

קול קורא מספר 4/2019
פניה ליזמים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית חברתית
במסגרת קול קורא 5/2019 לקבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית של
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1. מהות ההזמנה ועיקרי ההתקשרות

- 1.1. החברה הכלכלית לוד (להלן: "המזמינה") מזמינה בזאת יזמים להגיש הצעות למתן שירותי תכנון ובנייה במיזם התחדשות עירונית חברתית של המזמינה (להלן: "היזמים"/ "המציעים") במסגרת הצעת המזמינה לקול קורא 5/2019 של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המצורף לפניה זו **כנספח מס' 2** (להלן: "הקול הקורא") ובהתאם להוראות הזמנה זו להלן (להלן: "ההזמנה" או "הפנייה").
- 1.2. מטרת הקול הקורא הינה הנעת תהליכי התחדשות עירונית בשכונות יעד, בהן אין כדאיות כלכלית לביצוע תהליכים אלה, באמצעות תאגידים עירוניים בשיתוף עם יזמים שייבחרו על ידי בעלי הדירות. במסגרת הקול הקורא, משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית (להלן, יחד: "המשרד") מזמין תאגידים עירוניים (כהגדרתם בקול הקורא) לפנות למשרד בבקשה לסיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית באחת משכונות היעד, אשר יקודמו על ידם, בשותפות עם יזם, בסיוע מימון פילנתרופי, ובשיתוף הרשות המקומית.
- 1.3. לצורך הגשת הבקשה לקול הקורא, מבקשת המזמינה לקבל הצעות מאת יזם המעוניין לספק את שירותי התכנון והבנייה הנדרשים לפרויקט, כמפורט להלן.

2. מהות הפרויקט המוצע ע"י המזמינה לקול הקורא

- 2.1. הפרויקט (להלן: "הפרויקט"/ "המיזם") הינו פרויקט התחדשות עירונית הכולל:
(א) התחדשות פיזית במתכונת של פינוי בינוי פרויקט להריסת בניין ובניית בניין חדש במקומו או פרויקט לעיבוי בניין קיים, בהתאם לאחת התוכניות המפורטות בסעיף 2.2 להלן.
(ב) תכנית חברתית, בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ב' לקול קורא.
(ג) פיתוח המרחב הציבורי.
והכל כמפורט במסמכי הקול קורא.
- 2.2. המזמינה מבקשת לקבל הצעות לביצוע הפרויקט בשכונת רמת אשכול או בשכונת לאה גולדברג או בשכונת שרת¹ במסגרת אחת מהתוכניות להתחדשות עירונית המפורטות להלן אותן מקדמת המזמינה:
(א) תמ"ל 1064 ("בית הקשתות").
התכנית אושרה ביום 2.1.2019.
(ב) תמ"ל 2007 ("העיר העתיקה") במסגרת מתחם 8 או 9 לתכנית הנ"ל.
התכנית הופקדה ביום 18.7.2019.
(ג) תמ"ל 2002 ("הס – לאה גולדברג"). התכנית הופקדה ביום 19.7.2019.
ראו קישור למסמכי התכניות:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?tid=96&bid=150>

¹ יצוין כי ביחס לשכונת שרת מקדמת המזמינה בימים אלו הכנת תכנית חדשה להתחדשות עירונית.

