

משרד הבינוי והשיכון

הפרויקט להתחדשות עירונית

שכר טרחה למנהל הפרויקט (התעריף) ושלבי התשלום

1. כללי

א. כל התעריפים והסכומים הנקובים במסמך זה אינם כוללים מע"מ.

ב. כל הסכומים המפורטים נקובים במחירי מדד המחירים לצרכן מחודש אפריל 2002 (104.6 נקודות) ויוצמדו עד למועד חתימת חשב משרד הבינוי והשיכון על ההתחייבות הכספית לרשות המקומית בגין פעילות מנהל הפרויקט במתחם (להלן - חתימת חשב).

לא תשולם התייקרות עבור 18 החודשים הראשונים מיום חתימת החשב על ההסכם. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר יחולו על יתרת הסכום שטרם שולמה. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת, אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

אם במהלך 18 החודשים הראשונים של ההתקשרות יחול שינוי במדד המחירים לצרכן ושיעורו יעלה לכדי 4% ומעלה ממועד חתימת ההסכם ע"י החשב של המשרד, תעשה התאמה לשינויים כדלהלן: שיעור ההתאמה יתבסס על השוואה בין מדד, שהיה ידוע ממועד שבו עבר המדד את 4% לבין המדד הקובע במועד/י הגשת החשבון/ת. יובהר כי לא תינתן הצמדה מעבר לנאמר לעיל. למען הסר ספק, חישוב ההצמדה יעשה רק על יתרת הסכום שטרם שולמה.

ג. מובהר, כי ביצוע התשלומים למנהל הפרויקט מותנה בקיום מלוא התחייבויותיו, כאמור [בהנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/חברה מנהלת](#), ואי מילוי הדרישות ביא לעצירת כל התשלומים.

ד. הוועדה תהא רשאית לשנות מעת לעת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, את התעריף הקבוע במסמך זה לשכר טרחת מנהל הפרויקט, לרבות גובהו, תנאיו, שלבי התשלום וכד'. מובהר כי השינוי, אם יוחלט עליו, לא יחול על מתחמים שהוכרוז ולגביהם נחתם חוזה בין הרשות לבין מנהל הפרויקט.

ה. מובהר, כי כל חשבון שיאושר על ידי המשרד, לרבות פרמיות, ישולם למנהל הפרויקט על ידי הרשות במועדים שנקבעו בנהלים. הרשות תשתתף במימון ותישא בתשלום בשיעור הנקוב בסעיף 3.2 לעיל בהתאם לסיווגה. הרשות המקומית תשתתף במימון הפעילות במתחמים המוכרזים בשיעור משתנה (בין 5%-10%), בהתאם באשכולות חברתיים-כלכליים 7-10.

אשכול חברתי-כלכלי	6-1	7	8	9-10
שיעור השתתפותה של הרשות המקומית	0	5%	7.5%	10%

משרד הבינוי והשיכון

ו. לצורך חישוב מספר יחידות הדיור לעניין תשלום שכר הטרחה, לרבות פרמיות – בחישוב לפי התכנית החדשה, ייחשבו כל 100 מטרים מרובעים משטחי ההרחבה למגורים, לרבות שטחי שירות עיליים, או במבנה שנועד לא למגורים (למעט מבני ציבור) כל 100 מטרים מרובעים מהשטחים העיקריים, כיחידת דיור אחת. בחישוב מספר יחידות דיור קיימות, ייחשבו כל 70 מטרים מרובעים במבנה שנועד לא למגורים (למעט מבני ציבור), כיחידת דיור אחת.

מספר יחידות הדיור הקיימות במתחם, יחושב לפי דיווח הרשות לפני ההכרזה ובהתאם לרישומיה של הרשות המקומית לעניין ארנונה (להלן – מספר יחידות דיור קיימות).

משרד הבינוי והשיכון

שכר הטרחה למנהל הפרויקט מורכב משני רכיבים ומפרמיות, כמפורט להלן:

2. שכר הטרחה בגין ניהול ותאום תכנון:

שכר הטרחה בגין ניהול ותאום תכנון ייקבע לפי סך השטחים העיקריים לבנייה מוכפל בשכר הטרחה הבסיסי כמפורט בסעיף ב' להלן, מוכפל במקדם שייקבע כמפורט בסעיף ג' להלן, הכל בהתאם לתכנית החדשה שתקבל תוקף. מובהר, כי "שטחים עיקריים לבנייה" אינם כוללים שטח של מבני ציבור.

א. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עד פרסום בעיתונות על אישור התכנית (מתן תוקף) - ייקבעו באופן זמני, הן המקדם והן השטחים העיקריים לצורך חישוב שכר הטרחה, לפי מספר יחידות הדיור המתוכננות ולפי מספר המטרים המרובעים לבנייה, לפי העניין, בהתאם לתכנית המוצעת, עליה המליצה הוועדה לממשלה לצורך הכרזה.

לאחר פרסום בעיתונות על אישור התכנית (מתן תוקף) - ייקבעו הן המקדם והן השטחים העיקריים לפי תכנית זו ושכר הטרחה ייקבע בהתאם, ותיערך התחשבות שתכלול גם את התשלומים ששולמו קודם לכן.

ב. שכר הטרחה הבסיסי למנהל הפרויקט יהיה 4.3 ש"ח למטר מרובע (להלן שכר הטרחה הבסיסי).

ג. המקדם ייקבע כמפורט להלן:

- היה מספר יחידות הדיור המתוכננות עד 50, יהא המקדם 3.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 200, יהא המקדם 2.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 400, יהא המקדם 1.25.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 1000, יהא המקדם 1.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 2000, יהא המקדם 0.75.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 3000 או יותר, יהא המקדם 0.6.
- היה מספר יחידות הדיור המתוכננות בין המספרים הנקובים לעיל, ייקבע המקדם ע"י ביון (אינטרפולציה).

ד. שכר הטרחה בגין ניהול ותאום התכנון ישולם למנהל הפרויקט בשלבים אלה:

1. לאחר דיון בתכנית בוועדה המקומית - 10% משכר הטרחה.
2. לאחר העברת התכנית על ידי הוועדה המקומית לוועדה המחוזית - 10% משכר הטרחה.
3. לאחר פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות - 20% משכר הטרחה.

משרד הבינוי והשיכון

4. לאחר פרסום בעיתונות על אישור התכנית (מתן תוקף) - 60% משכר הטרחה.

5. שלבי התשלומים, כמפורט בסעיפים (1) ו-(2) לעיל, יכול וישונו בעקבות שינויי חקיקה בדבר הליכי תכנון.

ה. שכר טרחה לפי סעיף זה לא יינתן כאשר המליצה הוועדה לממשלה על הכרזת מתחם, שחלה לגביו תכנית בתוקף (שלא מומשה).

3. תשלום חודשי קבוע

בכפוף לאמור בסעיפים ג' ו ד' להלן, ישולם למנהל הפרויקט תשלום חודשי קבוע בגין פעולות הסברה לתושבים; ניהול תקציב, דוח, מעקב ובקרה; תקורה והוצאות תפעוליות קבועות (להלן: "התשלום החודשי הקבוע").

א. מסלול פינני ובינוי -

1. התשלום החודשי הקבוע יהיה 4,800 ש"ח לחודש במתחם בו היו עובר להכרזה עד 200 יחידות דיור קיימות.

2. התשלום החודשי הקבוע יהיה 6,400 ש"ח לחודש במתחם בו היו עובר להכרזה בין 201 ל-500 יחידות דיור קיימות.

ב. מסלול עיבוי -

1. התשלום החודשי הקבוע יהיה 3,600 ש"ח לחודש במתחם בו היו עובר להכרזה עד 200 יחידות דיור קיימות.

2. התשלום החודשי הקבוע יהיה 4,800 ש"ח לחודש במתחם בו היו עובר להכרזה מ-201 יחידות דיור קיימות ומעלה.

ג. התשלום החודשי הקבוע ישולם במשך שנה וחצי מיום הכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית, בכפוף לאמור בסעיף ד'.
התשלום יחודש למשך שנה נוספת מיום פרסום בעיתונות על מתן תוקף לתכנית החדשה או לתקופה קצרה יותר אם תופסק פעילות מנהל הפרויקט מכל סיבה שהיא, לרבות תום תקופת ההכרזה, הכל לפי המוקדם.

ד. למרות האמור לעיל, יופסק התשלום החודשי הקבוע אם עברה שנה מיום ההכרזה על המתחם והתכנית טרם נדונה בוועדה המקומית. התשלום יחודש לאחר הדיון בתכנית בוועדה המקומית, בתנאי שלא עברה שנה וחצי מיום ההכרזה, ועד תום תקופה זו.

משרד הבינוי והשיכון

ה. מנהל הפרויקט יקיים קשר שוטף עם תושבים/בעלי זכויות בנכסים, יערוך פעולות הסברה ויעמוד לרשותם לצורך מתן כל המידע הדרוש על אופי הפרויקט ועקרונותיו, על מצב התכנון בכל שלביו ועל האפשרויות העומדות בפניהם לאור התכנון החדש וכמתחייב ממנו.

ו. יובהר כי לא ישולם תשלום חודשי קבוע עד מועד ההכרזה.

