

## קול קורא לעידוד של פתיחה והרחבת מעונות סטודנטים במוסדות מתוקצבים להשכלה גבוהה בירושלים

פברואר 2017

### 1. הקדמה:

- א. בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1483 שמטרתה בין היתר חיזוק וביסוס מעמדה של ירושלים כעיר אקדמיה והשכלה, תפעל הרשות לפיתוח ירושלים (להלן: "הרשות"/"הרל"י"), בתיאום עם הוועדה לתכנון ותקצוב של המועצה להשכלה גבוהה (להלן: "ות"ת"), באמצעות פרויקט "עיר אקדמיה" (להלן- "עיר אקדמיה") להגדלת מספר הסטודנטים הלומדים בעיר. על מנת לעמוד במטרה זו, קיים צורך בהרחבת היצע המעונות בעיר המאפשרים מגורים מוזלים ויעודיים לאוכלוסיית הסטודנטים בעיר. בסקרי ביקוש, נמצא כי יוקר הדיור מהווה חסם בהגעת מועמדים פוטנציאליים ללימודים בירושלים.
- ב. סך כל הסיוע הכספי שיכול ויועמד לכלל המבקשים שהוועדה אישרה זכאותם לסיוע להקמת מעונות על פי מסמך זה, אשר ישרתו סטודנטים הלומדים במוסדות מוכרים להשכלה גבוהה בישראל המתוקצבים ע"י ות"ת והנמצאים בעיר ירושלים, הינו עד לסך מצטבר של 28 מיליון ₪, אשר מקורם בהקצאה מאת משרד ירושלים ומורשת.

### 2. הגדרות:

- בכל מקום בקול קורא זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם.
- א. **מוסד להשכלה גבוהה** – מוסד שהוכר כמוסד להשכלה גבוהה לפי סעיף 9 לחוק המועצה להשכלה גבוהה, תשי"ח-1958 (להלן: "חוק המל"ג") המתוקצב על ידי ות"ת ואשר מושב הקמפוס הראשי שלו בירושלים.
- ב. **מעונות**- מערכת של חדרי מגורים או דירות מגורים, שנמצאת בסמוך למוסד להשכלה גבוהה ומועמדת לרשות הסטודנטים הלומדים במוסד תמורת תשלום.
- ג. **הקמת מעונות חדשים**- הקמת מבנה מעונות בשטח העיר ירושלים במוסד להשכלה גבוהה בו לא קיים מבנה מעונות בירושלים נכון ליום הוצאת קול קורא זה.
- ד. **הרחבת מעונות קיימים**- הרחבת מבנה מעונות בירושלים במוסד להשכלה גבוהה אשר לו מבנה מעונות קיים בירושלים נכון ליום הוצאת קול קורא זה.
- ה. **סטודנט**- מי שרשום ללימודים במוסד להשכלה גבוהה לשם לימודי תואר אקדמי.
- ו. **הוועדה המאשרת/הוועדה** – ועדה אשר תדון בבקשות לסיוע ותאשרן, בהתאם להוראות קול קורא זה, ואשר חבריה יהיו מנהל הרשות או מי שיוסמך על ידו, סמנכ"ל הכספים של הרשות או חשבת הרשות, מנהל פיתוח עסקי ברשות, מנהל פרויקט עיר אקדמיה, מנהל תכנון וביצוע פיזי ברשות, היועץ המשפטי לרשות, איש/אשת מקצוע בכירה/ה מאגף התקצוב בות"ת וכן נציג הלשכה המשפטית של ות"ת ונציג ממשד ירושלים ומורשת כמשקוף. הוועדה רשאית להסתייע ביועצים חיצוניים נוספים, ככל הנדרש, ובלבד שכל החלטה על זוכה בהתאם לקול קורא זה חייבת לקבל את אישור מליאת ות"ת קודם קבלת ההחלטה.
- ז. **הבקר ההנדסי** – בקר מטעם הרשות אשר ילווה את המוסד להשכלה גבוהה בהליך ביצוע ההקמה/הרחבה, ואשר יפקח מטעם הרל"י וות"ת על קיומן של הוראות קול קורא זה.



ח. **המסגרת התקציבית** – סך התקציב הממשלתי שיוקצה לסיוע לפי קול קורא זה, שמקורו בהחלטת ממשלה מס' 1483.

### 3. **תנאי סף להגשת בקשה**

רשאים להגיש בקשה מציעים העומדים **בכל התנאים שלהלן**:

- א. המבקש הוא מוסד להשכלה גבוהה כהגדרתו בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 2 לעיל.
- ב. המבקש הינו בעל המקרקעין המיועדים להקמה/הרחבה של מעונות או חוכר לדורות בהם (לרבות בעל חוזה חכירה לדורות מול רמ"י שזכותו טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין) או בעל זכות קניינית אחרת שמכוחה הוא רשאי להגיש בקשה להיתר בניה על פי חוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, אין כל מגבלה חוזית או חוקית אחרת (בין אם היא רשומה ובין אם לאו) העלולה לפגוע או לגרוע מזכויות המבקש להקים את הפרויקט ולהחזיק בו, למשך תקופה שאינה פחותה מ-20 שנים (למעט משכנתה לטובת גורם מממן שהוא בנק ישראלי עבור הקמת הפרויקט).
- ג. המוסד התחייב בכתב כי הוא מחזיק ויחזיק, בכל שלב, בכל האישורים/ההיתרים/הרישויים הנדרשים על פי כל דין לביצוע פעולות הרחבת או הקמת המעונות.
- ד. המוסד מצהיר כי לא קיימת כל הגבלה ו/או מניעה על פי דין, הסכם או כל סיבה אחרת לביצוע פעולות ההרחבה או ההקמה כאמור;
- ה. למוסד אישור עקרוני מות"ת עבור תקציב התכנית המוגשת במסגרת בקשה זו לבניית או הרחבת מעונות מטעם ות"ת (להן "התוכנית המאושרת").
  - ו. קיימת תוכנית בנין עיר מאושרת לבניית / הרחבת המעונות.
  - ז. לא הוגשה בקשה לתמיכה מהרל"י עבור התוכנית שלגביה מוגשת הבקשה לפי קול קורא זה ולא הוקצה לתוכנית זו סכום כלשהו מתקציב הרל"י, במישרין או בעקיפין.
- ו. **לתשומת לב המוסדות** – במקביל לקול קורא זה, מפרסמת הרל"י קול קורא לסיוע בהקמה או בהרחבה של קמפוסים של מוסדות להשכלה גבוהה ומוסדות מוכרי תרבות בעיר ירושלים. מוסד להשכלה גבוהה אשר יגיש בקשה ויקבל סיוע לפי קול קורא זה, לא יהיה רשאי לזכות לסיוע לפי קול קורא לסיוע בהקמה או בהרחבה של קמפוסים.
- ז. המוסד נתן הסכמתו בכתב כי אם לא עמד בדרישות לפי קול קורא זה, הוא יחזיר לפי דרישת הרל"י ו/ות"ת את סכומי הסיוע שקיבל לפי קול קורא זה, כולם או חלקם, והרל"י ו/ות"ת תהינה רשאיות לגבותם או לקזזם מכל סכום אחר המגיע למוסד מאת ו/ות"ת;
- ח. המוסד התחייב בכתב כי חדרי המעונות שייבנו יושכרו לסטודנטים בלבד למשך 20 שנים לפחות ממועד אכלוס מלוא חדרי המעונות שיוקמו על פי הבקשה. בכל מקרה, יהא השימוש במקרקעין כפוף להוראות כל דין, אף לאחר חלוף התקופה כאמור (במסגרתה יושכרו חדרי המעונות לסטודנטים בלבד). אם שונה ייעוד המעונות שהוקמו/הורחבו באמצעות קול קורא זה, בתוך 20 שנה מועד השלמת הבניה, הרל"י תהא רשאית לדרוש מהמוסד להשיב את החלק היחסי המתאים של סכום הסיוע, בהתאם ליתרת התקופה שבין מועד קבלת הסיוע לבין המועד שבו הופסקה פעולתו.
- ט. הגשת כתב קיזוז בגובה 5% מסך המענק שיאושר, לטובת מדינת ישראל, כבטוחה לעמידת המוסד בדרישות סעיפים ז'-ט' בקול קורא זה. כתב הקיזוז יוגש בנוסח נספח ב' לקול קורא זה.

**מוסד אשר לא יעמוד בכל התנאים הללו בקשתו תיפסל על הסף, ולא תיבחן כלל.**

#### 4. הסיוע המוצע:

הסיוע הכספי יינתן בגין הוצאות תכנון והקמה וכל הכרוך בכך במישורין, כולל אגרות והיטלים, כמפורט בסעיף זה להלן. בשלב בחינת הבקשות הוועדה תקבע, בין היתר בהתאם לחוות דעת הבקר ההנדסי, האם ההוצאות שהוגשו במסגרת הבקשה או חלקן מהוות הוצאות מוכרות, שהמוסד יהיה זכאי לסיוע בגינן.

"הוצאות מוכרות", לצורכי סעיף זה, הינן:

א. **בשלב התכנון** – תשלומים למתכננים ויועצים לעבודות התכנון בתחומים השונים: אדריכלות, הנדסת בניין וכיו"ב, לרבות עבודות מדידה ומיפוי, וכן תשלומי אגרות והיטלים הנדרשים ישירות לצורך התכנון והוצאת היתר הבניה.

ב. **בשלב ההקמה** – ההוצאות הכספיות שנדרשות בפועל להקמת המבנה על פי המפורט בכתב הכמויות לביצוע המבנה, כפי שנחתם עם הקבלן המבצע של עבודות הבניה וכל המלאכות [עבודות שלד ועבודות גמר לרבות מערכות].

#### 5. גובה הסיוע המירבי

בכל מקרה הסיוע הכספי שיינתן בגין הוצאות מוכרות לא יעלה על **הגובה המרבי** המפורט להלן (ובכפוף למגבלת התקציב כמפורט בסעיף 9 להלן):

סוג הבקשה	גובה הסיוע מרבי
פתיחת מעונות חדשים	עד 60,000 ₪ למיטה ולא יותר מ-50% מעלות ההוצאות המוכרות בפועל.
הרחבת מעונות קיימים	עד 40,000 ₪ למיטה ולא יותר מ-50% מעלות ההוצאות המוכרות בפועל.

א. המוסד יידרש להעמדת מימון הולם, ככל שיידרש מעבר להיקף הסיוע הניתן להם בהתאם לקול קורא זה (שהם מחצית מהעלות הכוללת של התכנית המאושרת), לכל הפחות, זאת, הן מכלל הסיוע והן מתשלומי ביניים מתוך הסיוע (להלן: "ההשקעה העצמית").

ב. מתוך סך מקורות המימון לפרויקט יידרש המוסד להעמיד לפחות 10% מקורות מימון עצמיים<sup>1</sup>.

ג. כל הסכומים כוללים מע"מ, במידה ויחול.

#### 6. הגשת הבקשה:

א. מוסד להשכלה גבוהה, כהגדרתו בסעיף 2 לעיל בקול קורא זה, המבקש לקבל סיוע כספי רשאי להגיש בקשה אחת לסיוע הכוללת תוכנית בינוי מוצעת אחת. בבקשתו יצהיר על כוונתו לפתוח מעונות חדשים או להרחיב מעונות קיימים.

ב. על הבקשה לכלול את כל המידע והמסמכים הבאים:

i. בקשה מלאה בטופס הבקשה המצורף כנספח א' לקול קורא זה הכוללת הצהרה והתחייבות מלאה וחתומה על ידי מורשי החתימה מטעם המוסד.

<sup>1</sup> מקורות המימון הבאים לא ייחשבו כמקורות עצמיים: הכנסות מתקציב המדינה, ובכלל זה תמיכות מתקציב המדינה לפי סעיף 33 לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985; הכנסות מתמיכות שניתנו על ידי ועדת העיזבונות וכן כספים המועברים מגופים מתוקצבים על פי סעיף 21 לחוק יסודות התקציב.

- ii. כתב קיזוז להבטחת עמידת המוסד בדרישות סעיף 3 י' לעיל, בנוסח המופיע כנספח ב' לקול קורא זה.
- iii. נתונים להוכחת העמידה בתנאי הסף, כמפורט בסעיף 3 לעיל, ונתונים, מידע ומסמכים לצורך בחינת הקריטריונים וניקוד האיכות כמפורט בסעיף 7 להלן, לרבות:
  - iv. תכנית פרוגרמתית ראשונית ותכנון אדריכלי ראשוני.
  - v. אישור מטעם ות"ת לתכנית המוגשת במסגרת בקשה זו לבניית או הרחבת מעונות.
  - vi. תוכנית כלכלית מפורטת הכוללת:
    - אומדן עלויות של הקמת / הרחבת המעונות, הכוללת רשימת מקורות מימון לכלל הפרויקט, לרבות ההון שגויס בפועל עד כה.
    - סכום הסיוע המבוקש על ידי המוסד בגין הוצאות מוכרות (בשקלים), כהגדרתן בסעיף 4 לעיל, בחלוקה מפורטת של סוג וגובה ההוצאות המוכרות, אשר בגינן מבקש המוסד סיוע.
    - במידה והליך הבנייה מחולק לשלבים יש לצרף פירוט של תוכניות הבניה בחלוקה מפורטת של השלבים השונים הכוללות אומדן עלויות ותקציב לכל שלב ושלב.
  - vii. לוח זמנים מפורט לתכנון והקמת הפרויקט, עד להשלמתו.
  - viii. נתונים אודות:
    - מספר הסטודנטים הנרשמים ללימודים במוסד בשנתיים האחרונות
    - מספר הסטודנטים הלומדים במוסד בשנתיים האחרונות
    - מספר המיטות הקיימות במסגרת מעונות המוסד (במקרה של בקשה להרחבה)
  - ix. נתונים בנוגע לקיומה של קרקע זמינה לבנייה וכן פירוט חסמים אפשריים בנושא זה והפתרונות האפשריים להסרתם.
  - x. נתונים ופירוט לגבי טיב המודל הכלכלי של התוכנית והיכולת לקיים את עצמו; נתונים ומסמכים להוכחת האיתנות פיננסית של המוסד (הצגת דו"חות כספיים של המוסד ככל שיידרש), הכנסות והוצאות צפויות בפרויקט, שיטת ההקמה של הפרויקט (באופן עצמאי, שיטת PPP וכדומה).
  - xi. הצהרה חתומה בידי מורשי החתימה של המוסד ומאושרת בידי עו"ד, בנוגע למקורות המימון העצמיים של המוסד, לרבות שיעור ההון שכבר גויס לטובת הפרויקט.
  - xii. דוחות כספיים מבוקרים חתומים על-ידי רואה החשבון של הגוף לשנים 2014-2015 או 2015-2016 (לפי בחירת המוסד).
  - xiii. טווח מחירי שכירות לפי סוגי חדרים לשנה הראשונה. **עליית מחירי השכירות מחושבים בהתאם לעליית המדד. במידה ובכוונת המוסד לעלות את מחירי השכירות עם השנים באופן שחורג מכך יש לפרט בהתאם.**
  - xiv. התחייבות בכתב כי חדרי המעונות שייבנו יושכרו לסטודנטים בלבד למשך 20 שנים לפחות ממועד אכלוס מלוא חדרי המעונות שיוקמו על פי הבקשה
  - xv. כל מסמך רלבנטי נוסף לעניין קול קורא זה.

7. אמות מידה לזכאות לסיוע:

נקודות	קריטריון	סעיף
30	בחינת תקציב המוסד ותקציב התכנית המוצעת.	1
25	צפי הביקוש לשימוש במעונות בעקבות מימוש התוכנית המוצעת (ביצוע הבינוי).	2
25	היכולת הארגונית של המוסד להוציא אל הפועל את התכנית.	3
15	טווח מחירי השכירות של המעונות שייבנו לשנה הראשונה.	4
5	התרשמות כללית מהבקשה.	5

א. פירוט אמות המידה

i. בחינת תקציב המוסד ותקציב התכנית המוצעת

- טיב המודל הכלכלי של התוכנית והיכולת לקיים את עצמו, עד 10 נק'
- איתנות פיננסית – בהתאם לאישור ות"ת כי אין בפרויקט המוצע בכדי לפגוע באיתנות הפיננסית של המוסד, עד 10 נק'
- ההון שכבר גויס לטובת הפרויקט מתוך התקציב הכולל, מקורות המימון וכו' עד 5 נק'
- סבירות תקציב התוכנית ביחס לתוכנית המוצעת ומטרותיה, עד 5 נק'

ii. צפי הביקוש לשימוש במעונות בעקבות מימוש התוכנית המוצעת (ביצוע הבינוי)

