



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	חכל165	
תאריך	27.4.2025	

הנדון: קול קורא להכנת תכנית עסקית עבור מיזם להקמת דיור להשכרה ארוכת-טווח ביישובי המועצה האזורית יואב

1. רקע ומטרת הפנייה:

(א) המועצה האזורית יואב, באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח יואב, מקדמת יוזמה להקמת מתחמי דיור להשכרה בתחומי יישובי המועצה, על גבי שטחים חומים וקרקעות ציבוריות.

(ב) הקרקעות הרלוונטיות למיזם הם קרקעות המיועדות לצרכי ציבור (שטחים חומים). השימוש לדיור להשכרה מתבסס על השימושים המותרים ל"קרקע חומה" לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובין היתר השימוש לדיור להשכרה.

(ג) המהלך נועד להבטיח מגורים ברי השגה לטווח ארוך ביישובים, מהלך שיתמוך בתיקון המגמות הדמוגרפיות השליליות של המועצה ע"י מנגנון של דיור להשכרה לטווח של עד 10 שנים שימשוך משפחות צעירות ליישובים.

(ד) הקרקע עליה יוקם המיזם תהיה בבעלות הרשות, וההשקעה בזכויות על הקרקע תהינה בהתאם לכללים הנהוגים להסכם חכירה על קרקע ציבורית, קרי עלות זניחה. לפיכך, המיקוד לבחינה הכלכלית תהיה בכדאיות ההקמה והתפעול של מודל שכירות מוסדי.

2. מטרת הקול קורא:

(א) בחירת יועץ מומחה לביצוע ניתוח פרוגרמטי-כלכלי לבחינת מיזם ציבורי לדיור להשכרה.

(ב) הבדיקה תבצע עבור יישוב בודד, עם אופציה להרחבה לעד עשרה יישובים, ותכלול ניתוח רגישות בין היישובים.

3. עקרונות מיזם הדיור להשכרה הציבורי – מועצה אזורית יואב:

(א) מיקום המיזם: הקמה על קרקע ציבורית בבעלות המועצה, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה – ללא צורך בהתקשרות עם רמ"י.

(ב) היקף ותצורת הבינוי: הקמת מקבץ של כ-32 יחידות דיור בגודל של 90-100 מ"ר ליחידה, בבנייה מרקמית רוויה בת 4 קומות.

(ג) קהל יעד: זוגות צעירים ומשפחות בשלבי החיים המוקדמים, כחלק ממהלך לעידוד התחדשות דמוגרפית ביישובים.

(ד) שותפות ניהולית: הקמת מנהלת יישובית-מועצתית (ציבורית) משותפת לחכ"ל וליישוב, לצורך ניהול, גיוס מימון, תכנון וביצוע.

(ה) קביעת כללים לאכלוס: שיתוף מלא של היישוב בקביעת קריטריונים ומנגנונים לאיתור שוכרים, לרבות ועדת קבלה.

(ו) מודל מימוני ושיתוף ברווחים: חלוקת הרווחים מהפרויקט בין החברה הכלכלית ליישוב, בהתאם למודל מוסכם מראש, תוך הבטחת מענה כלכלי ותפעולי בר קיימא.

(ז) שכירות מוסדית ארוכת טווח: השכרה (עד 10 שנים) תחת מנגנון מוסדי מוסדר, עם חוזי שכירות יציבים, מחירים מותאמים ותחזוקה שוטפת באחריות גורם מתפעל מקצועי.



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	חכל'ס 165	
תאריך	27.4.2025	

ח) שילוב בקהילה: שמירה על אופיו הכפרי של היישוב ויצירת חיבור בין המיזם לבין המרחב הקהילתי, החברתי והפיזי הסובב אותו.

4. תכולה ותוצרים נדרשים

א) ניתוח שוק השכרה אזורי

(1) פילוח גובה שכר דירה למ"ר לפי מגזרי אוכלוסייה, קהלי יעד (זוגות צעירים, משפחות עם ילדים), ותמהילי דירות.

(2) מגמות מחירים והצמדה (לרבות קישור ל-CPI).

(3) שיעורי תפוסה צפויים לפי פלחים ותמהילים.

ב) אומדן עלויות הקמה ותשתיות ציבוריות

(1) תמחור מלא של הקמה כולל תשתיות: כבישים, מים, ביוב, חשמל, תקשורת (סיבים אופטיים).

(2) תחזוקה רב-שנתית של תשתיות ציבוריות.

ג) אומדן עלויות תחזוקת מבנים וניהול

(1) הערכת עלויות תפעול שוטף: שירותי ניהול, ביטוחים, שיפוצים תקופתיים.

(2) תחזוקה לאורך חיי הפרויקט.

ד) מודל תפעול וניהול ארוך טווח

(1) ניהול תפעולי שוטף, תחלופת שוכרים, תחזוקת מבנים, ממשקי שירות.

(2) מבנה התקשרות עם היישוב: כולל חלופות – חכ"ל, תאגיד ייעודי, גורם שלישי.

(3) הגדרת סמכויות, אחריות הדדית, חלוקת רווחים, תפעול משותף, שילוב קהילתי, ועדת קבלה, המלצות אופרטיביות.

ה) מודל פיננסי ל-25 שנה

(1) תחזית תזרים מזומנים רב-שנתית.

(2) מדדי ביצוע: NOI, IRR, DSCR, Cap Rate.