4. פרמיות

4.1 פרמיה להשלמת התכנון:

א. פורסמה בעיתונות התכנית למתן תוקף לפני תום 24 חודשים מיום ההכרזה, תשולם למנהל הפרויקט תוספת חד פעמית לשכר הטרחה עבור ניהול ותאום תכנון לפי סעיף 2 (להלן: "פרמיה") בשיעור של 15% משכר הטרחה לפי סעיף 2 (ולאדריכל תשולם פרמיה בשיעור 20% משכר הטרחה לפי סעיף 2).

ב. פורסמה בעיתונות התכנית למתן תוקף לפני תום 30 חודשים מיום ההכרזה, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בשיעור של 10% משכר הטרחה לפי סעיף 2 (ולאדריכל תשולם פרמיה בשיעור 15% משכר הטרחה לפי סעיף 2).

ג. פורסמה בעיתונות התכנית למתן תוקף לפני תום 36 חודשים מיום ההכרזה, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בשיעור של 5% משכר הטרחה לפי סעיף 2 (ולאדריכל תשולם פרמיה בשיעור 10% משכר הטרחה לפי סעיף 2).

ד. יובהר, כי כאשר הוגשה למיון במסלול פינוי ובינוי תכנית בתוקף, לא תשולם פרמיה להשלמת תכנון.

4.2 פרמיה להיתרי בנייה:

למרות שהוצאת היתרי בנייה אינה נמנית על מטלות מנהל הפרויקט, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בשל הוצאת היתר בנייה לכל יחידת דיור במתחם או לכל 100 מ"ר (כולל שטחי שירות עיליים) להרחבת מבנים המשמשים למגורים או היתר לכל 100 מ"ר שטחים עיקריים במבנה שלא נועד למגורים (להלן: "יחידת דיור"), למעט היתר להקמת מוסד ציבורי ולמעט היתר לביצוע עבודות פיתוח. והכל, אם ניתן ההיתר תוך פרקי הזמן שלהלן.

יובהר, כי כל אימת שמדובר בהיתר בנייה, הכוונה היא להיתר בנייה כהגדרתו כדלקמן - היתר בנייה תקף על פי התכנית החדשה (למעט היתר לעבודות חפירה),

משרד הבינוי והשיכון

שמולאו כל התנאים לקבלתו ושולמו בגין קבלתו כל האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה וניתן בפועל לבעל ההיתר.

בסעיף זה "תכנית חדשה" – תכנית אשר חלה על מתחם, אשר הוועדה המליצה עליו לממשלה לצורך הכרזה, ושלא היתה בתוקף בעת שהוגשה לוועדה למיון.

א. מסלול פינוי ובינוי

א.1. במתחם בו היו קיימות לפני ההכרזה עד 200 יחידות דיור:

1,550 ש"ח ליחידת דיור - אם ניתן היתר בנייה תוך שנה ממועד פרסום התכנית בעיתונות למתן תוקף (להלן – מועד הפרסום).

1,175 ש"ח ליחידת דיור - אם ניתן היתר בנייה תוך שנתיים ממועד הפרסום.

800 ש"ח ליחידת דיור - אם ניתן היתר בנייה תוך שלוש שנים ממועד הפרסום.

א.2. במתחם בו היו קיימות לפני ההכרזה בין 201 ל-500 יחידות דיור:

1,225 ש"ח ליחידת דיור - אם ניתן היתר בנייה תוך שנה ממועד הפרסום.

900 ש"ח ליחידת דיור - אם ניתן היתר בנייה תוך שנתיים ממועד הפרסום.

600 ש"ח ליחידת דיור – אם ניתן היתר בנייה תוך שלוש שנים ממועד הפרסום.

א.3. למרות האמור לעיל, היה והמליצה הוועדה לממשלה על מתחם, שחלה לגביו תכנית בתוקף (שלא מומשה), יחשבו פרקי הזמן האמורים לעיל ממועד ההכרזה.

ב. מסלול עיבוי

אם ניתנו היתרי בנייה להקמת יחידת דיור חדשה או להרחבת כל יחידות הדיור בבנין:

1,075 ש"ח ליחידת דיור – אם ניתן היתר תוך שנה ממועד הפרסום.

800 ש"ח ליחידת דיור – אם ניתן היתר תוך שנתיים ממועד הפרסום.

525 ש"ח ליחידת דיור - אם ניתן היתר תוך 3 שנים ממועד הפרסום.

