



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



23.3.2017

הצעה לניהול פרויקט התחדשות עירונית- שלב ביצוע

1. כללי:

א. מינהלת התחדשות עירונית (להלן: "המינהלת") בחברת מוריה אחראית לקידום ההתחדשות העירונית בירושלים כאשר כחלק ממשימותיה השוטפות היא מסייעת בארגון וניהול הדיירים בכל הקשור לפרויקטים של פינוי-בינוי אשר לגביהם התקבלה במינהלת ההחלטה לסייע בארגון והניהול שלהם. מרבית הפרויקטים מנוהלים על ידי המינהלת במסגרת מסלול הרשויות המקומיות בהן הכנת התב"ע ממומנת מתקציב משרד הבינוי והשיכון והמינהלת מקדמת את התכנון, מסייעת לדיירים להתארגן ומקיימת כנסי הסברה ושיתוף ציבור.

ב. מתוך הבנה כי אין די באישור תב"ע למתחם פינוי-בינוי בכדי להבטיח את מימוש הפרויקט מוצע בזאת מתווה למעורבות המינהלת בפרויקט גם בשלבים שעד להתקשרות הדיירים עם יזם לצורך מימוש הפרויקט.

ג. על מנת לצאת לביצוע פרויקט יש צורך בקיומם של לפחות חמשת התנאים הבאים:

- נציגות דיירים מוסמכת שנבחרה על ידי הדיירים.
- עו"ד המייצג את הדיירים, אשר נבחר על ידם באופן עצמאי.
- התקשרות בהסכם סופי עם יזם.
- נבחר על ידי הדיירים מנהל פרויקט / מפקח עבור הדיירים.

המינהלת תסייע לקדם את קיומם של תנאים אלו בפרויקטים המנוהלים על ידה.

ד. מוריה מגישה הצעה זו ותפעל לקידום הפרויקט וביצוע המוטל עליה במסגרת האמור בהצעה זו ובהתאם להחלטת עיריית ירושלים להפעיל במוריה מינהלת התחדשות עירונית ובכפוף להסכמת הדיירים להצעה זו. מודגש כי מוריה אינה מייצגת את הדיירים / היזם או כל צד אחר בפרויקט.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

2. פירוט ההצעה:

שלב א' - הכנת פנייה לקבלת הצעות:

- א. ליווי מנהל הפרויקט ועו"ד הדיירים בהכנת מסמכי פנייה לקבלת הצעות מיזמים.
- ב. סיוע בבחירת שמאי שיכין נספח שמאי- גיבוש עקרונות אחידים ושקופים לתמורה, בין כלל הדיירים, על בסיס נספח האיחוד וחלוקה בתב"ע.
- ג. הכנת נספח חברתי- עיבוד מסמך עקרונות חברתיים, המגלם את רצונות הדיירים וצרכיהם והטמעתו בגוף הפנייה.
- ד. הכנת נספח תכנוני- גיבוש פרמטרים לבחינת ההצעות- שלביות ביצוע, מפרט מינימלי מחייב, הסדרים בזמן העבודות וכד'.
- ה. בפרויקט במסלול רשויות של משרד השיכון: התכנון יתבסס על התב"ע הקיימת למתחם ולא ייעשה תכנון מוקדם / סופי.
- ו. בפרויקט בו אין תב"ע למתחם- מוריה תקדם את התכנון עד לשלב בחירת חלופה מועדפת על ידי מהנדס העיר ו/או מתכנתת המחוז בלשכת התכנון.
- ז. בפרויקט מסוג תמ"א 38 מוריה תקדם את התכנון לפרויקט לכל היותר עד שלב החלטת ועדה להוצאת היתר בנייה, בהתאם למורכבות הפרויקט.
- ח. סיוע לדיירים ועורך דין הדיירים בגיבוש תנאי סף למתמודדים בפנייה להציע הצעות- היקף ביצוע, ניסיון, איתנות פיננסית וכד'.

שלב ב' - בחירת הזוכה:

- ט. ליווי הדיירים עד לבחירת יזם.
- י. איסוף כלל ההצעות וניתוחן ע"ב פרמטרים אחידים.
- יא. הכנת נציגות הדיירים למפגשים עם יזמים, לרבות הכנת בקשות להשלמת חומרים מצד המציעים, שאלות ותשובות וכד'.
- יב. ארגון כנס דיירים להצגת המציעים ובחירת יזם לפרויקט. לכל היותר יערך כנס אחד לכל בניין הכלול בתחום התכנית.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



יג. מובהר כי בחירת היזם נעשית על ידי הדיירים בלבד. מינהלת התחדשות עירונית תסייע בארגון וריכוז ההצעות בשיתוף הדיירים אך לא תמליץ על יזם / תקבל החלטה בשמם של הדיירים.

