



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 1729

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 15.05.2022	תאריך דיון 23.05.2022
---	---	---------------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות שירותי טיפול בבקשות לסיוע בדיור הרחבת התקשרות	מטרת הפניה הרחבת התקשרות	תקנת חוק (28)3	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 08.05.2022	מספר פנייה 8000734970
---	------------------------------------	--------------------------	--	---------------------------------

חברי ועדה נוכחים עמוס שקדי רוני מר אלי ביתן	תפקיד סגן בכיר לחשב הכללי יועץ משפטי סגן בכיר לחשב הכללי	תפקיד בוועדה יו"ר ועדה יועץ/ת משפטי/ת חבר/ת ועדה
---	--	--

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה (28)3 לתקנות חובת המכרזים

ההחלטה מותנת באישור שר האוצר.

תקופת התקשרות פטור ממכרז הערות: ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל	520017393		

פרטי תקופה

תאריך תחילה	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
08.05.2022	23.05.2022	31.12.2022	31.12.2022	37,644,000	37,644,000	שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**) מבקש להתקשר בפטור ממכרז עם עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל (להלן - **עמידר**) עבור שיפוץ דירות דיור ציבורי, לצורך מתן מענה דיורי דחוף לקליטת עולים המגיעים בתקופה זו מאוקראינה, רוסיה ומדינות האזור למדינת ישראל.
- עמידר, הינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה. בין המשרד לבין עמידר נחתם ביום 29.12.2003 הסכם מסגרת, כמשמעותו בתקנה 3ד לתקנות חובת המכרזים, אשר הסדיר את יחסי העבודה ביניהם (להלן - **הסכם הבסיס**).
- בהחלטת ממשלה מס' 1854 מיום 24.06.2007 שעניינה התקשרויות הממשלה עם חברות ממשלתיות שבאחריות שר הבינוי והשיכון, בהתבסס על אישור צוות המנכ"לים מיום 21.06.2007 נקבע כי עמידר מהווה זרוע ביצוע לתחומי פעילותה - סיוע בדיור ציבורי, תחזוקת דירות דיור ציבורי, שיפוצים ואחזקות.
- ביום 05.10.2011 נחתם בין הצדדים הסכם, המחליף את הסכם הבסיס, לתקופה של 5 שנים, החל מיום 01.01.2012 ועד ליום

