

ינואר 2024

הנחיות מפורטות למימוש מענקים להקמת בריכות שחייה

כללי

בהמשך להודעת מפעל הפיס, על אישור המענק/ים להקמת בריכות שחייה שבנדון, מובאות להלן הנחיותינו המפורטות בנוגע למימוש מענקים.

1. סכום המענק

1.1. סכום המענק הוא כמפורט בהודעת מפעל הפיס.

1.2. סכום המענק הינו סופי ואינו נושא הצמדות, תוספות או התייקרויות.

2. אישור מקדמי – יש לשלוח את הנ"ל במייל ל: avid@pais.co.il

roy.segev@pais.co.il

2.1. זכויות קניין בקרקע

על הרשות להמציא טפסי ראיות על זכות הקניין בקרקע עליה מיועד להיבנות המבנה.

2.2. כתב כמויות – אומדן עלויות/כתב כמויות מפורט של העבודות השונות בפרויקט.

2.3. העתק של תוכנית בניה בקנ"מ 1:100

2.4. טופס פירוט מקורות מימון

עבודה בתכנת מנו"ף באינטרנט – <http://manof.pais.co.il>

על מנת לממש את המענק יש להעביר את כל החומר הנדרש באמצעות תוכנת מנו"ף באינטרנט.

בעבודה בארועים השונים – יש לשים לב ללינק "הצג" המסביר את הפעולות הנדרשות באותו קטע. זאת בנוסף להסברים הכללים כאן.

3. אישור המענק

3.1. לאחר אישור של מח' מבני תרבות, יש להכניס פנייה לאישור מענקים מהיתרה לניצול במערכת מנו"ף. מול מחלקת תפעול עפ"י הנוהל.

4. מסמכים הנדרשים לצורך אישור מפעל הפיס לפרסום מכרז:

מודגש כי אישור התקשרות לא יינתן טרם הסדרתו הסופית של נושא זכויות הקניין בנכס.

פרוגרמה

הנחיות לתכנון אשר תכלולנה את תאור המבנה, חלוקת החללים לפונקציות וחלוקת השטחים בהתאם לפרוגרמת הפיס לבריכות שחייה. ראה נספח לפרוגרמת בריכות שחייה.

תקציב

הרשות תציג את היקפו המלא של תקציב הפרויקט הכולל אומדן עלויות מפורט של כל המשתתפים בפרויקט (קבלן/ים, פיקוח, ניהול ותכנון). אומדן העלויות יכלול גם עלויות אשר אינן משולמות על ידי מפעל הפיס.

- **הסדר מימון**
מפעל הפיס יאשר את ביצועו של פרויקט רק לאחר שהובהר כי קיים מימון מלא להשלמתו. במידה והשלמת מימון הפרויקט מתקבלת מגופים אחרים, יש להציג למפעל מסמכים ואישורים מתאימים על קיומו של הסכום הדרוש להשלמת המימון כולל אישור משרד הפנים על קיומו של תקציב בלתי רגיל (תב"ר) להשלמת הפרשי העלויות.

- **תכנון**
- **"תחרות אדריכלית"** - בפרויקטים שהיקפם מעל 10 מיליון ₪ תתאפשר הקצאה נוספת לביצוע במסגרת מענק הפיס. השתתפות הפיס תוגבל ל 20,000 ₪ למשתתף ולא יותר מ 6 משתתפים קרי -120,000 ₪. נציג מפעל הפיס יהיה חבר בצוות השופטים.

- **הרשות המקומית יכולה להגיש בקשה לאישור מענק לתכנון בלבד בסכום שלא יעלה על 5 אחוז מאומדן הפרויקט או ממענק הפיס, הנמוך מבין השניים.** במידה והקמת המבנה לא תתבצע בהמשך במימון מפעל הפיס יקוזז הסכום ששולם בגין מקדמת התכנון מאמת המידה של הרשות.

