

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 1 מתוך 8	הוראה מספר:

## מנהלת ההתחדשות העירונית - לוד

נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר לוד  
\* נוהל פנימי לשימוש המנהלת בלבד

### 1. כללי

1.1. "המבואה" - מינהלת התחדשות עירונית לוד (להלן: "המינהלת") נוסדה ביוזמה של משרד הבינוי והשיכון, עיריית לוד והחברה הכלכלית לוד (להלן: "העירייה" ו-"החכ"ל" בהתאמה).

1.2. המינהלת הינה גוף ציבורי, המתוקצב על ידי המדינה אשר מטרתו לסייע לתושבי לוד לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית. לפיכך, המינהלת תלווה ותפקח על פרויקטים של התחדשות עירונית המתבצעים בעיר לוד.

1.3. בעיר לוד תכניות החדשות עירונית רבות, חלקן אושרו במסלול הרשויות, קודמו על ידי העירייה, החכ"ל והמינהלת ואף מתוקצבות על ידי הרשות להתחדשות עירונית. מעבר להיותן תכניות במסלול הרשויות, תכניות אלה, על מנת ליצור כלכליות לפרויקט, הנשענות על חילופי קרקעות שבבעלות העירייה, באופן המאפשר ביצוע פרויקט במתכונת "בינוי פינוי".

1.4. בנסיבות אלה, העירייה הינה גורם מרכזי במסגרת הפרויקט, לא רק בהיותה זו שמקדמת את התכנית, אלא גם כבעלת מקרקעין בתחום התכנית, אשר ביצועה בלתי אפשרי ללא קבלת הסכמתה. במסגרת חילופי השטחים, אמורה העירייה לקבל מבני ציבור לבעלותה בסיום הפרויקט, לקבל קרקע חליפית במיקום אחר בתחומי התכנית, ונדרש להסדיר את זכויותיה במסגרת הסכם מיוחד, תוך בדיקת נסיבות הפטור ממכרז, אם קיים, לאותו יום המתקשר עימה בהסכם זה.

1.5. נוהל זה בא לקבוע את העקרונות אשר על פיהם תבחן המינהלת יזמים המעוניינים לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית בעיר לוד, אשר עימם העירייה תתקשר בהסכם המיוחד בנסיבות המתוארות לעיל (להלן: "הנוהל"), וזאת – מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

1.6. נוהל זה הינו מנחה בלבד ואין בו כדי לגרוע מזכותה של המינהלת ו/או העירייה ו/או החכ"ל לבצע בדיקות נוספות לגבי כל פרויקט בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

### 2. תנאי סף

2.1. העירייה תתקשר עם יזמים, אשר התקשרו בהסכם פינוי ובינוי עם בעלי הזכויות במתחם הרלוונטי, בכמות **שלא תפחת מהרוב המיוחס**, על פי הוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, מבעלי הזכויות במתחם הרלוונטי, ואשר עומדים בתנאי הסף המפורטים ב**נספח א'** לנוהל זה (להלן: "תנאי הסף").

2.2. המטרה של קביעת תנאי הסף הינה בכדי לבדוק את היקף הניסיון של היזם בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בפרט ובביצוע פרויקטים למגורים בכלל, וכן את איתנותו הפיננסית של היזם, והכל בהתאם לסוג הפרויקט הנבחן.

2.3. התקיימות תנאי הסף לגבי אותו יזם תיבחן באמצעות הגשת תצהיר המפרט את תנאי הסף הרלוונטיים בנוסח המצורף **כנספח ב'** וכן תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים ביחס לפרויקט הנבחן בנוסח המצורף לנוהל זה **כנספח ג'**, וכן מסמך מאת בנק מוכר בישראל המעיד על ניהול אשראי תקין במהלך חמש (5) השנים האחרונות.

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 2 מתוך 8	הוראה מספר:

### 3. בדיקות סף נוספות

3.1. **בנוסף** לאמור לעיל ולאור אופייה של העיר לוד, המאופיינת בתושבים מאשכול סוציו אקונומי נמוך, מריבוי "מאכערים"/"מחתימים" מסוגים שונים, וככלל מריבוי החתמות בעלות אופי מסחרי ומשפטי פוגעני לבעלי הדירות, נדרש כי המינהלת תוודא, ברמה כללית-בסיסית, התקיימותם של תנאים בסיסיים ומקובלים במסגרת התקשרות בעלי הדירות עם היזמים השונים בחרבי העיר, כמו גם את התאמת התמורות למדיניות ההתחדשות העירונית בעיר לוד.

