

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי



ירושלים, ט"ו בטבת תשע"ו
27 בדצמבר 2015
סימוכין 2015122402033

פרוטוקול ועדת מכרזים עליונה מס' 110 מיום 27.12.2015 – סבב חתימות

הנושא: בניית הגדלת מלאי הדירות הציבורית באמצעות הקמת יחידות דיור חדשות במבני הסוכנות היהודית

בשיתוף פעולה עם הסוכנות היהודית (להלן - הסוכנות), גיבשו גורמי המקצוע במשרד מיזם שעניינו הקמה של כ- 2,650 יחידות דיור על גבי מבנים שבבעלות או בחכירה של הסוכנות, או בסמוך להם, בהשקעה משותפת וכוללת של משרד הבינוי והשיכון (מעבר להשקעה של הסוכנות) בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח (כ-530 מיליון ש"ח בגין הקמה, וכ-954 מיליון ש"ח בגין תשלום שכר דירה), כאשר הקמת הדירות ואכלוסן צפויים להסתיים בשנת 2020 (להלן - הפרויקט).

בשלב זה, התקציב שהוקצה לפרויקט הינו 530 מיליון ש"ח, וכל התקדמות בו מותנית בקיום תקציב.

ההסכם שיחתם עם הסוכנות לביצוע הפרויקט – עקרונות יסוד

- עקרון ההדדיות - לאורך כל תקופת ההסכם ישמר עקרון ההדדיות לפיו, הסוכנות מצידה מקצה קרקע שבחכירתה לטובת הקמת יחידות דיור חדשות, אשר יוקצו לטובת זכאי משרד הבינוי והשיכון, כאשר משרד הבינוי והשיכון מצדו יתחייב להשתתף בהקמת יחידות הדיור ובתשלום שכר דירה בגין, בהתאם לעקרונות שיפורטו בהמשך.
- השקעה משותפת של המדינה והסוכנות, בחלקים שווים, במימון הקמת יחידות הדיור, דהיינו - 50% במימון משרד הבינוי והשיכון ו- 50% במימון הסוכנות ולא מעבר ל-200,000 ש"ח ליחידת דיור.
- המשרד ישלם שכר דירה חודשי בגין דירה, בגובה של 1,500 ש"ח צמוד למדד בהתאם להוראת תכ"ס 7.17.2. ככל שיהיו באתר מסוים דירות ריקות, - דירות אשר לא הופנו אליהם זכאים מטעם המשרד, ולא נמצאו להם שוכרים אחרים על ידי הסוכנות - ישלם המשרד את שכר הדירה בגין 80% מכלל הדירות באתר, כאשר לגבי יתרת 20% מכלל הדירות באתר - ישלם המשרד -90% משכר הדירה. התחשבות זו תעשה בכל אתר ואתר בנפרד.
- משרד הבינוי והשיכון יקבע את ביצוע, סדר ותעודף הקמת הפרויקטים בהתאם לצרכיו.
- לא יוקצה לטובת הפרויקט כסף מתוך תקציב קרן הדיור הציבורי, אשר הוקמה מכוח סעיף 10 לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי



- 1/3 מהדירות שיוקמו במסגרת הפרויקט יוקצו לטובת זכאי הדיור הציבורי של משרד הקליטה, על פי נהליו, ו- 2/3 מהדירות לטובת זכאי הדיור הציבורי של משרד הבינוי והשיכון.
- ההסכם יחתם לתקופה של 20 שנה, עם זכות ברירה השמורה למשרד בינוי והשיכון לשתי תקופות נוספות, בנות 10 שנים כל אחת.
- תוקם ועדת היגוי ליישום הפרויקט, בראשות שר הבינוי והשיכון, בה חברים מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, נציגי משרד הקליטה ומשרד האוצר, ונציגי הסוכנות.

ההסכם שיחתם עם הסוכנות לביצוע הפרויקט – תמצית העקרונות המסחריים

א. השתתפות המדינה בעלויות ההקמה:

המשרד ישתתף בעלויות ההקמה של יחידות הדיור בהתאם למנגנון המפורט להלן: 5,100 ש"ח למ"ר נטו, או 50% מהעלות בפועל, הנמוך מביניהם, ולא מעבר ל-200,000 ש"ח ליחידת דיור. סכומים אלה צמודים למדד תשומות הבניה החל מ-1.7.2017. על אף האמור, אם במועד מסוים במהלך 18 חודשים הראשונים להסכם, יחול שינוי במדד בשיעור של 6% ויותר מהמדד חודש דצמבר 2015, יקבע המדד הידוע ביום השינוי כמדד הבסיס.

