

קול קורא

למחקר בנושא שכירות בהתחדשות עירונית

1. מבוא ורקע

1.1. רקע כללי

פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים הליכי הריסה ובנייה מחדש מחייבים את פינוי הדיירים מהמבנים המיועדים להריסה כתנאי לבניית המבנים החדשים, ובכך משפיעים במישרין הן על הדיירים המתפנים – בעלי דירות ושוכרים כאחד – והן על שוק השכירות המקומי. הנושא נעשה משמעותי במיוחד בעת הריסה ובנייה מחדש של פרויקטים גדולים או באזורים עירוניים/שכונות שבהם כמה פרויקטים מגיעים למימוש בסמיכות זמנים. הפינוי של מספר גדול של דירות בו בזמן, הכרוך בירידת היצע הדיור להשכרה אל מול עלייה בביקוש לשכירות באותו אזור, עלול להביא לעלייה מהירה במחירי השכירות באזור ולהקשות על התושבים המתפנים במציאת דיור להשכרה. יש בכך כדי לפגוע הן בתושבים והן במימוש הפרויקטים. המחסור בדירות זמינות להשכרה גורם קושי משמעותי לאוכלוסיות חלשות המתגוררות בשכירות, אשר יתקשו להתמודד עם עליית מחירי השכירות באזור. קושי משמעותי ייגרם גם למשפחות המתגוררות באזור, בדירה שבבעלותן או בשכירות, והמעוניינות להתגורר בסמיכות למסגרות החינוך של ילדיהן. הצורך במלאי דירות להשכרה לתקופת הביניים עלול אף להגביל את היקף המימוש של תהליכי התחדשות עירונית בשכונות שבהן מתקיימים בו בזמן כמה מיזמי התחדשות, המתחרים ביניהם על מלאי מוגבל של דירות להשכרה, בשל מחסור בדירות להשכרה באזור.

לצד החשש משחיקה של מלאי הדירות במחירים בני השגה בעיר, יש לציין כי הגדלת היצע הדיור במיזמי התחדשות עירונית, גם בהיקפים קטנים יחסית, עשויה לתרום למיתון עליית מחירי הדיור באזורים הסמוכים אליהם, דבר שעשוי לתת מענה לצורכי הדיור של פרויקטים נוספים להתחדשות עירונית באזור. באופן דומה, ייתכן שסיום הפרויקטים של התחדשות עירונית ואכלוס הדירות יביאו להגדלה מחודשת של מלאי הדיור להשכרה, ויסייעו בקידום מיזמים נוספים באזור.

עד היום לא נערכה עבודה מקיפה על השפעת התחדשות עירונית על שוק השכירות ועל הצרכים והסוגיות שעולים בתחום השכירות בתהליכי התחדשות עירונית. קול קורא זה הוא מחקר גישוש לבחינת השפעת

פרויקטים משמעותיים של התחדשות עירונית על שוק השכירות, לניתוח הדינמיקה של שוק זה והשפעת מימוש פרויקטים על הפינוי לשכירות של בעלי דירות ועל השוכרים בפרויקטים.

1.2. המזמינה והרקע למחקר

מכון קרית פועל במסגרת קרן שח"ף (להלן: "המזמינה"), ביוזמה ובשותפות עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וקרן יד הנדיב, על מנת לקדם תפיסות וכלים שיביאו 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 רחבים של חיי השכונה כגון תעסוקה, רווחה, חינוך ועוד, ולבחינת ההשפעה של כלים ושיטות עבודה אלו על תהליכי ההתחדשות העירונית הפיזיים ועל תושבי השכונות.

המרכז פועל כמוקד לתכלול ידע קיים וכמרכז מחקר בתחום ההתחדשות העירונית, המפתח תחומי תוכן נוספים הרלוונטיים להתחדשות עירונית כמו 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 ויקדם נושאים של מוביליות חברתית אינטגרטיבית ושיפור איכות החיים בשכונות המצויות בתהליכי התחדשות עירונית.

