



מדינת ישראל משרד האוצר

ח' בתמוז התשע"ו
14 ביולי 2016
ח.ש. 2016-18129

עקרונות הסכם המסגרת עם דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (נוסח מתוקן)

1 תחומי הפעילות

- 1.1 תחומי הפעילות שביחס אליהם יחול הסכם המסגרת שייחתם בין ממשלת ישראל (להלן – **הממשלה**) לבין חברת דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן – **החברה**) הינם התחומים שאושרו בהחלטות הממשלה המפורטות להלן:
- 1.1.1 החלטת ממשלה מספר 770 מיום 9.10.2013, שעניינה הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור;
- 1.1.2 החלטת ממשלה מספר 796 מיום 20.10.13, שעניינה הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור (להלן – **החלטת ההקמה**);
- 1.1.3 החלטת ממשלה מספר 987 מיום 27.11.2013, שעניינה "פרויקט לאומי לדיור" והמאמצת את דו"ח הצוות הבין-משרדי לגיבוש הפרויקט הלאומי לדיור אשר הוקם מכוח החלטה 301 וקובעת את הפעולות לצורך יישומו של הדו"ח;
- 1.1.4 החלטת הממשלה מספר 988 מיום 27.11.13, שעניינה הסדרים נלווים להקמת החברה הממשלתית לשם קידום דיור להשכרה (להלן – **החלטת ההסדרים הנלווים**) אשר תוקנה ביום 8.6.2015 על ידי קבינט הדיור (דר/2) "התאמת מבנה ניהול הגדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדיור" – וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 25.6.2015 ומספרה 125);
- 1.1.5 החלטת הממשלה מספר 2196 מיום 13.11.14 שעניינה פיתוח שוק מוסדי להשכרה ארוכת טווח- אישור החלטת ועדת שרים (להלן - **אישור פרויקט השכר ומהר**);
- 1.1.6 החלטת ממשלה מספר 346 מיום 5.8.15 שעניינה יישום המלצות צוות 120 הימים לעניין תכנון ובניה במגזר המיעוטים - אישור החלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה;
- 1.1.7 החלטת ממשלה מספר 347 מיום 5.8.15 שעניינה הגדלת היצע הדיור בקרקעות פרטיות – אישור החלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה (להלן - **החלטת הגדלת היצע הדיור**);
- 1.1.8 החלטת ממשלה מספר 1317 מיום 24.3.2016 שעניינה קידום הקמתם של מעונות סטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה במדינת ישראל.
- 1.2 החברה תעסוק בתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור כמפורט להלן, בהתאם להחלטות הממשלה האמורות, בהתאם להחלטות ממשלה נוספות ככל שיהיו ובהתאם לתוכניות עבודה שיובאו לאישור צוות ההיגוי, ובהתאם לקבוע בהחלטת ההסדרים הנלווים, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין תכנית

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד 3100 טל': 02-5317200 פקס': 02-5695335

שער הממשלה : www.gov.il



אוצר ברשת : www.mof.gov.il

העבודה של החברה. לעניין מסמך זה – "צוות ההיגוי" – צוות בראשות יושב ראש מטה הדיור, וחברים בו נציג אגף התקציבים במשרד האוצר ונציג אגף החשב הכללי. יו"ר מטה הדיור יהיה חבר בצוות, כל עוד מטה הדיור נמצא תחת אחריות שר האוצר.

1.3 החברה תהווה זרוע ביצוע של הממשלה, לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור, בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות ביצוע הפעולות הבאות:

