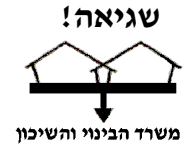


מדינת ישראל  
משרד הבינוי והשיכון



הוראה מס': 07/08		נושא הנוהל: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות			פרק מס': 07
דף 1 מתוך 7 דפים	בתוקף מיום: 1.7.2004	תאריך פרסום: 1.7.2004	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	נושא הפרק: נכסים ודיור

תוכן העניינים

1. כללי
2. שיטות המכרז
3. תהליך הכנת המכרזים
4. תנאים להשתתפות עמותות במכרז
5. התקשרות עם העמותה ולוחות זמנים
6. ערבויות
7. מינהלת מטעם המשרד
8. מנהל הפרויקט מטעם העמותה

עמוד 2 מתוך 8 עמודים	בתוקף מיום: 1.7.2004	תקון מס':	הוראה מס': 07/08	הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות
----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	--------------------------------------

## 1. כללי

- 1.1 נוהל זה קובע כללים למתן המלצות להקצאת קרקע לעמותות אשר זכו במכרזים או במכרזי הרשמה והגרלה.
- 1.2 הקצאת קרקע לעמותות הינה חלק מפרוגרמת הבנייה של המשרד כשהיא מאושרת ע"י הנהלת המשרד, ונעשית במסגרת מכרזים המיועדים לחברות בנייה ו/או לעמותות.
- 1.3 אגף נכסים ודיור יהיה אחראי להפעלת נוהל זה.
- 1.4 נוהל זה מחליף את נוהל 07/08 מיום 15.12.94 וכל תהליך והוראה אחרים בנדון.

## 2. שיטות המכרז

- 2.1 למכרזים יוכלו לגשת הן מציעים שהם עמותות והן מציעים "קבלנים" בעלי סווג קבלני מתאים ומציעים "יזמים" בעלי אישור מתאים ממנהל תכנון והנדסה. במקרים שייקבעו מראש יהיו המכרזים פתוחים להשתתפותן של עמותות בלבד.
- 2.2 באתרים/ישובים בעלי צביון דתי יבוצעו המכרזים או מכרזי הרשמה והגרלה לעמותות בעלות צביון דתי וזאת לאחר התייעצות עם הרשות המקומית. ההתייעצות עם הרשות המקומית מהווה תנאי לפרסום הפרוייקט.
- 2.3 המכרזים יפורסמו בעיתונות היומית עפ"י דין. תקופת ההרשמה למכרז תוגדר מראש ותהיה מספיק ארוכה כדי לאפשר לקבוצות אוכלוסיה להתארגן ולהירשם כעמותה.
- 2.4 הקצאת קרקע לעמותות תיעשה באחת מהדרכים הבאות:
  - מכרזי קרקע.
  - מכרזי הרשמה והגרלה בתיאום עם אגף תקציבים במשרד האוצר.

## 3. תהליך הכנת המכרזים

- 3.1 פרסום מכרזים לעמותות יהיה רק באתרים בהם קיימות תוכניות בנין עיר מאושרות.

עמוד 3 מתוך 8 עמודים	בתוקף מיום: 1.7.2004	תקון מס':	הוראה מס': 07/08	הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות
----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	--------------------------------------

3.2 פרסום מכרזים לעמותות יהיה רק באתרים בהם קיימים הסדרים לפיתוח הקרקע הכוללים, בין היתר, קביעת הגורם המפתח, מפרט הפיתוח, גובה חיובי הפיתוח, תיאום עם הרשות המקומית או מועצה אזורית בנושא ההיטלים ועוד.

הסדרי הפיתוח ייקבעו במשותף ע"י נציגי אגף פרוגרמות, אגף תכנון והנדסה, אגף נכסים ודיור והמחוז, בהתחשב באפשרויות המימון במסגרת המשקים הסגורים.

3.3 גדלי המבנים לשיווק ייקבעו במשותף ע"י נציגי אגף נכסים ודיור, אגף פרוגרמות והמחוז.

