



י"ט באייר התשע"ג
29 באפריל 2013
חש. 19559-2013

לכבוד
מר שלמה בן אליהו
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הגדון: ערים חברה ממשלתית לפיתוח עירוני בע"מ - הכרה כזרוע ביצוע

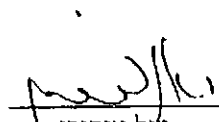
אנו, חברי צוות המנכ"לים הפועל מתוקף תקנה 33 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, (להלן – התקנות) החתומים מטה, מאשרים מכוח תקנה 33(ב)(1), כי החברה הממשלתית ערים- חברה ממשלתית לפיתוח עירוני בע"מ (להלן – החברה), מהווה, על פי מסמכי היסוד שלה ועל פי החלטת הממשלה שהקימה אותה, זרוע ביצוע של משרד הבינוי והשיכון לצורך ניהול והפעלה של עבודות תכנון ופיתוח אתרים ברחבי הארץ לבניית שכונות, ובכפוף לכך שאתרים אלה עומדים באחד התנאים הבאים:

1. אתרים בישובים הכלולים בהחלטות הממשלה בדבר אזורי עדיפות לאומית.
2. אתרים שבהם אחוז גבוה של מגרשי "בנה ביתך".
3. קצב ביצוע השיווק והפיתוח הצפוי עולה ל-5 שנים.
4. אתרים בעלי חשיבות לאומית.

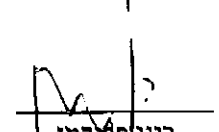
כמו כן, כנדרש בסיפא של תקנה 33(ב)(1)(א), אנו מאשרים בהתבסס על מכתבו של מנכ"ל משרד השיכון לשעבר, מר מרדכי מרדכי, מיום 14.3.2013, ובהתבסס על מכתבו המצ"ב של מנהל תחום שיכון ומקרקעין, מר אביחי יפת, מיום 14.3.2013, כי בתחומי הפעילות הנ"ל אין לחברת ערים תחרות.

בכבוד רב,


הראל לוקר
מנכ"ל משרד ראש הממשלה


יעל אנדרון
מנכ"לית משרד האוצר


מיכל עבאני-כריאנג'ו
החשבת הכללית


רוני פלדמן
מ"מ מנהל שותף החברות

העתק: מר אושיק בן-עטר - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר
מר ראובן קוגן - סגן הממונה על התקציבים, משרד האוצר

MINISTRY OF CONSTRUCTION AND HOUSING
DIRECTOR GENERAL



מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL

משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי



מקבל
30-01-2013
משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

בסייד, ירושלים, סימוכין
י"ט בשבט תשע"ג
30 בינואר 2013
2013013002006



מר אושיק בן עטר
סגן החשבת הכללית

לכבוד
מר אבי מישראל
מנהל מינהל הרכש הממשלתי

שלום רב,

הנדון: אישור עקרונות הסכם מסגרת עם חברת ערים

כחתאם לטיוטת תוראות התכ"ם לעניין התקשרות בפטור ממכרז עם חברות ממשלתיות, רצ"ב עקרונות לחסכם מסגרת בין משרד הבינוי והשיכון ובין "ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ", כפי שגובשה על ידי הגורמים המקצועיים במשרדי ובשיתוף עם נציגי משרד האוצר. אודה על העברת מסמך עקרונות זה לאישור צוות המנכ"לים בהקדם.

בכבוד רב,

מרדכי מרדכי
המנהל הכללי

העתק: מר דורון כהן, מנכ"ל משרד האוצר
מר עזרא ימין, מנכ"ל חברת ערים
מר אלון שלזינגר, חשב המשרד
גב' ציפי בירן, היועצת המשפטית
גב' שרת צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור
גב' סימונה טסטה, ס. מנהל אגף פרוגרמות
מר מאיר דקל, מנהל יחידת החברות

עקרונות ל"הסכם מסגרת" בין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "החברה")
 בהתאם לתקנה 33 לתקנות חובת המכרזים - תשי"ג - 1993