- 1.3.1 איתור מתחמי קרקע לתכנון ולפיתוח (להלן - **המתחמים**);
- 1.3.2 קידום תכנון סטטוטורי במתחמים ובמגרשים, לרבות במסגרת הליך תכנוני ייעודי, ככל שייקבע בחקיקה ואישור תכנון זה במוסדות התכנון;
- 1.3.3 ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמים;
- 1.3.4 ניהול הפיתוח של המתחמים, לרבות בקרה על גופי הפיתוח;
- 1.3.5 ניהול, שיווק המתחמים במכרזי קרקע, במתכונת דיור להשכרה; לרבות פתרונות דיור לאוכלוסיות נוספות;
- 1.3.6 קידום הקמת מעונות סטודנטים;
- 1.3.7 הפעלת מנגנוני פיקוח ובקרה על הזוכים במכרזי שיווק של מתחמים המיועדים לדיור להשכרה;
- 1.3.8 רכישה, השכרה ומכירה של קרקע ובנייני מגורים וביצוע הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות פעולות בתחום התכנון, הפיתוח, הניהול והמימון.
- 1.3.9 תכנון בקרקע פרטית ובלבד שמדובר בתוכנית הכוללת 1,000 יחידות דיור לפחות וכי אין מחזיק שאיננו גוף ציבורי המחזיק למעלה מ-5% מהזכויות בתוכנית.
 - 1.3.9.1 בנוסף לאמור בסעיף 1.3.9, פרסום קול קורא לתכנון בקרקע פרטית בהיקף של עד 10,000 אלפי ש"ח. לקול הקורא יוכלו לגשת רשויות מקומיות המעוניינות לקדם תכניות ובהן 500 יחידות דיור על קרקע פרטית לכל הפחות, במתחמים בהם אין מחזיק פרטי המחזיק במעל 5% מהשטח.
- 1.3.10 איתור, ביישובי המיעוטים, של מתחמים בקרקעות פרטיות שבבעלות לפחות 50 בעלים, אשר ניתן לתכנן בכל אחד מהם לפחות 500 יחידות דיור, וכן להכין בתחומם תכנית למגורים ולקדמה במסגרת הותמ"ל.

2 תקופת התקשרות

- 2.1 תקופת ההתקשרות של הסכם המסגרת תהא ל- 10 שנים ממועד חתימתו.
 - 2.1.1 הוראות הסכם המסגרת תוחלנה על הפעולות שביצעה החברה החל מיום 01.01.2015, לרבות בנושא תקציב, קיזוזים, תכנית העבודה ביצוע הפעילות, תשלומים, דיווחים, פיקוח ובקרה, ביטוח, אחריות וכיוב'.
 - 2.1.2 על אף האמור בסעיף 2.1 לעיל, במתחמים ופרויקטים לגביהם ייחתם הסכם פרטני בין החברה

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317200 פקס': 02-5695335

שער הממשלה: www.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il

לבין משרד או רשות ממשלתיים (להלן - **משרד ממשלתי**) אשר מסרו לה את המתחם לצורך ביצוע פעולות תכנון ופיתוח (להלן - **הסכם פרטני**) תיקבע תקופת התקשרות שלפיה תפעל החברה.

2.2 נציגי הממשלה המוסמכים מטעם משרד האוצר רשאים להודיע לחברה על הארכת תקופת ההתקשרות ב- 10 שנים נוספות.

3 מסגרת התקציב השנתית

3.1 היקף התקציב השנתי השוטף שיועמד לחברה יהיה 2.5 מיליון ש"ח בשנת 2014, ו-10 מיליון ש"ח בשנה (במחירי שנת 2015) למשך שלוש שנים, החל משנת 2015 ועד לשנת 2017. לאחר שלוש שנים יסוכם תקציב זה בין הצדדים בשים לב להכנסות נוספות ולצרכי החברה.

3.2 היקף התקציב שיועמד כהון עצמי לחברה לטובת קידום תכנון פרויקטים, יעמוד על 20 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים 2015-2016.

3.3 העברת התקציב לחברה תהיה כפופה לכל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לרבות אישור ועדת הכספים בהתאם לסעיף 10 לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975.

3.4 מבלי לגרוע מהאמור, בגין כל פרויקט שינוהל על ידי החברה, לגביו נחתם הסכם פרטני או תוקצב תקציב ייעודי לביצועו, תקבל החברה תקורות כפי שתוגדרנה בהסכם הפרטני. בגין תקורות אלו יתבצע קיזוז כדלקמן:

3.4.1 מהתקציב השוטף של החברה שיועבר על ידי המשרד, תקוזנה הכנסות החברה מתקורות עד לגובה התקציב השנתי השוטף באופן הבא: עבור השנים 2015-2017 (כולל) תקוזנה הכנסות החברה מתקורות כשהן מוכפלות במקדם של 0.2. עבור השנים 2018-2021 (כולל) ככל ויאושר תקציב כלשהו לחברה בהתאם לסעיף 3.1 לעיל, תקוזנה ממנו הכנסות החברה מתקורות כשהן מוכפלות במקדם של 0.3. החל משנת 2022 ואילך, ככל ויאושר תקציב כלשהו לחברה בהתאם לסעיף 3.1 לעיל, תקוזנה ממנו הכנסות החברה מתקורות כשהן מוכפלות במקדם של 0.4.

3.5 עבור עבודות המבוצעות על ידי רשויות או גופים מוסמכים, בפרויקט שינוהל על ידי החברה, לגביו נחתם הסכם פרטני או תוקצב תקציב ייעודי לביצועו, תקבל החברה תקורות בשיעור מופחת, כל זאת כפי שייקבע בהסכם המסגרת.