- בנוסף, בהתאם לדרישות הקול הקורא, בפרויקט נשוא ההצעה יתקיימו, בין היתר, כל אלו:**
- 2.3. במסגרת תנאי הסף 5.2.9 לקול הקורא, נדרש שלפרויקט יהא רווח צפוי בשיעור הנדרש על ידי המציע והיזם, ככל שיינתן המענק המבוקש על ידו, בשיעור המאפשר קבלת ליווי פיננסי, אשר לא יעלה על 20% רווח ביחס לעלות הפרויקט.
- 2.4. לפי תנאי הסף 5.2.7 לקול הקורא, נדרש היזם להציג את הצעתו במסגרת כנס של בעלי דירות, כמפורט בקול הקורא.
- 2.5. בהתאם לתנאי הסף 5.2.5 לקול הקורא, נדרש כי בעלי הדירות יסכימו, בחתימתם, לביצוע הפרויקט המוצע על ידי היזם והכל כמפורט במסגרת הקול הקורא.
- 2.6. לעניין זה יודגש כי סעיף 9.7 לקול הקורא מורה כי לצורך ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית, המזמינה נדרשת לפעול לגיבוש ההסכמות כל של בעלי הדירות לביצוע הפרויקט המוצע, ולהתקשרותם עם היזם, באופן שיבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות ואת השמירה על איכות הבניין ותחזוקתו לאורך זמן, והכל בהתאם להוראות כל דין. ככל הניתן, תיעשה ההתקשרות של בעלי הדירות עם היזם בנוסח המוצע להתקשרות על ידי הרשות הממשלתית ("הסכם המדף"), ובהתאמות הנדרשות. בנוסף, המזמינה נדרשת להבטיח כי היזם יעשה כל הניתן על מנת להתקשר עם כל בעלי הדירות, לרבות נקיטת הליכים משפטיים כנגד בעלי דירות המסרבים להתקשר בהסכם, עם חתימת הרוב הנדרש לכך.
- 2.7. בנוסף נדרשת המזמינה להבטיח כי היזם יתקשר עם כל בעלי המקצוע הנדרשים לביצוע הפרויקט, בשים לב לרמת מקצועיותם וניסיונם ובפרט בכל הנוגע לקבלן אשר יבצע את הפרויקט. ראו לעניין זה סעיף 9.9 לקול הקורא.
- 2.8. המזמינה מלווה באופן הדוק את תכנון הפרויקט ותבטיח כי היזם יפעל לקידום התכנון במקצועיות ובשקידה ראויה, ובאופן שיבטיח כי התכנון ייתן מענה הולם לצרכי כלל התושבים, הקיימים והעתידיים. זאת, בין השאר, באמצעות הכנת דוח חברתי, והטמעת המלצותיו במסמכי התכנית, ההסכמים והתהליך בכללותו. ראו לעניין זה האמור בסעיף 9.10 לקול הקורא.
- 2.9. כמו כן, בכוונת המזמינה ללוות את היזם בביצוע כל שלבי הפרויקט ולקיים מעקב ובקרה על ביצועו בהתאם לתכנית ולהיתר הבנייה, על איכות העבודה, על העמידה בלוח הזמנים שיקבע, ועל ביצוע כל תיקוני הבדק במהלך תקופת ההתקשרות בגין פרויקט, והכל תוך שיתוף פעולה מרבי עם המזמינה, בעלי הדירות והרשות המקומית, כאמור בסעיף 9.11 לקול הקורא. לצורך האמור היזם מתחייב להעביר לבקרת ואישור המזמינה, מראש, כל תכניות ו/או תחשיבים כלכליים ו/או מסמכים או מידע רלוונטי אחר הנוגע לפרויקט וכן לשתף עימה פעולה בכל הנוגע לקידום ואישור הפרויקט.

יובהר כי ככל והיזם לא יקיים/יפר התחייבות ו/או דרישה מבין ההתחייבויות הנדרשות או דרישות הקול הקורא המפורטות לעיל ו/או המפורטות בקול הקורא, הדבר האמור מהווה הפרה יסודית של תנאי הזמנה זו.