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

2. מטרות המחקר

המחקר נועד להעמקת הבנת ההשפעה של מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית על שוק השכירות באזור המזם, ומשמעות הדבר מבחינת בעלי דירות ושוכרים שנאלצים לעזוב את בתיהם במסגרת הפרויקט. הניתוח יתמקד בשינויים החלים במחירי השכירות על רקע השינויים החלים בהיצע הדיור להשכרה ובביקוש לו, ובפתרונות הדיור שבוחרים הדיירים המתפנים, בשים לב אם אלו בעלי הדירות או שוכרים. העבודה תבחן את היקף הבעיה ותספק תשתית ליצירת מעניי מדיניות מותאמים.

3. שאלות המחקר

- 3.1. מהם יעדי המעבר המועדפים על בעלי דירות ושוכרים שפנו במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית, מה גורמי ההשפעה על העדפותיהם, ומהם המאפיינים של אזורי המגורים שאליהם הם עוברים?
- 3.2. לאן עוברים הדיירים, בהבחנה בין בעלי דירות לשוכרים, וכיצד משפיעים מאפיינים אלו על יכולתם לשמור על רציפות התפקוד הקהילתי, התעסוקתי והחינוכי? האם מעבר בעלי הדירות מחוץ לאזור משפיע על חזרתם למתחם המיוחד? אם כן, כיצד?
- 3.3. כיצד משפיעים פרויקטים של התחדשות עירונית על שוק השכירות המקומי, לרבות עליית מחירי השכירות וזמינות הדירות להשכרה באזורי הפרויקטים? אילו גורמים משפיעים על שינויים אלו (היצע מקורי, שינוי ביקוש, שינויים באזורים סמוכים)?
- 3.4. מהם ההבדלים בדינמיקה של שוק השכירות ובזמינות פתרונות הדיור החלופיים בין אזורים המאופיינים בלחצי דיור גבוהים לבין אזורים שבהם הלחץ מתון יותר?
- 3.5. באיזו מידה המחסור במלאי דיור להשכרה באזור מהווה חסם למימוש פרויקטים של התחדשות עירונית?

4. מתודולוגיה ושלבי המחקר

המציעים יציעו מתודולוגיה לבחינת שאלות המחקר, בהתחשב במורכבות הכרוכה באיתור השוכרים ובעלי הדירות העוברים לשכירות בתקופת ביצוע הפרויקט. המתודולוגיה המוצעת תכלול לכל הפחות את השלבים והדרישות המפורטים להלן.

4.1. שלב א: איסוף מידע קיים ותובנות ראשוניות

- איסוף מסקנות ומתודולוגיות ממנהלות להתחדשות עירונית שעסקו בניתוח תחום השכירות – אור יהודה, רמלה וירושלים. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תסייע לעורך המחקר באיתור המידע האמור. זאת, באמצעות פנייה למנהלות להתחדשות עירונית בבקשה לשתף פעולה עם המחקר ולהעביר מידע, בכפוף להוראות כל דין.
- סקירת מחקרים קיימים ופרקטיקות להתמודדות עם לחצי דחיקה מישראל ומחו"ל.

4.2. שלב ב: ניתוח השינויים בשוק השכירות באזורים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית

- ניתוח השינויים בשוק השכירות בשלושה עד ארבעה אזורים עירוניים שייבחרו בתיאום עם צוות המנהלת המזמינה. הניתוח יכלול בין היתר:
- ניתוח היצע הדיור הקיים והצפי לגידול באזור, ובפרט של היצע הדיור להשכרה.
- ניתוח מחירי השכירות בסביבת המתחמים והשינויים שחלו בתקופה שקדמה לפינוי (חצי שנה), בהתייחס לשנים הקודמות.
- ניתוח השינויים בביקוש לדיור להשכרה שחלו בתקופה שקדמה לפינוי (חצי שנה), לעומת השנים הקודמות, בשים לב לשינויים שחלו במהלך מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית.
- ניתוח הפער בין היצע לביקוש בהתייחס הן לאוכלוסיית הבעלים והן לאוכלוסיית השוכרים.
- האזורים ייבחרו בתיאום עם הרשות הממשלתית והמזמינה.