- 31.12.2016 (להלן - **הסכם ההמשך**). הסכם ההמשך הסדיר את היחסים בין הצדדים בנוגע לניהול הדיור הציבורי, לרבות השירותים שיינתנו על ידי עמידר, ומערכת התשלומים בין עמידר למשרד.
5. בהחלטת ממשלה מס' 2127 מיום 27.10.2014, ובהחלטת ממשלה מס' 1983 מיום 29.09.2016 בהתבסס על אישור צוות המנכ"ל"ים, נקבעו עקרונות הסכם המסגרת בין המשרד לבין עמידר, אשר בעקבותיהם נחתם תיקון להסכם ההמשך שעיקרו הוספת תחום פעולה של עמידר לפעול בתחום התחדשות עירונית.
6. הסכם ההמשך הוארך מספר פעמים על ידי ועדת מחירים במשרד, כאשר ההארכה האחרונה הייתה עד ליום 31.12.2017.
7. ביום 18.09.2017 נחתם הסכם מסגרת בין המשרד לעמידר לתקופה של 5 שנים מיום 01.01.2018 ועד ליום 31.12.2022, בהיקף כספי של 2,175 מיליוני ש"ח. ההתקשרות נעשתה בפטור ממכרז לפי תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים.
8. ביום 29.11.2018 התקבלה החלטת ממשלה מס' 4363 (חכ/89) וביום 24.02.2022 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1182 (חכ/10) לתיקון עקרונות הסכם המסגרת בין המשרד לעמידר להרחבת התיחום הכספי לצורך ביצוע רכש דירות לדיור הציבורי, בעקבות הסיכום התקציבי בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון לרכש 1700 דירות בשנים 2021-2023.
9. ביום 14.03.2022 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1276 שעניינה היערכות מהירה לקליטת עלייה מאוקראינה, רוסיה ומדינת האזור (להלן - **החלטת ממשלה 1276**). ביום 10.04.2022 התקבלה החלטת ממשלה מס' 1364 בדבר היערכות לקליטת עלייה (להלן - **החלטת ממשלה מס' 1364**). בהחלטת ממשלה 1276 נקבע, כי בשל הצורך בהיערכות מהירה לקליטת עולים חדשים שיגיעו לישראל מאוקראינה, רוסיה ומדינות האזור, בעקבות מצב החירום והלחימה באוקראינה והשלכותיו על שגרת החיים במדינות אלו, הרצון לייצר מענים בתחום הדיור ותחומים נוספים, שיאפשרו תהליך קליטה מיטבי, יש לגבש תכנית לאומית לפתרונות דיור לעולים בטווח המיידי, הבינוני והארוך, אשר תכלול מיצוי של פתרונות הדיור הקיימים והיערכות להגדלת מלאי הדיור בכפוף למספר העולים.
10. כמו כן הוקם במסגרת החלטת ממשלה 1276 צוות מנכ"לים שיעסוק בהערכות לפתרונות דיור לעולים (להלן - **צוות המנכ"לים**). כן הוטל על המנהל הכללי של המשרד לעמוד בראש צוות לאיתור ומיצוי פוטנציאל של דיור זמין בטווח הקצר לטובת היערכות לאפשרות של מחסור בפתרונות דיור זמינים לקליטת עולים.
11. בנוסף לאמור, בהחלטת ממשלה מס' 1364 נקבע, כי בשל הצורך המתגבר בהיערכות לקליטת עולים חדשים שיגיעו לישראל מאוקראינה, רוסיה ובלארוס, בעקבות מצב החירום והלחימה באוקראינה והשלכותיהם על שגרת החיים במדינות אלו, על משרד הממשלה לפעול להיערכות כוללת לקליטת עלייה המונית במהלך שנת 2022. כמו כן הונחו משרדי הממשלה לפעול לקדם את המאמצים לקליטת העולים בישראל באמצעות קליטה נוחה ומהירה יותר של העולים החדשים והסרת חסמים בירוקרטיים בתהליכי הקליטה והשיכון של העולים בישראל, תוך מתן מענה בכלל תחומי החיים, ובין היתר על ידי מתן מענה שיכון ודיור לעולים, לרבות המלצות של הצוותים בהחלטת הממשלה מס' 1276. (החלטת ממשלה 1276 והחלטת ממשלה 1364, להלן - **החלטות הממשלה**).
12. כחלק מהחלטות הממשלה צוות המנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה בחן מספר פתרונות דיור לקליטת העולים, להלן הפתרונות שהוצעו.
- 12.1. **סיוע בשכר דירה** - מתן סיוע כספי על פי הרכב משפחה, במשך שנה על מנת לעודד הישארות בקהילה או שכירות בשוק החופשי. הסיוע ניתן על ידי משרד העלייה והקליטה. כיום הסיוע ניתן ל- 16,522 עולים, 1798 עולים אמורים לקבל סיוע ברגע שייפתחו חשבון בנק ו- 132 עולים בטיפול.
- 12.2. **מעונות סטודנטים** - דירות פנויות במעונות סטודנטים השייכים לדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ, ישמשו כמקום מגורים זמני לעולים החדשים. ההתקשרות בין חברת דירה להשכיר למשרד העלייה והקליטה טרם הושלמה ולכן פתרון זה טרם יצא לפועל.
- 12.3. **קול קורא לשיפוץ מבנים ברשויות מקומיות** - המשרד הפיץ קול קורא לרשויות מקומיות לשיפוץ מבנים בתחומן. המשרד שלח נציגים לרשויות המקומיות שנענו לקול הקורא, על מנת לבדוק את המבנים והאם הם ראויים למגורים. במידה והמבנה מותאם למגורים והעלות שיפוץ המבנה לא עולה על 120,000 ש"ח ליחידה. כתוצאה מהקול קורא 72 מבנים יושפצו ומשרד הבינוי והשיכון סובר כי תוך חודשיים המבנים יאוכלסו.
- 12.4. **קול קורא לרכישת מבנים יבילים על ידי רשויות מקומיות** - קול קורא עם הקלות רגולטוריות ותכנוניות להצבת מבנים יבילים בתחומי רשויות מקומיות ורכישתם על ידי הרשות - הקול קורא טרם פורסם בשל אילוצים רגולטוריים שנמצאים כעת בבחינה.
- 12.5. **מכרז החטיבה להתיישבות לרכישת מבנים יבילים** - מכרז לרכישת מבנים יבילים על ידי החטיבה להתיישבות, המכרז ישמש כמכרז מדף לרשויות מקומיות שיעדיפו להשתמש בו. המכרז טרם פורסם בשל עניינים משפטיים ורגולטוריים.
- 12.6. **שיפוץ דירות דיור ציבורי** - שיפוץ דירות מתוך מלאי הדיור הציבורי שלא היו מאוכלסות או שזכאי הדיור הציבורי לא היו מעוניינים לגור בהם. במלאי היו 914 דירות של המשרד - 200 דירות של הדיור הציבורי, 187 יחידות בתי גיל זהב, 166 יחידות במגזר הכפרי ועוד 360 דירות בדיור הציבורי עירוני. תחילה תוקצב שיפוץ של 387 יחידות דיור - 200 בדיור הציבורי ו-187 בתי גיל זהב. עמיגור שיפצה 135 יחידות ואת השאר חברת עמידר.

