

יום חמישי 11 דצמבר 2025

קול קורא מס' 2/2025 לקבלת הצעות להיכלל ברשימת מאגר מתווכי דיור מותאם למתן שירותים לבעלי דירות במתחם להתחדשות עירונית, קריית משה, רחובות

1. מהות "הקול קורא" ועיקרי ההתקשרות

1.1 המינהלת להתחדשות עירונית קריית משה (להלן: "המינהלת") עוסקת בקידום פרויקט התחדשות עירונית בשכונת קריית משה ברחובות (להלן בהתאמה: "שכונה" או "פרויקט"), ובסוגיות הנגזרות ממנו, בין היתר בליווי בעלי הזכויות, היזמים והעירייה בכל המישורים המתבקשים, כשירות לציבור וללא מטרת רווח.

1.2 מטרתו של הפרויקט היא בראש ובראשונה להיטיב ולשפר את איכות חייהם של בעלי דירות החיים בבניינים ישנים בשכונה. הפרויקט מתקדם מאד וחלק ניכר ממנו יוצא למימוש בשנה שנתיים הקרובות.

1.3 הצפי הוא שתוך שנה תהינה הריסות של 15 בניינים וכ- 400 בתי אב יצאו לשכירויות ושנה לאחר מכן יש צפי להריסה של עוד 6 בניינים לכל הפחות וכ- 200 בתי אב נוספים יצאו לשכירויות. יציאתם של למעלה מ- 600 בתי אב תוך שנתיים לשכירויות מהווה סוגיה אסטרטגית ממדרגה ראשונה והעירייה מבקשת להיערך מראש במטרה לתת לה מענה, בין היתר, באמצעות מתווכי דיור מותאם המוגדרים להלן.

1.4 "מתווכי דיור מותאם" - מתווכים שיפעלו לא רק למציאת דירות ברמה הטכנית, אלא גם ברמה הפרטנית חברתית, תוך התאמת הדירה החלופית לצרכיו המלאים והאישיים של מי מבעלי דירות המתפנים מדירותיהם הקיימות בשכונה והיוצאים לשכירות (מבוגרים, בעלי צרכים מיוחדים, משפחות ועוד) ותוך ליווי מלא ומותאם שפה (אמהרית, רוסית ושפת הסימנים, ככל הנדרש לאותו בעל דירה) לאורך כל התהליך. על מתווכי דיור מותאם לעיל נדרשים לעמוד בתנאי סף המפורטים בסעיף 4 להלן.

1.5 מתווכי דיור מותאם ייבחרו ע"י בעלי הדירות בסיוע היועץ החברתי המאושר ע"י המינהלת.

לידיעה, יועץ החברתי הינו יועץ הממונה ע"י בעלי הדירות, בכל מקבץ בנפרד, ותפקידו להכין תכנית לליווי דיירים משלב הפינוי ועד שנה לאחר המעבר לדירות החדשות. כאמור ומתוקף החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות מיום 17.3.21, היזם מחויב לממן וליישם את תכנית ליווי דיירים לעיל, בשיתוף פעולה עם יועץ חברתי, והאמור הינו אחד התנאים לקבלת היתר בנייה.

1.6 בהמשך לסעיף 1.5 לעיל, מטרת התכנית לליווי דיירים היא לצמצם את אי הוודאות של בתי האב, ככל הניתן, להקל עליהם בתהליכי המעבר לדירות שכורות ולדירות קבע, לשמור על רציפות תפקודית של כל בית אב, לשמור על איכות החיים הקיימת, ואם אפשר אף לשפר אותה. התכנית לליווי דיירים נבנית מראש על מנת להבטיח, ככל הניתן, ליווי מלא ומוצלח לכל בית אב שיחפוץ בכך בתהליך המעבר לדירות החלופיות ולדירות הקבע.

1.7 מטרתו של קול קורא זה הקמת מאגר ייעודי של מתווכי דיור מותאם, אשר ישלים את מאגר היועצים החברתיים, ובמטרה לאפשר לאותם יועצים החברתיים המאושרים על ידי המינהלת ו/או מי מבעלי הדירות לפנות אליהם לצורך ליווי ותיווך עבור אותם בעלי הדירות. חשוב לציין כי באחריות המתווכים לוודא כי אכן השירות והתשלום עבור כך נכללים בהסכמי פינוי בינוי עם מי מהיזמים במקבץ הרלוונטי ולחילופין מכוח ההמלצה הכלולה בתכנית המאושרת לליווי דיירים; ההתקשרות של מתווכי דיור מותאם תהיה ישירות מול מי מבעלי הדירות שיבחרו בכך, וכפוף לאישור היזם.

