



מכתב הסבר בנוגע לפנייה לקבלת הצעות לבחירת יזם לעסקת פינוי-בינוי

עסקת התחדשות עירונית היא עסקה משמעותית ביותר, ואנו ממליצים כי בעלי הדירות יבחרו יזם אשר יוכל לבצע את הפרויקט בצורה הטובה, ההוגנת והמהירה ביותר. תהליך בחירת היזם הוא קריטי להמשך עבודה יעיל, המבוסס על אמון ושיתוף פעולה עד השלמת הפרויקט.

מטרת מסמך זה לסייע בידי בעלי הדירות לבחור יזם אשר יבצע עבורם את תהליך הפינוי-בינוי תוך מתן מענה לצרכיהם במסגרת הפרויקט. המסמך מציע תנאי התקשרות שיידרשו מהיזם, וממליץ לבחור את היזם על פי כשירותו לביצוע הפרויקט (איתנות כלכלית וניסיון), כמו גם לפי הצעתו באשר למאפייני הפרויקט, לוח הזמנים לקידומו ותנאי התקשרות שמעבר לתנאים שפורטו.

הליך עריכת הפנייה התחרותית יכול להיעשות על ידי נציגות הדיירים (אם ישנה). לאחר קבלת הצעות ממספר יזמים, מומלץ כי הנציגות תראיין את היזמים אשר הגישו את ההצעות המיטביות. מומלץ כי ההחלטה הסופית על זהות היזם תהיה של בעלי הדירות.

נוסח המסמך הוא **מנחה בלבד**. משכך, אין מניעה להתאים את נוסחו לנתוני הפרויקט המסוים או לאמץ רק חלק מהסעיפים או העקרונות הכלולים בו. אין באמור במסמך זה תחליף להסכם מפורט אשר ייחתם עם היזם שייבחר ואשר יעגן את הסכמות הצדדים בתחומים השונים, בהתאמה למאפייני הפרויקט ולתוצאות המשא והמתן המסחרי.

על מנת להבטיח כי תהליך ההתקשרות עם היזם יהיה הוגן וראוי, מומלץ להבטיח כי אין ליזם קשר עם גורמים המעורבים בפרויקט או בקידומו, באופן שעלול ליצור ניגוד עניינים. כן יש להבטיח כי היזם מבצע את ההתקשרות עם בעלי הזכויות תוך הקפדה על הכללים הקבועים בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006, לרבות לענין קיום כינוס ומשלוח מסמך עיקרי הצעה טרם החתמת בעל דירה ראשון על ההסכם, תרגום עיקרי העסקה לבעלי דירות שאינם דוברי עברית בשפתם, הודעה על חתימת עסקה עם בעל דירה ראשון לכל בעלי הדירות, הצעת פתרונות מותאמים לקשישים ולבעלי מוגבלויות ומסירת עותק ההסכם החתום לכל בעל דירה שחתם עליו.

אנו מקווים כי יהיה במסמך זה לסייע לכם ומאחלים לכם הצלחה בביצוע הפרויקט.

צוות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית