלים.</p> <p>שכר הדירה ישולם עד שבוע לפני תום החודש, למשך שלושה חודשים קדימה.</p> <p>שכר הדירה יעודכן אחת לשנה ע"י השמאי.</p>
<p>שכר טרחת יועצים מטעם בעלי הזכויות - היזם יישא בשכר טרחת היועצים מטעם בעלי הזכויות הנוכחיים, לרבות שכר טרחת שמאי, מודד, עו"ד, מפקח, יועץ ביטוח, כפי הסיכומים שבין בעלי הזכויות לבין היועצים, ע"פ שכר הטרחה המקובל.</p>
<p style="text-align: right;">ערבויות</p>
<p style="text-align: right;">ערבות חוק מכר –</p> <p>היזם ימציא לבעלים (בנאמנות) ערבות בהתאם לתקנות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א - 2010) בנוסח המקובל בבנק ישראל במועד הידוע במועד הוצאתה (בהתאמות הנדרשות לפרויקט פינוי בינוי – על פי נוסח שיוסכם בין עוה"ד והגורם המלווה), בגובה 100% משווי הדירה החדשה על-פי קביעת שמאי</p>

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

שזהותו תיקבע בהסכמה על ידי היזם וב"כ הדיירים וימומן בידי היזם. השמאי יקבע את שווייה של הדירה החדשה בין היתר בהתאם לדו"ח אפס אשר יוגש לשלב שבו נבנה הבניין החדש הרלוונטי לבעלים החתום על הסכם זה. הערבות תכלול עילות מימוש נוספות על אלו הקבועות בחוק, כגון: איחור העולה על 12 חודשים, הפסקת בנייה מעל 3 חודשים. הערבות תימסר לב"כ הדיירים עם שיגור הודעות הפינוי / תחילת הבנייה (עפ"י המוקדם) אשר יעבירה לידי בעלי הזכויות הנוכחיים עם רישום השעבוד על זכויותיהם במקרקעין / תחילת הבנייה (עפ"י המוקדם). לא ניתן יהיה להסתפק בשום שלב זה בהתחייבות בלתי חוזרת של הבנק חלף הפקת הערבות כאמור ומסירתה לידי ב"כ בעלי הזכויות / בעלי הזכויות.

ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית ובלתי חוזרת) להבטחת תשלום דמי השכירות - לצורך הבטחת תשלום דמי השכירות, ימציא היזם ערבות בנקאית כספית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת לידי ב"כ הדיירים בסמוך למועד הפינוי בפועל - וכתנאי לפינוי בפועל לטובת הבעלים בנוסח עליו יסוכם עם ב"כ הבעלים. סכום ערבות השכירות יהיה שווה לשכר דירה בגובה 18 חודשי שכירות ובתוקף לשנה והיא תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (המדד הקובע יהא המדד במועד הוצאת הערבות). בתקופה של 12 חודשים לפני מועד המסירה תהא הערבות פוחתת מאליה מדי תום כל שלושה חודשים (כאשר ההפחתה הראשונה תתבצע החל מ- 9 חודשים לפני מועד המסירה) וזאת בגובה שכר הדירה אשר שולם לדייר ברבעון החולף בפועל. בכל מקרה לא תפחת הערבות מגובה של 3 חודשי שכירות.

ערבות מיסוי – היזם יעמיד לטובת בעלי הדירות ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית ובלתי חוזרת) להבטחת תשלומי המיסים החלים עליהם, עפ"י חוות דעת של משרד עו"ד מוביל בתחום המיסים שזהותו תקבע בין ב"כ הדיירים וב"כ היזם. הערבות תימסר לידי ב"כ הדיירים בטרם הריסת הבניין / תחילת הבנייה (עפ"י המוקדם) ובשיעור שייקבע על ידי משרד עורכי הדין המוביל בתחום המיסים.

ערבות בנקאית לבדק - להבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים בהתאם להוראות ההסכם והדין וכנגד השבת ערבויות חוק המכר והערבות להבטחת תשלום דמי השכירות מכלל הדיירים לידי היזם, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית ובלתי חוזרת) בנוסח שיסוכם עם ב"כ הדיירים בשווי של 3% משווי עלות הביצוע של יחידת הבעלים. ערבות הבדק תהא צמודה לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד הוצאתה ותעמוד בתוקפה, עד לתום 12 חודשים ממועד מסירת דירת התמורה לבעלים.

