



קול קורא לרשויות מקומיות בעלות פוטנציאל כלכלי למימוש מייד של פרויקטים להתחדשות עירונית לקבלת סיוע במימון הפעלה של מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית

פנייה מספר 3/2018

אוגוסט 2018

1. מבוא

מתוקף תפקידה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, לסייע בהתארגנות בעלי דירות למימוש מיזמים להתחדשות עירונית ומכוח סמכותה לסייע להקמת מינהלות עירוניות, בכוונת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באמצעות קול קורא זה, לסייע לרשויות מקומיות בעלות פוטנציאל כלכלי למימוש מייד של פרויקטים להתחדשות עירונית, במימון הפעלה של מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית (תוך העמדת תקציב משלים על ידי הרשות המקומית) בהיקף כולל של עד 4 מלש"ח לשנה.

במסגרת זו, על הרשות המקומית להפעיל מינהלת עירונית, כהגדרתה להלן, אשר תעסוק, בין היתר, בהנגשת מידע בתחום ההתחדשות העירונית עבור תושבים, יזמים ובעלי מקצוע, תעמיד כלים לתושבים לצורך מימוש תהליכי התחדשות עירונית ותפעל כ"זרוע ביצוע" של הרשות המקומית לקידום תהליכים אלה ברשות המקומית.

יובהר כי קול קורא זה נועד לעידוד הפעלת מינהלות עירוניות התומכות בקידום תהליכי התחדשות עירונית בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית ולא נועד לתמיכה במינהלת המקדמת תהליכים אלה בשכונות נקודתיות בלבד.

יובהר כי כל רשות מקומית אשר תוכרז כזוכה בקול קורא זה, תידרש להמציא עד ליום 10.12.18 פרוטוקול החלטה עקרונית של מועצת העיר החדשה שתבחר לאחר הבחירות המקומיות לשנת 2018, התומכת בקידום מיזמי התחדשות עירונית בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית וכמפורט להלן.

עוד יובהר כי ככל שהרשות המקומית לא תקבל החלטה כאמור עד למועד הקבוע לעיל, תבוטל זכייתה בקול הקורא, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות שלא לבטלה.



2. הגדרות

- א. "הרשות הממשלתית" – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ב. "המשרד" – משרד הבינוי והשיכון
- ג. "הרשות המקומית" – הרשות המקומית מגישת הבקשה באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין.
- ד. "חוק הרשות הממשלתית" - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016
- ה. "פרויקט", "פרויקט להתחדשות עירונית" – פרויקט שמטרתו בנייה במרקם עירוני קיים, לרבות מכוח תמ"א 38, עיבוי, פינוי-בינוי או בינוי-פינוי, על שלביו השונים.
- ו. "תכנית להתחדשות עירונית" - תכנית מפורטת, החלה בתחום של מתחם מוכרז לפינוי ובינוי או בתחום של מתחם לגביו ניתנה החלטה מקדמית לפי חוק מיסוי מקרקעין ותקנותיו או לפי חוק הרשות הממשלתית לפיה, בהתקיים התנאים שנקבעו, בכוונת הועדה המייעצת, להגדרתה בחוק הרשות הממשלתית, להמליץ על הכרזתו עליו כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.
- ז. "תכנית מתאר להתחדשות עירונית" – תכנית אב/מתאר להתחדשות עירונית, ברמה עירונית או שכונתית, המתייחסת להיבטים הבאים, לכל הפחות:
1. מגדירה את האזורים בתחום התכנית המיועדים להתחדשות עירונית
 2. קובעת מהם מסלולי החידוש הרלבנטיים לכל אזור
 3. מגדירה עקרונות לבינוי המוצע (גובה מקסימלי/קווי בנין/צפיפות).
 4. קובעת את קיבולת תוספת יחידות הדיור הצפויה באזורים שהוגדרו כמיועדים להתחדשות עירונית, ריאלית ונומינלית.
 5. בוחנת את מרכיבי המרחב הציבורי, מנתחת ונותנת מענה לפרוגרמה לשטחי ציבור ולקיבולת תנועתית.
 6. כוללת את המסמכים הבאים, לכל הפחות, : תשריט, תקנון או נספח עקרונות התכנית (כאשר מדובר בתכנית שאיננה סטוטורית), פרוגרמה לשטחי ציבור, דוח תנועה.
- ח. "המינהלת" או "מינהלת עירונית" - יחידה ארגונית הפועלת במסגרת הרשות המקומית או כתאגיד עירוני כמשמעותו לפי סעיף 49 לפקודת העיריות, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בתחום הרשות המקומית, ובלבד שפעילותה בתחום ההתחדשות העירונית תתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח.
- ט. "מחיר המכירה ברשות המקומית": ממוצע מחיר המכירה בדירות יד שנייה למגורים ברשות המקומית, בהתאם לנתוני המשרד, בשנת 2017, כמפורט בנספח ט'.
- י. "מספר המבנים בבנייה רווייה שנבנו קודם לשנת 1984" – מספר המבנים שבנייתם הושלמה קודם לשנת 1984 על פי נתוני הלמ"ס, כמפורט בנספח י'.



יא. "גביית ארנונה לנפש ברשות המקומית", מספר התושבים ברשות המקומית" – בהתאם לדוחות המחלקה לביקורת ראיית חשבון במינהל לשלטון מקומי במשרד הפנים לשנת 2017. להלן קישור לאתר המחלקה:

<http://www.moin.gov.il/SUBJECTS/LOCALGOVERNMENTCRITICISM/CPA/Pages/default.aspx>

יב. "עלות הפעלת המינהלת" – התקציב הנדרש לצורך פעילות שנתית של המינהלת, לרבות היבטי העסקת כוח אדם, יועצים ותפעול, בהתאם להערכת הרשות הממשלתית. יובהר, כי עלות זו אינה כוללת את הפעולות בהתאם לסעיף 3(ח)

יג. "עלות ההפעלה המופחתת" – יתרת עלות הפעלת המינהלת לאחר הפחתת שיעור ההנחה המוצע על ידי הרשות המקומית כאמור בסעיף 9(ו) להלן.

3. תפקידי המינהלת:

המינהלת תפעל, לכל הפחות, בנושאים המפורטים להלן:

- א. מתן מידע לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע בתחום ההתחדשות העירונית ברשות.
- ב. ביצוע פעולות הסברה לתושבים, בין היתר, באמצעות קיום כנסי תושבים, פרסום חומרי הסברה והדרכה בנושא, תוך תרגומם לשפות הרלוונטיות לתושבי האזור.
- ג. סיוע ליזמים בקידום מיזמי התחדשות עירונית ביישוב, בין היתר, באמצעות, הסברה, פרסום והנגשת המדיניות העירונית לקידום תהליכי התחדשות עירונית. תיאום וסנכרון פעולות הרשות המקומית במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה, כגון תכנון, רווחה, שפ"ע, רישוי, חינוך וכו'.
- ד. מיפוי ומעקב אחר הפרויקטים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית.
- ה. סיוע בהאצת הטיפול בפרויקטים להתחדשות עירונית במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית.

ו. סיוע בהתארגנות תושבים, אשר יכלול, בין היתר:

- 1) ליווי ארגון הדיירים לבחירת נציגות
- 2) ליווי בדיקת היתכנות ראשונית
- 3) סיוע לדיירים בהתארגנות לפנייה ליזמים ובקביעת העקרונות לבחירת היזם המבצע.

ז. הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לשיקול דעתה או לבקשת המינהלת, להורות למינהלת לשמש בפרויקטים נבחרים כגורם המארגן, או לחילופין, לסייע לדיירים להתארגן באופן עצמאי ולבצע את הפעולות הנדרשות לצורך בחירת יזם, לרבות כלל הפעולות המנויות בסעיף 3(ז).

בפרויקטים אלה רשאית הרשות הממשלתית לממן את ההוצאות הכרוכות בארגון/התארגנות הדיירים, וזאת בהתאם לכללים שייקבעו ויפורסמו על ידה. יובהר, כי הוצאות המימון האמורות יוחזרו למינהלת על ידי היזם שייבחר במכרז וישמשו את המינהלת לצורך קידום



פרויקטים נבחרים נוספים. למען הסר ספק, הוצאות אלו אינן כלולות ב"עלות הפעלת המינהלת", כהגדרתה לעיל.

ח. יובהר, כי ככל שבתחומי הרשות המקומית פועלת מינהלת שכונתית להתחדשות עירונית אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מספר 2253 מיום 5.1.17 בעניין קידום שלובן בחברה הישראלית של אזרחי ישראל ממוצא אתיופי, ייקבעו באופן פרטני יחסי העבודה וחלוקת התפקידים בין אותה מינהלת לבין המינהלת שתוקם בהתאם לקול קורא זה, תוך תיאום עם הרשות הממשלתית ואגף שיקום שכונות במשרד.

4. בעלי תפקידים במינהלת:

א. המינהלת תעסיק, לכל הפחות, את בעלי התפקידים הבאים, העומדים בדרישות הקבועות להלן, וזאת בהיקף שעות השווה למשרה מלאה, עבור כל בעל תפקיד:

- 1) מנהל המינהלת, בעל תואר אקדמי וניסיון רלוונטי לתחום העיסוק
- 2) מנהל תחום חברה, בעל תואר אקדמי רלוונטי וניסיון מקצועי בתחום העיסוק
- 3) מנהל תחום תכנון, בעל תואר אקדמי רלוונטי וניסיון מקצועי בתחום העיסוק
- 4) בודק תכניות ייעודי להתחדשות עירונית במחלקת התכנון העירונית או בודק היתרים ייעודי להתחדשות עירונית במחלקת הרישוי, בהתאם לצרכי הרשות המקומית, וזאת מעבר לכוח האדם הקיים נכון למועד פרסום קול קורא זה.

ב. העסקת בעלי התפקידים המנויים לעיל בסעיפים 2-4 (למעט מנהל המינהלת) במתכונת של יועצים חיצוניים תתאפשר באופן זמני בלבד.

ג. מעבר לאמור לעיל, ובהתאם לצורך, תשכור המינהלת שירותים מאת בעלי מקצוע נוספים, לצורך ביצוע עבודתה השוטפת (תכנון, שמאות, כלכלה, משפטים וכו').

5. התחייבות הרשות הממשלתית:

א. עלות הפעלת המינהלת מוערכת על ידי הרשות הממשלתית לצורך קול קורא זה בכ-2 מלש"ח מדי שנה. עלות זו אינה כוללת את הפעולות המנויות בסעיף 3(ח) לעיל.

ב. בכפוף לקיום התחייבויות הרשות המקומית, תשתתף הרשות הממשלתית במימון פעילות המינהלת בשיעור של בין 35%-75% מעלות ההפעלה המופחתת (דהיינו, יתרת עלות הפעלת המינהלת לאחר הפחתת שיעור ההנחה המוצע על ידי הרשות המקומית).

ג. שיעור השתתפות הרשות הממשלתית יקבע בהתאם לסך גביית הארנונה לנפש ברשות המקומית, כהגדרתה בסעיף 2 לעיל וכדלקמן:

| שיעור התקציב המשלים הנדרש על ידי הרשות המקומית (לפחות) | שיעור השתתפות המדינה | סך גביית הארנונה לנפש |
|--|----------------------|-----------------------|
| 25% | 75% | עד 2,500 ₪ לנפש |
| 50% | 50% | 2,501-4,000 ₪ לנפש |
| 65% | 35% | 4,001-5,000 ₪ לנפש |



ד. על אף האמור לעיל, ככל ורשות מקומית קיבלה במהלך שנת 2017 מענקי איזון ממשרד הפנים, שיעור התקציב המשלים הנדרש ממנה לא יעלה על 50%.