מפעל הפיס יבחן ויאשר את תכנון הפרויקט, תכנון סופי להיתר בניה ותוכניות מפורטות בהתאם לפרוגרמה לבריכות שחייה. יש להעביר למפעל הפיס שני עותקים של תכנית בניה (הגשה) חתומה ע"י הועדה בקני"מ 1:100, לרבות תכנית פיתוח שלמה של האתר.

- **שם הפרויקט**
מפעל הפיס יקבע את שמו של הפרויקט כאשר השם יכלול אזכור לתרומת מפעל הפיס להקמת הפרויקט.
באחריות הרשות להתקין שילוט באתר הבניה, שבו יצוין שם הפרויקט וכי ההקמה נעשית במימון מפעל הפיס.

- **תוכנית עסקית להפעלת המבנה**
על הרשות להכין מסמך אשר יכלול את הפונקציות הכלכליות שאמורות לתמוך בתוכנית העסקית ומחויבות להיות חלק מתכנון המבנה. כן יכלול המסמך את אופן תפעול המבנה, אופן ניהול המבנה (לדוג' חברת ניהול, תאגיד וכד') התוכנית השיווקית של המבנה שתתמוך בתוכנית העסקית.

שימוש עסקי

מפעל הפיס בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 26.5.16 מאפשר לרשויות מקומיות לנתב חלק מפעילות המבנים לפעילות עסקית תוך שמירה על האינטרס הציבורי ואמות מידה ציבוריות.

מעבר לשימוש עסקי במבני הפיס כפוף לאישור מוקדם ממפעל הפיס.

להלן התבחינים למתן אישור לפעילות עסקית במבני פיס :

- פרויקטים בעלי פוטנציאל למעבר לשימוש עסקי, הבחינה תהיה בהתאם לתכנית עסקית שתוגש ע"י הרשות. במסגרת התכנית העסקית ייבדק כי הרווח הגולמי המוערך למיזם נמוך מ-30% לשנה. לא יילקחו בחישוב הרווח הגולמי עלויות הקמה .
- גורם מתפעל: רשות מקומית/תאגיד עירוני/מלכ"ר או החברה למתנ"סים בהפעלה ובפיקוח עירוני/ חל"צ בשליטה מלאה של הרשות.
- החלק שיוקצה לפעילות העסקית לא יעלה על 1/3 מהכנסות הפרויקט ו/או 1/3 משעות הפעילות, תוך התחשבות באינטרס הציבורי.
- רווחי הפעילות העסקית ישמשו / יחסכו לטובת המשך תפעול ואחזקת הפרויקט הנ"ל (תוקם קרן אחזקה, ההוצאות והפחת במבנים מסוג אלו אינם בהכרח לינאריים), או של מבני פיס אחרים.
- היעדים המומלצים לשימוש עסקי הנם פרויקטים עם תשתיות ברמה גבוהה שנותנות מענה לשוק הפרטי (מופעים, אירועי ספורט ואירועים פרטיים) ומאופיינים כבעלי הוצאות אחזקה ותפעול גבוהות. (היכלי תרבות/אולמות רב תכליתיים/ אצטדיונים/ בריכות שחייה/ מתנ"ס/אודיטוריום/אמפי פיס).

לשאלות ניתן לפנות למר אבי דבי מנהל מח' מבני תרבות

טל: 036940020 או avid@pais.co.il

- **אומדן עלויות**
אומדן עלויות/כתב כמויות מפורט של העבודות השונות בפרויקט כשהוא חתום ע"י מהנדס הרשות וראש הרשות/ גזבר.
- **היתר בניה**
היתר בניה מאושר ועדכני לפרויקט.
- **הצהרת מתכננים ויועצים**
חתימת המתכננים והיועצים השונים ע"ג הצהרה כי התוכניות נבדקו ואושרו על ידם והן תואמות את הדרישות (נספח ב')
- **רשימת המשתתפים בהקמת הפרויקט**
יש להמציא ריכוז חוזים/הזמנות של כל הקבלנים/ספקים המעורבים בהקמת הפרויקט (מתכננים, יועצים, פיקוח, ניהול וכו').
- **כתב התחייבות**
הרשות תחתום על כתב התחייבות שיעגן את אופי הפרויקט, שם הפרויקט ואופן תפעולה וניהולה השוטף של הבריכה
- **חיבורי תשתיות**
הרשות תישא בעלויות חיבור לתשתית העירונית, אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים שונים בגין הקמת המבנה וכל דבר ועניין הקשור בו, לרבות חיבור לתשתיות הציבוריות מקו הבניין.

