

בקשה להצעת מחיר (RfP)

מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב

C40 Cities Climate Leadership Group, Inc.

120 Park Avenue, קומה 23

ניו יורק, ניו יורק 10017

ארצות הברית

אוגוסט 2026

C4O
CITIES

1	C40 Cities Climate Leadership Group Inc.
1	2. תקציר, מטרה ורקע של הפרויקט
5	3. הנחיות להגשת הצעות
7	4. בקשת הצעות ולוח זמנים לפרויקט
9	5. קריטריונים להערכת הצעות
10	6. תקציב הפרויקט
10	7. מדיניות
10	8. הגשות

C40 Cities Climate Leadership Group Inc .1

C40 היא רשת של כ-100 ראשי ערים מהערים המובילות בעולם, הפועלת לקידום הפעולות הדחופות הנדרשות כעת כדי להתמודד עם משבר האקלים וליצור עתיד שבו כל אדם, בכל מקום, יוכל לשגשג. ראשי הערים החברות ב-C40 מחויבים לנקוט בגישה מבוססת מדע וממוקדת באדם כדי להגביל את ההתחממות הגלובלית בהתאם להסכם פריז, ולבנות קהילות בריאות, שוויוניות ועמידות. אנו פועלים בשיתוף פעולה עם קואליציה רחבה של נציגים מעולם העבודה, העסקים, תנועת הצעירים למען האקלים והחברה האזרחית, כדי לתמוך בראשי הערים במאמצייהם לצמצם את הפליטות בחצי עד שנת 2030 ולסייע בהפסקת השימוש בדלקים מאובנים, תוך הגברת החוסן האקלימי והשוויון בערים.

יושבי הראש המשותפים הנוכחיים של C40 הם ראש עיריית לונדון, סאדיק חאן, מהממלכה המאוחדת, וראש עיריית פריטאון, איבון אקי-סויר סיירה לאונה; מייקל ר. בלומברג, שכיהן שלוש קדנציות כראש עיריית ניו יורק, משמש כנשיא הדירקטוריון. פעילות C40 מתאפשרת הודות לשני המממנים האסטרטגיים שלנו: Realdania ו-Philanthropies Bloomberg.

למידע נוסף על פעילות C40 והערים החברות בארגון, בקרו [באתר האינטרנט](#) שלנו או עקבו אחריו [באינסטגרם](#), [בפייסבוק](#) ו**בלינקדאין**.

2. תקציר, מטרה ורקע הפרויקט

אודות פרויקט השיפוץ של דיור ציבורי

מבנים אחראים לכ-40% מפליטות גזי החממה העולמיות, נתון שעולה ליותר מ-60% בערים מסוימות, בשל החומרים והדלקים המאובנים המשמשים לבנייתם, לחימום, לקירור ולהפעלתם. הפחתת פליטות הפחמן במבנים היא אתגר עולמי קריטי, שכן רבים מהם אינם יעילים מבחינה אנרגטית, מה שמוביל לעלויות אנרגיה גבוהות שלא לצורך, לעלייה בפליטות הפחמן ולתנאי מגורים ירודים.

לדיירי דיור ציבורי יש לעתים קרובות הכנסה מוגבלת, הם פגיעים יותר להשפעות שינויי האקלים ונוטים יותר לסבול מעוני אנרגטי – אך חסרים להם המשאבים או היכולת לשדרג את דיורם. הערים מכירות באתגר זה, ובאמצעות התמקדות בשיפור היעילות האנרגטית ותנאי המגורים בדיור הציבורי הקיים באמצעות אמצעי שיפוץ, הן יכולות לסייע לאוכלוסיות הפגיעות בהן להפחית את חשבונות האנרגיה, להגביר את היעילות האנרגטית, לצמצם את פליטת גזי החממה, לשפר את הבריאות ולהעלות את רמת תנאי המגורים, וכן לחזק את תחושת השייכות.

1	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

אחד האתגרים הגדולים ביותר הוא כיצד להתאים מבנים קיימים שכבר נבנו כך שיהיו נוחים יותר, ראויים למגורים ובעלי פליטת פחמן נמוכה. שיפוץ מבנים באמצעות שיפורים מודרניים לחיסכון באנרגיה, כגון בידוד, הצללה, חלונות וזיגוג משופרים, אוורור, מערכות קירור יעילות וגגות, ישפר את הביצועים התרמיים ויכול להניב יתרונות הן בהפחתת פליטות והן בהסתגלות לשינויי האקלים.

ארגון Cities C40 פועל בשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו לקידום שיפוץ דירות קיימות במטרה להפחית את הפליטות ולשפר את איכות החיים של תושבים בעלי הכנסה נמוכה.

רקע הפרויקט

התייחסות העיר תל אביב-יפו לשינויי האקלים נמצא בסדר עדיפות גבוה של העירייה. כחברה ברשת הערים C40, אימצה העיר [תוכנית פעולה עירונית בנושא האקלים](#) המבוססת על מתודולוגיה מונחת נתונים, המשלבת משימות מפתח מדידות להתאמה לשינויי האקלים עם יעד שאפתני להפחתת פליטות – אפס פליטות נטו עד שנת 2050 – ויעד ביניים של הפחתה ב-50% עד שנת 2030 ביחס לרמת הבסיס של שנת 2017.

בסקר מצאי פליטות גזי החממה של העיר עולה כי מגזר האנרגיה אחראי ל-66% מסך הפליטות בעיר, כאשר כרבע מהן קשורות לצריכת האנרגיה במבני מגורים. לפיכך, מבני המגורים הקיימים מהווים אחד התחומים המרכזיים שבהם העיר יכולה להפחית פליטות, להוריד את הביקוש לאנרגיה, לשפר את איכות החיים של התושבים ולחזק את החוסן בפני אירועי חום קיצוניים.

שינויי האקלים כבר משפיעים על תל אביב-יפו באמצעות גלי חום ארוכים ותכופים יותר, לילות חמים יותר ועלייה בביקוש לחשמל לצורכי קירור. לפיכך, שיפור הביצועים של מבני מגורים קיימים מספק יתרונות רבים: הפחתת פליטות גזי חממה, הפחתת צריכת החשמל בזמן ביקושי השיא, שיפור הנוחות התרמית בתוך המבנים, הפחתת עלויות האנרגיה וחזקת החוסן במהלך אירועי חום קיצוניים.

יכולתה של העירייה לשפר באופן ישיר את תנאי המגורים במלאי הדיור הקיים מוגבלת, במיוחד בדירות בבעלות פרטית, בין אם הן מאוכלסות על ידי בעלים ובין אם על ידי דיירים. בעיר כולה יש כ-225,000 יחידות דיור, בהן מתגוררים למעלה ממחצית התושבים והתושבות. מתוכם, כ-77,000 יחידות נבנו לפני שנת 1970, ללא דרישות היעילות האנרגטית בתקנות הבנייה, ועדיין לא עברו תהליך של התחדשות עירונית, מה שמציג נתח משמעותי ממלאי הדיור שעבורו עשויים להידרש שיפורים בתחום היעילות האנרגטית וההסתגלות לחום. עם זאת, לא כל מלאי זה מהווה בהכרח יעד להתערבות עירונית ישירה, ויכולתה של העירייה לפעול משתנה בהתאם לבעלות, למאפייני הבניין ולמנגנונים הקיימים.

התערבות בדיור ציבורי ובדיור מוגן מחייבת גם עבודה מול המערכות והגופים האחראים על נכסים אלה. בתל אביב-יפו ישנן כ-1,978 יחידות דיור ציבורי בבעלות הממשלה וכ-2,463 יחידות דיור מוגן המנוהלות על ידי חברת חלמיש. חלמיש משמשת כחברת הדיור מטעם משרד השיכון ואחראית על תחזוקת הדירות. לפיכך, הרחבת ההתערבויות מחייבת תיאום ומנגנונים מתאימים בין העירייה, חלמיש וגורמים רלוונטיים נוספים.

