

# קול קורא לקבלת הצעות להיכלל ברשימת מאגר יזמים למתן שירותים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

## פנייה לקבלת הצעות להיכלל במאגר יזמים למתן שירותים לדיירים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

1. מהות "הקול קורא" ועיקרי ההתקשרות
  - 1.1. המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן (להלן: "המינהלת") באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן: "החברה"), עוסקת בקידום פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי ובסוגיות הנגזרות מהם, וכוללת את ליווי בעלי הזכויות בכל המישורים כאמור, כשירות לציבור וללא מטרת רווח.
  - 1.2. כתוצאה מפעילות זו מקבלת המינהלת פניות רבות של בעלי זכויות, לקבלת רשימת בעלי מקצוע ונותני שירותים העוסקים בתחום ההתחדשות עירונית.
  - 1.3. המינהלת מצאה לנכון לצאת ב"קול קורא" זה על מנת להקים מאגר **מומלץ ולא מחייב** לנוחיות בעלי הזכויות המורכב משלושה תחומי התמחות: תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי, תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ופינוי בינוי. יודגש, אין בעלי הזכויות מחויבים לפנות למי מהיזמים הכלולים במאגר זה.
  - 1.4. לשם כך, המינהלת מזמינה בזאת יזמים בעלי ידע, ניסיון, כלים ומיומנות לביצוע ויזום פרויקטים של התחדשות עירונית (להלן: "היזם"), כמפורט בהזמנה זו (להלן: "ההזמנה"), להגיש מועמדות לצורך צירופם למאגר היזמים כאמור לעיל, לכל אחד מתחומי ההתמחות הרלוונטיים אליו (להלן: "המאגר").
  - 1.5. בכוונת המינהלת להכניס למאגר, יזמים משתתפים אשר עונים על כל הדרישות, **במצטבר**, וכמפורט **בנספח מס' 2** להזמנה זו (להלן: "תנאי הסף").
  - 1.6. מובהר, כי עצם הכניסה למאגר **אינה מקנה** למי מהיזמים שיכללו במאגר זכות לביצוע שירותים בפועל, בהיקף כלשהו, או לקבלת תמורה כלשהי והמינהלת אינה אחראית כלפיהם בשום דבר ועניין.
  - 1.7. למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה.
  - 1.8. כמו כן, המינהלת **אינה אחראית** לתוקפם של תנאי הסף במהלך תקופת היכללותו של מציע במאגר, **ועל בעלי הזכויות** בבואם להתקשר מול מציע מתוך המאגר, האחריות לבדוק את עמידתו בתנאי הסף נכון למועד ההתקשרות.
  - 1.9. המינהלת שומרת על זכותה לשנות את רשימת היזמים הכלולים במאגר מעת לעת, לפרסם הזמנה נוספת להצטרף למאגר והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותרים המשתתפים במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

1.10. לעניין זה יובהר, כי בהגשת הצעה, מתחייב היזם, לשתף פעולה עם המינהלת, לרבות בהתאם לנוהל ההתחדשות העירונית כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 23.6.2020, ולסייע בהעברת כל המסמכים המבוקשים לפתיחת תיק במינהלת, מילוי טבלת האקסל בנוסח המוסכם, וכיו"ב. **יודגש, אי שיתוף פעולה מול המינהלת כאמור, תגרור את גריעת היזם מהמאגר, לאלתר.**

2. הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן:

- **נספח מס' 1** - טופס הצעת המשתתף;
- **נספח מס' 2** - תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר;
- **נספח מס' 3** - תצהיר מאומת כדין לעמידה בתנאי הקול קורא;
- **נספח מס' 4** - תצהיר היעדר תביעות משפטיות;
- **נספח מס' 5** - אישור היעדר תביעות;

3. **תנאי סף להשתתפות בהליך**

רשאים להשתתף בהליך יחידים, שותפויות או תאגידים, אשר עונים על כל דרישות הסף **המצטברות**, כמפורט **בנספח מס' 2** להזמנה זו.