1.8 שכר הטרחה יהיה כמקובל בתחום תיווך הדירות ויעמוד על חודש שכירות. בכל מקרה השכר יהיה בכפוף לסיכום המסחרי בהתאם להוראות הסכם ההתחדשות העירונית שנחתם בין הבעלים לבין היזם, או בהתאם לאישור חתום ומראש על ידי היזם, ככל ואין סיכום מסחרי על פי הוראות הסכם התחדשות עירונית.

1.9 לאור זאת, המינהלת באמצעות ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "ה.ל.ר"), יחדיו יכוננו להלן: "המזמינות", יוצאת ב"קול קורא" זה להקמת מאגר של מתווכי דיור מותאם (להלן: "המאגר"), כאמור הצעות המשתתפים תדורגנה מהגבוה לנמוך בהתאם לטבלת הניקוד המצוינת בסעיף 4.8 להלן, כאשר רק 20 הצעות עם הדירוג הגבוה ביותר תכנסנה למאגר (ובלבד שהניקוד שלהם הוא 80 ומעלה).

1.10 המאגר יפורסם ויוגש הן לבעלי הדירות באופן ישיר והן ליועצים החברתיים שיוכלו לעיין ו/או להיעזר במאגר וזאת לפי שיקול דעתם הבלעדי.

1.11 המינהלת מזמינה בזאת מתווכי דיור מותאם, כגון: מתווכי דירות ו/או עמותות ו/או חברות עם ידע וניסיון מקצועי בתיווך העומדים בתנאי הסף המצטברים, כמפורט בסעיף 4 בהזמנה זו (להלן: "ההזמנה"), להגיש מועמדותם לצורך צירופם למאגר כאמור לעיל.

1.12 יובהר, כי עצם הכניסה למאגר אינה מקנה למי ממתווכי דיור מותאם שיכללו בו, הבטחה להתקשרות ו/או לביצוע שירותים בפועל, בהיקף כלשהו, ו/או לקבלת תמורה כלשהי וכאמור המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או מי מטעמן אינן אחראיות כלפי מתווכי דיור מותאם ו/או כלפי בעלי הדירות בשום דבר ועניין.

1.13 כמו כן, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הדירות, בין אם באמצעות מאגר זה ובין אם לא, אינה משיתה על המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או עיריית רחובות כל אחריות מקצועית ו/או ביטוחית ו/או ממונית ו/או אחרת ולמי ממתווכי דיור מותאם לא תהיה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או מי מטעמן.

1.12 לאחר שימצא המציע ראוי להיכלל במאגר, לא תהיה המינהלת ו/או ה.ל.ר אחראים לתוקפם של תנאי הסף במהלך תקופת היכללותו של מציע במאגר, ועל בעלי הזכויות בבואם לשכור שירותיו של מציע מתוך המאגר, האחריות לבדוק את עמידתו בתנאי הסף נכון למועד ההתקשרות.

1.13 המינהלת שומרת על זכותה להוסיף ו/או לגרוע ו/או לשנות את רשימת מתווכי דיור מותאם הכלולים במאגר מעת לעת, לפרסם הזמנה נוספת להצטרפות למאגר ו/או לבטל את המאגר והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מותרים המשתתפים במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

1.14 מתווכי דיור מותאם שיעמדו בתנאי הסף ויצורפו למאגר יידרשו לספק לבעלי הדירות ו/או היועצים החברתיים ו/או ליזמים, לכל הפחות, את כל שירותי התיווך המפורטים בסעיף 2 להלן.

1.15 התקופה בה יעמוד המאגר לרשות בעלי הדירות, תהיה עד לתום שלוש שנים מתחילת החודש העוקב למועד החלטת המינהלת על כניסת מתווכי דיור מותאם למאגר (תקופה זו תכונה להלן: "תקופת ההיכללות במאגר"). אין באמור כדי לפגוע בזכות המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או מי מטעמן לעדכן את המאגר מעת לעת ו/או לבטל את המאגר ו/או לפעול בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.

