

קול קורא למחקר

כלים משפטיים לקידום התחדשות עירונית – השפעת הסדרים מיטיבים ותביעת בעל דירה מסרב על מימוש מיזמים

1. מבוא ורקע

1.1. רקע כללי

1.1.1. ההתחדשות העירונית של בנייני מגורים טומנת בחובה יתרונות מהותיים, הן עבור בעלי הדירות, אשר ייהנו מדירה חדשה או משופצת שהיא לרוב גדולה יותר, ובבניין מחודש או חדש, והן לכלל הציבור, הנהנה מתוספת הדיור באזורים עירוניים, מסביבות מגורים חדשות ועירוניות. לצד זאת, חשוב להכיר בכך שלא כל בעלי הדירות מעוניינים להצטרף לתהליך, בין בשל חששות אישיים, היעדר אמון ביזם או רצון לשמור על מצב קיים.

1.1.2. בשאיפה לאזן בין צרכיו של הרוב החפץ בקידום הפרויקט לבין זכויותיהם של בעלי דירות שאינם מעוניינים בו או חוששים מפניו, קבע המחוקק כלי המאפשר לקדם את הפרויקט גם ללא הסכמה פה-אחד של כל הבעלים, אלא בהסכמה של "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כפי שהוגדר בחוק. כלי זה הינו תביעה לפי סעיף 2 בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "חוק פינוי ובינוי") או לפי סעיף 5 או 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), המכונה לרוב "תביעת דייר סרבן".

1.1.3. תביעה זו היא כלי מרכזי בידי בעלי הדירות המעוניינים במיזם והיזמים שעימם התקשרו, להוצאת פרויקט התחדשות עירונית לפועל. עם זאת, השימוש בכלי משפטי זה מחייב בחינה זהירה ורגישה, במיוחד כאשר מדובר באוכלוסיות קשישים או אנשים עם מוגבלות, שעלולים להיפגע מן ההליך.

1.1.4. המונח "דייר סרבן" שגור בציבור, אך ברור כי חוסר רצון לחתום על עסקה להתחדשות עירונית של דירה שבבעלותך אינו נובע בהכרח ממניעים שליליים כגון הרצון לקבל תמורה גבוהה יותר. סירוב בעל דירה להשתתף בפרויקט עשוי לנבוע

ממניעים רבים, ולרוב קשור לחששות מפני שינוי בכלל ושינוי סגנון המגורים בפרט, לאי-אמון בתהליך או ביזם, או לקשיים הנובעים ממצבם האישי של בעלי הדירות.

1.1.5. חוק פינוי ובינוי מאפשר לרוב מיוחס של בעלי דירות שחתמו על הסכם להתחדשות עירונית לתבוע בעלי דירה שמהווים מיעוט מתנגד בתביעת נזיקין או בתביעה לכפיית ההתקשרות, ובית המשפט רשאי לפסוק נגדם כאמור, אם מצא כי סירובם אינו סביר. החוק מפרט רשימת נסיבות המהוות סירוב סביר, שאינן מהוות רשימה סגורה. נסיבות אלו כוללות העדר כדאיות כלכלית, אי-העמדת בטוחות הולמות, אי-הבטחת תשלום דמי שכירות לתקופת הפינוי, נסיבות מיוחדות והעדר התחייבות להעמדת דיור חלופי מותאם לצורכי בעל דירה שהוא בעל מוגבלות הנדרש לכך. בשנת 2018 נוספה לרשימה זו אי-הצעה של חלופות דיור לקשישים (שאחר כך הורחבה גם לזכאים לגמלת סיעוד ולחולים הנוטים למות).

1.1.6. חוק החיזוק מאפשר להגיש תביעה למפקח על המקרקעין לאכיפת ההתקשרות, וזה רשאי להחליט לעשות כן אם מצא כי יש הצדקה לכך, ובעקבות תיקון חקיקה משנת 2023, גם אם לא מתקיימות נסיבות המהוות סירוב סביר, המנויות בחוק פינוי ובינוי.

1.1.7. עוד יצוין, כי במסגרת תיקוני חקיקה שנעשו בשנים האחרונות, הופחת הרוב המיוחס מ-80% ל-67% (במתחמי פינוי ובינוי – גם לא פחות מ-60% בכל בניין).

1.1.8. מאז חוקקו החוקים שפורטו לעיל ב-2006 וב-2008, לא נערך מחקר הערכה מקיף בנוגע להיקף השימוש בתביעת דייר סרבן, ולא נבחנה השפעת השימוש בכלי זה על גיבוש ההסכמות לקידום מיזמי התחדשות עירונית, לרבות בהתייחס לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים – קשישים, אנשים עם מוגבלות, נכים קשים וחולים הנוטים למות (להלן: "**אנשים עם צרכים מיוחדים**"). ממילא אף לא נבחנה השפעתם של שינויי החקיקה שנעשו במהלך השנים.

1.1.9. על פי הערכת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומשרד המשפטים, עד היום הגיעו להכרעה בבתי המשפט כמה עשרות תביעות בנושא בפרויקטים של מתחמים המיועדים לפינוי בינוי. במקרים רבים, בעל הדירה המתנגד מתקשר בעסקה לאחר הגשת התביעה וטרם ההכרעה בה, בין עקב עצם הגשת התביעה ובין במסגרת הליכי פשרה. ככל הנראה, מספר התביעות שהגיעו להכרעתם של מפקחי המקרקעין בגין מיזמי התחדשות בניינית (מיזם לפי תוכנית חיזוק, שהיא תמ"א 38, תוכנית לפי תמ"א 38 או תוכנית במגרש שיש בו מבנה טעון חיזוק) גבוה יותר.