4 תכנית עבודה

4.1 תפקידיה של החברה, יתבצעו בהתאם לתוכנית עבודה שתאושר על ידי צוות ההיגוי, ובהתאם לקבוע בהחלטת ההסדרים הנלווים או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין תכנית העבודה של החברה.

4.2 תכנית העבודה תכלול את כלל פעילויותיה המתוכננות של החברה, תוך פירוט הפרויקטים בחלוקה לאבני דרך, תקציב, תזרימי הוצאה והתחייבות, לוחות זמנים, וכל נתון נוסף העשוי להוות כלי עזר לקבלת החלטות בעניין התכנית.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317200 פקס': 02-5695335

שער הממשלה: www.gov.il



אוצר ברשת: www.mof.gov.il

- 4.3 תכנית העבודה המאושרת תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המסגרת ותותאם לתקציב השנתי אשר יוקצה על ידי משרד האוצר.
- 4.4 בכל עת בתקופת ההסכם, לאחר הגשת תכנית העבודה, יהיה רשאי צוות ההיגוי לדרוש מהחברה הגשת תכנית עבודה חדשה ולוח זמנים חדש לפי המתווה שיקבע על ידי צוות ההיגוי. כל שינוי או חריגה מתוכנית העבודה יאושרו על ידי צוות ההיגוי.

5 ביצוע הפעילות

- 5.1 איתור המתחמים בידי החברה יבוצע בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל, מינהל התכנון ומשרד הבינוי והשיכון ויובא לאישור ועדת הרשאות התכנון והפיתוח שהוקמה בהחלטת הקבינט (דר/2 מיום 8.6.2015) (להלן - **ועדת ההרשאות**).
- 5.2 ועדת ההרשאות תורה ליתן לחברה הרשאות תכנון ופיתוח עבור מתחמים שהחליטה שיהיו באחריות החברה, ובכלל זה מתחמים מועדפים לדיור שוועדת השרים לענייני דיור החליטה כי יהיו באחריות החברה (להלן - **המתחם**).
- 5.3 החברה תהיה אחראית על מכלול הפעולות הכרוכות בשיווק מתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח וכן במתחמים שקיבלה עבורם הרשאה מוועדת ההרשאות ובכלל זה התכנון, הפיתוח וזאת בכפוף לאישור העסקאות ברשות מקרקעי ישראל ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 5.4 הכנת תכנית סטטוטורית עבור המתחם (להלן - **התכנית**) תבוצע באמצעות מתכננים ויועצים איתם תתקשר החברה ותפקח על עבודתם.
- 5.5 החברה תגיש את התכנית לאישור מוסדות התכנון הקבועים בחוק לרבות לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (להלן - **הותמ"ל**) כמשמעה בחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 או כל מוסד תכנון ייעודי לטובת קידום פרוייקט לאומי לדיור שיבוא במקומה.
- 5.6 הליכי פדיון הקרקע יבוצעו בכפוף לכללים שנקבעו במועצת מקרקעי ישראל. אגף התקציבים במשרד האוצר ייקבע בתקציב רשות מקרקעי ישראל תקנה ייעודית לפידיון קרקע באמצעות חברת דירה להשכיר.
- 5.7 החברה תנהל הליכים משפטיים הנדרשים לתפיסת חזקה על קרקע, לרבות הגשת תביעות לפינוי וסילוק יד, בהתאם להסדרים משפטיים קיימים או להסדרים לטובת קידום הפרויקט הלאומי לדיור, ככל שייקבעו בחקיקה.
- 5.8 לאחר סיום הליכי התכנון והסדרי הקניין, תפעל החברה במתחמים שנמסרו לה על ידי ועדת ההרשאות בהתאם להוראות הבאות:
- 5.8.1 החברה תגבש הסכמי פיתוח עם רשויות מקומיות רלבנטיות בהם ייקבעו בין היתר, הגורם המפתח, אופן גביית הוצאות הפיתוח, אופן הבקרה על הגורם המפתח וכל היבט אחר הנדרש לצורך פיתוח התשתיות הציבוריות בשטח התכנית. ככלל ייקבע בהסכמים אלה כי הרשות המקומית אחראית לביצוע עבודות הפיתוח ואולם רשאית החברה לבצע את עבודות הפיתוח

