

משרד הבינוי והשיכון

הפרויקט להתחדשות עירונית

הנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/חברה מנהלת

1. כללי:

עקרונות והוראות לעניין מסלול "פינוי ובינוי" פורסמו ע"י הוועדה באוגדן מידע לרשויות המקומיות ולעניין מסלול "עיבוי" בקובץ הנחיות לרשויות המקומיות. אוגדן המידע וקובץ ההנחיות כפי שיעודכנו מעת לעת והוראות להפעלת מסלולים נוספים, ייקראו להלן – נהלים.

מסמך זה מפרט את כללי ההתקשרות עם מנהלי פרויקטים, במקום עם חברות מנהלות. המסמך מחליף את פרק 2, "בחירת חברה מנהלת", בנהלים, וכן סעיפים נוספים כמצוין בו.

מנהלי הפרויקטים, אשר ייבחרו ע"י הרשות המקומית, מיועדים להיות חלק מהמסגרת הארגונית המסייעת, כזרוע של הרשות המקומית.

הרשויות המקומיות יפעלו במתחמים המוכרזים באמצעות מנהלי פרויקטים, עימם יבחרו להתקשר לפי הכללים החלים על הרשות לפי כל דין, כמפורט בהמשך.

מובהר בזאת, כי בחירתה של הרשות המקומית אינה יוצרת ולא תיצור מחויבות משפטית כלשהי מצד משרד הבינוי והשיכון או מצד כל משרד ממשלתי אחר או מצד הוועדה או מצד כל רשות מקומית כלפי מי שתבחר הרשות המקומית, להזמין ממנו שירותים כלשהם בכל הקשור לפרויקט.

יזכר, כי הרשות המקומית הינה היוזמת והאחראית לפעילות הציבורית במתחמי ההתחדשות העירונית, לרבות קידום תכנית לתוספת זכויות בנייה וכן קידום התכנון, ניהול התכנון, הביצוע והפיקוח על הקמת מבני ציבור, פיתוח תשתיות ושטחי ציבור במתחם.

2. תפקידיו של מנהל הפרויקט:

מנהל פרויקט, אשר הרשות התקשרה עימו בחוזה, יפעל מטעמה וימלא את כל המטלות והתפקידים המפורטים בחוזה, שעקרונותיו מובאים בסעיף 4 להלן, ובהתאם לאמור בנהלים.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ימלא מנהל הפרויקט, בין היתר, מטלות אלה:

2.1 בדיקות וסקרים :

מנהל הפרויקט יסייע לרשות המקומית, במידת הצורך, לבדוק את התאמתם של מתחמים, שהרשות מבקשת להכריז עליהם כמתחמי התחדשות עירונית, כמפורט בנהלים. למטרה זו, יערוך מנהל הפרויקט את הבדיקות הדרושות מן הבחינה התכנונית, הכלכלית והתקציבית, תוך הסתייעות במומחים בכל תחום.

2.2 ניהול ותאום תכנון :

מנהל הפרויקט יבצע פעולות ניהול ותאום תכנון עד למתן תוקף לתכנית, אשר יכללו בין היתר :

- הכנת מסמכי התקשרות בין הרשות המקומית לבין מתכננים ויועצים להכנת תכניות, ככל שיידרש ולפי הצורך (אדריכל, מהנדס תנועה, מהנדס כבישים, יועץ נוף, יועץ מים וביוב, יועץ חשמל, מודד ושמאי).
ההתקשרויות כאמור לעיל ייעשו על ידי הרשות המקומית, לפי הכללים והנהלים החלים עליה.

- ניהול ותאום פעולות המתכננים והיועצים עמם התקשרה הרשות לצורך הכנת מסמכי התכנון.

- קידום, תאום וליווי תהליכי התכנון והאצתם עד לפרסום התכנית למתן תוקף, לרבות פתרון בעיות המתעוררות בצוות התכנון, פתרון בעיות בין צוות התכנון לבין רשויות התכנון השונות, תאום שוטף בין צוות התכנון לבין הגורמים המאשרים את התכנון על כל שלביו, תיאום פעולות למילוי התנאים להפקדת התכנית, השתתפות פעילה בהכנת תשובות ותגובות להתנגדויות, השתתפות בדיונים בהתנגדויות והצגת עמדתה של הרשות המקומית לגביהן.
עריכת שלבים ולוחות זמנים לתכנון, מעקב ובקרה אחרי ביצוע השלבים ואחר עמידה בלוחות הזמנים על ידי המתכננים.
דיווח על שלבי התכנון באופן שוטף לרשות המקומית ולוועדה ככל שתדרוש, בדיקת חשבונות המתכננים ואישורם לתשלום.