בנוסף, מחלקת השירותים החברתיים העירונית זיהתה כ-4000 יחידות דיור בבעלות פרטית, המאוישות על ידי משקי בית פגיעים, אשר עשויות להיות מתאימות להתערבויות בתחום ההסתגלות לשינויי אקלים ויעילות אנרגטית. אוכלוסיות אלו עלולות להיות חשופות במיוחד להשפעות שינויי האקלים ולעלייה בעלויות האנרגיה.

כתוצאה מכך, מלאי הדיור שבו יכולה העירייה לנקוט בהתערבות ישירה ומיידית הוא מוגבל יחסית. עם זאת, כדי להבטיח שהמאמצים להתאמה לאקלים ולהפחתת פליטות יגיעו תחילה לאוכלוסיות הפגיעות, ולאחר מכן לאוכלוסיית העיר הרחבה יותר, יש לבחון ולהגדיר את מנופי הפעולה הפוטנציאליים עבור כל אחד משלושת מגזרי הדיור, כלומר:

דיור ציבורי – דיור בבעלות המדינה הניתן למשקי בית זכאים בשכר דירה הנמוך ממחירי השוק.

דיור מוגן – דיור בבעלות ו/או בניהול של ספק ציבורי או פרטי, המציע מגורים יחד עם שירותי תמיכה וטיפול לקשישים.

2	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

שיפוץ ירוק והתאמת מגורים לאקלים

בתגובה לאתגרים אלה, החלה העירייה לפתח גישה מקיפה לשיפוץ ירוק ולהסתגלות אקלימית למגורים. החזון לטווח הארוך הוא לשלב יעילות אנרגטית, הסתגלות אקלימית, הפחתת פליטות גזי חממה ואנרגיה מתחדשת בשיפוץ ובתחזוקה של מבני מגורים קיימים.

הגישה מבוססת על ההבנה כי שיפוץ מבנה קיים מספק הזדמנות לשלב שתי מטרות מרכזיות: הפחתת צריכת האנרגיה ופליטות מצד אחד, ושיפור יכולתם של הדיירים והמבנים להתמודד עם עומסי חום ותנאי אקלים עתידיים מצד שני. לפיכך, אמצעים כגון בידוד, הצללה, חלונות וזיגוג משופרים, אוורור, מערכות קירור יעילות וגגות בעלי ביצועים תרמיים משופרים יכולים להניב יתרונות הן בתחום ההפחתה והן בתחום ההסתגלות.

העירייה רואה גם פוטנציאל לשילוב אנרגיה מתחדשת, ובפרט מערכות סולריות על גגות מבני מגורים, כחלק מגישה רחבה יותר לשיפור ביצועי המבנים, הפחתת צריכת החשמל וחיזוק החוסן האנרגטי.

הניסיון העירוני הקיים

בשנים האחרונות צברה תל אביב-יפו ניסיון מעשי באמצעות מספר יוזמות ופרויקטי פיילוט.

העירייה הקימה שלושה חדרי הדגמה להתאמת אקלים למגורים במרכזים קהילתיים, המאפשרים לתושבים לבחון פתרונות נגישים לשיפור הנוחות התרמית בתוך הבית, להפחתת הביקוש לקירור ולהתמודדות עם קיץ חם יותר. חדרי ההדגמה מספקים הזדמנות לעירייה למדוד ולנתח את השפעת ההתערבות ולספק מידע מעשי בנושאי בידוד, אוורור, הצללה, פתרונות קירור יעילים ואמצעים התנהגותיים. חדרי ההדגמה משמשים גם כמרכזי ידע והכשרה לתושבים ולאנשי מקצוע.

העירייה יישמה תוכנית פיילוט לשדרוג 117 דירות בבעלות פרטית בהן מתגוררים משקי בית פגיעים. בעקבות מימון ממשלתי נוסף, התוכנית מורחבת כעת ל 200 יחידות דיור נוספות, תוך איסוף נתונים על צריכת החשמל והנוחות התרמית, במטרה להעריך את יעילותן של אמצעי השדרוג השונים ולתמוך בפיתוח מדיניות נוספת.

העירייה פועלת גם בשיתוף עם הממשלה לקידום שילוב אמצעי יעילות אנרגטית בשיפוץ מלאי הדיור הציבורי שבבעלותה, ובמקביל בוחנת דרכים להרחבת ההתערבויות לבנייני מגורים בבעלות פרטית.

יוזמות משלימות

העירייה מקדמת במקביל יוזמות משלימות, הכוללות פיתוח תוכנית אב לאנרגיה, קידום מערכות סולאריות על גגות, פרויקטים לחיזוק החוסן האנרגטי בשכונות, ומדיניות לעידוד יעילות אנרגטית בבנייני מגורים. כמו כן, העירייה מפתחת תהליכים הקשורים לתחזוקת מבנים ולשיפוץ חזיתות.

יוזמות אלו יוצרות הזדמנות לקשר בין שדרוג מבני מגורים לתחומי הפעילות העירוניים הקיימים, ולבחון כיצד תהליכי השיפוץ והתחזוקה הקיימים יכולים לשמש כמנוף לשילוב אמצעי יעילות אנרגטית, התאמה לאקלים ואנרגיה מתחדשת.

הצורך בעבודה הנוכחית

למרות הניסיון המצטבר של העיר וההצלחה של מספר פרויקטי הפיילוט, לעירייה חסרים כרגע הכלים הכלכליים והפיננסיים הדרושים כדי להעריך כיצד להרחיב את היקף פעולות השיפוץ מעבר לפרויקטים בודדים.

מטרת העבודה הנוכחית היא לתמוך בזיהוי מנגנונים כלכליים ופיננסיים שיוכלו להרחיב את יכולתה של העירייה לפעול מעבר למלאי הדיור המצומצם שבו היא יכולה להתערב באופן ישיר, ולפתח מודלים שיאפשרו שיפוץ של מלאי הדיור בבעלות פרטית, תוך שילוב הפחתת פליטות גזי חממה, יעילות אנרגטית, התאמה לחום ותמיכה באוכלוסיות פגיעות.

3	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

במסגרת זו, על עבודה זו להעריך את הכדאיות הכלכלית של אמצעי שיפוף נבחרים, את עלויותיהם ותועלתיהם, ואת הפוטנציאל לפיתוח מנגנוני מימון ותמריצים שיאפשרו אימוץ נרחב יותר שלהם.

העבודה תתבסס, בין היתר, על הידע והנתונים העומדים כבר לרשות העירייה, על הניסיון שנצבר בפרויקטים הפיילוטיים, בחדרי ההדגמה וביוזמות עירוניות משלימות. היקף העבודה אינו מצריך מיפוי חדש של מלאי הבניינים בעיר או של האוכלוסיות הפגיעות.

מטרות בקשת ההצעות

C40 מחפשת יועץ שיסייע לעיר בביצוע הערכה כלכלית ופיננסית של עבודות השיפוף שכבר בוצעו, ובפיתוח מודלים עסקיים לקביעת סדר עדיפויות ליוזמות במסגרת תוכנית האב לאנרגיה, ובסופו של דבר, יסייע בהשגת יעדי העיר בתחום גזי החממה ובשיפור איכות החיים של התושבים. הדוח צריך לספק תשובה מעשית לשאלות הבאות:

על אילו מנגנונים כלכליים ופיננסיים על העירייה להתמקד, וכיצד יש ליישם בשלב הבא כדי להרחיב את היקף שיפוף מבני המגורים וההסתגלות לשינויי האקלים בתל אביב-יפו?

היועץ יסייע לעירייה באמצעות שלוש מטרות מרכזיות:

1. סקירת מודלים לאומיים ובינלאומיים (מענקים, הלוואות ירוקות, ESCO מימון משולב וכיו"ב) וכן אמצעי השפעה ומדיניות עירוניים (דרישות שיפוף חזיתות בעיר, ניווד זכויות, שותפויות) כדי לזהות כלים כלכליים ישימים להרחבת היקף השיפוף.
2. הערכת הישימות בארבעה סוגי דיור שונים (דיור ציבורי, דיור מוגן, דירות פרטיות ומלאי דירות להשכרה) תוך התחשבות ביכולת העירונית, במכשולים, בהשפעה, בהיתכנות ובצרכי המשאבים, כדי לדרג את האפשרויות המבטיחות ביותר עבור תל אביב-יפו.
3. הצעת רשימה מצומצמת של מנגנונים בעלי עדיפות לפיתוח מעמיק יותר או לניסוי פיילוט, תוך פירוט וניתוח הפעולות הנוספות הנדרשות לקידומם.

