

יוני 2017

התחדשות עירונית – מסלול פינוי ובינוי אוגדן מידע לרשויות המקומיות - עדכון מס' 23

עדכון תנאי סף בדבר גודל המתחם

גודל מינימלי

גודלו המינימלי של מתחם יהא 24 יח"ד או עסקים במצב הקיים. בנוסף, מספרם של בעלי הזכויות במתחם במצב הקיים יהא 7 לכל הפחות, הן לגבי מתחמי מגורים והן לגבי שימושים אחרים.

גודל מקסימלי

גודלו המירבי של מתחם לא יעלה על 500 יחידות. ניתן להגיש מתחם הכולל עד 600 יח"ד במצב הקיים, כל עוד מדובר במתחם בעל רצף פיזי ומאפיינים תכנוניים דומים.

עדכון תנאי הסף בדבר כדאיות כלכלית בעת הגשה למיון ראשון ומיון שני

החל מדצמבר 2016, הוחלפו טבלאות מכפילי הציפוף הקשיחות במודל דינמי, שבו יוזנו הנתונים המפורטים של המתחם לצורך קביעת הכדאיות הכלכלית הראשונית. המודל הדינמי ישמש לצורך הבדיקות הבאות:

1. במיון הראשון במסלול רשויות – לשם בדיקת הכדאיות הכלכלית במתחם על בסיס הנתונים המוצעים על ידי הרשות.
2. במיון השני במסלול רשויות – לצורך דירוג המתחמים, בקריטריון היקף תוספת הבנייה, יוחלף אופן החישוב כך שבמקום היחס בין מכפיל הציפוף המוצע לבין המכפיל הנדרש, ייבחן שיעור הכדאיות הכלכלית המוצע ביחס לשיעור הכדאיות הכלכלית המינימלית.
3. בבקשה להיטל השבחה במסלול מיסוי – לצורך קבלת המלצת הוועדה להתחדשות עירונית יוחלף הטופס הנוכחי ושיטת החישוב שהתבססה על מכפילי הציפוף בשימוש במודל הדינמי על פי תנאי התכנית המופקדת/המאושרת בבקשה זו.

עדכון 23 – עמ' 2

בסעיף 3.1.1 – תנאי סף למיון הראשון, יוחלף תוכנו של סעיף ד' כדלקמן:
"ד. שיעור הרווח הצפוי במתחם המוצע יבחן בהתאם למודל הדינמי לחישוב הכדאיות הכלכלית של מתחמי פינוי ובינוי (להלן "המודל הדינמי"). מתחמים שיוגשו למיון הראשון יידרשו להציג שיעור רווחיות מינימלי, על פי המפורט להלן בסעיף "חישוב הכדאיות הכלכלית".

סעיף 3.2.1 - קריטריונים לדירוג – "היקף תוספת הבניה", האמור בסעיף יימחק ובמקומו יבוא: "היחס בין שיעור הרווח המוצע על פי תוצאת המודל הדינמי לבין שיעור הרווח המינימלי הנדרש".

חישוב הכדאיות הכלכלית

מתחמים שיוגשו למיון הראשון יידרשו להציג שיעור רווח לעלות של 20% לפחות, בהתאם למודל הדינמי. במתחם בו שיעור הרווח החזוי על פי המודל הינו פחות מ-20%, ובלבד שלא יפחת מ-18%, הרשות המקומית רשאית להגיש פנייה בכתב ובה נימוקים להיתכנות יישומו של הפרויקט המוצע, כגון שינוי בהנחות היסוד העומדות בבסיס המודל, שיעור גבוה של הסכמות תושבים וכו'.

להלן הנחות יסוד לצורך התחשיב הכלכלי:

- מתווה בינוי פינוי: שיעור יחידות הדיור שיועברו לדיור חלופי לתקופת ביניים עד להקמת המבנים החדשים יהיה לכל הפחות 70%.
 - פתרון חנייה: תקן החניה יעמוד לכל הפחות על 1.3 מקומות חנייה עבור כל דירה יוצאת בפרויקט, ושיעור החניה התת קרקעית על 70% לכל הפחות.
 - חיוב בהיטל השבחה: פטור חלקי או מלא מהיטל השבחה מחייב בקשת הרשות המקומית למתן הפטור ואישור מועצת העיר בשלב המיון השני.
- יובהר כי למרות השינויים שעשויים לחול בעת התהליך התכנוני, תקבל הוועדה ירידה של עד 6% מהשטחים הבנויים המוצעים (במ"ר), שאושרו בהצעה שהוגשה למיון השני. זאת, בתנאי שאין בכך כדי ירידה משיעור הרווחיות הנדרש. ירידה של יותר מ-6% מהשטחים הבנויים המוצעים מהווה עילה לביטול ההכרזה והפסקת מימון התכנון. יצוין, כי המודל הדינמי מבוסס על הנחות היסוד של תקן 21 – בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי ובינוי.

עדכון תנאי הסף בדבר זמינות לביצוע

בהתאם לכללים הקבועים באוגדן, תנאי הסף למיין שני במסלול רשויות מקומיות בדבר זמינות לביצוע הינו שב-70% מהחלקות יש עד 48 יחידות דיור בחלקה (במצב הקיים). ניתן לחרוג מתנאי זה בהתקיים הכללים הבאים:

א. התכנית החדשה תציע פרצלציה התואמת את מתווה המבנים ואינה מצריכה טבלאות איזון.

ב. כאשר מוצגות הסכמות מראש של בעלי הזכויות לפינוי הנכסים, בהתאם לטופס הצהרת כוונות במסלול פינוי-בינוי, ייחשבו כל 4 בעלי זכויות כבעל זכות אחד.

הוחלט לעדכן את הכללים לחריגה מתנאי הסף:

1. סעיף א' נגרע מהכללים.
2. בסעיף ב', חלופה נוספת מלבד החתמת התושבים על טופס הצהרת הכוונות הינה מינוי נציגות תושבים לצורך קידום תהליכי פינוי-בינוי במתחם, זאת לאחר קיום ישיבת דיירים בבניין והתחייבותם לפעול לקידום הפרויקט. לאור זאת במיין השני תידרש הרשות להגיש את המסמכים הבאים (בנוסח שבנספח א'):
 - א. מסמך הסכמה לבחירת נציגות תושבים לצורך קידום תהליכי פינוי-בינוי במתחם, החתום על ידי לפחות 50% מבעלי הזכויות בכל אחד מן המבנים הכלולים בחלקה.
 - ב. פרוטוקול ישיבת דיירים אחת או שתיים במהלכן הוצג הפרוייקט, מונתה נציגות דיירים לצורך קידום התהליך במתחם, ובהן נכחו לכל הפחות 30% מבעלי הזכויות האמורים, ובכל אחת מהן לא פחות מעשרה בעלי זכויות.

עדכון 23 – עמ' 4

עדכון תנאי סף בדבר היקף קרקעות פנויות בבעלות המדינה במתחם פינוי ובינוי

בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1303, נקבע כי: ניתן להקצות קרקע פנויה, צמודת דופן או כלואה ללא מכרז על פי התנאים המפורטים בהחלטה. לפיכך, בהמשך לאמור בתנאי הסף למיון הראשון 3.1.1 סעיף ג' לאוגדן המידע לרשויות המקומיות ולעדכונים השונים, יעודכן תנאי הסף בדבר הגבלת השטחים הסחירים ל-20% מתוך התכנית שבתוקף החלה על המתחם. תנאי סף זה לא יחול ביחס לקרקעות פנויות בבעלות המדינה, לגביהן התקבלה הסכמת מתכנן המחוז ברמ"י להכללת המגרש הפנוי בתכנית לפינוי ובינוי.

עדכון מטלות היועץ החברתי במתחמים מוכרזים

ביחס למתחמים שהוכרזו החל מדצמבר 2016, מוטלת על מנהל הפרויקט באמצעות היועץ החברתי המשימה הבאה, בנוסף לשאר מטלותיו:
סיוע לדיירים להוציא את הפרויקטים אל הפועל, בין היתר, בדרך של עריכת מכרז או פנייה לקבלת הצעות עבור הדיירים לבחירת יזם.
לפרויקט המובל על ידי התושבים מתחילתו, בהתאם לצרכיהם, סיכויי מימוש גבוהים באופן יחסי. יתרה מכך, עצם העובדה שהיזם אינו נדרש להקדיש תשומות של זמן וכסף לגיוס הסכמות, מקלה על עבודתו, מפחיתה את חוסר הוודאות בפרויקט ומקצרת את לוחות הזמנים ליישום.
לפיכך, יווספו לתפקידיו של מנהל הפרויקט, באמצעות היועץ החברתי, הפעולות הבאות: ארגון התושבים לבחירת נציגות, הקניית ידע לנציגות, וסיוע לבחירת בעלי מקצוע והכנת מכרז לבחירת יזם.
מסמך "הנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/חברה מנהלת" (נספח ב', להלן "מסמך ההנחיות") עודכן ומפורטים בו תפקידיו של מנהל הפרויקט וכן שכר הטרחה.

עדכון לעניין ועדה מקומית עצמאית מיוחדת

להלן עדכון הנהלים ביחס למתחם המצוי בתחומי רשות מקומית, אשר הוסמכה כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת, וניתנו לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ואישור של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת במתחם להתחדשות עירונית:

בשלב המיון השני

- לא יידרשו הסכמות עקרוניות מגורמי התכנון הבאים – משרד הפנים, משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה. הדרישה בדבר הסכמה ממשרד החינוך תישאר בעינה.

במהלך תקופת ההכרזה

- בסעיף 5.1 (ד) להנחיות להתקשרויות עם מנהל פרויקט – יתוקנו שלבי התשלום למנהל פרויקט בגין ניהול ותאום התכנון, יתוקנו שלבי התשלום למנהל הפרויקט כדלקמן:

א. לאחר דיון בתכנית בוועדה המקומית - 15% משכר הטרחה.

ב. לאחר פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות - 25% משכר הטרחה.

ג. לאחר פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות - 25% משכר הטרחה.

ד. לאחר פרסום בעיתונות על אישור התכנית – 60% משכר הטרחה.

יודגש, כי אין שינוי בשלבי התשלום של המתכננים והיועצים.

בנוסף, תתקיים הוראת מעבר, לגבי מתחמים שהתכנית בהם נדונה בוועדה המקומית והייתה מוכנה להגשה לוועדה המחוזית, כאשר התקבלה ההודעה בדבר הסמכת הוועדה המקומית כעצמאית מיוחדת. במתחמים אלו ישולם לחברה המנהלת תשלום 10% משכר הטרחה בגין הגשה לוועדה המחוזית, ובלבד שמהנדס העיר חתם על תצהיר בדבר מוכנותה של התכנית.

יודגש, כי שלבי התשלום של היועצים והמתכננים ברשויות מקומיות אשר לא הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת יותרו ללא שינוי.

ביטול הדרישה לפתיחת חשבון בנק מיוחד למתחם מוכרז

בשינוי לאמור בסעיפים 3.2.2, 4.1 ו- 5.3 לאוגדן - **מבוטלת** הדרישה לעניין פתיחת חשבון בנק נפרד לפרויקט לאחר ההכרזה. עם זאת, יודגש כי אין שינוי בדרישה "לאישור הממונה על המחוז במשרד הפנים על פתיחת תב"ר המיועד לפרויקט", כאמור בסעיף 3.2.2 לאוגדן.

