



2.8.2016

## הצעה לניהול פרויקט התחדשות עירונית- שלב ביצוע

### 1. כללי:

א. מינהלת התחדשות עירונית (להלן: "המינהלת") בחברת מוריה מנהלת פרויקטים שונים לפינוי-בינוי בעיר, כחלק ממשימותיה השוטפות. מרבית הפרויקטים מנוהלים 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 בשלב התקשרות הדיירים עם יזם לצורך מימוש הפרויקט.

ג. על מנת לצאת לביצוע פרויקט יש צורך בקיומם של חמישה תנאים:

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

המינהלת תוודא 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. הכנת 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. התכנון יתבסס על התב"ע הקיימת למתחם ולא ייעשה תכנון מוקדם / סופי.
- ו. גיבוש תנאי סף למתמודדים בפנייה להציע הצעות- היקף ביצוע, ניסיון, איתנות פיננסית וכד'.

### שלב ב' - בחירת הזוכה:

- ז. ליווי הדיירים עד לבחירת זוכה.
- ח. איסוף כלל ההצעות וניתוחן ע"ב פרמטרים אחידים.
- ט. הכנת נציגות הדיירים למפגשים עם יזמים, לרבות הכנת בקשות להשלמת חומרים מצד המציעים, שאלות ותשובות וכד'.
- י. ארגון כנס / כנסי דיירים להצגת המציעים ובחירת יזם לפרויקט.
- יא. מובהר כי בחירת היזם נעשית על ידי הדיירים בלבד. מינהלת התחדשות עירונית תסייע בארגון וריכוז ההצעות בשיתוף הדיירים ולא תמליץ על יזם / תקבל החלטה בשמם.
- יב. 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.



התחדשות עירונית  
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



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

יד. כמו כן מובהר כי נוסח ההסכם יהיה הסכם זהה עם היזם.

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

#### שלב ד' - מינוי מפקח:

טז. מוריה בשיתוף עו"ד הדיירים יפרסמו מכרז לבחירת משרד ניהול ופיקוח שיהיה אחראי לפקח על ההתחייבויות של היזם כלפי הדיירים בפרויקט.

יז. המפקח יהיה בעל ניסיון ומומחיות בפיקוח על הבנייה בפרויקטים בהיקף ומסוג דומה. תנאי הסף להתמודדות במכרז זה ותכולת העבודה תנוסח על ידי מוריה בשיתוף נציגות הדיירים.

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

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

כ. 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.

כא. 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

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



התחדשות עירונית  
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ



- כג. מוריה תסייע להשגת הסכמים מול עמידר, פרזות ועיריית ירושלים, ככל שיידרש.
- כד. מוריה תפעל מול מסודות התכנון והרישוי לקידום היתרי הבנייה לפרויקט ולרבות קבלת הפטור פטור מהיטל השבחה.
- כה. סיוע לזוכה בטיפול בנושאים הקשורים לרשות מקרקעי ישראל על מנת לקבל את הסכמתה במידת הצורך.
- כו. 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.
- כז. מוריה וצוות המינהלת להתחדשות עירונית יסיפו ללוות את המתחם ואת הדיירים במהלך תקופת הביצוע על פי צורך.

### 3. שכר טרחה:

- שכר טרחת מוריה לצורך ליווי שלב הביצוע בפרויקט יורכב משני סעיפים:
- כח. החזר הוצאות בפועל- תכנון, שמאות, ליווי, חברתי, משפטיות וכד'.
- כט. 5,000 ₪ עבור כל יחידת דיור קיימת בתוספת מע"מ.
- ל. שכר הטרחה ישולם על ידי היזם שייבחר על ידי הדיירים בהתאם לאבני דרך שייקבעו במסמך הפנייה לקבלת הצעות.