ערבות בנקאית לרישום פרצלציה בית משותף, רישום פרטני - כנגד השבת ערבויות חוק המכר והערבויות להבטחת תשלום דמי השכירות מכלל הבעלים לידי ב"כ היזם, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית ובלתי חוזרת) לשם הבטחת רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הזכויות של הבעלים ביחידותיהם החדשות. ערבות הרישום תהיה ע"ס הממוצע מבין שלושת הצעות מחיר שיעביר ב"כ הדיירים ליזם ובתוקף עד להשלמת רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הזכויות של הבעלים ביחידותיהם החדשות, בכפוף למועדים המנויים בחוק המכר דירות. עם רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הזכויות של הבעלים ביחידותיהם החדשות, תוחזר ערבות הרישום לידי היזם.

תנאים מתלים – היזם מסכים כי תוקפו של ההסכם לפינוי ובינוי מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שבו שאם לא התקיימו במועדים הנקובים, הסכם זה לא ייכנס לתוקפו והצדדים לא יחובו האחד כלפי השני, החל ממועד בו חלף המועדים, דבר.

הערות אזהרה – היזם יוכל לרשום הערות אזהרה בקשר לחתימת הסכמי הפינוי ובינוי רק לאחר חתימת כל בעלי הזכויות ב%80 מיח"ד במתחם וקליטת תכנית עיצוב בוועדה המקומית.

התחייבות היזם לשיפוי מלא כנגד תביעה של "מאכער" / חברה אחרת

התחייבות היזם לשיפוי מלא של בעלי הזכויות אשר הגישו תביעה כנגד דייר סרבן ככל ויחויבו עפ"י פסק דין ובהוצאות ההליך.

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

מנגנון ליישוב סכסוכים - במידה ותתגלע מחלוקת בין היזם לבין הבעלים או מי מהם, בעניינים תכנוניים תובא המחלוקת בפני אדריכל מוסמך אשר ימונה בהסכמה ע"י ב"כ הצדדים, ובהיעדר הסכמה בתוך 7 ימים ממועד שפנה אליהם מי מהצדדים בעניין זה ימונה האדריכל ע"י יו"ר אגודת האדריכלים והאינג'ינרים ויהיה אדריכל בעל 10 שנות ניסיון בפרויקטים בהיקף ובסוג כגון זה של הפרויקט. האדריכל יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בחילוקי דעות תכנוניים, אך הוא לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות.

במידה ותתגלע מחלוקת בין היזם לבין הבעלים או מי מהם, בעניינים טכניים ו/או הנדסיים, בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות עפ"י חוזה זה ו/או ההתאמה לתכניות ולמפרט הטכני, יפנו הצדדים להכרעה בעניין זה למהנדס מוסמך אשר ימונה בהסכמה על ידי ב"כ הצדדים, ובהיעדר הסכמה בתוך 7 ימים ממועד שפנה אליהם מי מהצדדים בעניין זה ימונה המהנדס ע"י יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל ויהיה מהנדס בעל 10 שנות ניסיון לפחות בפרויקטים בהיקף ובסוג כגון זה של הפרויקט. המהנדס יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בביצוע העבודות והתאמתן לתכניות ולמפרט הטכני, אך הוא לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות.

האדריכל / המהנדס ייחשב כמומחה ולא כבורר והחלטתו תהיה סופית ומכרעת. בכל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות ו/או מחלוקות בין הצדדים אשר לא הוכרעו על ידי האדריכל / המהנדס ו/או ככל שהתגלעה מחלוקת אחרת בין הצדדים, לרבות משפטית ו/או שמאית ו/או בכל עניין הנוגע לכריתתו ו/או להפרתו ו/או לביצועו ו/או לפירושו ו/או לביטולו של חוזה זה, ינסו הצדדים ליישב המחלוקות ביניהם בהליך בוררות כאמור בפרק " בירור מחלוקות" להסכם לפינוי ובינוי לדוגמה שהפיצה הרשות להתחדשות עירונית.

