

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

03/11: הוראה מס'		נושא הנוהל: חברה מנהלת			קוד יחידה מס': 03
דף 1 מתוך 16 דפים	בתוקף מיום: 16/7/2018	תאריך פרסום:	לידיעה: כללית	תחולה: כללית	יחידה אחראית: אגף בכיר תקצוב ובקרה

1. כללי

- 1.1. נוהל זה בא לקבוע את הפעולות שעל יחידות המשרד לנקוט על מנת להבטיח ביצוע פרויקטים של פיתוח אתרים למגורים באמצעות חברות מנהלות.
- 1.2. הנוהל בא להסדיר את תהליך העבודה והממשקים בין הגורמים השונים מטה - מחוז - בקרה - חברה מנהלת.
- 1.3. החברות המנהלות יפעלו בהתאם לעקרונות דיני מכרזים ועפ"י הנחיות המשרד.
- 1.4. אגף בכיר תקצוב ובקרה אחראי על ביצוע נוהל זה.
- 1.5. כל מקום בו מצויין בעל תפקיד בלשון זכר הכוונה גם לנקבה.
- 1.6. נוהל זה מחליף את הנוהל "חברה מנהלת" מיום 1.12.2011.

2. הגדרות

- "אומדן אתר"
אומדן כלל העלויות באתר ספציפי שבניהול החברה כפי שאושר מראש על ידי וועדת פרויקטים.
- "אתר"
חטיבת קרקע שתוגדר בהליך הפרטני על ידי המשרד ושביחס אליה, או איזשהו חלק ממנה (שיוגדר אף הוא בהליך הפרטני) תיתן החברה שירותי ניהול למשרד.
- "בצ"מ" (בלתי צפוי מראש)
תוספת בשיעור של 10% לערכה הכספי של העבודה בשל הוצאות שאינן צפויות מראש.
- "בקרת המשרד"
גורם בתוך המשרד, או מחוץ למשרד שמונה על ידי המשרד, מפעם לפעם, לעניין זה.
- "הסכם בגין הקרקע"
הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הקרקע.
- "הסכם בנייה"
הסכם שיחתם בין המשרד לבין היזמים בהתאם למכרזי השיווק של המשרד.
- "הסכם תשתית"
הסכם בין החברה המנהלת לבין היזם בגין עבודות

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 2 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

הפיתוח והתשלומים מהיזם.

<p>הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות. או באם תבוטל, ועדה בראשות מנכ"ל המשרד וחבריה הינם מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה, מנהל אגף הביצוע, חשב המשרד ונציג משרד האוצר.</p>	"ועדת פרויקטים"
<p>חברה שנבחרה במכרז של משרד הבינוי והשיכון לחברות מנהלות למתן שירותי ניהול, עבודות תכנון ופיתוח וסיוע בשיווק.</p>	"חברה מנהלת"
<p>חברה שנבחרה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחברות מנהלות למתן שירותי ניהול, עבודות תכנון ופיתוח וסיוע בשיווק.</p>	"חברה מנהלת ממשיכה"
<p>כל אדם או גוף משפטי שיקבע על ידי המשרד ושהתקשר או שאמור להתקשר עם המשרד בחוזה בנייה ועם המינהל בחוזה, לפיו יוקנו לו זכויות באתר או בכל חלק ממנו (הסכם בגין הקרקע).</p>	"יזם"
<p>אדריכלים, מהנדסים, מודדים, מפקחים, יועצים ובעלי מקצוע אחרים אשר יועסקו ע"י החברה לבצוע שרותי הניהול.</p>	"נותני שירותים"
<p>ביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות בשטחים הציבוריים של האתר, לרבות אך לא רק, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, כבישים, נוף, תנועה, עבודות עפר, תשתיות חשמל, תקשורת וכיו"ב, וכן התקשרויות עם גורמי חוץ.</p>	"עבודות פיתוח"
<p>ניהול והכנת התכנון המפורט לביצוע לרבות ביצוע ההתקשרויות הנדרשות עם כל נותני השירותים.</p>	"עבודות תכנון מפורט"
<p>ניהול וביצוע תכנון סטטוטורי לתב"ע חדשה ו/או שינוי תב"ע.</p>	"עבודות תכנון סטטוטורי"
<p>קבלנים לביצוע עבודות פיתוח ועבודות קבלניות דרושות אחרות, שיועסקו על ידי החברה, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח שבניהול החברה, או גופים אחרים המבצעים עבודות הקשורות לפיתוח האתר, כגון חברת חשמל, רשות העתיקות, קק"ל וכדומה.</p>	"קבלנים וגופים יעודיים"
<p>ניהול תכנון מפורט לביצוע, ניהול ביצוע עבודות פיתוח, התקשרויות עם גורמי חוץ וסיוע בשיווק וכל יתר המטלות, העבודות והשירותים שהתחייבה החברה לבצע עבור המשרד, כמפורט בהוראות החוזה ובהזמנת השירותים על פי ההליך הפרטני.</p>	"שירותי ניהול"

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 3 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