3. עקרונות לתמורה לדיירים במסגרת הפרויקט

יובהר כי התמורות שיוצעו לדיירים מאת היזם יכללו את המפורט להלן:

- 3.1. גודל הדירה החדשה המוצעת לדיירים תהא בהתאם לשטח הדירה הקיים כיום בפועל בהיתר בתוספת של 12 מ"ר. שטח הדירה הקיים יחושב על פי מדידה ולא יכלול את שטחי המרפסות.
- 3.2. היזם יפרט את האפשרות למתן פתרונות מגוונים לקבלת תמורה חליפית לבעלי דירות קשישים, כהגדרתם בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) – התשס"ו - 2006, כפוף לפטורים המוקנים על פי החוק.
- 3.3. הדירה החדשה תכלול מרפסת בשטח של 12 מ"ר.
- 3.4. היזם יתחייב כי לכל אחת מדירות הבעלים יוצמד מחסן בשטח של 6 מ"ר.
- 3.5. לכל דירה תוצמד חניה אחת, כאשר אופן בנייה החניות, תהא בצורה קונבנציונאלית.
- 3.6. היזם יתחייב כי מפרט דירות הבעלים לא יפחת ממפרט דירות היזם מאותו טיפוס.
- 3.7. היזם יישא במלוא עלויות דמי אריזה, פירוק והובלה של מטלטלי בעלי הדירות הקיימים.
- 3.8. היזם יעניק שירותי אדריכלות ועיצוב פנים עבור בעלי הדירות.
- 3.9. היזם יפרט את התקציב למינוי מפקח מטעם בעלי הדירות, לרבות בשלב הגשת הבקשה להיתר. התקציב כאמור, יהא בסך של 100 ₪ + מע"מ כדין לדירה לכל חודש ובכל מקרה לא יפחת מ-7,000 ₪ + מע"מ כדין לחודש למשך כל תקופת הבינוי עד קבלת טופס 4 וטופס 5 וכן סך חד פעמי של 7,000 ₪ (לא כולל מע"מ כדין) בתקופת קדם ביצוע הפרויקט לבדיקת המפרט והבקשה להיתר. יובהר כי שכר טרחתו של המפקח יופקד בנאמנות אצל ב"כ בעלי הדירות בהתאם להוראות ההסכם.
- 3.10. היזם יפרט את התקציב לצורך ייעוץ ביטוח מטעם בעלי הדירות, התקציב כאמור לא יפחת מסך של 10,000 ₪.
- 3.11. היזם יפרט את הקומות בהן ימוקמו דירות הבעלים החדשות, או תוספת קומות על הקומה הקיימת.
- 3.12. היזם יפרט את התקציב המוצע לבעלי הדירות בעבור שדרוג וביצוע שינויים במפרט הטכני.

3.13. היזם יפרט את עקרונות ההתקשרות עם חברת ניהול, לפיהם, בין היתר, היזם יתחייב לשאת במימון הפרש עלויות האחזקה בין הסכום אשר משלמים בעלי הדירות הקיימים והמתגוררים במתחם שנתיים לפחות טרם הפינוי ואשר ימשיכו להתגורר במתחם לאחר האכלוס מחדש, לבין הסכום אשר יהא על בעלי הדירות לשלם לאחר האכלוס מחדש וזאת לתקופה בת 10 שנים שתימנה החל מיום האכלוס בדירה החדשה (להלן: **"השתתפות בעלויות אחזקה"**).

להבטחת השתתפות בעלויות האחזקה כאמור, היזם יתחייב להפקיד בידי ב"כ בעלי הדירות, במועד הפינוי, ערבות בנקאית אוטונומית בסך הפרש עלויות האחזקה לשנה אחת, עבור כל בעלי הדירות הקיימות אשר זכאים להשתתפות בעלויות אחזקה כאמור, אשר תוקפה ל-10 שנים אשר תימנה החל מיום האכלוס בדירה החדשה.

3.14. היזם יפרט את תקופת "מכירה מוקדמת" (בדירות היזם) של דירותיו החדשות וכן אחוז ההנחה המוצע ברכישת דירות כאמור עבור בעלי הדירות המעוניינים לשדרג את דירת התמורה בתקופת המכירה המוקדמת בלבד.

