

## מדינת ישראל משרד האוצר

ה' באלול התשע"ה  
20 באוגוסט 2015  
חש. 2015-38556

### הנדון: עקרונות להסכם מסגרת עם דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ

#### 1. תחומי הפעילות

תחומי הפעילות שביחס אליהם יחול הסכם המסגרת שייחתם בין ממשלת ישראל (להלן – הממשלה) לבין חברת דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ (להלן – החברה) הינם התחומים שאושרו בהחלטות הממשלה המפורטות להלן:

א. החלטת ממשלה מספר 796 מיום 20.10.13, שעניינה הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דירור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדירור (להלן – החלטת ההקמה);

ב. החלטת הממשלה מספר 988 מיום 27.11.13, שעניינה הסדרים נלווים להקמת החברה הממשלתית לשם קידום דירור להשכרה (להלן – החלטת ההסדרים הנלווים) אשר תוקנה ביום 8.6.2015 על ידי קבינט הדירור (דר/2) "התאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדירור" – וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 25.6.2015 ומספרה 125);

ג. החלטת הממשלה מספר 2196 מיום 13.11.14, שעניינה פיתוח שוק מוסדי להשכרה ארוכת טווח-אישור החלטת ועדת שרים (להלן - אישור פרויקט השכר ומהר);

ד. 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;

ה. החלטת ממשלה מספר 347 מיום 5.8.15, שעניינה הגדלת היצע הדירור בקרקעות פרטיות – אישור החלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה (להלן - החלטת הגדלת היצע הדירור);

החברה תעסוק בתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדירור כמפורט להלן, בהתאם להחלטות הממשלה האמורות, בהתאם להחלטות ממשלה נוספות ככל שיהיו ובהתאם לתוכניות עבודה אשר יובאו לאישור יו"ר מטה הדירור, ובהתאם לקבוע בהחלטת ממשלה מס' 988 מיום 27.11.2013. או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין תכנית העבודה של החברה:

- 1.1 איתור מתחמי קרקע לתכנון ולפיתוח (להלן - המתחמים);
- 1.2 קידום תכנון סטטוטורי במתחמים ובמגרשים, לרבות במסגרת הליך תכנוני ייעודי, ככל שייקבע בחקיקה ואישור תכנון זה במוסדות התכנון;
- 1.3 ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמים;
- 1.4 ניהול הפיתוח של המתחמים, לרבות בקרה על גופי הפיתוח;
- 1.5 ניהול, שיווק המתחמים במכרזי קרקע, במתכונת דיור להשכרה, לרבות מעונות סטודנטים ופתרונות דיור לאוכלוסיות נוספות;
- 1.6 הפעלת מנגנוני פיקוח ובקרה על הזוכים במכרזי שיווק של מתחמים המיועדים לדיור להשכרה;
- 1.7 רכישה, השכרה ומכירה של קרקע ובנייני מגורים וביצוע הפעולות הדרושות לשם כך, לרבות פעולות בתחום התכנון, הפיתוח, הניהול והמימון.
- 1.8 תכנון בקרקע פרטית ובלבד שמדובר בתוכנית הכוללת 1,000 יחידות דיור לפחות וכי אין מחזיק שאיננו גוף ציבורי המחזיק למעלה מ-5% מהזכויות בתוכנית.
- 1.8.1 בנוסף לאמור בסעיף 1.8, 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.
- 1.9 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.
- 1.10 החברה תהווה זרוע ביצוע של הממשלה, לצורך תכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור, בהתאם למדיניות מועצת מקרקעי ישראל.

## 2. תקופת התקשרות

- 2.1 תקופת ההתקשרות של הסכם המסגרת תהא ל- 10 שנים ממועד התימתו. על אף האמור לעיל, במתחמים ופרויקטים לגביהם ייחתם הסכם פרטני בין החברה 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 כהון עצמי לחברה יהיה 8 מיליון ש"ח בשנה (במחירי שנת 2015) למשך שלוש שנים. 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 יהיה כפוף 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 תקורה בגין ניהול כשיעור מתקציב הפרויקט כמפורט:
- 3.4.1 בשנים 2015-2017: 4%
- 3.4.2 בשנת 2018: 3%
- 3.4.3 בשנת 2019 ואילך: 2.5%
- 3.4.4 מהתקציב השנתי השוטף של החברה יקוזזו הכנסות החברה מתקורות כשהן מוכפלות ב-0.6 בשנים 2015-2017 ו-0.8 בשנת 2018 ואילך.

### 4. תכנית עבודה

- 4.1 תפקידיה של החברה יתבצעו בהתאם לתוכנית עבודה שתאושר על ידי יו"ר מטה הדיור, ובהתאם לקבוע בהחלטת ממשלה מס' 988 מיום 27.11.2013 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 להיות כלי עזר לקבלת החלטות בעניין התכנית.
- 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 מטה הדיור לדרוש מהחברה הגשת תוכנית עבודה חדשה ולוח זמנים חדש לפי המתווה שיקבע על מטה הדיור. כל שינוי או חריגה מתוכנית העבודה יאושרו על ידי יו"ר מטה הדיור.

## 5. ביצוע הפעילות

- 5.1 איתור המתחמים בידי החברה יבוצע בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל, מינהל התכנון ומשרד הבינוי ויובא לאישור ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.
- 5.2 קבעה ועדת השרים לענייני דיור כי מתחם שאותר הוא באחריות החברה (בסעיף זה – המתחם), תורה ועדת הרשאות התכנון והפיתוח ליתן לחברה הרשאות תכנון עבור המתחם.
- 5.3 הכנת תכנית סטטוטורית עבור המתחם (להלן – התכנית) תבוצע באמצעות מתכננים ויועצים איתם תתקשר החברה ותפקח על עבודתם.
- 5.4 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 פרויקט לאומי לדיור שיבוא במקומה.
- 5.5 הליכי פדיון הקרקע יבוצעו בכפוף לכללים שנקבעו במועצת מקרקעי ישראל, ובמימון רשות מקרקעי ישראל. אגף התקציבים במשרד האוצר ייקבע בתקציב רשות מקרקעי ישראל תקנה ייעודית לפידיון קרקע באמצעות חברת דירה להשכיר.
- 5.6 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.
- 5.7 לאחר סיום הליכי התכנון והסדרי הקניין, תפעל החברה במתחמים שנמסרו לה על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח בהתאם להוראות הבאות:
- 5.7.1 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 רשאת החברה לבצע את עבודות הפיתוח בעצמה, ובמקרה זה תתקשר עם מתכננים וקבלנים לצורך ביצוע העבודות כאמור. תקציב הסכמי הפיתוח כפוף לאישורה מראש של ועדת התכנון והפתוח שהוקמה בהחלטת הקבינט (דר/2 מיום 8.6.2015).
- 5.7.2 החברה תתאם מול משרדי הממשלה ומול אגף התקציבים במשרד האוצר את אופן העמדת התקציב למימון פתרון חסמי שיווק.

- 5.7.3 החברה תפקח על ביצוע עבודות הפיתוח בידי גופי הפיתוח.
- 5.7.4 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:
- 5.7.4.1 הסכם הפיתוח והסכם החכירה שיחתמו עם הזוכה, שתבחר החברה, יאושר מראש על ידי רשות מקרקעי ישראל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל;
- 5.7.4.2 כל העמסה של מטלה לביצוע או תשלום שזוכה במכרז אמור לשאת, המפחית את שווי הקרקע שאמור להתקבל במסגרת המכרז, יאושר על ידי ועדת ההרשאות התכנון והפיתוח. למעט תשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית.
- 5.7.4.3 אישור הזוכה במכרז יהיה בכפוף לאישור ועדת עסקאות ברשות מקרקעי ישראל.
- 5.7.5 בכל מקרה בו החברה קידמה את הליכי התכנון ו/או הפיתוח והמתחם או המגרש אינו מיועד בשלמותו לשיווק להשכרה ישווק המתחם על ידי רשות מקרקעי ישראל והרשות תמנה נציג מטעם החברה כחבר בוועדת המכרזים של הרשות.
- 5.7.6 ועדת ההרשאות התכנון והפיתוח תהיה רשאית לתת לחברה הרשאה לשווק כל מתחם באותו אופן בו החברה משווקת מתחם המיועד בשלמותו לשיווק להשכרה.
- 5.7.7 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. דיווח ובקרה

- 6.1 החברה תעביר אחת לתקופה שלא תעלה על שנה אחת, דיווח ליו"ר מטה הדיור במשרד האוצר על ביצוע הפעילות ועמידה בתוכנית העבודה.
- 6.2 יו"ר מטה הדיור במשרד האוצר או מי מטעמו רשאי בכל עת לדרוש מהחברה כל נתון או מידע ביחס לביצוע התחייבויותיה בהתאם להסכם.
- 6.3 החברה תנהל את ספרי החשבונות שלה באופן שיאפשר מעקב ובקרה על ביצוע תשלומים ששולמו במסגרת ההסכם.

6.4 יו"ר מטה הדיור במשרד האוצר, החשב הכללי 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.

## 7. ביטוח ואחריות

7.1 הסכמים פרטניים יכללו פירוט של מנגנון חלוקת האחריות בין המשרד הממשלתי לבין החברה, בקשר עם ביצוע הפעולות נשוא ההתקשרות.

7.2 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.

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

## 8. בטחונות

8.1 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.

## 9. כללי

9.1 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.

9.2 במקרה של סכסוכים בין המדינה לבין החברה יפעלו הצדדים בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מספר 6.1201.

9.3 החברה אינה רשאית לייצג או לחייב את המשרד הממשלתי בעניין כלשהו אלא בהסכמה מפורשת של אותו המשרד הממשלתי בכתב ומראש.

9.4 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.

9.5 כל ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל, שהגיעו לידי החברה, או עובדיו עקב או בקשר להסכם זה, לא יימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד בראש ובכתב.

9.6 המשרד הממשלתי יהווה מוטב במסגרת הסכמי החברה עם אפשרות למשרד להיכנס בנעליה לכל דבר וענין וכלל זכויותיה וחובותיה של החברה.

9.7 על החברה להודיע בכתב ובאופן מיידי על אירועים שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה במלואן ובמועדן.