- **תב"ר**
יש להגיש תב"ר חתום ע"י משרד הפנים וטופס פירוט עלויות.

עם סיום הבדיקות ע"י מפעל הפיס והשלמת המסמכים הנדרשים יצא לרשות מכתב אישור לפרסום המכרז. אין להתקשר עם קבלנים בטרם קבלת אישור ממפעל הפיס.

5. אישור ההתקשרות עם הקבלן/ים

עם היציאה למכרז והתקשרות הרשות עם הקבלן/ים תעביר הרשות במנו"ף את החומר באמצעות אירוע חדש – "הזמנה/חוזה בין הרשות לספק", ותשלם את הנתונים לפי התיקיות באירוע. יש להשלים ולסרוק את המסמכים הבאים: טופס דיווח חתום על ידי ראש הרשות המקומית, הגזבר, מהנדס הרשות ומפקח העבודה, הכול בהתאם לתבנית במנו"ף.

לדיווח יש לצרף:

- טופס בקשה לאישור התקשרות
- העתקי חוזים חתומים ע"י הקבלן/ספק.
- כתבי כמויות מפורטים.
- מפרט בדיקות הקמת בריכות שחייה (נספח 3) חתום על ידי מהנדס הרשות, המפקח והקבלן הראשי.
- טופס פירוט עלויות ומקורות

עם סיום הבדיקות ע"י מפעל הפיס והשלמת המסמכים הנדרשים יצא לרשות מכתב אישור להתקשרות. אין להתקשר עם קבלנים בטרם קבלת אישור ממפעל הפיס.

לתשומת ליבכם:

3.1 לאור חשיבות הנושא של יצירת מקורות הכנסה לתחזוקת המבנה, במענקים מאושרים להקמת מבנים בשטח של 800 מ"ר ומעלה, הנכם נדרשים להציג למפעל הפיס את הכנת התשתיות ותכנית פריסת פאנלים על גגות המבנים. ניתן להגיש בקשה לתקצוב במסגרת אמת המידה ותיבחן אפשרות של מתן הלוואות.

3.2 לאור חשיבות ניצול מיטבי של שטחים ציבוריים ("חומים" ו"ירוקים"), במסגרת בקשותיכם להקמת מבנים בשטח 500 מ"ר ומעלה, עליכם לבחון לעומק אפשרות להקמת מבנה רב שימושי תוך ניצול מרבי של זכויות הבניה, לרבות ניצול של 20% לטובת שטחים מסחריים ליצירת מקורות הכנסה לרשות.

בקשות הרשויות להקמת מבנים תיבחנה בכפוף להצגת התייחסות הרשות כאמור בשני הסעיפים שלעיל

2. חשבון עזר

העברת כספי המענק יהיה באמצעות חשבון פיתוח עזר יעודי למפעל הפיס לפרויקט שעל הרשות לפתוח בבנק מרכזתיל דיסקונט או כל בנק אחר שאושר בפיס.

יש לוודא שכל המוטבים יחתמו גם על כתב ההתחייבות המצורף. טפסים לפתיחת ח-ן עזר וכתב התחייבות ניתן להוציא מפורטל מנו"ף, בפרק טפסים כלליים.

רשויות העומדות בקריטריונים לקבלת פטור מחשבון עזר, באפשרותן לפעול לפי נוהל "פטור מחשבון עזר" כפי שמפורסם בפורטל הפיס במנו"ף.