3.2. האמור בסעיף זה נכון לגבי בחינת התקשרויות בכל פרויקט התחדשות עירונית בעיר, גם לפרויקטים בהם לא נדרש לערוך את ההסכם המיוחד.

3.3. בדיקה זו נועדה ליתן אינדיקציה ראשונית לסבירותו של הסכם המוגש לחתימת בעלי הדירות ולהתקיימות תנאים בסיסיים ומקובלים בשוק בו, אולם אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי פרטני עבור בעלי הדירות, באמצעות עורך דין מייצג דיירים מטעמם. במקרה בו ימצא כי ההסכם אינו כולל את התנאים הבסיסיים, תפנה המינהלת את תשומת ליבו של ב"כ בעלי הדירות לכך וההחלטה הסופית האם לכלול את האמור, אם לאו, תהא של ב"כ בעלי הדירות ובאחריותו.

3.4. המינהלת תבחן את התקיימותם של התנאים הבסיסיים כמפורט להלן, במסגרת הסכמי ההתקשרות של בעלי הדירות עם היזם:

3.4.1. האם התמורה אשר מציע היזם לבעלי הדירות במתחם הרלוונטי, עומדת בקנה אחד עם מסמך המדיניות להתחדשות המרקם העירוני בעיר לוד. ככל והוצעה תמורה גבוהה יותר יש לבחון סבירותה והאם יש בה כדי להשפיע על התאיינות כלכליות הפרויקט.

3.4.2. האם היזם נושא בהשתתפות להשתתפות במימון הוצאות אחזקת הדירה (ועד בית) במשך 10 שנים מיום אכלוס הדירה החדשה, עבור בעלי דירה המתגוררים בפועל בבניין במצב הקיים, לפחות 3 שנים טרם אישור התכנית.

3.4.3. האם ישנן בטוחות מספקות בהתאם לחוזה המדף שפורסם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: ערבות להבטחת דמי שכירות; ערבות או פוליסת ביטוח, בנוסח התואם את הוראות חוק המכר הבטחת השקעות; ערבות מיסים; ערבות רישום.

3.4.4. בדיקת התקיימותם של הפרמטרים המרכזיים בהסכם ההתקשרות מול בעלי הדירות בהתאם להסכם המדף שפורסם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: תנאים מתלים, ליווי בנקאי, אופן חלוקת הדירות, ביטוחים.

(כל התנאים האמורים לעיל יכוננו לעיל ולהלן: "**התנאים הבסיסיים**")

3.5. עם סיום הבדיקה יומצא למינהלת דו"ח מרכז של התקיימותם, או אי התקיימותם, של התנאים הבסיסיים, בנוסח המצורף **כנספח ד'** לנוהל זה.

3.6. במקרה בו לא מתקיים תנאי בסיסי כלשהו, תפנה המינהלת את תשומת ליבו של ב"כ בעלי הדירות. שיקול הדעת האם לכלול תנאי בסיסי כלשהו, אם לאו, הינו של ב"כ בעלי הדירות. המלצת המינהלת לכלול תנאי כלשהו תהא בהתאם להסכם המדף.

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 3 מתוך 8	הוראה מספר:

### נספח א' – תנאי הסף להתקשרויות עם יזמים

תנאי סף	פרויקטים של עד 200 יחידות*	פרויקטים של 201 ועד 500 יחידות*	פרויקטים של 501 יחידות ומעלה*
א	המציע בעל**ניסיון בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית;		
ב	המציע בעל***ניסיון בהוצאת היתרים בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 100 יחידות לפחות במצטבר;	המציע בעל***ניסיון בהוצאת היתרים בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 100 יחידות לפחות במצטבר;	המציע בעל***ניסיון במהלך 10 השנים האחרונות שקדמו למועד הגשת ההצעות, בהוצאת היתרים בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 150 יחידות לפחות במצטבר;
ג	המציע בעל***ניסיון בבניית פרויקטים למגורים בהיקף של 200 יחידות לפחות במצטבר אשר לפחות אחד מהפרויקטים כאמור הינו בעל 50 יחידות לפחות;	המציע בעל****ניסיון בבניית פרויקטים למגורים בהיקף של 350 יחידות לפחות במצטבר אשר לפחות אחד מהפרויקטים כאמור הינו בעל 100 יחידות לפחות;	המציע בעל****ניסיון בבניית פרויקטים למגורים בהיקף של 500 יחידות לפחות במצטבר אשר לפחות אחד מהפרויקטים כאמור הינו בעל 150 יחידות לפחות;
ד'	למציע מחזור כספי שנתי ממוצע של ₪100,000,000 (מאה מיליון שקלים חדשים) לפחות בכל אחת מהשנים 2014-2018, הכולל התייחסות להערת "עסק חיי".		
ה'	המציע הגיש שאלון, תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים בנוסח המצורף כנספח XXX'.		
ו'	המציע יגיש מסמך מאת בנק בישראל המעיד על ניהול אשראי תקין במהלך חמש (5) השנים האחרונות.		
*במצב החדש;			
** לעניין תנאי סף א' - ניסיון ייחשב כ – כל פרויקט שבו נחתמו חוזים עם למעלה מ-30% מבעלי הזכויות במתחם וכן ניתנה המלצת הוועדה המקומית או אישור עקרוני של הוועדה המחוזית או הכרזה מקדמית למתחם פיננסי בינוי;			
***לעניין תנאי סף ב' - ניסיון ייחשב כ – כל פרויקט שבו ניתנו היתרי בניה בתנאים על ידי הוועדה המקומית ו/או אושרה תכנית עיצוב אדריכלית;			
****לעניין תנאי סף ג' - ניסיון ייחשב כ – כל פרויקט שבו הושלמה הבנייה ונתקבל טופס 4 בגינו.			
כללי: יצוין כי בסמכות המנהלת להתחדשות עירונית לאשר, במקרים חריגים, יזם שאינו עומד באחד מתנאי הסף האמורים לעיל, אך עומד ביתרת התנאים באופן העולה על הדרישות בשיעור משמעותי, כיום העומד בתנאי הסף לכל דבר ועניין.			