היקף העבודה והפעילויות

חברת הייעוץ הנבחרת תבצע את הפעילויות הבאות:

משימה 1 – הקמת הפרויקט וניהולו

פעילויות:

- תוכנית ניהול הפרויקט, כולל תפקידים ואחריות של הצוות
- לוח זמנים ותוכנית עבודה הכוללים אבני דרך מרכזיות ותאריכים משוערים
- מבנה ופורמט מוצעים של התוצרים
- דרישות המידע והמתודולוגיה לאיסוף
- תוכנית למעורבות בעלי העניין
- ניתוח סיכונים והצעה למזעור סיכונים

תוצר 1.1 – דוח התחלה, הכולל מתודולוגיה, תוכנית עבודה, תוכנית ניהול פרויקטים, לוח זמנים, מבנה התוצרים, דרישות מידע, תוכנית למעורבות בעלי עניין, דרכי עבודה עם העירייה, וכן ניתוח סיכונים והצעות להפחתתם.

תוצר 1.2 – פגישת פתיחה ופגישות שוטפות עם העירייה ועם C40 לאורך הפרויקט. פגישת הפתיחה תוקדש לסקירת הנתונים הקיימים, פיילוטיות ויוזמות עירוניות רלוונטיות, וכן להסכמה על אמצעי השיפוף וקריטריוני ההערכה.

4	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

משימה 2 – סקירת הניסיון הקיים ומודלי המימון

פעילויות:

- סקירת הניסיון והנתונים הקיימים של העירייה בתחום השיפוח, לרבות אך לא רק חדרי ההדגמה, חשבונות חשמל לפני ואחרי השיפוח, עלויות הפרויקט ופרוטוקולים, פיילוט השיפוח למשקי בית פגיעים (117 יחידות, בהרחבה ל 200), סקר שביעות רצון פנימי, חשבונות חשמל זמינים, ועבודות נלוות לתוכנית האב לאנרגיה. כל נתון נחוץ אחר ייקבע בשיתוף עם צוות העירייה.
- הערכת העלויות והיתרונות של אמצעי השיפוח שכבר נוסתו או נמצאים בבחינה (בידוד, הצללה, חלונות/זיגוג, אוורור, קירור יעיל, גגות, מערכות סולריות על הגג) תוך הסתמכות על נתוני הפיילוט וחדרי ההדגמה.
- שימוש בממצאי העלות-תועלת לזיהוי פער המימון עבור כל אמצעי ומגזר דיו, פרופיל ההוצאות ההוניות (CAPEX) וההוצאות התפעוליות (OPEX) ופרופיל החזר ההשקעה, אשר יקבעו את סוג והיקף מנגנון המימון הנדרש בפועל, וישמשו בסיס לסקירת המנגנון במשימה.
- ביצוע סקירת ספרות בנושא מנגנוני מימון ותמריצים ברמה הבינלאומית; מענקים, הלוואות מסובסדות, קרנות מתחדשות, הלוואות ירוקות, מודלים של ESCO, מימון למערכות סולריות על גגות, מימון משולב ומנגנונים חדשניים אחרים שהוכיחו את עצמם בעיריות אחרות, כמו גם בישראל, ולשקול את הרלוונטיות והיתכנותם עבור תל אביב-יפו.
- הערכת השימוש הפוטנציאלי במנופים עירוניים נוספים, כגון העברת זכויות בנייה לקבלנים, שותפויות בין-מגזריות, קרנות ייעודיות ומנגנונים אחרים, ואת היתכנותם עבור תל אביב-יפו.

תוצר 2.1 – דוח קצר המסכם את הניסיון הקיים של העירייה בתחום השיפוח ואת הלקחים שנלמדו, לרבות תמונת העלות-תועלת של אמצעי השיפוח שנבדקו במסגרת פיילוט והפער המימוני שנוצר כתוצאה מכך, לצד סקירה של מנגנוני מימון ותמריצים הרלוונטיים לתל אביב-יפו. ניתוח הפער המימוני הזה מהווה את הנתון הישיר שמשמשת משימה 3 כדי להעריך אילו מנגנונים מתאימים לאילו אמצעים ומגזרים.

משימה 3 – הערכה וקביעת סדרי עדיפויות של מנגנוני מימון ותמריצים

פעילויות:

- הערכת האופן שבו כל מנגנון מימון/תמריץ יכול לחול על ארבעת מגזרי הדיו – דיור ציבורי, דיור מוגן, דירות בבעלות פרטית ודיור להשכרה – תוך התחשבות ברמת המעורבות הפוטנציאלית של העירייה ובחסמים הספציפיים בכל מגזר.
- זיהוי חסמים, תנאים מאפשרים, פרופיל סיכון והזדמנויות להרחבת היקף הפעילות.
- זיהוי וקביעת סדר עדיפויות למנגנונים בעלי הפוטנציאל הגדול ביותר עבור תל אביב-יפו, בהתבסס על ההשפעה הצפויה, היתכנות, המשאבים הנדרשים, המעורבות העירונית הנדרשת ומחסומי היישום העיקריים.

תוצר 3.1 – דוח מקיף, המזהה ומדרג לפי סדר עדיפות מספר מצומצם של מנגנוני מימון ותמריצים בעלי פוטנציאל יישום גבוה (הקריטריונים יוגדרו בשיתוף עם צוות העירייה). הדוח ימליץ אילו מנגנונים יש לפתח עוד, לבחון לעומק או לבחון במסגרת פיילוט, ויפרט את התנאים המרכזיים, בעלי העניין והניתוחים הנוספים הנדרשים לקידומם. המלצות ברורות לגבי המנגנונים הנבחרים (כפי שהוסכם עם צוות העירייה) שהעירייה צריכה לפתח, לבחון לעומק או לבחון במסגרת פיילוט.

תוצר 3.2 – דוח סופי ומצגת, המשלבים משוב מהעירייה ומ C40- המציגים את הממצאים העיקריים ואת המנגנונים העדיפים, וכן את הצעדים הבאים המומלצים, לצד תיאור הצעדים והניתוחים הנוספים הנדרשים לקידום מנגנונים אלה. דוח סופי זה יכלול גם תקציר מנהלים/תקציר מדיניות עבור קובעי המדיניות. דוח זה יוגש הן בעברית והן באנגלית. כמו כן, הדוח יוצג לעירייה במתכונת של מצגת.

תוצר 3.3 – הפצת תוצאות הפרויקט באמצעות וובינר ברשת C40 שיארגן בשיתוף צוות C40 כדי לשתף את תוצאות הפרויקט עם רשת הערים העולמית של C40.

5	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

3. הנחיות להגשת הצעות

בקשת הצעות זו מציגה את הדרישות לתהליך פתוח ותחרותי. הצעות יתקבלו עד ה **20 בספטמבר בשעה 23:59 שעות האוקיינוס השקט**. הצעות שיגיעו לאחר תאריך ושעה אלה לא יתקבלו. כל ההצעות צריכות לכלול לוחות זמנים ברורים, פירוט אופן שיתוף הפעולה עם C40 עלויות ברורות ופרטים על הניסיון בתחום זה.

ההצעה צריכה לספק לבקרי C40 את כל המידע הדרוש להם כדי להעריך את הצעתכם. אנא ציינו בבירור, במידת הצורך:

- כיצד הצעתכם עונה על קריטריוני ההערכה;
- ההנחות שלכם לגבי הפרויקט;
- הסיכונים שזיהיתם ואמצעי מיזעור הסיכונים המתאימים;
- מידע על שכר הטרחה שלכם;
- לוח הזמנים המוצע ליישום;
- כל תמיכה נוספת שתזדקקו לה כדי להבטיח את הצלחת הפרויקט, לרבות כל תשומות שתזדקקו להן מצד גורמים חיצוניים או מצד צוות C40
- שותפות עבודה מוצעת עם C40 לרבות ככל שרלוונטי ממשל וניהול הפרויקט, אנשי מפתח, תפקידים ואחריות מרכזיים, וכן נוהל העברת בעיות לדרגים גבוהים יותר.