4. **מסמכים שיש לצרף להצעה**

4.1. על המשתתף לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

4.1.1. **כל** מסמכי הזמנה זו (לרבות ההזמנה, הנספחים להזמנה ולרבות

הודעות ומסמכי הבהרה, אם הופצו) **כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד** וכאשר התצהירים וכל הנספחים חתומים **במקום המיועד לחתימת המשתתף**, ומאומתים כדין.

היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף לכך את חתימתו; היה המשתתף שותפות או תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם השותפות או התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד וחתימת התאגיד.

4.1.2. טופס הצעת המשתתף בנוסח המצ"ב **כנספח מס' 1**, כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף.

4.1.3. קורות חיים מפורטים של המשתתף ו/או במידה שהמשתתף הוא שותפות או תאגיד, פרופיל של השותפות או התאגיד.

- 4.1.4. המסמכים המפורטים **בנספח מס' 2** להזמנה זו, הדרושים לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף להגשת הצעה לצירוף למאגר.
- 4.1.5. תצהיר המצ"ב **כנספח מס' 3** להזמנה זו, המהווה התחייבות לעמידה בתנאי הקול קורא ובתנאים נלווים נוספים.
- 4.1.6. צילום ת.ז. במקרה שהמשתתף הוא יחיד או העתק תעודת התאגדות במקרה שהמשתתף הינו תאגיד. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד יצורף בנוסף אישור עו"ד / רו"ח בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד.
- 4.1.7. תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975.
- 4.1.8. אישורים ברי תוקף על ניהול ספרי חשבונות ופנקסים על פי כל דין, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976 ואישור על ניכוי מס במקור.
- 4.1.9. למען השקיפות, יצורף תצהיר המפרט תביעות משפטיות אשר הוגשו כנגד היזם ו/או התאגיד במהלך ה-10 (עשר) שנים האחרונות בתחום האחריות המקצועית, כמפורט בהרחבה בסעי' 4(א)(3) לתקנות פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022 ו/או תצהיר היעדר תביעות משפטיות אשר יצורף **כנספח מס' 4**, בנוסח המצ"ב.

## 5. הגשת ההצעה

- 5.1. על המשתתף להגיש את הצעתו באמצעות דוא"ל למינהלת, בכתובת דוא"ל: **minhelet@ramat-gan.muni.il**. ולרשום בשורת הנושא: **"קול קורא להיכלל במאגר יזמים"** והתחום בו הוא מבקש להיכלל (תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 או פינני בינוי) בהתאם לתחום מומחיותו.
- מסמכים שלא יוגשו בדרך הנקובה לעיל, לא יתקבלו.
- 5.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה תחולנה על המשתתף בלבד.
- 5.3. בעצם הגשת הצעתו, נותן **המשתתף את הסכמתו** לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, לרבות מוותר ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם. כמו כן, הגשת הצעה כאמור כמוה כאישור, הסכמה והצהרה של המשתתף, שכל פרטי ההזמנה ומסמכי ההזמנה **ידועים ונהירים לו** וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות לביצוע השירותים הרלוונטיים.

5.4. יודגש כי בהגשת ההצעה, מתחייב היזם, לשתף פעולה עם המינהלת, לרבות בהתאם לנוהל ההתחדשות העירונית כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 23.6.2020, ולסייע בהעברת כל המסמכים המבוקשים לפתיחת תיק במינהלת, מילוי טבלת האקסל בנוסח המוסכם, וכיו"ב. **יודגש, אי שיתוף פעולה מול המינהלת כאמור, תגרור את גריעת היזם מהמאגר, לאלתר.**

#### 6. בחירת ההצעות ובחירת היזמים שיצורפו למאגר

6.1. היזמים שיכנסו למאגר יהיו אלו אשר עומדים בכל תנאי הסף, **במצטבר**, במועד ההגשה והרלוונטיים לתחום ההגשה.