יובהר כי זכות החתימה לעניין כל תשלום תהיה בידי מוסמכי החתימה של הרשות.

2.3 פעולות הסברה :

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.

לצורך ביצוע מטלותיו, יהיה מנהל הפרויקט זמין ונגיש לתושבי המתחם.

פעולות ההסברה המוטלות על מנהל הפרויקט יכללו, בין היתר:

- עריכת **שלושה** כנסים לתושבי המתחם (עליהם תישלח הודעה אישית לתושבים וכן תפורסם הודעה בעתונות המקומית לציבור הרחב), כמפורט להלן:
 - כנס ראשון: ייערך עד חודשיים ממועד אכרזה הממשלה. בכנס זה, יובהרו משמעות האכרזה, מעמדם של כל אחד מהגורמים הפועלים במסגרת הפרויקט ותפקידם, התהליכים הצפויים בתקופה זו וכד'. בכנס זה, יתבקשו התושבים לבחור נציגות אשר תלווה את תהליך התכנון.
 - כנס שני: ייערך לפני דיון בוועדה המקומית; בכנס זה תוצג התכנית שהוכנה למתחם, משמעויותיה ויוסבר ההליך הסטטוטורי הנדרש לאישורה.
 - כנס שלישי: ייערך אחרי דיון להפקדה בוועדה המחוזית, אך לפני ההפקדה עצמה. בכנס זה יוצגו השינויים שהוכנסו בתכנית, בעקבות הדיונים בוועדה המקומית ובוועדה המחוזית (אם הוכנסו).

על מנהל הפרויקט לרשום סיכום בכל כנס, ולקבל אישור ממהנדס העיר על כך. אם לא התקיים כנס כלשהו, כאמור, יעוכבו כל התשלומים המגיעים למנהל הפרויקט, ויחודשו רק לאחר קיומו של אותו כינוס.

- על מנת להבטיח דיווח שוטף במהלך תקופת האכרזה, ישלח מנהל הפרויקט לתושבים חוזרים בדיוור ישיר, ובהם עדכון בדבר התקדמות התכנון וסטטוס הפעילות במתחם, מידי תשעה חודשים, כדלקמן: עד 9 חודשים ממועד הכנס האחרון או ממועד משלוח ההודעה הקודמת. כאשר יש במתחם שיעור ניכר של אוכלוסייה דוברת שפה זרה, יתורגמו החוזרים לאותה שפה.

יודגש, כי אי-מילוי כל אחת מהדרישות שלעיל יביא לעצירת כל התשלומים למנהל הפרויקט.

יובהר, כי העירייה תישא במימון ההוצאות הקשורות בפעילויות אלה (אולמות כינוס, משלוח חוזרים, פרסום בעתונות, תרגום וכד').

2.4 ניהול פיננסי ודיווח:

(א) מנהל הפרויקט ינהל את תקציבי הפרויקט עבור הרשות המקומית בחשבון נפרד שינוהל כקרבן מיועדת שהרשות תפתח לשם כך, יעקוב אחרי השמירה על המסגרת התקציבית שנקבעה ויגיש דו"חות כספיים לרשות, לפחות כל שישה חודשים ובכל עת שתדרוש הרשות. להסרת ספק - זכות החתימה תהא לרשות המקומית ולא למנהל הפרויקט.

(ב) מנהל הפרויקט יערוך דיווח, בקרה ומעקב על כל שלבי הפרויקט ועל תזרים המזומנים בהתאם לאמצעים ולנהלים שייקבעו ע"י הרשות המקומית ולפי הנחיות הוועדה.

2.5 מחויבות כללית:

מנהל הפרויקט יבצע כל מטלה הדרושה לצורך קידום וביצוע יעיל של הפרויקט במסגרת התקציב ולוחות הזמנים שייקבעו לכך. מנהל הפרויקט יפקח על איכות מתן השירותים וקיום תנאי חוזים, בהתאם לרמה המקצועית הנדרשת בכל תחום ותחום.