1. תחומי הפעילות

- 1.1. תחומי פעילות החברה הינם: ניהול והפעלה של עבודות תכנון ופיתוח אתרים לבניה חדשה במסגרת הקמת שכונות חדשות.
- 1.2. התקשרות המשרד עם החברה לניהול וביצוע עבודות התכנון והפיתוח, כזרוע ביצוע של המשרד תהיה על פי שיקול דעת המשרד, וזאת באתרים העונים לאחד מהתנאים הבאים, וכן העומדים בתנאי סעיף 1.3:
 - 1.2.1. אתרים כישוים הכלולים בהחלטות הממשלה בדבר אזורי עדיפות לאומית.
 - 1.2.2. אתרים שבהם אחוז גבוה של מגרשי "בנה ביתך".
 - 1.2.3. אתרים בהם קצב ביצוע השיווק והפיתוח הצפוי עולה על חמש שנים.
 - 1.2.4. אתרים בעלי חשיבות לאומית.
- 1.3. האתרים הינם בעלי היתכנות כלכלית כ"משק סגור".
 - 1.3.1. מבלי לגרוע מן האמור, יתכן כי בחלק מהאתרים שימסרו לניהול החברה יהיה תזרים מזומנים שלילי בטווח הקצר.
 - 1.3.2. המשרד יפעל מתוך שאיפה לאשר לחברה אתרים שבתלקם יהיה תזרים המזומנים החזוי לטווח הזמן הקצר חיובי.
 - 1.4. למשרד תהיה הסמכות המלאה לבחור אילו מבין האתרים העומדים בתנאים ולעיל יוקצו לחברה, ואין הוא מחויב למסור לחברה כמות מסוימת של אתרים.
 - 1.5. עובר למסירת אתר לניהול של החברה ייחתם בין המשרד לבין החברה הסכם פרטני (הסכם הרשאה) ביחס לאתר.

2. תקופת התקשרות

- תקופת ההתקשרות של הסכם המסגרת תהא 10 שנים, כאשר בהסכם הפרטני של כל אתר תקבע תקופת התקשרות המתאימה לאתר המסוים. על אף האמור לעיל, באתרים בהם ייחתם הסכם פרטני תפעל החברה בהתאם לחוזה עד להשלמתו.

3. תיחום כספי, ביצוע עבודות ושיווק

3.1 תיחום כספי

- 3.1.1. לכל אתר יוכן אומדן תקציבי של עלויות התכנון המפורט והפיתוח הכללי, אשר יאושר על ידי הגורמים המקצועיים במשרד ויוגש לאישור ועדת הפרויקטים של המשרד (להלן: תקציב הפרויקט). תקציב הפרויקט לא יכלול עלויות מימון של החברה. הכנת האומדן תתבצע בהתאם לכללים המופיעים בנחל המשרד לאתר "משק סגור".

- 3.1.2. האומדן המאושר כאמור בסעיף 3.11 לעיל, כפי שנקלט במערכות המידע של המשרד, יחייב את החברה.
- 3.1.3. החברה לא תגבה תשלומים מעבר לאלו המאושרים במסגרת "תקציב הפרויקט", אולם תהיה רשאית לגבות הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.
- 3.1.4. גביית התשלומים על ידי החברה בגין הוצאותיה באתר, תהיה מהיזמים או מרוכשי המגרשים, בהתאם לסכומים שאושרו על ידי המשרד.
- 3.1.5. באתרים המצויים באזורי עדיפות לאומית יעביר המשרד לחברה את סכומי הסבסוד כפי שנקבעו ע"י המשרד והחלטות הממשלה סכומי הסבסוד יהיו כהתאם להצלחת השיווק ושחרור הכספים יהיה בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח.
- 3.1.6. תשלום הסבסוד לחברה יהיה באמצעות פתיחת התחייבות על ידי הגורמים המוסמכים במשרד וייחתם על ידי חשב המשרד (הוצאת הזמנה), בהתאם לנוהלי המשרד.
- 3.1.7. בכל מקרה בו יאושר תקציב נוסף מגורמים נמשלתיים או אחרים למימון עבודות שנכללו באומדן ששימש להכנת תקציב הפרויקט, על החברה לדווח על כך באופן מיידי למשרד. המשרד יעדכן את תקציב הפרויקט בהתאם לנתונים האמורים לעיל.