2 פירוט תפקידו של מתווך דיור מותאם והשירותים שעליו לספק בעסקה של התחדשות עירונית

- 2.1 מתווך דירות מותאם ייפגש עם מי מבעלי הזכויות שיבקשו סיוע, לבקשתם ו/או לפי הנחייתו של היועץ החברתי, וביחד עם היועץ החברתי במטרה למפות את הצרכים הייחודיים של כל בעל דירה.
- 2.2 תפקידו המרכזי (אך לא רק) של מתווך דיור מותאם הוא ללוות את בעלי הדירות בפרויקט ולבצע תהליך איתור והתאמה אישית של דירות חלופיות בהתאם לצרכים הייחודיים של כל בעל דירה, ובכלל זה: מספר בני המשפחה, מאפייני הנגישות הנדרשים (פיזיים ו/או נפשיים ועוד), קרבה למוסדות חינוך, שירותים קהילתיים, שירותי בריאות, מקום עבודה ויתר הצרכים החברתיים והמשפחתיים של אותו בעל דירה, וזאת במטרה להבטיח, ככל הניתן, מעבר חלק, מכבד ושקוף.
- 2.3 בנוסף לכתוב בסעיף 2.2 לעיל, מתווך הדירות החברתי יפעל למצוא פתרונות אפשריים להתמודדות עם מציאת דיור חלופי לבעלי הדירות לתקופת שכירות של 3-4 שנים תוך תשומת לב לסעיפים 2.4 ו-2.5 להלן ותוך תיאום ציפיות עם אותו בעל דירה בהתאם לאפשרויות הקיימות.
- 2.4 ישנה חשיבות רבה לשמירה על המבנה והביטחון הקהילתי של יוצאי הקהילה האתיופית, שגם מבקשים להישאר ביחד כקהילה וגם מבקשים להישאר בקרבת השכונה, בקרבת בתי הכנסת שלהם והמרכזים הקהילתיים בשכונה.
- 2.5 יחד עם הנאמר בסעיף 2.4 לעיל, מנגנוני קביעת שכר הדירה בהסכמים, מבטיחים בד"כ קבלת שכר דירה לפי הערכת שמאי בסמוך למועד הפינוי לפי שווי שכר דירה בדירות דומות לאלו של דיירים בבניינים ישנים והדומים לאלו של בעלי הדירות בשכונה. יובהר כי זהו שווי נמוך יחסי שאינו מאפשר להשכיר דירות חדשות בקרבת השכונה. לאור זאת ולאור הצפי של מלאי דירות נמוך ברחובות בכלל, ובאזור השכונה בכלל, ישנה חשיבות רבה למציאת פתרונות חלופיים באזורים הקרובים ביותר, ככל האפשר, למקום המגורים הנוכחי של אותו בעל דירה.
- 2.6 יש חשיבות בהצגת כלל הפתרונות חלופיים האפשריים לעיל בפני מי מבעלי הדירות לרבות היתרונות והחסרונות של כל פתרון, לדוגמה מתן הצעה לפתרון חלופי של השכרה זולה יחסית של דירות בבניינים חדשים בפריפריה במחיר של התרחקות מעיר רחובות, לעומת השכרה יקרה של דירות בבניינים חדשים שנבנים באזור רחובות במחיר של צורך בתוספת תשלום כספי על ידי אותו בעל דירה מעבר לשכר דירה שנקבע בהסכם.
- 2.7 בהתאם לצרכיו של מי מבעלי הדירות, מומלץ שמתווך דיור מותאם הנבחר יעסיק, על חשבונו ובאחריותו, בעל מקצוע עם ניסיון מוכח בעבודה עם אוכלוסייה בעלת מוגבלות ו/או אוכלוסייה מבוגרת ו/או אוכלוסייה יוצאת רוסיה ו/או אוכלוסייה יוצאת אתיופיה ו/או מתורגמן לשפת הסימנים, ככל שנדרש לאותו בעל דירה שיבחר בו, וככל שהוא בעצמו לא יכול למלא זאת.
- 2.8 בעלי הדירות בכל מקבץ ייבחרו, בסיוע היועץ החברתי, מתווך דירות מותאם אחד למקבץ שיוכל לסייע לכל מי שירצה בכך, כפוף להסכמים הקיימים. בחירה זו אינה מונעת מכל בעל זכויות לפעול מול מתווך דירות אחר כרצונו, ככל שההסכמים שלו מאפשרים זאת.
- 2.9 מתווך דיור מותאם הנבחר מתחייב להעסיק מתרגם לשפות אמהרית ו/או רוסית, ככל שנדרש לאותו בעל דירה שיבחר בו.

2.10 מתווך דיור מותאם צריך להיות עם מחויבות חברתית רגישה ונכונות לפעול מתוך גישה שוויונית ומכבדת.

3 הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן

- **נספח מס' 1** - טופס הצעת המשתתף;
- **נספח מס' 2** - התחייבויות המציע;
- **נספח מס' 3** - תצהיר המשתתף לעניין הניסיון שלו.
- **נספח מס' 4** - הצהרה בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום;
- **נספח מס' 5** - אישור העדר תביעות והעדר רישום פלילי.
- **נספח מס' 6** - הצגת דרכי הפעולה המתוכננת וישימות למציאת דירות לבעלי דירות, עם דגש על שמירת אחדות הקהילה יוצאת אתיופיה, ככל הניתן ובדגש על קרבה לשכונת קריית משה, ככל הניתן (יצורף על ידי המשתתף בהתאם להוראות סעיף 5.1.13 להלן).