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד 3100 טל': 02-5317200 פקס': 02-5695335

www.gov.il : שער הממשלה

gov

www.mof.gov.il : אוצר ברשת

- בעצמה, ובמקרה זה תתקשר עם מתכננים וקבלנים לצורך ביצוע העבודות כאמור. תקציב הסכמי הפיתוח כפוף לאישורה מראש של ועדת ההרשאות.
- 5.8.2 החברה תתאם מול משרדי הממשלה ומול אגף התקציבים במשרד האוצר את אופן העמדת התקציב למימון פתרון חסמי שיווק.
- 5.8.3 החברה תפקח על ביצוע עבודות הפיתוח בידי גופי הפיתוח.
- 5.8.4 החברה תנהל, בהרשאה מוועדת התכנון והפיתוח, את ההליך המכרזי בכל מתחם או מגרש בו כלל יחידות הדיור מיועדות להשכרה לרבות שימושים נלווים באותו מתחם או מגרש בכפוף לקבלת האישורים הבאים:
- 5.8.4.1 הסכם הפיתוח והסכם החכירה שיחתמו עם הזוכה, שתבחר החברה, יאושרו מראש על ידי רשות מקרקעי ישראל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל;
- 5.8.4.2 כל העמסה של מטלה לביצוע או תשלום שזוכה במכרז אמור לשאת, המפחית את שווי הקרקע שאמור להתקבל במסגרת המכרז, יאושר על ידי ועדת ההרשאות. למעט תשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית.
- 5.8.4.3 אישור הזוכה במכרז יהיה בכפוף לאישור ועדת עסקאות ברשות מקרקעי ישראל.
- 5.8.5 מתחם לגביו ניתנה לחברה הרשאה לתכנון, שנמצא באחריות החברה, והוחלט כי אין כוונה לשווקו לשכירות, יבוצע השיווק בהתאם להחלטות הממשלה, הנחיות ועדת ההרשאות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 5.8.6 ועדת ההרשאות תהיה רשאית לתת לחברה הרשאה לשווק כל מתחם באותו אופן בו החברה משווקת מתחם המיועד בשלמותו לשיווק להשכרה.
- 5.8.7 החברה תפקח על עמידת הזוכה במכרז לשיווק הקרקע בכללים שנקבעו במכרז ובכל דין, בכל הנוגע להשכרת הדירות שייבנו במתחם, לרבות עמידה בכללים שיבטיחו, בין היתר, כי הייעוד להשכרה יישמר.

6 תשלומים

- 6.1 תשלומים בגין קבלת השירותים נשוא הסכם המסגרת וההסכמים שייחתמו מכוחו יבוצעו רק לאחר שריון תקציבי באמצעות פתיחת התחייבות על ידי חשב המשרד והוצאת הזמנה מכוחה. תשלום בגין תקורות או שכר ייעשה גם כן על סמך הזמנות.
- 6.2 תשלומים בגין קבלת שירותים יבוצעו לאחר בדיקת איכות העבודה ואישור צוות מקצועי בו חברים נציג מטה הדיור במשרד האוצר ונציג אגף התקציבים במשרד האוצר (להלן – **הצוות המקצועי**). נציג מטה הדיור במשרד האוצר יהיה חבר בצוות, כל עוד מטה הדיור נמצא תחת אחריות שר האוצר. באשר לפרויקטים, יבוצע תשלום בגין כל אבן דרך רק לאחר סיום אבן הדרך שנקבעה בתוכנית העבודה.
- 6.3 החלום יבוצע על סמך דרישת תשלום אשר תכלול את המסמכים הנדרשים על ידי המשרד כפי שנקבעו

ר'ח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317200 פקס': 02-5695335

שער הממשלה : www.gov.il



אוצר ברשת : www.mof.gov.il

בהסכם המסגרת או בהסכמים הפרטניים ובהוראות התכ"ם.

- 6.4 לא תועבר תמורה עבור פעילות אשר לא הוצאה בגינה הזמנה.
- 6.5 יובהר כי המשרד באמצעות, מטה הדיור ובהתאם להחלטות ממשלה או הרשאות שהתקבלו מוועדת ההרשאות, הנחה את החברה לבצע פעילויות מסוימות קודם לחתימה על הסכם מסגרת והזמנות עבודה. לפיכך, תשלומים בגין תקופה זו יאושרו בדיעבד על ידי סגן בכיר לחשב הכללי בהתאם להוראת תכ"מ 1.5.6.
- 6.6 אשראי ספקים ותנאי התשלום ייקבעו בהתאם להנחיות החשב הכללי המתעדכנות מעת לעת.

