



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934



ניהול מכרז יזמים

בפרויקטים של התחדשות עירונית

שמגר חגי, עו"ד

דוא"ל: shamgarc@htlaw.co.il

© כל הזכויות שמורות למשרד עורכי דין הררי טויסטר ושות'



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

הרצאה זו מועברת למטרת הקניית ידע וכלים בנושא התחדשות
עירונית והיא אינה מהווה תחליף לחוזים או התקשרויות
קנייניות ככל שישנן.



מה זה מכרז יזמים?

- מכרז יזמים זהו מכרז וולונטרי שמנוהל לבחירת היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית.
- המכרז מנוהל בשיתוף פעולה של עורך הדין הדיירים והנציגות, במטרה למצוא את היזם המתאים ביותר לביצוע הפרויקט ובמטרה לקבל את ההצעה המסחרית הכלכלית הטובה ביותר





למה צריך מכרז יזמים?

- **יצירת אמות מידה אחידות** – על מנת להקל על בחירת ההצעה המיטבית.
- **כלי עזר למיון ראשוני של ההצעות** - ארגון עריכה והנגשת המידע לנציגות/בעלים.
- **אמצעי להשוואת פרמטרים** - השוואה אפקטיבית לצורך קבלת החלטה מבוססת.
- **יצירת מאגר הצעות** – לצורך שמירת חלופות אלטרנטיביות להצעה שתיבחר.
- **צעד ראשוני בונה אמון בין היזם לדיירים** - הורדת רמת אי הודאות ששוררת בין הדירים ליזם תוך עיגון התנאים החוזיים להמשך התהליך.
- **בדיקת זמינות ולוחות זמנים** להמשך התהליך.

סוף מעשה במחשבה תחילה....



יתרונות מכרז היזמים

- שילוב בין התנאים המסחריים, הכלכליים התכנוניים והמשפטיים בשאלון אחד.
- מקסום התמורות לבעלים – יצירת מסגרת להתמחרות בשלב הראשוני.
- עיגון התנאים המסחריים - כבר בשלב המקדמי (חסכון זמן בהמשך).
- בדיקת נאותות ראשונית - בדיקת זהות החברה ובעליה ודרישת מסמכים (סינון ראשוני).
- אינדיקציה להמשך - בחינת התנהלות היזם בשלבים הראשוניים (לו"ז, גמישות וכדומה).
- קביעת תנאי סף –
 - זהות החברה/שותפות שתחתום על ההסכם.
 - איתנות כלכלית של הגוף המתקשר בהסכם.
 - ניסיון בפרויקטים דומים.
 - המלצות.





שלבי המכרז:

- פנייה למס' יזמים בתחום ההתחדשות העירונית (מומלץ לא יותר מ-5 יזמים).
- מילוי שאלון יזמים ממוקד תוך הגדרת לו"ז למתן תשובות.
- קבלת החומר הראשוני – עיבודו והשלמת תנאים במקרה הצורך.
- עיבוד והמרת החומר הקיים לטבלה לצורך השוואת פרמטרים.
- בחירה של 2-3 ההצעות הטובות ביותר – בד"כ ע"י הנציגות.
- התמחרות בין ההצעות הסופיות.
- ישיבת דיירים – נערכות פגישות נפרדות עם כל אחד מהיזמים שנבחרו בנפרד, לצורך התרשמות אישית.
- בחירת ההצעה האופטימלית בהתאם לצרכי הפרויקט.



שילוב גורמי מקצוע נוספים מטעם הדיירים

- בחירת מפקח מטעם הבעלים לגיבוש המפרט הטכני יחד עם הנציגות אשר מהווה חלק ממסמכי המכרז
- בחירת שמאי מטעם הבעלים לבדיקת ההצעות של היזמים



פרטים נדרשים אודות היזם במסגרת השאלון

- מי החברה שחותמת על ההסכם?
- מי הקבלן שיבצע את הפרויקט?
- מה הניסיון שלו בפרויקטים בהיקף דומה?
- כמה פרויקטים של היזם אוכלסו?
- בדיקת איתנות פיננסית
- איזה ניסיון יש לו בעיר הרלוונטית?
- מיהו אדריכל הפרויקט?
- מהם שמות הספקים שהיזם עובד איתם?
- האם היזם ביקר במתחם?
- איזה בדיקות הוא ערך ביחס לפרויקט?
- עם איזה גורמים מלווים הוא התקשר בפרויקטים קודמים?



בדיקות נוספות של היזם

- בקשה לקבלת מכתבי המלצה מטעם גורם מלווה
- בקשה לקבלת תחשיב כלכלי לפרויקט
- הנפקת דוחות BDI
- המלצות מדיירים בפרויקטים אחרים
- סיור בפרויקטים לדוגמא שהסתיימו

ערבויות מקובלות



ערבות חוק מכר

ערבות בנוסח הקבוע בתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) + תנאים משופרים (תלוי מו"מ).