יד. ככל שהדיירים יהיו מעוניינים בכך אזי לאחר שעו"ד הדיירים והזוכה יגיעו לנוסח מוסכם של הסכם לגבי הפרויקט יועבר נוסח ההסכם לבדיקת מוריה, על מנת שמוריה תבחן האם לדעתה נוסח ההסכם מבטיח באופן סביר את זכויות הדיירים.

טו. מובהר כי מוריה לא תבחן את התמורות שהובטחו לבעלי הזכויות או את סבירות התמורות כי אם את השאלה האם המנגנונים שנקבעו בהסכם מבטיחים באופן סביר את התמורות שהובטחו לדיירים.

טז. כמו כן מובהר כי נוסח ההסכם לכלל הדיירים יהיה הסכם בנוסח זהה.

יז. לאחר שייבחר יזם על ידי הדיירים ולאחר שיהיה נוסח מוסכם של הסכם תסייע מוריה בהסברת ההסכם לדיירים ותלווה את נציגות הדיירים בהסברת ההסכם לדיירים.

שלב ד' - מינוי מפקח:

יח. מוריה בשיתוף עו"ד הדיירים יפעלו לקיום הליך תחרותי לבחירת משרד ניהול ופיקוח שיהיה אחראי לפקח על ההתחייבויות של היזם כלפי הדיירים בפרויקט.

יט. המפקח יהיה בעל ניסיון ומומחיות בפיקוח על הבנייה בפרויקטים בהיקף ומסוג דומה. תנאי הסף להתמודדות במכרז זה ותכולת העבודה ייקבעו על ידי נציגות הדיירים כאשר מוריה תמליץ לנציגות על התנאים המוצעים על ידה.

כ. שכר טרחת המפקח ישולם על ידי היזם ויוגדר בהתקשרות בין היזם ובין הדיירים.

כא. מובהר כי מוריה לא תהיה אחראית להפעלת המפקח ולאופן עבודתו.

כב. המפקח יהיה שותף לישיבות התכנון ויהיה רשאי לקבל מהזוכה תכניות, תכתובות וכל חומר אחר הנוגע לביצוע הפרויקט וכן יהיה נוכח בישיבות בין הרשויות ובין המציע ובין המציע ובין הדיירים.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



כג. המפקח ישתתף בהליך מסירת הדירות על ידי הזוכה לדיירים וזאת על מנת לוודא כי הדירות נמסרות באופן התואם להתחייבויות כלפי הדיירים. קודם למסירה יערוך המפקח סיור מקדים בדירות והן לא תימסרנה לדיירים טרם אישורו בכתב.

שלב ה' - קידום וליווי התכנון

כד. מוריה תפעל במסגרת התפקידים שהוקנו לה על ידי עיריית ירושלים לסייע לזוכה ולדיירים בקידום הנושאים הקשורים לפרויקט עד להוצאת היתר בנייה. בסיוע זה לא יהיה בכדי להטיל על מוריה חבות או אחריות כלשהי.

כה. מוריה תסייע לקידום השגת הסכמים מול עמידר, פרזות ועיריית ירושלים, ככל שיידרש.

כו. מוריה תפעל מול מסודות התכנון והרישוי לקידום היתרי הבנייה לפרויקט ולרבות קבלת הפטור פטור מהיטל השבחה, וכל זאת מבלי להטיל עליה כל אחריות או חבות ככל שלא יתקבלו היתרי בנייה או פטורים כאמור.

כז. סיוע לזוכה בטיפול בנושאים הקשורים לרשות מקרקעי ישראל על מנת לקבל את הסכמתה, במידת הצורך.

כח. מובהר כי מוריה אינה מחליפה את הגורמים המוסמכים על פי דין ואינה מוסמכת לפעול בשמם ו/או במקומם. לא יהיה בהסכמת מוריה לסייע בכדי להוות אישור מטעם הגורמים המוסמכים או כדי להבטיח את הסכמתם.

כט. מוריה וצוות המינהלת להתחדשות עירונית ילוו את המתחם ואת הדיירים עד להשלמת התנאים המוגדרים בסעיף ג' במסמך זה. לאחר מכן תיפסק העסקת יועצים מטעם מוריה עבור הפרויקט, למעט עדכון ומעקב תקופתיים על התקדמות הפרויקט (אחת לרבעון).



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



3. שכר טרחה:

שכר טרחת מוריה לצורך ליווי שלב הביצוע בפרויקט יורכב משני סעיפים:

ל. החזר הוצאות בפועל- תכנון, שמאות, ליווי, חברתי, משפטיות וכד', ככל שהוצאות אלו לא

כוסו ממקור אחר (משרד הבינוי והשיכון וכד').

לא. 5,000 ₪ עבור כל יחידת דיור קיימת בתוספת מע"מ.

לב. החזר ההוצאות ושכר הטרחה ישולמו על ידי היזם שייבחר על ידי הדיירים בהתאם לאבני

דרך שייקבעו במסמך הפנייה לקבלת הצעות.