

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



18.6.2024

אישור עקרונות הסכם מסגרת בין משרד הבינוי והשיכון לבין ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ – פרסום באתר האינטרנט בהתאם לתקנה 3 ד(ג)(2) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993

בהמשך להחלטת צוות המנכ"לים, כהגדרתו בהתאם לתקנה 3ד(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - "התקנות") מיום 16.6.24, שבה הוכרה ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ, חברה ממשלתית (להלן: "החברה") כזרוע ביצוע של משרד הבינוי והשיכון לצורך ניהול והפעלה של עבודות תכנון, פיתוח והקמת מוסדות ציבור, באתרים ובתחומים בהם הפעלתם באמצעות החברה היא חיונית לשם הגשמת מדיניות של הממשלה בצורה המיטבית, בהתאם לתקנה 3ד(ב)(1) לתקנות, ובהמשך לגיבוש עקרונות להסכם מסגרת שתואמו עם מנכ"ל משרד האוצר, מנהל רשות החברות הממשלתיות והחשב הכללי לפי תקנה 3ד(ג)(1) לתקנות, להלן עקרונות הסכם מסגרת כנדרש בתקנה 3ד(ג)(2) לתקנות:

עקרונות הסכם מסגרת – משרד הבינוי והשיכון וערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

1. תחומי הפעילות

1.1 תכנון ופיתוח אתרים לבניה חדשה כחברה מפתחת

ניהול וביצוע עבודות תכנון ופיתוח לרבות תשתיות על, בקרקע מדינה ומעורבת, באתרים לבניה חדשה ולקידום מגורים בעלי היתכנות כלכלית כ"משק סגור", העונים לאחד מהתנאים הבאים:

- א. אתרים בישובי עדיפות לאומית בהתאם להחלטות ממשלה.
- ב. אתרים שבהם קצב האיכלוס הצפוי עולה על חמש שנים ויידרש לבצע השלמות פיתוח בהלימה לקצב האכלוס וזאת כתוצאה משוק מדורג.
- ג. אתרים שיש להם חשיבות מיוחדת בביצוע הפיתוח והמגורים לצורך קידום מדיניות הממשלה להגדלת היצע הדיור.
- ד. אתרים שהוחלט לקדם או לאשר בהתאם להחלטות ועדת השרים לענייני מקרקעין, בנייה ודיור.
- ה. אתרי אזורי תעסוקה ופרויקטי תשתית, ככל שלמשרד יש ענין בקידום עבודות פיתוח בהם, לצורך קידום פרויקטי מגורים או להסרת חסמי דיור.
- ו. אתרים או פרויקטים ביישובים אשר נכללו במסגרת החלטות ממשלה ייעודיות לצמצום פערים או להעצמה ולפיתוח כלכלי (להלן - יישובי החברה הערבית, הדרוזית, הצ'רקסית, הבדואית).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



- 1.2 תכנון וביצוע מוסדות ציבור וביצוע פעולות במרקם הוותיק**
- א. תכנון וביצוע מוסדות ציבור וביצוע פעולות במרקם הוותיק בקשר עם האתרים או הפרויקטים המפורטים בסעיף 1.1 לעיל.
- ב. תכנון וביצוע מוסדות ציבור וביצוע פעולות במרקם הוותיק ביישובי החברה הערבית, המיעוטים, הדרוזית, הצ'רקסית, הבדואית.

2. ביצוע עבודות בתחומי הפעילות בהתקשרות ישירה עם רשות מקומית או משרד ממשלתי
אחר

2.1. החברה לא תהיה רשאית, להתקשר ישירות עם רשות מקומית או עם גוף ממשלתי אחר לביצוע עבודות, למעט העבודות הבאות, בכפוף לסעיף 2.2 ובכפוף לאישור מראש של הגורמים הרלוונטיים במשרד:

א. באתר שנמסר לאחריות החברה מהמשרד, כאשר באתר יש עירוב בעלויות של קרקעות מדינה ובעלי זכויות פרטיים וקרקע המדינה משווקת שלא באגרות והיטלים - ביצוע עבודות תכנון ועבודות פיתוח מטעם הרשות המקומית, אשר משרתות את הקרקעות הפרטיות באתר.