6.2. בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לממליצים של המשתתף או למזמיני עבודות קודמות שהמשתתף ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המשתתף ובין אם לא) ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המשתתף. היזמים ישתפו פעולה וימסרו כל מידע ו/או מסמך שיתבקשו, והם מתחייבים לשתף פעולה עם המינהלת ו/או בעלי הזכויות, ככל שידרשו לכך. במקרה בו משתתף יסרב לשתף פעולה כאמור תוך 14 ימים, המינהלת תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

6.3. יחד עם זאת, המינהלת אינה חייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.4. המינהלת תהיה רשאית לזמן את היזמים, כולם או חלקם, לראיון בפני נציגי המינהלת, במטרה להתרשם ממקצועיותו, בקיאותו בתחום וניסיונו הקודם של המשתתף.

6.5. המינהלת שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחירת ההצעות, בין היתר, את ניסיונו המקצועי, כישוריו, טיב עבודתו, אמינותו וכן ניסיון עבר של המשתתף בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם המינהלת/החברה/העירייה או עם גופים אחרים. המינהלת תהיה רשאית שלא לכלול משתתף אשר למינהלת או לחברה או לעירייה היה ניסיון שלילי עמו.

#### 7. הוראות כלליות

7.1. לקבלת פרטים נוספים או הבהרות בנושאים הקשורים להזמנה זו ניתן לפנות אל המינהלת, באמצעות דואר אלקטרוני: [minhelet@ramat-gan.muni.il](mailto:minhelet@ramat-gan.muni.il). במסגרת הפנייה על הפונה לציין את מספר ההזמנה ותחום המאגר (כמפורט בכותרת המסמך), וכן את שמו, טלפון סלולרי, מס' פקס או כתובת דואר אלקטרוני. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו במידת הצורך גם באתר האינטרנט של המינהלת/החברה.

7.2. המינהלת רשאית בכל עת, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הזמנה זו, ביוזמתה או בהמשך לפניה שהתקבלה אצלה. שינויים ותיקונים כאמור שיפורסמו באתר האינטרנט של המינהלת/העירייה/ החברה, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה, יחתמו על ידי המשתתף ויצורפו להצעתו. מודגש כי האחריות לעקוב אחר פרסום השינויים באתר האינטרנט מוטלת באופן בלעדי על היזמים והמתעניינים.

7.3. המינהלת לא תהיה אחראית לפירושים או הסברים בעל פה שניתנו או יינתנו למשתתפים או למתעניינים בנוגע להזמנה זו ואלו לא יחייבו את המינהלת או החברה. את המינהלת יחייבו אך ורק מסמכי ההזמנה ותשובות לשאלות הבהרה או הבהרות מטעם המינהלת שנמסרו ו/או פורסמו בכתב.

7.4. כל שינוי או תוספת שייעשו על ידי המשתתף במסמך כלשהו ממסמכי ההזמנה, לרבות כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, יגרמו לפסילת ההצעה, ללא שיקול דעתה של המינהלת.

7.5. בעצם הגשת הצעתו כל משתתף מתחייב כי אם יצורף למאגר, ימציא למינהלת כל מסמך שעליו להמציא על פי הוראות מסמך זה בתוך 14 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה על צירוף למאגר. המצאת מסמכים כאמור תהווה תנאי לצירופו של המשתתף למאגר.

7.6. המינהלת ממליצה כי עורך הדין של בעלי הזכויות ינהל בשיתוף עם בעלי הזכויות את הליך המכרז, הבחירה וההתקשרות עם היזם.

7.7. למען הסר ספק יובהר, כי הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף להוראות דיני המכרזים.

7.8. למען הסר ספק יובהר, כי לצורכי קול קורא זה יראו את המינהלת והחברה כגוף אחד, וכל הוראה החלה על המינהלת תחול גם על החברה ולהיפך.