1.1.10. נוכח יכולתו של כלי זה להשפיע על תהליכי ההתחדשות העירונית, מבקש קול קורא זה לקדם מחקר הערכה שמטרתו לבחון את היקף השימוש בתביעה נגד דיירים מתנגדים, את אופן השימוש בה ואת המניעים של בעלי דירות, יזמים ועורכי דין בתוך התהליך. כל זאת, על מנת להבין את הגורמים המשפיעים על הצורך בהליכים משפטיים ועל אופן קידומם, ולבדוק כיצד ניתן לקדם הסכמות בלא צורך במיצוי ההליכים הקבועים בדיון. זאת, על מנת לייעל ולקדם הליכי התחדשות עירונית ולחסוך במשאבים הכרוכים בכך, בד בבד עם שמירה על יחסי שכנות תקינים ועל הקהילתיות בבית המשותף או במתחם לפינוי ובינוי.

1.2. המזמינה והרקע למחקר

1.2.1. מכון קרת פועל במסגרת קרן שח"ף (להלן: "המזמינה"), ביוזמה ובשותפות עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וקרן יד הנדיב, על מנת לקדם תפיסות וכלים אשר יביאו לייעול וקידום תהליכי התחדשות עירונית ולהטמעה של היבטים חברתיים וקהילתיים בתהליכים אלו. זאת, בין היתר, באמצעות ליווי תהליכי ההתחדשות העירונית בכמה שכונות שעוברות תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים, אשר ישמשו פלטפורמה לפיתוח התערבויות וכלים חדשים בתחומים נרחבים של חיי השכונה כגון תעסוקה, רווחה, חינוך ועוד, ולבחינת ההשפעה של כלים ושיטות עבודה אלו על תהליכי ההתחדשות העירונית הפיזיים ועל תושבי השכונות.

1.2.2. המרכז פועל כמוקד לתכלול ידע קיים, וכמרכז מחקר בתחום ההתחדשות העירונית המפתח תחומי תוכן נוספים הרלוונטיים להתחדשות עירונית כגון קהילה, חינוך, גיל רך, סביבה ועוד, על מנת ליצור ידע יישומי שיסייע לקידום תהליכי התחדשות עירונית באופן מיטבי. בין השאר, המרכז פועל לגיבוש ידע יישומי שיסייע בשמירה על זכויותיהן של אוכלוסיות רגישות ובנושאים של מוביליות חברתית אינטגרטיבית ושיפור איכות החיים בשכונות המצויות בתהליכי התחדשות עירונית.

1.2.3. על מנת להבטיח את קידום המחקרים באופן יעיל ואיכותי, לכל אחד מהמחקרים במסגרת המזמינה נקבעת ועדת היגוי אשר תעקוב אחר אופן ביצועו. למחקר זה נקבעה ועדת היגוי כמפורט בסעיף 7.1 להלן (להלן: "ועדת ההיגוי").

2. מטרות המחקר

2.1. מטרת-על

הערכת ההשפעה של המסגרת המשפטית, המאפשרת תביעה נגד בעל דירה מסרב, על קידום ההסכמות שמאפשרות לקדם תהליכי התחדשות עירונית ועל האינטרסים של בעלי הדירות לסוגיהם, לרבות אנשים עם צרכים מיוחדים.

2.2. מטרות משנה

- 2.2.1. בחינת היקף התופעה של שימוש בהליכים משפטיים נגד בעלי דירות מתנגדים וכן בהסדרים ייעודיים שנקבעו בחוק לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים: הנגשת דירה לאנשים עם מוגבלויות, דיור חלופי לקשיש בתקופת העבודות במיזם עיבוי וחיזוק, חלופות דיור לקשיש בפרויקט של הריסה ובנייה – קבלת דירה בשטח קטן יותר ותמורה כספית, קבלת שתי דירות קטנות חלף דירה אחת, קבלת דירה מחוץ לפרויקט, קבלת סכום כספי לרכישת דירה מחוץ לפרויקט או מעבר לבית הורים (להלן: "הסדרים מיטיבים").
- 2.2.2. הערכת ההשפעה של החקיקה והשינויים שחלו בה (הורדת הרוב המיוחס הנדרש מצד אחד, והסדרים מיטיבים מצד אחר) על תהליכי התחדשות עירונית – משך הזמן להשגת הסכמות, שיעור המתנגדים, מאפייני המתנגדים, מידת ההסכמה על קידום הפרויקט ואיכות התהליך.
- 2.2.3. ההשפעה של ההסדרים המיטיבים על זכויותיהן של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים בתהליכי ההתחדשות העירונית ועל מידת הסכמתן לתהליכים אלו.
- 2.2.4. מיפוי וגיבוש אמצעים לקידום הסכמות חלף תביעת דייר סרבן או בו בזמן עם התנהלותה.

3. שאלות המחקר

- 3.1. מה מידת השימוש בהליכים משפטיים נגד בעל דירה מסרב בתהליכי התחדשות עירונית?
- שיעור הפרויקטים שבהם נעשה שימוש בכלי זה;
 - שיעור בעלי הדירות בפרויקט שנגדם נעשה שימוש בכלי זה;
 - אופן השימוש בכלי מבחינה תהליכית – התראה לפני תביעה, פשרה לפני הגשת תביעה, הגשת תביעה, הסכם פשרה לאחר הגשת תביעה, פסק דין.
- 3.2. מהם המניעים של בעלי דירות להתנגד למיזם התחדשות עירונית? ככל שמארגן פועל במתחם, האם וכיצד השפיע על מניעים אלו?

3.3. מהם המאפיינים של בעלי דירות שמתנגדים לתהליכי התחדשות עירונית? (גיל, מצב חברתי-כלכלי,

מצב משפחתי, עיסוק, מקום מגורים, מצב בריאותי, שפה, האם הם מתגוררים בדירה ועוד).