עליכם לכלול מידע מספק אודות אופן חישוב העלויות שלכם, כדי לאפשר הערכת סבירות העלויות.

1. פרופיל של החברה, הארגון או היועצים שלכם - מקסימום 5 עמודים

- 1.1 דף אחד המציג את פרופיל החברה שלכם.
- 1.2 הנימוקים להגשת ההצעה ולשיתוף הפעולה עם C40.
- 1.3 הליך מוצע לטיפול בבעיות ו/או אירועים בלתי צפויים שעלולים להתעורר במהלך ביצוע הפרויקט ולפתרונם.
- 1.4 אסטרטגיית תקשורת יעילה ושיתוף פעולה עם C40 כדי להבטיח ביצוע תקין של שירותי הייעוץ.
- 1.5 מחויבות לגיוון, שוויון והכללה. יש לכלול דוגמאות מקצועיות, מדיניות פנימית וכל מידע רלוונטי אחר שיאפשר הבנה של מחויבות זו. לגבי מדיניות C40 אנא עיינו בסעיף הרלוונטי בתנאי ההתייחסות הללו.
- 1.6 תיאור של פרויקטים דומים שעבדתם עליהם, תוך הדגשת התוצאות שהושגו.
- 1.7 יש לצרף ביוגרפיות קצרות או תקצירי קורות חיים של חברי הצוות המרכזיים המוצעים. אם יש ברשותכם קורות חיים ארגוניים, אנא צרפו אותם גם כן. רצוי שהיועץ או חברת הייעוץ יהיו ממוקמים בישראל.
- יש להוכיח ניסיון ספציפי בתכנון, הערכה או יישום של מנגנוני מימון ותמריצים להתייעלות אנרגטית ושיפוץ מבנים
- על הצוות לכלול מומחיות בניתוח כלכלי ופיננסי של השקעות בשיפוץ, הערכת עלות-תועלת, מודלים של הוצאות הון (CAPEX) והוצאות תפעול (OPEX) והיתכנות פיננסית החלה על מבני מגורים.
- ניסיון קודם בעבודה עם עיר אחת או יותר בישראל, עם עדיפות לתל אביב-יפו.
- ניסיון בהערכת יעילות אנרגטית טכנית או בתכנון תוכניות מהווה יתרון.
- חברי הצוות המרכזיים חייבים לדבר אנגלית ועברית כדי לתקשר עם צוות העירייה ועם חברי צוות C40

2. מבנה ההצעה - 5 עמודים לכל היותר

מסמך תיאורי, ובמידת הצורך מלווה באיורים, המפרט את המתודולוגיה, הכלים, ציוד העבודה, המשאבים והתהליכים בהם ישתמש צוות העבודה. מסמך זה יפגין את היכולת הטכנית הנדרשת לעמידה בהיקפי העבודה המבוקשים בתנאי המכרז, בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לפיתוחו ולמסירתו. למציע חופש להגיש הצעות ופתרונות טכניים לטיפול בכל אחד מתוצרי העבודה המתוארים במסמך זה, וכן לארגן, לשלב ולהוסיף תוכן אליהם.

יש להקפיד לכלול את הפרטים הבאים:

6	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

2.1 מתודולוגיה – תיאור ההצעה המתודולוגית הראשונית שלכם, התהליכים והכלים שתשתמשו בהם לביצוע הייעוץ.

2.2 הצעת עבודה – פרטים והסבר על האופן שבו היא מותאמת ליעדים ולצרכים הספציפיים של הפרויקט.

2.3 לוחות זמנים – יש לקחת בחשבון את התאריכים המוצעים או להציע לוח זמנים חדש תוך התחשבות בלוח הזמנים של אבני הדרך בפרויקט;

2.4 ניהול הפרויקט – הצעת תוכנית העבודה, לוחות זמנים לביצוע, תרשימי זרימה וכלים נוספים לתכנון ומעקב הנדרשים במסגרת הייעוץ, לצורך תיאום הולם של הפעילויות שיבוצעו.

2.5 צוות המשימה - ספק מידע על חברי צוות הפרויקט המוצעים ותאר את הניסיון הרלוונטי שלהם הקשור לנושא העבודה. כלול את מבנה ניהול הפרויקט, תוך פירוט התפקידים והאחריות.

3. הצעה פיננסית - מקסימום 2 עמודים.

ההצעה הכספית צריכה לתאר כיצד יושקעו המשאבים לביצוע העבודה, תוך הבטחת עיבוד ומסירה במועד של התוצרים המבוקשים. עליה לכלול פירוט תקציבי המכסה את העלות של כל מרכיב בייעוץ, תוך התחשבות בעלויות הנלוות הדרושות לעיבוד התוצרים. ההצעות חייבות לכלול את כל העלויות והמסים החלים.

C40 לא תקצה תקציב נוסף לנסיעות, הסעדה, תרגומים או עבודה בשטח. יש לכלול את כל ההוצאות בסכום שתוקצב על ידי C40.

4. המלצות או מכתבי המלצה

אנו מבקשים מכם להגיש המלצה רלוונטית אחת או יותר, או מכתבי המלצה, משלוש השנים האחרונות כחלק מההצעה.

דרישות השימוש ב-AI

יש להגביל את השימוש בכלים הנתמכים ב-AI למינימום המוחלט, ואף תוצר (טקסט או תמונות) לא יופק על ידי AI. כל כלי הנתמך ב-AI בו נעשה שימוש חייב להיות מתואר בבירור ומוצדק בסעיף המתודולוגיה. יתר על כן, המתודולוגיה חייבת לפרט במפורש כיצד יאומתו התוצאות ויאושרו באמצעות שילוב של פיקוח אנושי עצמאי והשוואה למאגרי נתונים/מקורות מהימנים. כל נתון ש C40 משתפת הוא סודי לחלוטין ואין לשתף אותו עם כלי AI כלשהו.

גיוון ספקים

C40 מחויבת לגיוון ספקים ולרכש מכליל באמצעות קידום שוויון, גיוון והכללה בבסיס הספקים שלנו. אנו מאמינים כי באמצעות רכישה ממגוון רחב של ספקים, אנו זוכים למגוון רחב יותר של חוויות ודעות מהספקים, ובכך אנו מסוגלים לספק את השירותים בצורה הטובה ביותר לכלל הערים המגוונות שלנו ולהקשרים שבהם הן פועלות.

אנו מעודדים בחום ספקים (יחידים וחברות) המגוונים מבחינת גודל, גיל, לאום, זהות מגדרית, נטייה מינית, בעלות ושליטה של קבוצת מיעוט, יכולות פיזיות או נפשיות, מוצא אתני ונקודת מבט, להגיש הצעה לשיתוף פעולה איתנו.

אנו מזמינים אתכם לעיין [בהצהרת C40 בנושא שוויון, גיוון והכללה](#). גיוון הספקים ורכש מכליל הם מרכיב אחד ביישום עקרונות השוויון, הגיוון וההכללה, במטרה לסייע בהשגת יעדי הסכם פריז ובבניית קהילות בריאות, שוויוניות ועמידות.

חוזה

שימו לב כי מדובר בחוזה לשירותים מקצועיים ולא בהזדמנות לקבלת מענק. ארגונים שאינם יכולים לקבל חוזים לשירותים מקצועיים אינם צריכים להגיש הצעות. העבודה תבוצע על פי [חוקה השירותים הסטנדרטי של C40](#).

נתאים והגבלות אלה אינם ניתנים למשא ומתן. ארגונים שאינם יכולים לקבל אותם כפי שנוסחו, אינם צריכים להגיש הצעות בקשר להזדמנות זו.