4 תנאי סף להשתתפות בהליך

- על המועמד לעמוד בתנאים המצטברים שלהלן:
- 4.1 על המועמד להיות אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל (לרבות עמותה), בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976. בעל רישיון תיווך מקרקעין (לפי חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996) בתוקף ורשום בפנקס המתווכים כדין נכון למועד הגשת ההצעה זאת.
 - 4.2 לא הוכרז כפושטי רגל או ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018.
 - 4.3 לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה אינם ראויים לשמש כמתווכים במקרקעין.
 - 4.4 בעל ניסיון מוכח בתיווך של 5 שנים האחרונות ברצף עם יתרון לתיווך לבעלי דירות בעלי מוגבלות ו/או לקשישים, ובנוסף גם יינתן יתרון לבעלי ניסיון בפינוי של קהילות/קבוצות של 5 בתי אב ומעלה - יש להעביר תצהיר מלא וחתום בנוסח המצורף כנספח מס' 3 להזמנה זאת.
 - 4.5 בקיאה בהוראות החוק לעניין קשישים ואנשים בעלי מוגבלויות לרבות, אך לא רק, חוק שוויון זכויות לאנשים בעלי מוגבלויות, תשנ"ח-1998 (לרבות תקנות נגישות), חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (לרבות תקנות תכנון ובניה לנגישות) וחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשנ"ט-2006 ו/או כל חוק אחר רלוונטי.
 - 4.6 התחייבות המתווך להעסקת מתורגמן או הקצאת מתורגמן, באחריותו ועל חשבונו, לצורך ליווי מי מבעלי הדירות שידרש לכך (ככל שהמתווך עצמו אינו דובר אמהרית ו/או רוסית ו/או שפת סימנים, בהתאמה לאותו יחיד הבעלים).
 - 4.7 התחייבות המתווך להעניק שירותי נידוד למי מבעלי הדירות, באחריות ועל חשבונו, לצורך בחינת הדיור החלופי, ככל שצריך.
 - 4.8 מועמדים שיוכחו עמידה בתנאי הסף יעברו לשלב בדיקת האיכות במסגרתו תבוצע בדיקה וניקוד לפי המדדים שלהלן. לצורך מעבר לשלב הבא חובה להגיע לרף ניקוד מינימאלי של ציון 80 לאחר ראיון ובדיקת ההתאמה של המתווך המותאם לטיפול בהיבטים החברתיים בפרויקט התחדשות העירונית. להלן פירוט מדדי האיכות:

ניקוד	נושא
10	הפגנת ידע בקשר לפרויקט קריית משה ובתהליך החברתי בשכונה
10	הפגנת ידע ובקיאיות בהוראות החוק בהתאם לסעיף 4.5 לעיל
25	**ניסיון בתיווך לבעלי דירות בעלי מוגבלויות ו/או קשישים
25	**ניסיון בפינוי קהילות/קבוצות של מעל 5 בתי אב
30	***הצגת דרכי הפעולה המתוכננות למציאת דירות לבעלי דירות, עם דגש על שמירת אחדות הקהילה יוצאת אתיופיה, ככל הניתן ובדגש על קרבה לשכונת קריית משה, ככל הניתן.

** יובהר כי משתתף אשר הינו בעל ניסיון של פעולות התיווך הרב ביותר, יקבל את מירב הנקודות (25 נקודות) ושאר המשתתפים יקבלו את הניקוד באופן יחסי אליו.

*** יובהר כי משתתף אשר יציג את מירב דרכי הפעולה המתוכננות (ובהנחה שהינן שימושיות), יקבל את מירב הנקודות (30 נקודות) ושאר המשתתפים יקבלו את הניקוד באופן יחסי אליו.

4.9 ההצעות ייבחנו על ידי ועדה מקצועית שחבריה: מנכ"ל ה.ל.ר או מי מטעמו, ראש מנהלת הסכם הגג או מי מטעמה, ראש מנהלת להתחדשות עירונית קריית משה או מי מטעמה. בדיוני הוועדה ישתתף כמשקוף יועמ"ש המינהלת או יועמ"ש ה.ל.ר.

