



פנייה לקבלת הצעות לבחירת יזם לעסקת פינוי בינוי – נוסח לדוגמה¹

תיאור הפרויקט	
מיקום הפרויקט	עיר/מועצה _____ רח' _____ מספר _____ גוש _____ חלקות _____
מספר הבניינים והיחידות הקיימות	_____ בניינים הכוללים _____ יח"ד כמפורט להלן: בניין הכולל _____ יחידות, מהן _____ יחידות דיור ו- _____ יחידות המיועדות למסחר/ תעסוקה/אחר _____ בניין הכולל _____ יחידות, מהן _____ יחידות דיור ו- _____ יחידות המיועדות למסחר/ תעסוקה/אחר _____
שטח היחידות הקיימות והצמודות	_____ יח"ד בשטח של _____ אליהן צמודים _____ מחסנים ו- _____ חניות. _____ יח"ד בשטח של _____ אליהן צמודים _____ מחסנים ו- _____ חניות. _____ יח"ד בשטח של _____ אליהן צמודים _____ מחסנים ו- _____ חניות.
סטטוס תכנוני	
זכויות הקניין (בעלות/ חכירה/דיור ציבורי/דיירות מוגנת)	
אנשי מקצוע שנבחרו ע"י הבעלים (ככל שנבחרו)	עו"ד _____ מפקח _____ שמאי _____ אחר _____
מאפייני הבעלים	
תכונות מיוחדות לפרויקט	

¹ נוסח פנייה לקבלת הצעות זה הוא נוסח מוצע, אשר ניתן לשינוי על ידי הצדדים בהתאם למאפייני הפרויקט ולצרכיהם של בעלי הזכויות ובהתאמה להמלצות עו"ד הדיירים. אין באמור בנוסח זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.



זהות היזם

שם	
ח.פ./ח.צ./ש.ר.	
פירוט בעלי מניות/שותפים	
כתובת	
טלפון	
דואר אלקטרוני	
פרטי איש קשר אצל היזם	
שם	
טלפון	
דואר אלקטרוני	

כשירות היזם

איתנות כלכלית של היזם ו/או בעל השליטה ביזם	יש לצרף אישור רואה חשבון על כך שבמהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, לא הוצא נגד היזם צו הקפאת הליכים ולא ננקטו כנגדו הליכי פשיטת רגל, הליכי פירוק או הליכי כינוס נכסים; וכן אישור בדבר היקף המחזור הכספי והעדר הערת עסק ח' והכל בנוסח המצורף כנספח א' . בנוסף, תצורף אסמכתא נוספת כגון דו"ח דירוג אשראי מחברות דירוג אשראי מוכרות.
סיווג קבלני (ככל שהיזם ישמש גם קבלן)	ככל שהיזם משמש גם חברת ביצוע, יש לצרף אישור רשם הקבלנים בדבר הסיווג הרשום בפנקס הקבלנים.



כשירות היזם

יש לפרט את הניסיון, בין כיזם ובין כקבלן [ככל שמשמש גם חברת ביצוע], תוך ציון כתובות הפרויקטים, השלב בו הם מצויים ופרטי בעלי הזכויות או נציגות דיירים המתגוררים בהם.
היה היזם חברת פרויקט – יכול הניסיון להיות ניסיונה של חברת האם.

ניסיון קודם בבנייה ובפינוי בינוי

התחייבויות היזם

התחייבויות היזם הזוכה שיעוגנו בהסכם שייחתם בין הצדדים

תכנון וביצוע

היזם יקדם, בעצמו ועל חשבון, את הליכי התכנון הנדרשים, יפעל להוצאת היתר בנייה לפרויקט ויבנה את הפרויקט בהתאם לתכנון המאושר.

בנייה

היזם יבצע את הפרויקט באמצעות קבלן הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים להיקפי הפרויקט.

ליווי בנקאי לפרויקט

היזם יממן את הפרויקט באמצעות גורם פינונסי (בנק או חברות ביטוח או גוף אשראי חוץ בנקאי המוכר בישראל והמוסמך להנפיק ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח לטובת בעלי הדירות ו/או שילוב ביניהם) אשר 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 התחייבויות היזם כלפי הגורם הפיננסי, ובכל מקרה לא יוכל להיפרע מבעלי הדירות בגין התחייבויות אלו.

תשלומים

היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בתכנון הפרויקט, לרבות עלויות התכנון והביצוע, כל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבנייה ובניית הפרויקט, לרבות היטל השבחה, היטלי והוצאות פיתוח, אגרות בנייה, שכר אדריכל, יועצים, מהנדסים, מפקחים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבנייה עד להשלמת הבנייה ומסירת הדירות החדשות. בעלי הזכויות לא יישאו בתשלום כלשהו בקשר עם הפרויקט וביצועו, למעט בגין תוספות/ שינויים/ שדרוגים שיתבקשו על ידם, כפי שיוסכם בהסכם, לרבות הפרש מע"מ במקרה של שגמוך, 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 מכירה וכיוצא בזאת.