למען הסר ספק, מטלות מנהל הפרויקט לא יחולו על פעולות, אשר אינן מטעם הרשות המקומית.

3. מימון:

3.1 אישרה הוועדה מתחם כמתחם הראוי לאכרזה על ידי הממשלה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, יזכה האישור האמור את הרשות המקומית בתשלום חד פעמי בסך של 53,400 ש"ח בתוספת מע"מ - כסיוע לכיסוי הוצאותיה עבור שירותי מנהל הפרויקט, המתכננים והיועצים השונים, בגין הכנת ההצעות למיון. תשלום זה אינו מותנה באכרזה הממשלה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית. סכום זה הוא סופי ולא ישתנה עקב שינויים במדד.

יובהר, כי לא ישולם לרשות תשלום זה יותר מפעם אחת בלבד בגין הגשת מתחם מסוים, לרבות הגשתו במסלולים שונים או אף אם הוכנסו תיקונים בהצעה, לרבות גבולות וגודל המתחם. האמור בסעיף זה מחליף את האמור בסעיף 5.2.1 באוגדן המידע.

מתחם אשר הוגש במסלול עיבוי ולא עמד בדרישות המיון וכן מתחם אשר הוגש למסלול פינוי ובינוי ולא עמד בדרישות המיון הראשון או המיון השני - לא יזכה את הרשות במימון כלשהו.

3.2 הכריזה הממשלה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית במסלול פינוי ובינוי או במסלול עיבוי, ייקבע תקציב לפעילויות שלהלן (ראה סעיף 3.3) לכל מתחם מוכרז, בהתאם לתעריפים ולשכר הטרחה שבנהלים (להלן: "תקציב המתחם"). הרשות המקומית תשתתף במימון הפעילות במתחמים המוכרזים בשיעור משתנה (בין 5%-10%), בהתאם לסיווגה של הרשות באשכולות חברתיים-כלכליים 7-10 וכמפורט להלן:

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

יובהר כי לאחר פרסום בעתונות על אישור התכנית (מתן תוקף), יעודכן תקציב המתחם בהתאם למרכיבים שבתכנית שאושרה, ותיערך התחשבנות שתכלול גם את התשלומים ששולמו קודם לכן, ותתייחס הן לשיעור השתתפותו של המשרד והן לשיעור השתתפותה של הרשות.

3.3 תקציב המתחם כולל:

- 3.3.1 מימון שכר טרחה למנהל הפרויקט, בגין פעילותו במתחם - בהתאם לתעריף ולשלבי התשלום המפורטים בסעיף 5 להלן.
- 3.3.2 מימון הוצאות התכנון (שכר טרחה למתכננים וליועצים), בגין הכנת תכנית מפורטת (תב"ע) למתחם על נספחיה – על פי הקבוע בנהלים. יובהר, כי הוצאות התכנון אינן כוללות הוצאות בגין תכנון עבודות פיתוח ומוסדות ציבור, וכי הממשלה לא תשא בהוצאות אלה.
- 3.4 עובר לקבלת המימון לפי סעיף זה וכתנאי לאכרזה - תפתח הרשות המקומית חשבון בנק נפרד לפרויקט, אשר ינוהל כקרן מיועדת ויחולו עליו הוראות סעיף 213 א' לפקודת העיריות (נוסח חדש). לעניין פרויקט זה, יחולו ההוראות גם על מועצות מקומיות.
- 3.5 בתום תקופת האכרזה על מתחם או במקרה של ביטול האכרזה בטרם חלפה תקופה זו, ייפסק או לא יינתן כל מימון לרשות המקומית במסגרת פרויקט זה.

4. עקרונות החוזה בין הרשות המקומית לבין מנהל הפרויקט:

- לצורך הגשת הצעותיה לוועדה ולצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שיוכרוזו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם מנהל פרויקט (להלן: "החוזה"), עובר למיון במסלול עיבוי או עובר למיון שני במסלול פינני ובינוני, לפי עקרונות אלה:
- 4.1 החוזה של הרשות המקומית עם מנהל הפרויקט יהיה בשלבים:
- החוזה יכרת לתקופה שעד האכרזה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית או עד שהודע לרשות כי המתחם לא אוכרז. החוזה יכלול, בין השאר, התחייבות הצדדים כי אם המתחם יוכרז, יוארך תוקפו לתקופת האכרזה, ובלבד שהממשלה והרשות התחייבו למימון הפרויקט לתקופה זו, בהתאם לנהלים.
- התחייבה הממשלה כאמור לתקופה קצרה יותר, תהא ההתקשרות לתקופת התחייבותה ותוקפו של החוזה יוארך, אם תוארך ההתחייבות, ולמשך תקופת ההתחייבות.
- 4.2 הרשות המקומית תכלול בחוזה בינה לבין מנהל הפרויקט את כל התנאים, הכלולים במסמך זה ובנהלים, והפרתם תחשב כהפרת התחייבויות מנהל הפרויקט לפי אותו חוזה.
- 4.3 בחוזה ייקבע, כי השירותים של מנהל הפרויקט ינתנו על ידי מנהל הפרויקט או מי מטעמו, אשר עומד/ים בתנאים המפורטים בסעיף 6 להלן ובתמורה שנקבעה על פי סעיף 5 להלן, הכל על פי האמור בנהלים.

- 4.4 בחוזה ייקבע, כי שלבי התשלום של הרשות למנהל הפרויקט יהיו בהתאם לאמור בסעיף 5 וכי הרשות מתחייבת לשלם את שכר טרחתו כדלקמן:
- את חלקה בתשלום תעביר הרשות למנהל הפרויקט תוך 30 יום ממועד עריכת התחשיב לתשלום על ידי המשרד.
- את החלק בתשלום בו נושא המשרד, תעביר הרשות למנהל הפרויקט תוך 15 יום מהמועד, שבו הופקדו הכספים בקרן הפרויקט על ידי המשרד.
- 4.5 בחוזה ייקבע כתנאי מהותי לצורך קבלת הפרמיות - קיום האמור בסעיף 5.4.4 (ב') להלן וכן פעולות מנהל הפרויקט בהתאם לקבוע בנהלים.
- 4.6 בחוזה ייקבע, כי בתקופת האכרזה לא יתירו הצדדים את החוזה ביניהם ולא יבטלו אותו, אלא בשל הפרה של תנאי עיקרי מתנאיו או מסיבות סבירות אחרות.
- 4.7 בוטלה אכרזה על מתחם לפני תום תקופתה או בוטל החוזה בין הרשות לבין הממשלה, תהא רשאית הרשות להודיע למנהל הפרויקט על ביטול החוזה עימו.
- 4.8 מנהל הפרויקט יתחייב בחוזה, כי הוא או מי מטעמו יבצעו את תפקידיהם באופן אישי, אלא אם נתנה הרשות הסכמתה לכך, מראש ובכתב, להאציל את סמכויותיהם או להחליפם, ושלחה על כך הודעה לוועדה.
- 4.9 מנהל הפרויקט יתחייב בחוזה לפעול בהתאם לכללים של איסור ניגוד אינטרסים, המנויים בסעיף 7 להלן.
- 4.10 מנהל הפרויקט יתחייב לבצע את מטלותיו בנאמנות, לפי מיטב הנוהג המקצועי ולפי כל דין.
- 4.11 מנהל הפרויקט יתחייב בחוזה כי תישמר, על ידו ועל ידי כל הפועלים מטעמו, סודיות בכל הנוגע לפרויקט ובכל הקשור בו.
- 4.12 אין באמור בפרק זה כדי למנוע מן הרשות המקומית לכלול בחוזה עם מנהל הפרויקט הוראות, דרישות ותניות, ובלבד שלא יהיה בהן בכדי לגרוע או לסתור את האמור במסמך זה ובנהלים.
- החוזה יכלול אך ורק את המטלות המפורטות במסמך זה בסעיף 2.
- 4.13 בחוזה ייקבע, כי מנהל הפרויקט יהיה אחראי לכל נזק או אובדן לגוף או לרכוש, שיגרם לכל צד ג' עקב מעשה או מחדל שלו או של מי מטעמו.
- 4.14 בחוזה ייקבע, כי מנהל הפרויקט יהיה חייב לשפות את משרד הבינוי והשיכון, כל משרד ממשלתי אחר, את הוועדה ואת הרשות המקומית מיד עם דרישה ראשונה בכתב של אחד מהם, בגין נזק, הפסד, הוצאה או תביעת צד ג', שייגרמו להם או לכל אחד מהם, בשל כל מעשה או מחדל של מנהל הפרויקט, של מי מהפועלים מטעמו או מי שיתנו לו שירותים בעת ועקב ביצוע מטלותיו בפרויקט.

