



משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר תכנון אסטרטגי ומדיניות

סיכום עבודת הצוות הבין-משרדי לקביעת
קריטריונים להבאת חברות ביצוע זרות
לענף הבניה

מרץ 2016

- בהמשך להחלטת הממשלה מספר 597 מיום 25.10.2015 הוטל על צוות בין-משרדי בראשות ראש מטה הדיור הלאומי ובהשתתפות נציגי משרד הבינוי והשיכון, משרד המשפטים, משרד הכלכלה, אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות האוכלוסין וההגירה לבחון קריטריונים להבאת חברות בנייה זרות שיפעלו כחברות ביצוע והתנאים שיחולו בכל הנוגע לחברות אלו. בחינה זו תיעשה בשים לב לכך שהבאת עובדים באמצעות חברות בנייה זרות תמנע גביית דמי תיווך שלא כדין או גביית בטוחות מהעובדים ותוך הבטחת מנגנוני בקרה ואכיפה על זכויות העובדים. הצוות יבחן, בין היתר, את החלת התנאים שייקבעו בנוגע לחברות הביצוע גם בנוגע ליילמזלר אף בטרם תום התקופה המרבית.

- בצוות שותפו נציגי הגופים הבאים:

- משרד הבינוי והשיכון
- משרד האוצר
- משרד המשפטים
- משרד החוץ
- רשות האוכלוסין וההגירה
- משרד הכלכלה
- התאחדות בוני הארץ

רקע לפרויקט

- לאור האמור התכנס הצוות לישיבות עבודה וזאת במטרה:
 - לקבוע את המודל הנכון ביותר לשלב את החברות הזרות בשוק הישראלי
 - לקבוע תנאי סף וקריטריונים על מנת לסנן את החברות הזרות המעוניינות להיכנס לשוק הבנייה של ישראל.
 - לקבוע תנאים ומגבלות על פעילות החברות הזרות בישראל.
 - לקבוע מודל בקרה ופיקוח על החברות הזרות.
 - לבחון מה נעשה במצבים דומים במדינות שונות בעולם.

הדו"ח אשר מובא לפניכם מציג את מסקנות והמלצות הצוות לבחינת קריטריונים להבאת חברות בנייה זרות שיפעלו כחברות ביצוע והתנאים שיחולו בכל הנוגע לחברות אלו.

אביגדור יצחקי	נתנאל לפידות	עו"ד סמדר לוי-זיזי	יהורם אלבז	אורי שיינין	עו"ד ינון גוטגליק
יובל טלר	אהרן ברזאני	עו"ד שושנה שטראוס	עו"ד אפרת לב ארי	עו"ד שי סומך	עו"ד דנה דאיבוג
עו"ד איילת לוין	עו"ד חנה ליב	מוריה ברוט	איציק גורוביץ'		

סיכום תהליך העבודה

שלבי העבודה:

✓ **שלב 1:** רקע לפרויקט והבנת הצורך

✓ **שלב 2:** קביעת תנאי סף וקריטריונים לתעדוף חברות

✓ **שלב 3:** גיבוש תהליך לדירוג ותיעדוף החברות ובניית מודל תיעדוף

✓ **שלב 4:** ביצוע מחקר ראשוני בנוגע למצב הקיים בישראל ובמדינות

אחרות שעברו תהליך דומה

✓ **שלב 5:** גיבוש המלצות בנוגע לתנאים ומגבלות

פגישות הצוות הבין-משרדי:

✓ **פגישה 1:** Kick off - 26.11.15

✓ **פגישה 2:** 30.11.15 - קריטריונים ותנאי סף

✓ **פגישה 3:** 6.12.15 - הצגת מודל

✓ **פגישה 4:** 10.12.15 - המשך מודל

✓ **פגישה 5:** 20.12.15 - רשם הקבלנים

✓ **פגישה 6:** 22.12.15 - הצגת מחקר וחלופות

✓ **פגישה 7:** 25.1.16 - הצגת מצגת מסכמת לצוות

✓ **פגישה 8:** 3.2.2016 – דיון פנים ממשלתי

✓ **פגישה 9:** 7.2.2016 – המשך דיון

✓ **פגישה 10:** 17.2.16 - הצגה לשר האוצר ושר הבינוי והשיכון

✓ **פגישה 11:** 2.3.2016 - הצגה של המסמך המסכם

מתווה הפעילות



• כללי

- יינתנו אישורים ל-6 החברות שדורגו ראשונות לאחר שעמדו בתנאים והקריטריונים שנקבעו בצורה הטובה ביותר.
- מיד עם בחירת החברה להיכלל במאגר, על החברה יהיה להסדיר את רישומה כקבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו, אשר יעודכנו לצורך רישום בפנקס הקבלנים ומתן סיווג קבלני לחברת בניה זרה
- כל חברה תהיה רשאית לקבל הקצאה להבאת של עד 1,000 עובדים זרים מחו"ל לביצוע "עבודות רטובות", הנדרשים להעסקה בישראל, לאחר הצגת חוזה ביצוע ראשון בהיקף משמעותי לביצוע עבודה כקבלן מבצע.
- הצוות רושם לפניו את כוונת משרד הבינוי והשיכון לקדם מסלול שיווק קרקע במתכונת "תכנן ובנה". ככל שיתקדם מסלול זה אנו ממליצים לקראת תכנון המכרזים לבחון את הדרך לשלב את החברות הזרות.
- תתבצע פעילות בקרה שוטפת על החברה (כלל החברות יבדקו בשנה הראשונה לפעילותם ולאחר מכן אחת ל-18 חודשים בהתאם לכללי תקנת המעקב של רשם הקבלנים על פעילות חברות לעבודות הנדסה בנאיות, בשינויים המחויבים).
- העובדים הזרים שהחברות יוכלו להביא הינם חלק ממכסת העובדים הזרים כפי שנקבע בהחלטות הממשלה.
- הגבלה כל שמכל מדינה תיכנסנה 2 חברות זרות, וחריגה מכלל זה תהיה נתונה לשיקול דעת צוות הדירוג של החברות.
- חברה תוכל לקלוט עובדים מחברות ביצוע אחרות, רק לאחר שהביאה בפועל לפחות 80% מהמכסה של ה-1,000 עובדים.

- תקופת הזיכיון לעבוד בישראל תוגבל ל-5 שנים. העסקת העובדים תהיה בכפוף למכסות עובדי בניין זרים בהתאם להחלטות הממשלה.
- החברות יתחייבו למינימום בניה של 50,000 מ"ר.
- חברות שיעמדו ביעדי הבניה שיוגדרו בתום 5 שנים, תיבחן האפשרות להארכת האישור לעבודה בישראל ב-3 שנים נוספות.
- החברות יפעלו על פי כל דין בחוק הישראלי הרלוונטי לתחום, בין היתר יהיו כפופים לרגולציות להלן:
 - חוק עובדים זרים ותקנותיו.
 - משפט העבודה המגן החל בישראל לרבות הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה.
 - חוק בטיחות בעבודה;
 - חוק מקרקעי ישראל;
 - חוק התכנון והבניה.
 - חוקי המס בישראל.
 - חוק התוכנית להבראת כלכלת ישראל בשנים 2003-2004.



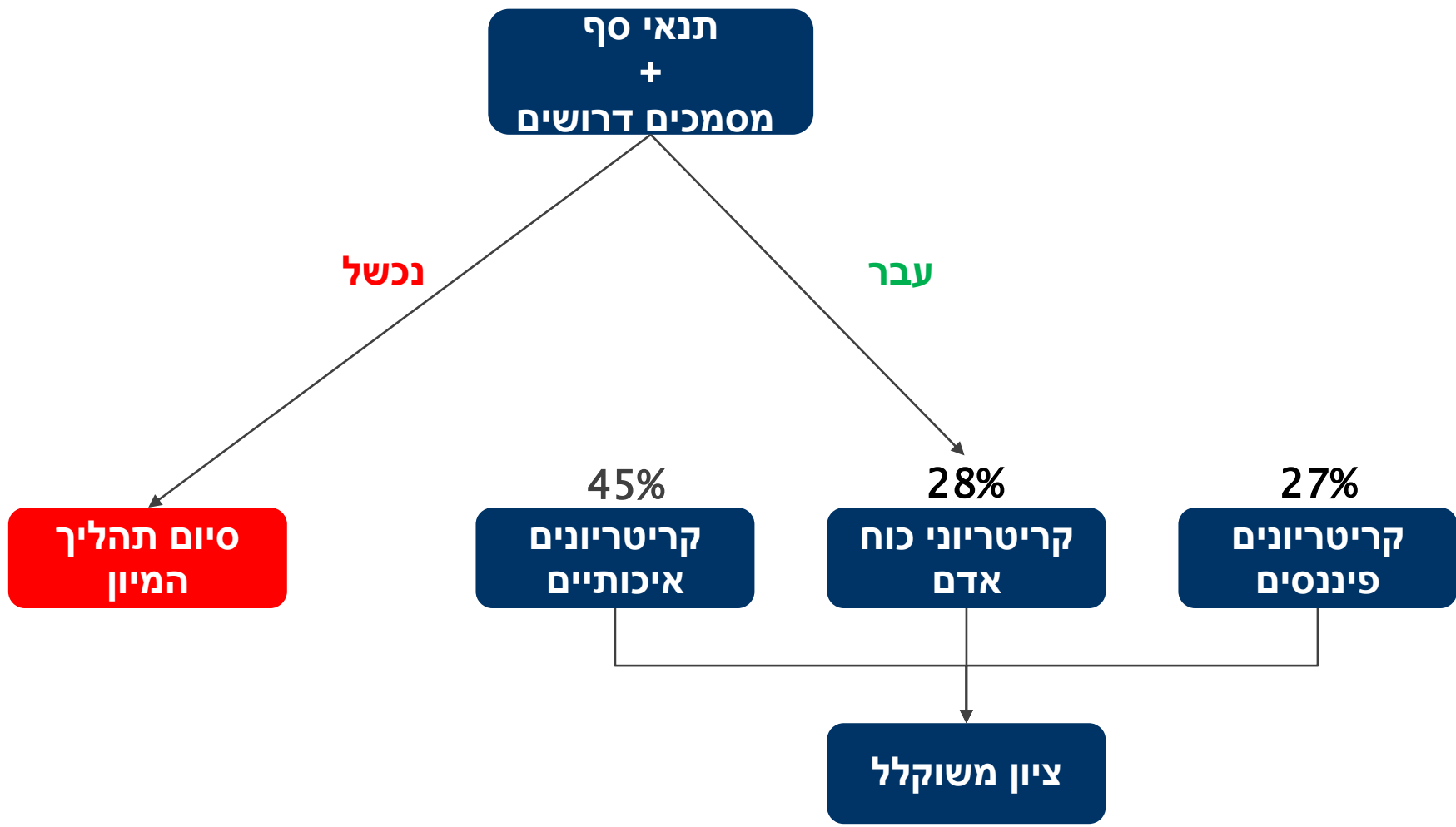
תנאים ומגבלות	פירוט	
- העסקה של 2 מהנדסים אזרחיים הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים תשי"ט-1958, בעלי ניסיון של 5 שנים אחרונות בביצוע עבודות הנדסה בנאיות בהיקף הנדרש לסיווג ג'5 על פי דרישות רשם הקבלנים. - החברות לא יורשו לרכוש קרקע ולא יוכלו לפעול כחברות יזמיות.	- מיד עם בחירת החברה להיכלל במאגר, על החברה יהיה להסדיר את רישומה כקבלן רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו, אשר יעודכנו לצורך רישום בפנקס הקבלנים ומתן סיווג קבלני לחברת בניה זרה. - החברות יוכלו לעבוד רק כחברות ביצוע.	חברת ביצוע
- העסקה של 2 מהנדסים אזרחיים הרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים תשי"ט-1958, בעלי ניסיון של 5 שנים אחרונות בביצוע עבודות הנדסה בנאיות בהיקף הנדרש לסיווג ג'5 על פי דרישות רשם הקבלנים. - המיזם המשותף יהיה תחת ישות משפטית ישראלית.	יצירת מיזם משותף (JV) עם חברה/ גוף ישראלי קיים בתחום הבניה.	מיזם משותף Joint Venture