4.3. שלב ג: ניתוח דפוסי פינוי בפרויקטים להתחדשות עירונית

- ניתוח ההשפעה של שוק השכירות על מימוש פרויקטים של התחדשות עירונית בשלושה-ארבעה אזורים עירוניים בעלי היקף משמעותי של התחדשות עירונית, אשר ייבחרו בתיאום עם הרשות הממשלתית והמזמינה. במסגרת ניתוח זה ייבחן, האם השפיע היצע השכירות במקום על פינוי המתחמים ותחילת ביצוע פרויקטים רלוונטיים של פינוי בינוי, שנמצאים בעיצומו של תהליך מציאת הדירות לדיירים ומעבר הדיירים לשכירות? אם כן, כיצד? הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תסייע לעורך המחקר באיתור הפרויקטים באמצעות פנייה למנהלות להתחדשות עירונית וליזמים שהביעו נכונות לשתף פעולה עם המחקר ולספק מידע, בכפוף להוראות כל דין.
- עבור כל פרויקט ייערך ניתוח יעדי פינוי של בעלי הדירות והשוכרים; העלויות הכרוכות בכך; עלות דמי השכירות שהיזם התחייב לה במסגרת ההסכם; משך הזמן של מציאת דירות מתאימות לבעלי הדירות והשוכרים, ומיקום הדירות שנשכרו בפועל.

4.4. שלב ד: מעני מדיניות

- א. ניתוח ממצאי המחקר – החסמים, המשמעותיות הכלכליות, והמשמעות מבחינת קידום מיזמי ההתחדשות העירונית.
- ב. המלצות מדיניות – הצעת מעני מדיניות אפשריים לאתגר השכירות, הן עבור בעלי הדירות והן עבור השוכרים.

5. תוצרים נדרשים

5.1. תוצרי ביניים

- 5.1.1. שלב א' – דוח המסכם את הידע הקיים. טיוטת הדוח תוגש לאישור המזמינה בתוך חודש ממועד חתימת ההסכם, ונוסח סופי של הדוח יוגש בתוך שבועיים ממועד קבלת התייחסות המזמינה, ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.
- 5.1.2. שלב ב' – ממצאי ניתוח כלכלי מפורט של האזורים שנבחרו – היצע וביקוש של שוק השכירות והשפעת תהליכי ההתחדשות העירונית. טיוטת הדוח תוגש לאישור המזמינה בתוך שלושה חודשים ממועד הגשת הדוח הסופי לשלב א', והדוח הסופי לשלב ב' יוגש שבועיים לאחר קבלת התייחסות המזמינה, ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.
- 5.1.3. שלב ג' – ממצאי ניתוח ההשפעה של שוק השכירות על דפוסי הפינוי. טיוטת הדוח תוגש לאישור המזמינה בתוך שלושה חודשים ממועד הגשת הדוח לשלב ב', והדוח הסופי לשלב ג' יוגש שבועיים לאחר קבלת התייחסות המזמינה, ובהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.
- 5.1.4. שלב ד' – טיוטת דוח מסכם, הכולל פירוט הממצאים, מסקנות והמלצות מדיניות. טיוטת הדוח תוגש לאישור המזמינה בתוך חודשיים ממועד הגשת הדוח הסופי לשלב ג'.

5.2. תוצר סופי

דוח מסכם הכולל:

- 5.2.1. תקציר מנהלים וממצאים עיקריים.
- 5.2.2. מסקנות והמלצות מדיניות.
- 5.2.3. הצעה ראשונה וניתוח של כלי מדיניות אפשריים.
- הדוח יוגש כקובץ טקסט פתוח (Word), כקובץ PDF, וכמצגת בפורמט פתוח לצורך הצגת המחקר ככל שיידרש. דוח זה יוגש שבועיים לאחר קבלת התייחסות המזמינה לטיטת הדוח, בהתחשב בהערותיה, ככל שיהיו.

6. תהליך בחירת צוות המחקר

6.1. 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.

6.2. המזמינה אינה מחויבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא, והיא רשאית לקבל הצעה בשלמותה או באופן חלקי בלבד.