13. הפניה הנוכחית הינה עבור שיפוץ יתר דירות דיור ציבורי, 524 יח"ד בעלות של 37,644,000 ₪ שיבוצעו על ידי עמידר ומנוהלים על ידה, לצורך מתן מענה דיורי דחוף לקליטת עולים המגיעים בתקופה זו מאוקראינה, רוסיה ומדינות האזור למדינת ישראל.
14. לשם ביצוע משימה זו, מבוקש לאשר התקשרות בפטור לפי תקנה 3(28) לתקנות ולא באמצעות שימוש בהסכם המסגרת של המשרד עם עמידר וזאת מהטעמים הבאים:
- 14.1. קיימת דחיפות רבה למציאת פתרון מידי לשיכון העולים בשל עלייה מסיבית של 24,080 עולים עד היום, כאשר כל יום מתווספים עולים נוספים, זאת אל מול היצע פתרונות דיור נמוך ביותר וחסר. בין היתר כמפורט בסקירת הפתרונות שהוצעו בסעיף 12.
- 14.2. הסכם המסגרת עם חברת עמידר נמצא בשנתו האחרונה ובשלב הזה של השנה אין היתכנות להגדלת ההסכם, וכל שימוש בהזמנות הקיימות יצור פגיעה בהיקף פעילות התחזוקה בנכסי דיור הציבורי המיועדים לזכאים. המשרד רואה חשיבות שלא תיעשה פגיעה בזכאי הדיור הציבורי.
- 14.3. על מנת לבצע פעילות זו משרד האוצר הקצה למשרד תקציב נפרד שאושר למטרה זו ולא מתוך המסגרות הקבועות להסכם המסגרת.
- 14.4. ביצוע התקשרות זו במסגרת הסכם המסגרת יצריך תיקון של מסגרת התקציב. הליך תיקון מסגרת התקציב, כנדרש בתקנה 3 ד לתקנות חובת המכרזים, הוא תהליך ארוך ומורכב ועל כן צפוי לארוך זמן רב, ובנסיבות הקיימות קיימים דחיפות וצורך מיוחדים לבצע את השיפוץ באופן מידי.
- 14.5. בשלב זה אין אפשרות להגדלת התיחום הכספי לפי תקנה 3(ג) על פי חוק חובת המכרזים לאור לחץ הזמנים ודחיפות מציאת פתרונות מגורים לעולים.
15. הדירות שמיועדות לאיכלוס עולים מאוקראינה, רוסיה ובלרוס, יסומנו כך במערכות של משרד הבינוי והשיכון בכדי שהמשרד יוכל לפקח על משך האיכלוס. העולים ייחתמו על חוזה שכירות ל - 36 חודשים מקסימום שבסיומן הדירות יחזרו למלאי הדיור הציבורי.
16. יצוין כי בגין שיפוץ הדירות חברת עמידר תקבל עמלת ניהול על נכסים אלו בהתאם לעמלה הקבועה בהסכם המסגרת.
17. לאור כל האמור לעיל ובפרט לאור הצורך הדחוף והחשוב, שהממשלה הגדירה, במתן מענה לבעיות הדיור הנובעות ממצב החירום, כפי שנקבע בהחלטות הממשלה, השתכנעה ועדת הפטור כי נתקיימו נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות את ההתקשרות עם עמידר, כמפורט בפרוטוקול זה.
18. גב' לאה עלמו, רפרנטית שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את ההתקשרות.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	אלי ביתן	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	