7 דיווח ובקרה

- 7.1 החברה תעביר אחת לתקופה שלא תעלה על שנה אחת, דיווח לצוות ההיגוי במשרד האוצר וחשב המשרד או מי מטעמם על ביצוע הפעילות ועמידה בתוכנית העבודה.
- 7.2 החברה תעביר דיווחים כספיים ומקצועיים לידי הצוות המקצועי וחשב המשרד או מי מטעמם, במתכונת שתיקבע בהסכם המסגרת.
- 7.3 צוות ההיגוי וחשב המשרד או מי מטעמם רשאים בכל עת לדרוש מהחברה כל נתון או מידע ביחס לביצוע התחייבויותיה בהתאם להסכם.
- 7.4 החברה תנהל את ספרי החשבונות שלה באופן שיאפשר מעקב ובקרה על ביצוע תשלומים ששולמו במסגרת ההסכם.
- 7.5 יו"ר מטה הדיור, החשב הכללי, חשב המשרד או מי מטעמם, רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת, פיקוח או בקרה בכל הקשור באספקת השירותים בתמורה הכספית נשוא ההסכם. לעניין זה, החברה תוותר על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת פרטיות.

8 ביטוח ואחריות

- 8.1 הסכמים פרטניים יכללו פירוט של מנגנון חלוקת האחריות בין המשרד הממשלתי לבין החברה, בקשר עם ביצוע הפעולות נשוא ההתקשרות.
- 8.2 הסכמים פרטניים יכללו סעיפי ביטוח אשר יחולו לאורך כל תקופת ההסכם ולפיהם תערוך החברה ביטוח, לטובתה ולטובת מדינת ישראל הכולל את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, בהתאם לחוות דעת יועצי הביטוח של החברה שיהיו מתואמים עם יועצי הביטוח של מדינת ישראל, בערכים ריאליים. הביטוחים יכללו, בין היתר, כיסוי כנגד צד ג' ובכללם: עובדי התאגיד, עובדי הממשלה, קבלנים, קבלני משנה, ועובדיהם.
- 8.3 הסכמים פרטניים יכללו סעיפי אחריות אשר יחולו לאורך כל תקופת ההסכם ולפיהם תישא החברה באחריות בכל פגיעה, הפסד, אובדן, נזק, שיגרום לגופו או רכושו של המשרד הממשלתי או של מי מטעמו או לרכוש המשרד כתוצאה ישירה מהפעלת ההסכם הפרטני בנסיבות הקשורות להפרת מחויבויות החברה.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3100 טל': 02-5317200 פקס': 02-5695335

שער הממשלה : www.gov.il



אוצר ברשת : www.mof.gov.il

כמו כן, ייקבע כי במקרים כאמור המשרד לא ישא בכל תשלום והאחריות תחול על החברה בלבד.

9 בטחונות

9.1 למשרד תהא זכות קיזוז חד צדדית ובלעדית של כל סכום אשר החברה זכאית לו מתוקף ההסכם או מתוקף הסכם אחר המשרד יודיע לחברה על כוונתו לבצע קיזוז על מנת למנוע פגיעה בתפקודה. יובהר כי לחברה לא תעמוד טענת קיזוז או זכות קיזוז כנגד סכומים אשר לטענתה לא שולמו לה על ידי המדינה.

10 כללי

- 10.1 החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך אספקת השירותים המבוקשים נשוא ההסכם ובלבד שההתקשרות תבוצע על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, ותקנותיו.
- 10.2 במקרה של סכסוכים בין המדינה לבין החברה יפעלו הצדדים בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מספר 6.1201.
- 10.3 החברה אינה רשאית לייצג או לחייב את המשרד הממשלתי בעניין כלשהו אלא בהסכמה מפורשת של אותו המשרד הממשלתי בכתב ומראש.
- 10.4 זכויות היוצרים בכל השירותים שיסופקו לממשלה לרבות חוות דעת, דו"חות, מחקרים וכל היוצא באלה יהיו שייכות למדינת ישראל באופן בלעדי. באחריות החברה להעביר את הזכויות בסיום הפרויקט לידי משרד האוצר.
- 10.5 כל ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל, שהגיעו לידי החברה, או עובריו עקב או בקשר להסכם זה, לא יימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד בראש ובכתב.
- 10.6 המשרד הממשלתי יהווה מוטב במסגרת הסכמי החברה עם אפשרות למשרד להיכנס בנעליה לכל דבר וענין וכלל זכויותיה וחובותיה של החברה.
- 10.7 על החברה להודיע בכתב ובאופן מיידי על אירועים שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה במלואן ובמועדן.