3.4. האם ועד כמה נעשה שימוש בהסדרים המיטיבים שנקבעו בחקיקה עבור אוכלוסיות זכאיות ושאינן

זכאיות:

- האם היזמים מציעים הסדר מיטיב לאוכלוסיות הזכאיות לו?
אם כן – באיזה שלב של התהליך (בעת הפנייה, לאחר חתימת שיעור ניכר מבעלי הדירות)?
אילו הסדרים מוצעים?
- האם ובאיזו מידה האוכלוסיות הזכאיות להסדר מיטיב מודעות לו ודורשות לקבל הסדר כזה?
ככל שבמתחם פועל מארגן – כיצד השפיע הדבר על מודעות זו?
- האם היזמים מציעים הסדרים מיטיבים נוסף על אלו המתחייבים על פי חוק על מנת לקדם את תהליכי ההתחדשות?

אם כן – למי מוצעים ההסדרים המיטיבים האלה? מהם ההסדרים המיטיבים שיזמים נוהגים להציע? באילו מקרים ומאילו טעמים? כיצד הדבר מבוצע בהתייחס לעקרון שוויון התמורות?

3.5. האם וכיצד השפיעו שינויי החקיקה בשנים 2018, 2021, 2023 על התנהגות הצדדים? (הוספת סעד של אכיפה, מימוש במתחמי פינוי בינוי, קביעת הסדרים מיטיבים והורדת הרוב המיוחס הדרוש).

3.6. האם יש בידי היזמים או הרשויות המקומיות אמצעים נוספים ("רכים") למיתון התנגדויות? אם כן – מהם? מה מידת השפעתם על השימוש בהליך המשפטי נגד דייר סרבן (מניעת הליכים, קיצור הליכים)? ככל שמארגן פועל במתחם, האם וכיצד השפיע על מניעים אלו?

4. פיתוח המלצות מדיניות

על בסיס ממצאי המחקר, יידרש פיתוח המלצות מדיניות על אמצעים להפחתת התנגדויות לתהליכי ההתחדשות העירונית, בשים לב לשונות בין קבוצות אוכלוסייה ולצרכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים. אלו יכולים לכלול הליכי גישור או תיווך, ואפשר שיתייחסו לגורמים שיפעילו אמצעים אלו, לרבות גורמי מקצוע, המנהלת להתחדשות עירונית או גופי מגזר שלישי.

5. מתודולוגיה ושלבי המחקר

מתודולוגיה מפורטת תוצע על ידי המציעים ותכלול, לכל הפחות, את השלבים והדרישות המפורטים להלן:

5.1. שלב א' - סקירת מדיניות ויצירת תשתית לאיסוף מידע

5.1.1. יצירת בסיס ידע רחב להתפתחות הפרקטיקה של תביעה נגד בעל דירה מסרב והשימוש

בה, וסקירת ממצאי מחקרים שונים שנעשו בנושא, אם קיימים.

5.1.2. סקירה בין-לאומית השוואתית של כלים המאפשרים לרוב מיוחס לפעול בבניין מרובה בעלים

או במקרים דומים.

5.1.3. גיבוש מקורות המידע המפורטים ואיסוף מידע מקדים הנדרש לשלב ב', בהתאם

למתודולוגיה שתוצע.

5.2. שלב ב' - מיפוי היקף התופעה

5.2.1. בחינה כמותית של היקף השימוש בתביעת בעל דירה מסרב, על פי המפורט במטרות

ושאלות המחקר, על בסיס מיפוי שייעשה.

5.2.2. המיפוי יכלול את שלושת אלו:

א. גיבוש מדגם סטטיסטי מייצג של פרויקטים לבחינת מידת השימוש בהסדרים מיטיבים

בהתקשרות עם האוכלוסיות המיוחדות.

ב. גיבוש מדגם סטטיסטי מייצג של פרויקטים שבהם התנהלו הליכים נגד בעלי דירות

מתנגדים שלא הגיעו להכרעה משפטית (התראה, דרישה שנייה, הגשת תביעה, דיון).

ג. מיפוי כל התביעות שהוגשו והוכרעו עד היום בבתי המשפט וחלק ניכר מהתביעות

שהוכרעו על ידי המפקחים על המקרקעין.

המחקר יבוצע על פי המדגם הסטטיסטי שהוצע כאמור, אשר יאושר על ידי ועדת ההיגוי כפי

שהוא או בשינויים שייקבעו בתיאום עם צוות המחקר.

5.2.3. פעולות נדרשות:

א. לעניין הסדרים מיטיבים – מיפוי האוכלוסיות המיוחדות בפרויקטים, התמורות שקיבלו,

וככל שקיבלו הסדרים מיטיבים – באילו הסדרים מדובר, באיזה שלב הוצע ההסדר

ובאיזה שלב נבחר על ידי הזכאי לו.