שינוי נהלי התקשרות לעניין העסקת יועץ לניהול תקציבי

בתיקון לאמור בסעיף 6.2 להנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/ חברה מנהלת, לעניין העסקת עובד או נותן שירותים, בניהול פרויקטים מהבחינה הכלכלית והתקציבית (יועץ לניהול תקציבי), הוחלט לבטל הדרישה להעסקת יועץ לניהול תקציבי, אך לא את ביצוע המטלות של מנהל הפרויקט/החברה המנהלת המפורטות בסעיף 2.4 להנחיות ההתקשרות.

עדכון לעקרונות החוזה בין הרשות המקומית לבין חברה מנהלת שהיא תאגיד סטטוטורי

בהתאם לסעיף 4.16 להנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/חברה מנהלת, נקבע כי 'מנהל הפרויקט ימסור לרשות המקומית ערבות בנקאית בשיעור של 5% מאומדן שכר הטרחה ללא פרמיות'. יובהר, כי תנאי זה נתון לשיקולה של הרשות המקומית, במידה והחב' המנהלת היא תאגיד סטטוטורי המורכב מנציגי עירייה וממשלה.

עדכון 23 – עמ' 7

התקשרות הרשות המקומית עם מתכננים/ יועצים באמצעות חברה מנהלת שהיא תאגיד סטטוטורי

בנוסף לאמור בסעיף 4.3 לאוגדן המידע לרשויות המקומיות לעניין התקשרות עם מתכננים ויועצים, הקובע כי 'הרשות המקומית תתקשר עם מתכננים ויועצים לצורך הכנת תכניות והגשתן לאישור סטטוטורי', הוחלט לתקן את נהלי הוועדה ולקבוע כי - הרשות המקומית תהא רשאית להעסיק את צוות המתכננים והיועצים באמצעות החברה המנהלת ובלבד שהחברה הינה חברה עירונית ו/או תאגיד סטטוטורי.

ניהול התב"ר במתחמים מוכרזים

בהמשך לאמור בסעיף 3.2.2 לאוגדן ולסעיף 3.2.3 לעדכון מס' 11, לעניין התחייבויות הרשות לקראת הכרזת הממשלה, נקבע כי:

1. במידה שתישארנה יתרות בתב"ר לאחר השלמת ביצוע מרכיבי הפיתוח במתחם, יתאפשר לרשות המקומית שימוש בכספים לטובת עבודות פיתוח בשאר חלקי העיר. היתרות יעברו לתקציב הפיתוח של העירייה, רק לאחר אישור המשרד כי כל מרכיבי הפיתוח בוצעו במתחם בפועל.
2. כיוון שעל פי רוב חולף זמן רב בין הגשת התסקיר הכלכלי למיון השני ועד למועד ביצוע עבודות הפיתוח ולעיתים חלים גם שינויים בצרכים ובנורמות התכנוניות, יתאפשרו לעת מימוש הפרויקט - במידה שיהיה צורך בכך - שינויים בתכולת עבודות הפיתוח. במקרים אלה, תגיש הרשות למשרד בקשה מנומקת בחתימת מהנדס העיר לערוך שינויים ברכיבי התסקיר.

עדכון 23 – עמ' 8

תשלום בגין אישור התכנית לאחר תום תקופת ההכרזה

תכניות התחדשות עירונית הן תכניות מורכבות אשר תהליך אישורן הסטטוטורי ארוך במיוחד. משך הזמן הממוצע לאישור תכניות במסלול רשויות מקומיות הוא 5-5.5 שנים, וזאת למרות קיומו של פרה-רולינג מול גורמי התכנון המרכזיים ולמרות מבנה התשלומים והתמריצים, המעודד קידום התכניות בקצב מהיר מצד המתכננים ומנהלי הפרויקט. הוזכר כי צוות התכנון מקבל תשלום של 30% משכר הטרחה באבן דרך של אישור התכנית, ומנהל הפרויקט מקבל תשלום של 60% משכר הטרחה בגין שלב זה.

לעיתים, לאור עיכובים חריגים בהליך אישור התכנית, מאושרת התכנית לאחר תום תוקף ההכרזה. לאור מקרים אלה, הוחלט לקבוע בנהלים כי ניתן יהיה לאשר תשלום בגין מתן תוקף לתכנית לחברה המנהלת ולמתכננים לאחר תום תקופת ההכרזה, בתנאי שחלפו 6 שנים מההחלטה להפקיד את התכנית או 3 שנים מיום הפקדת התכנית, וההכרזה על המתחם פגה בטרם אישור התכנית.

פרוטוקול אסיפת דיירים

הנדון: קידום תהליכי התחדשות עירונית במתחם

שם הרחוב: _____ מספר: _____ מיקוד: _____
שכונה: _____ גוש: _____ חלקה: _____ עיר: _____

מספר הכניסות בבניין _____

הפרוטוקול מתייחס לכניסות מס' _____

סה"כ דירות בכניסה _____

מהן דירות דיור ציבורי _____

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה ביום ____/____/____ ובה השתתפו _____
בעלי דירות, נעדרו _____ בעלי דירות.

באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המינהלת העירונית מר/גב' _____

על סדר היום – מינוי נציגות לקידום תהליכי התחדשות עירונית במתחם

ידוע לנו כי עיריית/מועצה מקומית _____ מעוניינת לקדם בבנייננו הליך של
התחדשות עירונית (פינוי-בינוי, בינוי-פינוי או עיבוי בנייה) במסלול רשויות מקומיות.

לצורך כך, אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, ממנים את בעלי הדירות המפורטים להלן
לשמש עבורנו כוועד מייצג לטובת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ויפעלו
בשמו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לטובת ועבור התושבים:

יו"ר הוועד _____ גב' / מר _____ טל' _____

חבר/ת הוועד _____ גב' / מר _____ טל' _____

חבר/ת הוועד _____ גב' / מר _____ טל' _____

חבר/ת הוועד _____ גב' / מר _____ טל' _____

כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות בבניין בהתאם
לנוסח המצ"ב. כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר, ואין אנו רשאים לבטלו או
לשנותו באיזה אופן שהוא.

הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____

הסמכת נציגי הבית המשותף

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים להלן לשמש כוועד מייצג לטובת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבנין זה ויפעלו בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לטובת ועבור התושבים.

הנני מודיע/ה בזאת שכל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם הנוגע לבנין יובא לאישורי בכל מקרה. אין לראות בחתימתי על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.

כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף. כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום הבחירות הבאות.

ולראיה באנו על החתום:

שם בעל הזכויות בדירה	חתימה	שם בעל הזכויות בדירה	חתימה
		13	
		14	
		15	
		16	
		17	
		18	
		19	
		20	
		21	
		22	
		23	
		24	

התחייבות חברי נציגות הבית המשותף:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים בפני תושבי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות השונות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו תוך מתן מענה מיטבי לצרכים והרצונות של מרבית בעלי הדירות בבניין.
3. להימנע מליצור קשר כלשהו עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר באופן פומבי, ובפרט בפני יתר בעלי הנכסים ובפני מנהל הפרויקט, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין ובעלי הנכסים בו אודות התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע וסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות משמעותיות בשם בעלי הדירות בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות כל 3 שנים, ו/או לפעול לבחירות מחודשות.

שם הנציג	מספר תעודת זהות	מספר טלפון

משרד הבינוי והשיכון הפרויקט להתחדשות עירונית

הנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/חברה מנהלת

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", באוגדן, 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.

יוזכר, 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.

תפקידיו של מנהל הפרויקט:

מנהל פרויקט, אשר הרשות התקשרה עמו 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 ביצוע תהליכים חברתיים:

כמפורט בנספח א' – הנחיות למנהל הפרויקט לביצוע תהליכים חברתיים במתחמי פינוי-בינוי ועיבוי.

2.4 ניהול פיננסי ודיווח:

(א) מנהל הפרויקט ינהל את תקציבי הפרויקט עבור הרשות המקומית, יעקוב אחרי השמירה על המסגרת התקציבית שנקבעה ויגיש דו"חות כספיים לרשות, לפחות כל שישה חודשים ובכל עת שתדרוש הרשות.

(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.

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 באכרזת 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:

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

יובהר כי לאחר פרסום בעיתונות על אישור התכנית (מתן תוקף), יעודכן תקציב המתחם בהתאם למרכיבים שבתכנית שאושרה, ותיערך התחשבות 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 תישא 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.

עקרונות החוזה בין הרשות המקומית לבין מנהל הפרויקט:

לצורך הגשת הצעותיה לוועדה ולצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שיוכרזו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם מנהל פרויקט (להלן: "החוזה"), עובר למיון במסלול עיבוי או עובר למיון שני במסלול פינוי ובינוי, לפי עקרונות אלה:

- 4.1 החוזה של הרשות המקומית עם מנהל הפרויקט יהיה בשלבים :
- החוזה ייכרת 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 עמו.
- 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 והתניות, 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.

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 0.3.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 200, יהא המקדם 0.2.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 400, יהא המקדם 0.125.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 1000, יהא המקדם 0.1.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 2000, יהא המקדם 0.075.
 - היה מספר יחידות הדיור המתוכננות 3000 או יותר, יהא המקדם 0.06.
- 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 אכרזה 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 ביצוע תהליכים חברתיים; ניהול תקציב, דווח, מעקב ובקרה; תקורה והוצאות תפעוליות קבועות (להלן: "התשלום החודשי הקבוע").

א. מסלול פיננסי 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.

ג. 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'.

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

ה. התשלום החודשי הקבוע יחודש למשך חודשיים מיום הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור, וזאת לצורך ארגון בעלי הדירות להכנת המכרז, בהתאם להנחיות נספח א'. המשך התשלום לשתי תקופות בנות חודשיים נוספים כל אחת, מותנה בהצגת תיעוד של פעולותיו של מנהל הפרויקט בנושא, לרבות לצורך קבלת הסכמות התושבים, כאמור בסעיף 2 בנספח א'. התשלום יוארך לחצי שנה נוספת, וסך הכל לתקופה כוללת של שנה מיום ההפקדה, לאחר הצגת כתב הסמכה מן בעלי הדירות למנהל הפרויקט לעריכת מכרז לבחירת יזם, הכולל התחייבות מצד בעלי הדירות שלא לחתום במקביל על הסכם עם מארגן או יזם אחר. על כתב ההסמכה יחתמו 50% מבעלי הדירות במקבץ אחד לכל הפחות, הכולל לפחות 25% מיחיד במתחם כולו או 50 יחיד – הנמוך מביניהם, כמו כן, על מנהל הפרויקט להציג פרוטוקול כנס בהשתתפות בעלי הדירות באותו המקבץ, המסמיך את מנהל הפרויקט לערוך עבורם את המכרז.

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

5.4 תשלום בגין פרסום המכרז :

5.4.1 פרסום מכרז ליזמים יזכה את מנהל הפרויקט בסכום של 2,000 ₪ עבור כל יחיד קיימת הכלולה במקבץ/במתחם שביחס אליו פורסם המכרז, כמפורט להלן :

5.4.1.1 סך של 1,000 ₪ ליחיד ישולם ע"י המשרד עם פרסום המכרז.

5.4.1.2 סך של 1,000 ₪ נוספים ליחיד ישולם ע"י היזם שיזכה במכרז, כפי שייקבע בתנאי המכרז שיפורסם.

5.4.2 במתחמים הכוללים מעל 100 יחיד קיימות, יופחת גובה כל אחד מן התשלומים המפורטים בסעיף 1 כדלקמן :

5.4.2.1 עבור כל יחיד קיימת, החל מיחידה ה-101 ועד ה-200 - סך של 900 ₪.

5.4.2.2 עבור כל יחיד קיימת, החל מיחידה ה-201 ואילך - סך של 800 ₪.