7	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

אם C40 לא תוכל לחתום על חוזה עם הזוכה בתהליך התחרותי הזה, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעניק את החוזה לספק הפוטנציאלי שהציע את ההצעה השנייה בגובהה.

קבלנות משנה

אם הארגון המגיש את ההצעה נדרש לבצע קבלנות משנה של עבודה כלשהי על מנת לעמוד בדרישות ההצעה, יש לציין זאת במפורש. כל העלויות הכלולות בהצעות חייבות לכלול את כל העלויות של כל עבודה המופעלת במיקור חוץ או באמצעות קבלן משנה. כל הצעה הדורשת מיקור חוץ או קבלנות משנה חייבת לכלול את שמותיהם ותיאוריהם של הארגונים איתם נחתם החוזה.

4. בקשת הצעות ולוח זמנים לפרויקט

לוח זמנים לבקשת הצעות	מועד הגשה
פרסום בקשת ההצעות	31 באוגוסט 2026
הגשת שאלות ל- C40	1 בספטמבר – 20 בספטמבר 2026
C40 עונה על השאלות	מתמשך מ 1 בספטמבר עד 20 בספטמבר 2026
מועד אחרון לקבלת הצעות	20 בספטמבר בשעה 23:59 שעות האוקיינוס השקט
הבהרת ההצעות והערכת ההצעות	22 בספטמבר - 25 בספטמבר 2026
החלטה והודעה לכל הספקים הפוטנציאליים על התוצאה	30 בספטמבר 2026

לוח הזמנים של הפרויקט	מועד היעד
שלב תחילת הפרויקט חייב להסתיים עד	אוקטובר 2026
שלב יישום הפרויקט צפוי להסתיים עד	נובמבר 2026 – ינואר 2027
הפרויקט צפוי להימשך עד	ינואר 2027

5. קריטריונים להערכת ההצעות

ההצעות יוערכו על פי הקריטריונים הבאים.

קריטריונים להערכה	משקל
-------------------	------

8	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב
---	---

20%	ניסיון בניהול פרויקטים והצעת תוכנית עבודה: הספק יעבוד כחלק מצוות רב-תחומי לצד העירייה ו-C40 המועמד שייבחר חייב להוכיח יכולת לנהל פרויקט מורכב, הכולל בעלי עניין רבים, ולהציג תוכנית לדיווח על התקדמות. עדיפות תינתן לניסיון בשיטת Prince2® או בכלים אחרים לניהול פרויקטים.
-----	--

30%	ניסיון במימון ובמנגנוני תמריצים להתייעלות אנרגטית בבניינים: על הספק להיות בעל רקורד מוכח ומיומנות טכנית בתכנון או בהערכת מנגנוני מימון, מענקים, הלוואות ירוקות, מודלים של ESCO, מימון משולב, קרנות מתחדשות ומכשירים דומים, לרבות ניתוח עלות-תועלת וניתוח היתכנות פיננסית. ההערכה תתבסס על עומק הכישורים הטכניים של הצוות, תוצאות פרויקטים קודמים ויכולתם ליישם ידע זה באופן מעשי.
30%	ניסיון ביישום מנגנונים במגזרי דיור מגוונים ובקרב בעלי עניין שונים: לאור הצורך להעריך את ישימותם של המנגנונים בדיור ציבורי, בדיור מוגן, בדירות פרטיות ובמלאי הדירות להשכרה, על המועמדים להוכיח ניסיון בהתמודדות עם הקשרים של דיור הכוללים בעלי עניין רבים ובשיתוף פעולה עם גורמים מוסדיים (עיריות, רשויות דיור, מוסדות פיננסיים). ההערכה תתמקד ביכולת מוכחת לזהות חסמים ולתכנן מנגנונים המתאימים למבני בעלות וניהול שונים.
10%	איכות הניתוח הכלכלי והפיננסי, והדיווח: על הספק להוכיח רקורד מוכח של הפקת ניתוחים פיננסיים וכלכליים ברורים וקפדניים, המתרגמים מושגים טכניים וכלכליים להמלצות מעשיות עבור מקבלי ההחלטות ברשויות המקומיות. ההערכה תתמקד בבהירות, בפרקטיות ובתועלת של התוצרים הקודמים לתהליך קבלת ההחלטות.
10%	מחויבות לשוויון ולשילוב. C40 מחפשת למנות ארגון שחולק את ערכיו ומבוסס בהקשר של הקהילה המקומית.
10%	תקציב. יש לספק סעיפי תקציב ספציפיים וסבירים ופירוט עלויות, ולצמצם ככל האפשר את עלות המשאבים הנדרשים / להוציא פחות.

לאחר הערכת ההצעות הכתובות, C40 שומרת לעצמה את הזכות להזמין את המועמדים המובילים ברשימה

9	בקשה להגשת הצעות: מחקר היתכנות פיננסית: תל אביב	
---	---	--

המצומצמת לראיון או למצגת טכנית כדי לאמת את הצעותיהם באופן מעמיק יותר. אם יתקיימו, תוצאות המפגשים הללו יכללו בציון הטכני הסופי, כפי שמפורט בקריטריוני ההערכה.

6. תקציב הפרויקט

יש להציג את העלויות בדולר ארה"ב, (USD) כולל מיסים וכל דמי הניהול החלים, וכן הוצאות נלוות הקשורות לרישיונות תוכנה ולשימוש בה, לעבודה בשטח ולעלויות אחרות הקשורות לביצוע המלא של היקף הייעוץ. תקציב ההצעות צריך להיות בטווח של עד 20,000 דולר ארה"ב. התשלום עבור השירותים מותנה באספקה ובאישור של כל מוצר. כל ההצעות חייבות לכלול את העלויות המוצעות להשלמת המשימות המתוארות בהיקף הפרויקט, לרבות כל מע"מ ומסים. יש לציין את העלויות כעלויות חד-פעמיות או לא חוזרות, או כעלויות חוזרות חודשיות. כל העלויות שנגרמו בקשר להגשת בקשת הצעות זו אינן ניתנות להחזר על ידי C40.

7. מדיניות C40

C40 מצפה מצדדים שלישיים לעמוד במדיניות זו של C40

- מדיניות קוד ההתנהגות לעובדים שאינם חלק מצוות C40 [כאן](#)
- מדיניות שוויון, גיוון והכללה [כאן](#)

8. הגשת הצעות

כל ספק פוטנציאלי חייב להגיש עותק אחד של הצעתו לכתובת הדוא"ל המפורטת להלן עד השעה 23:59 זמן פסיפי ב 20 לחודש ספטמבר, לכתובת:

- איסמט פתחי, מנהלת שיפוף דיור חברתי ifathi@c40.org

אנא הוסיפו את שאלותיכם בקישור המופיע [כאן](#). C40 תשיב עליהן באופן שוטף.

בהתבסס על ההצעות שהתקבלו, C40 שומרת לעצמה את הזכות לקדם הקמת קונצרנים או לבקש מספקים פוטנציאליים לשפר את הצעתם לאחר קבלתה.

יש לכם חשש?

C40 מחויבת לסטנדרטים הגבוהים ביותר של התנהגות אתית. ככזו, אנו מחויבים לשקיפות ולהיענות לתלונות והצעות לשיפור המגיעות מחוץ לארגון.

אנא עיינו ב"[נוהל הטיפול בתלונות של C40](#)" כדי לברר כיצד ליצור איתנו קשר.

כתב ויתור

C40 לא תישא באחריות כלשהי ולא תהיה אחראית לכל עלות שתוטל על ספקים פוטנציאליים בהכנת תגובה לבקשת הצעות זו. התגובות שיוגשו יהיו נגישות לכל צוות C40 ולמבקרים חיצוניים (אם יהיו כאלה). לא פרסום בקשת ההצעות, ולא המידע המוצג בה, יחשבו כהתחייבות או הצהרה מצד C40 (או מי משותפיה) לכרות הסכם חוזי. אין לפרש דבר בבקשת הצעות זו כהתחייבות מצד C40 להעניק חוזה לספק פוטנציאלי כתוצאה ממכרז זה, או לקבל את המחיר הנמוך ביותר או כל הצעה אחרת.