6. התחייבות הרשות המקומית:

- א. הרשות המקומית מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם הרשות הממשלתית לצורך קידום מיזמי התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית בכלל, ומיזמים הממומנים על ידי הרשות הממשלתית בפרט, ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך כך.
- ב. עד ליום 10.12.18, על הרשות המקומית להמציא פרוטוקול החלטה עקרונית של מועצת העיר החדשה, שתיבחר לאחר הבחירות המקומיות, התומכת בקידום מיזמי התחדשות עירונית חדשים, לרבות פרויקטי פינוי בינוי, בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית וזאת מעבר לפרויקטים המקודמים נכון למועד קבלת החלטת מועצת העיר. כן תכלול ההחלטה אשרור בדבר תמיכת הרשות המקומית בהפעלת המינהלת.
יובהר כי ככל שהרשות המקומית לא תקבל החלטה כאמור עד למועד הקבוע לעיל, תבוטל זכיייתה בקול הקורא, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות שלא לבטלה.
- ג. הרשות המקומית מתחייבת להעמיד תקציב משלים להשתתפות הרשות הממשלתית בהפעלת המינהלת, וזאת, לכל הפחות, עד למלוא עלות ההפעלה המופחתת.
- ד. ככל שהרשות המקומית תבחר להפעיל את המינהלת העירונית במסגרת תאגיד עירוני, על פעילות התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית להתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח.
- ה. תוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם, וכתנאי לביצוע התשלום הראשון של השתתפות הרשות הממשלתית במימון הפעלת המינהלת, על הרשות המקומית למנות את מנהל המינהלת, ולהגיש אישור חתום על ידי גזבר הרשות המקומית אודות הקמת המינהלת. יתר בעלי התפקידים יגויסו בתוך 6 חודשים ממועד בחירת המנהל.
- ו. לכל בעל תפקיד אשר יועסק כיועץ (באופן זמני, כאמור) - על הרשות המקומית להגיש אישור של היועץ המשפטי הפנימי של הרשות המקומית על ביצוע המינוי כדין, על בדיקת החשש מניגוד עניינים והסדרתו, במידת הצורך. כן, יש לצרף תצהיר חתום על ידי בעלי התפקידים בפני היועץ המשפטי, המאמת את אופן העסקתם בהיקף השווה למשרה מלאה עבור המינהלת.
- ז. יובהר, כי העסקת בעלי התפקידים כיועצים תתאפשר אך ורק במסגרת התקשרות ישירה של המינהלת מול היועץ, ולא מול חברת ייעוץ.
- ח. בעלי התפקידים שיועסקו במינהלת ייבחרו במסגרת הליך מכרזי ויעמדו בתנאי הסף הקבועים בנספחים וי-ח' לקול קורא זה. נציג הרשות הממשלתית יוזמן לשמש כמשקיף



בוועדת המכרזים לבחירת בעלי התפקידים. לעניין בחירת מנהל המינהלת, יוזמן נציג הרשות הממשלתית גם להליכי מיון המועמדים שעמדו בתנאי הסף, ככל שמתקיימים.

ט. תוך 15 חודשים ממועד בחירת מנהל המינהלת, תפרסם הרשות המקומית באתר האינטרנט של הרשות המקומית, מסמך מדיניות כלל עירוני, המתייחס לנושאים הבאים:

1) פירוט האזורים ביישוב המיועדים להתחדשות עירונית, לרבות מתווי ההתחדשות העירונית המקובלים על הרשות המקומית בכל אחד מאזורים אלה.

2) נוהל עבודה מפורט וסדור לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלולים השונים בתחומי הרשות המקומית, לרבות תהליכי העבודה עם התושבים וכן רשימת האישורים והמסמכים הנדרשים בכל שלב.

יובהר כי פרסום מסמך המדיניות העירונית מהווה תנאי להמשך השתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.

י. במשך תקופת ההתקשרות כהגדרתה בסעיף 7 להלן, על הרשות המקומית לעמוד ביעד גידול שנתי של 10% באחד מן המדדים המפורטים בנספח ג', לכל הפחות, וזאת ביחס לשנת הכספים הקודמת.

יובהר כי העמידה ביעדי גידול אלה מהווה תנאי להמשך השתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.

יא. המינהלת תעביר לאישור הרשות הממשלתית עירונית את תכנית העבודה השנתית, לרבות יעדים שנתיים ותכנית תקציבית לשנת הכספים הבאה, וזאת עד לסוף חודש ינואר בכל שנה במהלך תקופת ההסכם. תכנית העבודה תתייחס באופן פרטני לקידום פרויקטים במסלול רשויות מקומיות ו/או תכניות מתאר במימון הרשות הממשלתית.

יב. בתום כל שנת תקציב תעביר הרשות המקומית דוח המסכם את פעילות המינהלת במהלך שנת התקציב האחרונה (להלן "דוח הפעילות"), לרבות עמידתה ביעדים שנקבעו בתכנית העבודה השנתית וכן דוח כספי של הכנסות והוצאות המינהלת (להלן "הדוח הכספי").

יג. **יובהר, כי אישור תכנית העבודה על ידי הרשות הממשלתית והעברת דוח הפעילות, מהווים תנאי להשתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.**

7. תקופת ההתקשרות וביצוע תשלומים:

א. משך תקופת ההתקשרות למימון המינהלת על ידי הרשות הממשלתית יהיה לתקופה של שנה עם אופציה להארכת והרחבת ההתקשרות בהיקף שייקבע עבור אותה הרשות, וזאת לארבע תקופות בנות שנה כל אחת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות הממשלתית, בין היתר, לעניין פעילות המינהלת ותפקודה.

ב. התשלום בגין כל רבעון עבורו מבוקשת השתתפות הרשות הממשלתית, יבוצע בראשית הרבעון העוקב, וזאת בהתאם לעלות הפעלה המופחתת ולשיעור ההשתתפות שנקבע בסעיף 5 לעיל, וכן בכפוף לעמידת הרשות המקומית בתנאי הקול הקורא וההסכם.



ג. יובהר, כי לרשות הממשלתית הזכות הבלעדית להפסיק או להקטין את היקף הסיוע, בין היתר, לאור נתוני דוח הפעילות והדוח הכספי או בגין אי עמידת הרשות המקומית באחד או יותר מתנאי קול קורא זה ומתנאי ההסכם.

ד. הרשות המקומית רשאית להחליט במועד הגשת מסמכי הקול הקורא לבקש כי הפעלת המינהלת, לרבות כלל החובות והזכויות הכלולות בקול קורא זה וההסכם שייחתם מכוחו יועברו לתאגיד מקומי במסגרתו תוקם המינהלת העירונית, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הרשות המקומית. במקרה זה, על מורשי החתימה ברשות המקומית והתאגיד העירוני לחתום על נוסח ההסכם המצורף כנספח יב' לקול הקורא.

8. תנאי סף להגשה לקול הקורא

- א. הרשות המקומית לא זכתה בקול קורא קודם לסיוע במימון הפעלה של מינהלת.
- ב. המבקשת הינה רשות מקומית עירונית המדורגת באשכולות 1-8 בדירוג החברתי-כלכלי של הלמ"ס.
- ג. גביית הארנונה לנפש ברשות לא תעלה על 5,000 ₪.
- ד. היישוב הוקם קודם לשנת 1975.
- ה. מחיר המכירה ברשות המקומית, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, לא יפחת מ-15,000 ₪ למ"ר (כמפורט בנספח ט').
- ו. מספר המבנים בבנייה רוויה שנבנו קודם לשנת 1984 ברשות המקומית, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, לא יפחת מ-300 (כמפורט בנספח י').

9. אמות המידה לדירוג הבקשות:

- א. היקף יח"ד בתכניות מופקדות ואילך – מספר יחידות הדיור בתכניות להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית שהופקדו להתנגדויות הציבור, שנקלטו על ידי הותמ"ל או אושרו למתן תוקף (משקל הקריטריון 20%).
- ב. היקף יח"ד בהתחדשות עירונית ביחס לגודל היישוב - מספר יחידות הדיור בתכניות להתחדשות עירונית שהופקדו להתנגדויות הציבור, שנקלטו על ידי הותמ"ל או אושרו למתן תוקף, מחולק במספר התושבים ברשות (משקל הקריטריון 20%).
- ג. היקף יח"ד תוספתיות בתכניות מתאר להתחדשות עירונית ביחס לגודל היישוב - מספר יחידות הדיור בתכניות מתאר להתחדשות עירונית, שקיבלו אישור עקרוני מלשכת התכנון המחוזית או אומצו על ידי מועצת הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מחולק במספר התושבים ברשות (משקל הקריטריון 20%).
- ד. היקף ביצוע של פרויקטים להתחדשות עירונית – מספר יחידות הדיור הכלולות בהיתרי בנייה במתחמים המוכרזים לפינוי-בינוי או עיבוי בנייה או מכוח תמ"א 38, (משקל הקריטריון 15%).



- ה. היקף ביצוע של פרויקטים להתחדשות עירונית ביחס לגודל היישוב – מספר יחידות הדיור הכלולות בהיתרי בנייה שהוצא להן היתר בנייה במתחמים המוכרזים לפינוי-בינוי או עיבוי בנייה או מכוח תמ"א 38, מחולק במספר התושבים ברשות (משקל הקריטריון 15%).
- ו. עלות ההפעלה המופחתת – הרשות המקומית תציע הנחה לאומדן הרשות הממשלתית לעלות הפעלת המינהלת, כמפורט בסעיף 5 לעיל, ממנו ייגזר שיעור ההשתתפות של הרשות הממשלתית. ככל שגובה ההנחה גדול יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר, וזאת עד לשיעור הנחה מירבי של 20% (משקל הקריטריון – 10%).
- ז. יובהר, כי לעניין התבחינים המנויים בסעיפים אי-ג' לעיל, לא יימנו תכניות בשכונות המנויות בהחלטת הממשלה מספר 2253 מיום 5.1.17 בעניין קידום שלובן בחברה הישראלית של אזרחי ישראל ממוצא אתיופי.

10. תהליך בחינת ההצעות:

- א. הרשות הממשלתית תבחן את ההצעות שהוגשו על ידי הרשויות המקומיות לעניין עמידתן בתנאי הסף.
- ב. במידה וסך ההצעות שהוגשו ועמדו בתנאי הסף חורג מהתקציב הנתון, ההצעות שיעמדו בתנאי הסף יוערכו וידורגו בהתאם לאמות המידה ולמשקלות שנקבעו לעיל וכמפורט בסעיף (ג) להלן. ההצעות אשר קיבלו את הציון המיטבי ועד לניצול התקציב יתוקצבו על ידי הרשות הממשלתית.
- ג. הערכת ההצעות תיעשה באופן הבא: בכל סעיף, ההצעה בעלת הציון הגבוה ביותר תקבל ניקוד מלא; שאר ההצעות יקבלו באותו סעיף ניקוד יחסי לעומת זו שקיבלה את הציון הגבוה ביותר. סכימת הציונים לכל הצעה בכל אמות המידה תקבע את הציון הסופי להצעה ואת דירוג ההצעות.
- ד. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להגדיל את המסגרת התקציבית הכוללת של קול קורא זה ולאשר את זכייתן של הצעות נוספות אשר עברו את תנאי הסף, והכל בהתאם למדרג האמור.
- ה. הרשות הממשלתית רשאית לאשר את הבקשות, לדחותן, לאשרן באופן חלקי ואו להחליט על הפסקת השתתפות הרשות הממשלתית בתקצוב המינהלת, אם הרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה.



11. שאלות והבהרות:

שאלות ניתן להפנות בכתב, עד לתאריך **4.9.2018**, למר חגי טולדנו, מנהל אגף קשרי קהילה, בדואר אלקטרוני hagait@moch.gov.il. מסמך התשובות יפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית ושל מינהל הרכש הממשלתי עד ליום **20.9.18**, ייחתם ע"י המציע ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הגשת הבקשה. רק תשובות בכתב תחייבנה את הרשות.

12. אופן הגשת הבקשות ומסמכים נדרשים לקול הקורא:

א. את ההצעות יש להגיש במעטפה סגורה, על גביה תצוין הכתובת "הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - פנייה מספר 3/2018". על גב המעטפות הפנימיות יצוין שם המציע, כתובתו ומספר הטלפון שלו.

ב. על ההצעות להימצא בתיבת המכרזים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רחוב בית הדפוס 12 ירושלים (בית השנהב), אגף C, קומת הקרקע, לא יאוחר מיום **7.10.18**, בשעה **14:00**. הצעה שלא תימצא בתוך תיבת המכרזים במועד האחרון, הנ"ל, שנקבע להגשת ההצעות, מכל סיבה שהיא, לא תידון.

ג. משלוח ההצעה בדואר או ע"י שירות הובלה כלשהי, יהיה באחריות הבלעדית של המציע.

הצעה שתגיע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.