5.5.1 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.

5.5.2 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 פינני 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.

5.5.3 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.

5.5.4 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 המוזכרים 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.

5.6 כללי

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

5.6.2 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). זאת, למעט הסכומים האמורים בסעיף 5.4, הנקובים במחירי מדד המחירים לצרכן מחודש נובמבר 2016.

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.

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

5.6.4 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 שהוכרזו ולגביהם נחתם חוזה בין הרשות לבין מנהל הפרויקט.

5.6.5 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.

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 "יעוץ 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: "יעוץ 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 סטטוטורי (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."

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 לאלתר על כל חשש להיווצרות מצב של ניגוד עניינים בין מנהל הפרויקט/החברה המנהלת או מי מהמנויים לעיל, לפי העניין, לבין ביצוע תפקידם. 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.

נספח א' - הנחיות למנהל הפרויקט לביצוע תהליכים חברתיים במתחמי פינני-

פינני

תהליכי ההתחדשות העירונית מיועדים בבסיסם להביא תועלת מירבית עבור כלל הגורמים המעורבים בתהליך – המדינה, הרשות המקומית, היזם ובראש ובראשונה – בעלי הדירות עצמם, הזוכים לקבל דירה חדשה, מחוזקת וממוגנת, בבניין מודרני וחדש, וזאת ללא כל עלות מצידם.

לפרויקט המובל על ידי התושבים מתחילתו, בהתאם לצרכיהם, סיכויי מימוש גבוהים באופן יחסי. יתרה מכך, עצם העובדה שהיזם אינו נדרש להקדיש תשומות של זמן וכסף לגיוס הסכמות, מקלה על עבודתו, מפחיתה את רמת חוסר הודאות בפרויקט ומקצרת את לוחות הזמנים למימוש.

על כן, החליטה הועדה להתחדשות עירונית להוסיף למטלות מנהל הפרויקט את האחריות לארגון בעלי הדירות וסיוע בהתקשרות של בעלי הדירות עם יזם אשר יוציא את הפרויקט אל הפועל, בין היתר, בדרך של עריכת מכרז או פנייה לקבלת הצעות (להלן "מכרז").

במסגרת זאת, נקבע כי במתחמים שיוכרזו מעתה ואילך במסלול הרשויות המקומיות, יבצע מנהל הפרויקט גם את הפעולות הבאות:

1. ארגון התושבים לבחירת נציגות מטעמם
 2. הקניית ידע לנציגות וליווי עבודתה לצורך מימוש הפרויקט
 3. סיוע בבחירת בעלי מקצוע, הכנת המכרז לבחירת יזם ופרסומו
- תשומת ליבכם כי בגין ביצוע הפעולות האמורות לעיל והמפורטות במסמך זה, עודכן שכרו של מנהל הפרויקט, בהתאם למפורט בסעיף 5 למסמך "הנחיות להתקשרות עם מנהל פרויקט/חברה מנהלת (להלן "מסמך ההנחיות").

יודגש, כי לאור חשיבות הנושא, המשרד רשאי לעכב את כל התשלומים למנהל הפרויקט בשל אי עמידה בהנחיות מסמך זה.

עוד יש לציין, כי כאמור בסעיף 6.1 למסמך ההנחיות, ככל שמנהל הפרויקט אינו יועץ חברתי-ארגוני, דהיינו הינו: "בעל ניסיון של שלוש שנים לפחות, במהלך שבע השנים האחרונות, בפעולות פינני או פינני ובינוי או הרחבת מבנים, מהבחינה החברתית והארגונית אשר כללו מתן יעוץ והסברה לבעלי זכויות בנכסים", עליו להעסיק, מיד עם כניסתו לתפקיד, יועץ חברתי-ארגוני העומד בדרישות הניסיון האמורות, לצורך ביצוע המטלות בתחום החברתי.

1. הצגת הפרויקט לתושבים ובחירת נציגות

א. הבחנה בין תושבי המתחם ובין בעלי הנכסים במתחם

בעת העבודה במתחם, יש להבחין בין קבוצת בעלי הנכסים הקיימים במתחם, שהינם בעלי הזכות החוקית לקבלת החלטות באשר לעתיד רכושם ("בעלי הנכסים"), בין אם מתגוררים במתחם או מחוצה לו, ובין התושבים המתגוררים במתחם, אולם אינם בעלי זכויות קנייניות ("השוכרים"). יחד עם זאת, יודגש כי תהליכי שיתוף הציבור אודות הפרויקט נועדו על מנת לשתף את כלל תושבי המתחם המיועד להתחדשות – הן בעלי הנכסים והן השוכרים.

לצורך הנוחות, התייחסנו במסמך זה לקבוצה הכוללת הן את בעלי הנכסים והן את השוכרים במונח "תושבים".

ב. היכרות עם תושבי המתחם

1. כנס התושבים הראשון ייערך תוך חודשיים, לכל היותר, ממועד הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית. בכנס זה, יבהיר מנהל הפרויקט את משמעות ההכרזה, מעמדו ותפקידו של כל אחד מהגורמים הפועלים במסגרת הפרויקט, התהליכים הצפויים בתקופה זו וכדומה.

2. מנהל הפרויקט יפרסם מבעוד מועד את מועד הכנס הראשון, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף ד(2) להלן. בנוסף, ישלח מנהל הפרויקט לבעלי הנכסים אשר אינם מתגוררים במתחם מכתב אודות קיום הכנס, הכולל הסבר כללי אודות ההכרזה על המתחם ומשמעותה.

3. במסגרת הכנס הראשון יפרט מנהל הפרויקט את מהות תפקידו, ידגיש את היותו איש הקשר בתהליך עבור התושבים, ימסור להם פרטי קשר בהם הוא יהיה זמין למענה ויזמין את התושבים ליצור עמו קשר בכל נושא הקשור לפרויקט.