4.15 בחוזה תיקבע הוראה, לפיה מנהל הפרויקט יבטח את עצמו בביטוח אחריות מקצועית לעניין מתן שירותיו לפי החוזה וכן בביטוח צד ג' וחבות מעבידים.

4.16 בחוזה ייקבע, כי תוך - ולא יאוחר - מ-21 ימים מן היום בו הודע לרשות המקומית, כי הוועדה החליטה להמליץ בפני הממשלה להכריז על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית, ימסור מנהל הפרויקט לרשות המקומית ערבות בנקאית בנוסח שייקבע על ידה, בשיעור 5% מאומדן שכר הטרחה למנהל הפרויקט לגבי אותו מתחם, ללא פרמיות.

4.17 אין באמור בעקרונות אלה כדי לגרוע מהתחייבויות הרשות, אשר בהסכם בין המשרד לרשות.

5. שכר טרחה למנהל הפרויקט (התעריף) ושלבי תשלום:

סעיף זה בא במקום נספח 7 לאוגדן המידע.

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 האכרזה ובהתאם לרישומיה של הרשות המקומית לעניין ארנונה (להלן – מספר יחידות דיור קיימות).

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

5.1 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 שקיבלה תוקף. מובהר, כי "שטחים עיקריים לבנייה" אינם כוללים שטח של מבני ציבור.

א. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עד פרסום בעתונות 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 אכרזה.

לאחר פרסום בעתונות 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.
 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 אכרזת מתחם, שחלה לגביו תכנית בתוקף (שלא מומשה).

5.2 תשלום חודשי קבוע:

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

א. מסלול פינוי ובינוי -

1. התשלום החודשי הקבוע יהיה 4,800 ש"ח לחודש במתחם בו היו עובר לאכרזה עד 200 יחידות דיור קיימות.
2. התשלום החודשי הקבוע יהיה 6,400 ש"ח לחודש במתחם בו היו עובר לאכרזה בין 201 ל-500 יחידות דיור קיימות.

ב. מסלול עיבוי –

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

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

ג. התשלום החודשי הקבוע ישולם במשך שנה וחצי מיום אכרזת 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 האכרזה, הכל לפי המוקדם.

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

ה. יובהר כי לא ישולם תשלום חודשי קבוע עד מועד האכרזה.

5.4 פרמיות**5.4.1 פרמיה להשלמת התכנון:**

א. פורסמה בעיתונות התכנית למתן תוקף לפני תום 24 חודשים מיום האכרזה, תשולם למנהל הפרויקט תוספת חד פעמית לשכר הטרחה עבור ניהול ותאום תכנון לפי סעיף 5.1 (להלן: "פרמיה") בשיעור של 15% משכר הטרחה לפי סעיף 5.1 (ולאדריכל תשולם פרמיה בשיעור 20% משכר הטרחה לפי סעיף 5.1).

ב. פורסמה בעיתונות התכנית למתן תוקף לפני תום 30 חודשים מיום האכרזה, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בשיעור של 10% משכר הטרחה לפי סעיף 5.1 (ולאדריכל תשולם פרמיה בשיעור 15% משכר הטרחה לפי סעיף 5.1).

ג. פורסמה בעיתונות התכנית למתן תוקף לפני תום 36 חודשים מיום האכרזה, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בשיעור של 5% משכר הטרחה לפי סעיף 5.1 (ולאדריכל תשולם פרמיה בשיעור 10% משכר הטרחה לפי סעיף 5.1).

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

5.4.2 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), 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 אכרזה, ושלא היתה בתוקף בעת שהוגשה לוועדה למיון.

א. מסלול פינוי ובינוי

א.1. במתחם בו היו קיימות לפני האכרזה 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 האכרזה 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 האכרזה.

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.

5.4.3 פרמיה להיתרי בנייה בתום תקופת האכרזה:

בנוסף לפרמיות כאמור בסעיפים 5.4.1 ו- 5.4.2, תשולם למנהל הפרויקט פרמיה בתום תקופת האכרזה (בין שתמה התקופה שנקבעה בה ובין שקוצרה), בתנאים ובסכומים הנקובים להלן:

א. מסלול פינוי ובינוי

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

א.1.1 במתחם בו היו קיימות לפני האכרזה 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 האכרזה 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 האכרזה פרמיה בתנאים ובשיעורים כדלהלן:

א.1.2 במתחם בו היו קיימות לפני האכרזה 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 האכרזה 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 האכרזה כאמור, היתרי בנייה להקמת יחידת דיור חדשה או להרחבת כל יחידות הדיון בבנין, בשיעורים שלהלן :

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.