שם ההוראה : נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית	הנושא : נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד
הוראה מספר :	עמוד 4 מתוך 8

חו"ד יועמ"ש מנהלת :

---



---

חו"ד יועמ"ש חכ"ל :

---



---

חו"ד מנהלת מבואה :

---



---

חו"ד מנכ"ל חכ"ל :

---



---

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 5 מתוך 8	הוראה מספר:

### **נספח ב' – תצהיר המציע על עמידה בתנאי הסף**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני משמש כ\_\_\_\_\_ (התפקיד בחברה – שותף/בעל שליטה/מנהל) ב\_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "החברה").
2. החברה בעלת ניסיון בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במהלך \_\_\_\_\_ השנים האחרונות שקדמו למועד חתימתי על תצהיר זה, בהוצאת היתרים בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של למעלה מ\_\_\_\_\_ יח"ד במצטבר.
3. החברת בעלת ניסיון בבניית פרויקטים למגורים בהיקף של \_\_\_\_\_ יחידות דיור לפחות במצטבר, אשר לפחות אחד הפרויקטים הינו בעל \_\_\_\_\_ יח"ד לפחות.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

### **אישור עו"ד**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ [במידה שהמציע הינו תאגיד או שותפות רשומה: המשמש בתפקיד \_\_\_\_\_ במציע והמוסמך/כת לעשות תצהיר זה בשמו ומטעמו], ולאחר שהוזהרתי/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת עו"ד

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 6 מתוך 8	הוראה מספר:

### נספח ג' – תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים

לכבוד  
החברה הכלכלית לוד

אני \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_, המשמש כ \_\_\_\_\_  
בחברת \_\_\_\_\_, (להלן: "החברה") מתחייב בזאת כדלקמן:

- הנני מתחייב שלא יהיה לחברה, לפי העניין, או לעובדים מטעם החברה או לגורמים מקצועיים מטעמה ניגוד עניינים מכל מין וסוג שהוא עם גורמים בעלי עניין בקשר עם פרויקט \_\_\_\_\_ בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בעיר לוד, וכי החברה אינה צפויה לכל תביעה ו/או טענה מצד שלישי כלשהו, בקשר עם מילוי התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט. בכלל זאת לא יהיה לחברה או למי מטעמה ו/או לקרובם כל עניין אישי ו/או טובת הנאה או עניין אישי בפרויקט.
- הנני מתחייב כי החברה תמנע מכל פעולה ו/או מחדל אשר עלולים להעמיד אותה או מי מטעמה במצב של ניגוד עניינים כאמור לעיל, לרבות, קבלת עבודה עבור כל גורם או גוף אחר, אם העבודה כאמור עלולה להעמיד את החברה במצב של חשש לניגוד עניינים.
- הנני מתחייב כי החברה תודיע לחברה הכלכלית לוד באופן מיידי על כל נתון או מצב שבשלהם עלולה החברה להימצא במצב של ניגוד עניינים מיד עם היוודע לחברה הנתון או המצב האמורים.
- הנני מתחייב כי החברה תימנע משימוש במידע כלשהו שהגיע לידיה במסגרת הפרויקט שלא למטרת ביצוע התחייבויות החברה כאמור בפרויקט זה, ובכלל זה להימנע מכל שימוש במידע באופן שיש בו כדי לקדם את עניינה ו/או מי מטעמה ו/או ענייני צד שלישי.
- הנני מצהיר ומתחייב בשם החברה, כי החברה תדווח מראש לחברה הכלכלית לוד על כל כוונה שלה, להתקשר עם כל גורם, העלול להביא להתקשרות שתהא בניגוד להתחייבויותיה בסעיפים אלו, ולפעול בהתאם להוראות החברה הכלכלית לוד בעניין. החברה הכלכלית לוד ו/או נציגות בעלי הדירות רשאים לא לאשר לחברה התקשרות כאמור או לתת הוראות אחרות שיבטיחו העדר ניגוד עניינים, והחברה מתחייבת כי תפעל בהתאם להוראות אלו, בהקשר זה.
- לא תהינה לחברה כל טענות או תביעות מכל מין וסוג שהוא בגין כל החלטה של החברה הכלכלית לוד ו/או נציגות בעלי הדירות בפרויקט בקשר עם מניעת ניגוד עניינים.
- מובהר בזאת שלעניין פרויקט זה "ניגוד עניינים" פירושו גם כל אירוע העלול להוביל למצב של חשש לניגוד עניינים או בעל פוטנציאל לניגוד עניינים.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_ שם  
\_\_\_\_\_ חתימה

### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, אשר זיהיתה/ה באמצעות ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ / המוכרת 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

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 7 מתוך 8	הוראה מספר:

### נספח ד' - טבלת בדיקת תנאי הסף

תנאי סף				
מ.ס	תנאי הסף	מסמך שיש לצרף	קיים / לא קיים	הערות
1.	<u>תנאי הסף א'</u> ליזם ניסיון בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית	תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ב'		
2.	<u>תנאי הסף ב'</u> ליזם ניסיון בהוצאת היתרים בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של [ ] יחידות דיור לפחות <u>במצטבר</u>	תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ב'		
3.	<u>תנאי הסף ג'</u> ליזם ניסיון בבניית פרויקטים <u>למגורים</u> בהיקף של [ ] יחידות דיור לפחות במצטבר אשר לפחות אחד מהפרויקטים כאמור הינו בעל [ ] יחידות לפחות	תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ב'		
4.	<u>תנאי הסף ד'</u> ליזם מחזור כספי שנתי ממוצע של ₪100,000,000 (מאה מיליון שקלים חדשים) לפחות בכל אחת מהשנים 2014-2018, הכולל התייחסות להערת "עסק חי"	אישור רו"ח		
5.	<u>תנאי הסף ה'</u> היזם הגיש תצהיר והתחייבות על היעדר ניגוד עניינים	תצהיר בנוסח המצ"ב כנספח ג'		
6.	<u>תנאי סף ו'</u> היזם הגיש מסמך מאת בנק בישראל המעיד על ניהול אשראי תקין במהלך חמש (5) השנים האחרונות	אישור מאת הבנק		

הנושא: נהלי מנהלת ההתחדשות העירונית בעיר לוד	שם ההוראה: נוהל בדיקת יזמים בדבר עמידתם בתנאי סף בפרויקטים של התחדשות עירונית
עמוד 8 מתוך 8	הוראה מספר:

<b>בדיקת התנאים הבסיסיים</b>				
מ.ס	קריטריון לבדיקה	מסמך שיש לצרף	קיים / לא	הערות
7.	התמורה המוצעת לבעלי הדירות עומדת בקנה אחד עם מסמך המדיניות להתחדשות המרקם העירוני בעיר לוד	הצעה / הסכם		
8.	בטוחות מספקות בהתאם לחוזה המדף שפורסם על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: <b>ערבות להבטחת דמי שכירות; ערבות או פוליסת ביטוח, בנוסף התואם את הוראות חוק המכר הבטחת השקעות; ערבות מיסים; ערבות רישום</b>	הצעה / הסכם		
9.	השתתפות היזם במימון הוצאות אחזקת הדירה (ועד בית) במשך 10 שנים מיום אכלוס הדירה החדשה, עבור בעלי דירה המתגוררים בפועל בבניין במצב הקיים, לפחות 3 שנים טרם אישור התכנית	הצעה / הסכם		
10.	תנאים מתלים	הצעה / הסכם		
11.	מנגנון בחירת הדירות החדשות וחלוקתן	הצעה / הסכם		
12.	ליווי בנקאי	הצעה / הסכם		
13.	אחריות וביטוח	הצעה / הסכם		
14.	מפקח בעלי הדירות	הצעה / הסכם		