3. תפקידי המטה

- 3.1. כללי: קביעת מדיניות ונהלי עבודה, אישור תוכניות עבודה, ניהול תקציבי, טיפול בערבויות וחילוטים (למעט ערבויות ביצוע של קבלני הפיתוח), אישור אומדני פיתוח, בחירת אתרים להפעלה באמצעות חברה מנהלת ובחירת החברה המנהלת בהתאם.
- 3.2. קביעת עקרונות הנדסיים להכנת אומדן אתר – באחריות מנהל תכנון והנדסה.
- 3.3. אישור אומדן אתר ועדכונו, אישור קדמי מימון לאתר ע"י ועדת פרויקטים.
- 3.4. אגף בכיר תקצוב ובקרה אחראי על בניית מנגנונים לדיווח אחיד של החברות המנהלות/בקרה בשיתוף האגפים הרלוונטיים, בין היתר בנושא תשלומים, נושאים הנדסיים ועוד.
- 3.5. הכנת נוסחים אחידים להזמנות שירותים לאתר ספציפי שיוצאו ע"י המשרד לחברות המנהלות כתוצאה מהליך פרטני ועידכונים מעת לעת.
- 3.6. קביעת עקרונות להתקשרות החברות המנהלות עם נותני שירותים אשר יכלול את תכולת השירותים והתוצרים המבוקשים ומנגנוני דיווח, באמצעות מינהל הנדסה וביצוע.
- 3.7. קביעת עקרונות להתקשרות החברות המנהלות עם קבלנים, יזמים וגופים יעודיים, לרבות הוראות בדבר בדיקות טיב ואיכות ע"י מעבדות מוסמכות / מאושרות, באמצעות אגף בכיר תקצוב ובקרה וגורמי המטה הרלוונטיים.
- 3.8. קביעת עקרונות למסירת עבודות פיתוח לרשות המקומית באמצעות אגף בכיר תקצוב ובקרה והגורמים הרלוונטיים.
- 3.9. קביעת עקרונות ליווי תכנון לחברות המנהלות, באחריות מנהל תכנון והנדסה.
- 3.10. הכנת נוסח להסכם תשתית בין החברה המנהלת ליזם שיצורף למכרזי השיווק, באתרים בביצוע החברה המנהלת, באמצעות אגף בכיר תקצוב ובקרה והגורמים הרלוונטיים.
- 3.11. אישור יציאה למכרזי שיווק לרבות אישור חוברות השיווק על תוכנו, על פי נהלי המשרד באמצעות אגף בכיר נכסים וחברות.
- 3.12. הכנת הסכם בנייה, המותאם לעבודה בין המשרד ליזם, שיצורף למכרזי השיווק באתרים בביצוע החברה המנהלת, באמצעות אגף בכיר נכסים וחברות והגורמים הרלוונטיים.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 4 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

- 3.13. אגף בכיר תקצוב ובקרה ירכז פניות של החברות המנהלות, ככל שיהיו בנושאים עקרוניים, ויוציא הנחיות מתאימות, כל זאת בתאום עם האגפים הרלוונטיים.
- 3.14. מעקב אחר החשבונות הסופיים לסגירת התחייבויות כספיות לחברה, באמצעות אגף הכספים ואגף בכיר תקצוב ובקרה.

4. תפקידי המחוזות

- 4.1. לימוד דוחות סטטוס לפרויקטים שמתקבלים ממנהל מקרקעי ישראל באתרים המופעלים ע"י החברות המנהלות הממשיכות והעברת המלצות למטה.
- 4.2. בחינת הצורך בהכנת נספחי בינוי ופיתוח ק.מ. 1:500 ובאישור האדריכל הראשי בפרויקטים מתאימים.
- 4.3. בחינת האומדנים וקדמי המימון המוגשים ע"י החברה המנהלת והגשתם לאישור המטה.
- 4.4. מעקב שוטף אחר ביצוע פעולות התכנון והפיתוח. ביצוע בקרה מדגמית על מסמכי התכנון והביצוע על פי הנחיות מינהל הנדסה וביצוע, לרבות מכרזים של החברה המנהלת.
- 4.5. הכנת הצעות לתוכנית עבודה לתכנון, פיתוח ושיווק לדיון במטה.
- 4.6. אישור חשבונות לכל פעילות התכנון והפיתוח המבוצעת על ידי החברה המנהלת. בנוסף תיעשה בדיקת עומק באופן מדגמי ל- 10% מהחשבונות. בדיקת חשבונות שאינם חשבונות סופיים תעשה במקביל או לאחר ביצוע התשלום ולא תעכב את ביצוע התשלום. בדיקה מדגמית לחשבונות סופיים תעשה לפני ביצוע התשלום.
- 4.7. חברות בועדות מכרזים של החברה המנהלת בכל הנוגע למתן השירותים, לרבות לבחירת נותני שירותים (בהשתתפות אדריכל המחוז) וקבלני ביצוע (בהשתתפות מנהל החטיבה הטכנית במחוז), אישור שינויים בהתקשרויות.
- 4.8. סיוע לחברה המנהלת בשיתוף בקרת המשרד לחישוב אומדני פיתוח, אישור הזמנות ותשלומים לחברה המנהלת במערכת מפה.
- 4.9. סגן מנהל חטיבה טכנית לתכנון ישתתף בליווי תכנון של קבלנים/ יזמים שיעשה על ידי החברה המנהלת על פי הנחיות מינהל הנדסה וביצוע. בעניין ליווי תכנון יזמים, במסלול מחיר למשתכן, החברה המנהלת תפעל עפ"י נוהל המשרד למחיר למשתכן בהתאמות שתקבענה ע"י המשרד.
- 4.10. אדריכל המחוז ילווה, יעקב ויאשר שינויי תב"ע ביוזמת היזמים ויביא השינוי לאישור ועדת מכרזים עליונה בהתאם לנהלי המשרד.
- 4.11. אדריכל המחוז יבצע ליווי ומעקב אחר שינויי תב"ע ביוזמת החברה המנהלת בתיאום ובאישור האדריכל הראשי במינהל הנדסה וביצוע ויעביר לאגף בכיר תקצוב ובקרה על מנת שיביא לאישור בועדת פרויקטים.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 5 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

4.12. ליווי ומעקב בכל הנוגע למסירת עבודות הפיתוח ע"י החברה המנהלת לאחריות הרשות המקומית בהתאם לעקרונות שיקבעו על ידי המשרד ועד להשלמת המסירה הסופית.

5. נהלי העבודה עם חברה מנהלת ממשיכה

- 5.1. אגף בכיר תקצוב ובקרה, יקבל את כל המידע והמסמכים הדרושים מרשות מקרקעי ישראל, כאמור בהסכם העברת הפעילות ופיץ למינהל הנדסה וביצוע, אגף בכיר נכסים וחברות ולמחוזות להתייחסות ובדיקה.
- 5.2. מנהל החטיבה הטכנית במחוז ידרוש מהחברה המנהלת הבהרות ומסמכים משלימים, ככל שנדרש, לרבות דוחות, המשקפים את סטטוס הפרויקטים בתחומים הבאים:
- * מצב שווק.
 - * מצב עבודות הפיתוח ביחס לשווק ואכלוס ופירוט חסמים.
 - * מצב מוכנות התכנון המפורט לביצוע ומצב התקשרויות עם צוות התכנון.
 - * דו"ח חוזי ביצוע פעילים.
 - * עלויות פיתוח.
 - * מאזן האתר, תזרים מזומנים ותחזית לסיום.
 - * הסכם פיתוח עם הרשות המקומית.
 - * רשימת העובדים ותפקידם (דו"ח כח אדם), לרבות נותני השירותים.
- 5.3. מנהל חטיבה טכנית במחוז יקבל את הדוחות מהחברה המנהלת, ילמד אותם ויקבל תיקונים והבהרות וימליץ למינהל הנדסה וביצוע לגבי הצורך בהכנת נספחי בינוי ופיתוח ק.מ. 500:1. במידת הצורך יועברו הדוחות למנהל המחוז ללימוד והמלצה לאישור סטטוס הפרויקט וכח האדם.
- 5.4. החוזים הקיימים של החברה המנהלת לנותני השירותים וחווה של בקרת המשרד יוסבו למשרד בשינויים המחוייבים וימשיכו להתנהל במתכונת שהופעלה על ידי רשות מקרקעי ישראל, בטיפול אגף בכיר תקצוב ובקרה.