5.4.4 תנאים לתשלום הפרמיות :

א. הרשות המקומית תדווח לוועדה על פרסום התכנית כאמור בסעיף 5.4.1 ועל מתן היתרי בנייה כאמור בסעיפים 5.4.2 ו- 5.4.3.
 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.

5.5 כללי

5.5.1 כל התעריפים והסכומים הנקובים בסעיף זה אינם כוללים מע"מ.

5.5.2 כל הסכומים המפורטים בסעיף 5 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. מהחודש ה-19 ואילך, ישולמו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. מדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18, אשר יתפרסם בחודש ה-19. כל זאת - אלא אם יחליט המשרד אחרת, בעקבות החלטות החשב הכללי.

5.5.3 מובהר, כי ביצוע התשלומים למנהל הפרויקט מותנה בקיום מלוא התחייבויותיו, לרבות האמור בסעיף 2.3 לעיל, ואי מילוי הדרישות יביא לעצירת כל התשלומים.

5.5.4 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.

5.5.5 מובהר, כי כל חשבון שיאושר על ידי המשרד, לרבות פרמיות, ישולם למנהל הפרויקט על ידי הרשות במועדים שנקבעו בנהלים. הרשות תשתתף במימון ותשא בתשלום בשיעור הנקוב בסעיף 3.2 לעיל בהתאם לסיווגה.

6" תהליך בחירת מנהל הפרויקט או חברה מנהלת:

6.1 הרשות תבחר מנהל פרויקט, שהינו בעל כישורים וניסיון לפחות באחד משני תחומים אלה:

(א) בעל השכלה על-תיכונית, שהינו בעל ניסיון של שבע שנים לפחות, במהלך עשר השנים האחרונות, בניהול הכנת תכניות, בתאום הליכי תכנון ובאישור סטטוטורי של תכניות (להלן: "מקדם ומתאם תכנון"). תינתן עדיפות לבעלי ניסיון במגזר העירוני.

(ב) בעל ניסיון של שלוש שנים לפחות, במהלך שבע השנים האחרונות, בפעולות פינוי או פינוי ובינוי או הרחבת מבנים מהבחינה החברתית והארגונית בתחומן של עיריות ומועצות מקומיות; פעולות אשר כללו מתן יעוץ והסברה לבעלי זכויות בנכסים (להלן "יועץ חברתי-ארגוני").

אם מנהל הפרויקט הינו בעל כישורים הנדרשים באחד משני הסעיפים, עליו להעסיק עובד או נותן שירותים מטעמו, העומד בדרישות של התחום האחר.

6.2 בנוסף, על מנהל הפרויקט להעסיק עובד או נותן שירותים מטעמו, שהינו כלכלן או כל בעל השכלה רלבנטית אחרת, בעל ניסיון של חמש שנים לפחות, בניהול פרויקטים מהבחינה הכלכלית והתקציבית, כאשר היקפו הכספי של פרויקט אחד לפחות הוא 600,000 ש"ח ומעלה (להלן: "יועץ לניהול תקציבי").

6.3 רשאית הרשות לבחור חברה מנהלת, ובלבד שהחברה עומדת בתנאים הבאים :
 - החברה רשומה כחוק בישראל והיא בשליטת מי שהינו אזרח ותושב מדינת ישראל.

"שליטה" - לעניין זה: החזקה, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחרים הפועלים בתאום ביניהם, של 51% לפחות מהון המניות המונפק והזכות למנות את מרבית חברי מועצת המנהלים של המציע.

- לרשות החברה עומד מנהל פרויקט וצוות עובדים או נותני שירותים בעלי כישורים וניסיון כמפורט בסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל.

6.4 רשאית הרשות לבחור תאגיד סטוטורי (רשות שהוקמה ע"פ חוק), ובלבד שלרשותו עומד מנהל פרויקט וצוות עובדים או נותני שירותים בעלי כישורים וניסיון כמפורט בסעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל.