לוי' מומלץ לביצוע – למתחמים שאינם מצריכים קרקע משלימה:

קליטת היתר בנייה – תוך 12 חודשים מ _____
קבלת היתר בנייה – תוך __ ממועד קליטת ההיתר
תחילת עבודות – תוך __ ממועד קבלת ההיתר
סיום ביצוע בניית הבניין - תוך 22 חודשים ממועד קבלת ההיתר - ביחס לבניינים בני עד 9 קומות; תוך 28 חודשים ממועד קבלת ההיתר - ביחס לבניינים ביחס לבניינים בני 10 קומות ומעלה.
סיום ביצוע עבודות הפיתוח של המגרש וקבלת טופס 4 - תוך 30 חודשים ממועד קבלת ההיתר – ביחס לבניינים בני עד 9 קומות; ותוך 36 חודשים ממועד קבלת ההיתר ביחס לבניינים בני 10 קומות ומעלה.

לוי' לביצוע – למתחמים המצריכים קרקע משלימה:

לוי' הבנייה בקרקע המשלימה ובמגרש המתפנה ייקבעו במסגרת חוזה הבנייה אשר יפורסם כחלק ממסמכי הקול הקורא להקצאת הקרקע המשלימה.
 כעקרון, אכלוס יחידות הדירור שייבנו בקרקע המשלימה יותנו בהנפקת היתר בנייה במקבץ לפינוי-בינוי.

פיצוי על איחור במסירה - חובת תשלום פיצוי לפי חוק המכר, בלי קשר לשכ"ד.

תשלומים / מיסים - היזם מתחייב כי יישא על חשבונו בכל תשלום, ככל שיידרש, על מנת לטפל מול הרשויות בכל הקשור בהכרזת הפרויקט (כמקשה אחת ו/או כמקבצים) כמתחם פינוי ובינוי בהתאם לס' 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 או בכל חלופה אחרת.
 כי ישלם את כל המיסים האגרות ותשלומי החובה הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט במלואם ובמועד שבו יידרש לשלם, כמפורט בהסכם זה.

מובהר כי הבעלים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין פעולות היזם בפרויקט לצורך בניית הדירה החדשה, לרבות אישור התוכנית, הוצאת ההיתר או עבודות הבניה בפרויקט ובכלל זה בכל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבניה ובניית הפרויקט, לרבות היטל השבחה, היטלי והוצאות פיתוח, אגרות בניה, שכר אדריכל,

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

יועצים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבניה כולל חומרים, ציוד, שכר עבודה, העתקת תשתיות, חיבור חשמל, הריסת הבניינים הקיימים וכד' למעט חובות הבעלים שקדמו למועד הריסת הבניין הנוכחי ושאינם בקשר עם בניית הדירה החדשה, אשר יחולו על הבעלים הרלוונטי.

ביטוח – היזם מתחייב כי החל ממועד מסירת הדירה הנוכחית ע"י הבעלים ליזם ועד למועד המסירה של דירת התמורה לידי הבעלים יחזיק בפוליסה תקפה לגבי המתחם (לרבות ביטוח צד ג' וביטוח עובדים) לשם ביצוע עבודות הבניה. כל עוד זכויותיו של הבעלים רשומות בלשכת רישום המקרקעין, ייכלל הבעלים כמבוטח בביטוח צד ג' (לרבות עובדים), האמור לעיל, ועל כל פנים תבוטלנה בפוליסות שיופקו כאמור סעיפי השיבוב והאחריות הצולבת כנגד הבעלים הרשום במקרקעין, ככל שאלו קיימים. היזם מתחייב להמציא לב"כ הבעלים פוליסת ביטוח בת תוקף ואישורים על תשלום הפרמיות כאמור לעיל לפני מועד הפינוי וכתנאי למסירת הדירה הנוכחית. היזם יבטח את דירות התמורה (ביטוח מבנה וצדדים שלישיים) ממועד קבלת טופס 4 ועד למועד קבלת החזקה בדירת התמורה ע"י הבעלים

למען הסר ספק, יובהר:

במהלך עבודות קבלניות ועד מסירת הדירות- ביטוח עבודות קבלניות.

א. היזם יתחייב כי בעלי הזכויות הנוכחיים יכללו בשם המבוטח בכל פרקי הפוליסה, כמו גם היזם, הקבלן הראשי וקבלני המשנה.