3.2. ביצוע העבודות

- 3.2.1. החברה מקבלת על עצמה את השלמת עבודות התכנון, פיתוח התשתית, תיאום, ניהול, פיקוח ורישום, והיא מתחייבת לפעול לביצוע העבודות בהתאם לתקנים והחוקים הרלבנטיים, במומחיות, במקצועיות ובדיוק הדרושים. החברה תבצע את כל הפעולות והבדיקות המקדמיות הנדרשות לפני ובמהלך ביצוע העבודה ואת כלל הפעולות הנדרשות במהלך ביצוע העבודות לרבות אלה:
- 3.2.1.1. הכנת תכניות ותיאום התכנון בין הגורמים השונים.
- 3.2.1.2. הזמנת שירותים הנדסיים.
- 3.2.1.3. בחירת קבלני ביצוע תשתית.
- 3.2.1.4. השלמת התכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להשלמת הפיתוח באתר, לרבות שינוי תב"ע, אם יידרש במהלך ביצוע השיווק והפיתוח, מעקב אחר התקדמותן של העבודות, ניהול ופיקוח מקצועי על ביצוע מדויק לרבות פיקוח על טיב החומרים. הכל בהתאם לקצב השיווק והאיכלוס.
- 3.2.1.5. ניהול יומני עבודה ורישום.
- 3.2.1.6. תיאום בין בעלי המקצוע השונים.
- 3.2.1.7. ביצוע העבודות בתיאום עם הרשות המקומית.
- 3.2.1.8. סיוע בהכנת תיקי וחברות שיווק.
- 3.2.1.9. התקשרות עם יזמים ורוכשי מגרשים בהסכמי תשתית.

3.2.1.10. ביצוע מטלות נוספות בקשר לפרויקט שיוטלו עליה על ידי הגורמים המוסמכים במשרד.

3.2.1.11. השלמת התכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להשלמת הפיתוח באתר ומסירתו לרשות המקומית לשביעות רצונה.

3.2.1.12. העמדת קדם מימון על ידי החברה במידת הצורך.

3.2.2. לצורך ביצוע העבודות המפורטות בהסכם המסגרת, תהיה החברה רשאית להתקשר עם קבלני משנה. החברה מתחייבת כי התקשרויות אלה יבוצעו בהתאם לחוק חובת מכרזים ולתקנות שהותקנו מכוחו. החברה לא תהיה רשאית להסב או להמחות לאחר זכויות וחובות הכלולות בהסכם המסגרת ובחשכמי ההרשאה הפרטניים, אלא בהתאם לאמור בהסכם זה.

3.3. שיווק

3.3.1. המשרד יפעל עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י") לקידום שיווק יחיד ויתר שימושי הקרקע הסחירים באתר. החברה תפעל לחתימה על הסכם פיתוח עם הרשות המקומית, וזאת בהתאם לסיכום עקרונות בין המשרד לבין הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב המתאים.

3.3.2. החברה תמציא למשרד, לבקשתו, העתק מנוסח הסכם התשתית שייחתם בינה לבין היוזמים ורוכשי המגרשים, או כל בונה באתר.

3.3.3. מועדי וסוגי המכרזים לשיווק ייקבעו על ידי המשרד ויתואמו בניידת האפשר עם החברה. החברה תסייע בהכנת תיקי וחוברות השיווק.

3.3.4. הודעה למינהל מקרקעי ישראל כי ניתן לחתום על הסכם פיתוח/חכירה עם המשתכן, תיעשה רק לאחר שיתקבל אישור החברה בכתב כי היוזם/רוכש המגרש הסדיר את תשלום עלויות הפיתוח.

4. דיווח ובקרה

4.1. החברה תעביר לפי דרישת המשרד ולפחות בסוף כל רבעון קלנדר, דיווח לנציגי המשרד, כדלקמן: דו"ח ממורט בכתב וכן על גבי מדיה מגנטית בדבר ביצוע הפעילות ועמידה בתוכנית העבודה ואת הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים החתומים של החברה.

4.2. החברה תעביר ליחידת החוב כחשב הכללי, לידי מנהל תחוב הממשלתי, דיווח רבעוני על השקעותיה של החברה.

4.3. המשרד רשאי, בכל עת, לדרוש כל נתון או מידע ביחס לביצוע התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם.

4.4. החברה תנהל את ספרי החשבונות שלה באופן שיאפשר מעקב ובקרה על ניהול הפרוייקט לרבות כל אתר בנפרד כ"משק סגור" ועל ביצוע תשלומים ששולמו במסגרת ההסכם.

4.5 המשרד ו/או החשב הכללי או מי שמונה על ידו לשם כך, רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחרית, ביקורת/פיקוח/בקרה בכל הקשור באספקת השירותים והתמורה הכספית נשוא ההסכם. החברה תוותר על כל טענה בדבר סודיות, חיסיון או הגנת פרטיות כלפי המשרד והחשב הכללי.