כספי המענק יועברו לרשות אך ורק באמצעות חשבון פיתוח עזר יעודי, אשר יפתח לשם כך בבנק מרכזתיל דיסקונט או כל בנק אחר שאושר בפיס. בחשבון ממחה הרשות את זכויותיה בכספי המענק, לפי העניין, לטובת מוטבים כגון הקבלן/ים - חובה, מנהל פרויקט, מתכננים ומפקח –אופציה והרשות עצמה - חובה. הוצאות בגין ספקים/ יועצים אחרים, אשר יוכרו על ידי מפעל הפיס, יועברו לחשבון הרשות והיא אשר תעבירם לזכאים. יש לוודא שכל המוטבים יחתמו גם על כתב ההתחייבות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי פתיחת חשבון העזר.

עם אישור המסמכים על ידי הבנק יהיה על הרשות לפתוח אירוע חדש במנו"ף, "פתיחת חשבון עזר – עלות תקופתית", לסרוק המסמכים ולהשלים הנתונים בהתאם למצוין בתיקיות השונות באירוע זה. זאת לצורך פתיחת חשבון העזר במנו"ף לניתוב תשלומים בחשבון זה.

ככלל, מענקי מפעל הפיס מיועדים בעיקרם למימון הקמת המבנה, לכן הכרה והעברת כספים בגין הוצאות אחרות אשר אינן הוצאה ישירה של הקמת המבנה יאושרו רק לאחר שמפעל הפיס השתכנע כי קיימת מסגרת מימון מלאה לפרויקט.

הוצאות אשר אינן הוצאות ישירות של הקמת המבנה והרשות מבקשת את מימוןן על ידי מפעל הפיס תיבחנה על ידו בסדר הבא: הוצאות תכנון, ניהול ופיקוח, אחריהן הוצאות בגין עבודות פיתוח הקשורות לתפעול המבנה – זאת במידה ונדרש ברישיון העסק ובכפוף להגשת מסמכי ראיות על זכות הקניין בשטחים אלה. במידה שמסגרת המימון אינה מושלמת, תינתן עדיפות ברורה להוצאות הבניה הישירה, (קרי קבלן/ים), והתשלומים בגין הוצאות אחרות יהיו רק לאחר השלמת עבודות הקמת המבנה.

3. מימוש כספי המענק - ביצוע התשלומים במענק

שחרור כספי המענק יתבצע על סמך חשבונות תקופתיים, עד לגובה של 80% מסך המענק ויתבצע כדלקמן:

- א. הרשות תעביר דיווח דו חודשי של החשבונות. כל אחד מהחשבונות יהיה חתום ע"י הקבלן/ספק ויאושר על ידי מנהל הפרויקט וכן על ידי הגורם המוסמך ברשות, ויכלול טור של כמות ביצוע מול כמות חוזה. חשבון אשר יוגש ללא אחד מהאישורים הללו לא יכובד על ידי מפעל הפיס. מפעל הפיס שומר לעצמו את הזכות לקיים בדיקה עצמית של כל חשבון ולקבל הסברים לכל שאלה שתתעורר בכל חשבון.
- ב. רק בשלב זה ניתן להעביר דיווח בגין החשבונות. לצורך זה יש לפתוח במנו"ף אירוע חדש "בינוי עצמי – חשבון לפי עלות תקופתית", ולהשלים הנתונים לפי התיקיות באירוע. יש להשלים ולסרוק את המסמכים הבאים: טופס דיווח חתום ע"י גזבר הרשות המקומית, מהנדס הרשות ומנהל הפרויקט. לדיווח יצורפו החשבונות כשהם חתומים ע"י הקבלן ומאושרים ע"י מפקח, ויכללו טור של כמות הביצוע מול כמות חוזה.
- ג. שחרור כספי המענק יהיו גם במגבלת אחוז השתתפות מפעל הפיס בפרויקט, בתשלום יבדקו התשלומים של הגורמים המממנים האחרים על מנת להבטיח את סיום הפרויקט. במקרים שהרשות שילמה כמימון ביניים בגין גורמי המימון האחרים לא יותנה תשלום חלקו של הפיס בפרויקט.
- ד. העתק מערבות הביצוע (בתוקף), אותה העביר הקבלן לטובת הרשות. גובה ערבות הביצוע לא יפחת מ-7.5% מסכום החוזה ללא מע"מ. (בהעדר ערבות בתוקף או כיסוי חלקית של הערבות, רשאי מפעל הפיס לקזז את שווי הערבות או השלמתה).
- ד. במידה שהחשבון המוגש הוא בקשת מקדמה, יש לצרף ערבות המקדמה בגובה החשבון אשר על הקבלן להוציא לטובת מפעל הפיס והרשות גם יחד בנוסח מאושר בפיס (המקור יועבר למפעל הפיס). גובה המקדמה הוא עד 25% מערך החוזה.
- ה. טופס "חלוקת סכומים בין הנמחים בפרויקט (טופס ניכוי מס במקור). לתשלומים באמצעות חשבון עזר). במקרה של פטור מחשבון עזר יש להכניס אסמכתאות/הוכחת תשלום עבור החזר לרשות על הקבלן הראשי. (בפרויקט במימון משותף גם טופס פירוט תשלומים מצטברים בפרויקט).