4. במהלך הכנס הראשון, או במועד סמוך לו, יפעל מנהל הפרויקט לבחירת נציגות עבור הפרויקט, וזאת בהתאם להנחיות להלן בסעיף "הקמת נציגות של בעלי הדירות".

ג. הקמת נציגות של בעלי הנכסים

1. מנהל הפרויקט יפעל להקמת נציגות של בעלי הנכסים לקידום הפרויקט עבור כל אחד מן הבתים המשותפים הנכללים בגבולות המתחם המיועד להתחדשות, וזאת בהתאם לכללים המוגדרים בתקנון הבית המשותף או התקנון המצוי לבתים משותפים בחוק המקרקעין (להלן "התקנון").

2. על מנהל הפרויקט להדגיש בפני בעלי הנכסים את החשיבות בכך שהנציגות יכללו את כל מגוון הדעות הקיים במתחם לגבי האפשרות לפרויקט פינני-בינוי, וזאת על מנת לבטא את מירב השיקולים שיש להביא בחשבון לאורך קידום הפרויקט וביצועו.

3. מנהל הפרויקט ינהל פרוטוקולים של אסיפות הדיירים בכל אחד מהבתים המשותפים אשר יהיו חתומים על ידי בעלי הנכסים שנכחו בהן. בפרוטוקולים יופיע סיכום של עיקרי הדברים שעלו במהלך האסיפות וכן תוצאות הבחירות לנציגות.

4. ככל שבבית המשותף קיימת נציגות נבחרת, אשר נבחרה בהתאם לכללים המוגדרים בתקנון, יחולו עליה יתר ההנחיות האמורות להלן.

5. נציגות הבית המשותף בכל בניין תהיה חברה בנציגות המתחם המוכרז (להלן - "הנציגות הכללית"). יחד עם זאת, ככל שמדובר במתחם גדול, תחליט כל אחת מנציגויות הבתים על אחד מחבריה שיהא חבר בנציגות הכללית.
6. בעלי הנכסים בבית המשותף והנציגים הנבחרים יחתמו על כתב הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים המצורף בנספח א'1 ("הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים"), אשר ייכנס לתוקף אך ורק כאשר יותר מ-51% מבעלי הנכסים בבית המשותף חתמו על המסמך.
7. במידת האפשר, מנהל הפרויקט יהא נוכח בעת החתמת בעלי הנכסים על כתבי ההסמכה. ככל שמנהל הפרויקט לא נכח בעת ההחתמה מכל סיבה שהיא, עליו לבצע שיחות מדגמיות עם חלק מהחתומים, ויוודא כי אכן אישרו בחתימתם את בחירת הנציגים.

ד. עריכת כנסים

הכנסים הינם כלי חשוב להעברת מידע וקבלתו, ועל מנהל הפרויקט לנהל אותם, בין היתר, במתכונת הבאה:

1. כל הכנסים יתקיימו בתיאום מלא עם הנציגות של כל אחד מהבתים המשותפים, ויוזמן אליהם דרך קבע גם נציגי הרשות המקומית.
2. מנהל הפרויקט יפרסם מבעוד מועד את מועד הכנס ואת מטרותיו הן על ידי תלית מודעות בלוחות המודעות בשכונה ובחדרי המדרגות שבבית המשותף והן על ידי הודעה פרטנית לכל אחד מן התושבים במתחם בתיבות הדואר וכן לבעלי הנכסים אשר אינם מתגוררים במתחם. בנוסף לכך יעשה שימוש באמצעי מדיה דיגיטלית, הנגישים לתושבים ככל שאלו קיימים במועד זימון הכנס, ויוודא כי מידע זה התקבל על ידי הרשות המקומית והתושבים.
3. הכנסים יחלו בדיון מרכזי בו ייטלו חלק כלל משתתפי הכנס ולאחריו יתקיים שיח בקבוצות דיון קטנות, כאשר כל קבוצה תכלול:
 - מנחה מקצועי בעל הכשרה וניסיון רלוונטיים בהנחיית קבוצות.
 - חבר צוות התכנון, איש מקצוע מטעם הרשות המקומית או גורם מקצועי אחר בעל היכרות משמעותית עם פרטי הפרויקט אשר יוכל לספק תשובות לשאלות התושבים.
- מטרת ההתכנסות בקבוצות הקטנות הינה העברת מידע, שאלות ותשובות וכן הבעת צרכיהם של התושבים.
4. הכנס יתקיים בחלל שיאפשר ישיבה נאותה של כל הנוכחים, ובמידת הצורך גם אמצעי הגברה וחלוקה לקבוצות הסברה קטנות.
5. ככלל, יש להקפיד על העברת מידע בצורה מובנת ונגישה לתושבים, וכאשר יש במתחם שיעור ניכר של אוכלוסייה דוברת שפה שאינה עברית, יתורגמו תכני הכנס לאותה שפה וחלק מקבוצות הדיון בכנס ינוהלו בשפה זו.
6. יובהר, כי הרשות המקומית תישא במימון ההוצאות הקשורות בארגון הכנסים (אולמות כינוס, תרגום וכד'), בכפוף לאישורה מראש ועל פי נהליה.
7. מנהל הפרויקט יודא כי תוצרי הכנס ותכניו, כמו גם הערות ושאלות התושבים, לרבות בקבוצות הדיון, יצוינו בפרוטוקול אשר יופץ לכל התושבים, לנציגות, לרשות המקומית ולשאר הגורמים הרלוונטיים בכל מתחם.