תנאים נוספים

- על החברה להשאיר נציגות בישראל לצורך מתן אחריות על המבנים, זאת בהתאם לדרישות החוק בישראל.
- ביצוע לפחות 80% משלב השלד על ידי עובדי החברה.
- חברת ביצוע תהיה רשאית להביא עובדים לישראל שהם בעלי דרכון של המדינה בה רשומה החברה לפחות ב-3 השנים האחרונות, ואולם:
 - חברה זרה ממדינה באיחוד האירופי תהיה רשאית להביא עובדים שהם אזרחי מדינות אחרות באיחוד האירופי.
 - חברה זרה תוכל להביא עובדים ממדינה אחרת בהתאם לאישור הצוות הבין-משרדי להסכמים בילטרלים, אם הצוות מצא שעובדים מהמדינה האחרת רשאים לעבוד במדינה של חברת הביצוע ללא צורך באשרות עבודה או אישור אחר, לפי הסכם ו/או אמנה שבין שתי המדינות.
- החברה לא תהא רשאית להביא עובדים ממדינות אויב, מדינות אבחון או מדינות סיכון, כהגדרתם בכל עת על ידי שירותי הביטחון.
- בבחינת חברות ביצוע שיגישו מועמדות להיכלל במכרז ילקחו בחשבון שיקולי ביטחון
- הממשלה תסייע לחברות באמצעות הכלים להלן:
 - מתן פטור מחובת רישום קבלנים לביצוע עבודות הנדסה בנאיות בישראל עד להתקנת תקנות מתאימות על ידי משרד הבינוי והשיכון, ולאחר מכן להסדיר את הרישום בהתאם לתנאים שיקבעו בתקנות.
 - הקמת קו תמיכה וסיוע לעובדים הזרים.
 - חברה שתיבחר בטרם תחילת פעולתה בישראל תידרש לעבור השתלמות מטעם הממונה על הבטיחות במשרד הכלכלה.

תהליך דירוג החברות





מתודולוגית דירוג החברות – כללי

כללי

- החברות שיעמדו בתנאי הסף יעברו לשלב הסינון האיכותי (קריטריונים), בכפוף להגשת כלל המסמכים והתצהירים הנדרשים.
- כל חברה שעברה את תנאי הסף, תקבל ציון לכל סוג של קריטריונים במדד של 0 עד 100, זאת על פי משקולות לסעיפים השונים על פי חשיבותם.
- הציון הסופי של כל חברה יקבע על בסיס ממוצע משוקלל של ציוני החברה בקטגוריות השונות.
- המתודולוגיה מבוססת על מודל דינמי (אקסל) שמטרתו לאפשר את הזנת נתוני החברות המועמדות תוך בחינת העמידה שלהן בתנאי הסף ובקריטריונים השונים.

תנאי סף + מסמכים נדרשים:

- עבור כל אחד מהתנאים, אם החברה עומדת בתנאי היא תקבל את הציון 1, אחרת תקבל 0.
- רק במידה והחברה עומדת בכל תנאי הסף והיא הגישה את כלל המסמכים והתצהירים הנדרשים ולאחר בדיקת מהימנותם ונכונותם נמצא כי הם מוכיחים את הדרוש להוכחה, היא תחשב כעוברת את שלב הסינון הראשוני (תנאי סף) ותעבור לשלב הבא.
- במידה והחברה עברה את שלב הסינון הראשוני, היא תיבחן במספר קטגוריות של קריטריונים:
 - פיננסי
 - איכותי
 - כח אדם

מתודולוגית דירוג החברות – כללי

קריטריונים פיננסיים :

- לכל קריטריון מוגדר גבול תחתון וגבול עליון שנקבעו על סמך מדגם מייצג של חברות בשוק הבניה העולמי.
- החברות הכלולות במדגם הינם חברות בניה ציבוריות, בגודל בינוני-גדול.
- על מנת לקבל את הציון המינימלי על נתוני החברה לעמוד בגבול התחתון. על מנת לקבל את הציון המקסימלי על נתוני החברה לעמוד בגבול העליון.
- במידה ונתוני החברה מתאימים לטווח שבין הגבולות, היא תקבל ניקוד בהתאם לחלק היחסי בין הנתונים שלה לגבול העליון.

קריטריונים איכותיים :

- עמידה בקריטריונים אלו נמדדת בשני אופנים:
- הראשון, זהה לצורת החישוב של הקריטריונים הפיננסיים.
- האופן השני פונה לקריטריונים שמורכבים מתתי סעיפים. לדוגמא התמחות בבנייה צמודת קרקע, בנייה רוויה, ומגדלים. הניקוד של סעיפים אלו מתבסס על ניקוד לפי חשיבות לכל אחת מתתי הסעיפים.
- סך המשקולות של כל תתי הסעיפים עבור קריטריון מסוים מסתכמות ל-100%.

קריטריונים של כוח אדם:

- לכל קריטריון מוגדר גבול תחתון וגבול עליון.
- במידה ונתוני החברה מתאימים לטווח שבין הגבולות, היא תקבל ניקוד בהתאם לחלק היחסי בין הנתונים שלה לגבול העליון.

מתודולוגית דירוג החברות – תנאי סף

#	תנאי סף	פירוט	תנאי סף	מסמכים נדרשים
1	הכנסות	- ממוצע היקף הכנסות החברה בתחומי הבניה (מגורים, משרדים ותשתיות) בשלוש השנים האחרונות. (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) חברת בניה זרה שהינה חברת בת של חברת בניה במדינה אחרת (לרבות חברת אם ישראלית) רשאית להציג גם את הכנסות חברת האם.	500 (מיליוני דולרים)	דוחות כספיים מבוקרים
2	יחס חוב/סך מאזן	ממוצע 3 שנים של שיעור כלל החוב של החברה מסך המאזן. מדד ליציבות פיננסית של החברה. ככל שהמדד נמוך יותר, כך החברה יציבה יותר.	60%	דוחות כספיים מבוקרים
3	שיעור מלאי מכלל הנכסים	שיעור המלאי של החברה מכלל הנכסים. מטרת הסעיף הינה לזהות חברות להן אין פעילות תפעולית אמיתית.	30%	דוחות כספיים מבוקרים
4	ניסיון החברה - מספר פרויקטים	- פרויקטים למגורים שבוצעו על ידי החברה או על ידי חברת בת בשליטת החברה (מעל 50% בעלות), בשלוש שנים האחרונות (מינימום 3,000 מ"ר לפרויקט). שני בניינים של החברה יוגדרו כפרויקטים שונים על ידי עמידה באחד מהתנאים להלן: 1. קבלן מבצע שונה לשלב השלד. 2. אתרי הבניה נמצאים במרחק של יותר מקילומטר זה מזה. 3. באם ישנם 5 בניינים בנויים בין הבניינים. על החברה להציג פרויקט אחד לפחות של בנין מגורים מעל 15 קומות. חברת בניה זרה שהינה חברת בת של חברת בניה במדינה אחרת (לרבות חברת אם ישראלית) רשאית להציג גם את ניסיון חברת האם. על כל פרויקט יוגשו נתוני הפרויקט כמפורט מטה	15 (פרויקטים)	תצהיר + מסמכים להוכחה
5	היקף מ"ר בנוי למגורים	ממוצע היקף מ"ר בנוי למגורים על ידי החברה בשלוש שנים האחרונות (דירות מגורים שקיבלו אישור אכלוס).	45 (אלפי מ"ר)	תצהיר + מסמכים להוכחה
6	מספר פרויקטים מחוץ למדינת האם	- ממוצע מספר הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בשלוש השנים האחרונות במדינה שאיננה מדינת האם של החברה ואשר נתונה לכללי רגולציה שונים מאלו הנהוגים במדינת האם. רק פרויקטים שייבנו במדינות שעומדות בכללים להלן יילקחו בחשבון בסעיף זה: 1. חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הגבוה מ-30,000 דולר במדינה בעלת תל"ג לפחות של 30,000 דולר. 2. חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הנמוך מ-30,000 דולר במדינה בעלת תל"ג לפחות של 30,000 דולר. 3. לפחות פרויקט אחד של בניית בניין מעל 15 קומות. על כל פרויקט יוגשו נתוני הפרויקט כמפורט מטה	1 (פרויקטים)	תצהיר + מסמכים להוכחה
7	העסקת מהנדס ראשי	החברה מעסיקה ב-3 השנים האחרונות מהנדס ראשי מוסמך בעל לפחות 5 שנות ניסיון.	-	תצהיר + חוזה העסקה

*נתונים דרושים לכל פרויקט (להלן "נתוני פרויקט"):

- I. כתובת הפרויקט
- II. מספר יח"ד
- III. מספר מ"ר בנוי
- IV. תמונה עדכנית של המבנה
- V. תאריך קבלת היתר בניה
- VI. תאריך קבלת היתר אכלוס,
- VII. מספר עובדי שלד