נהלי העבודה עם חברה מנהלת

6. תוכנית עבודה משרדית ובחירת חברה

- 6.1. באתרים שהמשרד מקדם תכנית מפורטת בהתאם להרשאות לתכנון ופיתוח שהתקבלו מרשות מקרקעי ישראל ולקראת אישור מתן תוקף, תתקיים התייעצות עם האגפים תקצוב ובקרה, נכסים וחברות, מינהל הנדסה וביצוע והמחוז הרלבנטי, לגבי מנגנון הפעלת הפיתוח באתר. כל זאת בהתאם להחלטת ממשלה מספר 189 בה נקבעו סוגי ההפעלה הבאים: באמצעות רשות מקומית; באמצעות חברות מפתחות או חברות מנהלות מהמגזר הפרטי; באמצעות מחוזות המשרד.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 6 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

6.2. אגף בכיר תקצוב ובקרה יעביר המלצה לדיון בוועדת מכרזים עליונה לקבלת החלטה לגבי הגורם שיבצע את הפיתוח באתר. לאחר בחירת האתר להפעלה באמצעות חברה מנהלת, יכין אגף בכיר תקצוב ובקרה את המסמכים להליך פרטני לחברות שנכללו במאגר.

6.3. החברה המנהלת תפעל על פי מסמכי המכרז וחווה המסגרת (נספח א'), כפי שחתמה עליהם ובהתאם להזמנת השירותים בהליך הפרטני. החברה המנהלת אחראית לביצוע כל השירותים כמפורט בחווה המסגרת ובהזמנת השירותים לכל אתר ספציפי.

7. עבודות תכנון

7.1. ניהול התכנון והכנת תכנון מפורט לביצוע של עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י החברה המנהלת, לרבות אישורן ברשויות התכנון המוסמכות והגורמים הנוגעים ובכללן היתרי בנייה, אישור חברת חשמל, רשויות מקומיות, רשות העתיקות.

7.2. ככלל קיימת תב"ע מאושרת לאתרים נשוא ההליך הפרטני, ברם בהתאם לצורך ועל-פי דרישת המשרד החברה עשויה להידרש לתת שירותי ניהול תכנון והכנת תכנון סטאטוטורי לתב"ע חדשה ו/או לשינויי תב"ע באתר.

7.3. יובהר כי השירות האמור בסעיף 7.2 לעיל יינתן רק בהתאם לדרישת המשרד והעמלה לחברה הזוכה עבור ניהול התכנון הסטאטוטורי באתר ספציפי, ככל שיידרש ע"י המשרד, יהיה 7% משכר המתכננים בפועל ויכלול את כל ההוצאות שתידרשנה עבור התכנון וניהולו (להלן – "עמלת ניהול תכנון סטאטוטורי").

7.4. לעניין זה, תכנון סטאטוטורי כולל הכנת תוכניות מפורטות בקנה מידה 1:1250 (תב"ע) ונספחי בינוי לפיתוח בקנה מידה 1:500, בכלל זה שינויי תב"ע, עד לאישורן ברשויות התכנון המוסמכות ומתן תוקף, והכנת מפה לצרכי רישום ואישורה ברשויות התכנון המוסמכות, הכל בהתאם לצורך ולבקשת המשרד ולהנחיותיו.

7.5. בחירת נותני השירותים והפעלתם תיעשה בהתאם לעקרונות שיקבע המשרד וככל הניתן בהליך תחרותי ע"י ועדת מכרזים של החברה המנהלת. הרכב ועדת המכרזים יכלול בנוסף לאנשי מקצוע, עו"ד ורו"ח של החברה, את סגן מנהל החטיבה הטכנית לתכנון ונציג בקרת המשרד ישתתף כמשקיף. המשרד יקבע את עקרונות ההתקשרות, לרבות תכולת השירותים והתוצרים המבוקשים, ערבויות, ביטוחים ומנגנוני דיווח. שכר נותני השירותים יקבע על-פי הנחה מתעריפי המשרד שלא תעלה על 15% ויכלול את שלבי התכנון כפי שיפורט בהזמנת השירותים בהליך הפרטני.

תשלום שכר נותני השירותים יהיה עפ"י אבני דרך שייקבעו ע"י המשרד. בקרת המשרד תלווה את החברה המנהלת לכל אורך תהליך התכנון לצורך בדיקת התאמת התיכנון לפרוגרמה, להנחיות המשרד ולעמידת התיכנון ברמה המקצועית הנדרשת.

7.6. סגן מנהל חטיבה טכנית לתכנון והאדריכל הראשי ילמדו את התוכניות של התכנון הסטאטוטורי ויקבלו תיקונים והבהרות מהחברה המנהלת ובקרת המשרד במידת הצורך.

מנהל חטיבה טכנית ילמד את התוכניות של התכנון המפורט לביצוע ויקבל תיקונים והבהרות מהחברה המנהלת ובקרת המשרד במידת הצורך.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 7 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

7.7. עבודות התכנון ישולבו בתוכנית העבודה של המחוז, יועברו לאישור המטה ויועברו על ידי המטה לאישור המנכ"ל.

7.8. אישור קדם מימון לתכנון - החברה המנהלת תכין את הבקשה לקדם מימון לתכנון. בקרת המשרד תבחן את הבקשה ולאחר אישורה תעבירה לבדיקת המחוז אשר יעביר את המלצתו למינהל הנדסה וביצוע לבדיקה ולאגף בכיר תקצוב ובקרה להכנה לאישור בוועדת פרויקטים.

