

# מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: י"ח בטבת התשע"ו  
30/12/15  
סימוכין: 201682

## סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 30/12/15

### משתתפים:

עו"ד נעמה קאופמן-פס, מנהלת הסיכונים הראשית, החשב הכללי, יו"ר הוועדה  
גבי מירב קדם, מנהלת מינהל הרכש הממשלתי, חברת וועדה  
עו"ד ירון גולן, הלשכה המשפטית, יועץ משפטי, חבר וועדה

### מוזמנים:

מר אורי בר חיים, מנהל אגף נכסים וחברות במשרד  
גבי ויקטוריה סלון, סגנית חשב המשרד  
מר אוראל יפרח, רכז המשרד באגף החשב הכללי  
מר ארבל אלטשולר, רפרנט המשרד, מטה חשב"ל

### הנושא: משרד הבינוי

החלטת ועדת המכרזים מיום 27/12/15  
נתקבל בוועדת הפטור ביום 30/12/15

### בקשה מס': 574793

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל לצורך הקמת יחידות דיור חדשות לזכאי הדיור הציבורי בנכסי הסוכנות היהודית, לתקופה שמיום 01/01/2016 ועד ליום 31/12/2040, בתוספת אופציה מיום 01/01/2039 ועד ליום 31/12/2050, ואופציה נוספת מיום 01/01/2049 ועד ליום 31/12/2060, על פי תקנה 19/3(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

### היקף ההתקשרות המבוקש/ מאושר: 3,259,405,000 ₪ כולל מע"מ, לפי הפירוט להלן:

הקמה ושכר דירה: 1,947,655,000 ₪ (1,484,000,000 ₪ בתוספת הצמדה).

אופציה ראשונה: 636,000,000 ₪ (397,500,000 ₪ בתוספת הצמדה).

אופציה שנייה: 675,750,000 ₪ (397,500,000 ₪ בתוספת הצמדה).

החלטת הוועדה: מאשרים את ההתקשרות עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל בפטור מחובת מכרז על פי תקנה 19/3(א) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 01/01/2016 ועד ליום 31/12/2060 (לרבות תקופות האופציה המפורטות לעיל והכפופות לאישור ועדת המכרזים).

### לבקשת החשבת הכללית החלטה זו מותנית באמור להלן:

משרד הבינוי יקיים בקרה שוטפת על ההסכם תוך דיווח שנתי לסגן בכיר לחשבת הכללית, הרפרנט למשרד, על עמידת הסוכנות היהודית בכל תנאי ההסכם.

### הערות ונימוקים:

- מטרת פרויקט זה הינו להבטיח קורת-גג לזכאי המשרד, ובפרט, לתת מענה לצורכי המגורים של שתי קבוצות זכאים משמעותיות: זכאי דיור ציבורי קשישים (ותיקים ועולים), וכן ליחידים או זוגות המתגוררים בדירות דיור ציבורי גדולות.
- המשרד, בליווי משרד האוצר, הגיעו להסכם לשיתוף פעולה עם הסוכנות שעניינו הקמת עד 2,650 יחיד על גבי או בסמוך למבנים שבבעלות הסוכנות או בחכירתה, במספר אתרים. הדירות מיועדות ליחידים או לזוגות מקרב זכאי הדיור הציבורי של המשרד (לרבות עולים הנחשבים כזכאי משרד הקליטה), בדגש על אוכלוסיית הקשישים הזכאים.
- במסגרת הקמת יחידות הדיור, המשרד משקיע הן בעלויות ההקמה של הפרויקטים (בהיקף של עד 50% מעלות ההקמה), והן בגין שכר הדירה המגלם את עלויות ניהולן ואחזקתן של הדירות בתקופת השכירות. השתתפות המשרד בעלויות ההקמה נאמדת בעד כ-530 מיליון ₪, ובעבור שכר הדירה, בעד כ-954 מיליון ₪, במחירים ריאליים. הקמת כל הפרויקטים ואכלוסם צפויה להסתיים במהלך שנת 2020. הסוכנות מתחייבת להעמיד לרשות המשרד את יחידות הדיור להשכרה לזכאים, למשך 20 שנים ממועד האכלוס (להלן: "תקופת האכלוס"). יובהר כי תחילת תקופת האכלוס תיקבע ביחס לכל אתר בנפרד.
- למשרד תהיה אופציה להאריך את ההסכם ואת תקופת ההשכרה לשתי תקופות עוקבות בנות 10 שנים כל אחת, החל מתום תקופת האכלוס. תחילת תקופת האופציה תיקבע ביחס לתום תקופת האכלוס בכל אתר.
- בתקופת האכלוס (20 השנים הראשונות להפעלת כל אתר), המשרד יממן את שכר הדירה לזכאים בסכום שלא יפחת מ-1,500 ₪ לחודש ליחיד, בעוד שהזכאי ישלם ישירות לסוכנות סך נוסף של 300 ₪ לחודש. יובהר כי זכאי משמעו יחיד או זוג, ללא הבדל במחיר. משמע, שכה"ד יעמוד על 1,800 ₪ בחודש בסה"כ. מחירים אלו יוצמדו למדד המחירים לצרכן, בהתאם להוראת התכ"מ בנושא הצמדות. יובהר כי שכר הדירה בתקופת האכלוס הינו בגין כלל העלויות שיצטברו לסוכנות לצורך הפעלת דירות אלו לרבות עלויות תחזוקה, ניהול, מימון, שיפוצים וכיוצ"ב. לא ישולם לסוכנות כל סכום נוסף מעבר לסכום האמור.