3.15. **היזם יקפיד על מתן התמורות לדיירים באופן שוויוני, הוגן ושקוף.**

4. עקרונות המימון לפרויקט

4.1. בהתאם לתנאי סעיף 9.12 לקול הקורא הפרויקט נדרש להיות מלווה על ידי בנק מלווה/חברת ביטוח לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט במסגרת חוזה ליווי לפרויקט סגור וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבנייה של הפרויקט ולמתן ערבויות ולמתן שירותים בנקאיים נוספים שיינתן הבנק המלווה / חברת הביטוח ליוזם והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט בלבד. כל הוצאות הליווי הבנקאי יחולו על היזם בלבד.

4.2. יובהר כי על אף שבמתחם התכנית כלולים שטחים שהינם בבעלות עיריית לוד, יובהר ויודגש כי לא ניתן יהיה לשעבד שטחים אלה וזאת מכל סיבה שהיא.

4.3. תנאי לרישום השעבוד, הינו מסירת מכתב כוונות מאת הבנק המלווה / חברת הביטוח, לפיו ימסור לב"כ הבעלים את הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים עם רישום השעבוד על המקרקעין.

4.4. המשכנתא/שיעבוד שתירשם לטובת הבנק המלווה / חברת הביטוח כאמור תהיה מדרגה ראשונה.

4.5. במסמכי הליווי הפיננסי ייכלל סעיף Non-recourse לפיו, יהיה כתוב במפורש כי הבנק יוכל להיפרע אך ורק מדירות היזם ומן היזם ובכל מקרה לא יחזור לבעלי הדירות בתביעה אישית ו/או כספית מכל טעם שהוא ו/או לשלם כספים נוספים לצורך הקמת הפרויקט גם במקרה בו ימומש השעבוד.

4.6. היזם יאפשר מתן ערבויות אוטונומיות לבנקים הממשכנים של בעלי הדירות, לצורך הסרת המשכנתאות הקיימות והטלת השעבוד הבנקאי.

4.7 מבלי לגורע מהאמור, היזם יידרש להפקיד ערבות בנקאית בסך של 2.5% מהיקף המענק שינתן על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כנדרש בסעיף 9.20 לקול הקורא.

4.8 בנוסף, יידרש היזם לשאת בכל הוצאות קידום הפרויקט ובכללן הוצאות התכנון ועלויות כח האדם אשר יועמד על ידי המזמינה לצורך הפרויקט וזאת עד לקבלת המימון מאת הרשות. במסגרת האמור יעביר היזם למזמינה מקדמה ע"ס 500 אש"ח בגין הוצאות המזמינה בקידום הפרויקט כאמור.

5. בטחונות

5.1 כנגד שעבוד הדירה הישנה והמקרקעין לטובת הבנק המלווה, ימציא היזם לבעלי הדירות, ערבות חוק מכר בנוסח לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974 וכן מכתב החרגה מותנה ביחס לדירה החדשה, לפיו כנגד מסירת הדירות החדשות לבעלי הדירות והשבת הערבות מטעם הבנק שנמסרה לבעלי הדירות, לידי הבנק המלווה, תוחרג הדירה החדשה מכל המשכנתאות והמשכונים אשר יירשמו לטובת הבנק המלווה על המקרקעין.

5.2 ערבות חוק המכר תהא בשווי הדירה החדשה כשהיא בנויה ומושלמת, על פי הוראות הסכם זה, נכון למועד הוצאת הערבות, שתהא בתוקף עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה. שווי הדירה החדשה לצורך קביעת ערבות חוק המכר יקבע על פי הערכת השמאי. ערבות חוק המכר תהא צמודה למדד תשומות הבניה, החל מיום הוצאתה. היזם יישא בכל העלויות בגין הוצאת ערבות חוק המכר ו/או הסבתה.

5.3 תנאי להשבת ערבויות חוק המכר יהא קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה מאת הגורם המממן.