מתודולוגית דירוג החברות – מסמכים דרושים

#	מסמך	פירוט	תנאי סף	מסמכים נדרשים
1	הגשת תצהירים ומסמכים	על החברה להגיש מספר תצהירים ומסמכים כולל: תקנון החברה, אישור מרשם הקבלנים (או המקביל לו) במדינה ותצהירים בנושא תחומי פעילות החברה. כמו כן על החברה להגיש מסמכים המוכיחים כי לא היא לא הפסידה בתביעות מהותיות בנושא זכויות עובדים, גביית דמי תיווך וסחר בבני אדם. כמו כן, על החברה להגיש תצהיר לפיו היא מתחייבת שלא לגבות דמי תיווך מהעובדים שיועסקו על ידה ומודעת לעובדה שגביית דמי תיווך כאמור מהווה עבירה פלילית בישראל.	-	תצהירים + מסמכים להוכחה
2	ישות משפטית אחת	יש להוכיח כי החברה המדוברת הינה ישות משפטית אחת או חברת החזקות.	-	מסמכי תאגיד
3	חברה זרה	על החברה המציעה להיות חברה המאוגדת מחוץ לישראל ועיקר פעילותה הינו מחוץ לישראל	-	מסמכי תאגיד

מתודולוגית דירוג החברות – קריטריונים איכותיים

#	קריטריונים איכותיים	פירוט	סך מינימום	סך מקסימום	מסמכים נדרשים
1	היקף מ"ר בנוי למגורים	ממוצע היקף מ"ר בנוי למגורים על ידי החברה בשלוש שנים האחרונות (דירות מגורים שקיבלו אישור אכלוס).	45 (אלפי מ"ר)	200 (אלפי מ"ר)	תצהיר + מסמכים להוכחה
2	מספר פרויקטים שבוצעו (העומדים בתנאי הסף)	ממוצע מספר הפרויקטים למגורים שבוצעו על ידי החברה או על ידי חברת בת בשליטת החברה (מעל 50% בעלות), בשלוש שנים האחרונות (מינימום 3,000 מ"ר לפרויקט). שני בניינים הנבנים על ידי החברה יוגדרו כפרויקטים שונים על ידי עמידה באחד מהתנאים להלן: - קבלן מבצע שונה לשלב השלד. - אתרי הבניה נמצאים במרחק של יותר מקילומטר זה מזה. - באם ישנם 5 בניינים בנויים בין הבניינים. *על כל פרויקט יוגשו נתוני הפרויקט כמפורט בעמוד 12	15 (פרויקטים)	30 (פרויקטים)	תצהיר + מסמכים להוכחה
3	מספר פרויקטים מחוץ למדינת האם	ממוצע מספר הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בשלוש השנים האחרונות במדינה שאינה מדינת האם של החברה ואשר נתונה לכללי רגולציה שונים מאלו הנהוגים במדינת האם של החברה. רק פרויקטים שיבנו במדינות שעומדות בכללים להלן יילקחו בחשבון בסעיף זה: - חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הגבוה מ-ישראל - בניה במדינה בעלת תל"ג לנפש של לפחות 30,000 דולר. - חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הנמוך מ-ישראל - בניה במדינה בעלת תל"ג לנפש של לפחות 30,000 דולר. - לפחות פרויקט אחד של בניית בנין מעל 15 קומות. *על כל פרויקט יוגשו נתוני הפרויקט כמפורט בעמוד 12	1 (פרויקטים)	5 (פרויקטים)	תצהיר + מסמכים להוכחה
4	המלצות פרויקטי עבר	הציון יקבע על ידי וועדת ההיגוי, בהתאם לאיכות הממליצים. החברה תספק רשימה של לפחות 3 ממליצים. על החברה לציין את פרטי הקשר של הממליץ, את הפרויקטים בהם הוא היה מעורב, את שיטות הבניה בהם השתמשו בפרויקטים אלו ולספק תמונות של הפרויקטים.	-	-	מסמכים מהחברה
5	התרשמות כללית	התרשמות כללית של וועדת ההיגוי מנתוני החברה וההצעה.	-	-	-

מתודולוגית דירוג החברות – קריטריונים איכותיים המשך

#	קריטריונים איכותיים	פירוט	סף מינימום	סף מקסימום	מסמכים נדרשים
6	התמחות בתחומי בנייה למגורים	מאפייני הבנייה בהם פעלה החברה בחמש שנים האחרונות כקבלן שלד	בחירה מרשימה		תצהירים + מסמכים להוכחה
	-צמוד קרקע				
	-מרקמי				
	-בנייה רוויה				
	-מגדלים				
7	תחומי פעילות	סוגי פעילות בהם לחברה פעילות מוכחת בתהליך בניה למגורים.	בחירה מרשימה		תצהירים + מסמכים להוכחה
	-יזמות				
	-קבל ראשי				
	-קבלן משנה				
	- קבלן שלד				

מתודולוגית דירוג החברות – קריטריונים פיננסיים

#	קריטריונים פיננסיים	פירוט	סך מינימום	סך מקסימום	מסמכים נדרשים
1	שיעור רווחיות תפעולית (EBIT)	ממוצע 3 שנים של שיעור הרווחיות התפעולית של החברה מעיד על יציבות פיננסית ואיכול הניהול של החברה.	3%	7%	דוחות כספיים מבוקרים
2	יחס חוב/סך מאזן	ממוצע 3 שנים של שיעור החוב של החברה מסך המאזן. מדד ליציבות פיננסית של החברה. ככל שהמדד נמוך יותר, כך החברה יציבה יותר.	60%	30%	דוחות כספיים מבוקרים
3	הכנסות	ממוצע היקף הכנסות החברה בתחומי הבניה (מגורים, משרדים ותשתיות) בשלוש השנים האחרונות. (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) חברת בניה זרה שהינה חברת בת של חברת בניה במדינה אחרת (לרבות חברת אם ישראלית) רשאית להציג גם את הכנסות חברת האם.	500 (מיליוני דולרים)	900 (מיליוני דולרים)	דוחות כספיים מבוקרים

קריטריונים של כוח אדם

#	קריטריונים של כוח אדם	פירוט	סך מינימום	סך מקסימום	מסמכים נדרשים
1	ניסיון ממוצע מנהלי עבודה	כלל ניסיון העבודה מקבלת ההסמכה כמנהל עבודה. מדד לאיכות כוח האדם המקצועי אותו מעסיקה החברה.	5 (שנים)	10 (שנים)	תצהירים + תעודות הסמכה
2	ניסיון ממוצע מהנדסים/אדריכלים	כלל ניסיון העבודה מקבלת ההסמכה כמהנדס/אדריכל. מדד לאיכות כוח האדם המקצועי אותו מעסיקה החברה.	10 (שנים)	20 (שנים)	תצהירים + תעודות השכלה

המשך התהליך



המשך התהליך

1. **שיווק הפרויקט לחברות הבינלאומיות:**
 - א- פרסום קול קורא לחברות בניה בינלאומיות לקבלת מידע והבנת צרכי החברות.
 - ב- הכנת חומרים שיווקיים על המשק הישראלי ושוק הבניה בישראל
 - ג- קיום שיחות, Roadshow ופגישות עם חברות רלוונטיות.
2. **הסדרת פעילות חברות הבניה הזרות בתקנות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות התשכ"ט-1969.**
3. **תקשור הפרויקט לשוק הבינ"ל.**
4. **בחינה ובחירה של החברות הזוכות.**
5. **ביצוע בדיקת נאותות לחברות הנבחרות.**
6. **במקביל להוצאתו לפועל של הפרויקט תבוצע הערכה תקופתית של מידת עמידתן של חברות הביצוע, וחברת יילמזלר בחובות המוטלות עליהן לפי הוראות כל דין, בקשר להבאת עובדים זרים לישראל והעסקתן.**

נושאים נוספים



השוואה לדרישות רשם הקבלנים

דרישה	דרישות הקול הקורא	רשם הקבלנים - סיווג ג-5
הכנסות	500 מיליון דולר (ממוצע 3 שנים)	23.3 מיליון ש"ח (בפרויקט אחד)
יציבות פיננסית	✓	X
שיעור מלאי מכלל הנכסים	✓	X
ניסיון החברה - שנות ניסיון	3	4
ניסיון החברה - מספר פרויקטים	15 (ממוצע 3 שנים)	4
היקף מ"ר בנוי למגורים	50 אלף מטר רבוע (ממוצע 3 שנים)	8,000 (בפרויקט אחד)
מספר פרויקטים מחוץ למדינת האם	✓	X
הגשת תצהירים ומסמכים	✓	✓
העסקת מהנדס ראשי	✓	✓

נושאים נוספים שעלו במהלך התהליך

- ככל שפעילות הבניה של חברות זרות בישראל, שאותה מבקשים לקדם באמצעות מסקנות עבודת הצוות, תכלול היבטים של השקעה זרה, יחולו על פעילות זו המחויבויות השונות החלות על ישראל מכוח הסכמי ההגנה על השקעות שהיא צד להם. בחירת חברות הביצוע הזרות וביצוע פעילותן יעשו בליווי משפטי בעניינים אלה.

השוואה בינלאומית



ישראל



סינגפור



הודו



❖ המחקר המפורט נמצא במספח למצגת זו.



ענף הבניה בהודו

מידע כללי על שוק הבניה בהודו:

- כיום נמצאת הודו במצוקת דיור עירונית המוערכת על כ-18.8 מיליון יחידות דיור ומצוקת דיור כפרית המוערכת על כ-47.4 מיליון יחידות דיור.
- הממשלה נמצאת בתהליך של פיתוח עירוני, פיתוח של כ-500 ערים הכוללות יותר מ-100,000 תושבים בכל עיר עד שנת 2020.
- **ממשלת הודו החליטה על הכנסת חברות בניה זרות על מנת להביא להודו שיטות בניה חדשות, לזרז את קצב הבניה ולהביא הון זר למדינה.**
- ברוב המקרים, חברות זרות מספקות ידע מקצועי בעוד שהחברות ההודיות מספקות כוח עבודה.

רגולציה על חברות זרות הפועלות בהודו:

- כיום ישנם חוקים והנחיות ברורות לחברות בניה המגיעות לפעול בהודו, בהפרדה בין יזמים לקבלנים.
- כיום אין כל הבדל בין דרישות הרגולציה מחברות מקומיות לעומת הדרישות מחברות זרות.

תמריצים:

- ממשלת הודו נקטה במספר צעדים על מנת לעודד כניסת חברות בניה זרות והון זר למדינה. צעדים אלו כללו בין היתר:
 - ❖ הפחתה של ההשקעה המינימאלית הנדרשת מיזם והיקף הבניה הדרוש לפרויקט.
 - ❖ מתן הקלות ודרישות מינימום להשקעה, במקרה של בניה באזורי עדיפות ובפרויקטים גדולים.