נספח א' – טופס בקשה לסיוע בהפעלת מינהלת עירונית להתחדשות עירונית

- א. **שם הרשות המקומית:** _____
- ב. **פרטי איש הקשר מטעם הרשות:**
- ג. שם איש הקשר: _____ תפקיד: _____
טלפון משרד: _____ טלפון נייד: _____
- ד. **שיעור הנחה מאומדן המשרד:** שיעור ההנחה המוצע על ידי הרשות המקומית לאומדן עלות הפעלת המינהלת, הינו: % _____ ובמילים: _____ אחוזים.
- ה. סך יחידות הדיור בתכניות להתחדשות עירונית ברשות המקומית, כמפורט בנספח ב': _____.
- ו. סך יחידות הדיור התוספתיות הכלולות בתכניות מתאר להתחדשות עירונית: _____.
- ז. מספר יחידות הדיור הכלולות בהיתרי בנייה שהוצא להן היתר בנייה במתחמים המוכרזים לפינוי-בינוי או עיבוי בנייה או מכוח תמ"א 38, כמפורט בנספח ה': _____.
- ח. **להלן רשימת המסמכים המצורפים להצעה:**
1. הקול הקורא המלא ונספחיו חתום על ידי מורשי החתימה ברשות המקומית.
 2. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה ברשות המקומית.
 3. ההסכם המצ"ב כנספח יא', חתום על ידי מורשי החתימה ברשות המקומית.
לחילופין, ככל שהרשות המקומית תבחר כי הקמת המינהלת, לרבות כלל החובות והזכויות הכלולות בקול קורא זה וההסכם שיחתם מכוחו יועברו לתאגיד מקומי במסגרתו תוקם המינהלת העירונית, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הרשות המקומית, יחתמו מורשי החתימה ברשות המקומית ובתאגיד על ההסכם המצ"ב כנספח יב'.
 4. נספח א' – טופס בקשה לסיוע בהפעלת מינהלת עירונית להתחדשות עירונית, חתום על ידי מורשי החתימה ברשות המקומית.
 5. נספח ב' - פירוט מספרי התכניות לפינוי ובינוי או עיבוי הבנייה בתחומי הרשות המקומית שהופקדו להתנגדויות הציבור, שנקלטו על ידי הותמ"ל או אושרו למתן תוקף ומספר יחידות הדיור הכלולות בהן.
 6. נספח ג' – פירוט אודות היקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית ברשות המקומית בשנים 2015-2017.
 7. טבלה המרכזת את היתרי הבנייה שהונפקו על ידי הרשות המקומית בפרויקטים של התחדשות עירונית, בהתאם לנוסח הקבוע בנספח ה' לקול קורא זה. על הטבלה להיות מוגשת בחתימת מנהל אגף הרישוי ברשות.
מסמכי תכנית המתאר להתחדשות עירונית ברשות המקומית, ככל שקיימת.

תאריך

חתימה

שם המציע



נספח ב' - תכניות לפינוי ובינוי או עיבוי שהופקדו להתנגדויות הציבור, שנקלטו על ידי הותמ"ל או

אושרו למתן תוקף

| מספר תכנית | סוג הפרויקט | מצב סטטוטורי | מספר יח"ד מתוכננות |
|------------|----------------------------|----------------------|--------------------|
| 1 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 2 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 3 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 4 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 5 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 6 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 7 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 8 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 9 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 10 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 11 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 12 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 13 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 14 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |
| 15 | פינוי בינוי / עיבוי הבנייה | הפקדה/ ותמ"ל / אישור | |

סה"כ יח"ד מתוכננות - _____



נספח ג' – היקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית ביישוב בשנים 2015-2017

| 2017 | | 2016 | | 2015 ¹ | | |
|-----------------|------------|-----------------|------------|-------------------|------------|--|
| פינוי- בינוי | תמ"א 38 | פינוי- בינוי | תמ"א 38 | פינוי- בינוי | תמ"א 38 | |
| / | / | / | / | / | / | מספר יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית שעמדו בתנאי הסף לקליטה בוועדה המקומית |
| / | / | / | / | / | / | מספר יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית שהומלצו להפקדה על ידי הוועדה המקומית |
| / | / | / | / | / | / | מספר יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית שקיבלו תוקף סטטוטורי |
| | | | | | | מספר יח"ד בבקשות להיתר בהתחדשות עירונית לאחר פתיחת תיק בוועדה המקומית |
| | | | | | | מספר יח"ד בבקשות להיתר בהתחדשות עירונית שאושרו על ידי הוועדה המקומית |
| | | | | | | מספר יח"ד בהיתרים להתחדשות עירונית שהונפקו על ידי הוועדה המקומית |

¹ נתון זה נאסף לצרכי המשרד בלבד ואינו מהווה חלק מהקול הקורא



נספח ד' – דוח פעילות שנתי אודות עבודת המינהלת

חלק א' – תכניות והיתרים

| <u>2021</u> | | <u>2020</u> | | <u>2019</u> | | |
|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|--|
| פינוי- בינוי | תמ"א 38 | פינוי- בינוי | תמ"א 38 | פינוי- בינוי | תמ"א 38 | |
| | / | | / | | / | מספר יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית שעמדו בתנאי הסף לקליטה בוועדה המקומית |
| | / | | / | | / | מספר יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית שהומלצו להפקדה על ידי הוועדה המקומית |
| | / | | / | | / | מספר יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית שקיבלו תוקף סטטוטורי |
| | | | | | | מספר יח"ד בבקשות להיתר בהתחדשות עירונית לאחר פתיחת תיק בוועדה המקומית |
| | | | | | | מספר יח"ד בבקשות להיתר בהתחדשות עירונית שאושרו על ידי הוועדה המקומית |
| | | | | | | מספר יח"ד בהיתרים להתחדשות עירונית שהונפקו על ידי הוועדה המקומית |

חלק ב' – עבודה חברתית

1. פירוט אודות העבודה החברתית שבוצעה במהלך שנת הכספים המדווחת, לרבות כנסי תושבים, בחירת נציגויות, הכשרות, קידום מיזמים ביוזמת תושבים וכו'.
2. דוח המסכם את פניות הציבור שהתקבלו במינהלת במהלך שנת הכספים המדווחת, בהתאם להנחיות הרשות.

חלק ג' – כללי

תיאור כללי במלל החופשי המסכם את עבודת המינהלת במהלך שנת הכספים המדווחת



נספח ה' – פירוט היתרי התחדשות עירונית

| סה"כ יח"ד | יח"ד תוספת | יח"ד קיים | תאריך ההיתר | מספר ההיתר | מספר הבקשה | מספר בית | רחוב | סוג הפרויקט* | |
|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------|---------------|-------------|------|-----------------|------|
| | | | | | | | | | 1 |
| | | | | | | | | | 2 |
| | | | | | | | | | 3 |
| | | | | | | | | | 4 |
| | | | | | | | | | 5 |
| | | | | | | | | | 6 |
| | | | | | | | | | 7 |
| | | | | | | | | | 8 |
| | | | | | | | | | 9 |
| | | | | | | | | | 10 |
| | | | | | | | | | 11 |
| | | | | | | | | | סה"כ |

*סוג הפרויקט – תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, מתחם מוכרז לפינוי-בינוי

חתימת מנהל אגף הרישוי



נספח ו' – תיאור תפקיד ותנאי הסף לבחירת מנהל המינהלת

1. עיקרי התפקיד

- א. גיבוש חזון, יעדים ודרכי הערכה ומדידה למנהלת.
- ב. ייזום, הובלה וניהול תהליכי התחדשות עירונית בתחומי הרשות, ובכלל זה מיזמי פינוי בינוי, תמ"א 38 ועיבוי
- ג. ניהול מכלול הפעילויות התכנוניות בתחום ההתחדשות העירונית
- ד. ניהול תקציב המינהלת להתחדשות עירונית
- ה. עריכת תכנית עבודה שנתית לפעילות המנהלת
- ו. לווי התושבים בהליכים מול יזמים וגורמי תכנון ורישוי ברשות ועריכת תכניות שיתוף ציבור והסברה
- ז. מתן מידע וליווי יזמים בקידום תהליכי התחדשות עירונית ברשות
- ח. תיאום וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית מול גורמים מתאימים ברשות, במשרדי ממשלה ובוועדות תכנון ובניה
- ט. ניהול והנחיית צוות עובדי המנהלת להתחדשות עירונית
- י. הקמת מרכז זכויות וידע לתושבים בכל הנוגע להתחדשות עירונית ומעורבות בתהליכים חברתיים בשכונות ושילוב עבודה קהילתית ייעודית בשכונות.
- יא. לווי וקידום היתרי בניה בנושא התחדשות עירונית והסכמים בנוגע לקידום פרויקטים בשלבי בתכנון והביצוע
- יב. טיפול בממשקים בין תושבי העיר, היזמים וגורמי הרשות
- יג. הכנת דיווחים כנדרש על-ידי משרדי הממשלה השונים ובכלל זה משרד הבינוי והשיכון

2. השכלה:

בעלת תואר אקדמי ממוסד המוכר ע"י המועצה להשכלה גבוהה או המוכר ע"י המחלקה לשקילת תארים מחו"ל במשרד החינוך

3. ניסיון נדרש:

- א. ניסיון מקצועי של 5 שנים לכל הפחות בהובלת תהליכים משמעותיים
- ב. ניסיון ניהולי של 3 שנים לפחות בניהול צוות עובדים מקצועיים בכפיפות ישירה
- ג. עדיפות תינתן לבעל/ות ניסיון בתחום הבנייה וההתחדשות העירונית

נציג הרשות הממשלתית ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים לבחירת המנהל ויוזמן גם להליכי מיון המועמדים שעמדו בתנאי הסף, ככל שמתקיימים.



נספח ז' – תיאור תפקיד ותנאי הסף לבחירת מנהל תחום חברה

מנהלת תחום חברה תרכז, תתכלל ותקדם תהליכים חברתיים וקהילתיים הכרוכים בהתחדשות עירונית. בתוך כך, היא תפעל לקידום תהליכי ההתחדשות בעיר באמצעות הגברת רמת אמון התושבים בתהליכי התחדשות עירונית וכן במינהלת וברשות המקומית. כמו כן, מתפקידה לייצג את הקולות העולים מהשטח בפני הגופים העירוניים הרלוונטיים.

1. עיקרי התפקיד:

- א. אחראית על הקשר עם התושבים והקהילה לצורך קידום פרויקטים להתחדשות עירונית.
- ב. הנגשת מידע וזכויות לתושבי הרשות המקומית.
- ג. קיום כנסי שיתוף ציבור, פרסום חומרי הסברה והיכרות עם תושבים.
- ד. מיפוי ואיתור צרכים חברתיים קהילתיים הנוגעים לפרויקטים של התחדשות עירונית והתאמת תהליכי עבודת המינהלת לצרכים העולים.
- ה. הכשרת תושבים בנושא התחדשות עירונית תוך עריכת כנסים וקורסים בנושא.
- ו. ליווי ושיתוף תושבים לאורך תהליכי ההתחדשות ובתוך כך: פיקוח על קיום אספות דיירים; מיפוי בעלי הדירות; סיוע להתארגנות התושבים ל"יום שאחרי" הפרויקט.
- ז. סיוע בהתארגנות ובבחירת נציגות.
- ח. יזום התארגנויות וקבוצות מנהיגות קהילתית.
- ט. סיוע ביישוב מחלוקות וסכסוכים.
- י. יצירת וחיזוק קשרים עם הגורמים החברתיים הפועלים ברשות המקומית כגון המחלקה לעבודה קהילתית, עמותות וקהילות הפועלות בתחום.
- יא. ייצוג עמדות הקהילה בפני גורמים במינהלת וברשות העירונית בכל הנוגע להתחדשות עירונית.

2. השכלה:

תואר ראשון בתחומים הרלוונטיים, עדיפות לתואר ראשון בעבודה סוציאלית (B.A).

3. ניסיון:

- א. ידע וניסיון של שנתיים לפחות בעבודה קהילתית וחברתית.
- ב. ניסיון בהתמודדות עם קונפליקטים, טיפול בהתנגדויות, בניית הסכמות, יצירת אמון ונטרול חששות.
- ג. עדיפות לבעלי ניסיון כעו"ס קהילתי, במוסד ציבורי או ברשות מקומית.
- ד. עדיפות לבעלי ידע בתחום התכנון ובפרט התחדשות עירונית.

נציג הרשות הממשלתית ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים לבחירת מנהל התחום החברתי



נספח ח' – תיאור תפקיד ותנאי הסף לבחירת מנהל תחום תכנון

1. עיקרי התפקיד

- א. מיפוי וייזום פרויקטים במתחמים פוטנציאליים להתחדשות עירונית והובלת התהליך התכנוני הכולל.
- ב. ביצוע בדיקות היתכנות לפרויקטים, ניהול פניות יזמים למינהלת ובקרה תכנונית להצעות היזמות.
- ג. עבודה שוטפת מול יזמים, קבלנים, יועצים מקצועיים, אדריכלים ומתכננים.
- ד. בדיקת תכניות מפורטות ותכניות בינוי.
- ה. התעדכנות שוטפת בכל הנוגע לחוקי התכנון והבניה, תקנות וטכנולוגיות בניה הרלוונטיות להליכי התחדשות עירונית והטמעה בתהליכי העבודה.
- ו. קיום קשר שוטף מול התושבים ומול גורמי העירייה כגון אגף הנדסה, רווחה, שפ"ע, חינוך וכו' בכל הקשור להליכי התכנון והביצוע.
- ז. ייצוג המנהלת בהליכי שיתוף ציבור לתושבים ולקהלים רלוונטיים
- ח. קבלת קהל ומתן מידע לבעלי זכויות, דיירים ויזמים בנושאי תכנון ופעילות המינהלת.