Request for Proposal (RfP)

Financial Feasibility Study: Tel-Aviv

C40 Cities Climate Leadership Group, Inc.

120 Park Avenue, 23rd Floor

New York, NY 10017

United States of America

August, 2026

Contents

1. C40 Cities Climate Leadership Group Inc.	1
2. Summary, purpose and background of the project	1
3. Proposal guidelines	2
4. RfP and project timeline	4
5. Proposal evaluation criteria	6
6. Project budget	7
7. C40 policies	8
8. Submissions	8

1. C40 Cities Climate Leadership Group Inc.

C40 is a network of nearly 100 mayors of the world’s leading cities working to deliver the urgent action needed right now to confront the climate crisis and create a future where everyone, everywhere, can thrive. Mayors of C40 cities are committed to using a science-based and people-focused approach to limit global heating in line with the Paris Agreement and build healthy, equitable and resilient communities. We work alongside a broad coalition of representatives from labor, business, the youth climate movement and civil society to support mayors to halve emissions by 2030 and help phase out fossil fuel use while increasing urban climate resilience and equity.

The current co-chairs of C40 are Mayor Sadiq Khan of London, United Kingdom, and Mayor Yvonne Aki-Sawyerr of Freetown, Sierra Leone; three-term Mayor of New York City Michael R. Bloomberg serves as President of the Board. C40’s work is made possible by our two strategic funders: Bloomberg Philanthropies and Realdania.

To learn more about the work of C40 and our cities, please visit our [website](#) or follow us on [Instagram](#), [Facebook](#) and [LinkedIn](#).

2. Summary, purpose and background of the project

About the social housing retrofit project

Buildings account for about 40% of global greenhouse gas emissions, rising to over 60% in some cities, due to the materials and fossil fuels used to construct, heat, cool, and power them. Decarbonising buildings is a critical global challenge, as many are energy-inefficient, leading to unnecessarily high energy costs, increased carbon emissions, and substandard living conditions.

Residents living in social housing often have limited access to income, are more vulnerable to the impacts of climate change and more likely to be affected by energy poverty - but lack the resources or capacity to amend their housing. Cities recognise this challenge and by focusing on improving the energy efficiency and living conditions in existing social housing through retrofitting measures, cities can support their vulnerable populations to reduce energy bills, increase energy efficiency, reduce greenhouse gas emissions, improve health and elevate living conditions, and increase a sense of belonging.

One of the biggest challenges is how to adapt existing buildings that have already been built to become more comfortable, livable and low carbon. Retrofitting buildings with modern energy saving improvements such as insulation, shading, improved windows and glazing, ventilation, efficient cooling systems and roofs will improve thermal performance and can generate both mitigation and adaptation benefits.

C40 Cities is working with the City of Tel Aviv–Yafo to advance social housing retrofitting to lower emissions and improve the quality of life for low-income residents.

Project background

Tel Aviv-Yafo is addressing climate change as one of the municipality's key priorities. As a member of the C40 Cities network, the city has adopted a [municipal Climate Action Plan](#) based on a data-driven methodology, combining measurable key missions for climate change adaptation with an ambitious mitigation target of net-zero emissions by 2050, and an interim target of 50% reduction by 2030 from a 2017 baseline.

The city's greenhouse gas inventory found that the energy sector accounts for 66% of total citywide emissions, with approximately one quarter associated with energy consumption in residential buildings. Existing residential buildings therefore represent one of the key areas in which the city can reduce emissions, lower energy demand, improve residents' quality of life and strengthen resilience to extreme heat events.

Climate change is already affecting Tel Aviv-Yafo through longer, more frequent heatwaves, more hot nights, and rising electricity demand for cooling. Improving the performance of existing residential buildings therefore provides multiple benefits: reducing greenhouse gas emissions, lowering electricity consumption and peak demand, improving indoor thermal comfort, reducing energy costs, and strengthening resilience during extreme heat events.

The municipality's ability to directly improve living conditions across the existing housing stock is limited, particularly in privately owned apartments, whether occupied by owners or tenants. There are approximately 225,000 residential units across the whole city where over half of the residents live. Of these, approximately 77,000 units were built before 1970 before any energy efficiency requirements were

included in building codes, and have not yet undergone urban renewal, representing a significant share of the housing stock for which energy-efficiency and heat-adaptation improvements may be required. However, not all of this stock is necessarily a target for direct municipal intervention, and the municipality's ability to act varies according to ownership, building characteristics, and existing mechanisms.

Intervention in public and assisted living housing also requires working through the systems and entities responsible for these properties. There are approximately 1,978 government-owned public housing units and approximately 2,463 assisted-living units in Tel Aviv-Yafo that are managed by Halamish. Halamish serves as the housing company on behalf of the National Ministry of Housing and is responsible for maintaining the apartments. Therefore, expanding interventions requires appropriate coordination and mechanisms among the municipality, Halamish, and the relevant stakeholders.

In addition, the Municipal Social Services Department has identified approximately 4,000 privately owned housing units occupied by vulnerable households that are potentially suitable for climate adaptation and energy-efficiency interventions. These populations may be particularly exposed to the impacts of climate change and rising energy costs.

Consequently, the housing stock in which the municipality can undertake direct and immediate intervention is relatively limited. However, to ensure that climate adaptation and emissions reduction efforts reach vulnerable populations first, and subsequently the wider population of the city, it is necessary to examine and define the potential levers of action for each of the three housing segments namely:

Public housing – State-owned housing provided to eligible households at below-market rents.

Assisted living – Housing owned and/or operated by a public or private provider, offering accommodation together with support and care services for older adults.

Privately owned apartments – Apartments owned by private individuals, who are responsible for investment and adaptations within their property.

Green Renovation and Residential Climate Adaptation

In response to these challenges, the municipality has begun developing a comprehensive approach to green renovation and residential climate adaptation. The long-term vision is to integrate energy efficiency, climate adaptation, greenhouse gas emissions reduction, and renewable energy into the renovation and maintenance of existing residential buildings.

The approach is based on the understanding that renovating an existing building provides an opportunity to combine two key objectives: reducing energy consumption and emissions on the one hand, and improving residents' and buildings' ability to cope with heat stress and future climate conditions on the other. Accordingly, measures such as insulation, shading, improved windows and glazing, ventilation, efficient cooling systems and roofs with improved thermal performance can generate both mitigation and adaptation benefits.

The municipality also sees potential to integrate renewable energy, particularly rooftop solar systems on residential buildings, as part of a broader approach to improving building performance, reducing electricity consumption, and strengthening energy resilience.

Existing Municipal Experience

Over recent years, Tel Aviv-Yafo has accumulated practical experience through a number of initiatives and pilot projects.

The municipality has established **three residential climate adaptation demonstration rooms** in community centers, allowing residents to explore accessible solutions for improving indoor thermal comfort, reducing cooling demand and coping with hotter summers. The demonstration rooms provide an opportunity to measure and analyze the intervention’s impact and to provide practical information on insulation, ventilation, shading, efficient cooling solutions, and behavioral measures. The demonstration rooms also serve as knowledge and training centers for residents and professionals.

The municipality implemented a pilot program to retrofit **117 privately owned apartments occupied by vulnerable households**. Following additional government funding, the program is currently being expanded to an additional **200 housing units**, while collecting data on electricity consumption and thermal comfort in order to assess the effectiveness of different retrofit measures and support further policy development.

The municipality is also working with the national government to promote the integration of energy-efficiency measures into the renovation of the public housing stock they own, while exploring ways to expand interventions to privately owned residential buildings.

Complementary Initiatives

The municipality is simultaneously advancing complementary initiatives, including the development of an **Energy Master Plan**, promotion of rooftop solar systems, neighborhood energy resilience projects, and policies to encourage energy efficiency in residential buildings. The municipality is also developing processes related to building maintenance and façade renovation.

These initiatives create an opportunity to connect residential building upgrades with existing municipal areas of activity and to examine how existing renovation and maintenance processes can serve as a lever for integrating energy efficiency, climate adaptation, and renewable energy measures.