5 מסמכים שיש לצרף להצעה

5.1 על המשתתף לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

- 5.1.1 כל מסמכי הזמנה זו (לרבות ההזמנה, הנספחים להזמנה ולרבות הודעות ומסמכי הבהרה, אם הופצו) כשהם חתומים ע"י המציע בכל עמוד ועמוד לרבות כל התצהירים והנספחים חתומים **במקום המיועד לחתימת המציע**. היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא, כתובתו ויצרף לכך את חתימתו; היה המשתתף עמותה או שותפות או תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם העמותה או השותפות או התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד, חותמת התאגיד.
- 5.1.2 טופס הצעת המשתתף בנוסח המצ"ב **בנספח מס' 1**, כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף.
- 5.1.3 תעודות זהות ו/או תעודת רישום (במקרה של עמותה) ו/או תעודות התאגדות. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד או עמותה יצורף בנוסף אישור עו"ד / רו"ח בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד או העמותה.
- 5.1.4 קורות חיים מפורטים של מתווך דיור מותאם, שייתן בפועל את השירותים בהתאם לקול קורא, ובנוסף פרופיל של המשרד, ככל והמשתתף עובד במשרד מתווכים. יובהר למען הסר ספק, כי רק אותו אדם אשר לגביו מוגשת, במסגרת ההצעה זאת, קורות חיים, הוא זה שייתן בפועל את שירותיו למי מבעלי הדירות בפרויקט **ולא אף אדם/מתווך אחר מטעמו**. ניתן להגיש עד 3 קורות חיים בלבד של משתתפים בהצעה אחת מטעם אותו משרד ו/או עמותה ו/או תאגיד, ובלבד שאותם משתתפים עומדים בתנאי הסף והומצאו לגביהם המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות הזמנה זו. קורות החיים לעיל יבחנו בנפרד.
- 5.1.5 המסמכים הדרושים **לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף** להגשת הצעה לצירופו למאגר לרבות פירוט ניסיון קודם של המועמד, אישורים ואסמכתאות להוכחת הניסיון.
- 5.1.6 כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כד"ר), התשל"ו-1976, כשהם תקפים למועד הגשת הבקשה.
- 5.1.7 תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1976.

- 5.1.8 אישורים ברי תוקף על ניהול ספרי חשבונות ופנקסים על פי כל דין, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 כאמור ואישור על ניכוי מס במקור.
- 5.1.9 אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.
- 5.1.10 צילום רישיון תיווך מקרקעין (לפי חוק המתוכים במקרקעין, תשנ"ו-1996) בתוקף.
- 5.1.11 **נספח מס' 3** (תצהיר המשתתף) כשהוא חתום ע"י המשתתף **במקום המיועד לחתימת המשתתף**. חשוב שהמשתתף יחתום על תצהיר כיחיד, תוך ציון שמו המלא, כתובתו ויצרף לכך את חתימתו- לגבי ניסיונו האישי בתחום התיווך.
- 5.1.12 **נספח מס' 2** (התחייבות המציע) נפרד כשהוא חתום ע"י המציע **במקום המיועד לחתימת המציע**. היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא, כתובתו ויצרף לכך את חתימתו; היה המשתתף עמותה או שותפות או תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם העמותה או השותפות או התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד, חותמת התאגיד.
- 5.1.13 יש לפרט, על גבי קובץ WORD או PDF, את 2-3 הצעות המשתתף לדרכי הפעולה המתוכננות ושימות לצורך מציאת דירות להשכרה לבעלי דירות, עם דגש על שמירת אחדות הקהילה יוצאת אתיופיה, ככל הניתן, ובדגש על קרבה לשכונת קריית משה, ככל הניתן. קובץ לעיל יש לצרפו כ**נספח מס' 6** להזמנה זאת בעת הגשת ההצעה.

3 הגשת ההצעה

6.1 על המשתתף להגיש את הצעתו באמצעות דוא"ל לה.ל.ר, בכתובת דוא"ל: Rina.Mizrahi@hlr.co.il עד לתאריך **8.1.2026 שעה 12:00**. מסמכים שלא יוגשו בדרך הנקובה לעיל, לא יתקבלו.

6.2 בסמוך לאחר מועד הגשת ההצעה, יקבל המציע דוא"ל חוזר לאישור על הגשת הצעתו במועד. אישור זה מהווה אסמכתא על השתתפותו ב"קול קורא".

היה ולא קיבל המציע/המשתתף מייל חוזר המאשר את קבלת ההצעה ייחשב הדבר כאילו לא הגיש את הצעתו.

6.3 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה, ככל ויהיו, תחולנה על המשתתף בלבד.

6.4 בעצם הגשת הצעתו, נותן המשתתף את הסכמתו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, לרבות מוותר ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם. כמו כן, הגשת הצעה כאמור כמורה כאישור, הסכמה והצהרה של המשתתף, שכל פרטי ההזמנה ומסמכי ההזמנה ידועים ונהירים לו וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות לביצוע השירותים הרלוונטיים.

7. בחינת ההצעות ובחירת מתווכי דיור מותאם שיצורפו למאגר

7.1 מתווכי דיור מותאם שיכנסו למאגר יהיו אלה אשר עומדים בכל תנאי הסף, **במצטבר**, במועד ההגשה.