מימון יועצים לבעלי הדירות

היזם יממן את שכרם של עו"ד ומפקח מטעם בעלי הזכויות בפרויקט, וזאת בסכומים סבירים ומקובלים. יודגש כי בעלי הדירות יבחרו בעצמם ועל פי שיקול דעתם את עו"ד והמפקח שייצגו אותם בפרויקט.

המפרט הטכני

המפרט הטכני של דירות התמורה, שיוקצו לבעלי הזכויות הנוכחיים, לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם לאותו טיפוס דירה.

דמי השכירות בתקופת הבנייה

היזם יישא בתשלום שכר הדירה ממועד הפינוי שייקבע בהסכם ועד לקבלת דירת התמורה, בסכום שייקבע ע"י שמאי עבור דירה בסביבת הפרויקט, לפי דירה הדומה לדירה אותה מפנה הבעלים.



התחייבויות היזם

התחייבויות היזם הזוכה שיעוגנו בהסכם שייחתם בין הצדדים

הובלה	היזם יממן או ידאג להובלה של תכולת הדירה הקיימת לדירה השכורה ובחזרה לדירת התמורה.
אריזה	היזם יממן את עלות האריזה, ואת עלות הפירוק וההרכבה לצורך מעבר של קשישים ובעלי מוגבלויות לדירה השכורה וכן לצורך מעבר לדירת התמורה.
התאמת דירת התמורה והדירה השכורה לצורכי מוגבל בניידות	היזם יבצע בעצמו ו/או על חשבונו התאמה של דירת התמורה ככל שבעל הזכויות או בן משפחה מקרבה ראשונה המתגורר עמו הוא אדם בעל מוגבלות המוגבל בניידות, על פי חוות דעת של יועץ נגישות. כן, יציע היזם לבעל הזכויות האמור דירה מושכרת הכוללת את ההתאמות הקיימות בדירתו המקורית או התאמות המתחייבות ממאפייניה של הדירה המושכרת.
קן תחזוקה	היזם יממן את תחזוקת הרכוש המשותף בפרויקט החדש לבעלי זכויות, שיחזרו לגור בפרויקט וכל עוד הם גרים בו, לתקופה של 5 שנים. הסכום יחושב בהתאם להפרש שבין סכום דמי התחזוקה הצפוי בבניין החדש לבין דמי ועד הבית בבניין הקיים טרם ביצוע הפרויקט. ככל הניתן ובכפוף למגבלות תכנוניות, בעלי הדירות יהיו זכאים לבחור את דירת התמורה שלהם בבניין הכלול בפרויקט ואשר דמי התחזוקה בו נמוכים יחסית.
ערבות להבטחת קבלת הדירה החדשה	היזם ימציא לבעלים של כל אחת מהדירות הנוכחיות ערבות / פוליסת ביטוח בנוסח חוק המכר דירות (הבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, בשווי הדירה החדשה סמוך למועד הוצאת הערבות.
ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות	היזם ימציא לבעלי הדירות ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית), שתבטיח את תשלום דמי השכירות עד לקבלת הדירה החדשה.
ערבות חברות האם	היזם יתחייב כי במקרה שההתקשרות תבוצע באמצעות חברת פרויקט, תצורף ערבות חברת האם.
ביטוח	היזם יבטח על חשבונו את הפרויקט ממועד מסירת הדירה ליזם 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 הזכויות בגין נזק שנגרם בפרויקט כצד שלישי שגרם לנזק), והכל בסוגי ביטוחים ובהיקף מתאים.
רישום	היזם יממן את הוצאות הרישום לרבות ביטול רישום צו הבית המשותף, רישום פרצלציה חדשה, בית משותף חדש ורישום זכויות בעלי הדירות בדירות החדשות.
עמידה בהוראות חוק עידוד מיזמים	היזם יכנס את בעלי הדירות ויצגי להם מסמך עיקרי העסקה טרם חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה, יתרגם את המסמכים הרלוונטיים לבעל דירה שאינו דובר עברית, ימסור לכל אחד מבעלי הדירות עותק ההסכם עליו חתם ויציע פתרונות מותאמים לקשישים, והכל בהתאם להוראת חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו–2006 ותקנותיו.