- ב. **לעניין תביעות נגד בעל דירה מסרב – איסוף נתונים ובניית מסד נתונים של כלל התביעות נגד בעל דירה מתנגד ותוצאותיהם, לרבות שם היזם, שם המתחם, סיבת הסירוב המוצהרת, מועדים רלוונטיים – מועד חתימת הדייר הראשון, מועד הגשת התביעה, מועד הכרעה או משיכת התביעה וכד', מאפיינים חברתיים וכלכליים של המתחם, מספר הנתבעים ומאפייניהם, ההליך שבוצע (התראה, דרישה שנייה, הגשת תביעה, דיון, הכרעה) ועוד, ככל הנדרש.**
- רשימת הנתונים והמאפיינים הסופית תגובש בתיאום עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמזמינה.
- 5.2.4. חלק מהותי מהעבודה הוא איתור מספר משמעותי של הליכים שלא הגיעו לכדי תביעה או הכרעה (ולכן אינם מופיעים במאגרי המידע המשפטיים) לצד איתור כלל ההכרעות בתביעות דייר סרבן שפורסמו, ולצורך כך:
- א. עורך המחקר יפנה לכ-10 יזמים וכ-10 משרדי עורכי דין מובילים בתחום, וכן למנהלות עירוניות. כמו כן יפנה לנציגויות דיירים ובעלי דירות שנגדם נוהלו הליכים לצורך זיהוי המניעים להגשת תביעות ולהתנגדות לתהליך. רשימת האינפורמנטים (מקורות מידע) תגובש בשלב א'.
- ב. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תסייע לעורך המחקר באיתור האינפורמנטים האמורים. זאת, באמצעות פנייה למנהלות להתחדשות עירונית לקבלת מידע, רקע ונתונים לצורך מיפוי התהליכים, איתור יזמים ועורכי דין המעורבים בתביעות דייר סרבן לשלביהן, וכן בפנייה אל גורמים אלו בבקשה לשתף פעולה עם המחקר, והכול בכפוף להוראות כל דין.

5.3. שלב ג' – ניתוח הנתונים

5.3.1. שלב זה יכלול את שני אלו:

- **ניתוח הנתונים** שנאספו בהתאם למאפיינים של בעלי הדירות המתנגדים להשתתף בפרויקט התחדשות עירונית, למאפייני הפרויקטים, לגורמים שהביאו להסכמות בין הצדדים, ככל שהושגו, ולמאפיינים נוספים שיעלו במהלך המחקר וייקבעו בהסכמה עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והמזמינה. בכלל זה, ייערך ניתוח הנתונים שנאספו לעניין הסדרים מיטיבים בהתייחס למאפיינים שנקבעו לכך.
- **ניתוח איכותני של פסקי דין והחלטות מפקחים לשם זיהוי סוגיות עקרוניות שהגיעו להכרעה, כגון יישום עקרון השוויון, אופן בדיקת הכדאיות הכלכלית וכיו"ב.**

5.3.2. נדרש כי הניתוח ייעשה בהתייחס לכל אלו:

- מדגם סטטיסטי מייצג של מידת השימוש בהסדרים מיטיבים בהתקשרות עם אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים;
- מדגם סטטיסטי מייצג של ההליכים נגד בעלי דירות מתנגדים שלא הגיעו להכרעה משפטית;
- כל התביעות שהגיעו להכרעה על ידי בתי המשפט (פסיקה שפורסמה);
- הכרעות המפקחים על המקרקעין, שאליהן ניתן להגיע דרך מאגרי מידע משפטיים (לרבות באתר משרד המשפטים, הנגיש בקישור הבא: <https://justice.gov.il>), ובפנייה ישירה למפקחים על הבתים המשותפים.
- צעדים שננקטו בקשר לתביעה שהסתיימו בלא הכרעה משפטית, בין שהוגשה תביעה ובין לא, אשר אותרו כאמור בסעיף 5.2.6 לעיל.

5.4. שלב ד' – סיכום והמלצות מדיניות

כתיבת דו"ח מסכם הכולל את:

- 5.4.1. עיקרי הנתונים.
- 5.4.2. מסקנות על בסיס ממצאי המחקר, לרבות זיהוי טיפולוגיות מרכזיות במקרים ופרויקטים הכוללים הרבה/מעט בעלי דירות מסרבים, השפעת הכלים שנקבעו בחוק על התנגדות בעלי דירות בכלל ועל בעלי דירות עם צרכים מיוחדים בפרט, סוגיות עיקריות ומנגנונים חוזרים בתהליכים אלו, משכי הזמן להשגת הסכמות, וכד'.
- 5.4.3. המלצות לכלים שיסייעו למיתון קונפליקטים או להשגת הסכמות בשלב מוקדם של ההליך המשפטי.

6. תוצרים נדרשים

6.1. תוצרי ביניים

- 6.1.1. שלב א' – דוח המסכם את הידע הקיים, לרבות סקירת מחקרים קיימים וכלים המאפשרים לפעול נגד בעל דירה מסרב בבניין מרובה בעלים, בארץ ובעולם, וכן דוח אקסל המפרט את האינפורמנטים (מקורות המידע) שיסייעו לבירור המידע בשלב ב'. טיוטות הדוח והאקסל יוגשו לאישור המזמינה בתוך חודשיים ממועד חתימת ההסכם, ונוסח סופי של

מסמכים אלו יוגש בתוך שבועיים ממועד קבלת התייחסות המזמינה ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.

6.1.2. שלב ב' – דוח ביניים בקובץ אקסל, המפרט את כלל ההליכים שאותו (פסקי דין של בתי משפט ומפקחים והליכים שלא הוכרעו), ואת המידע הבסיסי על כל אחד מהם (בהתאם למאפיינים שיאושרו על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית), וכן מיפוי הנתונים הנדרשים לגבי אוכלוסיות מיוחדות והסדרים מיטיבים. טיוטת הדוח תוגש לאישור המזמינה בתוך שלושה חודשים ממועד הגשת הדוח לשלב א', והדוח הסופי לשלב ב' יוגש שבועיים לאחר קבלת התייחסות המזמינה ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.

6.1.3. שלב ג' – דוח ניתוח נתונים, הכולל ניתוח כמותי בהתייחס להתנגדות לתהליך ההתחדשות ולהסדרים מיטיבים, בהתאם למאפיינים שייקבעו לכל אחד ממרכיבים אלו, וכן ניתוח איכותני של סוגיות עקרוניות שעלו בפסיקה, בהתאם לנדרש בסעיף 5.3.1 לעיל. טיוטת הדוח תוגש לאישור המזמינה בתוך שלושה חודשים ממועד הגשת דוח שלב ב', והדוח הסופי לשלב ג' יוגש שבועיים לאחר קבלת התייחסות המזמינה ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.