3.4 לאחר אישור שיווק אתר לעמותות במסגרת מכרז או מכרז הרשמה והגרלה תעביר החטיבה הטכנית במחוז לאגף נכסים ודיור את החומר למכרז כמפורט להלן:

- תוכנית בנין עיר מפורטת על כל נספחיה.
- תוכנית בינוי עם סימון גבולות המתחמים.
- תוכניות מדידה, פיתוח, נוף - אם יש.
- הנחיות של המתכננים - אם יש.
- מפרט עבודות פיתוח כללי.
- חיובי הפיתוח - לאחר אישורם באגף פרוגרמות.
- שומת קרקע שבוצעה ע"י השמאי הממשלתי והתקבלה ממינהל מקרקעי ישראל.
- כל חומר רלבנטי נוסף.

3.5 אגף נכסים ודיור יכין חוברת מכרז שתכלול בין היתר:

- פירוט תנאי המכרז.
- נוסח הצעת המציע המשתתף במכרז.
- מחיר הפיתוח הכללי.
- מחיר מינימום לקרקע (במכרזי קרקע)
- מחיר הקרקע (במכרזי הרשמה והגרלה).
- נוסח חוזה משהב"ש/עמותה.
- נוסח חוזה משהב"ש/חברה.
- נוסח חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל (במכרזי קרקע).

הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות	הוראה מס': 07/08	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.7.2004	עמוד 4 מתוך 8 עמודים
-----------------------------------	------------------	-----------	----------------------	----------------------

- נוסח חוזה חכירה (במכרזי קרקע).
- נוסחי ערבויות.
- תנאים בחוזה אחיד בין החברה הבונה והמשתכן.
- חוזה עם חברה מפתחת (אם יש).
- תוכניות כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- נוסח תקנון העמותה.
- תפקידי חברת הניהול.
- נוסח הודעת העמותה על זהות העו"ד לניהול הטיפול ברוכשי הדירות.

3.6. אגף נכסים ודיור יציין כל מכרז במספר סידורי מתאים.

#### 4. תנאים להשתתפות עמותות במכרז

- העמותה נרשמה כדין אצל רשם העמותות.
- מטרת העמותה היא להקים בבנייה עצמית אזור או אזורי מגורים, במקום או במקומות שונים בארץ עבור חבריה בלבד.
- העמותה תמציא בעת הגשת המכרז רשימה שמית מלאה של חבריה כפי שהובאה לידיעת רשם העמותות, בטרם הגשת מסמכי המכרז, בצירוף מספרי תעודות זהות וכתובות.
- מספר החברים ברשימה השמית יהיה לפחות כמספר יחידות הדיור במתחם הגדול ביותר מבין הצעותיה (או כמספר יחידות הדיור בשני המתחמים הגדולים ביותר מבין הצעותיה – אם לא יהיו זוכים לכל המתחמים, הכל על-פי שיקול דעתו של המשרד).
- לא ניתן להגיש רשימת חברי עמותה שהיא פחותה ממספר יחידות הדיור במתחם.
- במידה ועלה מספר החברים בעמותה ברשימה שהוגשה למכרז על מספר יחידות הדיור בהן זכתה, תיערך הגרלה, הכל כמפורט בתקנון העמותה.
- העמותה המגישה הצעתה למכרז, רשאית להגיש למכרז רשימה שמית אחת בלבד של חברים.
- חבר העמותה יוכל להיות רשום אך ורק בעמותה אחת.
- כל חבר יוכל לרכוש רק יחידת דיור אחת. בני זוג ייחשבו יחד ולחוד כחבר אחד ויהיו חייבים יחד ולחוד.
- התקנון הבלעדי של העמותה יהיה בנוסח התקנון שבמסמכי המכרז ושאושר על-ידי רשם העמותות.

הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות	הוראה מס': 07/08	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.7.2004	עמוד 5 מתוך 8 עמודים
-----------------------------------	------------------	-----------	----------------------	----------------------

- העמותה תמציא בעת הגשת המכרז נוסח חוזה שייחתם בין העמותה למשתכן. החוזה הנ"ל יעגן במלואו את התקנון המאושר שבמסמכי המכרז.

- העמותה תספק למשרד ערבות אוטונומית, להבטחת קיום ההצעה. הערבות תשוחרר קודם למועד האמור בסעיף זה אם סופקה במקומה ערבות ביצוע.