התחייבויות היזם

התחייבויות היזם הזוכה שיעוגנו בהסכם שייחתם בין הצדדים

היזם יעדכן את בעלי הדירות באופן שוטף בדבר התקדמות הפרויקט, ימנה מנהל פרויקט שיעמוד בקשר שוטף עמם וייתן מענה לצרכיהן של אוכלוסיות בעלות מאפיינים מיוחדים כגון קשישים, דוברי שפה זרה ודיירי דיור ציבורי.	התנהלות מול בעלי הדירות
ההסכם שייחתם עם בעלי הדירות יכלול מנגנון ליישוב סכסוכים בנושאים משפטיים, הנדסיים ושמאיים.	מנגנון ליישוב סכסוכים
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, על חשבון, וימסור לבעלי הדירות התובעים התחייבות לשיפויים בגין תביעה זו.	נקיטת הליכים כנגד סרבנים
היזם לא ייתן למי מיחיד הבעלים תמורה נוספת מכל מין וסוג שהיא, מעבר לתמורה המופיעה בהסכם, אלא לפי הסדר שיבטיח פיקוח והגיונות (תוך שמירה על צנעת הפרט וסודיות רפואית) ולפי הוראות שייקבעו בהסכם למקרים חריגים (דירות חריגות, ונסיבות אישיות שיאושרו בוועדת חריגים/על ידי הנציגות).	אחידות
היזם יצהיר אם לו או לבעלי השליטה ולמנהלים בחברה יש עניין אישי בקשר עם הפרויקט, כגון דירה בבעלותו או בבעלות קרוב משפחה, קשר עם עו"ד, דייר, מארגן או אחר. ככל שישנו, יפרט עם מי הקשר, מהות הקשר ופרק הזמן.	חובת גילוי

חתימת היזם:

אנו הח"מ _____, באמצעות _____ ת.ז. _____ המוסמך לחתום בשם היזם, מתחייבים לבצע את ההתחייבויות המפורטות לעיל

חתימה וחותמת _____

הצעת היזם

פירוט רכיבי ההצעה הייחודיים לכל יזם

שטח הדירה החדשה _____ מ"ר, <u>או</u> _____ מ"ר לכל דירה ששטחה הקיים הוא _____ מ"ר (על סמך מדידה של מודד מוסמך ולפי כללי צו המכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974). מוצע לקבוע תוך הבחנה בין טיפוס הדירות הקיימות והתייחסות למאפיינים מיוחדים כגון מרפסות, הרחבות והצמדות). <u>ובנוסף:</u>	הדירות החדשות
---	----------------------



הצעת היזם

פירוט רכיבי ההצעה הייחודיים לכל יזם

	____ חניה קרקעית/תת-קרקעית שתוצמד לכל דירה, במתקן / לא במתקן חניה; מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-____ מ"ר; מחסן בשטח שלא יפחת מ-____ מ"ר
מיקום הדירות החדשות	דירות התמורה תמוקמנה החל מקומה _____ ומעלה.
כיווני אוויר	לכל דירה יהיו ____ כיווני אוויר לפחות.
מפרט טכני	יש לצרף מפרט לדוגמא שיהווה סטנדרט מינימלי, שמהפרט הסופי לא יפחת ממנו.
שכר דירה	שכר הדירה ישולם בגין ____ חודשים מראש. שכר הדירה יעודכן אחת ל ____ שנים ב- ____% או ע"י השמאי.
קרן תחזוקה	היזם ישתתף במימון תחזוקת הרכוש המשותף לבעלי הזכויות, שיחזרו לגור בבניין החדש, למשך ____ שנים מעבר לחמש השנים הראשונות, בסך של _____ לחודש/ ייקבע לפי _____ לכל דירה או אחר _____. זאת, בין באמצעות סכום שיופקד בקרן תחזוקה במועד סיום הפרויקט, ובין באמצעות מנגנון אחר. המנגנון המוצע (ככל שידוע בשלב זה): _____.
ערבות להבטחת תשלום דמי שכירות	• ערבות אוטונומית לכל תקופת הבנייה פוחתת עם התקדמות הבנייה; או - • ערבות אוטונומית קבועה ל - ____ חודשים שתעמוד בתוקף עד מסירת הדירות החדשות
ערבות בדק	היזם ימציא ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי מותנית) להבטחת ביצוע עבודות לתיקון הליקויים בהתאם להוראות ההסכם והדין. כן/לא (מחק את המיותר).
שיפוי/ביטוח לחברי הנציגות	היזם יתחייב לשפות/ לבטח את חברי הנציגות עקב דרישה / תביעה שתוגש כנגדם בקשר לפעילותם בפרויקט, ובלבד שפעלו בתום לב ובהתאם להוראות ההסכם
לו"ז לאישור התב"ע .	התחלת תכנון התב"ע בתוך ____ חודשים מיום חתימת הבעלים של ____% מהדירות הקיימות (להלן: "התחלת תכנון"); הצגת טיוטת מסמכי התב"ע החדשה לנציגות הבעלים בתוך ____ חודשים ממועד התחלת תכנון; הגשת התב"ע החדשה למוסד התכנוני המוסמך בתוך ____ חודשים מיום הצגת טיוטת המסמכים; קבלת החלטה להפקדת התב"ע החדשה בתוך ____ חודשים מיום הגשת התב"ע החדשה; קבלת החלטה לאישור (מתן תוקף) לתב"ע החדשה בתוך ____ חודשים מיום הפקדת