2. השכלה:

מתכנן ערים, אדריכל או הנדסאי אדריכלות

3. דרישות התפקיד:

- א. ניסיון תעסוקתי של שנתיים לפחות בתחום התכנון והבניה
- ב. ידע וניסיון בקידום הליכים סטטוטוריים
- ג. ניסיון בתחום ההתחדשות העירונית – יתרון

נציג הרשות הממשלתית ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים לבחירת מנהל התחום התכנוני



נספח ט' – ממוצע מחיר המכירה למ"ר בדירות יד שנייה

| מחיר מכירה למ"ר | היישוב |
|-----------------|---------------|
| 15,667 ₪ | אבן יהודה |
| 16,591 ₪ | אור יהודה |
| 16,178 ₪ | אזור |
| 16,223 ₪ | באר יעקב |
| 20,477 ₪ | בני ברק |
| 19,891 ₪ | גבעת שמואל |
| 17,838 ₪ | גני תקווה |
| 25,125 ₪ | הרצליה |
| 17,988 ₪ | מבשרת ציון |
| 16,388 ₪ | מזכרת בתיה |
| 18,805 ₪ | נס ציונה |
| 16,395 ₪ | נתניה |
| 17,859 ₪ | פתח תקווה |
| 18,314 ₪ | ראשון לציון |
| 16,477 ₪ | רחובות |
| 26,066 ₪ | רמת השרון |
| 20,158 ₪ | רעננה |
| 34,514 ₪ | תל אביב - יפו |



נספח י' – מספר המבנים בבניה רוויה ביישובים עירוניים שנבנו עד שנת 1984 (כולל) מתוך מפקד

האוכלוסין והדיור 1995

| מס' מבנים בבניה רוויה | שם יישוב |
|-----------------------|---------------|
| 514 | אום אל-פחם |
| 338 | אופקים |
| 327 | אור יהודה |
| 626 | אילת |
| 1,626 | אשדוד |
| 1,147 | אשקלון |
| 303 | באקה אל-גרביה |
| 2,252 | באר שבע |
| 322 | בית שאן |
| 403 | בית שמש |
| 2,923 | בני ברק |
| 2,193 | בת ים |
| 1,613 | גבעתיים |
| 440 | דימונה |
| 643 | הוד השרון |
| 2,181 | הרצליה |
| 1,150 | חדרה |
| 3,472 | חולון |
| 7,727 | חיפה |
| 817 | טבריה |
| 549 | טייבה |
| 383 | טירה |
| 363 | טירת כרמל |
| 492 | טמרה |
| 403 | יבנה |
| 352 | יהוד |
| 12,199 | ירושלים |
| 1,208 | כפר סבא |
| 325 | כפר קאסם |
| 585 | כרמיאל |
| 794 | לוד |
| 333 | מבשרת ציון |
| 455 | מגדל העמק |
| 345 | מעלה אדומים |
| 381 | מעלות-תרשיחא |
| 924 | נהריה |
| 499 | נס ציונה |
| 1,129 | נצרת |
| 721 | נצרת עילית |
| 441 | נשר |



| | |
|--------|----------------|
| 2,532 | נתניה |
| 371 | סח'נין |
| 706 | עכו |
| 659 | עפולה |
| 316 | ערד |
| 317 | ערערה |
| 531 | פרדס חנה-כרכור |
| 3,156 | פתח תקווה |
| 425 | צפת |
| 521 | קרית אונו |
| 957 | קרית אתא |
| 983 | קרית ביאליק |
| 737 | קרית גת |
| 489 | קרית טבעון |
| 802 | קרית ים |
| 874 | קרית מוצקין |
| 391 | קרית שמונה |
| 580 | ראש העין |
| 2,882 | ראשון לציון |
| 1,738 | רחובות |
| 844 | רמלה |
| 4,223 | רמת גן |
| 1,117 | רמת השרון |
| 1,069 | רעננה |
| 324 | שדרות |
| 529 | שפרעם |
| 10,656 | תל אביב - יפו |

הגדרות:

בניה רוויה: לפחות 4 משקי בית במבנה
תקופת סיום בניית דירה: נשאלו משקי בית שעלו במדגם - עבור החישוב נלקחה תקופת סיום בניית הדירה המוקדמת ביותר. לא כולל: "לא ידוע"
יישובים עירוניים: יישובים שצורת היישוב שלהם במפקד האוכלוסין והדיוור 1995 היתה עירונית

הערות:

מכיוון שתקופת סיום בניית הדירה נלקחה מתשובות משקי הבית שעלו במדגם, יתכן חוסר במבנים עקב תשובות לא ידועות ומבנים שלא עלו במדגם.



נספח יא'

הסכם בין הרשות הממשלתית והרשות המקומית להפעלת מינהלת להתחדשות עירונית



הסכם לסיוע במימון הפעלת מינהלת עירונית להתחדשות עירונית

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמה כדין (להלן – "הרשות הממשלתית")

לבין

הרשות המקומית _____ באמצעות המורשים לחתום ולהתחייב בשמה, כדין (להלן: "הרשות המקומית").

הואיל: והרשות הממשלתית מעוניינת לפעול ליצירת תנאים המעודדים תהליכי התחדשות עירונית, בין היתר, באמצעות סיוע במימון הפעלת מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית על ידי רשויות מקומיות;

והואיל: והרשות המקומית מעוניינת בקידום של תהליכי התחדשות עירונית בכלל השכונות הותיקות שבתחומה ומעוניינת בהפעלת מינהלת עירונית אשר תעסוק, בין היתר, במסירת והנגשת מידע בתחום ההתחדשות העירונית בישוב, עבור תושבים, יזמים ובעלי מקצוע ובהעמדת כלים לתושבים לצורך מימוש תהליכים אלה;

והואיל: ובהתאם לקול הקורא לרשויות המקומיות, פניה מס' 003/2018 המצורף בזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן "הקול הקורא"), מוכנה הרשות הממשלתית להשתתף במימון עלויות הפעלת מינהלת עירונית ברשות המקומית (להלן: "המינהלת"), כנגד העמדת תקציב משלים על ידי הרשות המקומית ועל פי התנאים והסכומים הנקובים בהסכם זה, ובכפוף לאמור בו;

והואיל: והרשות המקומית מצהירה כי היא אחראית על הפעלת המינהלת, בין היתר, בהתאם לתנאים האמורים בקול הקורא ובהסכם זה;

והואיל: והרשות המקומית מתחייבת להעמיד תקציב משלים להשתתפות הרשות הממשלתית בהפעלת המינהלת, וזאת, לכל הפחות, עד למלוא עלות ההפעלה המופחתת כהגדרתה במסמכי הקול הקורא;

והואיל: והרשות המקומית מצהירה כי מולאו התנאים המוקדמים עפ"י דין לחתימתה על הסכם זה;



אי לכך מוצהר, מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כדלקמן:

פרשנות ונספחים:

1.

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. למונחים שבהסכם זה תינתן המשמעות הנתונה להם בקול הקורא, זולת אם משתמע אחרת מן ההקשר.
- 1.3. מוסכם כי הקול קורא מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה והצדדים מחויבים לפעול לפיו.
- 1.4. פרשנות ההסכם תיעשה באופן המקיים את דרישות הקול הקורא המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר (ההסכם על נספחיו לרבות קול הקורא יקרא להלן: "ההסכם").
- 1.5. כותרות ההסכם הינן לנוחיות בלבד, ואין לפרש הוראות הסכם זה על פיהן.

אנשי קשר:

2. הרשות הממשלתית ממנה את מנהל אגף קשרי קהילה להיות הממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן: "המנהל"). הרשות הממשלתית רשאית להחליף המנהל בכל עת וללא קבלת הסכמת הרשות המקומית לכך. המנהל רשאי למנות בא כוח או באי כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לפי הסכם זה.
3. הרשות המקומית ממנה את _____ להיות נציגה בכל הנוגע לביצוע הסכם זה. נציג הרשות המקומית ישמש עבור הרשות הממשלתית ככתובת לקבלת מסמכים, הודעות ומכתבים.

הקמת המינהלת:

4. הרשות המקומית מתחייבת בזאת להקים מינהלת שמטרתה קידום התחדשות עירונית בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית, בהתאם לאמור להלן:
 - 4.1. המינהלת תוקם במסגרת הרשות המקומית או במסגרת תאגיד עירוני כמשמעותו בסעיף 49א לפקודת העיריות (להלן "התאגיד"). ככל שהרשות המקומית תבחר להפעיל את המינהלת במסגרת תאגיד כאמור, מתחייבת הרשות המקומית כי פעילות התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית תנוהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח
 - 4.2. המינהלת תעסיק את בעלי התפקידים הבאים, לכל הפחות, וזאת בהיקף שעות השווה למשרה מלאה, עבור כל בעל תפקיד:
 - 4.2.1. מנהל המינהלת, בעל תואר אקדמי וניסיון רלוונטי לתחום העיסוק
 - 4.2.2. מנהל תחום חברה, בעל תואר אקדמי רלוונטי וניסיון מקצועי בתחום העיסוק
 - 4.2.3. מנהל תחום תכנון, בעל תואר אקדמי רלוונטי וניסיון מקצועי בתחום העיסוק
 - 4.2.4. הוספת בודק תכניות ייעודי להתחדשות עירונית במחלקת התכנון העירונית או בודק היתרים ייעודי להתחדשות עירונית במחלקת הרישוי, בהתאם לצרכי הרשות המקומית, וזאת מעבר לכוח האדם הקיים נכון למועד פרסום קול קורא זה.



- 4.3. בעלי התפקידים שיועסקו במינהלת ייבחרו במסגרת הליך מכרזי כדין ובהתאם לאמור בנספחים ו-ח' לקול הקורא, לרבות עמידתם בתנאי הסף.
- 4.4. יובהר כי העסקת בעלי התפקידים, במתכונת של יועצים, תיעשה באופן זמניבלבד, זאת למעט מנהל המינהלת אשר יועסק בהעסקה ישירה.
- 4.5. ככל שהרשות המקומית תבחר להעסיק את בעלי התפקידים או חלקם במתכונת של יועצים כאמור, מתחייבת היא כי בחירת היועצים תיעשה במסגרת הליך מכרזי כדין והעסקתם תהא בהיקף שעות השווה למשרה מלאה. כן מתחייבת הרשות המקומית כי העסקה זו תהא מותנית בבדיקה מראש של חשש לניגוד עניינים והסדרתו, וכן תגיש את המסמכים הבאים:
- 4.5.1. אישור יועץ משפטי על ביצוע המינוי כדין ועל בדיקת החשש מניגוד עניינים והסדרתו, במידת הצורך.
- 4.5.2. תצהיר חתום על ידי בעלי התפקידים בפני עורך דין, המאמת את אופן העסקתם בהיקף השווה למשרה מלאה.
- 4.6. הרשות המקומית מתחייבת כי העסקת בעלי התפקידים כיועצים כאמור, תיעשה אך ורק במסגרת התקשרות ישירה של המינהלת מול היועץ, ולא מול חברת ייעוץ.
- 4.7. מעבר להעסקת בעלי התפקידים האמורים לעיל, תשכור המינהלת, בהתאם לצורך שירותים מאת בעלי מקצוע נוספים לצורך ביצוע עבודתה השוטפת, (תכנון, שמאות, כלכלה, משפטים וכו').

הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית:

5. הרשות המקומית מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם הרשות הממשלתית לצורך קידום מיזמי התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית בכלל, ומיזמים הממומנים על ידי הרשות הממשלתית בפרט, ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך כך.
6. עד ליום 10.12.18, על הרשות המקומית להמציא למנהל פרוטוקול החלטה עקרונית של מועצת העיר החדשה שתיבחר לאחר הבחירות המקומיות, התומכת בקידום מיזמי התחדשות עירונית חדשים, לרבות פרויקטי פינוי בינוי, בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית וזאת מעבר לפרויקטים המקודמים נכון למועד קבלת החלטת מועצת העיר. כן תכלול ההחלטה אשרור בדבר תמיכת הרשות המקומית בהפעלת המינהלת.
- הרשות המקומית מצהירה כי ידוע לה כי במקרה ולא התקבלה החלטה כאמור עד למועד הקבוע לעיל, יבוטל הסכם זה, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות שלא לבטלו. הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת כי אין ולא יהיו לה כל טענות או תביעות כנגד הרשות הממשלתית או כל מי מטעמה הכרוכים בביטול ההסכם כאמור, לרבות לגבי הוצאות שהוצאו עד למועד הביטול.



7. תוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, וכתנאי לביצוע התשלום הראשון של השתתפות הרשות הממשלתית במימון הפעלת המינהלת, על הרשות המקומית למנות את מנהל המינהלת, ולהגיש אישור חתום על ידי גזבר הרשות המקומית אודות הקמת המינהלת. יתר בעלי התפקידים יגויסו בתוך 6 חודשים ממועד בחירת המנהל.
8. הרשות המקומית מתחייבת להעמיד תקציב משלים להשתתפות הרשות הממשלתית בהפעלת המינהלת, וזאת, לכל הפחות, עד למלוא עלות ההפעלה המופחתת.
9. ככל שהרשות המקומית תבחר להפעיל את המינהלת במסגרת תאגיד עירוני, על פעילות התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית להתנהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח.
10. תוך 15 חודשים ממועד בחירת מנהל המינהלת, תפרסם הרשות המקומית באתר האינטרנט של הרשות המקומית, מסמך מדיניות כלל עירוני, המתייחס לנושאים הבאים:
- 10.1. פירוט האזורים ביישוב המיועדים להתחדשות עירונית, לרבות מתווי ההתחדשות העירונית המקובלים על הרשות המקומית בכל אחד מאזורים אלה.
- 10.2. נוהל עבודה מפורט וסדור לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלולים השונים בתחומי הרשות המקומית, לרבות תהליכי העבודה עם התושבים וכן רשימת האישורים והמסמכים הנדרשים בכל שלב.
- יובהר כי פרסום מסמך המדיניות העירונית כאמור מהווה תנאי להמשך השתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.**
11. ידוע לרשות כי במשך תקופת ההתקשרות בהסכם זה עליה לעמוד ביעד גידול שנתי של 10% באחד מן המדדים המפורטים בנספח ג' לקול הקורא, לכל הפחות, וזאת ביחס לשנת הכספים הקודמת. יובהר כי העמידה ביעדי גידול אלה מהווה תנאי להמשך השתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית בדבר קיומן של נסיבות מיחדות לכך.

הפעלת המינהלת:

12. הרשות המקומית מתחייבת כי המינהלת תפעל בנושאים המפורטים להלן, לכל הפחות:
- 12.1. מתן מידע לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע בתחום ההתחדשות העירונית ברשות.
- 12.2. סיוע ליזמים בקידום מיזמי התחדשות עירונית ביישוב, בין היתר, באמצעות, הסברה, פרסום והנגשת המדיניות העירונית לקידום תהליכי התחדשות עירונית בשטחה.
- 12.3. ביצוע פעולות הסברה לתושבים, בין היתר, באמצעות קיום כנסי תושבים, פרסום חומרי הסברה והדרכה בנושא, תוך תרגום לשפות הרלוונטיות לתושבי האזור.
- 12.4. תיאום וסנכרון פעולות הרשות המקומית במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה, כגון תכנון, רווחה, רישוי, שפ"ע, חינוך וכו'.
- 12.5. מיפוי ומעקב אחר הפרויקטים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית.
- 12.6. סיוע בהאצת הטיפול בפרויקטים להתחדשות עירונית במחלקות התכנון והרישוי ברשות.



- 12.7. סיוע לתושבים, בין היתר, בנושאים הבאים :
- 12.7.1. ליווי ארגון הדיירים לבחירת נציגות
- 12.7.2. ליווי בדיקת היתכנות ראשונית
- 12.7.3. התארגנות לפנייה ליזמים ובקביעת העקרונות לבחירת היזם המבצע.
- 12.8. הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לשיקול דעתה או לבקשת המינהלת, להורות למינהלת לשמש בפרויקטים נבחרים כגורם המארגן, או לחילופין, לסייע לדיירים להתארגן באופן עצמאי ולבצע את הפעולות הנדרשות לצורך בחירת יזם, לרבות הפעולות המנויות בסעיף 12.7.
- בפרויקטים אלה רשאית הרשות הממשלתית לממן את ההוצאות הכרוכות בארגון/התארגנות הדיירים, בהתאם לכללים שייקבעו ויפורסמו על ידה. הוצאות המימון האמורות יוחזרו למינהלת על ידי היזם שייבחר במכרז וישמשו את המינהלת לצורך קידום פרויקטים נבחרים נוספים. למען הסר ספק, יובהר כי הוצאות אלו אינן כלולות בעלות ההפעלה המופחתת.
- 12.9. מוסכם בזאת, כי ככל שבתחומי הרשות המקומית פועלת מינהלת שכונתית להתחדשות עירונית אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מספר 2253 מיום 5.1.17 בעניין קידום שלובן בחברה הישראלית של אזרחי ישראל ממוצא אתיופי, ייקבעו באופן פרטני יחסי העבודה וחלוקת התפקידים בין אותה מינהלת לבין המינהלת שתוקם בהתאם להסכם זה, תוך תיאום עם הרשות הממשלתית ואגף שיקום שכונות במשרד.
13. הרשות המקומית מתחייבת, כי כל הפעולות הכרוכות בהפעלת המינהלת, לרבות כל הכרוך והקשור בכך, יבוצעו לפי מיטב הנהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים ועל פי כל דין.
14. המינהלת תעביר לאישור הרשות הממשלתית את תכנית העבודה השנתית, לרבות יעדים שנתיים ותכנית תקציבית לשנת הכספים הבאה, וזאת עד ליום 31.1 בכל שנה במהלך תקופת ההתקשרות. תכנית העבודה תתייחס באופן פרטני לקידום פרויקטים במסלול רשויות מקומיות ו/או תכניות מתאר במימון הרשות הממשלתית. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לבקש שינויים בתכנית העבודה השנתית שתוגש על ידי המינהלת.
15. בתום כל שנת תקציב במהלך תקופת ההתקשרות תעביר הרשות המקומית דוח המסכם את פעילות המינהלת במהלך שנת התקציב האחרונה (להלן "דוח הפעילות"), לרבות עמידתה ביעדים שנקבעו בתכנית העבודה השנתית וכן דוח כספי של הכנסות והוצאות המינהלת (להלן "הדוח הכספי").
16. יובהר, כי אישור תכנית העבודה על ידי הרשות הממשלתית והעברת דוח הפעילות במועד, מהווה תנאי להשתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.

דיווחים ותשלומים:

17. מובהר בזה כי :

- 17.1. עלות ההפעלה המופחתת שנקבעה עבור הרשות המקומית, בהתאם להצעתה לקול הקורא עומד על _____ ₪ לשנה.
- 17.2. שיעור ההשתתפות של הרשות הממשלתית בעלות ההפעלה המופחתת עומד על _____%.



18. במהלך התקופה הקבועה להלן, הרשות הממשלתית תשתתף במימון פעילות המינהלת על פי הסכם זה בשיעור האמור לעיל מתוך סך הוצאות המינהלת בפועל אשר יאושרו על ידי הרשות הממשלתית, כמפורט בסעיף 20 להלן וסך הכל לא יותר מ_____ ש"ח כולל מע"מ לשנה.
- ידוע לרשות המקומית והיא מסכימה לכך שהשתתפות הרשות הממשלתית תהא כפופה להעמדת תקציב משלים מצד הרשות המקומית ולהשתתפותה בהוצאות המאושרות בסך של _____ ש"ח כולל מע"מ, לכל הפחות, ולקיום התנאים האמורים בהסכם זה ובמסמכי הקול הקורא.
19. ידוע לרשות המקומית כי סכום השתתפות הרשות הממשלתית במימון פעילות המינהלת הינו סופי ומוחלט, ולא יתווספו אליו כל תוספות או סכום כלשהוא, אך למעט הצמדה, כמפורט להלן. סכום ההשתתפות כולל מע"מ, אם למרות האמור תחול חובת תשלום מע"מ או מס כלשהוא, תחול חובה זו על הרשות המקומית או מי מטעמה.
20. התשלום עבור כל רבעון עבורו מבוקשת השתתפות הרשות הממשלתית, יבוצע בראשית הרבעון העוקב, בהתאם לעלות ההפעלה המופחתת ולשיעור ההשתתפות האמורים בסעיף 17 לעיל, וכן בכפוף לעמידת הרשות המקומית בתנאי הקול הקורא ובתנאי הסכם זה וכן בכפוף לקיום התנאים הבאים:
- 20.1. הצגת דרישת תשלום ע"י הרשות המקומית, הכוללת את סך ההוצאות של המינהלת במהלך הרבעון המדווח, ומתוכם את הסכום המבוקש לתשלום מהרשות הממשלתית (לפי אחוזי ההשתתפות), בהתאם לנוסח המופיע בנספח א' להסכם.
- 20.2. הצגת חשבון עסקה או חשבונית על סך הוצאות המינהלת במהלך הרבעון המדווח, ומתוכם הסכום המבוקש לתשלום מהרשות הממשלתית (לפי אחוזי ההשתתפות), במקרה בו המינהלת מופעלת באמצעות החברה הכלכלית.
- 20.3. מילוי טופס רשימת ההוצאות של המינהלת במהלך הרבעון המדווח בנוסח המצ"ב כנספח ב' על ידי גזבר הרשות המקומית.
- 20.4. הצגת צילומי כלל חשבוניות התשלומים המדווחים.
- 20.5. הצגת תדפיסי שכר של כלל עובדי המינהלת ואישור מנהל המינהלת על העסקת העובדים.
- 20.6. הצגת אישור רו"ח על טופס רשימת ההוצאות בנוסח המצ"ב כנספח ג'.
- 20.7. הצגת דו"ח המסכם במלל החופשי את עבודת המינהלת במהלך הרבעון האחרון. יובהר, כי בעת הגשת דרישת התשלום לרבעון האחרון של כל שנת תקציב, וכתנאי להמשך ביצוע התשלומים, על הרשות המקומית להגיש את דוח הפעילות השנתי ואת תכנית העבודה לשנת הכספים הבאה.
- 20.8. כל האסמכתאות לאימות נכונות טופס ההוצאות יישמרו על ידי הרשות המקומית למשך כל תקופת ההתקשרות ול-12 חודשים נוספים. הרשות הממשלתית תהיה רשאית בכל עת לדרוש את המצאת האסמכתאות, כולן או חלקן, והרשות המקומית תהיה מחויבת להמציאן תוך 7 ימי עסקים מיום קבלת דרישת הרשות הממשלתית בכתב.



21. הצמדה:

התשלומים המבוצעים מכוח הסכם זה יוצמדו למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות המפורטות בהוראת התכ"מ 7.5.2.1 "כללי הצמדה" ולעדכונים שיחולו עליה מעת לעת, בכתובת שלהלן

<http://mof.gov.il/takam/pages/horaot.aspx?k=7.5.2.1>

תקופת התשלומים:

22. משך תקופת ההתקשרות למימון המינהלת על ידי הרשות הממשלתית יהיה לתקופה של שנה עם אופציה להארכת והרחבת ההתקשרות בהיקף שייקבע עבור אותה הרשות, וזאת לארבע תקופות בנות שנה כל אחת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות הממשלתית, בין היתר, לעניין פעילות המינהלת ותפקודה.

תרופות וסעדים:

23. ידוע לרשות והיא מסכימה לכך שלרשות הממשלתית מוקנית הזכות הבלעדית להפסיק או להקטין את היקף הסיוע, לאחר שמיעת עמדת הרשות המקומית, וזאת, בין היתר, לאור נתוני דוח הפעילות או הדוח הכספי או בגין אי עמידת הרשות המקומית באחד מתנאי הסכם זה, ובכלל זאת:

23.1. אי עמידה ביעדי הגידול השנתי הקבועים בהסכם.

23.2. אי העסקת אחד מבעלי התפקידים הנדרשים על פי הסכם זה או העסקתם באופן שאינו תואם לתנאי ההסכם.

23.3. אי העברת תכנית העבודה ו/או דוח הפעילות לאישור הרשות הממשלתית, במועדי הקבועים בהסכם זה.

23.4. קביעת הממונה על פניות הציבור ברשות הממשלתית או גורם אחר שימונה על ידי המנהל כי תלונות בעניין פעילות המינהלת נמצאו מוצדקות, וכי אלה לא תוקנו על ידי המינהלת בפרק זמן סביר.

24. קיבלה הרשות המקומית תשלומים מעל למגיע לה עפ"י הסכם זה, תחזירם לרשות הממשלתית תוך 15 יום ממועד דרישתה בכתב, בתוספת ריבית פיגורים חשב כללי כמפורט בהוראת התכ"מ 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" ולעדכונים שיחולו עליה מעת לעת בכתובת שלהלן <http://mof.gov.il/takam/pages/horaot.aspx?k=3.1.0.3> המתפרסמת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר, מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל.