#### 8. הודעה על כניסה למאגר היזמים

המינהלת תמסור למשתתפים שנבחרו להיכלל במאגר, הודעות מתאימות על כניסתם למאגר ולאיזה תחום הוא נבחר. מובהר, כי המינהלת תהא רשאית לפרסם את שמות היזמים הכלולים במאגר, באתר האינטרנט של המינהלת/העירייה/החברה או בכל דרך אחרת, כפי שהיא תמצא לנכון.

#### 9. גריעה ממאגר היזמים

המינהלת תהא רשאית להפסיק את המאגר בכל עת, לגרוע מציע מן המאגר, בתקופת ההיכללות במאגר, בכל עת, תוך מתן הודעה של חמישה (5) ימים מראש או במקרים מתאימים ולפי שיקול דעתה, לאלתר, מכל סיבה סבירה שהיא, ובכלל זה, בשל כל אחד מן המקרים הבאים:

9.1. התקבלה תלונה מאת נציגות הבית המשותף ו/או תלונה של רוב חברי האסיפה הכללית לגבי אופן מתן השירותים על ידי המציע, והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

9.2. התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, בדבר אופן מתן השירותים על ידי היזם והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

9.3. היזם הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות.

9.4. חל שינוי מהותי בפרט מהצעת המציע ו/או באחד מתנאי הסף ובכלל.

- 9.5. החל היזם בהליכי חדלות פירעון ו/או פשיטת רגל.
- 9.6. או מכל סיבה אחרת בעקבותיה מחליטה המינהלת להפסיק את המאגר, **לרבות הפרת התחייבות המציע כמפורט בסעי' 1.10 זלעיל.**
- ההחלטה הסופית בעניין זה נתונה לשיקול דעת המינהלת בלבד.
10. למען הזהירות יצוין, בעצם הגשת ההצעה, מאשר בזאת המציע כי יחולו עליו כלל ההוראות הכלולות בקול קורא זה לרבות סעיף 9 שלעיל, ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה בנושא.

**בכבוד רב,**

**רזיאל אחרק, מנהל המינהלת**

**נספח מס' 1 ;****הצעה להיכלל במאגר יזמים**

כל מקום בו מצוין בנוסח לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכך להיפך

לכבוד

**המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן (להלן: "המינהלת")**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז.פ.ח./פ.ח.צ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף"), לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה, מגיש בזאת הצעתי להיכלל במאגר היזמים של המינהלת בתחום תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי) / תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) / פינוי בינוי [יש לסמן את התחום אליו הנכם מתמודדים], והריני מצהיר, מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כל מסמכי ההזמנה על פרטיהם, ללא יוצא מן הכלל, אני מבין את כל התנאים והדרישות המפורטים בהם, ובעצם הגשת הצעתי זו אני מצהיר כי אני מסכים לכל האמור בהם ולא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

2. תחום המאגר: יזם בתחום ההתחדשות העירונית - תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי) / תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) / פרויקטים מסוג פינוי בינוי (יש לסמן את התחום אליו הנכם מתמודדים)

3. ברור וידוע לי כי הליך זה הינו "קול קורא" ואיננו מהווה מכרז פומבי ואיננו כפוף לדיני המכרזים.

4. למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או על החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה.

**ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום, היום** \_\_\_\_\_

שם, מספר וחתימת המשתתף      שמות וחתימות מורשי החתימה      כתובת המשתתף

טלפון ופקס      דוא"ל      איש קשר ומספר טלפון נייד

**אישור חתימות (במקרה של תאגיד)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך הדין של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה בשם המשתתף, כי אצל המשתתף נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד

תאריך

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

נספח מס' 2 ;

### תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר

1. רשאים להגיש הצעה אך ורק מציעים העונים בעצמם במועד הגשת ההצעה על כל דרישות הסף, **במצטבר**, כמפורט להלן, אלא אם נרשם אחרת.
2. במקרים בהם היזם הינו שותפות ו/או חברה בע"מ, על אחד מהשותפים ו/או בעלי המניות, לעמוד בכל דרישות הסף, במצטבר, כאמור בסעיף 1 דלעיל.
3. היזם וכל אחד מיחיד השותפות (במידה והתאגד כשותפות) חייבים להיות תושבי ישראל (יש לצרף תעודות זהות של כל אחד מבעלי הזכויות במידה ומדובר בעוסק מורשה או בשותפות רשומה).
4. במידה ומדובר ביזם המאוגד כחברה, על החברה להיות רשומה כדין ברשם החברות בישראל, ולחברה אין חובות לרשם החברות ו/או לא הוכרזה על ידי רשם החברות כחברה מפרת חוק (יש לצרף תעודת התאגדות העתק נאמן למקור).
5. ככל ונבחר יזם שהינו קבלן, עליו להיות רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט - 1969 והתקנות, הצווים והכללים שעל פיו, בהיקף ובסיווג מתאימים בענפים ובעבודות הנדרשים לצורך ביצוע העבודות נשוא התחום לגביו הינו מתמודד (יש לצרף תעודת רישום על פי חוק רישום קבלנים) - סעיף זה הינו יתרון.
6. היזם הינו בעל הידע המקצועי, הניסיון והיכולת הכספית והביצועית הדרושים לביצוע/יזום פרויקטים מסוג עבודות חיזוק הבניין (במידה ומדובר בפרויקט מסוג תמ"א 38/1) או לחילופין, בעל כלים ומיומנות לביצוע/יזום פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש או פינוי בינוי, והכל בהתאם לאופי המאגר אליו הוא מבקש להצטרף **(יש לצרף רשימה של לפחות שני (2) פרויקטים מהתחום הרלוונטי)**.
7. **בחמש (5) השנים** שקדמו למועד זה, היזם ביצע והשלים פרויקטים אשר כללו עבודות קבלניות קודמות וניתן בעניינן טופס 4 (אכלוס) ו/או תעודת גמר והיתר, בבניית 70 יחידות דיור (לפחות בשני פרויקטים), **יש לצרף טופס 4 ו/או תעודת גמר והיתר** של כלל הפרויקטים המעידים על עמידה בתנאי סף זה, **לפחות שניים (2)**.
8. יזם הנגיש לתחום תמ"א 38/1 - ביצע והשלים **ארבעה (4) פרויקטים** מסוג עבודות חיזוק הבניין ; יזם הנגיש לתחום תמ"א 38/2 או פינוי בינוי - ביצע והשלים **שני (2) פרויקטים** מסוג הריסה ובנייה מחדש, הכל בהתאם לאופי המאגר אליו הוא מבקש להצטרף (יש לצרף את רשימת הפרויקטים כולל טופס 4 ו/או תעודת גמר והיתר).
9. לחילופין על היזם להציג אסמכתאות להיותו בעל ניסיון בביצוע והשלמה של מינימום 1,500 יח"ד למגורים (יש לצרף את רשימת הפרויקטים כולל טופס 4 ו/או תעודת גמר והיתר).