הצעת היזם

פירוט רכיבי ההצעה הייחודיים לכל יזם

	התב"ע החדשה. יכול שמועד זה יידחה בשל התנגדויות ועררים.
לו"ז לקבלת היתר בנייה	הצגת טיוטת הבקשה להיתר לנציגות הבעלים בתוך ____ חודשים מיום אישור התב"ע החדשה; הגשת הבקשה להיתר לרשות המקומית בתוך ____ חודשים מיום אישור טיוטת הבקשה להיתר ע"י נציגות הבעלים; קבלת החלטת ועדה למתן היתר בנייה בתנאים בתוך ____ חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר; קבלת היתר בנייה (המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד) בתוך ____ מיום קבלת החלטה למתן היתר בנייה בתנאים; תשלום אגרות וקבלת היתר בנייה סופי בתוך ____ מיום אישור קבלת היתר בנייה מותנה.
לו"ז לבנייה	התחלת בנייה בתוך ____ חודשים מיום פינוי 100% מדירות הבעלים; השלמת הבנייה (קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירות החדשות לבעלים) בתוך ____ חודשים ממועד התחלת הבנייה.
שדרוג / שנמוך והנחות	תנאים מסחריים לשדרוג דירת התמורה: _____. תנאים מסחריים לרכישת דירה נוספת בפרויקט: _____. יתאפשר שנמוך – קבלת דירה בשטח קטן יותר מדירות התמורה בצירוף הפרשי תשלום בגין יתרת השווי. כן/לא (מחק את המיותר). אם כן – התנאים הם: _____.
שירותי אדריכל / מעצב פנים לבעלים	מימון ____ שעות ייעוץ לפגישה עם מעצב פנים / איש מקצוע מטעם היזם לצורך התאמת תכנון פנים של דירת התמורה לבעלים. כן/לא (מחק את המיותר).
חובת גילוי	אין או יש (מחק את המיותר) ליזם או לבעלי המניות שבו עניין אישי בקשר עם הפרויקט. ככל שישנו, להלן פירוט עם מי הקשר, מהות הקשר ופרק הזמן: _____ _____
הטבות נוספות	1. 2. 3. 4.



כללי:

1. על פנייה זו לא יחולו דיני המכרזים. חברי הנציגות והבעלים אינם מתחייבים לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, ויהיו רשאים לנהל משא ומתן ו/או התמחרות עם מי ממגישי ההצעות ו/או להפסיקה בכל שלב שהוא ובלבד שפעלו בתום לב ובידיים נקיות.
2. יובהר, כי מענה על ההצעה שלהלן, יהווה בסיס למתווה העסקה, שיגובש במלואו בשלב המשא ומתן. יחד עם זאת, יודגש, כי אין בפנייה זו או במענה עליה על ידי היזם, בכדי להוות משום ניהול משא ומתן ואין בה להקים התקשרות מחייבת בין בעלי הדירות ליזם, עד לקבלת החלטה של הבעלים המאשרת את היזם ואת נוסח ההסכם שייחתם עימו.



נספח א' – אישור איתנות כלכלית

לכבוד

נציגות הדיירים

הנדון: אישור איתנות כלכלית של: (שם היזם)

אני, _____ ת.ז. _____, המשמש כרואה החשבון של חברת _____ ח.פ./ע.מ. _____ (להלן: "היזם") מאשר בזאת כדלקמן:

1. מחזור העסקים הכספי של היזם (הכנסות לא כולל מע"מ), בכל אחת מחמש השנים האחרונות, הוא כמפורט להלן:

בשנת המס _____	מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____	מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____	מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____	מחזור של _____ ₪
בשנת המס _____	מחזור של _____ ₪

2. לא רשומה הערת עסק חי לגבי היזם ולמיטב ידיעתי לא קיים חשש ולא קיימת כוונה לרשום הערת עסק חי בטווח הזמן הנראה לעין.

3. למיטב ידיעתי וכפי שנמסר לי על ידי היזם, במהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, לא הוצא נגד היזם צו הקפאת הליכים ולא ננקטו כנגדו הליכי פשיטת רגל, הליכי פירוק או הליכי כינוס נכסים.

רו"ח (חתימה וחתימת)

תאריך