5 אחריות

- 5.1 המשרד לא יישא באחריות בגין כל תביעה, הליך משפטי אחר או דרישה, בכל הקשור לעניינים הכלולים בהסכם זה, ולא ניתן יהיה להעביר את האחריות למשרד.
- 5.2 ביטוח - החברה תערוך ביטוח לאורך כל תקופת ההסכם, לטובתה ולטובת מדינת ישראל, הכולל את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים בהסכם, בערכים ריאליים. הביטוח יכלול בין היתר כיסוי כנגד צד ג' ובגללם: עובדי התאגיד, עובדי הממשלה, קבלנים, קבלני משנה, ועובדיהם.
- 5.3 נזיקין - החברה תישא באחריות בכל פגיעה, הפסד, אובדן או נזק שיגרם לגוף או לרכוש של המשרד או של מי מטעמו כתוצאה ישירה מהפעלת ההסכם בנסיבות הקשורות בחברה. כמו כן יקבע כי המשרד לא יישא בכל תשלום והאחריות תחול על החברה בלבד.

6 כסחונות

- 6.1 זכות קיזוז - למשרד תהא זכות קיזוז של כל סכום אשר החברה זכאית לו מתוקף ההסכם או מתוקף הסכם אחר, וזאת כנגד כל סכום שהחברה חבה בו מתוקף ההסכם או מתוקף הסכם אחר שבינת לבין המשרד או כל גורם ממשלתי אחר.

7 כללי

- 7.1 החברה לא תבצע כל פעילות שיש בה כדי ליצור התחייבות כספית של המשרד כלפי החברה או כלמי צדדים שלישיים, לרבות התקשרות עם קבלני משנה או פרסום מכרזי עבודה לקבלני משנה, ללא קבלת הזמנה חתומה על ידי חשב המשרד.
- 7.2 החברה תהיה רשאית להיות גוף ביצוע של גופים נוספים בתחומי מטרות החברה, ובלבד והדבר יעשה בתאום ובאישור המשרד.
- 7.3 החברה לא תהיה במצב של ניגוד עניינים, בפרויקטים שהיא מנהלת עבור המשרד. חובה על החברה לדווח למשרד על התקשרותה עם צדדים אחרים, ובכל מקרה של ספק בשאלת קיומו של ניגוד עניינים, קביעת המשרד תחייב את החברה.
- 7.4 החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך אספקת השירותים המבוקשים נשוא ההסכם ובלבד שההתקשרות תבוצע על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, ותקנותיו.
- 7.5 במקרה של סכסוכים בין המדינה לחברה הממשלתית יפעלו הצדדים בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מספר 6.1201.

- 7.6. היעדר זכות ייצוג - החברה אינה רשאית לייצג או לחייב את המשרד בעניין כלשהו אלא בהסכמה מפורשת של המשרד בכתב ומראש.
- 7.7. זכויות קניין רוחני - זכויות היוצרים בכל השירותים שיסופקו לממשלה לרבות חוות דעת, דו"חות, מחקרים וכל היוצא באלת יהיו שייכות למשרד באופן בלעדי. באחריות החברה להעביר את הזכויות נסיון הפרויקט לידי המשרד.
- 7.8. שמירת סודיות - כל ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל, שהגיעו לידי החברה, או עובדיו עקב או בקשר להסכם זה, לא יימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד בראש ובכתב.
- 7.9. המשרד יהווה מוטב במסגרת הסכמי החברה עם אפשרות למשרד או לחברה אחרת מטעמו להיכנס בנעליה.
- 7.10. על החברה להודיע בכתב ובאופן מיידי על אירועים שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה במלואן ובמועדן.
- 7.11. המשרד יהיה רשאי להמשיך את עבודת החברה באתר, לאחר שתתריע על כך בפניה, ככל שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה.
- 7.12. ככל מקרה של הפסקת עבודת החברה באתר, תעביר החברה למשרד את כל החומר העוסק באתר. עם העברת החומר, ישיב המשרד לחברה את הוצאותיה עד למועד הפסקת העבודות.
- 7.13. החברה תהא רשאית להגדיל את מצבת העובדים בחברה, עקב הפרויקטים שימסרו לח במסגרת הסכם זה, ע"פ צרכי החברה וזאת בכפוף לאישור המשרד, החשכ"ל ורשות החברות הממשלתיות.
- 7.14. החברה תעביר מדי שנה דיבידנד למדינת ישראל כשיעור 50% מהרווח הנקי כפי שנרשם בדו"ח הכספי השנתי של החברה בשנה הקודמת.