ו. תמונות של המבנה.

ז. תשלומים לרשות העתיקות, במקרים בהם הרשות קיבלה אישור לביצוע ממפעל הפיס ונאלצה להפסיק את העבודות ולממן חפירות הצלה, יהיה באפשרותה לפנות לפיס להשלמת תקציב בגין עבודות אלו במסגרת אמת המידה ובסכום שלא יעלה על 5 אחוז מעלות הפרויקט וזאת על מנת להמשיך בביצוע הפרויקט

במידה ועלותו הכוללת של הפרויקט הינה גבוהה מסכום המענק של מפעל הפיס, ישולם חלקו היחסי של החשבון בהתאם לחלקו היחסי של מפעל הפיס במימון.

4. חשבון סופי

תשלום חשבון סופי

לדיווח יצורפו המסמכים הבאים:

- **אישורים בסיסיים לאיכלוס המבנה** – בארוע נפרד שיפתח ע"י מח' בקרת מבנים:
- א. טופס 4 או תעודת גמר ב. אישור חב' חשמל/בודק חשמל ג. אישור יועץ בטיחות ד. אישור יועץ נגישות ה. אישור כיבוי אש לאכלוס.

לאחר אישור מחלקת בקרת מבנים לגמר הבניה וקבלת דיווח תקין במנו"ף תשוחרר יתרת סכום המענק (20% הנותרים מהמענק המאושר ולא יותר מאשר סכום ההוצאה הכוללת בפועל) ויושלם מימוש המענק.

אפשרות לחשבון טרום סופי - 10% מתוך 20% הנותרים

קיימת אופציה להגיש חשבון טרום סופי (בהתאם להחלטת הרשות), כאשר לחשבון זה יש לצרף:

אופציה 1 - את כל האישורים הנדרשים כפי שפורטו לעיל (אישורים בסיסיים לאיכלוס המבנה). לאחר קבלת דיווח שלב ד' בצירוף המסמכים הנ"ל ובדיקת תקינותם, ישוחררו 10% נוספים (עד 90% מצטבר) מסך כספי המענק או גובה החשבונות בפועל, הנמוך מביניהם.

אופציה 2 – בהעדר אישורי אכלוס ניתן יהיה לשחרר טרום סופי בצירוף אישור מסירה וערבות ביצוע/בדק בסכום שלא יפחת מ7.5 אחוז מהחווזה ללא מע"מ, הערבות תהיה בתוקף לשנה ממועד אישור המסירה.

לצורך אישור תשלום חשבון סופי, יבצע מפעל הפיס ביקורת גמר בניה ופיתוח. הביקורת תבוצע על ידי מחלקת בקרת מבנים של מפעל הפיס.