6.1.4. שלב ד' – דוח מסכם, הכולל את עיקרי הממצאים, מסקנות והמלצות מדיניות. טיוטת הדוח תוגש בתוך שלושה חודשים ממועד הגשת דוח שלב ג'.

6.2. תוצר סופי

דוח מסכם הכולל:

6.2.1. תקציר מנהלים וממצאים עיקריים

6.2.2. מסקנות והמלצות מדיניות

6.2.3. כלים יישומיים ליזמים ומנהלות להתחדשות עירונית

הדוח יוגש כקובץ טקסט פתוח (Word), כקובץ PDF וכמצגת בפורמט פתוח לצורך הצגת המחקר ככל שיידרש. דוח זה יוגש שבועיים לאחר קבלת התייחסות המזמינה לטיטוטת הדוח ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.

7. ועדת היגוי לליווי למחקר

- 7.1. את ביצוע המחקר תלווה ועדת היגוי לליווי המחקר, שתמונה על ידי המזמינה, ובה יהיו חברים נציגי המזמינה, יד הנדיב, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומוזמנים נוספים.
- 7.2. צוות המחקר ישתתף בישיבות ועדת ההיגוי ככל הנדרש, יציג בפני חבריה את סטטוס המחקר, יגיש לחבריה דיווחים בכתב ובעל פה וימציא לרשותם כל מידע שיתבקש ממנו.

8. תהליך בחירת צוות המחקר

- 8.1. הליך תחרותי זה אינו הליך מכרז ואינו כפוף לדיני המכרזים באשר הם, והוא נועד לאפשר למזמינה לבחור את ההצעה המעניקה לה את מרב היתרונות בהתאם לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי. בהקשר זה, יודגש כי על המזמינה לא חלה חובת עריכת מכרז על פי כל דין. עוד יודגש, כי ההתקשרות המתבקשת היא בתחום המחייב מערכת יחסים מיוחדת בין הצדדים, שמאפשרת מידה רבה של אמון וסודיות. לפיכך, המזמינה שומרת לעצמה מידה רבה יחסית של גמישות בהליך זה על מנת לקבל את ההצעה הטובה ביותר.
- 8.2. המזמינה אינה מחויבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא רשאית לקבל הצעה בשלמותה או באופן חלקי בלבד.
- 8.3. הגשת הצעה במסגרת הליך זה מהווה הסכמה בלתי מסויגת של המציע לכך שאין מדובר בהליך של מכרז, לשיקול הדעת המוחלט של המזמינה בניהול ההליך וגם לאופן בדיקת ההצעות ובחירת ההצעה הזוכה, הכול כמתואר להלן. המציע מוותר, בעצם הגשת הצעתו, על כל טענה ו/או תביעה נגד המזמינה הקשורה באמור בפסקה זו.
- 8.4. המזמינה תתקשר עם גוף המחקר בהסכם. למזמינה שמורה זכות לבצע בנוסח ההסכם שינויים, כך שרק נוסח ההסכם שייחתם לבסוף עם המציע הזוכה יחייב את הצדדים.
- 8.5. הודעה למציעים השונים בדבר הזכייה/אי-הזכייה תימסר בדואר אלקטרוני. המזמינה איננה ולא תהיה חייבת לנמק או להסביר את החלטותיה בקשר לקול קורא זה, לרבות בנוגע לבחירת הגוף הזוכה (אם יהיה). החלטותיה אלו לא יהיו כפופות לביקורת ו/או ערעור בפני כל גוף שיפוטי ולא יהוו בסיס או עילה לסעד כלשהו.
- 8.6. בכל מקום שבו נכתב בקול קורא זה בלשון יחיד הכוונה לזכר ו/או נקבה ו/או לרבים, הכול בהתאם לצורת ההתאגדות של המציע.

9. דרישות סף וניסיון רלוונטי

9.1. דרישות סף כלליות

9.1.1. מובהר כי לצורך עמידה בתנאי הסף על המציע לעמוד בתנאי הסף בעצמו, וכי לא ניתן לייחס

מומחיות ו/או השכלה ו/או ניסיון ו/או מחזור כספי ו/או כל פרט אחר של כל אדם או תאגיד

אשר אינו המציע עצמו, לרבות תאגיד הקשור למציע, אלא אם הקרן אישרה זאת.

9.1.2. רשאים להגיש הצעה אך ורק מציעים שהם יחיד או תאגיד רשום כחוק כעוסק בישראל (יצורפו

להצעה תעודת עוסק פטור/מורשה או תעודת התאגדות ותדפיס עדכני ורשמי של רשם

התאגידים).

9.1.3. אישור תקף ועדכני על שם המציע בדבר ניהול פנקסי חשבונות ורשומות בהתאם להוראות

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, וכן אישור ניכוי מס

במקור.

9.1.4. ההתקשרות תתבצע עם מציע העומד בדרישות המפורטות בסעיף 9.2 להלן.

9.2. דרישות סף מקצועיות

מחד גיסא, לעבודה זו נדרש ידע מקצועי בתחום ההתחדשות העירונית בכלל ופרקטיקה מקצועית

הכוללת משא ומתן בין יזם לבעלי דירות, המתרחש לאורך שנים רבות ובשלבים שונים וכולל גם היבטי

תכנון ובנייה. מאידך גיסא, נדרשת הבנה משפטית מעמיקה המאפשרת סקירה וניתוח משפטי של

החלטות שיפוטיות. משכך, נדרש כי המחקר יבוצע על ידי צוות מחקר, הכולל את כל אלו:

9.2.1. **חוקר ראשי** בעל תואר שני או שלישי העומד בכל אלו:

- ניסיון של שלוש שנים לפחות מאז שנת 2020 בתחום הנדל"ן, לרבות תכנון ובנייה,

התחדשות עירונית או היבטים עירוניים, בין כחוקר ובין לאו.