ענף הבניה בהודו

רישום חברה זרה בהודו:

- החברות הזרות יכולות להירשם כחברות הודיות או כחברות זרות. במסגרת הרישום כחברה הודית ניתן להקים מיזם משותף עם חברה מקומית או לפתוח חברה הודית עצמאית. במידה והחברה מעוניינת להירשם כחברה זרה האפשרויות העומדות לרשותם הינם להלן:
- ❖ Project Office: חברות המתכננות להיות מעורבות בפרויקטים בהודו, יכולות להקים סניף זמני. החברות לא רשאיות לעסוק בשום פעילות פרט לפעילות שלשמה הקימו את הסניף.
- ❖ Branch Office on "Stand Alone Basis": חברות אלו רשאית לפעול באזורים מוגדרים בלבד ואינם רשאים לפעול מחוץ לאזורים אלו.

תובנות מרכזיות:

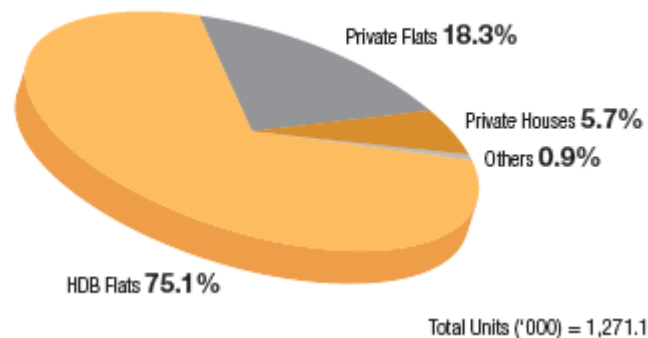
- ממשלת הודו השתמשה בעיקר בכלי מדיניות על מנת לעודד הגעת חברות בניה זרות למדינה.
- ממשלת הודו משתמשת הטבות נוספות על מנת לפתח אזורי עדיפות במדינה.
- מיזמים משותפים בין החברות המקומיות לחברות הזרות מאפשרות העברה טובה של ידע ושיטות בניה ותיעוש חדשות לחברות המקומיות.
- יש אפשרות להגדיר פרויקט שבמסגרתו מקימים מספר שכונות/ערים כאשר המדינה היא היזם.

רקע:

- בשנות ה-80, כשסינגפור עוד היתה מדינה מתפתחת, שוק הבניה במדינה לא היה מפותח ולא היה מסוגל להתמודד עם פרויקטי תשתית ובניה גדולים ומורכבים בהם היתה מעוניינת הממשלה.
- עקב כך ממשלת סינגפור הכניסה לשוק הבניה חברות בינלאומיות, זאת במטרה להעלות את הסטנדרטים, להכניס שיטות בניה חדשות ולפתח את התחום.
- החברות שנכנסו לשוק לא הוגבלו כלל, לא באופן הפעילות שלהן ולא בהיקפן ותוך זמן קצר יחסית הם השתלטו על השוק.
- כיום סינגפור נמצאת בבעיה עקב העובדה כי אין כמעט חברות מקומיות בסינגפור להם הידע והיכולת להתמודד עם פרויקטי תשתיות ובניה מורכבים ובהיקפים גדולים וכמעט כל הפעילות מתבצעת על ידי חברות בניה בינלאומיות, בעיקר ממזרח אסיה.
- ממשלת סינגפור מנסה כיום לעודד את חברות הבניה המקומיות ולהקטין את הדומיננטיות של החברות הבינלאומיות, זאת באמצעות מתן עדיפות לחברות מקומיות בפרויקטים ממשלתיים ועידוד הקמה של מיזמים משותפים של חברות מקומיות ובינלאומיות.

התפלגות בניה:

Residential Dwellings, 2014



מידע כללי על שוק הבניה בסינגפור:

- היצע הדירות בסינגפור צפוי לגדול ב- 11% בשלוש השנים הקרובות (2016-2018).
- התכנון הוא בנייה של כ- 200,000 יחידות דיור מסוגים שונים:
 - יותר מ-100,000 דירות ציבוריות,
 - 45,000 דירות מסובסדות
 - 67,000 יחידות דיור פרטיות (לא צמוד קרקע).

רגולציה בענף הבניה:

- ענף הבניה מתאפיין, בעיקרו, בשתי סוגי פעילויות:
- **פעילות יזמית** – רכישה/חכירה של חטיבת קרקע, קידום תוכניות פיתוח אדריכליות, קבלת אישורים מהרשויות השונות ושיווק הפרויקט.
- **פעילות קבלנית** – מימוש התוכנית המאושרת לחטיבת הקרקע והקמת המבנים על פיה.
- בענף ישנן חברות אשר מקיימות את שני סוגי הפעילויות, וחברות המתמקדות באחת מן הפעילויות בלבד.
- בעשור האחרון, עם עליית מחירי הנדל"ן, ניכרת אינפלציה בכמות החברות המקיימות פעילות יזמית בלבד, לרבות התרחבות מגמת "קבוצות רכישה", במסגרתה רוכשי דירות הינם היזמים בפועל של בנייני המגורים בהם עתידים להתגורר, ושוכרים חברה קבלנית לביצוע הבינוי.
- הסיבה העיקרית נעוצה בפשטות היחסית שביצירת פעילות יזמית, כאשר, בהיעדרם של חסמים רגולטוריים בתחום הייזום, כל אדם ו/או חברה **ישראלים*** יכולים ורשאים לקנות חטיבת קרקע, בין במסגרת מכרז של רמ"י ובין מבעלי קרקע פרטיים, ולקדם תוכנית בינוי עבודה, בהיות החסם העיקרי העומד בפניהם הוא גיוס ההון הדרוש עבור רכישת הקרקע ומימון הליכי התכנון והשיווק. (לפי סעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, יחיד זר ו/או חברה בשליטה זרה, מנועים מלרכוש או, לחילופין, לשכור לתקופה העולה על 5 שנים מקרקעין ממקרקעי ישראל.)
- זאת, בניגוד לחברות קבלניות, אשר נדרשות לעמוד בדרישות תקנות רישום הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988 בכדי לקבל רישיון קבלן על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.
- התקנות מגדירות ענפי בניה שונים וקובעות חמש דרגות סיווג עבור כל ענף עבודות בניה, כאשר כל דרגת סיווג מתייחסת להיקף הכספי (ובבניה למגורים גם בהיקף המ"ר) המותר לקבלן לבצע בענף בו הוא רשום ובאתר בנייה אחד.
- תקנות הסיווג מהוות את החסם העיקרי כיום בפני קבלנים חדשים, אשר מוגבלים להיקף פעילות מצומצם יחסית בסמוך למועד הרשמתם ועד לצבירת היקף עבודה מספק בכדי להיות זכאים לדרגת סיווג גבוהה יותר.
- עליה בדרגת הסיווג מתאפשר לאחר ביצוע פרויקט בהיקף כספי של 80% מתקרת דרגת הסיווג.

רגולציה בענף הבניה – יזמים

- כאמור, הרגולציה אינה מהווה חסם כניסה לחברות יזמיות ישראליות.
- אזרח זר, שהינו יחיד שאינו תושב ו/או אזרח (או רשאי להיות אזרח עפ"י חוק השבות), או חברה בבעלותו, אינם מורשים לרכוש מקרקעין בישראל.
- בכך, מונעת המדינה את פעולתם של יזמים זרים בשוק הבניה בישראל.

רגולציה בענף הבניה – קבלנים

- בניגוד לתחום היזמות, בתחום הקבלנות ישנה רגולציה מחמירה יותר, אשר מהווה חסם משמעותי לכניסת חברות לענף.
- חסמים אלו, בדמות הצורך ברישיון קבלן וסיווג קבלני, מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנקאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), מונעים בפועל את כניסתם של קבלנים זרים לישראל. לפיכך, קבלן זר אשר מעוניין לפעול כיום בתחום הבניה בישראל, נדרש לפנות לאחת מ-2 דרכים:
 1. אפשרות א':
 - הקמת חברה ישראלית.
 - מינוי אדם בעל השכלה וניסיון בתחום הבינוי לתפקיד ניהולי.
 - הגשת בקשה לרישיון קבלן לעבודות הנדסה בנאיות.
 - המצאת ערבות בנקאית בהיקף כספי מתאים בכדי לעמוד בדרישות הסף לרישיון קבלן וקבלת רמת סיווג מתאימה.
 2. אפשרות ב':
 - בקשת פטור מרישיון קבלן, אשר ניתן על ידי שר הבינוי, על פי סעיף 14א לחוק, ובלבד שמדובר בפרויקט ספציפי בגדר מרכז בין-לאומי ועבורו בלבד.
 - כמו כן, המגבלות המוטלות על הבאת עובדים זרים, והעלויות החלות על הבאתם, והמחסור בעובדים ישראלים מהווה חסם משמעותי נוסף כאשר חברות זרות נדרשות "להתחרות" עם חברות מקומיות על אותו כוח אדם.

רגולציה בענף הבניה – קבלת סיווג קבלני במתכונן של מיזם משותף כנגד הצגת ערבויות

- על פי סעיף 7 לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988 אשר קובע "סיווג מיוחד".
 - סיווג מיוחד הינו סיווג הגבוה מ- 1 אשר מתקבל שלא על פי צורת ההתקדמות הקבועה בחוק, כי אם על פי אחד מהתנאים הבאים:
 1. המבקש הינו תאגיד הנשלט ע"י קבלן (רשום) אחד או יותר בעלי הסיווג המבוקש.
 2. המבקש הינו בעל שליטה בתאגיד בעל הסיווג המבוקש לפחות שנתיים טרם הגשת הבקשה.
 3. למבקש יש מחצית מהון המניות הרשום וזכות לקבלת מחצית הרווחים או למנות מחצית המנהלים בתאגיד בעל הסיווג המבוקש במהלך 4 השנים האחרונות.
 4. המבקש היה אחראי לביצוע עבודות הנדסה בנאיות בתחום הסיווג המבוקש בהיקף של פי 5 מגובה הסיווג המבוקש במהלך 10 שנים אחרונות ברציפות והינו בעל יכולת כספית מתאימה.
 5. המבקש מחזיק ב-20% מהון המניות וזכאי ל-20% מרווחי התאגיד, מזכויות ההצבעה בו ומהזכות למנות את מנהליו של תאגיד הרשום בסיווג המבוקש ב-4 השנים קודם להגשת הבקשה, ובתאגיד המוחזק התקיימו התנאים הבאים:
 - i. התאגיד רשום בפנקס הקבלנים 10 שנים לפחות ברציפות.
 - ii. התאגיד רשום בפנקס הקבלנים על סמך כישוריו של המבקש.
 - iii. המבקש היה במשך 4 שנים לפחות ועודנו מנהל רשום ופעיל בתחום הביצוע ההנדסי של התאגיד.
- הגדרה חברת חוץ - חברה אשר התאגדה מחוץ לישראל, ואשר אינה רשומה כחברה ישראלית, אך נרשמה אצל רשם החברות בכדי לקיים פעילות בישראל.**

רגולציה בענף הבניה - בדק ואחריות

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 מטיל על מוכר, כהגדרתו בחוק¹, אחריות מלאה בדבר אי התאמת הדירה להתחייבויות שבהסכם המכר. תקופת ההתחייבות מתחלקת לשלושה פרקי זמן;

1. **במעמד המסירה**, כאשר חלה אי התאמה בין הדירה הנמסרת בפועל לבין האמור במפרט הסכם המכר, בקבוע בתקן רשמית ו/או בתקנות הבניה.
2. **בתקופת הבדק**, אשר תחילתה במועד המסירה ואורכה משתנה על פי טיב ואופי הליקוי ו/או הכשל, בהתאם לקבוע בתוספת לחוק.
3. **בתקופת האחריות**, תקופה בת שלוש שנים שתחילתה עם סיום תקופת הבדק.