10. על היזם להגיש רשימת פרויקטים מפורטת אותם הוא מנהל ברמת פירוט של סוג הפרויקט, מספר יחידות דיור קיימות, מספר יחידות דיור חדשות, סטטוס הפרויקט (לעניין סעיף זה יש להציג פרויקטים אשר חתמו בהם למעלה מ-80% מהדיירים), כתובת וגוש חלקה.
11. על היזם אשר ייבחר להיכלל במאגר להציג בפני הנציגות ו/או בעלי הזכויות, רשימת פרויקטים מפורטת לרבות צירוף פרטי נציגויות הדיירים ובכלל זה מספרי הטלפון שלהם לצורך קבלת המלצות קונקרטיות על ביצוע הפרויקט והתנהלותו של היזם ובעלי המקצוע מטעמו לאורך התהליך וביצוע הפרויקט ובכל מקרה, כבר בעת הגשת ההצעה, על המשתתף לצרף שמות וטלפונים של לפחות 3 ממליצים מבעלי הזכויות בפרויקטים אשר נמצאים בביצוע.
12. במידה ומדובר באדם פרטי המהווה את היזם התנאי הינו כי לא הורשע בעבר בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981. והכל כאמור בתצהיר המצורף בנספח מס' 6 להלן.
- במידה ומדובר בשותפות על כל אחד מיחיד היזם להוכיח כי לא הורשע בעבר בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981. והכל כאמור בתצהיר המצורף בנספח מס' 6 להלן.
- במידה ומדובר בחברה אזי על המנהל הכללי שלה ובעלי זכויות החתימה שלה להוכיח כי לא הורשעו בעבר בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א - 1981. והכל כאמור בתצהיר המצורף בנספח מס' 6 להלן.
13. על היזם להציג אישור בסיסי על איתנות פיננסית מאת מוסד בנקאי מוכר המציג מקורות מימון בהיקף כספי כולל של לפחות 3,000,000 ₪ (שלושה מיליון שקלים חדשים).
14. על היזם לשאת בעלויות שכ"ט עורך דינם לרבות שכרם של אנשי המקצוע מטעם בעלי הזכויות בפרויקט (לדוגמה: מפקח, שמאי, יועץ ביטוח וכדומה) וזאת בהתאם לחוזה ההתקשרות של הנציגות או בעלי הזכויות, עם עורך דינם בפרויקט. מובהר בזאת, כי היזם לא ינהל משא ומתן לגבי עלויות היועצים מול היועצים עצמם וכלל ההתנהלות בנושא שכר טרחתם תבוצע אל מול הנציגות בלבד.
15. היזם יתחייב בפני בעלי הזכויות שלא לשלם לעוה"ד ו/או מי מטעמו, שום תמורה מעבר לשכר טרחת עוה"ד שתיקבע בהסכם.
16. מובהר, כי המינהלת תפסול על הסף הצעה שלא יצורפו אליה כל המסמכים או האישורים המפורטים לעיל.
17. המינהלת ממליצה כי עורך הדין של בעלי הזכויות ינהל בשיתוף עם בעלי הזכויות את הליך המיכרוז, הבחירה וההתקשרות עם היזם.

נספח מס' 3 ;

### תצהיר המציע להיכלל במאגר היזמים

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מספר זהות, \_\_\_\_\_, עושה תצהירי זה (במידה ותאגיד) בשם חברת \_\_\_\_\_ הנושאת ח.פ. מספר \_\_\_\_\_ אשר בה הנני משמש כ\_\_\_\_\_, וזאת על מנת להיכלל במאגר היזמים של המינהלת להתחדשות עירונית ברמת גן, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני מתחייב לפרט את צוות היועצים שלי ובכלל זה אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, מודדים, יועצי מעליות, יועצי מיסים, יועצי תנועה, שמאים ועוד, לרבות פירוט אודות ניסיונם אשר לא יפחת ממתן שירות לשלושה (3) פרויקטים, רמת המקצועיות והמיומנות. בפרויקטים מהסוג המבוצע במסגרת הפרויקט הקונקרטי - הנני מתחייב לפרט את צוות העובדים שלי ואת ניסיונם בפרויקטים דומים לזה אליו אני מיועד לבצע את הפרויקט.

2. כמו כן, הנני מתחייב כי לאורך כל התהליך אעסיק עובדים ופועלים בהתאם להוראות הדין, בעלי רמה מקצועית גבוהה ובכלל זה העסקת מנהל עבודה מוסמך בעל רישיון, ניסיון ומיומנות מתאימים שיהיה נוכח בפרויקט בכל תקופת ביצוע העבודות.

3. הנני מתחייב לנקוב בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט על מנת להקל על בעלי הזכויות בהבנת התהליך והתקופה הנחוצה לסיומו.

4. הנני מתחייב להוציא עדכונים שוטפים על התקדמות הפרויקט, בכתב, לפחות אחת למחצית השנה במייל ו/או בוואטצאפ ו/או בהודעת SMS לנציגות ו/או לבעלי הזכויות ו/או לעורך הדין מטעמם.