- ניסיון בביצוע לפחות מחקר אחד בעל רלוונטיות לנושא מחקר זה, אשר הושלם החל משנת

(2020).

9.2.2. **עורך דין או משפטן** בעל זיקה לתחום הנדל"ן, לרבות תכנון ובנייה והתחדשות העירונית.

9.2.3. **חוקר אקדמי מלווה** בעל תואר שלישי בתחום, בעל מומחיות אקדמית הרלוונטית לנושא,

שיוכל לסייע ביעוץ אקדמי למחקר.

ככל שהחוקר הראשי הוא עורך דין או משפטן בעל זיקה לתחום, אפשר שהחוקר הראשי ועורך הדין או

המשפטן יהיו אותו אדם. ככל שהחוקר הראשי הוא בעל תואר שלישי אין הכרח לצרף חוקר אקדמי מלווה.

יובהר כי ההתקשרות תהיה מול גורם אחד בלבד – יחיד או תאגיד. ככל שהמציע הוא יחיד, ההתקשרות

תהיה עם החוקר הראשי, ובאחריותו להתקשר עם יתר חברי צוות המחקר.

10. תקציב, לוחות זמנים ותנאי תשלום

10.1. משך והיקף

- היקף תקציבי: עד 400,000 ₪ בתוספת מע"מ
- משך ביצוע: 14 חודשים
- תנאי התשלום: שוטף + 45 ממועד אישור המזמינה בכתב לכל אחד משלבי המחקר, על כך שנעשה בהתאם להסכם ולשביעות רצונה.

10.2. שלבי המחקר

שלב המחקר	תוצר נדרש	אחוז תשלום
חתימת ההסכם		20%
שלב א'	דוח שלב א'	15%
שלב ב'	דוח שלב ב'	15%
שלב ג'	דוח שלב ג'	15%
שלב ד'	מסמך מסכם ומצגת	35%

11. הליך בחירת ההצעה

11.1. ההצעות ייבחנו על ידי צוות ההיגוי של המזמינה באופן תחרותי, בהתייחס לאיכות ההצעה ומחירה. המזמינה אינה מתחייבת לבחור בהצעה הזולה ביותר.

11.2. קריטריונים לבחירת צוות המחקר: מחיר (20 נקודות); איכות שתיקבע בהתאם לניסיון הרלוונטי (80 נקודות).

11.3. המחיר ייקבע בהתאם לאחוז ההנחה על ההיקף התקציבי המוצע, ולא יותר מ-20% הנחה. הניקוד יוענק באופן יחסי, כך שהמציע אשר יציע את ההנחה הגדולה ביותר יקבל את מלוא הניקוד, ויתר המציעים ידורגו ביחס אליו.

11.4. הניסיון הרלוונטי ייבחן בהתאם לתבחינים הבאים (סה"כ 80 נקודות):

11.4.1. ניסיון (30 נקודות)

11.4.1.1. ניסיון צוות המחקר (10 נקודות):

א. ניסיון הצוות במחקרים בנושאים דומים, כגון התחדשות עירונית, השפעת הסביבה הבנויה על תושבים וכד' (5 נקודות)

ב. ניסיון הצוות בעבודות הכוללות שיטות מתודולוגיות דומות שכוללות איסוף נתונים מורכב (5 נקודות)

הניקוד יוענק באופן יחסי, כך שהמציע בעל הניסיון הרחב ביותר יקבל את מלוא הניקוד, ויתר המציעים ידורגו ביחס אליו.

11.4.1.2. ניסיון החוקר הראשי (10 נקודות) במחקרים בנושאים רלוונטיים למחקר זה.

הניקוד יוענק באופן יחסי, כך שהמציע בעל הניסיון הרחב ביותר יקבל את מלוא הניקוד, ויתר המציעים ידורגו ביחס אליו.

11.4.1.3. ניסיון רלוונטי של עורך הדין או המשפטן (10 נקודות) בתחום ההתחדשות העירונית, והמחקר המשפטי.

הניקוד יוענק באופן יחסי, כך שהמציע בעל הניסיון הרחב ביותר יקבל את מלוא הניקוד, ויתר המציעים ידורגו ביחס אליו.

11.4.2. **איכות הצעת המחקר (25 נקודות)**

א. התאמה לנדרש בקול הקורא

ב. ישימות ההצעה

ג. התאמת השיטות המוצעות

11.4.3. **ריאיון (25 נקודות)** : התרשמות כללית מהיקף הידע של הצוות, המוטיבציה וגישת העבודה בריאיון שייערך עם הצוות המוצע.

11.5. לאחר בחינת איכות ההצעה על פי אמות המידה האמורות, יחושב ניקוד ההצעות, בהתאמה ליחס האמור לעיל בין איכות למחיר.

12. הנחיות להגשת הצעה

12.1. שאלות הבהרה יוגשו עד לתאריך 28.7.2025 לד"ר תמיר ארביב מטעם המזמינה, בתיבת הדוא"ל tamir@keret.org.il.

12.2. ד"ר תמיר ארביב ישמש איש הקשר לבירורים שונים בנושא קול קורא זה.

12.3. תשובות לשאלות ההבהרה יפורסמו עד לתאריך 7.8.2025.

12.4. ההצעה תוגש בדואר אלקטרוני עד לתאריך 1.9.2025 לתיבת הדוא"ל tamir@keret.org.il.

12.5. ההצעה תוגש בטופס המצורף בנספח ב', ויצורפו אליה מסמכים אלו:

12.5.1. מסמך הכולל פירוט השכלה וניסיון מקצועי של החוקרים, וכן רשימת מחקרים ופרסומים של כל אחד מהם, בצירוף אסמכתאות נדרשות בהתאם למפורט בסעיף 9 לעיל ובנוסח המצורף **בנספחים ב'(1)-(3)**.