7.2 המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או בעלי הדירות (האחרונים, לעתיד לבוא) יהיו רשאים לפנות לממליצים של המשתתף או למזמיני עבודות קודמות שהמשתתף ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המציע ובין אם לא) ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המשתתף. המשתתפים ישתפו פעולה וימסרו כל מידע ו/או מסמך שיתבקשו, והם מתחייבים לשתף פעולה עם המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או בעלי הדירות,

ככל שידרשו לכך. במקרה בו משתתף יסרב לשתף פעולה כאמור תוך 14 ימים, המינהלת תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

7.3 יחד עם זאת, המינהלת אינה חייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.4 המינהלת תהיה רשאית לזמן את המשתתפים, כולם או חלקם, לראיון בפני נציגי המינהלת, במטרה להתרשם ממקצועיותם, בקיאותם בתחום וניסיונם הקודם.

7.5 המינהלת שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחינת ההצעות, בין היתר, את ניסיונו המקצועי, כישוריו, טיב עבודתו, אמינותו וכן ניסיון העבר של המשתתף בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם המינהלת/ה.ל.ר/העירייה או עם גופים אחרים. המינהלת תהיה רשאית שלא לכלול משתתף אשר למינהלת או לה.ל.ר או לעירייה היה ניסיון שלילי עמו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

8. הודעה על כניסה למאגר מתוככי דיור מותאם

8.1 המינהלת תמסור למתוככי דיור מותאם שנבחרו להיכלל במאגר, הודעות מתאימות על כניסתם למאגר. מובהר, כי המינהלת תהא רשאית לפרסם את שמות מתוככי דיור מותאם הכלולים במאגר, באתר האינטרנט של המינהלת/ה.ל.ר ו/או בכל דרך אחרת, כפי שהיא תמצא לנכון.

8.2 משמעות היכללותו של מתווד דיור מותאם במאגר איננה התחייבות של המינהלת למסור לו ביצוע של עבודה ו/או שירות כלשהם ואין בהצטרפות למאגר זה כדי ליצור התחייבות כלשהי בין המינהלת או ה.ל.ר למתווד דיור מותאם. על המתווד לקבל הזמנת עבודה בכתב ומראש על ידי מי מבעלי הדירות וההתקשרות ביניהם תוסדר במסגרת הסכם למתן שירותים שיחתם בין הצדדים ובכפוף להסכם שנחתם בין בעלי הדירות לבין היזם. למען הסר ספק, אין בעלי הדירות נדרשים לשלם למי ממתוככי דיור מותאם בגין שירותיהם כמפורט בהסכם זה, ואותו מתווד דיור מותאם לא יבוא בדרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי מי מבעלי הדירות ו/או המינהלת ו/או ה.ל.ר בגין שירותים כמפורט בהסכם זה.

9. גריעה ממאגר מתוככי דיור מותאם

9.1 כל אחת מהמזמינות (המינהלת או ה.ל.ר) תהא רשאית לגרוע מציע מן המאגר, בתקופת ההכללות במאגר, בכל עת, תוך מתן הודעה של שבעה (7) ימים מראש או במקרים מתאימים ולפי שיקול דעתה, אלתר, מכל סיבה סבירה שהיא, ובכלל זה, בשל כל אחד מן המקרים הבאים:

9.1.1 התקבלה תלונה מאת נציגות הבית המשותף ו/או בעל דירה ו/או תלונה של רוב חברי האסיפה הכללית של בעלי הזכויות לגבי אופן מתן השירותים על ידי מתווד דיור מותאם, והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

9.1.2 התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, בדבר אופן מתן השירותים על ידי מתווד דיור מותאם, והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

9.1.3 מתווד דיור מותאם הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות עם מי מבעלי הדירות.

9.1.4 מתווד דיור מותאם הפר את חובתו שלא להימצא בניגוד עניינים, באופן המונע ממנו את המשך היכללותו במאגר.

9.1.5 חל שינוי מהותי בפרט מהצעת המציע ו/או באחד מתנאי הסף.

9.1.6 או מכל סיבה אחרת בעקבותיה מחליטה המינהלת או ה.ל.ר להפסיק את המאגר.

9.2 ההחלטה הסופית בעניין זה נתונה לשיקול דעת המינהלת או ה.ל.ר בלבד.

9.3 למען הזהירות, בעצם הגשת ההצעה, מאשר בזאת המציע כי יחולו עליו כלל ההוראות הכלולות בקול קורא זה לרבות סעיף 9 שלעיל, ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או ה.ל.ר בנושא.