ב. באתר שנמסר לאחריות החברה מהמשרד - תכנון וביצוע מבני ציבור באתר מטעם הרשות המקומית.

ג. באתר שנמסר לאחריות החברה מהמשרד - ניהול וביצוע מטעם הרשות המקומית של עבודות תשתיות על כהגדרתם בהסכם המסגרת.

ד. הקמת מוסדות ציבור וביצוע פעולות במרקם הוותיק ביישובי המיעוטים מתוקף החלטות הממשלה בין אם בהתקשרות עם רשות מקומית או עם משרד ממשלתי אחר. סעיף זה יהיה מוגבל לתקופה של חמש שנים מיום חתימת הסכם המסגרת עם חברת ערים. בתום חמש שנים יבחן משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם אגף החשב הכללי הארכה של תקופה זו, באופן חלקי או מלא, עד לתום תקופת ההסכם.

2.2. היקף ביצוע של העבודות המפורטות בסעיף 2.1(ד) לא יעלה במצטבר על סכום של 250 מיליון ₪ בשנתיים, במהלך תקופת ההתקשרות.

3. תיחום כספי ותקופת התקשרות

3.1. תקופת ההתקשרות של הסכם מסגרת זה תהא ל-10 שנים ממועד חתימתו. החברה תהיה אחראית לסיים את כל העבודות בהתאם להסכם המסגרת בכל אתר, אשר הוקצה לה בתקופת ההתקשרות, גם אם העבודות ימשכו לאחר סיום תקופת ההתקשרות.

3.2. עובר למסירת אתר לניהולה של החברה ייחתם בין המשרד לבין החברה הסכם פרטני (הסכם הרשאה) לגבי האתר.

3.3. ההיקף הכספי של ההתקשרות עם המשרד הינו עד סך של 15 מיליארדי שקלים חדשים עבור כלל פעילות הפיתוח של החברה באתרים של המשרד לכל שנות ההסכם במצטבר.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



3.4. לכל אתר בהפעלת החברה מטעם המשרד, יוכן על ידי החברה אומדן תקציבי של עלויות התכנון המפורט והפיתוח הכללי, אשר יאושר על ידי הגורמים המקצועיים במשרד ויוגש לאישור לוועדה לתכנון ופיתוח, לפי העניין. תקציב הפרויקט לא יכלול עלויות מימון של החברה. הכנת האומדן התקציבי תבצע בהתאם לנהלי המשרד.

3.5. באתרים שניתן בהם סבסוד בהתאם להחלטות ממשלה רלבנטיות שבתוקף, יעביר המשרד את סכומי הסבסוד לידי החברה כפי שנקבעו על ידי המשרד והחלטות הממשלה.

4. דיווח ובקרה

4.1. החברה תעביר בסוף כל רבעון קלנדרי, דיווח לנציגי המשרד בדבר עמידה בתוכנית העבודה ואת הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים החתומים של החברה.

4.2. החברה תעביר ליחידת החשב הכללי, לידי מנהל החשב הממשלתי, דיווח רבעוני על השקעותיה של החברה.

4.3. החברה תעביר אחת לתקופה שלא תעלה על שנה אחת, דיווח למשרד על ביצוע הפעילות ועמידה בתוכנית העבודה.

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

4.5. החברה תנהל את ספרי החשבונות שלה באופן שיאפשר מעקב ובקרה על ביצוע תשלומים ששולמו במסגרת ההסכם.

4.6. המשרד והחשב הכללי או מי שמונה על ידו לשם כך, רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת/פיקוח/בקרה בכל הקשור באספקת השירותים נושא ההסכם. החברה תוותר לעניין זה על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת פרטיות.

5. תשלומים

ייקבע מנגנון התשלומים בגין השירותים והעבודות לפי ההסכם, לפי מהות הפרויקט:

5.1. ככל שהחברה גובה ישירות את עלויות הפיתוח – לא תידרש התחייבות חשב לצורך קידום פעילותה באתר.