אין האמור לעיל גורע מזכותה של הרשות הממשלתית לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע לרשות המקומית ממנה או מהממשלה, או לגבותם בכל דרך אחרת, אם יתברר שתשלום כלשהוא מתשלומי הרשות הממשלתית בוצע בהסתמך על מצג שווא של הרשות המקומית או מי מטעמה, תחויב הרשות המקומית להחזיר הסכומים ששולמו לה, בצירוף ריבית והצמדה כדין. כמו כן, תחויב הרשות המקומית בהוצאות שנגרמו לרשות הממשלתית בשיעור שיקבע



על ידה. בנוסף, תישקל האפשרות ע"י הגורמים המוסמכים, לפעול בהתאם להוראות ולנהלים באשר לחיוב אישי של האחראים להוצאה שלא כדון, כל זאת מבלי לגרוע מהעונשים הקבועים בדון.

אחריות הרשות המקומית לפעולות המינהלת:

25. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי בין המינהלת ו/או עובדי המינהלת ו/או היועצים מטעמה ו/או כל מי מטעמה ובין הרשות הממשלתית לא נקשרו כל יחסי עובד-מעביד בין היתר מתוקף הסכם זה או בהקשר של כל סיוע אחר מטעם הרשות הממשלתית, ואין עובדי המינהלת ו/או היועצים ו/או מי מטעמה זכאים לכל תשלום ו/או זכויות מאת הרשות הממשלתית המגיעים על פי כל דין ו/או נוהג לעובד.

26. היה והרשות הממשלתית תחויב בתשלום כלשהו לעובדי המינהלת ו/או היועצים ו/או למי מטעמה המשתלם כרגיל לעובד ממעבידו, תפצה ותשפה הרשות המקומית את הרשות הממשלתית מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות הממשלתית בגין כל הפסד, הוצאה ו/או נזק, שיגרמו לה כאמור, ובכלל זה בגין כל סכום שתשלם או תחויב בתשלום, ובגין כל הוצאה שתוציא ו/או תחויב להוציא בקשר עם טענת יחסי עובד מעביד כאמור, לרבות הוצאות משפט, שכר טרחת עורך דין ושכר עדים.

הרשות הממשלתית תודיע לרשות המקומית על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה ותאפשר להתגונן מפניה ככל שהדבר ניתן. השיפוי יהיה בכפוף לפסק דין שלא עוכב ביצועו, הרשות הממשלתית לא תתפשר בתביעה ו/או דרישה ללא הסכמת הרשות המקומית.

27. הרשות המקומית מתחייבת לכלול בהסכם בינה לבין בעלי התפקידים, היועצים וכן כל מי שיועסק על ידה במסגרת הפעלת המינהלת, הוראות לפיהן ידוע לכל אחד מהם כי הרשות הממשלתית רשאית לבטל את ההסכם עם הרשות המקומית, בהתאם לכללים האמורים בהסכם זה (לרבות האמור בקול הקורא) וכי עם ביטול ההסכם לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כנגד הרשות הממשלתית.

28. הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת כי הינה אחראית באופן מלא ומוחלט לכל הכרוך באמור בהסכם לרבות בכל הקשור בהפעלת המינהלת. למען הסר ספק, מוצהר בזה על ידי הרשות המקומית כי תפעל לכך שהרשות הממשלתית לא תהא צד בכל תביעה כלשהי בגין כל הכרוך בפעילות המינהלת והיא מתחייבת לשפות את הרשות הממשלתית אם תיתבע על ידי כל צד ג', לרבות בגין הפסקת ההסכם ו/או הפסקת המימון מכל סיבה שהיא.

הרשות הממשלתית תודיע לרשות המקומית על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה ותאפשר להתגונן מפניה ככל שהדבר ניתן. השיפוי יהיה בכפוף לפסק דין שלא עוכב ביצועו, הרשות הממשלתית לא תתפשר בתביעה ו/או דרישה ללא הסכמת הרשות המקומית.

29. מובהר ומוסכם כי הרשות הממשלתית לא תישא באחריות בגין כל תביעה, הליך משפטי אחר או דרישה בכל הקשור לעניינים הכלולים בהסכם זה ולא ניתן להעביר את האחריות לרשות הממשלתית. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות דלעיל, מתחייבת הרשות המקומית כי לא תגיש הודעת צד ג' כנגד המדינה וכן תהיה מנועה מלהעלות כל טענה שהיא, אשר תביא במישרין ו/או בעקיפין לכך שהמדינה ו/או הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה יצורף לתביעה כלשהי בהקשר להסכם זה.



כללי:

30. הרשות הממשלתית רשאית בכל עת לדרוש כל נתון או מידע בכל הקשור לתחום ההתחדשות העירונית ברשות המקומית וכן ביחס לביצוע התחייבויות הרשות המקומית בהתאם להסכם.
 31. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם אשר יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.
 32. מוסכם בזה כי הרשות הממשלתית או מי שהיא תמנה רשאי לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת/פיקוח/בקרה בכל הקשור בעניינים הכלולים בהסכם זה. הרשות המקומית מוותרת בהקשר זה על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת הפרטיות ומתחייבת לשתף פעולה ולאפשר לרשות הממשלתית ו/או למי שימונה מטעמה לערוך את הבקרה האמורה.
 33. הסכם זה מותנה בקיומו של תקציב מתאים בכל שנת תקציב ובכפוף לכל דין.
 34. הרשות הממשלתית תהא רשאית לקזז כל חוב המגיע לה, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, כנגד כל סכום המגיע ממנה על פי הסכם זה או כנגד כל סכום אחר המגיע מן הממשלה לרשות המקומית. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות הממשלתית לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.
 35. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים או בתל אביב בלבד.
 36. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.
 37. כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה:
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – רחוב בית הדפוס 12, ירושלים.
הרשות המקומית _____ במשרדי הרשות בכתובת: _____
- כל הודעה שתישלח בדואר רשום לאיזו מן הכתובות דלעיל, תיחשב כאילו הגיעה לנמען ולידיעתו במשך 7 ימים משיגורה ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה.
ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות המקומית

הרשות הממשלתית

אישור חתימה

אני, עו"ד החתום מטה מאשר בזה כי ביום חתמו בפני על הסכם זה על נספחיו,
 מר/גב'
 מר/גב'
 שהם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם הרשות המקומית על האמור בהסכם זה.

תאריך.....חתימה.....



נספח א' - דרישת הרשות המקומית לתשלום

שם העירייה והסמל

תאריך:

לכבוד:

מספר ספק:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דרישת תשלום מספר: _____

עבור חודשים: _____

| פרטים | סה"כ בש"ח |
|---|-----------|
| הוצאות מינהלת התחדשות עירונית לרבעון _____, שנת _____ | |
| לתשלום ע"י הרשות הממשלתית (לפי % _____ השתתפות) | |

מנהל/ת מינהלת

גזבר העירייה



נספח ג' - נוסח אישור רו"ח

בדקתי את הוצאות המנהלת המקומית המופעלת ע"י _____ .
ההוצאות המפורטות בנספח המצורף, המסומן בחותמתי לשם זיהוי, נבדקו על ידי והן תואמות את
האסמכתאות שהוצגו בפני.
האחריות לאמיתות האסמכתאות הינה של גזבר הרשות וראש העירייה.

בברכה,

רו"ח _____



נספח יב'

**הסכם בין הרשות הממשלתית, הרשות
המקומית והחברה הכלכלית העירונית
להפעלת מינהלת להתחדשות עירונית**



הסכם לסייע במימון הפעלת מינהלת עירונית להתחדשות עירונית

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמה כדין (להלן – "הרשות הממשלתית")

מצד אחד

הרשות המקומית _____ באמצעות המורשים לחתום ולהתחייב בשמה, כדין (להלן: "הרשות המקומית")

מצד שני

החברה הכלכלית בע"מ ח.פ. _____ (להלן – "החכ"ל")

מצד שלישי

והואיל: והרשות הממשלתית מעוניינת לפעול ליצירת תנאים המעודדים תהליכי התחדשות עירונית, בין היתר, באמצעות סיוע במימון הפעלת מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית על ידי רשויות מקומיות;

והואיל: והרשות המקומית מעוניינת בקידום של תהליכי התחדשות עירונית בכלל השכונות הותיקות שבתחומה ומעוניינת בהפעלת מינהלת עירונית אשר תעסוק, בין היתר, במסירת והנגשת מידע בתחום ההתחדשות העירונית בישוב, עבור תושבים, יזמים ובעלי מקצוע ובהעמדת כלים לתושבים לצורך מימוש תהליכים אלה;

והואיל: ובהתאם לקול הקורא לרשויות המקומיות, פניה מס' 003/2018 המצורף בזה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן "הקול הקורא"), מוכנה הרשות הממשלתית להשתתף במימון עלויות הפעלת מינהלת עירונית ברשות המקומית (להלן: "המינהלת"), כנגד העמדת תקציב משלים על ידי הרשות המקומית ועל פי התנאים והסכומים הנקובים בהסכם זה, ובכפוף לאמור בו;

והואיל: והרשות המקומית מצהירה כי היא אחראית על הפעלת המינהלת, בין היתר, בהתאם לתנאים האמורים בקול הקורא ובהסכם זה;



- והואיל: והרשות המקומית מתחייבת להעמיד תקציב משלים להשתתפות הרשות הממשלתית בהפעלת המינהלת, וזאת, לכל הפחות, עד למלוא עלות ההפעלה המופחתת כהגדרתה במסמכי הקול הקורא;
- והואיל: והרשות המקומית מצהירה כי מולאו התנאים המוקדמים עפ"י דין לחתימתה על הסכם זה;
- והואיל: והרשות המקומית והחכ"ל מצהירים כי החכ"ל הינו תאגיד עירוני כמשמעו בסעיף 49 א לפקודת העיריות.
- והואיל: והרשות המקומית מעוניינת לבצע הסכם זה, על כלל התחייבויותיו וזכויותיו, בהתאם לתנאי הסכם זה, באמצעות החכ"ל;
- והואיל: והחכ"ל מעוניינת לבצע הסכם זה, על כלל התחייבויותיו וזכויותיו;

אי לכך מוצהר, מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כדלקמן:

פרשנות ונספחים:

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. למונחים שבהסכם זה תינתן המשמעות הנתונה להם בקול הקורא, זולת אם משתמע אחרת מן ההקשר.
- 1.3. מוסכם כי הקול קורא מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה והצדדים מחויבים לפעול לפיו.
- 1.4. פרשנות ההסכם תיעשה באופן המקיים את דרישות הקול הקורא המפורשות והמשתמעות בצורה המלאה ביותר (ההסכם על נספחיו לרבות קול הקורא יקרא להלן: "ההסכם").
- 1.5. כותרות ההסכם הינן לנוחיות בלבד, ואין לפרש הוראות הסכם זה על פיהן.

אנשי קשר:

2. הרשות הממשלתית ממנה את מנהל אגף קשרי קהילה להיות הממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן: "המנהל"). הרשות הממשלתית רשאית להחליף המנהל בכל עת וללא קבלת הסכמת הרשות המקומית ו/או החכ"ל לכך. המנהל רשאי למנות בא כוח או באי כוח ולהעניק לו או להם את כל סמכויותיו לפי הסכם זה.
3. החברה הכלכלית ממנה את _____ להיות נציגה בכל הנוגע לביצוע הסכם זה. נציג החכ"ל ישמש עבור הרשות הממשלתית ככתובת לקבלת מסמכים, הודעות ומכתבים.