6. הסוכנות תקצה סך של עד 90 מיליון ₪, מתוך דמי השכירות שהתקבלו אצלה בתקופת האכלוס, עבור "שיפוץ עמוק" של הדירות. הסכום המוקצה ישמש עבור שיפוץ הדירות והתשתיות המשמשות את הדירות, לצורך המשך השימוש בהן ע"י המשרד בתקופות האופציה.
7. הסוכנות היהודית מתחייבת, כי החל מתום 3 שנים מאכלוס הפרויקט במלואו ומידי שנה במהלך תקופת האכלוס היא תיעד 100% מהרווחים נטו, אם וככל שיצטברו, לטובת פרויקטים אחרים של דיור ציבורי שבעלותה ובניהולה, לרבות רכישה או הקמה של דירות בבעלות הסוכנות שיצורפו להסכם הניהול שבין המדינה לעמיגור, והכל בתיאום מלא עם המשרד. סעיף זה לא יחול בתקופת האופציה, אשר במהלכה מלכתחילה משולמים לסוכנות דמי שכירות, לרבות תחזוקה, מופחתים.
8. הפרויקט נועד להבטיח קורת-גג לזכאי המשרד, ובפרט, לתת מענה לצורכי המגורים של שתי קבוצות זכאים משמעותיות: זכאי דיור ציבורי קשישים וכן ליחידים או זוגות המתגוררים בדירות דיור ציבורי גדולות ("עודף שטח"). הקבוצה הראשונה: ברשימת הקשישים הזכאים הממתיינים לדיור ציבורי, בתוספת רשימת מקבלי סיוע בשכ"ד טרום פנסיה (גיל 55 ומעלה) העתידים להיכנס לרשימת ההמתנה האמורה, ישנו מספר זכאים העולה על סך הפתרונות הקיימים אף במסגרת ההתקשרות המבוקשת כעת, דהיינו עולה על 2,650, ומספר זה צפוי לנסוק במהלך העשורים הקרובים, בד בבד עם העלייה בתוחלת החיים בישראל. הקבוצה השנייה: כיום ישנם 26,000 נכסי דיור ציבורי בהם מתגוררים דיירים בעודף שטח. לרוב מדובר בדירות גדולות שהוקצו למשפחות גדולות, אשר המתגוררים בעודף שטח.
9. מדובר באוכלוסייה דלת-אמצעים, המתקשה לספק את צורכי המגורים שלה בכוחות עצמה וזקוקה לסיוע בדמות מתן פתרונות דיור נאותים. כידוע, מלאי הדיור הציבורי המצומצם מקשה על המשרד לספק דיור הולם לזכאים לדירה בשיכון הציבורי, ורבים מהם נאלצים להמתין לדירה פנויה במשך שנים (זמן ההמתנה הממוצע עומד על 8 שנים). המשרד מתקשה למצוא פתרונות לסוגיה זו, וההתקשרות הנוכחית מהווה מרכיב חשוב בהתמודדות עם הבעיה, שכן הסוכנות מעמידה לטובת הפרויקט והמדינה קרקעות שבעלותה, למשך תקופה של 40 שנה.
10. בהמשך לכך, יובהר כי נכון להיום אין עוד גוף מלבד הסוכנות היהודית שיכול להציע היקף דומה של קרקעות זמינות לבנייה, ופתרונות דיור בלוח הזמנים ובעלויות שהמודל הנוכחי מציע. בפרט, מלבד השימוש בקרקעות השייכות לסוכנות, דבר החוסך בעלויות לקרקע, עצם ההתבססות על תשתיות של בתי דיור לגיל הזהב פעילים מביא לחיסכון ניכר בעלויות הכספיות, בזכות ניצול תשתיות קיימות ויתרונות לגודל. דבר זה בא לידי ביטוי במנגנונים הכספיים של ההתקשרות, המיטיבים עם המשרד לעומת תוצאותיהן האפשריות של חלופות שונות למכרזים פומביים, שלא היו יכולות להשיג עבור המשרד להשיג תוצאות מעין אלו.