12.5.2. הצעת מחקר (עד חמישה עמודים) בשים לב לאמור בנספח ב'(4).

12.5.3. הצעת מחיר, בנוסח המצורף **בנספח ג'**.

12.6. המועד האחרון לקבלת הצעות הוא יום 1.9.2025 בשעה: 23:59. הצעות שיוגשו לאחר מועד זה לא ייבחנו.

12.7. ראיונות יתקיימו ביום 18.9.2025 או במועד אחר שיוֹדע על ידי המזמינה חמישה ימים מראש. הריאיון יערך באופן פיזי, וישתתפו בו כל חברי צוות המחקר המוצע.

13. הוראות שונות

13.1. המציע אשר ייבחר יפעל לקידום המחקר מיד עם קבלת ההודעה על כך, על פי השלבים המפורטים לעיל בסעיף 10.2.

13.2. המציע הנבחר ידווח למזמינה על ההתקדמות במחקר מעת לעת ולפי דרישה.

13.3. המציע הנבחר יציג את המחקר או חלקים ממנו בפני המזמינה ו/או ועדת ההיגוי בעת הגשת טיוטה של כל שלב במחקר וכן לפי דרישה.

13.4. המציע הזוכה יידרש לבצע את המחקר בהתאם להוראות קול קורא זה, ולשביעות רצונה המלאה של המזמינה. בכלל זה הוא יידרש לעדכן את תוצרי המחקר בהתאם להערות המזמינה, כפי שיינתנו בשלבי המחקר השונים, ככל שיהיו כאלו.

13.5. המזמינה תהיה רשאית להפסיק את המחקר, ככל שימצא כי אינו מתנהל בהתאם לדרישות קול קורא זה, בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים.

נספח ב – ההצעה

אני הח"מ, _____ ת.ז. / ע.מ. / ע"ר / ח.פ. _____ מגיש בזאת הצעה לקול קורא למחקר: כלים משפטיים לקידום התחדשות עירונית – השפעת הסדרים מיטיבים ותביעת בעל דירה מסרב על מימוש מיזמים, כמפורט להלן:

1. פרטי מציע (חוקר ראשי)

שם מגיש ההצעה		
מס' מזהה (ת.ז. / ח.פ. / ע"ר / ע.מ.)		
סוג התאגדות (חברה, שותפות, עמותה, ע. מורשה)		
שם	משפחה	תפקיד
שם	משפחה	תפקיד
פרטי מורשי החתימה מטעם המציע		
מען מגיש ההצעה		
דוא"ל		
מס' טלפון		
פרטי איש הקשר (ככל שאינו המציע)		
שם פרטי	שם משפחה	
מס' טלפון ניח	מס' טלפון נייד	
תפקיד		
דוא"ל		

2. צוות המחקר

תפקיד	שם מלא	תואר אקדמי	מקום עבודה
חוקר ראשי			
משפטן/עו"ד*			
חוקר אקדמי מלווה**			

* ככל שהחוקר הראשי משפטן, הוא יכול לשמש גם כחוקר.
** יידרש רק אם החוקר הראשי אינו בעל תואר שליש.

3. אישור והסכמה

אני מאשר כי קראתי את כל האמור בקול הקורא על נספחיו, הבנתי אותם והבאתי אותם בחשבון במסגרת הצעתי. אני מוסיף ומאשר כי הערכות, השגות או שאלות שהיו לי (אם היו כאלה) הועלו על ידי בפני קרן שח"ף לפני הגשת ההצעה, וקיבלתי בקשר אליהם תשובה מספקת להנחת דעתי.

4. נספחים

בהתאם לדרישות הקול הקורא, מצורפים המסמכים הבאים:

- א. תעודת עוסק פטור/מורשה או תעודת התאגדות ותדפיס עדכני ורשמי של רשות התאגידים.
- ב. אישור פקיד מורשה, רואה חשבון או יועץ מס, המעיד שהמציע מנהל פנקסי חשבונות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 או שהוא פטור מלנהלם, ושהוא נוהג לדווח לפקיד שומה על הכנסותיו וכן מדווח למנהל מס ערך מוסף על עסקאות שמוטל עליהן מס לפי חוק מס ערך מוסף.
- ג. פירוט ניסיון חברי צוות המחקר (נספחים ב' [1]–[3]).
- ד. פירוט המתודולוגיה (נספח ב' [4]).
- ה. הצעת מחיר (נספח ג').

שם מגיש ההצעה	חתימת מגיש ההצעה	חותמת המציע	תאריך
---------------	------------------	-------------	-------

אישור עורך הדין

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי מר/גברת _____, ת"ז _____, ומר/גברת _____, ת"ז _____, הם מורשי החתימה של _____ (המציע).

תאריך	מספר רישיון	חתימה וחותמת
-------	-------------	--------------

נספח ב(1) – ניסיון החוקר הראשי

א. פרטים אישיים

שם ומשפחה	
מספר ת"ז	
כתובת	
מספר טלפון נייד	
דוא"ל	

ב. השכלה

נדרש תואר שני או שלישי. יש לצרף אישורים/תעודות המעידות על השכלה*:

שם המוסד ומקומו	המקצוע/ התמחות	סוג התואר (שני/שלישי)	שנת סיום הלימודים

* במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), יש לצרף אישור הוועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתואר השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.