(3) מבנה מימון: מקורות ושימושים.

(4) ניתוחי רגישות למשתנים קריטיים: שכ"ד, עלות בנייה, תפוסה, ריבית.

ו) בחינת חלופות לאופק כלכלי של הפרויקט

(1) מודל שוק חופשי, מודל מסובסד, מודל מחיר מטרה – ניתוח יתרונות, חסרונות, והתאמה לקהלי יעד.

ז) לוחות זמנים ומיפוי סיכונים

(1) תרשים גאנט מפורט למימוש המיזם עד לאכלוס.

(2) זיהוי סיכונים עיקריים והמלצות להתמודדות.

(3) השלכות על בחירת מודל התקשרות.



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	חכל165	
תאריך	27.4.2025	

5. תנאי סף –

- (א) הכנת לפחות 2 תכניות עסקיות לדיור להשכרה מוסדי (מעל 25 יח"ד), מתוכן לפחות אחת עבור פרויקט על קרקע ציבורית או ייעודית לדיור בהישג יד, במהלך 5 השנים האחרונות.
- (ב) מובילת התכנית הינו כלכלן/ית או שמאית/ת מקרקעין עם ניסיון של לפחות 7 שנים בפרויקט נדל"ן למגורים, לרבות שכירות מוסדית.
- (ג) מחזור הכנסות שנתי ממוצע בשירותי ייעוץ של לפחות 1 מיליון ש"ח בכל אחת משלוש השנים האחרונות, או לחלופין – ניסיון בליווי לפחות 3 גופים ציבוריים בפרויקטים כלכליים-תכנוניים.
- (ד) ניסיון בעבודה מול מועצות אזוריות או רשויות מקומיות, לרבות היכרות עם ממשקים תכנוניים, מנהלות יישוביות וגופי תפעול קהילתיים.

6. שיטת הניקוד של ההצעות:

משקל (נק')	קריטריוני הערכה	רכיב
30	מספר תכניות שביצע בפועל בתחום הדיור להשכרה ברשויות מקומיות או על קרקע ציבורית (עדיפות למיזמים בפועל ולא רק תוכניות עקרוניות)	ניסיון מקצועי רלוונטי
20	ניסיון בעבודה מול מועצות אזוריות או רשויות מקומיות בפרויקט תכנון, כלכלה או נדל"ן להשכרה – כולל היכרות עם תהליכים סטטוטוריים, עבודה מול הנהלות יישוביות או מנהלות פיתוח	רלוונטיות והיקף פעילות מול רשויות
10	הצגת המלצות מגופים ציבוריים שבוצעה עבורם עבודה דומה, עדיפות להמלצות ממועצות אזוריות/עירוניות	המלצות ובדיקת שביעות רצון
40	שקלול יחסי – ההצעה הנמוכה ביותר תקבל 40 נק', היתר ינוקדו באופן יחסי	הצעת מחיר
100		סה"כ

7. אופן ההגשה ודגשים:

- (א) שאלות הבהרה:
- ניתן להפנות שאלות הבהרה עד לתאריך: יום חמישי, 15.5.2025, בשעה 14:00.
 - שאלות יישלחו בכתב בלבד לדוא"ל: Alon@yoav.org.il.
- (ב) תשובות יופצו לכל הפונים עד ליום 19.5.2025 באמצעות דוא"ל.
- (ג) מועד אחרון להגשת ההצעות:
- ההצעות יוגשו עד לתאריך יום ראשון, 25.5.2025, בשעה 12:00.
 - הצעה שתוגש לאחר מועד זה לא תידון.



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	חכל165	
תאריך	27.4.2025	

ד) אופן ההגשה:

(1) ההצעות יוגשו בדוא"ל בלבד, בקובץ PDF (נסרק או ממוחשב) לכתובת: Alon@yoav.org.

(2) יש לוודא קבלת אישור חוזר על קבלת ההצעה בתוך 24 שעות – באחריות המציע.

ה) המסמכים שיש לצרף להצעה:

- (1) מכתב פנייה רשמי חתום, כולל פרטי יצירת קשר.
- (2) פירוט ניסיון מקצועי רלוונטי – רשימת פרויקטים בולטים שבוצעו (לפי תנאי הסף), כולל שם הגוף המזמין, שנת ביצוע, היקף יחידות הדיור, סוג הקרקע וסטטוס מימוש.
- (3) שלוש המלצות לפחות ממזמינים ציבוריים (עדיפות למועצות אזוריות או רשויות).
- (4) פרטי הצוות המוצע – כולל קורות חיים של מוביל/ת העבודה.
- (5) אישור רו"ח על מחזור הכנסות בשלוש השנים האחרונות (או חלופה רלוונטית כפי שאושרה בתנאי הסף).
- (6) הצעת מחיר מלאה ומפורטת בקובץ נפרד, בפורמט המציין עלות כוללת (לא כולל מע"מ), כולל חלוקה לשלבים לפי היקף השירותים.

ו) אופן יצירת קשר:

- (1) כל פנייה תיענה באמצעות דוא"ל בלבד.
- (2) איש הקשר מטעם המועצה: אלון ענבר, מנהל תחום פיתוח עסקי בחברה הכלכלית, דוא"ל: Alon@yoav.org
- (3) טלפון (למקרי דחיפות בלבד): שרית – 08-8500704.

בכבוד רב,

גיל נוחמוביץ
מנכ"ל החברה הכלכלית
לפיתוח יואב בע"מ