יוצא דופן, אשר מאריך את תקופת מחויבותו של המוכר, הינו מקרה של אי התאמה יסודית², אז חלה האחריות לתיקון אי ההתאמה על המוכר לתקופה של 20 שנה, ואף יותר מכך במקרה בו הוכיח הקונה שמקור אי ההתאמה היסודית מקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים.

במקרה בו מוכר הדירה הינו קבלן זר, אשר פועל בישראל לתקופה קצובה במסגרת פרויקט ספציפי, עשוי להתרחש כשל במעטפת ההגנה אשר החוק יועד לספק לרוכשי הדירות בפרויקט. לפיכך, ראוי לבצע הפרדה בין פרויקט בו המדינה הינה היזם והמשווק של הדירות, כאשר האחריות לתיקון הליקויים תחול עליה, לבין פרויקט בו קבלן זר מבצע את יזום ושיווק הדירות והאחריות לתיקון הליקויים חלה עליו.

חלופות:

- (1) הטלת האחריות על המדינה, אשר תפעל לתיקון ליקויים באמצעות זרוע תפעולית של משרד הבינוי.
- (2) הפעלת הפרויקט במסגרת JV של קבלן זר עם יזם ישראלי, כאשר היזם מתכנן ומשווק את הפרויקט והאחריות חלה עליו.
- (3) הטלת חיוב על קבלן זר להפקיד ערבות בגובה שיעור מסוים מעלות הבניה לתקופה אשר תמשך על פני תקופות הבדק והאחריות.

¹ "מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה)
² "אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

נספחים



מידע כללי על שוק הבניה בהודו:

- כיום נמצאת הודו במצוקת דיור עירונית המוערכת על כ-18.8 מיליון יחידות דיור ומצוקת דיור כפרית המוערכת על כ-47.4 מיליון יחידות דיור.
- הממשלה נמצאת בתהליך של פיתוח עירוני. פרויקט גדול המתבצע במדינה הינו פיתוח של כ-500 ערים הכוללות יותר מ-100,000 תושבים בכל עיר עד שנת 2020.
- תמיכה בבניית ערים אלו תתבצע בעזרת שותפות ציבוריות פרטיות אשר ירתמו בעלי הון ומומחים בתחומים שונים.

רגולציה על חברות זרות הפועלות בהודו:

- חברות זרות הפועלות בהודו חייבות להירשם תחת חוק החברות.
- חברות זרות חייבות לפעול לפי הנחיות השקעות הזרות במדינה.
- היזמים רשאים למכור חלקות מפותחות בלבד (חלקות שנבנו עליהם).
- היזמים חייבים לקבל אישורים בנוגע לחוקים עירוניים/אזוריים ולחוקים הנוגעים לאיכות הסביבה.
- קבלנים חייבים לקבל את יתר האישורים הנוספים בהתאם לסוג הפרויקט אותו נדרש לבצע.
- רישומים שונים הנדרשים לצרכי מיסים ולצרכי אישורי בנייה.
- כתלות בדרגת העובדים וכתלות במשך השהייה בהודו, ישנם מקרים בהם עובדים זרים נדרשים להירשם אצל הרשויות ההודיות.

פיננסי:

- רוב המימון ליזמים מגיע מגופים ממשלתיים אשר מקבלים הקצאה תקציבית או הלוואת ממלווים זרים.
- גופים ממשלתיים רבים יכולים להנפיק אגרות חוב ללא תשלום מס לטובת גיוס מימון.
- רוב החוזים ניתנים על ידי משרדי הממשלה וכוללים סעיפים בנוגע להארכת זמנים וכן עלויות הנובעות מהארכה זו.
- טווח הזמנים להארכה הוא בדרך כלל רחב מאוד, אך הפרשת העלויות הנובעות מהארכה הן מוגבלות.
- במרבית מהמקרים, משקיעים זרים משקיעים בחברה שכבר פועלת בשוק הבנייה.
- במקרים אחרים, היזמים מקיימים Joint Development Agreement על בעלי קרקעות להקמה של פרויקטים מאוד גדולים.



עידוד השקעה זרה:

- על מנת לעודד השקעה זרה, הודו הפחיתה את השטח המינימלי הנדרש לבנייה מ-50,000 מטר רבוע ל-20,000 מטר רבוע.
- בנוסף, הפחיתה את ההשקעה המינימלית מ-10 מיליון דולר ל-5 מיליון דולר.
- פרויקטים המתחייבים לעמוד במינימום של 30% דירות בעלות נמוכה, לא מחויבים לשטח מינימלי של בנייה.
- במקרים רבים מגדירה המדינה Special Economic Zone שבה היא מקנה הקלות מבחינת מיסוי.
- המיסוי על חברות זרות עומד על כ-30%, אך בפועל מספר זה קטן כתוצאה מהקלות מס רבות שמקבלות חברות זרות במדינה (לדוגמא פתור ממס כניסה למדינה).
- במקרים רבים ניתנות הקלות מס לפי אזורים. הקלות אלו יכולות לנבוע מגודל ההשקעה, מקור כוח העבודה, סוגי המגורים אותם בונים וכו'.
- כאשר מדובר בפרויקטים בסדרי גודל מאוד גדולים, יש מקום לניהול מו"מ על מנת להעניק הטבות נוספות.
- ישנם מקרים נוספים בהם נותנים הקלות מס, הכוללים העסקה של כוח עבודה חדש, הכשרה של כוח עבודה ישן וכן כאשר בונים בתים המיועדים להימכר בעלות נמוכה.
- אחת הבעיות בעבר בהודו היו שהיזם לא היה רשאי למכור את החלקים שלו בפרויקט גם במידה והסתיימה הבנייה. חוק זה שונה, וכיום רשאים היזמים למכור את חלקם בפרויקט בצורה חלקית או מלאה, כרצונם.
- דרך נוספת בה המדינה ניסתה לעודד השקעה זרה הייתה על ידי ביקורים של ראש ממשלת הודו במדינות שונות במטרה לשווק את הודו כיעד השקעה אטרקטיבי.
- חשוב לציין כי הממשלה מנסה להפחית בנושא של מתן הטבות מס, ומנסה במקום צעד זה להוריד את מס החברות מ-30% ל-25% בהדרגתיות.



שילוב חברות זרה בשוק הבנייה:

- כאשר מתחרות חברות בינ"ל, החוזה הינו מבוסס EPC (Engineering Procurement Construction) בניגוד לחוזה מבוסס על תמחור לפי פריט.
- מבנה ההתקשרות המועדף הינו JV (Joint Ventures) או SPV (Special Purpose Vehicles).
- ה-JV נקרא במקרים רבים Association of persons, ומאפשר איחוד בין גורמים שונים על מנת לעמוד בדרישות מבחינת יכולות, ופותר מהצורך לפתוח SPV.
- כאשר היזם דורש פתיחת SPV, הדבר אינו חייב לכלול את כל העבודה וכן אין צורך לכלול את עבודתם של קבלני המשנה.
- בפרויקטים גדולים ה-SPV מוקם על ידי המדינה או היזם, והם מוציאים את כל העבודה לקבלנות משנה בתור חוזה EPC.
- בחוזה EPC, התשלומים מתקבלים על סמך סיום של אבן דרך בפרויקט.
- כאשר ישנם עובדים זרים המעורבים בפרויקט, יש צורך לוודא כי יש להם את אישורי העבודה המתאימים וכן לשלם להם בהתאם לדרישות של ה-Reserve bank of India.
- ברוב המקרים, חברות זרות מספקות ידע מקצועי בעוד שהחברות ההודיות מספקות כוח עבודה. במסגרת כך, החברות הזרות לרוב מביאות איתן 10-15 עובדים בכירים המתמקצעים בתחומים שונים.

הסדרים מול קבלני משנה:

- הקבלנים אחראיים למנות קבלני משנה בהתאם לצרכי החוזה.
- במידה וניתן לחלק את העבודה לחבילות, קבלני המשנה מקבלים עבודות בהתאם לעבודות הנדרשות.
- קבלני המשנה יכולים להיות מועמדים על ידי המעסיק או שהם יכולים להיות מוצעים על ידי הקבלן בהתאם לדרישות קדם.
- לפרויקטים ממשלתיים נבחרים הקבלנים על סמך מכרזים, בהם הקבלנים צריכים לכלול הצעות מחיר.
- בחוזים פרטיים, אין הליך רשמי כמו שמתנהל בממשלה.



תהליך כניסה של חברה זרה להודו:

- לחברה זרה המעוניינת להתחיל פעילות עסקית בהודו ישנם מספר אפשרויות הכוללות:
 1. לפתוח חברה הודית. במסגרת כך, ישנם מספר אפשרויות:
 - A. Joint Venture עם חברה הודית. צעד זה יכול להוות יתרון לחברה זרה מהסיבות הבאות:
 - I. החברה כבר קיימת ורק צריך לשנות את האחזקות שלה מבחינה משפטית.
 - II. ישנו מימון קיים מצידה של החברה ההודית הקיימת.
 - III. לחברות ההודיות קיימים קשרים אשר מקלים על הליכים בירוקרטים במדינה, וכן הם מכירים את דרכי ההתנהלות כדי להתמודד עם הליכים אלו.
 - B. כאשר הפרויקט המוצע מאפשר פעילות עסקית מלאה של גורם זר, במקרה זה חברות זרות יכולות להקים חברה אד-הוק, ומרגע שהחברה רשומה בצורה חוקית, היא נחשבת לחברה מן המניין במדינה, וצריכה לעובד לפי חוקי המדינה.
 2. לפעול כחברה זרה בהודו. במסגרת אופציה זו, קיימות מספר אפשרויות לפיהן יכולה להתנהל החברה:
 - A. Project Office: חברות המתכננות להיות מעורבות בפרויקטים בהודו, יכולות להקים סניף זמני. החברות לא רשאיות לעסוק בשום פעילות פרט לפעילות שלשמה הקימו את הסניף. ברוב המקרים, חברה קבלנית המגיעה להודו מתחילה את העבודה שלה במדינה בכך שהיא רושמת את עצמה כ-Project Office, אך ברגע שהיא חותמת על חוזים לפרויקטים נוספים, היא מקימה חברת בת מקומית.
 - B. Branch Office on "Stand Alone Basis": חברות אלו רשאיות לפעול ה-Special Economic Zones בלבד ואינם רשאים לפעול מחוץ לאזור זה.