תעריף של 5,100 ש"ח למ"ר משקף עלויות בניה לגודל דירה של 40 מ"ר נטו. יחד עם זאת, בגין דירות קטנות מ-40 מ"ר נטו יתווספו 3.5 מ"ר לצורך חישוב השתתפות המשרד כאמור.

ב. תשלום חודשי עבור שכר דירה:

1. תשלום בתקופת ההתקשרות הראשונה-

המשרד ישלם שכר דירה בסך של 1,500 ש"ח בחודש, לדירה, למשך 20 השנים הראשונות, לכיסוי כלל הוצאות ההפעלה של הסוכנות (לרבות: החזר קרן וריבית הלוואה, הוצאות תחזוקה שוטפות, הוצאות קרן תחזוקה עבור בלאי, פעולות רווחה, וכל הוצאה אחרת). מתוך סכום זה תקצה הסוכנות סך של עד 90 מיליון ש"ח עבור "שיפוץ עמוק". הסכום המוקצה כאמור ישמש לצורך שיפוץ הדירות באופן שיאפשר את המשך השימוש בהם על ידי המשרד בתקופות האופציה.

2. תשלום בתקופות האופציה-

למשרד תהיה נתונה זכות ברירה, לשיקול דעתו הבלעדי, להאריך את תקופת ההתקשרות בשתי תקופות נוספות בנות 10 שנים כל אחת - סה"כ 20 שנים (לעיל ולהלן – תקופות האופציה). בתקופות האופציה יעודכן שכר דירה לסך של 1,000 ש"ח (עקב הפחתת מרכיב הריבית בהלוואה). בנוסף ישלם המשרד עד 250 ש"ח נוספים לדירה, עבור הוצאות תחזוקה אשר ישולמו לפי ביצוע תחזוקה בפועל, אם ככל שתבוצע, ואשר אושרו לפני הוצאתן בפועל על ידי מהנדס מטעם משרד הבינוי והשיכון.

ג. שימוש ברווחים:

החל מתום 3 שנים מתחילת הפרויקט ומידי שנה לאחר מכן, במהלך תקופת ההתקשרות הראשונה, תיעשה התחשבות בין המשרד לסוכנות כך ש-100% מהרווחים שנצברו בפרויקט במשך 20 שנה הראשונות (הנאמדים בסך של 2.5 מיליון ש"ח מידי שנה) ייועדו לטובת פרויקטים בדיור הציבורי אשר בבעלות או בניהול הסוכנות, לרבות רכישה או הקמה של דירות בבעלות הסוכנות שיצורפו להסכם הניהול שבין המדינה לעמיגור, והכל בתיאום מלא עם המשרד.

ד. דירות ריקות:

המשרד ישלם שכר דירה מלא בגין 80% מהדירות באתר, ריקות או מאוכלסות, כאשר בגין יתרת 20% מהדירות ישלם המשרד את מלוא שכר הדירה עבור דירות מאוכלסות, ו-90% משכר הדירה עבור דירות ריקות.

ה. תמחיל הדירות:

למשרד תהיה גמישות בקביעת תמחיל הדירות כך שייקבע שיעור שיוגדר מראש בכל פרויקט על ידי משרד הבינוי והשיכון, של דירות קטנות (כ-30 מ"ר).

ו. היקף הפרויקט:

בין המדינה לבין הסוכנות יחתם הסכם מסגרת המתייחס ל-2,650 יח"ד. יחד עם זאת, יובהר בהסכם כי לפני תחילת הבניה בפועל בכל אחד מנכסי הפרויקט, יוגש לאישור המשרד התכנון המוצע, וכן כי הסוכנות תתחייב שלא להתחיל בבניית יחידות הדיור באתר ללא אישור מראש ובכתב של המשרד.