7.9. שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם נותן שירותים, ככל שיתחייבו, בגין שינוי תכולת תכנון ו/או היקף התכנון, יידונו ויאושרו בוועדת מכרזים של החברה המנהלת, בכפוף לחוות דעתה של בקרת המשרד. במקרה של חילוקי דעות בנחיצות השינוי והיקפו יובא הנושא להכרעת האדריכל הראשי.

7.10. השינוי המאושר יובא ע"י בקרת המשרד לאגף בכיר תקצוב ובקרה לצורך קבלת אישור תקציבי לשינוי והוצאת הגדלת הזמנה לחברה. התחייבות החברה לנותן השירותים בדבר ביצוע השינוי מותנה באישור תקציבי ובהגדלת ההזמנה לחברה.

8. אומדן עלויות פיתוח של האתר

8.1. החברה המנהלת תכין אומדן אתר בהתבסס על התב"ע ועל נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500, ככל שישנם, ובהתאם לעקרונות שייקבעו ע"י המשרד. החברה תפעל עפ"י הנחיות של בקרת המשרד, מנהל תכנון והנדסה, מנהלי חטיבות טכניות במחוזות אשר ירוכזו ויועברו אליה ע"י אגף בכיר תקצוב ובקרה.

8.2. אומדן אתר, ממנו נגזר החזר הוצאות פיתוח, יכלול פירוט מלא של עלויות כלל עבודות הפיתוח המשרתות את האתר, בתוך האתר ומחוץ לו, אלה אשר בוצעו ואלה שיבוצעו, על פי מערכת עלויות הפיתוח הממוחשבת של המשרד וירוכזו בה.

8.3. מנהל החטיבה הטכנית במחוז ובקרת המשרד יבדקו ויאשרו את האומדן ויעבירוהו לאגף בכיר תקצוב ובקרה ומנהל הנדסה וביצוע, אשר יבדקו ויאשרו את מרכיבי הפיתוח הכלולים באומדן, כולל עבודות ראש השטח הרלוונטיות לאתר וחלקו היחסי של האתר מתוכם.

8.4. אגף בכיר תקצוב ובקרה יקבע את העקרונות שעל החברה המנהלת לכלול בהסכם בינה ובין הרשות המקומית ותאגיד מים וביוב הרלבנטי (ככל שישנו), לרבות בדבר מסירת עבודות פיתוח לרשות. כן יבדוק אגף בכיר תקצוב ובקרה את חלוקת ביצוע עבודות הפיתוח בין החברה המנהלת, הרשות המקומית ותאגיד מים וביוב הרלבנטי(ככל שקיים), ואת מנגנון הגבייה של האגרות וההיטלים אשר נקבע ביניהם, על מנת למנוע כפל תשלומים ע"י היזמים. אגף בכיר תקצוב ובקרה יבדקו את נוסח ההסכם טרם חתימתו ואת עמידתו בעקרונות שקבע המשרד. אגף בכיר תקצוב ובקרה רשאי לקבל החלטה אם על המשרד להצטרף כצד להסכם. אגף בכיר תקצוב ובקרה יביא את אומדן האתר לאישור ועדת פרויקטים.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 8 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

- 8.5 **אישור אומדן במערכת עלויות פיתוח :**
לאחר אישור האומדן בוועדת פרויקטים, בקרת המשרד תזין לתוך מערכת עלויות פיתוח את כל נתוני האומדן ומנהל המחוז או מנהל החטיבה הטכנית יאשר בחתימתו את האומדן במערכת. לאחר מכן מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה יאשר במערכת את אומדן האתר ; עם חתימתו האומדן ינעל.
- 8.6 **שינוי אומדן עלויות פיתוח**
שינויים באומדן האתר, ככל שיתחייבו, יובאו לאישור ועדת פרויקטים. את הבקשה לשינוי אומדן תגיש החברה המנהלת, באישור בקרת המשרד והמחוז, לאגף בכיר תקצוב ובקרה אשר יביאה לדיון ולאישור ועדת פרויקטים. השינויים שבגינם יבחן עדכון האומדן הינם:
- שינוי תב"ע באתר.
- תוספת עלויות תכנון ופיתוח שלא היו ידועות במועד קביעת האומדן.
- עדכון אומדן האתר בעקבות התקדמות התכנון המפורט לביצוע.
- כל תוצאת מכרז/שינוי חוזה שעלולים לגרום לחריגה מאומדן האתר שאושר בוועדת פרויקטים.
- 8.7 באחריות אגף בכיר תקצוב ובקרה אישור תהליך שינוי האומדן במתכונת אישור אומדן רגיל לחברה המנהלת.
בקרת המשרד תזין את נתוני שינוי האומדן למערכת עלויות פיתוח ותפתח גירסה חדשה לאומדן המעודכן לאחר אישורו בוועדת פרויקטים.
- 9 **ניהול השיווק**
- 9.1 החברה המנהלת אחראית להכנת הצעה לתוכנית עבודה שנתית לשיווק באתר הספציפי שבניהולה בתאום עם המחוז ואגף בכיר נכסים וחברות, ובהתחשב בעבודות הפיתוח הנדרשות לכל שלב. תכנית השיווק תובא ע"י אגף בכיר נכסים וחברות לאישור המנכ"ל.
- החברה תכין עבור המחוז תיק שיווק, על פי נהלי המשרד, בכללם : נתוני התב"ע, מתחמי שיווק, חיובי פיתוח לכל מתחם, וכל חומר תכנוני הנדרש במסמכי המכרז וטיוטת חוברת המכרז לאישור אגף נכסים ודיוור.
- 9.2 המחוז הרלוונטי יסייע לחברה להכין את המסמכים לצורך השיווק להלן: מזיחה עדכנית מאושרת, חוות דעת תכנונית, נסחים מלשכת הרישום והעתק מספר הנכסים של המשרד, אישור מפקח מחוז רשות מקרקעי ישראל כי הקרקע פנויה(קבלת שומות), ויתרת האישורים שידרשו לצורך השיווק.
- 9.3 חיוב עלויות הפיתוח - בהתאם לשלבי השיווק שתציע החברה המנהלת יוציא אגף בכיר תקצוב ובקרה ממערכת עלויות פיתוח נתוני חיוב למתחמי השיווק שיועברו לאגף בכיר נכסים וחברות למכרזי השיווק. אגף בכיר תקצוב ובקרה יעביר את נתוני החיוב לחברה המנהלת אשר תצרף לכל מסמכי השיווק.
- החברה תקיים ביחד עם נציג המחוז סיורי מציעים ותוציא פרוטוקולים מסוירים אלו, הפרוטוקולים יאושרו ע"י אגף בכיר נכסים וחברות.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 9 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	-----------------------------