- קריטריון זה ייבדק וינוקד בהתבסס על נתוני הות"ת והלמ"ס ביחס למספר הסטודנטים הנרשמים והלומדים במוסד בשנתיים האחרונות אל מול מספר המיטות המוצעות במסגרת מעונות המוסד (מספר המיטות הקיימות + העתידיות; במקרה של מוסד המגיש בקשה לפתיחת מעונות ייבדק רק מספר המיטות העתידיות). ככל שיחס המיטות לסטודנט שיוצג על ידי המוסד יהיה קרוב יותר לממוצע האירופאי (יחס של עד 15%), יזכה המוסד בניקוד גבוה יותר.

iii. היכולת הארגונית של המוסד להוציא אל פועל את התכנית

- יכולת הוצל"פ בטווח זמן מיידי / קצר, בהתאם להתרשמות מהתוכנית המוצעת ולקיומה של קרקע זמינה לבנייה בטווח קצר, עד 15 נק'.
- היערכות בהיבטי כח אדם, היקף כח האדם המוקצה ליישום הפרויקט וסוג בעלי המקצוע המוקצים והמסגרת הארגונית המהווה את מנגנון הניהול והיישום של הפרויקט מטעם המוסד, עד 10 נק'.

#### iv. מחירי השכירות של המעונות שייבנו

- מחירי השכירות בשנה הראשונה שיידרשו הסטודנטים לשלם בגין המעונות, בהתחשב בסוגי המעונות השונים, לרבות בדיקתו ביחס למחירי השכירות בשוק באזור בו מוקמים המעונות.
- למען הסר ספק, בחינה זו תעשה בהתאם לנתונים של משרד השיכון והבינוי וכן התייעצות עם כל גורם חיצוני שהוועדה תבחר להסתייע בו.
- עליית מחירי השכירות מחושבים בהתאם לעליית המדד. במידה ובכוונת המוסד לעלות את מחירי השכירות עם השנים באופן שחורג מכך יש לפרט בהתאם.
- ציון גבוה יותר יינתן למוסד אשר שכר הדירה לסטודנט נמוך בכ-20% ממחירי השוק המקומי בירושלים בשכונות השייכות לרובע בו נבנים המעונות, ויתר הבקשות ינוקדו באופן יחסי בהתאם לגובה שכר הדירה.

#### v. התרשמות כללית מהבקשה

- התרשמות כללית מהבקשה, לפי שיקול דעתה של הוועדה המאשרת ובהתחשב, בין היתר, במידת הפירוט של הבקשה, שלמות הבקשה, פוטנציאל הגדלת מספר הסטודנטים במוסד ואיכות הניתוח והביסוס של הבקשה.

#### 8. הליך בחינת הבקשות:

א. שלב תנאי הסף

בחלוף המועד האחרון להגשת בקשות, הוועדה המאשרת תבחן את הבקשות לסיוע כלהלן:

i. בדיקת כל מסמכי ההצעה וצורפותיה בהתאם לתנאי קול קורא זה.

ii. בדיקת עמידה בכל תנאי הסף כמפורט לעיל.

ב. שלב ניקוד האיכות

i. בחינת אמות המידה - בסיום הבדיקה לפי סעיף 8 א' לעיל הוועדה המאשרת תעבור לבחינת אמות המידה ביחס לבקשות העומדות בתנאי הסף וביתר תנאי הקול קורא, בהתאם לאמות המידה ולמשקלות המפורטים לעיל. במסגרת בדיקת איכות הבקשות תנקד הוועדה ביחס לכל בקשה כל אחת מאמות המידה המפורטות בסעיף 7 לעיל, ותסכום את הניקוד שניתן לכל בקשה (להלן – ציון האיכות הסופי).

ii. בקשה אשר ציון האיכות הסופי שלה יהיה נמוך מ- 75% - תיפסל בשלב זה ולא תהיה זכאית לכל סיוע לפי קול קורא זה. בקשות אשר ציון האיכות הסופי שלהן עומד על 75% ומעלה יעברו לשלב קביעת גובה הסיוע אשר להן הן זכאיות.

ג. שלב קביעת גובה הסיוע

גובה הסיוע שיינתן לבקשות הזוכות ייקבע על פי החישוב שלהלן:

גובה המענק	ציון האיכות הסופי
המוסד יהיה זכאי לסיוע בהיקף של עד 75% מעלות ההוצאות המוכרות בפועל (ובכפוף לרף המקסימלי הקבוע בסעיף 5 לעיל).	בין 76%-ל-90%
המוסד יהיה זכאי לסיוע בהיקף של עד 100% מעלות ההוצאות המוכרות בפועל (ובכפוף לרף העליון הקבוע בסעיף 5 לעיל).	בין 91%-ל-100%