ב. תגמולי הביטוח יעברו לחשבון בנק ייעודי והפרמיה תשולם בהוראת קבע בלתי ניתנת לביטול מחשבון זה.

ג. היזם יתחייב שתגמולי הביטוח ישמשו בהקדם לכינון האובדן או הנזק שבגיננו שולמו.

ד. הכיסוי הביטוחי עבור צד שלישי יהיה בגבול אחריות מינימלית של 40 מיליון ₪; הרחבת רעד והחלשת משען בתת גבול אחריות של 8 מיליון ₪; חבות מעבידים בגבול אחריות של 20 מיליון ₪.

ה. היזם מתחייב כי הביטוח הקבלני קודם לכל ביטוח אחר, הביטוח הקבלני יכול ויתור על תחלוף כלפי הדיירים ובני ביתם. הביטוח הקבלני יכול סעיף לפיו המבטח נותן הודעה מוקדמת במקרה של ביטול או שינוי הביטוח לרעה, 60 ימים מראש לב"כ הדיירים המלווה את הפרויקט.

ו. השתתפות עצמית ועלות הביטוח יחולו על היזם בלבד ולא על בעלי הזכויות הנוכחיים וכך גם כל החובות לעמוד בתנאי הפוליסה.

ז. הביטוח הקבלני כולל תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים.

ח. מעשה ומחדל בתום לב של אחד מיחיד המבוטח לא יגרע מזכויות בעלי הזכויות הנוכחיים לפי הפוליסה.

ט. היקף הכיסוי של הביטוח לא יפחת מנוסח ביט או נוסח המקביל לו אצל אותו מבטח.

י. ביטוחים משלימים, במהלך העבודות הקבלניות ועד מסירת הדירות היזם מתחייב כי הקבלן, קבלני המשנה מטעמו, ספקים, יועצים, מפקחים וכל גורם אחר המעורב בעבודות יעשה ביטוחים משלימים לרכוש וחבויות, כגון: חבות מוצר, אחריות מקצועית, ביטוחי רכוש, ביטוח צמ"ה, ביטוחי חובה לכלים רלוונטיים. הביטוחים יכללו ויתור על זכות התחלוף לטובת הדיירים ובני ביתם.

יא. ביטוח חבות מוצר- במועד המסירה היזם מתחייב לרכוש פוליסת ביטוח חבות מוצר בגבול אחריות של 4 מיליון ₪, הדיירים יהיו מבוטחים נוספים בגין חבות העלולה להיות מוטלת עליהם בגין עבודות שבאחריות היזם. סעיף קדימות, סעיף הודעה מוקדמת.

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

אמות מידה לבחירת יזם

ניקוד	אסמכתא	התייחסות מציע	אמת מידה	
10	תצהיר חתום בפני עו"ד	לפרט – הליך אזרחי/ פלילי ומחות התביעה.	ניתן פסק דין כנגד היזם בחמש השנים האחרונות בתביעה אזרחית בקשר עם מיזמי בנייה, לרבות עיכובים וכיוצ"ב, או הרשעה פלילית בגין עבירות בטיחות בעבודה או תכנון ובנייה . אם לא ניתן פסק דין = 10 נקודות	טלפים משפטיים
50	רשימת פרויקטים, לפי שלבים, הכוללת: <ul style="list-style-type: none"> ▪ כתובות ▪ מספר יח"ד לפינוי ▪ שיעור הסכמות ▪ שמות שלושה ממליצים בכל פרויקט + פרטי קשר בהתאם לפורמט הרצ"ב. 	10	מספר פרויקטים הכוללים מעל 50 יח"ד שיש ליזם בהם למעלה מ- 80% הסכמות לביצוע הפרויקט. כל פרויקט מעל אחד יזכה את המציע בשתי נקודות ועד 10 נקודות בסה"כ.	יזמים
		10	מספר פרויקטים כנ"ל בהם אושרה תב"ע	
		15	מספר פרויקטים כנ"ל בהם ניתן היתר בנייה	
		5	מספר פרויקטים כאמור בהם ניתן טופס 4	
		5	מספר יח"ד יוצאות בפרויקטים בהם אושרה תב"ע עולה על 250 יח"ד כל פרויקט יזכה את המציע בנקודה ועד 5 נקודות בסה"כ.	
		5	ניסיון היזם בתביעות כנגד דייר סרבן – האם הגיש תביעות	
20			תוספת לשטח הדירה – עד 25 מ"ר	תמורות
			הנחה ממחירון שינויי דיירים	
			אחר, לרבות שירותי אריזה, תשלום דמי תיווך בפרויקט שמצריך מעבר לשכירות (לפי הצעת היזם)	
			מימון דמי ניהול (תחזוקה) עבור בעלי הזכויות הנוכחיים מעבר ל- 10 שנים ממועד קבלת טופס 4.	
20			הצעת תכנית פעולה לליווי הדיירים, שתאפשר יידוע הדיירים, שיתופם בתהליך ויצירת שיתופי פעולה בינם לבין עצמם ובינם לבין היזם. קביעת מנגנון ליישום תכנית הפעולה, לרבות העסקת יועץ חברתי לליווי הדיירים	ליווי דיירים