- 9.4 החברה תבצע מעקב וליווי אחר היזמים עד לסיום הבנייה ועבודות הפיתוח באתר, כולל שנת בדק.
- 9.5 בהתאם לדרישת המשרד ובהתאם להנחיותיו, החברה תבצע את ההרשמה וההגרלה (עם נציגי המחוז) במסלול שיווק "בנה ביתך" ותעקוב אחר ביצוע הבנייה ע"י הרוכשים עד לסוף תקופת הבנייה והפיתוח.
- 9.6 אגף בכיר נכסים וחברות יודיע בכתב לחברה המנהלת על היזמים שזכו במכרז. החשבות תעביר לחברה המנהלת שוברי תשלום ריקים והחברה תעביר את שוברי התשלום ליזמים לתשלום לחשבון המשרד. החברה תוודא, בעת החתימה על הסכם תשתית, כי הסכום ששולם ע"י הזוכים הוצמד כנדרש והזוכים העבירו לה ערבות נזקים על שם המשרד והחברה המנהלת.
- 9.7 החברה המנהלת תוודא כי היזמים שזכו במכרזי הקרקע יחתמו על ההסכמים הבאים:
- א. "הסכם תשתית" בין החברה המנהלת והיזם שזכה במכרז.
- ב. "הסכם בנייה":
- אגף בכיר נכסים וחברות יקבל מהחברה המנהלת את המסמכים הבאים: עותק הסכם התשתית החתום ע"י החברה והיזם; העתק מאישור התשלום שנבדק ואושר ע"י חברה מנהלת; יתר מסמכי המכרז (הסכם בנייה, נספחים, ערבויות) יומצאו לאגף בכיר נכסים וחברות ע"י היזם. אגף בכיר נכסים וחברות יוציא הודעה לחברה המנהלת ולרשות מקרקעי ישראל כי הזוכים הסדירו את כל חובותיהם למשרד.
- ג. "הסכם בגין הקרקע": החברה המנהלת תעקוב אחר חתימת ההסכם ותעדכן את אגף בכיר נכסים וחברות.
- 9.8 במקרה של שיווקי "בנה ביתך", החברה המנהלת תחתום על הסכם תשתית עם הרוכש ותעביר לאגף בכיר תקצוב ובקרה את המסמכים הבאים: הסכם תשתית חתום; העתק אישור תשלום שנבדק ואושר ע"י חברה מנהלת; ערבות נזקים בהתאם להסכם התשתית.
- אגף בכיר תקצוב ובקרה יעביר לרשות מקרקעי ישראל הודעה על ביצוע התשלום וחתימה על חוזה התשתית עם המשרד, כדי לאפשר לרשות מקרקעי ישראל לחתום על חוזה הקרקע.
- 9.9 לכל שינוי תב"ע ביוזמת היזמים, תגיש החברה המנהלת בקשה לבקרת המשרד ולאדריכל המחוז שיבחנו נחיצות השינוי ויביאו לאישור ועדת מכרזים עליונה, כולל שינוי בחיובי הפתוח אם נדרש כתוצאה משינוי התב"ע.
- 10. אישור תכנית העבודה השנתית לפיתוח האתר וביצוע עבודות הפיתוח**
- 10.1 בהסתמך על תכנית השיווק המאושרת ע"י מנכ"ל המשרד כאמור, תכין החברה המנהלת בשיתוף בקרת המשרד הצעת תכנית עבודה שנתית לפיתוח האתר הספציפי

עמוד 10 מתוך 16 עמודים	בתוקף מיום: 16/7/2018	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: חברה מנהלת
------------------------------	-----------------------------	---------------	---------------	-------------------

שבניהולה. בקרת המשרד תזין את ההצעה במערכת הממוחשבת ותעביר לידיעת המחוז ולהמשך טיפולו.

10.2 בהפעלת עבודות באמצעות גורמים ייעודיים (חח"י, רשות העתיקות, רשות מקומית וכיו"ב), תדרוש החברה המנהלת מהגורם החיצוני להעביר לה ניתוח מחירים לעבודה הנדרשת שתבחן סבירות הצעת המחיר של הגורם החיצוני ותגיש המלצתה לבקרת המשרד והמחוז.

המחוז יבחן את סבירות ההצעה והמחיר בהתייחסות להערכת בקרת המשרד.

המחוז משלב את הצעת המחיר בהצעת תכנית העבודה השנתית. אחר אישור תקציבי של המשרד, החברה המנהלת תפעל לאישור ההתקשרות לביצוע העבודה על ידי ועדת מכרזים של החברה המנהלת.

10.3 המחוז יכלול את תכנית העבודה המוצעת ע"י החברה בתכנית העבודה שלו ויעבירה לבחינת המטה בהשתתפות אגף בכיר נכסים וחברות, אגף בכיר תקצוב ובקרה ומינהל הנדסה וביצוע.

מובהר כי לאומדן של כל אחת מהעבודות הכלולות בתכנית העבודה המוצעת יתווסף בצ"מ בסך 10%. אגף בכיר תקצוב ובקרה יביא את תכנית העבודה המוצעת לפיתוח האתר, לאחר שנבחנה כאמור, לאישור המנכ"ל.

10.4 לאחר אישורו של המנכ"ל, אגף בכיר תקצוב ובקרה יזין סטטוס אישור תוכנית עבודה במערכת מפה (סטטוס 20), המחוז בשיתוף האגפים הנוגעים בדבר יפעל להוצאת הזמנת העבודה.

10.5 אגף בכיר תקצוב ובקרה יחתום על הזמנה אחת לכל אתר שבניהול החברה המנהלת על פי תוכנית העבודה המאושרת ויעבירה בתהליך האישור המקובל במשרד לאישור מורשי החתימה של המשרד. כל שינוי בתוכנית העבודה המאושרת יבוצע על פי נהלי המשרד.

10.6 החברה המנהלת תכין את החומר למכרזי ביצוע לכל פעולות הפיתוח על פי לוח הזמנים שנקבע בתכנית העבודה המאושרת. בקרת המשרד תלווה ותבדוק את התאמת המסמכים של מכרזי הביצוע והפעלתם להנחיות ועקרונות שקבע המשרד.