- i. גובה הסיוע המדויק לכל בקשה ובקשה ייקבע על ידי הוועדה המאשרת בכפוף לרף העליון הקבוע בסעיף 5 ו-8 לעיל, בהתבסס על ציון האיכות הסופי, להלן, "גובה הסיוע המאושר". יובהר כי לצורך קביעת גובה הסיוע תתייחס הוועדה המאשרת לאומדן העלויות שהוצג לה במסגרת הבקשות. ואולם יובהר כי סכום הסיוע הסופי בפועל ייקבע בהתאם לעלות ההוצאות המוכרות כפי שתהיינה בפועל, ובכפוף לבדיקה ואישור של הבקר ההנדסי ביחס לכל הוצאה, כמפורט להלן.
- ii. בכל מקרה גובה הסיוע המאושר לא יעלה על הסך המרבי המפורט בסעיף 5 לעיל (כאשר הסכום הסופי ייקבע בהתאם לביצוע בפועל, כאמור לעיל).
- iii. הליך בחינת ההצעות יבוצע על ידי הוועדה המאשרת, בהתבסס על ההצהרות והאסמכתאות שהגיש המוסד.
- iv. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מהמוסד מגיש הבקשה את הצגת הבקשה בפניה או מתן מענה על שאלות והבהרות נוספות, ככל שתמצא לנכון.
- v. החלטותיה של הוועדה יהיו מנומקות ויתועדו בפרוטוקול.

**9. מנהלה:**

א. חלוקת סיוע לפי קול קורא זה תיעשה, במסגרת לוח הזמנים והיקף התקציב המפורטים להלן:

תאריך פרסום הנוהל – 02/03/2017

מועד אחרון להגשת בקשות – 23/04/2017

סך התקציב המוקצה לחלוקה - עד 28 מלש"ח

בחלוף המועד האחרון להגשת הבקשות תתכנס הוועדה המאשרת, תדון בכל הבקשות שהוגשו ותקבל החלטה ביחס לכל אחת מהבקשות שהוגשו, כמפורט להלן.

ב. לאחר שהוועדה המאשרת תשלם את תהליך בחינת הבקשות, ומליאת ות"ת אישרה את הפרויקטים הזוכים, יימסרו הודעות לכל המוסדות הפונים, ובהם ההחלטה הנוגעת לכל בקשה, לרבות פירוט של גובה הסיוע המאושר, במקרים הרלוונטיים.

**10. מתן הסיוע:**

א. הסיוע המאושר ישולם באבני הדרך הבאות:

שלב	היקף הסיוע מהמענק הכולל שאושר (ובכל מקרה לא יותר מההיקף היחסי שאושר על ידי הוועדה)	תת שלב	היקף הסיוע מהסיוע שאושר לשלב
תכנון	20%	עד קבלת מתן היתר בניה	40%
		לאחר קבלת היתר בניה ובגמר תכנון מפורט והכנת המכרז לביצוע המבנה	40%
		במהלך הביצוע (פיקוח עליון)	20%
ביצוע	80%	צו התחלת עבודה לקבלן המבצע	20%
		בגמר עבודות השלד	30%
		השלמת המבנה (עבודות גמר ומערכות)	30%
		גמר המבנה וקבלת טופס 4 על כל המבנה	20%



ב. בכל אבן דרך התשלום ישולם כאחוז מגובה הסיוע המאושר על ידי הוועדה. ככל שלא הצטברו עד לסיומה של אבן דרך הוצאות שמצריכות את התשלום המרבי, תעבור יתרת התשלום לאבן הדרך הבאה.

ג. תשלום כל סכום של הסיוע כפוף לבדיקה ואישור של הבקר ההנדסי בדבר השלמת אבן הדרך הרלוונטית, וכן אישור של כל אחת מההוצאות המוכרות שהוצאו בגין אותה אבן דרך. המוסד מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם הבקר ההנדסי ולהמציא לו כל מסמך, חשבון, דו"ח וכיו"ב, על מנת שהבקר ההנדסי יוכל לעמוד על השלמת אבן הדרך ועל הוצאת ההוצאות המוכרות בגין אותו שלב.

ד. מוסד שבקשתו אושרה יהיה מחויב לבצע את הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים שהוצגו על ידו במסגרת הגשת הבקשה, ואשר אושרו על ידי הוועדה המאשרת. הרשות תהא רשאית לבטל את מתן הסיוע או כל חלק ממנו, במידה והמוסד יאחר בביצוע הפרויקט לתקופה העולה על 6 חודשים לעומת לוחות הזמנים שהציג.

ה. במסגרת האישור העקרוני הוועדה רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, ובכפוף לאישור משרד ירושלים ומורשת, לשנות את אבני הדרך, להוסיף או לגרוע אבני דרך, לשנות את חלוקת הסיוע בין אבני הדרך וכו', מטעמים שיפורטו בכתב בפרוטוקול, ובלבד שהחלטה כאמור תינתן ותימסר למוסד במסגרת ההודעה על זכאותו לסיוע, כאמור בסעיף 8 לעיל.

ו. המוסד יגיש דוחות רבעוניים וחתומים ע"י מורשי החתימה של מוסד, לגבי התקדמות ביצוע עבודות הבינוי על פי התוכנית המאושרת. על הדוחות לכלול פירוט של הפעולות שבוצעו במוסד במסגרת התוכנית, ההוצאות שבוצעו בצירוף קבלות ואסמכתאות, קשיים ככל שהתעוררו בהפעלת התוכנית ולו"ז להמשך הפעילות, וכן התייחסות המוסד לכל הבהרה ושאלה של הרל"י בעניין התכנית ויישומה. כמו כן המוסד יצרף דו"ח הוצאות של הפרויקט מאושר על ידי רואה חשבון. הרשות תהא רשאית לבחון את הדוחות שהגיש המוסד, לרבות באמצעות הבקר ההנדסי ובאמצעות משרד רואי חשבון מטעמה, והמוסד מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם בחינה זו ולהמציא כל מסמך ו/או מידע נוסף הנדרש, על פי דרישת הרשות וגורמי המקצוע מטעמה.