6.5 מנהל הפרויקט ונושאי התפקידים המצוינים בסעיף זה יפעלו באופן אישי ולא יאצילו סמכויותיהם, אלא באישור מראש ובכתב של הרשות המקומית.

6.6 לצורך הגשת הצעותיה לוועדה, תפעל הרשות בהתאם לאמור בנהלים ובין היתר תגיש אישור היועץ המשפטי של הרשות על כך, שמנהל הפרויקט ויתר צוות העובדים או נותני השירותים הינם בעלי הכישורים והניסיון שנקבעו לעיל וכי בחירתם של מנהל הפרויקט כאמור בסעיף 6.1 או של החברה המנהלת כאמור בסעיף 6.3 ע"י הרשות נעשו בהתאם לכללים החלים על הרשות, ע"פ כל דין."

7. העדר ניגוד אינטרסים:

מנהל הפרויקט, החברה המנהלת וכן בעלי המניות וחברי מועצת המנהלים בחברה המנהלת ובחברה אשר בשליטת מנהל הפרויקט, חברות בשליטת מנהל הפרויקט או בשליטת החברה המנהלת וכן כל הפועלים מטעם מנהל הפרויקט או החברה המנהלת כמפורט בפסקה 6 (להלן: "נושאי התפקידים"), חייבים להיות כאלה שאינם מצויים ולא יימצאו במצב של ניגוד אינטרסים קיים או פוטנציאלי עם מילוי תפקידם בפרויקט ההתחדשות העירונית.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העדר "מצב של ניגוד אינטרסים" לעניין זה, הינו בין היתר:

7.1 לחברה המנהלת, למנהל הפרויקט ולכל המנויים לעיל לא יהיו, במישרין ו/או בעקיפין, זכויות כלשהן לגבי המקרקעין במתחם או במתחמים, לגביהם יינתנו שירותים על ידי נושאי התפקידים.

7.2 לחברה המנהלת, למנהל הפרויקט ולכל המנויים לעיל לא יהיה עניין, זולת עניינה של הרשות המקומית, במתחם כלשהו לגביו יינתנו שירותים על ידי מנהל

הפרויקט/החברה המנהלת, אלא אם כן ניתן לכך אישור הוועדה והרשות המקומית מראש ובכתב.

7.3 החברה המנהלת, מנהל הפרויקט וכל המנויים לעיל לא יעסקו במתן שירותים כלשהם, במישרין או בעקיפין, ליזמים שירכשו זכויות במתחמים, בהם יינתנו שירותים על ידי מנהל הפרויקט/החברה המנהלת, או ליזמים או לקבלנים שיבצעו בהם עבודות כלשהן, או לתושבי המתחמים (לבד מפעילות בפרויקט לפי מסמך זה), אלא באישור מראש ובכתב מאת הוועדה והרשות המקומית.

7.4 החברה המנהלת, מנהל הפרויקט וכל המנויים לעיל לא יעסקו במתן שירותים או בביצוע עבודות כלשהן, במישרין או בעקיפין, לכל צד שלישי אם ההתקשרות האמורה עלולה ליצור מצב של ניגוד עניינים עם הרשות המקומית בכלל או עם ביצוע תפקידיהם של מנהל הפרויקט/החברה המנהלת, אלא אם כן ניתן לכך אישור מראש ובכתב מאת הוועדה והרשות המקומית.
מובהר, כי נושאי התפקידים לא יעסקו בכל פעילות מטעם יזם או קבלן, שיבצע עבודות כלשהן במתחם, לגביו יינתנו השירותים על ידי נושאי התפקידים, או עבור תושבי המתחם.

7.5 החברה המנהלת, מנהל הפרויקט וכל המנויים לעיל יודיעו לרשות המקומית ולוועדה לאתגר על כל חשש להיווצרות מצב של ניגוד עניינים בין מנהל הפרויקט/החברה המנהלת או מי מהמנויים לעיל, לפי העניין, לבין ביצוע תפקידים.
במקרה של חילוקי דעות לעניין קיום ניגוד עניינים, דעתו של היועץ המשפטי לרשות תכריע.

7.6 לעניין סעיף זה, "ניגוד עניינים" לרבות ניגוד עניינים לקרובים של המפורטים לעיל ושהינם: בן/בת זוג, הורים, ילדים ואחים/אחיות ובני זוגם.