10. הוראות כלליות

- 10.1 לקבלת פרטים נוספים או הבהרות בנושאים הקשורים להזמנה זו ניתן לפנות באמצעות דוא"ל לה.ל.ר, בכתובת דוא"ל: Rina.Mizrahi@hlf.co.il עד לתאריך 31.12.2025 שעה 12:00. על הפונה לציין את תחום המאגר (כמפורט בכותרת המסמך), וכך את שמו, טלפון סלולרי, מס' פקס או כתובת דואר אלקטרוני. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו במידת הצורך גם באתר האינטרנט של ה.ל.ר.
- 10.2 המינהלת רשאית בכל עת, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הזמנה זו, ביוזמתה או בהמשך לפניה שהתקבלה אצלה. שינויים ותיקונים כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של ה.ל.ר, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה, יחתמו על ידי המשתתף ויצורפו להצעתו. מודגש כי האחריות לעקוב אחר פרסום השינויים באתר האינטרנט מוטלת באופן בלעדי על המתעניינים ו/או המשתתפים.
- 10.3 המינהלת לא תהיה אחראית לפירושים או הסברים בעל פה שניתנו או יינתנו למשתתפים או למתעניינים בנוגע להזמנה ואלו לא יחייבו את המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או מי מטעמן. את המינהלת ו/או ה.ל.ר יחייבו אך ורק מסמכי ההזמנה ותשובות לשאלות הבהרה או הבהרות מטעם המינהלת שנמסרו ו/או יפורסמו בכתב.
- 10.4 כל שינוי או תוספת שיעשו על ידי המשתתף במסמך כלשהו ממסמכי ההזמנה, לרבות כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עשויים לגרום לפסילת ההצעה, והינם בשיקול דעתה הבלעדי של המינהלת או ה.ל.ר.
- 10.5 בעצם הגשת הצעתו מתחייב המשתתף כי אם יצורף למאגר, ימציא למינהלת כל מסמך שעליו להמציא על פי הוראות מסמך זה בתוך 15 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה על צירופו למאגר. המצאת מסמכים כאמור תהווה תנאי לצירופו של המשתתף למאגר.
- 10.6 למען הסר ספק יובהר, כי הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף להוראות דיני המכרזים.
- 10.7 עוד יובהר, כי לצורכי קול קורא זה יראו את המינהלת וה.ל.ר כגוף אחד, וכל הוראה החלה על המינהלת תחול גם על ה.ל.ר ולהיפך.

בכבוד רב,

מינהלת התחדשות עירונית קריית משה

נספח מס' 1

הצעה להיכלל במאגר מתוכני דיור מותאם

כל מקום בו מצוין בנוסח לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכך להיפך

לכבוד

המינהלת להתחדשות עירונית קריית משה (להלן: "המינהלת")

אני הח"מ, _____ ת.ז.פ.ח/פ.ח.צ. _____ (להלן: "המשתתף"), לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה, מגיש בזאת הצעתי להיכלל במאגר היועצים החברתיים של המינהלת, והריני מצהיר, מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כל מסמכי ההזמנה על פרטיהם, ללא יוצא מן הכלל, אני מבין את כל התנאים והדרישות המפורטים בהם, ובעצם הגשת הצעתי זו אני מצהיר כי אני מסכים לכל האמור בהם ולא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
2. תחום הייעוץ הרלוונטי: מתווך דירות מותאם מטעם הדיירים.
3. ברור וידוע לי כי הליך זה הינו "קול קורא" ואיננו מהווה מכרז פומבי ואיננו כפוף לדיני המכרזים.
4. למען הסר ספק, ההשתתפות ואו ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או על ה.ל.ר כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת וליועץ החברתי לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או ה.ל.ר.

ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום, היום _____

שם, מספר וחתימת המשתתף שמות וחתימות מורשי החתימה כתובת המשתתף

טלפון ופקס דוא"ל איש קשר ומספר טלפון נייד

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____, עורך הדין של _____ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המשתתף, כי אצל המשתתף נתקבלו כל החלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

תאריך

נספח מס' 2

התחייבויות המציע

לכבוד

המינהלת להתחדשות עירונית קריית משה (להלן: "המינהלת")

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ מורשה החתימה מטעם _____
(להלן: "המשתתף"), מתחייב בזאת, על חשבונו ובאחריותו, כדלקמן:

1. להעסיק או להשכיר מתורגמן בהתאם לדרישת מי מבעלי דירות לצורך ליווי ותיווך מלא.
2. להעניק שירותי ניווד לבעלי הדירות לבחינת דיור חלופי.
3. לדווח באופן שוטף ליועץ החברתי, למינהלת להתחדשות עירונית, לה.ל.ר ועיריית רחובות וכל גורם שיוסמך על ידם.
4. לפעול ברגישות חברתית ושירות ברמה הגבוהה ביותר.
5. להיות בזמינות גבוהה עבור בעלי דירות.