5.4 להבטחת השתתפות בעלויות האחזקה כאמור, היזם יפקיד בידי ב"כ בעלי הדירות במועד פינוי הדירות הישנות, ערבות בנקאית אוטונומית בסך הפרש עלויות האחזקה לשנה אחת, עבור כל בעלי הדירות הקיימות אשר זכאים להשתתפות בעלויות אחזקה כאמור, אשר תוקפה ל-10 שנים אשר תימנה החל מיום האכלוס בדירה החדשה.

5.5 במועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלי הדירות וכנגד השבת ערבות חוק המכר ימסור היזם לב"כ בעלי הדירות ערבות בדק אוטונומית, בסך של 2% מעלות הבניה הישירה של הפרויקט, לפי דו"ח האפס של הבנק המלווה להבטחת ביצועי תיקוני הבדק, בתוקף לתקופה של 24 חודשים וזאת, החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט לבעלי הדירות.

5.6 במועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלי הדירות וכנגד השבת ערבות חוק המכר ימסור היזם לב"כ בעלי הדירות ערבות אוטונומית בסך של 1,000 ₪ לכל דירה, הערבות תהא צמודה למדד המחירים לצרכן, להבטחת רישום הבית/בתים המשותף/ים החדש/ים וזכויות בעלי הדירות בדירות החדשות, בתוקף לתקופה של 24 חודשים וזאת, החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בפרויקט לבעלי הדירות.

5.7 מובהר כי נוסח הערבויות יאושר על ידי ב"כ בעלי הדירות.

6. אחריות ובדק

- 6.1 תקופת הבדק והאחריות, כמובן בחוק המכר, תהיינה כקבוע בחוק זה, וימנו החל מיום מסירת החזקה, בדירה החדשה לבעלים ו/או ברכוש המשותף, לפי העניין. האחריות בתקופת הבדק ותקופת האחריות יחולו על הקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה, לפי העניין, ומבלי לגרוע מאחריות היזם על פי ההסכם שיחתם בינו לבין בעלי הדירות ועל פי הוראות כל דין.
- 6.2 מסירת דירות היזם לרוכשי הדירות תתבצע בד בבד עם מסירת דירות לבעלי הדירות, ובלבד שאין בתנאי השלכיות שתדרוש הועדה המקומית סתירה לכך.
- 6.3 המפקח מטעם בעלי הדירות ישתתף בעריכת פרוטוקול מקדים למסירת הדירה ובכל תהליכי המסירה וכן יקבל לבדיקה את כל התעודות והאישורים לאכלוס ולמסירת הפרויקט.

7. ב"כ בעלי הדירות

- 7.1 בעלי הדירות ייוצגו בפרויקט על ידי עו"ד מטעמם.
- 7.2 היזם יתחייב לשאת בעלות ב"כ בעלי הדירות.

8. תנאים להשתתפות והגשת הצעה לפנייה:

רשאי להשתתף בהזמנה זו יזם שהינו יחיד, עוסק מורשה או תאגיד הרשום כדין בישראל העומד, במועד הגשת הצעות, בכל התנאים המצטברים, המפורטים להלן:

8.1 היזם הינו תאגיד בעל ניסיון מוכח בתחום הבנייה, אשר בתקופה שבין חודש ינואר 2014 ועד המועד האחרון להגשת הצעות בקול הקורא השלים בנייתן של יחידות דיור במספר העולה על כפל מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט ומתוכן פרויקט אחד לפחות, הכולל שני שלישים ממספר יחידות הדיור המוצעות, וזאת בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו, כאמור בסעיף 2 לקול הקורא.

בנוסף לאמור, היזם השלים במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו להגשת הצעה את בנייתן של 1,500 יחידות דיור במצטבר, ומתוכן פרויקט אחד לפחות, הכולל 300 יחידות לפחות.

לעניין תנאי זה- השלמת בניית יחידות דיור משמעה כי ניתן אישור לחיבור חשמל (י"טופס 4).