## 5. תנאי התקשרות עם העמותה ולוחות זמנים

5.1. תוך 170 יום מיום החלטת ועדת המכרזים יהא על העמותה הזוכה לשלם את הוצאות הפיתוח לגורם המפתח, להמציא הערבויות למשרד, ולחתום על חוזה בנייה על ידי המשרד.

5.2. במקרים בהם הפיתוח מתבצע ע"י המשרד ייחתם חוזה הבנייה ע"י המשרד רק לאחר תשלום הוצאות הפיתוח למשרד בהתאם לסדרי הגביה המקובלים עם חברות בנייה / יזמים.

5.3. במקרים בהם הפיתוח מתבצע ע"י חברה מפתחת ייחתם חוזה הבנייה על ידי המשרד רק לאחר תשלום הוצאות הפיתוח לחברה המפתחת וחתימת חוזה פיתוח עמה.

5.4. על העמותה הזוכה לצרף לחוזה הבנייה את רשימת חברי העמותה כפי שהובאה לידיעת רשם העמותות, כפי שהוגשה למכרז.

5.5. ניתן יהיה לגרוע או להוסיף לרשימת החברים בתנאים הבאים:

- הוסף או הוחלף חבר, שמו יובא לידיעת רשם העמותות.

- העמותה פעלה בהתאם לתקנון שאושר על-ידי רשם העמותות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

- כל שינוי ברשימת המייסדים ו/או החברים ו/או בעלי הזכויות על-ידי העברת הזכות בדירה לצד שלישי ייחשב כ"אירוע מס" כמפורט בסעיף 11 ד' בתקנון, ואגף נכסים ודיוור אחראי להעביר מידע זה לשלטונות המס.

אי-עמידה בתנאים האמורים לעיל תגרום לביטול הזכייה במכרז.

5.6. תוך 175 יום מיום החלטת ועדת המכרזים יהא על העמותה להגיש למשרד העתק מחוזה עם מנהל פרויקט.

5.7. תוך 180 יום מיום החלטת ועדת המכרזים יהא על העמותה לשלם עבור הקרקע ולחתום חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.

5.8. תוך 15 חודשים מיום החלטת ועדת המכרזים יהא על העמותה להתחיל בבנייה (שלב 08).

בתקופה זו על העמותה להשלים את התארגנותה ובין היתר לסיים תכנון, ולקבל

הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות	הוראה מס': 07/08	תקון מס':	בתוקף מיום: 1.7.2004	עמוד 6 מתוך 8 עמודים
-----------------------------------	------------------	-----------	----------------------	----------------------

היתרי בנייה.

5.9. חוזה הבנייה עם המשרד יכלול לוח זמנים מפורט לביצוע הבנייה והפיתוח הצמוד.

5.10. אי עמידה בתנאי המכרז והחוזה על מסמכיהם ונספחיהם לרבות עמידה בלוח הזמנים יגרום לנקיטת צעדים על ידי המשרד נגד העמותה מהם, בין היתר, סילוק יד, חילוט ערבויות, שינוי במחיר הקרקע ועוד.

## 6. ערבויות

6.1. העמותה הזוכה תמציא למשרד ערבויות כמפורט להלן:

- ערבות להבטחת ביצוע כל הפעילות והמטלות של העמותה ע"פ החוזה ובהתאם לתקנונה לרבות עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י העמותה ולרבות תכנון ועמידה בלוחות הזמנים.

- ערבות לקיום תשלומי הפיתוח (רק במקרים בהם מבוצע הפיתוח ע"י המשרד).

- ערבויות להבטחת תיקון נזקים בפיתוח (רק במקרים בהם מבוצע הפיתוח ע"י המשרד).

6.2. סכום הערבויות ייקבע מעת לעת ע"י הנהלת המשרד.

6.3. ערבות הביצוע תשוחרר בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע העבודה.

6.4. ערבות הביצוע תשוחרר במלואה בהתמלא כל התנאים המצטברים הבאים:

- סיום ביצוע שלב 42.

- סיום ביצוע רישום בית משותף לכל הבתים במתחם.

- פנייה לכל חבר המשתכנים לצורך רישום זכויותיהם.