הקמת המינהלת:

4. הרשות המקומית מתחייבת בזאת להקים מינהלת שמטרתה קידום התחדשות עירונית בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית, בהתאם לאמור להלן:
 - 4.1. הרשות המקומית תפעיל את המינהלת במסגרת החכ"ל, כאשר פעילות החכ"ל בתחום ההתחדשות העירונית תנוהל כמשק כספים סגור שאינו למטרות רווח.
 - 4.2. המינהלת תעסיק את בעלי התפקידים הבאים, לכל הפחות, וזאת בהיקף שעות השווה למשרה מלאה, עבור כל בעל תפקיד:
 - 4.2.1. מנהל המינהלת, בעל תואר אקדמי וניסיון רלוונטי לתחום העיסוק
 - 4.2.2. מנהל תחום חברה, בעל תואר אקדמי רלוונטי וניסיון מקצועי בתחום העיסוק
 - 4.2.3. מנהל תחום תכנון, בעל תואר אקדמי רלוונטי וניסיון מקצועי בתחום העיסוק
 - 4.2.4. הוספת בודק תכניות ייעודי להתחדשות עירונית במחלקת התכנון העירונית או בודק היתרים ייעודי להתחדשות עירונית במחלקת הרישוי, בהתאם לצרכי הרשות המקומית, וזאת מעבר לכוח האדם הקיים נכון למועד פרסום קול קורא זה.
 - 4.3. בעלי התפקידים שיועסקו במינהלת ייבחרו במסגרת הליך מכרזי כדין ובהתאם לאמור בנספחים ו-ח' לקול הקורא, לרבות עמידתם בתנאי הסף.
 - 4.4. יובהר כי העסקת בעלי התפקידים, במתכונת של יועצים, תעשה באופן זמני בלבד, זאת למעט מנהל המינהלת אשר יועסק בהעסקה ישירה.
 - 4.5. ככל שהרשות המקומית והחכ"ל יבחרו להעסיק את בעלי התפקידים או חלקם במתכונת של יועצים כאמור, מתחייבות הן כי בחירת היועצים תיעשה במסגרת הליך מכרזי ותהא בהיקף שעות השווה למשרה מלאה. כן מתחייבות הרשות המקומית והחכ"ל כי העסקה זו תהא מותנית בבדיקה מראש של חשש לניגוד עניינים והסדרתו, וכן יגישו את המסמכים הבאים:
 - 4.5.1. אישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית על ביצוע המינוי כדין ועל בדיקת החשש מניגוד עניינים והסדרתו, במידת הצורך.
 - 4.5.2. תצהיר חתום על ידי בעלי התפקידים בפני היועץ המשפטי של הרשות המקומית, המאמת את אופן העסקתם בהיקף השווה למשרה מלאה.
 - 4.6. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות כי העסקת בעלי התפקידים כיועצים כאמור, תיעשה אך ורק במסגרת התקשרות ישירה של המינהלת מול היועץ, ולא מול חברת ייעוץ.
 - 4.7. מעבר להעסקת בעלי התפקידים האמורים לעיל, תשכור המינהלת בהתאם לצורך, שירותים מאת בעלי מקצוע נוספים, לצורך ביצוע עבודתה השוטפת (תכנון, שמאות, כלכלה, משפטים וכו').



הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית והחכ"ל:

5. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות לפעול בשיתוף פעולה עם הרשות הממשלתית לצורך קידום מיזמי התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית בכלל, ומיזמים הממומנים על ידי הרשות הממשלתית בפרט, ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך כך.
6. עד ליום 10.12.18, על הרשות המקומית להמציא למנהל פרוטוקול החלטה עקרונית של מועצת העיר החדשה שתיבחר לאחר הבחירות המקומיות, התומכת בקידום מיזמי התחדשות עירונית חדשים, לרבות פרויקטי פינוי בינוי, בכלל השכונות הוותיקות בתחומי הרשות המקומית וזאת מעבר לפרויקטים המקודמים נכון למועד קבלת החלטת מועצת העיר. כן תכלול ההחלטה אשרור בדבר תמיכת הרשות המקומית בהפעלת המינהלת.
- הרשות המקומית והחכ"ל מצהירות כי ידוע להן כי במקרה ולא התקבלה החלטה כאמור עד למועד הקבוע לעיל, יבוטל הסכם זה, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית בדבר קיומן של נסיבות המצדיקות שלא לבטלו. הרשות המקומית והחכ"ל מצהירות ומתחייבות כי אין ולא יהיו להן כל טענות או תביעות כנגד הרשות הממשלתית או כל מי מטעמה הכרוכים בביטול ההסכם כאמור, לרבות לגבי הוצאות שהוצאו עד למועד הביטול.**
7. תוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, וכתנאי לביצוע התשלום הראשון של השתתפות הרשות הממשלתית במימון הפעלת המינהלת, על החכ"ל למנות את מנהל המינהלת, ולהגיש אישור חתום על ידי מנכ"ל החכ"ל אודות הקמת המינהלת. יתר בעלי התפקידים יגויסו בתוך 6 חודשים ממועד בחירת המנהל.
8. הרשות המקומית מתחייבת להעמיד תקציב משלים להשתתפות הרשות הממשלתית בהפעלת המינהלת במסגרת החכ"ל, וזאת, לכל הפחות, עד למלוא עלות ההפעלה המופחתת.
9. תוך 15 חודשים ממועד בחירת מנהל המינהלת, תפרסם הרשות המקומית באתר האינטרנט של הרשות המקומית, מסמך מדיניות כלל עירוני, המתייחס לנושאים הבאים:
 - 9.1. פירוט האזורים ביישוב המיועדים להתחדשות עירונית, לרבות מתווי ההתחדשות העירונית המקובלים על הרשות המקומית בכל אחד מאזורים אלה.
 - 9.2. נוהל עבודה מפורט וסדור לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלולים השונים בתחומי הרשות המקומית, לרבות תהליכי העבודה עם התושבים וכן רשימת האישורים והמסמכים הנדרשים בכל שלב.
- יובהר כי פרסום מסמך המדיניות העירונית כאמור מהווה תנאי להמשך השתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.**
10. ידוע לרשות המקומית והחכ"ל כי במשך תקופת ההתקשרות בהסכם זה עליהן לעמוד ביעד גידול שנתי של 10% באחד מן המדדים המפורטים בנספח ג' לקול הקורא, לכל הפחות, וזאת ביחס לשנת הכספים הקודמת.
- יובהר כי העמידה ביעדי גידול אלה מהווה תנאי להמשך השתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת, אלא אם תשתכנע הרשות הממשלתית בדבר קיומן של נסיבות מיחדות לכך.**



הפעלת המינהלת:

11. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות כי המינהלת תפעל בנושאים המפורטים להלן, לכל הפחות:
 - 11.1. מתן מידע לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע בתחום ההתחדשות העירונית ברשות.
 - 11.2. סיוע ליזמים בקידום מיזמי התחדשות עירונית ביישוב, בין היתר, באמצעות, הסברה, פרסום והנגשת המדיניות העירונית לקידום תהליכי התחדשות עירונית בשטחה.
 - 11.3. ביצוע פעולות הסברה לתושבים, בין היתר, באמצעות קיום כנסי תושבים, ופרסום חומרי הסברה והדרכה בנושא, תוך תרגום לשפות הרלוונטיות לתושבי האזור.
 - 11.4. תיאום וסנכרון פעולות הרשות המקומית במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה, כגון תכנון, רווחה, רישוי, שפ"ע, חינוך וכו'.
 - 11.5. מיפוי ומעקב אחר הפרויקטים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית.
 - 11.6. סיוע בהאצת הטיפול בפרויקטים להתחדשות עירונית במחלקות התכנון והרישוי ברשות.
 - 11.7. סיוע לתושבים, בין היתר, בנושאים הבאים:
 - 11.7.1. ליווי ארגון הדיירים לבחירת נציגות
 - 11.7.2. ליווי בדיקת היתכנות ראשונית
 - 11.7.3. התארגנות לפנייה ליזמים ובקביעת העקרונות לבחירת היזם המבצע.
 - 11.8. הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לשיקול דעתה או לבקשת המינהלת, להורות למינהלת לשמש בפרויקטים נבחרים כגורם המארגן, או לחילופין, לסייע לדיירים להתארגן באופן עצמאי ולבצע את הפעולות הנדרשות לצורך בחירת יזם, לרבות כלל הפעולות המנויות בסעיף 11.7. בפרויקטים אלה רשאית הרשות הממשלתית לממן את ההוצאות הכרוכות בארגון/התארגנות הדיירים, וזאת בהתאם לכללים שייקבעו ויפורסמו על ידה. יובהר, כי הוצאות המימון האמורות יוחזרו למינהלת על ידי היזם שייבחר במכרז וישמשו את המינהלת לצורך קידום פרויקטים נבחרים נוספים. למען הסר ספק, יובהר כי הוצאות אלו אינן כלולות בעלות ההפעלה המופחתת.
 - 11.9. מוסכם בזאת, כי ככל שבתחומי הרשות המקומית פועלת מינהלת שכונתית להתחדשות עירונית אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מספר 2253 מיום 5.1.17 בעניין קידום שלובן בחברה הישראלית של אזרחי ישראל ממוצא אתיופי, ייקבעו באופן פרטני יחסי העבודה וחלוקת התפקידים בין אותה מינהלת לבין המינהלת שתוקם בהתאם להסכם זה, תוך תיאום עם הרשות הממשלתית ואגף שיקום שכונות במשרד.
12. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות, כי כל הפעולות הכרוכות בהפעלת המינהלת, לרבות כל הכרוך והקשור בכך, יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק הדרושים ועל פי כל דין.



13. המינהלת תעביר לאישור הרשות הממשלתית את תכנית העבודה השנתית, לרבות יעדים שנתיים ותכנית תקציבית לשנת הכספים הבאה, וזאת עד ליום 31.1 בכל שנה במהלך תקופת ההתקשרות. תכנית העבודה תתייחס באופן פרטני לקידום פרויקטים במסלול רשויות מקומיות ו/או תכניות מתאר במימון הרשות הממשלתית. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לבקש שינויים בתכנית העבודה השנתית שתוגש על ידי המינהלת.
14. בתום כל שנת תקציב במהלך תקופת ההתקשרות תעביר החכ"ל דוח המסכם את פעילות המינהלת במהלך שנת התקציב האחרונה (להלן "דוח הפעילות"), לרבות עמידתה ביעדים שנקבעו בתכנית העבודה השנתית וכן דוח כספי של הכנסות והוצאות המינהלת (להלן "הדוח הכספי").
15. יובהר, כי אישור תכנית העבודה על ידי הרשות הממשלתית והעברת דוח הפעילות והדוח הכספי במועדם, מהווה תנאי להשתתפות הרשות הממשלתית במימון עלויות הפעלת המינהלת.

הצהרות והתחייבויות הרשות המקומית והחכ"ל לעניין ביצוע ההסכם על ידי החכ"ל

16. מובהר בזה כי הן הרשות המקומית והן החכ"ל תהיינה אחראיות כלפי הרשות הממשלתית בגין ביצוע כל הפעולות והשירותים על פי ההסכם, בין אם יבוצעו על ידי הרשות המקומית ובין אם יבוצעו על ידי החכ"ל.
17. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות כי בביצוע התקשרויות הנדרשות לצורך יישום הסכם זה תפעלנה בהתאם לדיני המכרזים החלים על הרשות המקומית ועל פי כל דין.
18. הרשות המקומית ו/או החכ"ל אינן רשאיות להסב הסכם זה או כל חלק ממנו וכן אין מי מהן רשאית להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה לפי ההסכם, אלא בהסכמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מראש ובכתב.

דיווחים ותשלומים:

19. מובהר בזה כי:
- 19.1. עלות ההפעלה המופחתת שנקבעה עבור הרשות המקומית, בהתאם להצעתה לקול הקורא עומד על _____ ₪ לשנה.
- 19.2. שיעור ההשתתפות של הרשות הממשלתית בעלות ההפעלה המופחתת עומד על _____%.
20. במהלך התקופה הקבועה להלן, הרשות הממשלתית תשתתף במימון פעילות המינהלת על פי הסכם זה בשיעור האמור לעיל מתוך סך הוצאות המינהלת בפועל אשר יאושרו על ידי הרשות הממשלתית, כמפורט בסעיף 22 להלן וסך הכל לא יותר מ_____ ₪ כולל מע"מ לשנה.
- ידוע לרשות המקומית והיא מסכימה לכך שהשתתפות הרשות הממשלתית תהא כפופה להעמדת תקציב משלים מצד הרשות המקומית ולהשתתפות בהוצאות המאושרות בסך של _____ ₪ כולל מע"מ, לכל הפחות, ולקיום התנאים האמורים בהסכם זה ובמסמכי הקול הקורא.



21. ידוע לרשות המקומית כי סכום השתתפות הרשות הממשלתית במימון פעילות המינהלת הינו סופי ומוחלט, ולא יתווספו אליו כל תוספות או סכום כלשהוא, אך למעט הצמדה, כמפורט להלן. סכום ההשתתפות כולל מע"מ, אם למרות האמור תחול חובת תשלום מע"מ או מס כלשהוא, תחול חובה זו על הרשות המקומית או מי מטעמה.

22. התשלום עבור כל רבעון עבורו מבוקשת השתתפות הרשות הממשלתית, יבוצע בראשית הרבעון העוקב, בהתאם לעלות ההפעלה המופחתת ולשיעור ההשתתפות האמורים בסעיף 19 לעיל, וכן בכפוף לעמידת הרשות המקומית והחכ"ל בתנאי הקול הקורא ובתנאי הסכם זה וכן בכפוף לקיום התנאים הבאים:

22.1. הצגת דרישת תשלום ע"י החברה הכלכלית, הכוללת את סך ההוצאות של המינהלת במהלך הרבעון המדווח, ומתוכם את הסכום המבוקש לתשלום מהרשות הממשלתית (לפי אחוזי ההשתתפות), בהתאם לנוסח המופיע בנספח א' להסכם.