8.2 היזם בעל ניסיון במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת הצעות, בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 750 יחידות דיור לבינוי לפחות במצטבר; לעניין תנאי סף זה, ניסיון ייחשב כ- כל פרויקט שבו נחתמו חוזים עם למעלה מ-50% מבעלי הזכויות במתחם וכן ניתן אישור הוועדה המחוזית על עמידה בתנאי הסף להגשת התכנית;

8.3. היזם בעל ניסיון במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, בהוצאת היתרים בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 300 יחידות דיור לפחות **במצטבר**;

לעניין תנאי סף זה, ניסיון ייחשב כל פרויקט שבו ניתנו היתרי בניה על ידי הועדה המקומית;

להוכחת עמידת היזם בתנאים האמורים בס"ק 8.1 עד 8.3 לעיל, היזם מתבקש למלא בהתאם את הפרטים הנדרשים בנספח מס' 1 – הצהרת והתחייבות היזם, וכן לצרף אסמכתאות להוכחת הניסיון הנדרש בתנאי האמור.

8.4. ליזם מחזור כספי שנתי של 250,000,000 ₪ (מאתיים וחמישים מאותמיליון שקלים חדשים) לפחות בכל אחת מהשנים 2014-2018, הכולל התייחסות להערת "עסק חי". לצורך הוכחת תנאי סף זה יצרף היזם תצהיר מאת רו"ח בנוסח המצורף **כנספח 4**, מלא וחתום כנדרש על ידי רוא"ח;

8.5. היזם יגיש מסמך מאת בנק בישראל המעיד על ניהול אשראי תקין במהלך חמש (5) השנים האחרונות.

9. אופן בחירת היזם

9.1. המזמינה תזמן עד חמישה (5) יזמים, אשר עמדו בתנאי הסף הקבועים בהליך זה וביתר דרישות והתחייבויות הקול הקורא כמפורט להלן, לכנס שייערך ע"י המזמינה עם בעלי הדירות ו/או נציגויותיהם/באי כוחם (לרבות המזמינה) בפרויקט. יודגש כי ככל שיוותרו בהליך יותר מחמישה (5) יזמים שעמדו בתנאי הסף, המזמינה תוכל לבצע סינון ודירוג של הצעות היזמים, עד לבחירה של חמישה (5) יזמים בלבד, וזאת בהתאם לניסיון שהוצג ע"י היזמים ביחס לתנאים המפורטים להלן ובמסגרת הצעתם להליך זה.

9.2. יובהר, כי המזמינה רשאית לקיים משא ומתן עם היזמים שייבחרו בהליך לצורך הגשת הצעתה לקול הקורא, והכל בהתאם להתגבשות התנאים הנדרשים עד למועד האחרון להגשת ההצעות הקבוע בקול הקורא כאמור, אולם בחירת היזם אשר יבצע את הפרויקט נתונה לשיקול דעתם של הדיירים/בעלי הדירות וכפופה להסכמתם.

9.3. עוד יובהר, כי בהתאם לאמור לעיל – הרי שהשתתפות בכנס שייערך ע"י המזמינה עם בעלי הדירות בפרויקט הינה בגדר חובה.

9.4. יובהר, כי המזמינה איננה מתחייבת להיענות להצעת מי מהיזמים אשר יגישו את הצעתם ביחס לפנייה, והיא שומרת על זכותה להזמין את ביצוע שירותי היזמות מבעלי מקצוע אחרים או לפרסם הזמנה נוספת, והכל על פי צרכיה ושיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותר היזם במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

9.5. יצוין כי במסגרת תנאי הסף 5.2.6 לקול הקורא, היזם אשר יבחר על ידי הדיירים ויאושר על ידי המזמינה יהיה מחויב להתקשר עם המזמינה, בתוך 7 ימים מהמועד בו תודיע לו המזמינה בדבר אישור הצעתו.

10. הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן :

- **נספח מס' 1** - הצהרת והצעת היזם.
- **נספח מס' 2** - מסמכי הקול הקורא מס' 5/2019 - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- **נספח מס' 3** - נספח י' לקול קורא - פירוט ניסיון היזם.
- **נספח מס' 4** - אישור רו"ח בדבר מחזור כספי שנתי.

11. אופן הגשת הצעה

11.1. על היזם למלא ולצרף להצעתו את נספח מס' 1 – הצהרת והתחייבות היזם, וכן את נספח מס' 3 - נספח י' לקול קורא – ניסיון היזם ונספח מס' 4 – אישור רוא"ח.

11.2. על המציעים להגיש הצעתם להזמנה זו לכתובת הדוא"ל: office@calcalitlod.co.il, לא יאוחר מיום שלישי 24.9.2019 עד השעה 15:00 (להלן: "המועד האחרון להגשת הצעות").

11.3. לקבלת פרטים נוספים ביחס להזמנה זו - ניתן לפנות אל המזמינה, באמצעות כתובת הדוא"ל: office@calcalitlod.co.il.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לוד

נספח מס' 1

הצהרת והצעת היזם

1. היזם מצהיר בזאת כי הצעתו מוגשת לחברה הכלכלית לוד (להלן: "המזמינה"), בהתאם לכלל ההוראות והדרישות המפורטות במסמכי הקול הקורא 5/2019 לקבלת סיוע במימון מיזמי התחדשות עירונית חברתית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

2. פרטי היזם:

	שם היזם:
שם:	פרטי נציג היזם לצורך הגשת הצעה זו:
טלפון:	
	מספר ת.ח.פ.:
	כתובת:
	מס' טלפון:
	דוא"ל:

3. פירוט מטרות ומהות היזם: (ניתן לצרף מסמך מפורט בנוסף)

בהתאם לנדרש בתנאי המפורט בסעיף 8 להזמנה, להלן פירוט ניסיון היזם בהתאם לדרישות התנאי האמור:

היזם הינו תאגיד בעל ניסיון מוכח בתחום הבנייה, אשר בתקופה שבין חודש ינואר 2014 ועד המועד האחרון להגשת הצעות בקול הקורא השלים בנייתן של יחידות דיור במספר העולה על כפל מספר יחידות הדיור המוצע בפרויקט ומתוכן פרויקט אחד לפחות, הכולל שני שלישים ממספר יחידות הדיור המוצעות, וזאת בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו, כאמור בסעיף 2 לקול הקורא.

בנוסף לאמור, היזם השלים במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו להגשת ההצעה את בנייתן של 1,500 יחידות דיור במצטבר, ומתוכן פרויקט אחד לפחות, הכולל 300 יחידות לפחות.

לעניין תנאי זה- השלמת בניית יחידות דיור משמעה כי ניתן אישור לחיבור חשמל ("טופס 4").

פירוט הפרויקטים שהושלמו על ידי היזם בין חודש ינואר 2014 ועד מועד הגשת ההצעה.

פרטי מזמין העבודה			תקופת ביצוע	מספר יח"ד	הפרויקט
טלפון	תפקיד	שם			

עמוד 9 מתוך 15

4. בהתאם לנדרש בסעיף 8.2 להזמנה, להלן פירוט היזם בקשר לתנאי האמור:
היזם בעל ניסיון במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 750 יחידות דיור לבינוי לפחות במצטבר; לעניין תנאי סף זה, ניסיון ייחשב כ- כל פרויקט שבו נחתמו חוזים עם למעלה מ-50% מבעלי הזכויות במתחם וכן ניתן אישור הוועדה המחוזית על עמידה בתנאי הסף להגשת התכנית;

רשימת הפרויקטים להתחדשות עירונית אשר מבוצעים/בוצעו על ידי היזם:

מקום הפרויקט	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט (יש לפרט את סטטוס התכנית)	אחזקת בעלי הזכויות אשר חתמו על חוזים	מספר יחידות הדיור	מועד ביצוע הפרויקט (חודש ושנה)	שמות נציגי הדיירים וטלפונים שלהם לצורך יצירת קשר

עמוד 10 מתוך 15

5. בהתאם לנדרש בסעיף 8.3 להזמנה, להלן פירוט היזם בקשר לתנאי האמור:
 היזם בעל ניסיון במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, בהוצאת היתרים
 בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 300 יחידות דיור לפחות במצטבר;
 לעניין תנאי סף זה, ניסיון ייחשב כ – כל פרויקט שבו ניתנו היתרי בניה על ידי הועדה המקומית;

רשימת הפרויקטים להתחדשות עירונית בהם הוצאו היתרים על ידי היזם:

מקום הפרויקט	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט (נתקבל היתר הבנייה)	אחוז בעלי הזכויות אשר חתמו על חוזים	מספר יחידות הדיור	מועד ביצוע הפרויקט (חודש ושנה)	שמות הדיירים וטלפונים שלהם לצורך יצירת קשר	נציגי

6. היזם מצהיר כי הינו מודע לכך כי המזמינה רשאית לקיים משא ומתן עם היזמים שייבחרו בהליך לצורך הגשת הצעתה לקול הקורא, והכל בהתאם להתגבשות התנאים הנדרשים עד למועד האחרון להגשת ההצעות הקבוע בקול הקורא כאמור, אולם בחירת היזם אשר יבצע את הפרויקט נתונה לרשות הדיירים/בעלי הדירות בפרויקט בלבד.

7. היזם מתחייב כי נחתום על הסכם מול המזמינה בתוך 7 ימים מיום שתינתן לנו הודעה בדבר אישור הצעתנו.

שם היזם: _____ ת.ז./ח.פ. _____
טלפון: _____
כתובת: _____
תאריך: _____ חתימה + חותמת _____

אישור עו"ד (ליחיד)

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____, אשר זיהיתיו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ / המוכר/ת לי באופן אישי, וכי לאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת ואמת בלבד וכי אם לא י/תעשה כן י/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה לעיל וחתם/מה עליה בפני.

_____ תאריך
_____ חתימה וחותמת

אישור עו"ד (לתאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר בזאת כי המסמך דלעיל, נחתם ע"י: _____ ה"ה _____ ת.ז. _____, _____, וה"ה _____ ת.ז. _____ וכי אלה מוסמכים לחתום בשם התאגיד _____ ולחייב את התאגיד בקשר עם הגשת הצעה להליך זה.

_____ תאריך
_____ חתימה וחותמת

עמוד 12 מתוך 15

נספח מס' 2

מסמכי קול קורא מס' 5/2019

(מצ"ב בנפרד)

נספח מס' 3

נספח י' לקול קורא מס' 5/2019

(מצ"ב בנפרד)

נספח מס' 4

אישור רו"ח על הכנסות

לכבוד
החברה הכלכלית לוד

הנדון: אישור מחזור עסקים כספי של: (שם היזם)

1. הרינו לאשר בזאת שמחזור העסקים הכספי (הכנסות, לא כולל מע"מ) של היזם _____, ח.פ./ע.מ. הם כמפורט להלן, בכל אחת מהשנים המפורטות להלן:

בשנת המס 2014 - _____ ש.ה.
בשנת המס 2015 - _____ ש.ה.
בשנת המס 2016 - _____ ש.ה.
בשנת המס 2017 - _____ ש.ה.
בשנת המס 2018 - _____ ש.ה.

2. בהתאם להצהרת היזם, הרינו לאשר כי לא רשומה הערת "עסק חיי" לגבי היזם ולמיטב ידיעתנו לא קיים חשש ולא קיימת כוונה לרשום הערת "עסק חיי" בטווח הזמן הנראה לעין.

רו"ח (חתימה וחתימת)

תאריך