בהתאם לאמור, כל אחד מהאתרים הנכללים בפרויקט יובא לאישור מראש של המשרד (בכפוף לקיום תקצוב מתאים) בעת הגשת התוכניות וכן לפני תחילת ביצוע. על פי חוות דעת מנהל מינהל הסיוע בדיור, ניתוח צרכי המשרד בכל הקשור למתן פתרונות דיור לזכאים שבאחריות המשרד, בתקופה הנוכחית, וכן הצפי להיקף צרכים אלה בעתיד, מביא לכלל מסקנה כי למשרד הבינוי והשיכון צורך בהיקף הדירות הכולל של הפרויקט, באתרים שנכללים בפרויקט כמפורט בנספח א' להסכם.

נימוקים לאי יציאה למכרז וביצוע התקשרות עם הסוכנות היהודית

1. המשרד בדק את הצורך בבניית יחידות הדיור, מצ"ב חוות דעת בנושא של מר רונן כהן סמנכ"ל בכיר איכלוס. הפרויקט נותן מענה לצורך במתן פתרונות לשתי קבוצות עיקריות השייכות לדיור הציבורי - קשישים (וותיקים ועולים) וכן מי שמתגורר בדירות גדולות "בעודף שטח":

- קשישים - יש כיום ברשימת הממתינים 14,860 קשישים הזכאים לדיור ציבורי וכן 3,325 מקבלי סיוע בשכ"ד בגילאי טרום פנסיה (גיל 55) העתידים להיכנס לרשימת ההמתנה האמורה. כמות הממתינים עולה בהרבה על סך הפתרונות הקיימים במסגרת הפרויקט האמור, דהיינו 2,650 דירות. בנוסף לכך הפרויקט ייקצר משך זמן ההמתנה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי



• דיירי דיור ציבורי (זוגות ויחידים) המתגוררים "בעודף שטח" - יש 2,082 משפחות (1,636 יחידים ו-446 זוגות) מעל גיל 50 המתגוררים בעודף שטח, בדירות 3 חדרים ויותר.

2. יש כיום מחסור במשק בדירות קטנות בגודל של 30-40 מ"ר, ולכן מיזם זה נותן מענה לצרכים הקיימים והעתידיים כפי שיהיו עד לתום תקופת הקמת יחידות הדיור (תקופה הנאמדת ב- 5 שנים).

3. הסוכנות היהודית כבר ביצעה פרויקטים דומים בקריית אונו ובכפר סבא תוך התחשבות ורגישות לקשישים שמתגוררים במבנים תוך כדי הביצוע.

4. מדובר על השקעה משותפת של המדינה והסוכנות, בחלקים שווים, במימון הקמת יחידות הדיור, דהיינו - 50% במימון הסוכנות ו-50% במימון משרד הבינוי והשיכון (אך לא מעבר ל-200,000 ש"ח ליחידת דיור).

5. נכון להיום אין עוד גוף מלבד הסוכנות היהודית שיכול להציע היקף דומה של קרקעות זמינות לבנייה, ופתרונות דיור בלוח הזמנים ובעלויות שהמודל הזה מציע. זמינות, מיקום, מענה לצרכים קיימים ועתידיים, יכולת ביצוע, ורגישות לקשישים בביצוע, ולא פחות חשוב, עלות הפתרון שהינו ללא מרכיב הקרקע, יהיה זול ממחיר רכישת פתרון דיורי בשוק החופשי.

ההסכם משרת מטרה ציבורית חשובה של בניית דירות, על קרקעות או מבנים זמינים, בתוך פרק זמן קצר יחסית, וכן תשלומי שכר דירה סבירים. עלות נמוכה זו מושגת כתוצאה מהעובדה שהסוכנות מעמידה לטובת הפרויקט והמדינה קרקעות אותה חוכרת הסוכנות ומבנים בבעלותה, למשך תקופה של 40 שנה.