ז. המוסד יהיה זכאי לקבלת כספי הסיוע כנגד הגשת הדוחות כאמור, בצירוף אסמכתאות וחשבוניות להוכחת השקעת המוסד בביצוע העבודות וההוצאות שבוצעו על ידו בפועל, ובלבד שבוצעו בהתאם לתכנית המאושרת שאושרה על ידי הוועדה ובהתאם לאישור העקרוני. כל סטייה מהתוכנית שהוגשה לוועדה ואשר על בסיסה אושר הסיוע, יזכה את הוועדה בעדכון סכום הסיוע בהתאם. יובהר אולם כי בכל מקרה סכום הסיוע לא יגדל מעבר לסכום המקורי שאושר.

ח. כספי הסיוע שיועברו למוסד ישמשו באופן מלא ובלעדי אך ורק למימוש התכנית המאושרת על ידי הרל"י וות"ת.

ט. המוסד מתחייב באורח בלתי חוזר להשיב להרל"י באופן מידי כל סכום שתדרוש לקבל ממנו בחזרה מתוך היקף הסיוע שניתן לו, לרבות במקרה שקיבל סכום ביתר ו/או שלא עמד בכל תנאי קול קורא זה ו/או באישור העקרוני ו/או בתכנית המאושרת ו/או בהנחיות הוועדה, ו/או בהתאם לבדיקת הבקר ההנדסי, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והבלתי מסויג של הרל"י ובתיאום עם וות"ת.

#### 11. כללי:

א. כל סיוע על פי קול קורא זה יינתן למוסד בכפוף לכל הכללים החלים עליו בהתאם להוראות כל דין ביחס לקבלת סיוע כספי ו/או תקציבים ממשלתיים, לרבות כללי המועצה להשכלה גבוהה והחלטות הות"ת (ככל שרלוונטיות). באחריותו של המוסד להמציא להרל"י ולות"ת את כל האישורים הנדרשים כאמור, וזאת



כתנאי לקבלת כל חלק של הסיוע. ככל שלא יומצאו האישורים הנדרשים, רשאיות הרל"י וות"ת לעכב את מתן הסיוע עד להמצאתם או אף לבטלו.

ב. למען הסדר הטוב יובהר כי הפעלת קול קורא זה מותנית בקבלת התקציבים הממשלתיים המתאימים, וכי בכל מקרה של אי קבלת התקציבים ו/או הפסקת ו/או השהיית העברתם תהיה הרל"י רשאית לבטל קול קורא זה ו/או לדחות את העברת הכספים לזוכים בהליך זה, לפי העניין ועל פי שיקול דעתה הבלעדי ובמקרים כאמור לא תועלה כלפיה ו/או כלפי וות"ת וכל מי מטעמן כל טענה מצד מבקשים בהליך זה או כל גורם אחר שהוא.

ג. יובהר כי, משרד משרד ירושלים ומורשת יעביר את מלוא התקציב לידי הרל"י והיא תחלק אותו לזוכים עפ"י הקול הקורא. מאחר ובהתאם להחלטת הממשלה מס' 666 על הממשלה והמוסדות הלאומיים להימנע מלהקציב הקצבות למוסד להשכלה גבוהה שלא בהמלצת וות"ת, הרי שאישור והעברה של תשלומים למוסד להשכלה גבוהה המתוקצב ע"י וות"ת, יעשה רק לאחר ובכפוף לאישורה של וות"ת, **ובכפוף להעברת הכספים בפועל ע"י משרד ירושלים ומורשת.**

ד. מובהר כי אין בהגשת כל המסמכים הנדרשים על פי קול קורא זה כדי להוות אישור כי הבקשה תיכלל בגדר הקול קורא/או כי הינו עומד בתנאי קול קורא זה, ואין בכך כדי ליצור מחויבות כלשהי מצד הרל"י ו/או וות"ת למתן הסיוע. מובהר כי כל עוד לא מסרו הרל"י וות"ת כל החלטה למוסד, בהתאם להוראות קול קורא זה לעיל, לא יהיו הרל"י וות"ת מחויבות במאומה בכל הנוגע לעניין שבנדון. **בכל מקרה, תקציב הסיוע יועבר לזוכה/ים ע"י הרל"י ואין לו/ות"ת כל אחריות בקשר להעברת כספים כאמור.**

ה. מבלי לגרוע מן האמור בס"ק ב' בעניין הפסקת הקול קורא או השהייתו, הרל"י וות"ת רשאיות, על פי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, לשנות או לבטל בכל עת את הקול קורא או את התנאים/הכללים לביצועו ו/או את מסגרת התקציב המוקצה לחלוקה עד למועד פרסום החלטותיה והעברתן למוסדות.

ו. מסמך זה הינו לצרכי הבהרה והנחייה בלבד, ואין לראות בו מסמך מחייב בכל צורה שהיא. רק החלטה חתומה על ידי הנציגים המוסמכים של הרל"י וות"ת ועמידת המגישים בכל התנאים הקבועים בהחלטה, ובכלל זה חתימתם על כתב ההתחייבות המצורף לקול קורא זה, יחייבו את הצדדים, ועד לחתימה על המסמכים כאמור לא יהיו הרל"י וות"ת מחויבות במאומה.

ז. מובהר בזאת, כי הסכום הכולל שיוענק מכח קול קורא זה לסך כל המבקשים שיוכרוזו כזוכים, נתון לשיקול דעתן הבלעדי של הרל"י וות"ת וייתכן שלא יועמד מלוא הסכום כאמור לעיל (לפי שיקול דעת הרל"י וות"ת) ולא תועלה כלפי הרל"י וות"ת וכל מי מטעמן כל טענה בדבר הסתמכות/מצג וכיוצ"ב.