- רישום זכויות לכל חבר המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

- אם טרם נרשמה פרצלציה מכל סיבה שהיא, ישוחררו 10% מסכום הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה בדירות לפחות ל- 50% מכלל חבר המשתכנים ובתנאי שנחתם חוזה חכירה בין כל חבר המשתכנים לבין מינהל מקרקעי ישראל.

עמוד 7 מתוך 8 עמודים	בתוקף מיום: 1.7.2004	תקון מס':	הוראה מס': 07/08	הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות
----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	--------------------------------------

7.

מינהלת מטעם המשרד

מינהלת מטעם המשרד תפקח ותבקר את פעילות העמותה, לרבות כל הכרוך והקשור בהקמת ובניית יחידות הדיור וביצוע הפיתוח הצמוד, ההסכמים שייחתמו בין העמותה וחבריה, פקיעת חברות בעמותה, הוצאת חברים, ביטול חברות בעמותה ופעילות מנהל הפרויקט.

העמותה מתחייבת להמציא למינהלת בכל עת ולאלתר כל מידע ופירוט של נושאים ועניינים הקשורים והכרוכים בפעילותה או מי מטעמה ככל שתבקש על-ידי המינהלת לרבות חוזים, מסמכים ומועדי ישיבות של מוסדות העמותה. אין בסעיף זה כדי לגרוע מסמכות המינהלת להשתתף בישיבות של העמותה ומוסדותיה ולהעלות נושאים לדיון ולדרוש כל מסמך, מידע וכיוצא בזה הנוגעים לפעילות העמותה בפרויקט זה.

סברה המינהלת מטעם המשרד כי הצעה להחלטה המובאת להכרעת המועצה או האסיפה הכללית של העמותה, עלולה להביא לפגיעה מהותית בסיכויי הצלחת הפרויקט, תודיע על כך ליו"ר הדיון. יו"ר הדיון יודיע על כך לאסיפה הכללית ואפשר למינהלת מטעם המשרד להציג נימוקיה בפני האסיפה בטרם העלאת הנושא להצבעה.

מצאה המינהלת מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל-פי החוזה או בביצוע הוראות החוזה, תודיע על כך לעמותה והעמותה מתחייבת לדאוג לכך כי הליקויים יתוקנו תוך 14 יום. אם במבנים ובעבודות כאמור יש בליקוי סכנה לרכוש יתוקן הליקוי תוך 7 ימים. הגישה העמותה הסתייגות מקביעת המינהלת מטעם המשרד, יכריע המנהל בעניין והעמותה תפעל בהתאם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל אם פעילות העמותה לא תהיה על-פי האמור בחוזה ועל-פי תקנונה, רשאי יהיה המשרד לחלט את הערבות "להבטחת ביצוע פעילות העמותה לרבות עבודות הבנייה".

פיקוח וביקורת המינהלת אינם פוטרים את העמותה מאחריותה לטיב ולאיכות עבודות הבנייה והפיתוח וכן לכל מיגוון פעילויות העמותה.

יתרה על זו, אין בהוראות סעיפי הפיקוח והבנייה של המינהלת בחוזה זה כדי להטיל על המשרד כל אחריות שהיא.

יובהר כי האמור לעיל בסעיף זה אינו בא לגרוע מאחריות העמותה או מי מטעמה בכל הקשור לביצוע פעולותיה והמטלות המוטלות עליה עפ"י החוזה. אין לראות בתפקיד המינהלת אלא אמצעי להבטיח כי העמותה תקיים את הוראות החוזה בכל שלביו במלואם.

8.

מנהל פרויקט מטעם העמותה

העמותה מתחייבת לחתום על הסכם עם מנהל פרויקט לביצוע ניהול ופיקוח צמוד על העבודות, לרבות ניהול הנדסי, כספי, ארגוני, חשבונאי ואחר של הפרויקט.

אבי מעוז  
המנהל הכללי

עמוד 8 מתוך 8 עמודים	בתוקף מיום: 1.7.2004	תקון מס':	הוראה מס': 07/08	הנושא: מכרזים להקצאת קרקע לעמותות
----------------------------	----------------------------	--------------	------------------------	--------------------------------------