10.7 החברה המנהלת תכין תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל הכנת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי העקרונות שיקבע המשרד, ובהתאם לעקרונות דיני המכרזים. כל זאת לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי מציעים וכו'.

החברה המנהלת תבחר את נותני השירותים והפעלתם בכל הקשור למכונני העתקות, חברות קידוחים ומעבדות בהתאם לעקרונות שיקבע המשרד ובהליך תחרותי. החברה המנהלת תחייב את קבלני הביצוע במסגרת החוזה עימם בתשלום למעבדות בגין ביצוע בדיקות איכות וטיב במהלך הביצוע ותשלום זה ינוכה מהתמורה לקבלנים עם התקדמות הביצוע.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 11 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	------------------------------

10.8 תוצאות מכרזי הביצוע יעודכנו במערכת מפה על ידי בקרת המשרד שתבדוק את התוצאות ביחס לאומדן עלויות הפיתוח המאושר, מהות העבודה ומקורות התקציב ותפעל מול המחוז ואגף בכיר תקצוב ובקרה, במקרים שימצאו מתאימים, לשינוי תכנית העבודה בהתאם לתוצאת המכרז. הנתונים יעודכנו במערכת מרכבה בתהליך שיקבע בין החשבות לאגף בכיר תקצוב ובקרה.

10.9 אישור תוצאות מכרזים שפורסמו על ידי החברה המנהלת ואשר חורגים מהאומדן שהוכן לצורך המכרז, יעשה כדלקמן:

- א. בסמכות ועדת המכרזים של החברה המנהלת לאשר תוצאות מכרז עד לסך העולה ב-15% על האומדן שהוכן לצורך המכרז.
- ב. כאשר תוצאות המכרז, גבוהות בלמעלה מ-15% מהאומדן שהוכן לצורך המכרז, אולם נמוכות מהסכום אשר אושר לסוג העבודה בתכנית העבודה המאושרת, יובאו תוצאות המכרז לאישור המנכ"ל (שינוי תכנית העבודה).
- ג. כאשר תוצאות המכרז יביאו לחריגה מהאומדן לאותו סוג עבודה שאושר בוועדת פרויקטים, יביא אגף בכיר תקצוב ובקרה את הנתונים המעודכנים לדיון בוועדת פרויקטים.

10.10 שינויים והגדלות:

10.10.1 הגדלה בהיקף החוזה שחתמה חברה מנהלת

הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם קבלנים וגופים יעודיים, ככל שיתחייבו, יידונו ויאושרו בוועדת התקשרויות של החברה המנהלת, בכפוף לחוות דעתה של חברת הבקרה של מטה המשרד. במקרה של חילוקי דעות בנחיצות השינוי והיקפו יובא הנושא להכרעת מנהל אגף הפעלת הביצוע.

כל זאת בכפוף לעמידה בכל התנאים הבאים במצטבר:

- א. לא יחול שינוי במהות המטלות העיקריות וביעדי הביצוע והשינוי נדרש לטובת ביצוע העבודה נשוא המכרז.
- ב. היקף השינוי:

1. בחוזי ביצוע בהיקף של עד 30 מיליון ₪, לפני מע"מ, בסמכותה של ועדת ההתקשרויות של החברה המנהלת לאשר הגדלת היקף ההתקשרות עם הקבלן בהיקף שווי שינוי בערך מצטבר של עד 1 מיליון ₪ או 10% מהיקף ההתקשרות המקורי, לפני מע"מ ולפי הנמוך מביניהם.
2. בחוזי ביצוע בהיקף מסך של 30 מיליון ₪ ועד לסך של 50 מיליון ₪, לפני מע"מ, בסמכותה של ועדת ההתקשרויות של החברה המנהלת לאשר הגדלת היקף ההתקשרות עם הקבלן בהיקף של עד 2 מיליון ₪, לפני מע"מ או 6% מהיקף ההתקשרות המקורי, לפני מע"מ ולפי הנמוך מביניהם.
3. בחוזי ביצוע בהיקף מסך של 50 מיליון ₪ ועד לסך של 70 מיליון ₪, לפני מע"מ, בסמכותה של ועדת ההתקשרויות של החברה המנהלת לאשר הגדלת היקף ההתקשרות עם הקבלן בהיקף של עד 3 מיליון ₪, לפני מע"מ או 5% מהיקף ההתקשרות המקורי, לפני מע"מ ולפי הנמוך מביניהם.
4. בחוזי ביצוע בהיקף מעל לסך של 70 מיליון ₪, לפני מע"מ, בסמכותה של ועדת ההתקשרויות של החברה המנהלת לאשר הגדלת היקף ההתקשרות עם הקבלן בהיקף של עד 3.5 מיליון ₪, לפני מע"מ.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 12 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	------------------------------

ג. השינוי אינו מהווה תוספת סעיפים חריגים (סעיפים שלא נכללו בהתקשרות המקורית).

ד. מימוש אישורה של וועדת התקשרויות של החברה המנהלת (קרי-שינוי חוזה קבלן הדורש הגדלה) מותנה בקיום הרשאה תקציבית אצל החברה המנהלת לכיסוי ההגדלה נשוא האישור כאמור לעיל.

10.10.2 חריגים ושינויים בחוזה ביצוע שחתמה חברה מנהלת

10.10.2.1 בסמכות ועדת התקשרויות של החברה המנהלת לאשר שינויים פנימיים בסעיפי החוזה באופן מצטבר עד להיקף של 40% מערך החוזה (הגדלות והקטנות בערך מוחלט).

10.10.2.2 בסמכות וועדת התקשרויות של החברה המנהלת לאשר עבודות חריגות שאינן בסעיפי החוזה בהיקף של עד 5% מערך החוזה או 500 אלף ₪ לפני מע"מ במצטבר הנמוך מביניהם וזאת כאשר תמחור סעיפים אלה ייעשה כדלקמן:

א. תמחור עבודות חריגות בחוזי ביצוע ייעשה לפי הנחה של 10% מהמחירון המעודכן של משהב"ש. במידה וההנחה המשוקללת של הקבלן על כל הפרקים בחוזה נמוכה מ-10% יחשב לפי הנמוך מביניהם.

ב. במידה שאין מחיר במחירון המשרד לעבודה החריגה יש לתמחר את המחיר החריג לפי מחירון דקל בהנחה של 20% ללא תוספת כלשהיא.