2. הקניית ידע לחברי הנציגות וליווי עבודתה

א. הקניית ידע לנציגים

מנהל הפרויקט יפעל להקניית ידע מקצועי רלוונטי לחברי הנציגות הכללית בהיבטים השונים של תהליכי ההתחדשות העירונית, וזאת באמצעות סדרת הרצאות בנושאים הבאים:

1. ההיבט המשפטי: תפקידי הנציגות והחובות החלים עליה, המסגרת החוקית והמשפטית של התהליך ועקרונות לבחירת היזם.
ההיבט המשפטי יוצג על ידי עורך הדין שייבחר על ידי הנציגות בהתאם לאמור בסעיף 3(א) להלן.
2. ההיבט הכלכלי-שמאי: סוגיית ההיתכנות הכלכלית, רווחיות היזם, תקן 21 ו/או תקן אחר רלוונטי, מנגנונים מקובלים לחישוב תמורה לבעלי הנכסים לאור דוגמאות מתהליכי התחדשות בארץ, לרבות התמורה הסבירה בפרויקט הספציפי, השלכות עתידיות על העלויות המושטות על התושבים - תחזוקה, ארנונה וכד'.
ההיבט הכלכלי-שמאי יכול להיות מוצג על ידי שמאי התכנית, או על ידי איש מקצוע בעל הכשרה וניסיון רלוונטיים, לבחירת מנהל הפרויקט.
3. ההיבט האדריכלי וההנדסי: מאפייני הפרויקט, סוגיות תכנוניות שונות בתכנון פרויקטים להתחדשות עירונית והשלכותיהם לגבי הפרויקט, הליכי התכנון הצפויים, האפשרות להשפיע על התכנון התב"עי והמפורט וכן דגשים להיבטים התכנוניים אליהם יש להתייחס בהכנת מכרז לבחירת היזם.
ההיבט האדריכלי-הנדסי יכול להיות מוצג על ידי בעלי המקצוע מתוך צוות המתכננים והיועצים של הפרויקט או על ידי או על ידי אנשי מקצוע בעלי הכשרה וניסיון רלוונטיים, לבחירת מנהל הפרויקט.
ההיבט חברתי: חשיבות התארגנות בעלי הנכסים, התאמת התהליך קידום הפרויקט ?? לצרכי הקהילה וחשיבות קבלת החלטות מתוך הסכמה נרחבת ככל האפשר, תוך התחשבות בצרכיהם השונים של התושבים.
יובהר כי ככל שמנהל הפרויקט הינו בעל הניסיון הנדרש במסמך ההנחיות, תתאפשר הצגת הנושא על ידו. ככל שמנהל הפרויקט אינו עומד בדרישות אלו, יוצג הנושא על ידי יועץ חברתי שיישכר על ידו, בהתאם לכללים שמשמך ההנחיות.
מנהל הפרויקט יהא נוכח, ככל הניתן, בהרצאות המועברות על ידי בעלי המקצוע, ויבהיר להם מראש את מטרות ההרצאה, בדגש על מתן מידע אובייקטיבי לנציגים תוך התחשבות בצרכי התושבים במתחם. במידת הצורך, תיתכן לנציגים אפשרות להיפגש עם אנשי המקצוע לשתי התייעצויות נוספת לאורך התקדמות הפרויקט..

ב. עדכון שוטף של התושבים במתחם

על מנהל הפרויקט לשמור על קשר שוטף עם תושבי המתחם ולעדכןם אודות הנעשה במתחם, בין אם ישירות ובין אם על ידי הנציגות הכללית, וזאת בין היתר, באמצעות:

1. העברת מידע באופן שוטף, ולכל הפחות אחת לשלושה חודשים, על ההתקדמויות והשינויים שחלו בפרויקט. פרסום המידע יבוצע באופן פומבי במתחם (לפחות מודעה אחת בכל כניסה). כמו כן, תוכן המודעה יישלח באופן פרטני לדוא"ל ולתיבות הדואר של התושבים.
2. הקמת אמצעי דיגיטלי לשיתוף מידע עם התושבים אשר יעודכן באופן שוטף על ידי מנהל הפרויקט, יאגד בתוכו את כל מסמכי הפרויקט הפומביים (פרוטוקולים, תיעוד כנסים וכד') ויאפשר גישה מיידית לכל החומרים הנ"ל (כדוגמת אתר אינטרנט, מדיה חברתית וכיו"ב).
3. כאשר יש במתחם שיעור ניכר של אוכלוסייה דוברת שפה שאינה עברית, יתורגם כלל המידע המופץ לתושבים לאותה שפה, וזאת במימון הרשות המקומית ובכפוף לקבלת אישורה מראש ועל פי נהליה.
4. פרסום מראש לתושבי המתחם אודות כל דיון ב"החלטה משמעותית" (כהגדרתה להלן) של הנציגות הכללית ופרסום פרוטוקול הדיון לאחריו.

3. שיתוף כלל התושבים בצמתי החלטה משמעותיים

1. קודם לקבלת החלטות משמעותיות לאורך חיי הפרויקט, יפעל מנהל הפרויקט לקיום כנסים, בהתאם לכללים האמורים בסעיף 1(ד) לעיל, על מנת לאפשר לבעלי הנכסים לקחת חלק בתהליך קבלת ההחלטות.
2. "החלטות משמעותיות" לעניין זה הן החלטות המשפיעות באופן ישיר על תוצרי הליך התכנון של המבנים והשטח הפתוח שיוקמו במסגרת הפרויקט, התמורה הצפויה, עלויות עתידיות לתושבים וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח ותנאי החיים של התושבים במהלך הפרויקט ולאחר סיומו.
3. בפרט, יפעל מנהל הפרויקט לקיום כנסי תושבים במועדים הבאים:
 - א. קודם לדיון בוועדה המקומית.
 - ב. לאחר הדיון להפקדת התכנית להתנגדויות הציבור.
 - ג. לאחר החלטת הוועדה בדבר ההתנגדויות שהוגשו.
4. בכנסים אלה, תוצג תכנית המתחם, תוך ציון השינויים שנערכו בה מאז מועד קיום הכנס האחרון, משמעויותיה כלפי התושבים והמשך ההליך הסטטוטורי הנדרש לאישורה.
4. לאור חשיבות הנושאים הנדונים בישיבות אלה והשלכותיהם על עתיד פני המתחם, יש לפעול לכך שההחלטות לגביהם יתקבלו מתוך הסכמה רחבה ככל הניתן. יובהר, כי ההחלטות יתקבלו על ידי בעלי הנכסים, לאחר שנשמעה דעתם של יתר התושבים.
5. ככל שמנהל הפרויקט אינו יועץ חברתי-ארגוני, על היועץ החברתי המועסק בפרויקט ליטול חלק בכלל הכנסים בהם ישותפו התושבים בצמתי החלטה משמעותיים.
6. תנאי לקבלת החלטות משמעותיות הינו נוכחות של לפחות 40% מבעלי הנכסים במתחם. מנהל הפרויקט ינהל פרוטוקול בו יפורטו שמות בעלי הנכסים שנכחו בכנס.