11. הדירות ממוקמות על קרקעות השייכות לסוכנות (זכויות חכירה), וכתוספות למבנים שבעלות הסוכנות. משמעות הדבר היא כי הסוכנות מציעה למשרד להקים בנכסיה יחידות דיור חדשות, המיועדות לזכאי המשרד, מבלי שהמשרד יידרש לשלם בעבור הקרקע, וכן בהתבסס על תשתיות קיימות. המשרד משתתף בעלויות ההקמה בשיעור של עד 50% לכל היותר, בעוד שהסוכנות משקיעה את יתרת הסכום, באמצעות נטילת הלוואות.
12. המשרד נושא במרבית עלויות שכר הדירה של הזכאים, אשר כאמור, הינם זכאי המשרד. דבר זה מבטיח לסוכנות תקבולים שיאפשרו לספק לדיירים מעטפת של תנאי דיור נאותים, בפרט כאשר מדובר בקשישים המתגוררים בבתי גיל הזהב. כמו כן, הדבר מסייע להבטיח את יכולת הסוכנות להמשיך לקיים את הפרויקט ולעמוד בפירעון ההלוואות שתיקח לצורך מימון חלקה בעלויות ההקמה, העומד על 50% לפחות.
13. היועץ המשפטי של המשרד הבהיר כיצד ההתקשרות עונה על הגדרת "מטרה ציבורית" תוך התייחסות לחוות דעת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, הגב' דינה זילבר. הובהר, כי ההסכם משרת מטרה ציבורית חשובה של בניית דירות, על קרקעות או מבנים זמינים, בתוך פרק זמן קצר יחסית ובהשקעה נאותה ביחס לתמורה, ובראשם החיסכון בעלויות הקרקע השייכות לסוכנות, ההתבססות על תשתיות הסוכנות בנכסים הקיימים, השתתפות הסוכנות בעלויות השונות והשימוש ברווחים לשיפור רווחת דיירי הדיור הציבורי. הפרויקט נמצא, לדברי עו"ד במברג, בליבה של תפקידיה ההיסטוריים של הסוכנות היהודית ובא לידי ביטוי באמנה שנחתמה עם הסוכנות. זאת לאור העובדה שמטרת הפרויקט היא להבטיח קורת-גג ל-3 קבוצות אוכלוסייה חלשות בחברה הישראלית - עולים חדשים, קשישים (וותיקים ועולים) וחסרי דיור שאין בידם האמצעים לספק לעצמם קורת גג. זאת, כידוע, במציאות בה המשרד עצמו מתקשה כיום לספק את הצורך האמור, וכאשר אלפי משפחות ויחידים, הזכאים לדיור ציבורי, ממתינים שנים רבות למתן פתרון דיור הולם מטעם המשרד.
14. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשבת הכללית האחראי על המשרד, בחוות דעתו מיום 30/12/15 ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד ירון גולן

גב' מיקב קדם

עו"ד נעמה קאופמן-פס