6.3. הגשת הצעה במסגרת הליך זה מהווה הסכמה בלתי מסויגת של המציע לכך שאין מדובר בהליך של מכרז, הסכמה בלתי מסויגת 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.

6.4. 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.

6.5. 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 ביחס 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.

6.6. בכל מקום שבו נכתב בקול קורא זה בלשון יחיד הכוונה לזכר ו/או נקבה ו/או לרבים, הכול בהתאם לסוג ההתאגדות של המציע.

7. ועדת ההיגוי לליווי המחקר

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 ומזמנים נוספים.

7.2. צוות המחקר ישתתף ככל הנדרש בישיבות ועדת ההיגוי, יציג בפני חבריה את סטטוס המחקר, יגיש לחבריה דיווחים בכתב ובעל פה וימציא לרשותם כל מידע שיתבקש ממנו.

8. דרישות סף וניסיון רלוונטי

8.1. דרישות סף כלליות

- 8.1.1. 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 אישרה זאת הקרן.
- 8.1.2. 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 החברות).
- 8.1.3. ההתקשרות תתבצע עם הגורם המוביל במחקר כמפורט בסעיף 8.2.

8.2. דרישות סף מקצועיות

- עבודה זו דורשת ידע מקצועי בתחום ההתחדשות העירונית וכלכלה אורבנית, ומומחיות בתחום הדיור. משכך, נדרש כי המחקר יבוצע על ידי צוות מחקר, הכולל את כל אלו:
- 8.2.1. **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 מחקר לפחות מחקר אחד בעל רלוונטיות לנושא מחקר זה, אשר הושלם החל משנת 2020.
- 8.2.2. **חוקר אקדמי מלווה** בעל תואר שלישי בתחום, בעל מומחיות אקדמית הרלוונטית לנושא, שיוכל לסייע ביעוץ אקדמי למחקר.
- 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.

9. תקציב ותנאי תשלום

9.1. משך והיקף

- היקף תקציבי: עד 200,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- משך ביצוע: 11 חודשים.
- תנאי התשלום: שוטף + 45 ממועד אישור המזמינה בכתב בהתאם להסכם.

9.2. שלבי תשלום

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

10. הליך בחירת ההצעה

10.1. ההצעות ייבחנו על ידי צוות ההיגוי של מרכז הידע באופן תחרותי, בהתייחס לאיכות ההצעה ומחירה. מרכז הידע אינו מתחייב לבחור בהצעה הזולה ביותר.

10.2. קריטריונים לבחירת צוות המחקר: מחיר (20 נקודות) ואיכות שתיקבע בהתאם לניסיון הרלוונטי (80 נקודות).

10.3. המחיר ייקבע בהתאם לאחוז ההנחה על ההיקף התקציבי המוצע, ולא יותר מ-20% הנחה.

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

10.4.1. ניסיון (25 נקודות):

10.4.1.1. ניסיון צוות המחקר (15 נקודות)

א. ניסיון הצוות במחקרים בתחום הנדל"ן, לרבות תכנון ובנייה, התחדשות עירונית וכיו"ב (7.5 נקודות)

ב. ניסיון הצוות בעבודות דומות הכוללות איסוף נתונים מורכב (7.5 נקודות).

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

10.4.1.2. ניסיון החוקר הראשי (15 נקודות)

ניסיון החוקר הראשי במחקרים בנושאים הרלוונטיים למחקר זה.

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

10.4.2. איכות הצעת המחקר (25 נקודות)

- א. התאמה לנדרש בקול הקורא.
- ב. ישימות ההצעה.
- ג. התאמת השיטות המוצעות.

10.4.3. ריאיון (25 נקודות)

התרשמות כללית מהיקף הידע של הצוות, המוטיבציה וגישת העבודה בריאיון שייערך עם הצוות המוצע.

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

11. הנחיות להגשת הצעה

11.1. שאלות הבהרה יוגשו עד לתאריך 28.7.2025 לד"ר תמיר ארביב מטעם מרכז המחקר, באמצעות תיבת הדוא"ל tamir@keret.org.il

11.2. ד"ר תמיר ארביב ישמש איש הקשר לביורורים שונים בנושא קול קורא זה.