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה רחובות

מרכיבים נוספים שניתן לכלול בהסכם

- **הוספת חברה יזמית כשותפה ליזם שעומו נחתם ההסכם** – אם לאחר החתימה על ההסכם, היזם מבקש להכניס חברה יזמית נוספת כשותפה, עליו לעדכן מראש את ב"כ בעלי הדירות והנציגות ולקבל אישורם. על החברה היזמית הנוספת לעמוד באותן דרישות ניסיון ואיתנות פיננסית של היזם. מומלץ כי היזם המקורי יישאר בעל זכויות בפרויקט בשיעור שלא יפחת מ- 50%. והכל בתנאי שהכנסת החברה הנוספת לא תפגע בזכויות, בתמורות, בהתחייבויות ובביטחונות המוקנים לדיירים החברה על פי ההסכם.
- **החלפת דירת תמורה בדירה קטנה יותר ותשלום כספי בגין ההפרש** - היזם מתחייב כי היה ויבחר יחיד הבעלים לשנמך את הדירה החדשה בדירה אחרת בעלת שווי נמוך יותר, יוכל יחיד הבעלים לעשות זאת בתוך 14 יום מסיום מועד בחירת הדירה החדשה כאמור לעיל, והיזם ישלם לאותם יחיד הבעלים שיבקשו זאת את ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי מכוח החלוקה לבין שווי הדירה החדשה בה בחר, בהתאם למחירון דו"ח האפס של הגורם המלווה באותה העת. התשלום יבוצע במועד מסירת יחידת הבעלים החדשה. כל תשלום שישולם למי מהבעלים בגים שנמוך דירתו ישולם על ידי היזם לבעלים בניכוי רכיב המע"מ בגינו, בכפוף להוראות כל דין
- **זכות לרכישה מוקדמת של דירה נוספת לבעלי הזכויות הנוכחיים** – בטרם תחילת השיווק ולמשך 14 יום, במחירי פריסייל של היזם. הבעלים יישא בעלויות כל המיסים, התשלומים או החובות החלים על קונה הדירה.
- **הנחה ממחירון היזם** – היזם יאפשר לכל אחד מבעלי הזכויות לשדרג את דירת התמורה בדירה בעלת שווי גבוה יותר (בשל תוספת שטח ו/או תוספות ושינויים ו/או קומה גבוהה יותר ו/או בניין אחר), כנגד תשלום ליזם של ההפרש בין שווי דירת התמורה לה הוא זכאי לבין הדירה הרצויה, שניהם בהתאם למחירון היזם, בהנחה של ___ אחוזים בגין ההפרש בלבד. זאת, בטרם תחילת השיווק ולמשך 14 יום.
- **שירותי אדריכל / מעצב פנים לבעלים**
- **חניה** – ככל והיזם יצמיד לדירות היזם חניות במתקני חניה, יבטיח היזם כי אחזקתן לא תחול על בעלי הזכויות הנוכחיים.
- **חניה** – ככל ותקן החניה יקבע ביחס לדירות בגודל מסוים מעל חניה לדירה ופחות משתי חניות לדירה, יאגמו כל חלקי החניה מעל החניה השלמה של כל הדירות בגודל המסוים ויחולקו בין בעלי הדירות הנוכחיים אשר זכאים לדירה בגודל המסוים, בהגרלה.