5. הנני מתחייב כי הנני בעל הידע המקצועי, הניסיון והיכולת הכספית והביצועית הדרושים לביצוע/ייזום פרויקטים מסוג עבודות חיזוק הבניין (במידה ומדובר בפרויקט מסוג תמ"א 38/1) או לחילופין, הנני בעל כלים ומיומנות לביצוע/ ייזום פרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש (במידה ומדובר בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 או פינוי בינוי) וזאת בהתאם לאופי הפרויקט העתיד לחול בקרקע של בעלי הזכויות.

6. הנני מצהיר כי ביצעתי והשלמתי פרויקטים אשר כללו עבודות קבלניות קודמות ואשר ניתן בעניינן טופס 4 (אכלוס) ו/או תעודת גמר והיתר, בחמש השנים שקדמו למועד זה והשלמתי בניית 70 יחידות דיור (לפחות בשני פרויקטים).

7. בפרויקט שבתחום תמ"א 38/1, ביצעתי והשלמתי ארבעה (4) פרויקטים מסוג עבודות חיזוק הבניין, או לחילופין, בפרויקט שבתחום תמ"א 38/2 או שבתחום פינוי בינוי, ביצעתי והשלמתי שני (2) פרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, הכל בהתאם לאופי המאגר אליו אני מבקש להצטרף. לחילופין, הנני בעל ניסיון בביצוע והשלמה של מינימום 1,500 יח"ד למגורים.

יש לצרף מסמכים ואסמכתאות להוכחת עמידה בסעיפים 5+6+7 דלעיל.

8. הנני מתחייב להציג אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

9. הנני מתחייב לספק לבעלי הזכויות, את כל הערבויות הנדרשות בהתאם לנהוג בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. לרבות, התחייבות לפירוט הערבויות הניתנות לבעלי הזכויות, כחלק מחוזה ההתקשרות שלי מולם, כדלקמן:

9.1. הנני מתחייב להפקיד בידי כל אחד מבעלי הדירות **ערבות חוק המכר** בנוסח התואם את הוראות **חוק המכר (הבטחת השקעות)** בשווי הדירה החדשה (בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 / פינוי בינוי) או ערבות בנקאית אוטונומית הניתנת לפירעון מיידי (בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1), בגובה סך עבודות החיזוק והשיפוץ אשר נקבע בהתאם לדו"ח 0 של הבנק המלווה את הפרויקט. במקרה בו לא אקבל ליווי בנקאי לפרויקט מסוג תמ"א 38/1, אפקיד בידי עורך הדין של בעלי הזכויות, ערבות בנקאית אוטונומית ואגביל את קצב מכירת הדירות בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט.

9.2. הנני מתחייב להפקיד בידי כל אחד מבעלי הדירות **ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות** לתקופת הבנייה, בלתי מותנית וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה (מתייחסת לפרויקט בו הדיירים מפונים מדירתם במהלך תקופת הבנייה - תמ"א 38/2 או פינוי בינוי), הערבות תוצא כל פעם לשנה אחת והסכום הנקוב בה יהיה סכום דמי השכירות לשנתיים (24 חודשים) ומתחדשת לפחות 3 חודשים טרם מועד פקיעתה.

9.3. הנני מתחייב להפקיד **ערבות לתשלום היטלי השבחה** טרם מועד פינוי הדירות הישנות וזאת בפרויקטים אשר לא ניתן אישור לפטור מהיטל השבחה טרם מועד פינוי הדירות.

9.4. הנני מתחייב להפקיד **ערבות לתשלומי המיסים** לרשות המיסים - מיסוי מקרקעין.

10. בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, הנני מתחייב להפקיד סכום כספי שיחושב בהתאם לנסיבות המקרה, בקרן מיוחדת שתנוהל על ידי עורך דין או חברת נאמנויות, לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית לתחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת עבור הדיירים אשר יתגוררו בדירות החדשות בפרויקט, והכל בהתאם לקבוע בסעיף 19 לחוק התחדשות עירונית (להלן: "**קרן תחזוקה**").