ולראייה להתחייבויותיי, באתי על החתום, היום

שם, מספר וחתימת המשתתף שמות וחתימות מורשי החתימה כתובת המשתתף

טלפון ופקס דוא"ל איש קשר ומספר טלפון נייד

אימות חתימות

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה וחתימת

תאריך

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____, עורך הדין של _____ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ ת.ז. _____ בשם המציע, כי אצל המציע נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

עו"ד,

תאריך

נספח מס' 3

תצהיר – פירוט ניסיון המשתתף ואנשי קשר ממליצים

1. הח"מ, _____ (להלן: "המשתתף"), מצהיר בזאת כדלקמן:
2. המשתתף הינו בעל רישיון תיווך ולעסוק כמתווך לפי חוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו-1996, הרישיון שבידי הינו בתוקף ורשום בפנקס המתווכים כדין נכון למועד הגשת תצהירי זה.
3. המשתתף הינו בעל ניסיון כמתווך לכל הפחות, במהלך 4 שנים האחרונות שקדמו למועד האחרון להגשת ההצעות.
- **המשתתף לעניין זה - המשתתף עצמו (ולא החברה בבעלותו או בחברה בה הוא עובד כשכיר).**
4. להלן פירוט ניסיון המשתתף כדלקמן:

מס"ד	שם הישות מקבלת השירות (להלן: "הלקוח")	ככל ומדובר בפעולת תיווך הכוללת מס' תיווך/פינוי של 5 בתי אב ומעלה במקביל- אנא תציינו את כמות בתי אב וזמן הטיפול בכך	פרטי קשר עם הלקוח (טלפון)	פרטי עסקת התיווך לרבות כתובת וסוג התיווך (במסגרת מכר דירה/פרויקט התחדשות עירונית/מכרז/אחר)

אימות חתימות

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / _____ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה וחותמת

תאריך

נספח מס' 4

התחייבות בדבר העסקת עובדים זרים ותשלום שכר מינימום

לכבוד

המינהלת להתחדשות עירונית קריית משה (להלן: "המינהלת")

אני הח"מ, _____ ת.ז. _____ מורשה החתימה מטעם _____
 (להלן: "המשתתף"), מצהיר בזאת, כדלקמן:

1. הנני מצהיר כי התקיים במציע אחד מאלה:
 - 1.1. המציע ובעל הזיקה אליו, לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בשנה שקדמה למועד חתימת ההצהרה.
 - 1.2. אם המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים, ההרשעה האחרונה לא היתה ב-3 השנים שקדמו לחתימה על ההצהרה.
 לענין סעיף זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע ואם המציע הוא חבר בני אדם - גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם אחר שבשליטת בעל השליטה בו.

"חוק עובדים זרים" - חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.

"שליטה" - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
2. הנני מצהיר כי התקיים במציע אחד מאלה:
 - 2.1. המציע ובעל הזיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום;
 - 2.2. המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה;
 - 2.3. המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

לענין סעיף זה: **"אמצעי שליטה"** - **"החזקה"** ו-**"שליטה"** - כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

"בעל זיקה" - כל אחד מאלה:

 - (1) חבר בני אדם שנשלט על ידי המציע.
 - (2) אם המציע הוא חבר בני אדם, אחד מאלה:
 - א. בעל השליטה בו;
 - ב. חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי הענין, דומה;
 במהותו להרכב כאמור של המציע, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של המציע;
 - ג. מי שאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה;

(3) אם המציע הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית - חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט במציע;

"הורשע" - הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, שנעברה לאחר יום כ"ה בחשבון

התשס"ג (31.10.02).

"חוק שכר מינימום" - חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987.

"שליטה מהותית" - החזקה של 75% או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני אדם.

זו חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

תאריך

שם המצהיר + חתימה

אימות חתימות

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. / _____ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה וחותמת

תאריך

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____, עורך הדין של _____ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ ת.ז. בשם המציע, כי אצל המציע נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המציע ועל פי כל דין לחתימת המציע על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

עו"ד

תאריך

נספח מס' 5

אישור היעדר תביעות

1. אני החתום מטה, _____, בעלת ת.ז. ח.פ. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה/ה בזה כדלקמן:
2. כי ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או עיריית רחובות כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ועל היועץ החובה לבדוק היטב את מהות ההתקשרות ותנאיה.
3. כי אין לי ולא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המינהלת ו/או ה.ל.ר ו/או כלפי כל אלה הבאים מכוחן או מטעמן בקשר להתקשרות נשוא קול קורא זה ו/או כל הכרוך בה ו/או הנובע ממנה.
4. ואני מוותרת/ת בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה עתידית מהמינהלת ו/או מה.ל.ר ו/או מעיריית רחובות.
5. הנני מצהירה/ה כי קראתי והבנתי את האמור בכתב ויתור זה.

ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:

_____ תאריך
 _____ חתימה

אימות חתימות

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחותמת

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. _____ / המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחותמת

נספח מס' 6

הצגת דרכי הפעולה המתוכננות ושימות למציאת דירות לבעלי דירות, עם דגש על שמירת אחדות הקהילה יוצאת אתיופיה, ככל הניתן ובדגש על קרבה לשכונת קריית משה, ככל הניתן.

(יצורף על ידי המשתתף)