ערבות שכירות

ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי-מותנית), ניתנת לפירעון מיידי עם דרישה, צמודה לעליה במדד המחירים לצרכן, הידוע ביום הוצאתה.

ערבות מיסים

ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי-מותנית), להבטחת תשלומי מס השבח המוטלים על היזם. בגובה בסכום החשיפה הצפוי לתשלומי מס השבח בהתאם לחו"ד של יועצי מס המומחים בתחום.

ערבות בדק

ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי-מותנית), בתוקף למשך 12 חודשים לפחות ממועד מסירת דירות התמורה בפועל לידי הבעלים.

ערבות להבטחת רישום

ערבות בנקאית אוטונומית (בלתי-מותנית), להבטחת השלמת רישום הבית המשותף.

ערבות לניהול הליכים משפטיים

ערבות בנקאית לצורך ניהול הליכים משפטיים לצורך מימוש ערבות חוק המכר בהתאם לעילות המימוש.

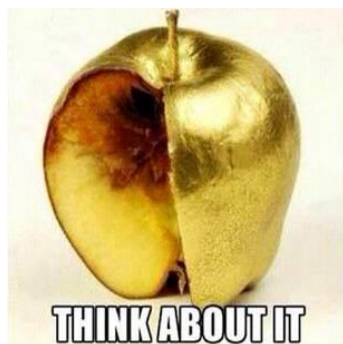


טבלת השוואה לדג' ערבויות

ערבויות ותנאים להסכם	יזם א	יזם ב
ערבות חוק מכר משופרת (עילות מימוש של איור של 18 חודשים / הפסקת עבודות במשך 60 יום)	רגילה	כן
הערבות תעודכן במהלך תקופת הבנייה?	כעבור שנתיים מהנפקתה בכפוף להסכמת הבנק המלווה	לא
בטוחה מוצעת לשווי המס בעת מימוש ערבות חוק המכר	תוספת של 10% לשווי הערבות	לא מוצעת
ערבות דמי שכירות שלא תפחת מ 12 חודשים?	ערבות בסך 30 חודשי שכירות שאינה פוחתת	מוסכם
ערבות מיסים אוטונומית בסכום החשיפה הצפוי בהתאם לחוות דעת של יועץ מס *	כן	כן
ערבות בדק	3% מעלות הבנייה לתקופה של 1.5 שנים	5% לתקופה של שנה
ערבות ניהול הליכים משפטיים	300,000	100,000
ערבות רישום	2000 ליחידה	1,000 ליחידה ולא פחות מ-15,000 לבניין
ערבות להשלמת פיתוח	10000	15000



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934



תנאים מסחריים:

תמורות:

- תוספת מ"ר לכל דירה.
- מרפסת שמש.
- חניה- עילית/חניון/מכפיל חניה.
- מחסן - מה שטחו – כפוף לאילוצי תכנון/לא כפוף
- כיווני אוויר.
- הקפצת קומות.
- כמות הדירות בפרויקט.
- מפרט טכני- של הדירה.
- התייחסות לדירות מיוחדות בבניין הקיים
- שדרוג שטחים ציבוריים , מפרטי הלובי ומעלית.
- זהות האדריכל.
- נראות הבניין.
- דמי שכירות לתקופת הפינוי, הובלה.

לא כל הנוצץ זהב...



טבלת השוואה לדוג' תמורות

תמורות הדירה	יזם א	יזם ב
תוספת השטח העיקרי המוצעת לדירות	16	16 מ"ר כפוף לרווח יזמי של 15%. בסיס הרווחיות המינימלית אשר ייקבע ע"י שמאי מוסכם על שני הצדדים ככל ורווחיות הפרויקט תהיה מתחת ל- 15% תהיה ליזם האופציה להפחתת תמורות עד ל- 12 מ"ר
מרפסת	12	12
שטח הממד (מתוך הדירה)	לא ציין	מתחייב שלא יהיה ממק
תוספת לדירות הגג	שטח הגג יופר לפי מקדם של 0.5 של שטח עיקרי	יחס של 50%
חלופות קשישים	כל החלופות	מתחייב ע"פ החוק מבקשים להבין כמה קשישים יש בבניין
מחסן	5	בין 3-6 ובתנאי שלא יידרש לקומת מרתף נוספת
חניות טבעיות (לא במכפיל)	1	חניה רגילה
שמירת כיווני אוויר קיימים עם אפשרות לשנות כיווני אוויר לפי בחירת הדייר. תוך התחייבות לפחות שלושה כיווני אוויר	אפשר להתחייב ל 2 עם שמירת כיוון עיקרי	2 כיווני אוויר ניתן לשמור על כיוון אחד
סדר בחירת מחסנים וחניות	אחרי דירות מיוחדות של היזם	דירות מיוחדות יזם ואז דירות בעלים