ג. ניסיון

1. **ניסיון בתחום הנדל"ן**, לרבות תכנון ובנייה, התחדשות עירונית או היבטים עירוניים (לצורך עמידה בתנאי הסף, נדרש ניסיון בשלוש מבין חמש השנים האחרונות, בין כחוקר ובין לאו; הניסיון ייבחן גם לצורך התבחינים):
*יש לצרף קורות חיים

2. **מחקרים רלוונטיים** (לצורך עמידה בתנאי הסף, נדרשים לפחות שני מחקרים רלוונטיים לנושא המחקר מאז 2020, אשר הושלמו; נושא המחקרים והניסיון בעבודות הכוללות איסוף נתונים מורכב רלוונטי גם לבחינת התבחינים):

שם המחקר	נושא המחקר	שיטת מחקר (כמותי/איכותני/אחר)	תחום המחקר	תפקיד החוקר במחקר	תקופת המחקר (טווח לפי חודש ושנה)	מזמין העבודה (אם קיים)	פרסומים שנעשו בקשר עם המחקר (מראי מקום)

נספח ב(2) – ניסיון והשכלה של החוקר עוה"ד/המשפטן

א. פרטים אישיים

שם ומשפחה	
מספר ת"ז	
כתובת	
מספר טלפון נייד	
דוא"ל	

ב. השכלה

יש למלא את הטבלה שלהלן ולצרף אישורים / תעודות על השכלה (נדרש להיות בוגר תואר ראשון במשפטים):*

שם המוסד ומקומו	המקצוע/ משפטים התמחות	סוג התואר או התעודה (אם לא קיבלת ציין: אין תואר/אין תעודה)	שנת סיום הלימודים

* יודגש כי במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), יש לצרף אישור הוועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתואר השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.

ג. חברות בלשכת עורכי הדין

ככל שהחוקר חבר ללשכת עורכי הדין, יש לצרף אישור על כך.

ד. ניסיון

על החוקר להיות בעל זיקה לתחום (עיסוק בתחום הנדל"ן, לרבות תכנון ובנייה, התחדשות עירונית וכיוצ"ב, עיסוק במחקר).

*יש לצרף קורות חיים

נספח ב(3) – ניסיון החוקר האקדמי המלווה

א. פרטי החוקר

שם ומשפחה	
מספר ת"ז	
כתובת	
מספר טלפון נייד	
דוא"ל	

ב. השכלה

יש לפרט בטבלה שלהלן, ולצרף אישורים/תעודות על השכלה (נדרש תואר שלישי):*

שם המוסד ומקומו	המקצוע/ התמחות	שנת סיום הלימודים

* יודגש כי במקרה של תעודה על השכלה אקדמית או השכלה גבוהה אחרת, שנרכשה במוסד שאינו מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה (גם אם הלימודים נערכו בארץ), יש לצרף אישור הוועדה להערכת תארים במשרד החינוך על שקילות לתואר השכלה גבוהה המקובלים באוניברסיטאות בארץ.

ג. ניסיון

על החוקר האקדמי להיות בעל מומחיות אקדמית רלוונטית לנושא המחקר :

שם המחקר	נושא המחקר	שיטת מחקר (כמותי/ איכותני/ אחר – יש לפרט)	תחום המחקר	תפקיד החוקר במחקר	תקופת המחקר (טווח לפי חודש ושנה)	מזמין העבודה (אם וקיים)	פרסומים שנעשו בקשר עם המחקר (לפרט מראי מקום)

נספח ב(4) – תוכנית מחקר ומתודולוגיה

1. על המציע לצרף תוכנית מחקר מוצעת בשפה העברית, באורך של עד חמישה עמודים (פונט David , גודל 12, רווח שורה וחצי), בהסתמך על הדרישות האמורות בסעיף 5 לקול הקורא. הצעה שתחרוג מהיקף זה תיבדק רק עד העמוד החמישי (כולל). יובהר כי ביבליוגרפיה לא תהווה חלק ממניין העמודים.
2. תוכנית המחקר המוצעת תכלול, בין היתר, התייחסות לספרות תיאורטית ולמחקרים רלוונטיים (כולל מחקרים שבוצעו או מבוצעים על ידי החוקר שעשויים להשתלב במחקר), התייחסות לעמדת צוות המחקר בסוגיות המחקר, לשיטות המחקר והכלים לאיסוף וניתוח נתונים איכותניים וכמותניים (כולל גודל המדגם המוצע לכל נושא ומידת היכולת להשיג ייצוג סטטיסטי הולם של אוכלוסיית המחקר), וכן הצגת יתרונות המציע וצוות החוקרים, והיכולת לעמוד בלוחות הזמנים הנדרשים.

נספח ג - טופס הצעת המחיר

הנדון: הצעה כספית לקול קורא למחקר כלים משפטיים לקידום התחדשות עירונית

א. לאחר שעינתי במסמכי הקול הקורא על כל נספחיו לרבות נוסח ההסכם שצורף ונספחיו, הנני מגיש בזה את הצעתי לביצוע כלל השירותים המבוקשים במסגרתו.

ב. עבור ביצוע כל השירותים מוצעת הנחה של % _____ (אחוזים), מהסכום המוצע בסך של 400,000 ש"ח.

ג. יובהר כי במידת הצורך, לסכומים הנקובים יתווסף מע"מ כחוק.

ד. אני מצהיר כי קראתי והבנתי את כל התנאים המפורטים והנדרשים במסמכי הקול הקורא על כל נספחיו, ואני מתחייב למלא אחר כל התנאים והדרישות לשביעות רצונה המלאה של המזמינה;

ה. יובהר כי התעריף הוא סופי ויכלול את כלל הוצאות הזוכה בגין אספקת השירותים, לרבות: נסיעות, צילומים, הוצאות מיסים אחרים, ציוד מכל סוג שהוא, ביטול זמן, ביטוחים, עלויות כוח אדם, זכויות סוציאליות של עובדי הזוכה וכל עלות אחרת, אש"ל, רווח קבלני וכיו"ב.

חתימת מגיש ההצעה

שם מגיש ההצעה

תאריך

חותמת המציע