## נספח א'

לכבוד: הרל"י וות"ת

### הנדון: בקשה לקבלת סיוע כספי לפתיחה והרחבת מעונות סטודנטים במוסדות מתוקצבים להשכלה גבוהה בירושלים

[על הבקשה להיחתם על ידי מורשי החתימה של מוסד מגישת הבקשה]

\_\_\_\_\_ ("המבקש"), באמצעות מורשי החתימה המוסמכים לחיובה בחתימתם, מגיש בזאת את

הבקשה לקבלת סיוע כספי לפתיחה והרחבת מעונות סטודנטים במוסדות מתוקצבים להשכלה גבוהה בירושלים המבקש מאשר בזאת, כי יש בידו את כל מסמכי ההליך, הם מוכרים לו ומובנים לו היטב והבקשה מוגשת לאחר שנסקלו כל התנאים, הדרישות וההתחייבויות המפורטות במסמכי ההליך.

1. פרטי התקשרות עם המבקש:

- א. שם המבקש:
- ב. כתובת המבקש:
- ג. טלפון של המבקש:
- ד. מספר טלפון נייד של נציג המבקש:
- ה. מספר פקס של המבקש.
- ו. דוא"ל להתכתבויות עם המבקש

2. פירוט עמידה בתנאי הסף:

- א. המבקש הוא מוסד להשכלה גבוהה כהגדרתו בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.
- ב. המבקש הינו בעל המקרקעין המיועדים להקמה/הרחבה של מעונות או חוכר לדורות בהם (לרבות בעל חוזה חכירה לדורות מול רמ"י שזכותו טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין) או בעל זכות קניינית אחרת שמכוחה הוא רשאי להגיש בקשה להיתר בניה על פי חוק התכנון ובניה התשכ"ה-1965, אין כל שעבוד, משכנתה, הערת אזהרה או כל מגבלה חוזית או חוקית אחרת (בין אם היא רשומה ובין אם לאו) העלולה לפגוע או לגרוע מזכויות המבקש להקים את הפרויקט ולהחזיק בו, למשך תקופה שאינה קצרה מ-20 שנים (למעט משכנתה לטובת גורם מממן שהוא בנק ישראלי עבור הקמת הפרויקט).
- ג. המוסד מתחייב בזה כי הוא מחזיק ויחזיק, בכל שלב, בכל האישורים/ההיתרים/הרישויים הנדרשים על פי כל דין לביצוע פעולות הרחבת או הקמת המעונות.
- ד. המוסד מצהיר כי לא קיימת כל הגבלה ו/או מניעה על פי דין, הסכם או כל סיבה אחרת לביצוע פעולות ההרחבה או ההקמה כאמור;
- ה. למוסד אישור עקרוני מות"ת עבור תקציב התכנית המוגשת במסגרת בקשה זו לבניית או הרחבת מעונות מטעם ות"ת (להן "התוכנית המאושרת").
- ו. קיימת תוכנית בנין עיר מאושרת לבניית / הרחבת המעונות.

- ז. אישור מטעם ות"ת לתכנית המוגשת במסגרת בקשה זו לבניית או הרחבת מעונות.
  - יא. המוסד מצהיר כי לא הוגשה בקשה לתמיכה מהרל"י עבור התוכנית שלגביה מוגשת הבקשה לפי קול קורא זה ולא הוקצה לתוכנית זו סכום כלשהו מתקציב הרל"י, במישרין או בעקיפין.
  - ח. המוסד נותן הסכמתו בזה כי אם לא עמד בדרישות לפי קול קורא זה, הוא יחזיר לפי דרישת הרל"י ו/ות"ת את סכומי הסיוע שקיבל לפי קול קורא זה, כולם או חלקם, והרל"י ו/ות"ת תהינה רשאיות לגבותם או לקזזם מכל סכום אחר המגיע למוסד מאת ו/ות"ת;
  - ט. המוסד מתחייב כי חדרי המעונות שייבנו יושכרו לסטודנטים בלבד למשך 20 שנים לפחות ממועד אכלוס מלוא חדרי המעונות שיוקמו על פי הבקשה. בכל מקרה, יהא השימוש במקרקעין כפוף להוראות כל דין, אף לאחר חלוף התקופה כאמור (במסגרתה יושכרו חדרי המעונות לסטודנטים בלבד). אם שונה ייעוד המעונות שהוקמו/הורחבו באמצעות קול קורא זה, בתוך 20 שנה מועד השלמת הבניה, הרל"י תהא רשאית לדרוש מהמוסד להשיב את החלק היחסי המתאים של סכום הסיוע, בהתאם ליתרת התקופה שבין מועד קבלת הסיוע לבין המועד שבו הופסקה פעולתו.
  - י. מוגש בזה כתב קיזוז בגובה 5% מסך המענק שיאושר, לטובת הרל"י ו/ות"ת, כבטוחה לעמידת המוסד בדרישות סעיפים ז'-ט' בקול קורא זה. כתב הקיזוז יוגש בנוסח נספח ב' לקול קורא זה.
3. צירוף מסמכים נדרשים:
- א. כתב קיזוז להבטחת עמידת המוסד בדרישות סעיף 3 ח' לעיל, בנוסח המופיע כנספח ב' לקול קורא זה.
  - ב. נתונים להוכחת העמידה בתנאי הסף, כמפורט בסעיף 3 לעיל.
  - ג. נתונים, מידע ומסמכים לצורך בחינת הקריטריונים וניקוד האיכות כמפורט בסעיף 7 להלן, לרבות:
    - ד. תכנית פרוגרמתית ראשונית ותכנון אדריכלי ראשוני.
    - ה. אישור מטעם ות"ת לתכנית המוגשת במסגרת בקשה זו לבניית או הרחבת מעונות.
    - ו. תוכנית כלכלית מפורטת הכוללת:
      - i. אומדן עלויות של הקמת / הרחבת המעונות, הכוללת רשימת מקורות מימון לכלל הפרויקט, לרבות ההון שגויס בפועל עד כה.
      - ii. סכום הסיוע המבוקש על ידי המוסד בגין הוצאות מוכרות (בשקלים), כהגדרתן בסעיף 4 לעיל, בחלוקה מפורטת של סוג וגובה ההוצאות המוכרות, אשר בגינן מבקש המוסד סיוע.
      - iii. במידה והליך הבנייה מחולק לשלבים יש לצרף פירוט של תוכניות הבניה בחלוקה מפורטת של השלבים השונים הכוללות אומדן עלויות ותקציב לכל שלב ושלב.
  - ז. לוח זמנים מפורט לתכנון והקמת הפרויקט, עד להשלמתו
  - ח. נתונים אודות:
    - i. מספר הסטודנטים הנרשמים ללימודים במוסד בשנתיים האחרונות.
    - ii. מספר הסטודנטים הלומדים במוסד בשנתיים האחרונות.
    - iii. מספר המיטות הקיימות במסגרת מעונות המוסד (במקרה של בקשה להרחבה).