22.2. מילוי טופס רשימת ההוצאות של המינהלת במהלך הרבעון המדווח בנוסח המצ"ב כנספח ב' להסכם, על ידי סמנכ"ל הכספים או חשב החברה הכלכלית.

22.3. הצגת צילומי כלל חשבוניות התשלומים המדווחים.

22.4. הצגת תדפיסי שכר של כלל עובדי המינהלת ואישור מנהל המינהלת על העסקת העובדים.

22.5. הצגת אישור רו"ח על טופס רשימת ההוצאות בנוסח המצ"ב כנספח ג' להסכם.

22.6. הצגת דו"ח המסכם במלל החופשי את עבודת המינהלת במהלך הרבעון האחרון.

יובהר, כי בעת הגשת דרישת התשלום לרבעון האחרון של כל שנת תקציב, וכתנאי להמשך ביצוע התשלומים, על המינהלת להגיש את דוח הפעילות השנתי ואת תכנית העבודה לשנת הכספים הבאה.

22.7. כל האסמכתאות לאימות נכונות טופס ההוצאות יישמרו על ידי החכ"ל למשך כל תקופת ההתקשרות ול-12 חודשים נוספים. הרשות הממשלתית תהיה רשאית בכל עת לדרוש את המצאת האסמכתאות, כולן או חלקן, והחכ"ל תהיה מחויבת להמציאן תוך 7 ימי עסקים מיום קבלת דרישת הרשות הממשלתית בכתב.

23. הצמדה:

התשלומים המבוצעים מכוח הסכם זה יוצמדו למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות המפורטות בהוראת התכ"מ 7.5.2.1 "כללי הצמדה" ולעדכונים שיחולו עליה מעת לעת, בכתובת שלהלן

<http://mof.gov.il/takam/pages/horaot.aspx?k=7.5.2.1>

תקופת התשלומים:

24. משך תקופת ההתקשרות למימון המינהלת על ידי הרשות הממשלתית יהיה לתקופה של שנה עם אופציה להארכת והרחבת ההתקשרות בהיקף שייקבע עבור אותה הרשות, וזאת לארבע תקופות בנות שנה כל אחת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות הממשלתית, בין היתר, לעניין פעילות המינהלת ותפקודה.



תרופות וסעדים:

25. ידוע לרשות המקומית ולחכ"ל והן מסכימות לכך שלרשות הממשלתית מוקנית הזכות הבלעדית להפסיק או להקטין את היקף הסיוע, לאחר שמיעת עמדת הרשות המקומית והחכ"ל, וזאת, בין היתר, לאור נתוני דוח הפעילות או הדוח הכספי או בגין אי עמידתן באחד מתנאי הסכם זה, ובכלל זאת:

25.1. אי עמידה ביעדי הגידול השנתי הקבועים בהסכם.

25.2. אי העסקת אחד מבעלי התפקידים הנדרשים על פי הסכם זה או העסקתם באופן שאינו תואם לתנאי ההסכם.

25.3. אי העברת תכנית העבודה ו/או דוח הפעילות לאישור הרשות הממשלתית, במועדי הקבועים בהסכם זה.

25.4. קביעת הממונה על פניות הציבור ברשות הממשלתית או גורם אחר שימונה על ידי המנהל כי תלונות בעניין פעילות המינהלת נמצאו מוצדקות, וכי אלה לא תוקנו על ידי המינהלת בפרק זמן סביר.

26. קיבלה החכ"ל ו/או הרשות המקומית תשלומים מעל למגיע לה עפ"י הסכם זה, תחזירם לרשות הממשלתית תוך 15 יום ממועד דרישתה בכתב, בתוספת ריבית פיגורים חשב כללי כמפורט בהוראת התכ"מ 3.1.0.3 "קביעת ריבית פיגורים החשב הכללי" ולעדכונים שיחולו עליה מעת לעת מיום היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. הוראת התכ"מ כאמור מתפרסמת בכתובת שלהלן <http://mof.gov.il/takam/pages/horaot.aspx?k=3.1.0.3>.

אין האמור לעיל גורע מזכותה של הרשות הממשלתית לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, מכל סכום המגיע לחכ"ל ו/או לרשות המקומית ממנה או מהממשלה, או לגבותם בכל דרך אחרת. אם יתרבר שתשלום כלשהוא מתשלומי הרשות הממשלתית בוצע בהסתמך על מצג שווא של החכ"ל ו/או של רשות המקומית או מי מטעמן, תחויב הרשות המקומית ו/או החכ"ל להחזיר הסכומים ששולמו למי מהן, בצירוף ריבית והצמדה כדין. כמו כן, תחויבנה הרשות המקומית והחכ"ל בהוצאות שנגרמו לרשות הממשלתית בשיעור שיקבע על ידה. בנוסף, תישקל האפשרות ע"י הגורמים המוסמכים, לפעול בהתאם להוראות ולנהלים באשר לחיוב אישי של האחראים להוצאה שלא כדין, כל זאת מבלי לגרוע מהעונשים הקבועים בדן.

אחריות הרשות המקומית והחכ"ל לפעולות המינהלת:

27. למען הסר ספק, מצהירים הצדדים כי בין המינהלת ו/או עובדי המינהלת ו/או היועצים מטעמן ו/או כל מי מטעמן ובין הרשות הממשלתית לא נקשרו כל יחסי עובד-מעביד, בין היתר, מתוקף הסכם זה או בהקשר של כל סיוע אחר מטעם הרשות הממשלתית, ואין עובדי המינהלת ו/או היועצים ו/או מי מטעמה זכאים לכל תשלום ו/או זכויות מאת הרשות הממשלתית המגיעים על פי כל דין ו/או נוהג לעובד ממעביד.



28. היה והרשות הממשלתית תחויב בתשלום כלשהו לעובדי המינהלת ו/או היועצים ו/או למי מטעמה המשתלם כרגיל לעובד ממעבידו, יפצו וישפו הרשות המקומית והחכ"ל את הרשות הממשלתית מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות הממשלתית בגין כל הפסד, הוצאה ו/או נזק, שיגרמו לה כאמור, ובכלל זה בגין כל סכום שתשלם או תחויב בתשלום, ובגין כל הוצאה שתוציא ו/או תחויב להוציא בקשר עם טענת יחסי עובד מעביד כאמור, לרבות הוצאות משפט, שכר טרחת עורך דין ושכר עדים. הרשות הממשלתית תודיע לרשות המקומית על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה ותאפשר להתגונן מפניה ככל שהדבר ניתן. השיפוי האמור יהיה בכפוף לפסק דין שלא עוכב ביצועו, הרשות הממשלתית לא תתפשר בתביעה ו/או דרישה ללא הסכמת הרשות המקומית.

29. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות לכלול בהסכם בינה לבין בעלי התפקידים, היועצים וכן כל מי שיועסק על ידן במסגרת הפעלת המינהלת, הוראות לפיהן ידוע לכל אחד מהם כי הרשות הממשלתית רשאית לבטל את ההסכם עם החכ"ל והרשות המקומית, בהתאם לכללים האמורים בהסכם זה (לרבות האמור בקול הקורא) וכי עם ביטול ההסכם לא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה כנגד הרשות הממשלתית.

30. הרשות המקומית והחכ"ל מצהירות ומתחייבות כי הן אחראיות באופן מלא ומוחלט לכל הכרוך באמור בהסכם לרבות בכל הקשור בהפעלת המינהלת. למען הסר ספק, מוצהר בזה על ידי הרשות המקומית והחכ"ל כי תפעלנה לכך שהרשות הממשלתית לא תהא צד בכל תביעה כלשהי בגין כל הכרוך בפעילות המינהלת. הרשות המקומית והחכ"ל מתחייבות לשפות את הרשות הממשלתית אם תיתבע על ידי כל צד ג', לרבות בגין הפסקת ההסכם ו/או הפסקת המימון מכל סיבה שהיא. הרשות הממשלתית תודיע לרשות המקומית על כל תביעה ו/או דרישה שתוגש נגדה ותאפשר להתגונן מפניה ככל שהדבר ניתן. השיפוי יהיה בכפוף לפסק דין שלא עוכב ביצועו, הרשות הממשלתית לא תתפשר בתביעה ו/או דרישה ללא הסכמת הרשות המקומית.

31. מובהר ומוסכם כי הרשות הממשלתית לא תישא באחריות בגין כל תביעה, הליך משפטי אחר או דרישה בכל הקשור לעניינים הכלולים בהסכם זה ולא ניתן להעביר את האחריות לרשות הממשלתית. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות דלעיל, מתחייבות הרשות המקומית והחכ"ל כי לא יגישו הודעת צד ג' כנגד המדינה וכן יהיו מנועות מלהעלות כל טענה שהיא, אשר תביא במישרין ו/או בעקיפין לכך שהרשות הממשלתית ו/או מי מטעמו יצורף לתביעה כלשהי בהקשר להסכם זה.

כללי:

32. הרשות הממשלתית רשאית בכל עת לדרוש מאת הרשות המקומית או החכ"ל כל נתון או מידע בכל הקשור לתחום ההתחדשות העירונית ברשות המקומית וכן ביחס לביצוע התחייבויות הרשות המקומית והחכ"ל בהתאם להסכם.

33. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם אשר יעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

34. מוסכם בזה כי הרשות הממשלתית או מי שהיא תמנה רשאי לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת/פיקוח/בקרה בכל הקשור בעניינים הכלולים בהסכם זה. הרשות המקומית והחכ"ל



מוותרות בהקשר זה על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת הפרטיות ומתחייבות לשתף פעולה ולאפשר לרשות הממשלתית ו/או למי שימונה מטעמה לערוך את הבקרה האמורה.

35. הסכם זה מותנה בקיומו של תקציב מתאים בכל שנת תקציב ובכפוף לכל דין.

36. הרשות הממשלתית תהא רשאית לקזז כל חוב המגיע לה, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת, כנגד כל סכום המגיע ממנה על פי הסכם זה או כנגד כל סכום אחר המגיע מן הממשלה לרשות המקומית או החכ"ל. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות הממשלתית לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

37. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע להסכם זה תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים או בתל אביב בלבד.

38. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.

39. כתובות הצדדים לצרכי מתן הודעות תהיינה:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – רחוב בית הדפוס 12, ירושלים.

הרשות המקומית _____ במשרדי הרשות בכתובת: _____

החכ"ל _____ במשרדי החברה בכתובת: _____

כל הודעה שתישלח בדואר רשום לאיזו מן הכתובות דלעיל, תיחשב כאילו הגיעה לנמען ולידיעתו במשך 7 ימים משיגורה ובמקרה של מסירה ביד, עם המסירה. ולראיה באו הצדדים על החתום:

| | | |
|----------------|---------------|-------|
| _____ | _____ | _____ |
| הרשות הממשלתית | הרשות המקומית | החכ"ל |

אישור חתימה

אני, עו"ד החתום מטה מאשר בזה כי ביום חתמו בפני על הסכם זה על נספחיו, מר/גב' מר/גב' שהם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם הרשות המקומית על האמור בהסכם זה. תאריך.....חתימה.....

אני, עו"ד החתום מטה מאשר בזה כי ביום חתמו בפני על הסכם זה על נספחיו, מר/גב' מר/גב' שהם המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החכ"ל על האמור בהסכם זה. תאריך.....חתימה.....



נספח א' - דרישת החכ"ל לתשלום

תאריך:

שם החברה הכלכלית

מספר ספק:

לכבוד:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

דרישת תשלום מספר: _____

עבור חודשים: _____

| פרטים | סה"כ בש"ח |
|---|-----------|
| הוצאות מינהלת התחדשות עירונית לרבעון _____, שנת _____ | |
| לתשלום ע"י הרשות הממשלתית (לפי % _____ השתתפות) | |

מנהל/ת מינהלת

מורשה חתימה מטעם החכ"ל



נספח ג' - נוסח אישור רו"ח

בדקתי את הוצאות המנהלת המקומית המופעלת ע"י _____ .
ההוצאות המפורטות בנספח המצורף, המסומן בחותמתי לשם זיהוי, נבדקו על ידי והן תואמות את
האסמכתאות שהוצגו בפני.
האחריות לאמיתות האסמכתאות הינה של חשב החכ"ל ומנכ"ל החכ"ל.

בברכה,

רו"ח _____