Need for the Current Work

Despite the city's accumulated experience and the success of several pilot projects, the municipality currently lacks the economic and financial tools needed to assess how to scale retrofit interventions beyond individual projects.

The purpose of the current work is to support the identification of economic and financial mechanisms that can expand the municipality’s ability to act beyond the limited housing stock where it can intervene directly, and to develop models that could enable retrofit of the privately owned housing stock, while integrating greenhouse gas emissions reduction, energy efficiency, heat adaptation and support for vulnerable populations.

Within this framework, this commission should assess the economic feasibility of selected retrofit measures, their costs and benefits, and the potential for developing financing and incentive mechanisms that could enable their wider adoption.

The work will build, among other things, on knowledge and data already available to the municipality, experience gained through the pilot projects, the demonstration rooms and complementary municipal

initiatives. **The scope of this work does not require a new mapping of the city's building stock or vulnerable populations.**

Objectives of the RfP

C40 is seeking a consultant to support the city in conducting an economic and financial assessment of the retrofit work already done, and to develop business models to prioritise initiatives for the Energy Master Plan and, ultimately, help deliver the city's greenhouse gas targets and improve residents' quality of life. The report should provide a practical answer to:

Which economic and financial mechanisms should the municipality focus on, and how should they be implemented in the next stage to scale up residential building retrofit and climate adaptation in Tel Aviv-Yafo?

The consultant will support the city through three core objectives:

1. Review national and international models (grants, green loans, ESCO, blended finance, etc.) and municipal levers and policies (city façade renovation requirements, development rights, partnerships) to identify viable economic tools to scale retrofitting.
2. Evaluate applicability across four different home typologies (public housing, assisted living, private apartments, and rental stock), considering municipal capacity, barriers, impact, feasibility, and resource needs, to rank the most promising options for Tel Aviv-Yafo.
3. Propose a shortlist of priority mechanisms for deeper development or pilot testing, and outline the further analysis and actions required to advance them.

Scope of Work and Activities

The selected consultancy must execute the following activities:

Task 1 - Project Inception and Management

Activities:

- Project management plan, including team roles and responsibilities
- Timeline and workplan with key milestones and estimated dates
- Proposed deliverable structure and format
- Information requirements and the methodology for collecting them
- Stakeholder engagement plan
- Risk analysis and mitigation proposal

Deliverable 1.1 - Inception report, covering methodology, workplan, project management plan, timeline, deliverable structure, information requirements, stakeholder engagement plan, ways of working with the city, and risk analysis and mitigation.

Deliverable 1.2 - Kick-off and regular meetings with the municipality and C40 throughout the project. Kick-off to review existing data, pilots, and relevant municipal initiatives, and agree on retrofit measures and assessment criteria.

Task 2 - Review of Existing Experience and Financing Models

Activities:

- Review the municipality's existing retrofit experience and data, including but not limited to the demonstration rooms (before and after electricity bills, project costs and protocols), the vulnerable-household retrofit pilot (117 units, expanding by 200)- internal satisfaction survey, available electricity bills, and related Energy Master Plan work. Any other necessary data to be determined with the city team.
- Assess the costs and benefits of the retrofit measures already piloted or under consideration (insulation, shading, windows/glazing, ventilation, efficient cooling, roofing, rooftop solar), drawing on the pilot and demonstration-room data.
- Use the cost-benefit findings to identify the funding gap for each measure and housing segment, the CAPEX/OPEX and payback profile that would determine the type and scale of financing mechanism that is actually needed, and which will anchor the mechanism review in Task 3.
- Carry out a literature review of financing and incentive mechanisms internationally, grants, subsidised loans, revolving funds, green loans, ESCO models, rooftop solar financing, blended finance, and other innovative mechanisms that have worked in other municipalities, as well as in Israel and consider their relevance and feasibility for Tel Aviv-Yafo.
- Evaluate the potential use of additional municipal levers such as transfer of development rights to contractors, cross-sector partnerships, dedicated funds, and other mechanisms and its feasibility for Tel Aviv-Yafo.

Deliverable 2.1 - Short report summarising the municipality's existing retrofit experience and lessons learned, including the cost-benefit picture for the retrofit measures piloted and the resulting financing gap, alongside a review of financing and incentive mechanisms relevant to Tel Aviv-Yafo. This financing-gap analysis is the direct input Task 3 uses to assess which mechanisms fit which measures and segments.

Task 3 - Assessment and Prioritisation of Financing and Incentive Mechanisms

Activities:

- Evaluate how each financing/incentive mechanism could apply to the four housing segments - public housing, assisted living, privately owned apartments, and rental housing, accounting for the municipality's potential level of involvement and the specific barriers in each segment.
- Identify barriers, enabling conditions, risk profile and opportunities for scaling.
- Identify and prioritise the mechanisms with the greatest potential for Tel Aviv-Yafo, based on expected impact, feasibility, resources required, municipal involvement required, and key implementation barriers.

Deliverable 3.1 - Comprehensive report, identifying and prioritising a limited number of financing and incentive mechanisms with high implementation potential (criteria to be defined with the city team). The report will recommend which mechanisms should be further developed, examined in greater depth or tested through a pilot, and outline the key conditions, stakeholders and additional analysis required to advance them. Clear recommendations on selected mechanisms (as agreed with the city team) that the municipality should further develop, examine in greater depth, or test through a pilot.

Deliverable 3.2 - Final report and presentation, incorporating feedback from the municipality and C40, presenting key findings and priority mechanisms, and recommended next steps, alongside description of the additional steps and analyses required to advance these mechanisms. This final report will also contain an executive summary/policy brief for policy makers. This report will be delivered both in Hebrew and English. The report will also be presented to the city in a presentation format.

Deliverable 3.3 - Dissemination C40 network webinar, organised with the C40 team, to share the project's results with C40's global network of cities.

3. Proposal guidelines

This Request for Proposal represents the requirements for an open and competitive process. Proposals will be accepted until **20 September at 23:59 Pacific Time**. Any proposals received after this date and time will not be accepted. All proposals should include clear timetables, how you will work with C40, clear costs and detail on experience in this area.

The proposal should give C40 evaluators all the information they need to assess your bid. Please clearly indicate where applicable:

- How is your proposal responsive to the Evaluation Criteria;
- The assumptions you are making about the project;
- Risks you have identified and appropriate mitigation measures;
- Information about your fee;
- Proposed timeline of implementation;
- Any additional support that you need to make the project a success, including any inputs you will need from third parties or C40 staff;
- Proposed working partnership with C40, including (as applicable) project governance and management, key personnel, key roles and responsibilities, and escalation procedure for issues.

You must include adequate information about how your costs were calculated to enable evaluation of cost reasonableness.

1) Profile of your company, organisation or consultants.

Maximum 5 pages

- a. One-pager on your company's profile.
- b. Motivations for submitting the proposal and working with C40.
- c. Proposed procedure for escalating and resolving any unforeseen events and/or problems that may arise during project execution.
- d. An effective communication strategy and involvement with C40 to ensure the proper execution of this consultancy.
- e. Commitment to Diversity, Equity and Inclusion. Include professional examples, internal policies and any other relevant information to enable understanding of this commitment. For C40 policies, please refer to the relevant section in this Term of Reference.
- f. Description of similar projects you have worked on, highlighting the results obtained.

- g. **Attach brief biographies or CV summaries of the proposed key team members.** If you have a corporate CV, please include it as well. The consultant or consulting firm should preferably be located in Israel.
- i. Specific experience in the design, evaluation, or implementation of **financing and incentive mechanisms for building energy efficiency and retrofit** (e.g. grants, subsidised loans, green loans, ESCO models, blended finance, revolving funds) must be demonstrated.
 - ii. The team must include expertise in **economic and financial analysis of retrofit investments**, cost-benefit assessment, CAPEX/OPEX modeling, and financial feasibility applicable to residential buildings.
 - iii. Previous experience working with one or more cities in Israel, with a preference for Tel Aviv-Yafo.
 - iv. Experience in technical energy-efficiency assessment or programme design is a plus.
- h. The key team members must speak **English and Hebrew** to communicate with the city staff and C40 team members.