- ט. נתונים בנוגע לקיומה של קרקע זמינה לבנייה וכן פירוט חסמים אפשריים בנושא זה והפתרונות האפשריים להסרתם.
- י. נתונים ופירוט לגבי טיב המודל הכלכלי של התוכנית והיכולת לקיים את עצמו; נתונים ומסמכים להוכחת האיתנות פיננסית של המוסד (הצגת דו"חות כספיים של המוסד ככל שיידרש), הכנסות והוצאות צפויות בפרויקט, שיטת ההקמה של הפרויקט (באופן עצמאי, שיטת PPP וכדומה).
- יא. הצהרה חתומה בידי מורשי החתימה של המוסד ומאושרת בידי עו"ד, בנוגע למקורות המימון העצמיים של המוסד, לרבות שיעור ההון שכבר גויס לטובת הפרויקט.
- יב. דוחות כספיים מבוקרים חתומים על-ידי רואה החשבון של הגוף לשנים 2014-2015 או 2015-2016 (לפי בחירת המוסד).
- יג. טווח מחירי שכירות לפי סוגי חדרים לחמש השנים הראשונות. **עליית מחירי השכירות מחושבים בהתאם לעליית המדד. במידה ובכוונת המוסד לעלות את מחירי השכירות עם השנים באופן שחורג מכך יש לפרט בהתאם.**
- יד. התחייבות בכתב כי חדרי המעונות שייבנו יושכרו לסטודנטים בלבד למשך 20 שנים לפחות ממועד אכלוס מלוא חדרי המעונות שיוקמו על פי הבקשה
- טו. כל מסמך רלבנטי נוסף לעניין קול קורא זה.

**ולראיה באתי על החתום:**

_____ תאריך	_____ שם וחתומת המבקש	
<b>אישור:</b>		
אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת כי ה"ה _____ החתומים/ים על הבקשה דלעיל		
בשם _____ ("המבקש") הינם מורשי החתימה מטעם המבקש המוסמכים לחתום בשם המבקש ולחייב את המבקש בחתימתם.		
_____ תאריך	_____ חתימת עורך הדין	_____ חותמת ומספר רישיון עורך דין

## נספח ב'

לכבוד:

החשב הכללי

משרד האוצר

באמצעות משרד \_\_\_\_\_

### הנדון: הוראת קיזוז

1. אנו החתומים מטה, הנציגים המוסמכים של הגוף \_\_\_\_\_, נותנים לכם בזאת הוראה בלתי מותנית לקזז כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ שקלים חדשים, (במילים) \_\_\_\_\_, שיוצמד ל: \_\_\_\_\_ מתאריך \_\_\_\_\_, מכל תשלום המגיע לגוף מהממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר (להלן – הקיזוז), אם לא ניתן לבצע קיזוז, אנו מתחייבים התחייבות בלתי חוזרת להחזיר לממשלה ממקורותינו כל סכום שתתבע.
2. אנו מסכימים כי החשב הכללי, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, יקזז מכל תשלום המגיע לגוף מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, כל סכום המגיע לממשלה מן הגוף בקשר עם חוזה/הזמנה \_\_\_\_\_, ובמידה ולא ניתן, מתחייבים להחזיר כל סכום שיתבע, מבלי שיהיה חייב לנמק או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הגוף.
3. אנו מתחייבים ומצהירים כי לא תהיה לנו כל טענה כלפי הממשלה על ביצוע קיזוז לפי הוראה זאת, מכספים המגיעים לגוף מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, או כלפי התביעה להחזיר כספים.
4. הוראה זו תישאר בתוקפה עד להסכמה אחרת של הצדדים.
5. שינוי הוראה זו כפוף לאישור בכתב מהחשב הכללי במשרד האוצר.

שם מלא וחתימה של מוסמכים מטעם הגוף

### אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, המשמש כיועץ המשפטי של \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של הגוף ומחייבת את הגוף.

חתימת עו"ד