על הרשות להזמין את נציג מחלקת הבקרה לביקורת גמר בנייה ופיתוח.

בסיוור יהיו נוכחים מטעם הרשות: מהנדס הרשות או נציג מטעמו.

תאום הסיור יעשה באופן ישיר מול מחלקת בקרת מבנים בטלפון: 6940063/058 – 03.

זימון הסיור והצגת תיק הפרויקט, הינה באחריות מהנדס הרשות בלבד ויבוצעו על ידו, לא יתקבלו פניות ומסמכים מגורמים אחרים.

על הרשות להגיש למח' בקרת מבנים את המסמכים הנדרשים והתוכניות לאחר ביצוע **בארוע נפרד במנו"ף**. פירוט המסמכים הדרושים מופיעים בטופס מפרט בדיקות (נספח א').

- בהתאם לבדיקות ו/או לביקורת כאמור לעיל יוצאו הנחיות:
- א. להשלמת עבודות הבניה ו/או הפיתוח במידת הצורך.
 - ב. להשלמת מסמכים חסרים/לקויים בתיק פרויקט.
 - ג. לאחר קיום הסיור ובמידה והדיווח/הביקורת נמצאו תקינים יוצאו הנחיות לשילוט ולתיאום טכס חנוכת המבנה, כדלהלן:
5. לאחר הקמת המבנה, יקבע ויותקן במבנה שילוט ואלמנטים פרסומיים אחרים, שיתנו ביטוי לעובדה שהפרויקט הוקם במימון מפעל הפיס. חל איסור מוחלט על התקנת שילוט נוסף בפרויקט ללא אישור מראש ובכתב של המפעל. הרשות מתחייבת לאכוף איסור זה.
 6. הרשות תישא בעלויות חיבור לתשתית העירונית, אגרות ו/או היטלים ו/או מיסים שונים בגין הקמת המבנה וכל דבר ועניין הקשור בו, לרבות חיבור לתשתיות הציבוריות מקו הבניין.

כללי

1. הנחיות מפורטות אלה מחייבות את הרשות. כל חריגה מקיום הנחיות אלה ללא קבלת אישורו של מפעל הפיס עשויות להביא לביטול המענק. מפעל הפיס שומר לעצמו את הזכות לשנות ולהתאים את ההנחיות כולן או חלקן וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי.
 2. לא תוכרנה עבודות בביצוע עצמי של הרשות המקומית.
 3. על הרשות לעמוד בכללים שהוגדרו בכתב ההתחייבות הכללי עליו היא חתומה
 4. **לתשומת ליבכם, מענקים שלא ימומשו בהתאם לתקופות המימוש שהוגדרו, יוחזרו לחלוקה הכוללת לרשויות במסגרת אמת המידה, ולא ליתרה לניצול של הרשות כפי שבוצע עד כה.**
- מפעל הפיס רואה כחיוני להביא למודעות הציבור את המענקים שאושרו בתחומים השונים, על מנת לקדם את פעולות השיווק של מוצריו. הנכם מתבקשים לתת ביטוי הולם בפרסומי הרשות כגון מפות, עלוני הסברה וכד' וכן בהזמנות לאירועים המתייחסים למבנים ששופצו, תצוין בצורה הולמת עובדת סיועו הכספי של מפעל הפיס.

לקבלת פרטים נוספים והבהרות ניתן לפנות לאבי דבי, מנהל המח' בטלפון 6940020
 – 03 או לרועי שגב סגן מנהל מח' מבני תרבות 036940109

יעקב בנבניסטי
 מנהל אגף הקצאות ובקרת מבנים

רשימת נספחים להקמת בריכות שחייה:

- נספח 1 – כתב התחייבות ונספח ביטוחי
- נספח 2 – טופס הצהרת מתכננים ויועצים
- נספח 3 – מפרט בדיקות בריכות שחייה
- נספח 4 – פרוגרמה לבריכות שחייה