ג. במידה שאין מחיר במחירון משהב"ש ו/או דקל לעבודה החריגה, יש לתמחר את המחיר החריג לפי מו"מ ותמחור פרטני.

10.10.2.3 בסמכות וועדת התקשרויות של החברה המנהלת לאשר שינוי מחירים בגין הגדלות כמויות בסעיפי חוזה:

ד. עד 150% הגדלת סעיף - ללא שינוי מהמחיר החוזה.

ה. בין 150%-300% הגדלת סעיף, מחיר היחידה יקבע עם 50% מהנחה/תוספת קבלן עבור הכמות הנוספת.

ו. מעל 300% הגדלת סעיף, מחיר היחידה יקבע בניכוי ההנחה/התוספת קבלן עבור הכמות הנוספת.

10.10.3 שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם קבלנים וגופים יעודיים אשר אינם עומדים בתנאי סעיפים 10.10.1 ו- 10.10.2 לעיל, יובאו לאישור ועדת מכרזים משרדית להתקשרויות עם קבלנים במינהל הנדסה וביצוע, בכפוף לקבלת פרוטוקול ועדת ההתקשרויות של החברה המנהלת.

10.10.4 למרות האמור בסעיף 10.10.1 ו- 10.10.2 לעיל, שינויים/הגדלות בהסכם שחתמה החברה עם קבלנים וגופים יעודיים לביצוע עבודות אשר נדרשות בדחיפות ואשר יש לבצען תוך 3 ימי עבודה בהיקף שלא יעלה על 100,000 ₪

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 13 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	------------------------------

הינם בסמכות החברה המנהלת, ובלבד שהשינוי דווח לחברת הבקרה של מטה המשרד, למחוז ולאגף בכיר תקצוב ובקרה על הסכום הנדרש מיד עם גילוי הצורך.

10.10.5 כל שינוי בחוזה חתום אשר נובע או קשור לניהול מתמשך (תקורה) ואשר אושר בוועדת ההתקשרויות של החברה ואשר עולה במצטבר על 10% מתקופת הביצוע המקורית יבוצע לאחר אישורה של ועדת המכרזים המשרדית. שינוי אבני דרך פנימיות בחוזה ביצוע או הארכת תקופת ביצוע אשר אינה עולה במצטבר על 10% מתקופת הביצוע המקורית, ידון ויוחלט בוועדת ההתקשרויות של החברה המנהלת.

10.10.6 אישור מעבר מחוזה כמויות לחוזה פאושל, יהיה רק לאחר ביצוע עבודות בהיקף של 25% מהיקף החוזה ואישור וועדת המכרזים המשרדית.

10.11 השינוי המאושר יובא ע"י בקרת המשרד לאגף בכיר תקצוב ובקרה לצורך קבלת אישור תקציבי לשינוי והוצאת הגדלת הזמנה לחברה. התחייבות החברה לנותן השירותים בדבר ביצוע השינוי מותנית באישור תקציבי ובהגדלת ההזמנה לחברה.

10.12 עם גמר עבודות הפיתוח באתר תיערך מסירה סופית של האתר ע"י החברה המנהלת לרשות המקומית. החברה המנהלת תדווח למחוז הרלבנטי על התקדמות תהליך מסירת העבודות לרשות והמחוז יוודא כי המסירה נעשית על פי העקרונות שקבע המשרד ובהתאם להסכם שנחתם עם הרשות המקומית.

11. ניהול האתרים תזרים המזומנים מאזן אתר (הכנסות והוצאות)

11.1 החברה המנהלת ובקרת המשרד יערכו מעת לעת ולפחות פעמים בשנה, מאזני ביניים של האתר, זאת בהתחשב בגודל האתר, בקצב השיווק, על פי תוצאות בדיקות מצב הכנסות והוצאות בעזרת מערכת עלויות פיתוח ומערכת מאזן אתר ממוחשבת וידווחו לאגף בכיר תקצוב ובקרה.

11.2 בקרת המשרד תהא אחראית על עדכון שוטף של ביצוע העבודות במערכת עלויות פיתוח ועל מערכת מאזן האתר.

11.3 במועד מסירת האתר לאחריות ולאחזקת הרשות המקומית, ייערך על ידי בקרת המשרד ובאישור אגף בכיר תקצוב ובקרה מאזן סגירה של האתר על פי דו"ח במערכת המחשוב של עלויות פיתוח ומאזן אתר.

12. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים ואישורם - כללי

12.1 החברה תהיה אחראית לשאת במלואן ובמועדן בכל עלויות עבודות הפיתוח ולשלם את כל התשלומים וההוצאות הנוגעים לתכנון ולביצוע עבודות הפיתוח שבניהולה, לרבות תשלומים לנותני שירותים, קבלנים, רשויות, מכוני העתקות, חברות קידוחים וכל צד ג' אחר על פי החוזים בהם תתקשר עם גופים אלה או מכוח כל עילה אחרת שהיא.

12.2 חשבונות החברה יוגשו לאישור בקרת המשרד בגין כל אתר ואתר בנפרד, אלא אם כן הורה המשרד אחרת.

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 14 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	------------------------------

12.3 נותני שירותים וקבלנים יגישו את החשבונות לחברה המנהלת על פי אבני דרך שיקבעו בהליך הפרטני.

12.4 החברה המנהלת תבדוק ותאשר החשבונות, ותעבירם לבקרת המשרד אשר תבדוק ותאשר את החשבונות בהתאם להנחיות המשרד. בקרת המשרד תעביר החשבונות למחוז שיאשר לתשלום לאחר שיוודא ביצוע העבודה. החשבון ישלח ע"י המחוז לחשבות לבדיקה וביצוע תשלום. כמו כן, תעשה בדיקה מדגמית ע"י המחוז כפי שנקבע בסעיף 13.4 להלן.

12.4.1 החברה תשלם את התשלומים לנותני שירותים, לקבלנים, לרשויות ולכל צד ג' אחר, תוך 3 ימי עסקים מיום קבלת התשלום מהמשרד. החברה תצרך אישור רו"ח על כל העברות הכספיות החודשיות בהתאם לדרישת הבקרה.