תובנות מענף הבנייה בהודו עבור השוק הישראלי:

- כדי לעודד חברות זרות להגיע למדינה, יש צורך בבחינת צעדי מדיניות שיהיו משמעותיות עבורן. צעדים אלה יכולים להתבסס על פרמטרים רבים ושונים.
- קיימת אפשרות להגדיר אזורים ספציפיים בהם המדינה רוצה שיבנו מספר גדול של יחידות דיור, ועל אזורים ספציפיים אלו לתת הטבות מס נוספות. כדי לעודד את העבודה של חברות זרות בשטחים אלו ולא חברות ישראליות, אפשר להגדיר פרויקט בסדר גדול משמעותי וכך הפרויקט יהיה גדול מדי ל-90% מהחברות הישראליות.
- יש צורך לבחון את האפשרות של שת"פ בין חברות זרות לחברות ישראליות, כאשר ברוב המקרים חברות ישראליות יתנו את מרבית הידע ומעט כוח אדם וחברות הזרות יספקו הרבה כוח אדם ומעט ידע יחסית.
- כאשר מחליטים על התצורה בה החברה הזרה תוקם בארץ, יש צורך לחשוב על מגבלות שונות לפעילות שלהן כדי לא לפגוע בשוק העבודה הישראלי.
- על מנת לתת מענה למצוקת הדיור, יש אפשרות להגדיר פרויקט שבמסגרתו מקימים מספר שכונות/ערים (כפי שנעשה בהודו) והמדינה תהיה היזם. בצורה זו ניתן להעניק הטבות לחברות הזרות המשתתפות בפרויקט זה. בנוסף, אפשר לתת סף מינימום של מספר יחידות דיור שחברה זרה תקים בפרויקט ולקבוע סף גבוה כדי שלחברות זרות יהיה מספיק משתלם לבנות בארץ.
- צריך לבחון את האפשרות לתת הטבות לחברות המוקמות משילוב של חברה זרה וחברה ישראלית כך שגם לחברה הזרה וגם לחברה הישראלית יהיה משתלם יותר להקים חברה ביחד מאשר לעבוד בנפרד. בצורה זו, יש אפשרות להכניס יותר כוח אדם לישראל ובו זמנית לא להשתמש בחרות כוח אדם שמקבלות תיווך.

רגולציה על חברות זרות הפועלות בסינגפור:

- כדי להיכנס לענף הבניה, חברה צריכה לקבל רישיון ממועצת המהנדסים של סינגפור (The Professional Engineers Board of Singapore).
- ישנם מספר קריטריונים שיש לעמוד בהם על מנת לקבל רישיון זה, הכוללים, בין היתר:
 - כפי שמופיע בתקנון החברה, תחום העיסוק העיקרי שלה הוא אספקת שירותי הנדסה מקצועיים.
 - החברה צריכה להיות בעלת הון מניות נפרע של לפחות 500,000 דולר סינגפורי.
 - במסמכי ההתאגדות של החברה צריך להיות מצוין כי רוב חברי הדירקטוריון הינם מהנדסים רשומים או מומחים בעלי התמחות דומה.
 - לחברה יש ביטוח מקצועי.
- עבודות ההנדסה שהחברה מבצעת בסינגפור צריכות להיות מפוקחים ומנוהלים על ידי דירקטור החברה אשר ברשותו רישיון מהנדס תקף.
- חברות הנדסה והאדריכלות הפועלות בסינגפור יכולות להיות בבעלות זרה של 100%.
- מהנדסים ואדריכלים העובדים בסינגפור צריכים להיות בעלי רישיון מתאים ממועצת מהנדסים ומועצת אדריכלים של סינגפור.
- כל חברה שרוצה להשתתף בפרויקט, בין אם היא זרה או מקומית, חייבת להיות בעלת ארבע שנים של ניסיון מעשי בעבודות הנדסה או אדריכלות, ולעבור מבדקים של המועצה הרלוונטית.
- לפרויקטים ציבוריים ישנם 7 קטגוריות שונות לרישום, כל אחת בהתאם לסוג הפרויקט.
- עיקרי רגולציה לפרויקט ביצוע עבודות בניה כוללים:
 - הון נפרע מינימלי שנע בין 52,000 דולר ל-15 מיליון דולר, בהתאם לגודל הפרויקט.
 - ניסיון עבר בפרויקטים בהיקפים שונים.
 - דרישות מיוחדות בנוגע להכשרה של כוח העבודה.
 - אישורים נוספים כגון: אישור נוהלי בטיחות, ISO 9001.

עידוד השקעה זרה בענף הבנייה:

- קבלני בניה זרים בלטו בענף הבנייה בסינגפור בשנים 1978 – 1984. במסגרת כך, זכו ברוב הפרויקטים הגדולים והמורכבים. מחקרים הראו כי היתרון התחרותי של חברות הזרות על פני עמיתיהם המקומיים נבע מיכולתם לספק עבודה באיכות גבוהה, לנהל פרויקטים בצורה טובה יותר וכן המומחיות שלהם בתחום הטכנולוגיה תרמה רבות ליתרון שלהן.
- המשאבים של המדינה לא הספיקו כדי לעמוד בדרישות לפרויקטים גדולים ומגוונים. המצב הוביל לכך שרוב חומרי הבנייה והעובדים הגיעו מחו"ל.
- קבלנים מקומיים הביעו חוסר שביעות רצון בנוגע לשליטה של חברות זרות בענף הבנייה של סינגפור. טענתם הייתה כי המצב לא מאפשר להם לצבור ניסיון בביצוע פרויקטים גדולים.
- למרות הטענות של הקבלנים המקומיים, הממשלה לא שינתה את דרך פעולתה בטענה שהצעד חיוני להתפתחות המדינה.
- עם זאת, כחלק מתוכנית לעידוד פעילות חברות קבלניות מקומיות, הממשלה החליטה לאפשר שילוב של קבלנים מקומיים עם עמיתיהם הזרים על ידי קידום היווצרות של מיזמים משותפים.
- כמו כן, על מנת להתגבר על המחסור בכוח אדם מיומן, הוחלט על פתיחת מרכזי הכשרה במדינות כמו הפיליפינים וסרילנקה על מנת לאפשר לקבלנים להביא לסינגפור כוח אדם מיומן.



נספח - ענף הבנייה בסינגפור

תובנות מענף הבנייה בסינגפור:

- בשונה מהמצב בישראל, בסינגפור הממשלה לא נדרשה לעודד את כניסתם של קבלים זרים למדינה, אלא ניסתה לעודד את עזיבתם או ביצוע שיתופי פעולה עם חברות מקומיות.
- המדינה הייתה צריכה לחשוב על דרכי התמודדות עם המצב שנוצר, שבו החברות הזרות שולטות על ענף הבנייה ומונעות את התפתחותם של החברות המקומיות בתחום.
- עם זאת, במצב שבה ישראל נמצאת, יש אפשרות לשקול את צורת ההתמודדות של סינגפור בנוגע למחסור בכוח אדם מיומן. (הכשרות).
- המצב שנוצר בסינגפור דורש התייחסות כאשר מקבלים החלטה בנוגע לפתיחת השוק הישראלי לקבלנים זרים, היות וההשפעה של החלטה זו יכולה להוות קושי על השוק המקומי.

ההשקעה הנדרשת בסינגפור:

- המסגרת המשפטית של סינגפור והמדיניות הציבורית שלה מהווים סביבה נוחה למשקיעים זרים.
- משקיעים זרים אינם נדרשים להיכנס למיזמים משותפים או לוותר על שליטה וניהול בחברה שלהם.
- משקיעים זרים ומשקיעים מקומיים כפופים לחוקים זהים.
- סינגפור לא מציבה הגבלות על השקעה מחדש, החזרות של רווחים או של הון.
- מערכת המשפט מכבדת את מעמד החוזים, והחלטות נאכפות בצורה יעילה.

מידע כללי על שוק הבנייה בישראל:

- מידי שנה מבוצעות בישראל כ- 100 אלף עסקאות לרכישת נדל"ן למגורים.
- שוק הדיור בישראל מאופיין בהיקף בעלות גבוה יחסית, של כ- 70% מכלל הדירות.
- בשנת 2008 החלה עליה במחירי הדיור בישראל, ונכון ל-2015, מחירה של דירת מגורים ממוצעת עלתה בכ- 70%.
- בין השנים 2007 ל- 2014 חלה עליה של כ- 50% במספר התחלות הבניה, מרמה של 31 אלף ל- 45 אלף התחלות בניה בשנה.
- המספר המועט יחסית של התחלות הבניה בישראל, ביחס לביקוש הקיים בשוק, נובע ממספר גורמים, הכוללים:
 - מחסור בקרקע מתוכננת וזמינה לבניה.
 - מחסור בעובדים מיומנים בעבודות בניה "רטובות".
 - התארכות משך הבניה של דירת מגורים.
 - חסמים נוספים אשר מגבילים את היכולת לספק את הביקוש.
- בשל הגרעון המצטבר, קיים כיום מחסור של עשרות אלפי יחידות דיור אשר השפיע, וממשיך להשפיע, על מחירי הדיור בישראל.
- עקב כך הביקוש הקיים בשוק לדירות גבוה מקצב הבניה כיום.
- לאור האמור לעיל, ובכדי לספק את הביקוש הרב בשוק לדירות, נדרשת עליה משמעותית במספר התחלות הבניה בישראל בהקדם האפשרי.
- כיום פועלים בישראל כ- 235,000 עובדים בענף הבניה, מתוכם כ- 175,000 ישראלים והשאר עובדים זרים (פלשתינאים ואחרים).¹
- הערכות משרד הבינוי גורסות כי מספר העובדים הישראליים בענף הגיע למיצוי, ובכדי לספק ידיים עובדות נוספות נדרשים עובדים זרים.
- בשל הסכמים בי-לטרליים, אמנות בינלאומיות והחשש מסחר בבני אדם, נדרשת הבאת חברות בניה זרות למשק הישראלי, על עובדיהן.