2) Technical proposal

Maximum 5 pages

Descriptive and, if necessary, illustrative document on the methodology, tools, work equipment, inputs and processes that the work team will use. This document will demonstrate the technical capacity necessary to comply with the scopes requested in the Terms of Reference, aligned to the established times for its development and delivery. The proponent is free to submit proposals and technical solutions to address each of the deliverables described in this document, as well as to organise, integrate and add content to them.

Be sure to add the following:

- a. Methodology - Describe your initial methodological proposal, the processes and tools you will use to carry out the consultancy.
- b. Work proposal - Details and explanation of how it adapts to the specific objectives and needs of the project.
- c. Timeline - Consider the suggested dates or propose a new schedule taking into consideration the project milestone schedule;
- d. Project management - Proposal of the work plan, execution chronograms, flow charts and other planning and follow-up tools required by the consultancy, for the adequate coordination of the activities to be carried out.
- e. Task Team - Provide information on the proposed project team members and describe their relevant experience associated with the subject matter of the work. Include the project management structure, detailing roles and responsibilities.

3) Financial Proposal.

Maximum 2 pages.

The financial proposal should describe how resources will be invested to carry out the work, ensuring timely processing and delivery of the requested deliverables. It must include a budget breakdown covering the cost for each component of the consultancy, considering the associated costs necessary for the processing of the deliverables. Proposals must include all applicable costs and taxes.

C40 will not allocate additional budget for travel, catering, translations or field work. All expenses are requested to be included in the amount budgeted by C40.

4) References or recommendation letters

We require you to submit one or more relevant references or recommendation letters from the past three (3) years as part of their proposal.

AI-usage requirements

The use of AI-supported tools must be kept to an absolute minimum, and no output (text or visuals) should be produced by AI. Any AI-supported tools used must be clearly outlined and justified in the methodology section. Furthermore, the methodology must explicitly detail how results will be validated and verified using a combination of independent human oversight and cross-referencing with trusted databases/sources. Any data C40 shares is strictly confidential and cannot be shared with any AI tools.

Supplier diversity

C40 is committed to supplier diversity and inclusive procurement through promoting equity, diversity and inclusivity in our supplier base. We believe that by procuring a diverse range of suppliers, we get a wider range of experiences and thoughts from suppliers and thus are best able to deliver to the whole range of our diverse cities and the contexts that they operate within.

We strongly encourage suppliers (individuals and corporations) that are diverse in size, age, nationality, gender identity, sexual orientation, majority owned and controlled by a minority group, physical or mental ability, ethnicity and perspective to put forward a proposal to work with us.

Feel welcome to refer to C40's [Equity, Diversity and Inclusion Statement](#). Supplier diversity and inclusive procurement is one element of applying equity, diversity and inclusion to help deliver the goals of the Paris Agreement and build healthy, equitable and resilient communities.

Contract

Please note this is a contract for professional services and not a grant opportunity. Organisations unable to accept contracts for professional services should not submit bids. The work will be completed on the [C40 Standard Services Contract](#).

These terms and conditions are non-negotiable. Organisations unable to accept them as drafted should not submit bids in connection with this opportunity.

If C40 is unable to execute a contract with the winner of this competitive process, we reserve the right to award the contract to the second highest Potential Supplier.

Subcontracting

If the organisation submitting a proposal needs to subcontract any work to meet the requirements of the proposal, this must be clearly stated. All costs included in proposals must be all-inclusive of any outsourced or contracted work. Any proposals which call for outsourcing or contracting work must include a name and description of the organisations being contracted.

4. RfP and project timeline

RfP timeline	Due date
Request for Proposals live	31 August, 2026
Questions submitted to C40	1 September - 18 September, 2026
C40 responds to questions	Ongoing from 1 September - 18 September, 2026
Deadline for receiving Offers	20 September at 23:59 Pacific Time
Clarification of Offers and evaluation of Proposal	21 September - 25 September, 2026
Decision made and all potential suppliers notified of outcome	30 September, 2026

Project timeline	Due date
The project initiation phase must be completed by	October, 2026
Project implementation phase is expected to be completed by	November 2026 - January 2027
The project is due to run until	January 2027

5. Proposal evaluation criteria

Proposals will be evaluated against the following criteria.

Evaluation criteria	Weighting
Project management experience and work plan proposal: The supplier will be working as part of a multidisciplinary team alongside the municipality and C40. The successful applicant must demonstrate capacity to manage a complex, multi-stakeholder project and provide a plan for reporting on progress. Experience with Prince2® methodology or other project management tools is preferred.	20%

Experience in financing and incentive mechanisms for building energy efficiency: The supplier must possess a verifiable track record and technical competence in designing or evaluating financing mechanisms, grants, green loans, ESCO models, blended finance, revolving funds, and similar instruments, including cost-benefit and financial feasibility analysis. Evaluation will be based on the depth of the team's technical credentials, past project outcomes, and their ability to apply this knowledge practically.	30%
Experience applying mechanisms across diverse housing segments and stakeholders: Given the need to evaluate applicability across public housing, assisted living, private apartments, and rental stock, applicants must demonstrate experience navigating multi-stakeholder housing contexts and engaging institutional actors (municipalities, housing authorities, financial institutions). Evaluation will look for proven ability to assess barriers and design mechanisms suited to different ownership and governance structures.	20%
Quality of economic and financial analysis, and reporting: The supplier must demonstrate a track record of producing clear, rigorous financial and economic analysis that translates technical and economic concepts into actionable recommendations for municipal decision-makers. Evaluation will focus on the clarity, practicality, and decision-usefulness of past deliverables	10%
Commitment with equity and inclusion. C40 is looking to appoint an organisation that shares our values and is grounded in the context of the local community.	10%
Budget. Provide specific and reasonable budget line items and cost breakdowns, and minimize the cost of resources used / spend less.	10%

Following the evaluation of written submissions, C40 reserves the right to invite a shortlist of the highest-ranked bidders for an interview or technical presentation to further validate their proposals. If conducted, the results of these sessions will be incorporated into the final technical score as outlined in the evaluation criteria.

6. Project budget

Costs should be presented in U.S. dollars (USD), including taxes and all applicable administrative fees, as well as included expenses associated with software licenses and usage, field work and other costs associated with the full execution of the scope of the consultancy.

The budget for proposals should be in the range of **up to 20,000 USD**. Payment for services is linked to the delivery and approval of each product.

All proposals must include proposed costs to complete the tasks described in the project scope, including all VAT and taxes. Costs should be stated as one-time or non-recurring costs or monthly recurring costs. All costs incurred in connection with the submission of this RfP are non-refundable by C40.

7. C40 policies

C40 expects third parties to be able to abide by these C40 policies

- Non-Staff Code of Conduct Policy [here](#)
- Equity, Diversity and Inclusion Policy [here](#)

8. Submissions

Each Potential Supplier must submit **one copy of their proposal** to the email address below by **20 September at 23:59 Pacific Time** to:

- **Ismat Fathi**, Social Housing Retrofit Manager (ifathi@c40.org)

Please add in your questions in the link provided [here](#). C40 will respond to it on an ongoing basis.

Based on the submissions received, C40 reserves the right to promote the establishment of consortium relationships or request potential suppliers to refine their submission after receipt.

Have a concern?

C40 is committed to the highest standards of ethical behaviour. As such, we are committed to being open and responsive to complaints and suggestions on how we can improve from outside the organisation. Please refer to [C40 Complaints Procedure](#) on how to reach us.

Disclaimer

C40 will not accept any liability or be responsible for any costs incurred by Potential Suppliers in preparing a response for this RFP. Responses submitted will be accessible by all C40 staff and external evaluators (if any).

Neither the issue of the RFP, nor any of the information presented in it, should be regarded as a commitment or representation on the part of C40 (or any of its partners) to enter into a contractual arrangement. Nothing in this RFP should be interpreted as a commitment by C40 to award a contract to a Potential Supplier as a result of this procurement, nor to accept the lowest price or any tender.