5.2. ככל שמדובר בעבודות שאינן חלק מעלויות הפיתוח של האתר או סיבסוד עלויות פיתוח באתר, התשלומים בגין השירותים והעבודות לפי ההסכם, יבוצעו לפי ההסכם, ככל שיועברו ישירות על ידי המשרד, רק לאחר פתיחת התחייבות על ידי חשב המשרד.

5.3. התמורה בגין השירותים והעבודות בפרויקטים תשולם בכפוף לעמידה בתנאי איכות העבודה ועמידה בתוכנית העבודה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



5.4. התשלום יבוצע על סמך הכללים שנקבעו על ידי המשרד בהסכם המסגרת וההסכם הפרטני שייחתם לכל אתר ובהוראות התכ"מ.

5.5. המשרד לא יעביר תמורה עבור פעילות אשר לא הוצאה בגינה הזמנה.

5.6. אשראי ספקים ותנאי התשלום יקבעו בהתאם להנחיות החשב הכללי המתעדכנות מעת לעת.

6. אחריות

6.1. החברה תישא באחריות בכל פגיעה, הפסד, אובדן, נזק, שיגרום לגוף או לרכוש של המשרד או של מי מטעמו כתוצאה ישירה מהפעלת ההסכם בנסיבות הקשורות בחברה. כמו כן 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.

6.2. ביטוח – החברה תערוך ביטוח לאורך כל תקופת ההסכמים, לטובתה ולטובת מדינת ישראל, הכולל את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים בהסכמים, בערכים ריאליים. הביטוח יכלול בין היתר כיסוי כנגד צד ג' ובכללם: עובדי התאגיד, עובדי הממשלה, קבלנים, קבלני משנה, ועובדיהם.

6.3. נזיקין – החברה תשא באחריות בכל פגיעה, הפסד, אובדן, נזק, שיגרום לגופו או לרכוש של המשרד או של מי מטעמו או לרכוש המשרד כתוצאה ישירה מהפעלת ההסכם בנסיבות הקשורות בחברה. כמו כן, במקרים כאמור המשרד לא ישא בכל תשלום והאחריות תחול על החברה בלבד.

7. בטחונות

זכות קיזוז – למשרד תהא זכות קיזוז של כל סכום אשר החברה זכאית לו מתוקף ההסכם או מתוקף הסכם אחר.

8. כללי

8.1. החברה לא תבצע כל פעילות שיש בה כדי ליצור התחייבות כספית של החברה, המשרד כלפי החברה או כלפי צדדים שלישיים, לרבות התקשרות עם קבלני משנה או פרסום מכרזי עבודה לקבלני משנה ללא קבלת הזמנה חתומה על ידי חשב המשרד ככל שזאת נדרש כאמור לעיל בהתאם למהות הפרויקט.

8.2. החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך אספקת השירותים המבוקשים נשוא ההסכמים ובלבד שההתקשרות תבוצע על פי חוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, ותקנותיו.

8.3. זכויות קניין רוחני – זכויות היוצרים בכל השירותים שיסופקו לממשלה לרבות חוות דעת, דו"חות, מחקרים וכל היוצא באלה יהיו שייכות למשרד באופן בלעדי. באחריות החברה להעביר את הזכויות בסיום הפרויקט לידי המשרד.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



- 8.4. 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 להסכמים, לא יימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד בראש ובכתב.
- 8.5. במקרה של סכסוכים בין המדינה לחברה הממשלתית יפעלו הצדדים בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מספר 6.1201 המצורפת להוראה זו.
- 8.6. העדר זכות ייצוג – החברה אינה רשאית לייצג או לחייב את המשרד בעניין כלשהו אלא בהסכמה מפורשת של המשרד בכתב ומראש.
- 8.7. המשרד יהיה מוטב במסגרת הסכמי החברה עם אפשרות למשרד להיכנס בנעליה של החברה.
- 8.8. על החברה להודיע בכתב ובאופן מיידי על אירועים שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה במלואן ובמועדן.