13. אישורי חשבונות ועמלת החברה המנהלת

13.1 חשבונות תכנון:

- א. החברה המנהלת תגיש לאישור הבקרה חשבונות ע"פ אבני דרך שנקבעו ע"י המשרד.
- ב. רכיבי תכנון שלא ע"פ תעריף משב"ש ישולמו ע"פ אבני דרך שיקבעו ע"י המשרד בהזמנה.
- ג. בגין עלויות התכנון ישלם המשרד לחברה עמלה ששיעורה ייקבע בהליך הפרטני לאתר ספציפי, כמפורט במכרז ואשר תחושב מתוך עלות התכנון בפועל בניכוי התשלומים המפורטים בחוזה.

13.2 חשבונות גורמים ייעודיים (חח"י, רשות העתיקות, רשות מקומית וכיו"ב):

- א. החשבונות שיוגשו על ידי גורמים ייעודיים (חח"י, רשות העתיקות, רשות מקומית וכיו"ב) יבדקו ויאושרו ע"י החברה המנהלת, שתעבירם לבדיקת בקרת המשרד ע"פ ביצוע בפועל (או כמקדמה באם תאושר מראש) ובהתבסס על התחשיבים שנכללו בהזמנה המאושרת.
- ב. עמלת חברה בגין עבודות שבוצעו באמצעות הגורמים הייעודיים בסך 0.5% מכל חשבון שאושר, תשולם ביחד עם תשלום החשבון המאושר.

13.3 חשבונות פיתוח:

- א. החברה המנהלת תגיש חשבונות לבקרת המשרד, בצרוף כל המסמכים שתדרוש הבקרה.
- ב. המשרד ישלם לחברה בגין ניהול ביצוע עבודות הפיתוח וסיוע בשיווק עמלה בשיעור שנקבע בהליך הפרטני לאתר ספציפי, ואשר תחושב מעלות עבודות הפיתוח בפועל בניכוי התשלומים המפורטים בחוזה. עמלת החברה תשולם לחברה על ידי המשרד ביחד עם כל תשלום של המשרד לחברה עבור עלויות עבודות הפיתוח.

13.4 בדיקת עומק מדגמית ל- 10% מחשבונות הקבלנים:

הנושא: חברה מנהלת	הוראה מס':	תיקון מס':	בתוקף מיום: 16/7/2018	עמוד 15 מתוך 16 עמודים
-------------------	---------------	---------------	-----------------------------	------------------------------

מנהל החטיבה הטכנית במחוז יבצע בדיקת עומק למדגם של 10% מהחשבונות לקבלנים המוגשים לאישור, בהתאם להוראות מנהל מינהל הנדסה וביצוע. הבדיקות המדגמיות של חשבונות חלקיים יתבצעו באופן שוטף ולא יהוו תנאי או עילה לאי אישור שוטף של חשבונות הקבלנים ע"פ הלו"ז שנקבע ותתבצעה במקביל להעברת החשבון לתשלום בחשבות.

בדיקות מדגמיות של חשבונות סופיים תבוצענה לפני אישור התשלום ע"י המחוז. המחוז יודיע לפחות חודשיים מראש לבקרת המשרד באיזה עבודות באתר נדרשת בדיקת חשבונות סופיים.

מינהל הנדסה וביצוע והחשבות יבצעו מעקב על חשבונות סופיים.

13.5 סדר פעולות לטיפול בחשבון חברת מנהלת

הגורם הבודק	פעולה
חברה מנהלת	הגשת החשבון ע"י הקבלן בדיקת הפיקוח בדיקת ניהול הפרויקט
בדיקת בקרת המשרד	בדיקת בקר השדה העברת חשבון מתוקן ע"י החברה ע"פ הערות הבקר
בדיקת המחוז	בדיקת החשבון בבקרה ומתן הערות לתיקון במידת הצורך והגשה למחוז
אישור החשבות	בדיקת המחוז, הקלדתו וחתימתו על החשבון, והעברתו לחשבות טיפול בחשבות לתשלום החשבון

13.6 מועד תשלום חשבונות ועמלת החברה:

מועדי תשלום חשבונות ועמלה יהיו בהתאם להוראות התכ"מ נספח ב' לנוהל, בשינויים המחוייבים כמפורט: ספירת ימי האשראי תהיה ממועד הגשת החשבון לבקרת המשרד.

עמלת החברה שתשולם כאמור לחברה תהיה מלאה וסופית וכוללת בגין שירותי הניהול וקיום כל התחייבויות החברה והחברה לא תהיה זכאית לכל תוספת או שינוי לה מכל סיבה שהיא.

עם תחילת שלב ביצוע עבודות הפיתוח, יהיה זכאי המשרד, על פי שיקול דעתו, לקזז מחשבון הפרויקט כספים ששולמו על ידו, כקדם מימון או כשכר תכנון או כל תשלום אחר ששולם על ידו בגין הפרויקט, בערכים צמודי מדד ידוע אחרון מיום התשלום על ידי המשרד ועד למועד הקיזוז כאמור.

14. מעקב ובקרה

בקרת המשרד תעביר למשרד דיווח מעת לעת אשר יכלול התרעות על הגדלות צפויות

עמוד 16 מתוך 16 עמודים	בתוקף מיום: 16/7/2018	תיקון מס':	הוראה מס':	הנושא: חברה מנהלת
------------------------------	-----------------------------	---------------	---------------	-------------------

בחווה בעקבות שינויים שבוצעו בשטח, וזאת בהתאם לקריטריונים לדיווח שייקבעו על ידי אגף בכיר תקצוב ובקרה ומינהל הנדסה וביצוע. כמו כן, יכללו בדיווח פרטי מעקב נוספים, כפי שיוגדרו על ידי החשבות.

15. רישום ע"י החברה המנהלת

15.1 באחריות החברה המנהלת :

- השלמת הכנת תכניות לצרכי רישום
- הכנת פרצלציה ורישומה בטאבו
- מעקב אחר רישום בית משותף וזכויות משתכנים המבוצע ע"י היזמים בהתאם לחוזה הבנייה.

15.2 החברה תתריע בפני המחוז ואגף בכיר נכסים וחברות לגבי אי עמידת היזמים בלוחות הזמנים לרישום בתים משותפים וזכויות משתכנים כפי שהוגדרו במסמכי המכרז והחווה עימם. החברה המנהלת תכין בתאום עם המחוז והמטה פניה לוועדת מכרזים עליונה להארכת לו"ז או לחילוט הערבויות.

חגי רזניק
המנהל הכללי