טבלת השוואה לדוג' תמורות

תמורות נוספות	יזם א	יזם ב
הקפצת קומה לדירות התמורה (מהשליש השני)	מקובל	כן
יחס קומבינציה	לא ידוע	50 עדיין לא ידוע מה המטלה הציבורית
תמורות נוספות	אין	
אחוז רווחיות מינימאלי	16%	16%
אחוז רווחיות ממנו מתחלקים בזכויות	18% המועד לחישוב לדיון בין הצדדים	רווחיות מעל 18% מקבלים תוספת מ"ר. בסוף הפרויקט לאחר אכלוס תהיה חלוקת רווחים של 50/50 ככל שהרווחיות חצתה את ה-17%
דמי שכירות	לפי חוזה אותנטי/שמאי מוסכם	לפי הסכם/שמאי עד 10% מעל השמאי
דמי הובלה לכל כיוון כולל מע"מ	היזם יעמיד חברת הובלות	4500
שירותי אריזה	כנ"ל	(מאושר לקשישים ובעלי מוגבלויות) 3000
שירותי תיווך	למתגוררים בבניין	לקשישים ובעלי מוגבלויות בגובה דמי שכירות של חודש
קרן תחזוקה לעשר שנים	הפרש ועד הבית לפי הסכום שייקבע רדו"ח האפס לדיירים חוזרים בלרד	לפי החוק רק למי שזכאי



טבלת השוואה לדוג' לוחות זמנים

לוחות זמנים	יזם א	יזם ב
מיום חתימת ההסכם ועד להגשת התכניות לאישור הבעלים	6 חודשים	8 חודשים להעברה לעין למפקח
מיום אישור הבעלים לתכניות ועד להגשת הבקשה להיתר בניה	2 חודשים	עד 30 יום
מיום הגשת הבקשה להיתר ועד לקבלת היתר בניה בפועל	24 חודשים	עד 24 חודשים מקליטת הבקשה להיתר
מיום קבלת היתר בנייה מותנה באגרות ועד התקשרות בהסכם ליווי	45 יום	המטרה שיהיה במועד קבלת היתר כבר ליווי
מיום קבלת ההיתר ועד לעליה לקרקע	90 יום פינוי + 60 יום מועד תחילת עבודו	4 חודשים
מיום תחילת הבניה ועד לסיום הבניה בפועל	34 חודשים	עד 33 חודשים + חודש גרייס
מיום השלמת הבניה ועד להשלמת רישום בית משותף	24 חודשים	לפי החוק
פרק זמן לתיקון ליקויים	נארגן הכל ביום תיקונים מרוכז	24-48 לתקלה משביתה יתר התקלות עד מספר ימים
סך זמנים מצטבר לנסיבות פוטרות	למו"מ	למו"מ



אוכלוסיות/דירות מיוחדות

1. חלופות קשישים – כל החלופות/לפי הדין
2. התאמות בדירות לבעלי מוגבלויות (בדירה השכורה ובדירה החדשה)
3. סיוע באריזה, פירוק הרכבה, תיווך
4. תמורה לבעלי דירות גג/גן קיימות
5. אבחנה בין דירות עם חנייה לדירות בלי חנייה

עקרונות כללים לביצוע מכרז יזמים

- ביצוע הליך שקוף מול הדיירים ביחס לכל שלבי המכרז
- הקפדה על לוחות זמנים מוגדרים לביצוע שלבי המכרז (גיבוש רשימת יזמים, מענה לשאלונים, בחירת יזם)
- ביצוע התאמות בשאלון שמתאים לבניין הספציפי יחד עם הבעלים
- מתן הזדמנות שווה לחברות המציעות



משרד עוה"ד הררי טויסטר ושות'

90 שנות ניסיון; ייצוג 30 רשויות מקומיות; ייצוג מאות לקוחות בפרויקטים של התחדשות עירונית; התמחות בנדל"ן, תכנון ובניה, מיסוי עירוני וכל התחומים המשיקים וקשורים בהתחדשות עירונית.

לקוחות המשרד נהנים מהניסיון העשיר שצברנו בעבודה מול ועם רשויות מקומיות ורשויות תכנון ומקבלים ייעוץ ושירות איכותי בכל התחומים בהם המשרד מתמחה



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

תודה על ההקשבה



נערך ע"י שמגר חגי עו"ד

דוא"ל: shamgar@htlaw.co.il

© כל הזכויות שמורות למעגל עורכי דין הררי טויסטר ושות'

טל': 03-7553800 ; פקס: 03-7553801