11.3. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו עד לתאריך 7.8.2025

11.4. ההצעה תוגש באמצעות דואר אלקטרוני עד לתאריך 1.9.2025, באמצעות תיבת הדוא"ל tamir@keret.org.il

11.5. ההצעה תוגש בטופס המצורף **כנספח ב'**, ויצורפו אליה המסמכים הבאים:

11.5.1 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 כנספחים ב'(1)–(3).

11.5.2 הצעת מחקר (עד ארבעה עמודים) בשים לב לאמור בנספח ב' (4).

11.5.3 הצעת מחיר בנוסח המצורף כנספח ג'.

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

11.7. ראיונות יתקיימו ביום 18.9.2025 או במועד אחר שהמרכז יודיע עליו חמישה ימים מראש. הריאיון יתבצע באופן פיזי, וישתתפו בו כל חברי צוות המחקר המוצע.

12. הוראות שונות

- 12.1.** המציע אשר ייבחר יפעל לקידום המחקר מיד עם קבלת ההודעה על כך, בהתאם ללוח הזמנים המפורט לעיל בסעיף 9.2.
- 12.2.** המציע הנבחר ידווח למזמינה על ההתקדמות במחקר מעת לעת ולפי דרישה.
- 12.3.** המציע הנבחר יציג את המחקר או חלקים ממנו בפני המזמינה ו/או ועדת ההיגוי בעת הגשת טיוטה של כל שלב במחקר וכן לפי דרישה.
- 12.4.** המזמינה תהיה רשאית להפסיק את המחקר, ככל שיימצא כי אינו מתנהל בהתאם לדרישות קול קורא זה ובהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים.

נספח ב: הצעה

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	פרטי מורשי החתימה מטעם המציע
שם	משפחה	תפקיד	
מען מגיש ההצעה			
דוא"ל			
מס' טלפון			
פרטי איש הקשר (ככל שאינו המציע)			
שם פרטי	שם משפחה	מס' טלפון נייד	
תפקיד	דוא"ל		

2. צוות המחקר

תפקיד	שם מלא	תואר אקדמי	מקום עבודה
חוקר ראשי			
חוקר אקדמי מלווה**			

**יידרש רק אם החוקר הראשי אינו בעל תואר שלישי

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 עליהן 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 ב-3 מתוך 5 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

פרטים אישיים

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

א. השכלה

יש לפרט, בטבלה שלהלן, ולצרף אישורים / תעודות על השכלה*

שם המוסד ומקומו	המקצוע/ 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.

ב. ניסיון

על החוקר להיות בעל זיקה לתחום (עיסוק בתחום הנדל"ן, לרבות תכנון ובנייה, התחדשות עירונית וכיו"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/אי כותני/ 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(4) – תוכנית מחקר ומתודולוגיה

1. על המציע לצרף תוכנית מחקר מוצעת בשפה העברית, באורך של עד ארבעה עמודים (פונט David, גודל 12, רווח שורה וחצי), בהסתמך על הדרישות האמורות בסעיף 5 לקול קורא. הצעה שתחרוג מהיקף זה תיבדק רק עד העמוד הרביעי (כולל). יובהר כי ביבליוגרפיה איננה 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), לעמדת צוות המחקר בסוגיות המחקר ולשיטות המחקר והכלים לאיסוף וניתוח נתונים איכותניים וכמותניים (כולל גודל המדגם המוצע לכל נושא ומידת היכולת להשיג ייצוג סטטיסטי הולם של אוכלוסיית המחקר). כמו כן יוצגו יתרונות המציע וצוות החוקרים והיכולת לעמוד בלוחות הזמנים הנדרשים.

נספח ג - טופס הצעת המחיר

הנדון : הצעה כספית לקול קורא למחקר שכירות בהתחדשות עירונית

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

ב. עבור ביצוע כל השירותים מוצעת הנחה בשיעור % _____ (אחוזים), מהסכום המוצע בסך של 150,000 ש"ח.

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

ד. הנני מצהיר כי קראתי והבנתי את כל התנאים המפורטים והנדרשים במסמכי המכרז על כל נספחיו והנני 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