11. הנני מתחייב כי בעלי הזכויות לא יישאו בכל עלות לביצוע הפרויקט וכי העסקה תוגדר כעסקת נטו.

12. הנני מתחייב כי חוזה ההתקשרות אשר יהווה את הבסיס למשא ומתן עם בעלי הזכויות יהא זה שיומלץ על ידי הרשות להתחדשות עירונית, כפי שיפורסם ויעודכן מעת לעת.

13. הנני מצהיר ומתחייב לשתף פעולה עם המינהלת, לרבות בהתאם לנוהל ההתחדשות העירונית כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 23.6.2020, ולסייע בהעברת כל המסמכים המבוקשים לפתיחת תיק במינהלת, מילוי טבלת האקסל בנוסח המוסכם, וכיו"ב.

14. הנני מצהיר ומתחייב שלא לשלם לעוה"ד שנבחר לליווי הדיירים בפרויקט, ו/או למי מטעמו, שום תמורה מעבר לשכר טרחת עוה"ד הקבועה בהסכם. כידוע, שכר טרחת עוה"ד הנהוג בפרויקט מסוג זה, מהווה בין 0.5% ל- 1.3% משווי דירות התמורה החדשות (כולל רכיב המע"מ) ועומד על כ- 20,000-30,000 ₪.

15. הנני מצהיר ומתחייב שלא לנהל משא ומתן עם עוה"ד לגבי שכר טרחתו ו/או לגבי כל עניין הקשור להסכם הנוגע למערכת היחסים שבין עוה"ד לבין הדיירים.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_ תאריך  
 \_\_\_\_\_ חתימה

**אישור חתימות (במקרה של תאגיד)**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי  
 ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב'  
 \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז.  
 \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת,  
 וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות  
 ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_ תאריך  
 \_\_\_\_\_ חתימה וחתימת

נספח מס' 4 ;

### תצהיר היעדר תביעות משפטיות

1. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:
2. היה ומדובר בשותפות או תאגיד - אני מורשה חתימה במציע \_\_\_\_\_, שמספרו \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מוסמך ליתן תצהיר זה כחלק מהצעתו במסגרת קול קורא להיכלל במאגר יזמים.
3. מצהיר ומפרט להלן את כלל ההליכים המשפטיים אשר ננקטו נגד המציע, כמפורט בסעי' 4(א)(3) לתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022:

מהות התביעה	ההליך המשפטי ומספרו	
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7

4. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, מצהיר כי לא ננקטו נגד המציע הליכים משפטיים כלשהם, ב-10 (עשר) השנים האחרונות.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

### אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

\_\_\_\_\_ חתימת המציע:

נספח מס' 5 ;

### אישור היעדר תביעות

1. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה כדלקמן:
2. כי ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ועל היזם החובה לבדוק היטב את מהות ההתקשרות ותנאיה.
3. כי אין לי ולא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה ו/או כלפי כל אלה הבאים מכוחן או מטעמן בקשר להתקשרות נשוא קול קורא זה ו/או כל הכרוך בה ו/או הנובע ממנה.
4. ואני מוותר/ת בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה עתידית מהמינהלת ו/או מהחברה ו/או מהעירייה.
5. הנני מצהיר/ה כי קראתי והבנתי את האמור בכתב ויתור זה.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

### אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

נספח מס' 6 ;

### תצהיר היעדר הרשעה פלילית

5. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:
6. היה ומדובר בשותפות או תאגיד - אני מורשה חתימה במציע \_\_\_\_\_, שמספרו \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מוסמך ליתן תצהיר זה כחלק מהצעתו במסגרת קול קורא להיכלל במאגר יזמים.
7. הריני מצהיר בזאת, כי לא הורשעתי בעבירה פלילית מסוג עוון או פשע, זולת אם חלפה תקופת ההתיישנות לפי חוק המרשם הפלילי ותקנות השבים, התשמ"א-1981.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

### אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת

\_\_\_\_\_  
תאריך

חתימת המציע: \_\_\_\_\_