רגולציה בענף הבניה:

- ענף הבניה מתאפיין, בעיקרו, בשתי סוגי פעילויות:
 - **פעילות יזמית** – רכישה/חכירה של חטיבת קרקע, קידום תוכניות פיתוח אדריכליות, קבלת אישורים מהרשויות השונות ושיווק הפרויקט.
 - **פעילות קבלנית** – מימוש התוכנית המאושרת לחטיבת הקרקע והקמת המבנים על פיה.
- בענף ישנן חברות אשר מקיימות את שני סוגי הפעילויות, וחברות המתמקדות באחת מן הפעילויות בלבד.
- בעשור האחרון, עם עליית מחירי הנדל"ן, ניכרת אינפלציה בכמות החברות המקיימות פעילות יזמית בלבד, לרבות התרחבות מגמת "קבוצות רכישה", במסגרתה רוכשי דירות הינם היזמים בפועל של בנייני המגורים בהם עתידים להתגורר, ושוכרים חברה קבלנית לביצוע הבינוי.
- הסיבה העיקרית נעוצה בפשטות היחסית שביצירת פעילות יזמית, כאשר, בהיעדרם של חסמים רגולטוריים בתחום הייזום, כל אדם ו/או חברה **ישראלים*** יכולים ורשאים לקנות חטיבת קרקע, בין במסגרת מכרז של רמ"י ובין מבעלי קרקע פרטיים, ולקדם תוכנית בינוי עבורה, בהיות החסם העיקרי העומד בפניהם הוא גיוס ההון הדרוש עבור רכישת הקרקע ומימון הליכי התכנון והשיווק. (לפי סעיף 2 לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, יחיד זר ו/או חברה בשליטה זרה, מנועים מלרכוש או, לחילופין, לשכור לתקופה העולה על 5 שנים מקרקעין ממקרקעי ישראל.)
- זאת, בניגוד לחברות קבלניות, אשר נדרשות לעמוד בדרישות תקנות רישום הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988 בכדי לקבל רישיון קבלן על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.
- התקנות מגדירות ענפי בניה שונים וקובעות חמש דרגות סיווג עבור כל ענף עבודות בניה, כאשר כל דרגת סיווג מתייחסת להיקף הכספי (ובבניה למגורים גם בהיקף המ"ר) המותר לקבלן לבצע בענף בו הוא רשום ובאתר בנייה אחד.
- תקנות הסיווג מהוות את החסם העיקרי כיום בפני קבלנים חדשים, אשר מוגבלים להיקף פעילות מצומצם יחסית בסמוך למועד הרשמתם ועד לצבירת היקף עבודה מספק בכדי להיות זכאים לדרגת סיווג גבוהה יותר.
- עליה בדרגת הסיווג מתאפשר לאחר ביצוע פרויקט בהיקף כספי של 80% מתקרת דרגת הסיווג.

רגולציה בענף הבניה – יזמים

- כאמור, הרגולציה אינה מהווה חסם כניסה לחברות יזמיות **ישראליות**.
- קיימות בישראל חברות רבות, בהיקפי פעילות שונים, אשר פועלות כחברות יזמיות של פרויקטים למגורים.
- חברות אלו רוכשות חטיבות קרקע, ואחראיות על ביצוע הליכי הייזום, התכנון והשיווק, בין באמצעות אנשי מקצוע פנימיים המועסקים על ידי החברה ובין באמצעות התקשרות עם ספקי שירותים חיצוניים דוגמת אדריכלים, מהנדסים, יועצים, קבלני בניה שונים ומגוון נותני שירות אחרים.
- יחד עם זאת, מדובר, לרוב, בתהליכים ארוכי טווח, התלויים בתוכניות ובאישורים הקיימים עבור חטיבת הקרקע, כאשר אלו מצריכים התדיינויות רבות מול ועדות התכנון השונות, ועדות ערער, רשויות מקומיות וגופים סטטוטוריים אחרים בטרם יתקשר היזם עם קבלני ביצוע להקמת הפרויקט.
- **מנגד, זר, שהינו יחיד שאינו תושב ו/או אזרח (או רשאי להיות אזרח עפ"י חוק השבות), או חברה בבעלותו, אינם מורשים לרכוש מקרקעין בישראל.**
- **בכך, מונעת המדינה את פעולתם של יזמים זרים בשוק הבניה בישראל.**

רגולציה בענף הבניה – קבלנים

- בניגוד לתחום היזמות, בתחום הקבלנות ישנה רגולציה מחמירה יותר, אשר מהווה חסם משמעותי לכניסת חברות לענף.
- חסמים אלו, בדמות הצורך ברישיון קבלן וסיווג קבלני, מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנקאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: "החוק"), מונעים בפועל את כניסתם של קבלנים זרים לישראל. לפיכך, קבלן זר אשר מעוניין לפעול כיום בתחום הבניה בישראל, נדרש לפנות לאחת מ-2 דרכים:

1. אפשרות א':

- הקמת חברה ישראלית.
- מינוי אדם בעל השכלה וניסיון בתחום הבינוי לתפקיד ניהולי.
- הגשת בקשה לרישיון קבלן לעבודות הנדסה בנאיות.
- המצאת ערבות בנקאית בהיקף כספי מתאים בכדי לעמוד בדרישות הסף לרישיון קבלן וקבלת רמת סיווג מתאימה.

2. אפשרות ב':

- בקשת פטור מרישיון קבלן, אשר ניתן על ידי שר הבינוי, על פי סעיף 14א לחוק, ובלבד שמדובר בפרויקט ספציפי בגדר מכרז בין-לאומי ועבורו בלבד.

- נראה כי רגולציה זו מהווה חסם משמעותי בפני קבלנים זרים בגודל בינוני ומטה מלפעול בישראל, בעוד קבלנים גדולים יותר אינם מוצאים הצדקה לפעול בישראל בשל תנאי השוק, ובכלל זה היקף המצומצם יחסית של פרויקטים לבניית מגורים.
- כמו כן, המגבלות המוטלות על הבאת עובדים זרים, והעלויות החלות על הבאתם, והמחסור בעובדים ישראלים מהווה חסם משמעותי נוסף כאשר חברות זרות נדרשות "להתחרות" עם חברות מקומיות על אותו כוח אדם.

פעילות חברות קבלניות זרות בישראל:

- במהלך השנים האחרונות חלה מגמה של כניסת חברות קבלניות זרות לענף הבניה בישראל.
- חברות אלו, לרוב, פועלות בישראל במסגרת מיזמים משותפים (Joint Venture) עם קבלנים ישראלים;
- הקבלנים הישראלים נדרשים, במסגרת מכרזי תשתיות גדולי היקף, כבר במסגרת תנאי הסף, לקיים שיתוף פעולה עם קבלן זר בעל ידע וניסיון מקצועי בפרויקטים בעלי אופי דומה.
- בשיטה זו, הצליחו חברות ישראליות למשוך לפעילות בישראל חברות קבלניות זרות מסין, איטליה, ספרד, צרפת וכו'.
- שלא במסגרת פרויקטים בין-לאומיים, פועלת בישראל חברת יילמזלר מאז שנת 2004, כאשר החלה את פעילותה בישראל במסגרת הסכם סחר גומלין בין ממשלות ישראל וטורקיה. במסגרת ההסכם, ניתנו לחברת יילמזלר אשרות עבודה ל-800 עובדים טורקים למשך 3 שנים (עד 2007), אשר הוארכו בתוקפן והורחבו בהיקפן לכדי 1,200 עובדים טורקים.
- חברת יילמזלר פועלת בפרויקטים למגורים, נדל"ן מסחרי ותשתיות, ומועסקת על ידי קבלנים ישראלים בעיקר לעבודות בתחום השלד.

רגולציה בענף הבניה - בדק ואחריות

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 מטיל על מוכר, כהגדרתו בחוק¹, אחריות מלאה בדבר אי התאמת הדירה להתחייבויות שבהסכם המכר. תקופת ההתחייבות מתחלקת לשלושה פרקי זמן;

1. **במעמד המסירה**, כאשר חלה אי התאמה בין הדירה הנמסרת בפועל לבין האמור במפרט הסכם המכר, בקבוע בתקן רשמית ו/או בתקנות הבניה.
2. **בתקופת הבדק**, אשר תחילתה במועד המסירה ואורכה משתנה על פי טיב ואופי הליקוי ו/או הכשל, בהתאם לקבוע בתוספת לחוק.
3. **בתקופת האחריות**, תקופה בת שלוש שנים שתחילתה עם סיום תקופת הבדק.

יוצא דופן, אשר מאריך את תקופת מחויבותו של המוכר, הינו מקרה של אי התאמה יסודית², אז חלה האחריות לתיקון אי ההתאמה על המוכר לתקופה של 20 שנה, ואף יותר מכך במקרה בו הוכיח הקונה שמקור אי ההתאמה היסודית מקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים.

במקרה בו מוכר הדירה הינו קבלן זר, אשר פועל בישראל לתקופה קצובה במסגרת פרויקט ספציפי, עשוי להתרחש כשל במעטפת ההגנה אשר החוק יועד לספק לרוכשי הדירות בפרויקט. לפיכך, ראוי לבצע הפרדה בין פרויקט בו המדינה הינה היזם והמשווק של הדירות, כאשר האחריות לתיקון הליקויים תחול עליה, לבין פרויקט בו קבלן זר מבצע את יזום ושיווק הדירות והאחריות לתיקון הליקויים חלה עליו.

חלופות:

- (1) הטלת האחריות על המדינה, אשר תפעל לתיקון ליקויים באמצעות זרוע תפעולית של משרד הבינוי.
- (2) הפעלת הפרויקט במסגרת JV של קבלן זר עם יזם ישראלי, כאשר היזם מתכנן ומשווק את הפרויקט והאחריות חלה עליו.
- (3) הטלת חוב על קבלן זר להפקיד ערבות בגובה שיעור מסוים מעלות הבניה לתקופה אשר תמשך על פני תקופת הבדק והאחריות.