4. סיוע בבחירת בעלי מקצוע, הכנת המכרז ופרסומו

א. בחירת אנשי מקצוע לייעוץ

מנהל הפרויקט יפעל, בתיאום מלא עם הנציגות הכללית, להעסקתם של יועצים מקצועיים (משפטי, שמאי, אדריכלי וחברתי) עבור בעלי הנכסים לצורך עריכת המכרז לבחירת היזם ומימוש הפרויקט. לצורך הכנת המכרז יעסיק מנהל הפרויקט אדריכל ושמאי מתוך צוות המתכננים והיועצים של הפרויקט או בעלי מקצוע חיצוניים, בהתאם לבחירתו.

לצורך בחירת היועץ החברתי ועורך הדין (להלן "עו"ד הדיירים"), וכן באם הנציגות תבקש להתקשר עם אדריכל ו/או שמאי שאינו מצוות הפרויקט, תפנה הנציגות, בסיועו של מנהל הפרויקט, לשלושה בעלי מקצוע, לכל הפחות, מכל אחד מן התחומים, בעלי ניסיון רלוונטי בתחום. הנציגות תהא רשאית להסמיך בכתב את מנהל הפרויקט לפנות לאנשי המקצוע.

שכרו של עו"ד הדיירים ימומן על ידי היזם אשר יזכה במכרז, תוך הקפדה על מניעת ניגוד עניינים, יצויין כי מומלץ לפתוח לשם כך חשבון נאמנות נפרד אליו יועבר המימון מהיזם. שכרם של יתר בעלי המקצוע ימומן על ידי מנהל הפרויקט, מתוך סך התשלומים לו הוא זכאי בגין עבודתו לארגון התושבים ועריכת המכרז.

ב. הכנת המכרז ופרסומו

מנהל הפרויקט יכין, בשיתוף עם הנציגות, עו"ד הדיירים והיועץ החברתי, מכרז לקבלת הצעות מיזמים/קבלנים, בין היתר, בהתחשב בעקרונות המפורטים במסמך "מדריך לדיירים לעקרונות התקשרות עם יזם בפרויקטים של פינני-בינוי" המפורסם באתר משרד הבינוי והשיכון. תכני המכרז יתבססו על העקרונות התכנוניים והתהליכיים שעליהם החליטו בעלי הנכסים, וכן בהתחשב בחוות הדעת של היועצים המקצועיים ודו"ח אפיון חברתי שיוגש על-ידי היועץ החברתי על-בסיס היכרותו עם המתחם והתושבים. עו"ד הדיירים יבצע את עריכת מסמכי המכרז תוך מתן ביטוי להיבטים המשפטיים הנדרשים.

לפני פרסום המכרז, ישלח מנהל הפרויקט לכל התושבים מכתב שבו יפרט את העקרונות המרכזיים של המכרז. במכתב יפורטו פרטי קשר למתן הערות והבעת הסתייגויות למתווה העקרונות תוך 30 יום. במידה ותתקבלנה הסתייגויות מיותר מ-30% מבעלי הנכסים במתחם, ייפתח מתווה המכרז לדיון מחדש, עד אשר יתקבל מתווה שלא יעורר התנגדות של למעלה מ-30% מבעלי הנכסים במתחם (במכתב יצויין במפורש כי עומדת לבעלי הנכסים האפשרות לפתוח את המתווה לדיון מחדש).

במידה ולא התקבלו התנגדויות מיותר מ-30% מבעלי הנכסים, יפיץ עו"ד הדיירים את מסמכי המכרז בשם בעלי הנכסים.

נספח א'1 – הסמכת נציגי הבית המשותף והתחייבותם כלפי התושבים

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____

הסמכת נציגי הבית המשותף

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים להלן לשמש כוועד מייצג לטובת סיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ויפעלו בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות לטובת ועבור התושבים.

הנני מודיע/ה בזאת שכל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם הנוגע לבניין יובא לאישורי בכל מקרה.

אין לראות בחתימתי על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.

כתב מינוי והרשאה זה יכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית המשותף. כתב התחייבות והרשאה זה הינו החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום הבחירות הבאות.

ולראיה באנו על החתום:

שם בעל הזכויות בדירה	חתימה	שם בעל הזכויות בדירה	חתימה
		13	
		14	
		15	
		16	
		17	
		18	
		19	
		20	
		21	
		22	
		23	
		24	

התחייבות חברי נציגות הבית המשותף:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים בפני תושבי הבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות השונות בבית המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו תוך מתן מענה מיטבי לצרכים והרצונות של מרבית בעלי הדירות בבניין.
3. להימנע מליצור קשר כלשהו עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרת אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר באופן פומבי, ובפרט בפני יתר בעלי הנכסים ובפני מנהל הפרויקט, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין ובעלי הנכסים בו אודות התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע וסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל לקבלת החלטות משמעותיות בשם בעלי הדירות בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות כל 3 שנים, ואו לפעול לבחירות מחודשות.

שם הנציג	מספר תעודת זהות	מספר טלפון