4.3 פרמיה להיתרי בנייה בתום תקופת ההכרזה:

בנוסף לפרמיות כאמור בסעיפים 4.1 ו-4.2, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בתום תקופת ההכרזה (בין שתמה התקופה שנקבעה בה ובין שקוצרה), בתנאים ובסכומים הנקובים להלן:

משרד הבינוי והשיכון

א. מסלול פינוי ובינוי

ניתנו במתחם, במשך תקופת ההכרזה כאמור, היתרי בנייה בשיעורים שלהלן:

א.1.1 במתחם בו היו קיימות לפני ההכרזה עד 200 יחידות דיור:

120,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 40% ל- 50% מכלל זכויות הבנייה לפי התכנית החדשה (להלן - כלל הזכויות).
150,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 51% ל- 66% מכלל הזכויות.
200,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור העולה על 67% מכלל הזכויות.

א.2.1 במתחם בו היו קיימות לפני ההכרזה בין 201 ל- 500 יחידות דיור:

180,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 40% ל- 50% מכלל הזכויות.
225,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 51% ל- 66% מכלל הזכויות.
291,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור העולה על 67% מכלל הזכויות.

א.2.2 למרות האמור לעיל, היה והמליצה הוועדה לממשלה על מתחם שחלה לגביו תכנית בתוקף (שלא מומשה), תשולם בתום תקופת ההכרזה פרמיה בתנאים ובשיעורים כדלהלן:

א.1.2 במתחם בו היו קיימות לפני ההכרזה עד 200 יחידות דיור:

120,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 55% ל- 66% מכלל הזכויות.
150,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 67% ל- 75% מכלל הזכויות.
200,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור העולה על 76% מכלל הזכויות.

א.2.2 במתחם בו היו קיימות לפני ההכרזה בין 201 ל- 500 יחידות דיור:

180,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 55% ל- 66% מכלל הזכויות.
225,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 67% ל- 75% מכלל הזכויות.
291,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור העולה על 76% מכלל הזכויות.

ב. מסלול עיבוי

ניתנו במתחם, במשך תקופת ההכרזה כאמור, היתרי בנייה להקמת יחידות דיור חדשה או להרחבת כל יחידות הדיון בבנין, בשיעורים שלהלן:

משרד הבינוי והשיכון

118,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור שבין 50% ל- 65% מהזכויות המתווספות בלבד.
215,000 ש"ח - אם ניתנו היתרי בנייה בשיעור העולה על 66% מהזכויות המתווספות בלבד.

4. תנאים לתשלום הפרמיות

- א. הרשות המקומית תדווח לוועדה על פרסום התכנית כאמור בסעיף 4.1 ועל מתן היתרי בנייה כאמור בסעיפים 4.2 ו-4.3.
הדיווח יעשה בפרקי הזמן המזכים את מנהל הפרויקט בפרמיות האמורות.
הדיווח יעשה בצירוף המסמכים הצריכים לעניין.
- ב. למניעת ספק - מנהל הפרויקט יזכה בפרמיות מכל סוג שהוא, רק אם נתמלאו בפועל התנאים לקבלתן ולא תישמע הטענה, כי אי השלמת תכנון במועד או אי מתן היתר בנייה נגרמו בשל עיכוב כלשהו, לרבות כוח עליון.
- ג. הפרמיות (בשיעור בו נושאת הממשלה) ישולמו לרשות המקומית במועדים שנקבעו בנהלים ובתנאי שמנהל הפרויקט והרשות פעלו לקבלת הפרמיה לפי הנהלים שנקבעו והמסמכים הנדרשים הוגשו במועדים ובאופן המפורט בנהלים, ללא כל סטייה מהוראותיהם.

5. שכר טרחה בתקופת הארכת הכרזה

- א. תשלום חודשי קבוע – לא ישולם במהלך תקופת ההארכה.
- ב. שכר בגין קידום תכנון: השלמת השלבים הדרושים לאישור סטטוטורי של התכנית המפורטת (גם למתכננים וליועצים) – ישולם במהלך תקופת ההארכה.
- ג. פרמיות לקידום תכנון - לא ישולמו במהלך תקופת ההארכה.
- ד. פרמיות להיתרי בנייה –
תוך 3 שנים ממועד הפרסום בעיתונות על אישור התכנית - ישולם במהלך תקופת ההארכה.
בתום תקופת ההכרזה - ישולם במהלך תקופת ההארכה, אולם המועד הקובע לבדיקת אחוז מימוש זכויות הבנייה יהיה שש שנים מאישור התכנית או תום תקופת ההארכה, לפי המוקדם מביניהם.
- ה. למתחמים שהוכרזו עד 31 בדצמבר 2006: פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח, בהתאם לקבוע במכרז הרלבנטי (10/99 או 20/02 בהתאמה) - ישולם במהלך תקופת ההארכה ע"י הרשות המקומית מתוך ההכנסות של הפרויקט מאגרות ומהיטלים.