¹ "מוכר" - מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה)

² "אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

הסבר לתנאי הסף והקריטריונים

#	תנאי סף	פירוט	תנאי סף	רציונל
1	הכנסות	- ממוצע היקף הכנסות החברה בתחומי הבניה (מגורים, משרדים ותשתיות) בשלוש השנים האחרונות. חברת בניה זרה שהינה חברת בת של חברת בניה במדינה אחרת (לרבות חברת אם ישראלית) רשאית להציג גם את הכנסות חברת האם.	500 (מיליוני דולרים)	היקף ההכנסות הדרוש נועד להביא לישראל חברות שיש להם היכולת לבנות כ-1,000 יח"ד בשנה. זאת בהתאם לצרכים של המדינה. כמו כן הרף נקבע על מנת לאפשר לחברות בנות זרות של חברות בניה ישראליות גדולות להתמודד בפרויקט.
2	יחס חוב/סך מאזן	ממוצע 3 שנים של שיעור כלל החוב של החברה מסך המאזן. מדד ליציבות פיננסית של החברה. ככל שהמדד נמוך יותר, כך החברה יציבה יותר.	60%	הרף נקבע בהתאם לנתונים הפיננסיים של מדגם חברות בניה זרות וישראליות, מתוך מטרה לאפשר למרבית החברות לעבור את תנאי הסף.
3	שיעור מלאי מכלל הנכסים	שיעור המלאי של החברה מכלל הנכסים. מטרת הסעיף הינה לזהות חברות להן אין פעילות תפעולית אמיתית.	30%	הרף נקבע בהתאם לנתונים הפיננסיים של מדגם חברות בניה זרות וישראליות, מתוך מטרה לאפשר למרבית החברות לעבור את תנאי הסף.
4	ניסיון החברה - מספר פרויקטים	- ממוצע מספר הפרויקטים למגורים שבוצעו על ידי החברה או על ידי חברת בת בשליטת החברה (מעל 50% בעלות), בשלוש שנים האחרונות (מינימום 3,000 מ"ר לפרויקט). שני בניינים של החברה יוגדרו כפרויקטים שונים על ידי עמידה באחד מהתנאים להלן: 1. קבלן מבצע שונה לשלב השלד. 2. אתרי הבניה נמצאים במרחק של יותר מקילומטר זה מזה. 3. באם ישנם 5 בניינים בנויים בין הבניינים. על החברה להציג פרויקט אחד לפחות של בנין מגורים מעל 15 קומות. חברת בניה זרה שהינה חברת בת של חברת בניה במדינה אחרת (לרבות חברת אם ישראלית) רשאית להציג גם את הכנסות חברת האם.	15 (פרויקטים)	רף נקבע על מנת לוודא כי החברה פעילה בתחום הבניה למגורים ובנתה בממוצע ב-3 השנים האחרונות כ-300 יח"ד בשנה (הנחת היסוד הינה כי דירה ממוצעת הינה בגודל של 170 מ"ר).
5	היקף מ"ר בנוי למגורים	ממוצע היקף מ"ר בנוי למגורים על ידי החברה בשלוש שנים האחרונות (דירות מגורים שקיבלו אישור אכלוס).	45 (אלפי מ"ר)	הרף נקבע על מנת לוודא כי החברה פעילה בתחום הבניה למגורים ובנתה בממוצע ב-3 השנים האחרונות כ-300 יח"ד בשנה (הנחת היסוד הינה כי דירה ממוצעת הינה בגודל של 170 מ"ר).
6	מספר פרויקטים מחוץ למדינת האם	- ממוצע מספר הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בשלוש השנים האחרונות במדינה שאיננה מדינת האם של החברה ואשר נתונה לכללי רגולציה שונים מאלו הנהוגים במדינת האם. - רק פרויקטים שיבנו במדינות שעודות בכללים להלן יילקחו בחשבון בסעיף זה: 1. חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הגבוה מ-30,000 דולר. 2. חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הנמוך מ-30,000 דולר. 3. חברה שהנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הנמוך מ-30,000 דולר.	1 (פרויקטים)	המטרה הינה לוודא כי החברה כבר ביצעה פרויקטים מחוץ למדינת האם, זאת על מנת לוודא כי היא מסוגלת לנהל אופרציה מורכבת כזו במדינה זרה. רף התל"ג נועד על מנת להשאיר חברות שבנו במדינות בעלות סטנדרט בניה דומה למקובל בישראל.
7	העסקת מהנדס ראשי	החברה מעסיקה ב-3 השנים האחרונות מהנדס ראשי מוסמך בעל לפחות 5 שנות ניסיון.	-	תנאי זה נועד לוודא כי החברה הינה חברה מבצעת ולא חברת כוח אדם ולכן היא זקוקה למהנדס ראשי.

הסבר לתנאי הסף והקריטריונים

#	קריטריונים פיננסיים	פירוט	סף מינימום	סף מקסימום	רציונל
1	שיעור רווחיות תפעולית (EBIT)	ממוצע 3 שנים של שיעור הרווחיות התפעולית של החברה מעיד על יציבות פיננסית ואיכול הניהול של החברה.	3%	7%	הרף נקבע בהתאם לנתונים הפיננסיים של מדגם חברות בניה זרות וישראליות, מתוך מטרה לאפשר למרבית החברות לעבור את תנאי הסף.
2	יחס חוב/סך מאזן	ממוצע 3 שנים של שיעור החוב של החברה מסך המאזן. מדד ליציבות פיננסית של החברה. ככל שהמדד נמוך יותר, כך החברה יציבה יותר.	60%	30%	הרף נקבע בהתאם לנתונים הפיננסיים של מדגם חברות בניה זרות וישראליות, מתוך מטרה לאפשר למרבית החברות לעבור את תנאי הסף.
3	הכנסות	- ממוצע היקף הכנסות החברה בתחומי הבניה (מגורים, משרדים ותשתיות) בשלוש השנים האחרונות. (בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) - חברת בניה זרה שהינה חברת בת של חברת בניה במדינה אחרת (לרבות חברת אם ישראלית) רשאית להציג גם את הכנסות חברת האם.	500 (מיליוני דולרים)	750 (מיליוני דולרים)	היקף ההכנסות הדרוש נועד להביא לישראל חברות שיש להם היכולת לבנות כ-1,000 יח"ד בשנה. זאת בהתאם לצרכים של המדינה. כמו כן הרף נקבע על מנת לאפשר לחברות בנות זרות של חברות בניה ישראליות גדולות להתמודד בפרויקט.

#	קריטריונים של כוח אדם	פירוט	סף מינימום	סף מקסימום	רציונל
1	ניסיון ממוצע מנהלי עבודה	כלל ניסיון העבודה מקבלת ההסמכה כמנהל עבודה. מדד לאיכות כוח האדם המקצועי אותו מעסיקה החברה.	5 (שנים)	10 (שנים)	בהתאם לשיחות שבוצעו עם חברות בינה מנהלי העבודה והמהנדסים הם הבסיס המקצועי של החברה והם עובדים בה לאורך שנים רבות. מנהלי עבודה ומהנדסים מנוסים הם מפתח ומדד לחברה איכותית
2	ניסיון ממוצע מהנדסים/אדריכלים	כלל ניסיון העבודה מקבלת ההסמכה כמהנדס/אדריכל. מדד לאיכות כוח האדם המקצועי אותו מעסיקה החברה.	10 (שנים)	20 (שנים)	

הסבר לתנאי הסף והקריטריונים

#	קריטריונים איכותיים	פירוט	סף מינימום	סף מקסימום	רציונל
1	היקף מ"ר בנוי למגורים	ממוצע היקף מ"ר בנוי למגורים על ידי החברה בשלוש שנים האחרונות (דירות מגורים שקיבלו אישור אכלוס).	45 (אלפי מ"ר)	200 (אלפי מ"ר)	רף נקבע על מנת לוודא כי החברה פעילה בתחום הבניה למגורים ובנתה בממוצע ב-3 השנים האחרונות כ-300 יח"ד בשנה (הנחת היסוד הינה כי דירה ממוצעת הינה בגודל של 170 מ"ר).
2	מספר פרויקטים שבוצעו (בנינים מעל 15 קומות בלבד)	ממוצע מספר הפרויקטים למגורים שבוצעו על ידי החברה או על ידי חברת בת בשליטת החברה (מעל 50% בעלות), בשלוש שנים האחרונות (מינימום 3,000 מ"ר לפרויקט). שני בניינים הנבנים על ידי החברה יוגדרו כפרויקטים שונים על ידי עמידה באחד מהתנאים להלן: 1. קבלן מבצע שונה לשלב השלד. 2. אתרי הבניה נמצאים במרחק של יותר מקילומטר זה מזה. 3. באם ישנם 5 בניינים בנויים בין הבניינים.	5 (פרויקטים)	15 (פרויקטים)	רף נקבע על מנת לוודא כי החברה פעילה בתחום הבניה למגורים ובנתה בממוצע ב-3 השנים האחרונות כ-300 יח"ד בשנה (הנחת היסוד הינה כי דירה ממוצעת הינה בגודל של 170 מ"ר).
3	מספר פרויקטים מחוץ למדינת האם	ממוצע מספר הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בשלוש השנים האחרונות במדינה שאיננה מדינת האם של החברה ואשר נתונה לכללי רגולציה שונים מאלו הנהוגים במדינת האם של החברה. רק פרויקטים שיבנו במדינות שעודות בכללים להלן יילקחו בחשבון בסעיף זה: 1. חברה שההנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הגבוה מ-30,000 דולר - בניה במדינה בעלת תל"ג לנפש של לפחות 30,000 דולר. 2. חברה שההנהלה שלה ממוקמת במדינות בעלות תל"ג הנמוך מ-30,000 דולר - בניה במדינה בעלת תל"ג לנפש של לפחות 30,000 דולר.	1 (פרויקטים)	5 (פרויקטים)	המטרה הינה לוודא כי החברה כבר ביצעה פרויקטים מחוץ למדינת האם, זאת על מנת לוודא כי היא מסוגלת לנהל אופרציה מורכבת כזו במדינה זרה. רף התל"ג נועד על מנת להשאיר חברות שבנו במדינות בעלות סטנדרט בניה דומה למקובל בישראל.
4	המלצות פרויקטי עבר	הציון יקבע על ידי וועדת ההיגוי, בהתאם לאיכות הממליצים. החברה תספק רשימה של לפחות 3 ממליצים. על החברה לציין את פרטי הקשר של הממליץ, את הפרויקטים בהם הוא היה מעורב, את שיטות הבניה בהם השתמשו בפרויקטים אלו ולספק תמונות של הפרויקטים.	-	-	המטרה הינה לקבל חוות דעת על החברה מגורמים שלישיים עימם החברה עבדה
5	התרשמות כללית	התרשמות כללית של וועדת ההיגוי מנתוני החברה וההצעה.	-	-	המטרה הינה להשאיר מרווח לתמרון לוועדה

הסבר לתנאי הסף והקריטריונים

#	קריטריונים איכותיים	פירוט	סף מינימום	סף מקסימום	רציונל
7	התמחות בתחומי בנייה למגורים	מאפייני הבנייה בהם פעלה החברה בחמש שנים האחרונות כקבלן שלד	בחירה מרשימה		המטרה הינה לתת קדימות לחברות המתמחות בתחומי הבניה החשובים יותר לשוק הישראלי - בניה רוויה ומרקמית
	-צמוד קרקע				
	-מרקמי				
	-בנייה רוויה				
	-מגדלים				
8	מספר פרויקטים בתחומי פעילות	סוגי פעילות בהם לחברה פעילות מוכחת בתהליך בניה למגורים.	בחירה מרשימה		המטרה הינה לתת קדימות לחברות המתמחות בתחומי הפעילות החשובים יותר לשוק הישראלי - קבלן שלד
	-יזמות				
	-קבל ראשי				
	-קבלן משנה				
	- קבלן שלד				