היקף התקשרות:

הקמה		01/01/2016- 31/12/2018	01/01/2018- 31/12/2020	סה"כ
יח"ד		1,243	1,407	2,650
השתתפות מקסימאלית ליח"ד		200,000	200,000	
סה"כ		248,600,000	281,400,000	530,000,000
1.01.2016- 30.06.2017	אין הצמדה	124,300,000		
1.07.2017- 31.12.2018	הערכה שיעור עליה במדד תשומות הבניה 5%	130,515,000		
1.01.2018- 31.12.2020	הערכה שיעור עליה במדד תשומות הבניה 10%		309,540,000	
	סה"כ השתתפות בגין הקמה כולל הצמדה	254,815,000	309,540,000	564,355,000

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי



סה"כ	01/01/2021- 31/12/2040	01/01/2019- 31/12/2038	אכלוס - תקופת חוזה
2,650	1,407	1,243	יח"ד
	1,500	1,500	השתתפות מקסימאלית ליח"ד בגין שכ"ד
954,000,000	506,520,000	447,480,000	סה"כ
1,383,300,000	734,454,000	648,846,000	סה"כ השתתפות בגין אכלוס כולל הצמדה 45%

סה"כ	01/01/2041- 31/12/2050	01/01/2039- 31/12/2048	אופציה 1
2,650	1,407	1,243	יח"ד
	1,250	1,250	השתתפות מקסימאלית ליח"ד (1,000 שכ"ד + 250 ₪ תחזוקה)
397,500,000	211,050,000	186,450,000	סה"כ
			סה"כ השתתפות בגין אכלוס כולל הצמדה 60%
636,000,000	337,680,000	298,320,000	

סה"כ	01/01/2051- 31/12/2060	01/01/2049- 31/12/2058	אופציה 2
2,650	1,407	1,243	יח"ד
	1,250	1,250	השתתפות מקסימאלית ליח"ד (1,000 שכ"ד + 250 ₪ תחזוקה)
397,500,000	211,050,000	186,450,000	סה"כ
675,750,000	358,785,000	316,965,000	סה"כ השתתפות בגין אכלוס כולל הצמדה 70%
3,259,405,000			סה"כ פטור

החלטה

לאור כל המפורט לעיל, הוועדה מחליטה, בכפוף לאישור ועדת הפטור במשרד האוצר, לאשר את ההתקשרות עם הסוכנות היהודית בהתאם לתקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

- היקף ההתקשרות לתקופת ההסכם מיום 1.1.2016 ועד 31.12.40 הכוללת הקמת דירות ואכלוסן במשך 20 שנה בכל אחד מהאתרים הינו **1,484,000,000** ש"ח כולל מע"מ בסכומים ריאליים (1,947,655,000 ש"ח כולל מע"מ נומינאלי).
- היקף האופציה הראשונה לתקופת מיום 1.1.2039 ועד 31.12.50 בגין אכלוס ותחזוקה של דירות במשך 10 שנים בכל אחד מהאתרים הינו **397,500,000** ש"ח כולל מע"מ בסכומים ריאליים (636,000,000 ש"ח כולל מע"מ נומינאלי).
- היקף האופציה השנייה לתקופת מיום 1.1.2049 ועד 31.12.60 בגין אכלוס ותחזוקה של דירות במשך 10 שנים נוספות בכל אחד מהאתרים הינו **397,500,000** ש"ח כולל מע"מ בסכומים ריאליים (675,750,000 ש"ח כולל מע"מ נומינאלי).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי



החפיפה בין תקופת ההסכם לבין תקופת האופציות נובעת ממועדי גמר הקמה שונים באתרים השונים, לכן בחלק מהאתרים בשנים 2039-2040 הבניינים יהיו בתקופת ההסכם ובאחרים בתקופת האופציה הראשונה. כנ"ל לגבי תקופת האופציה השנייה.

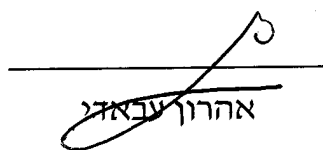
התקשרות עם הסוכנות היהודית ח. פ 500500046

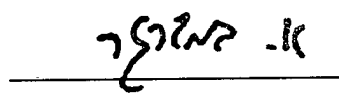
תקנה תקציבית : 70-05-01-04

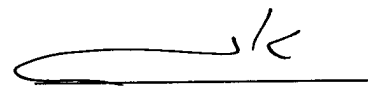
לעניין זה יצוין, כי הובאה לידיעת חברי הוועדה חוות דעת שניתנו לאחרונה מטעם משרד ראש הממשלה מיום 10.2.2012 עו"ד מיכל מסטיי ומשרד המשפטים מיום 10.11.2015 המשנה היועץ המשפטי לממשלה דינה זילבר, בנוגע לתקנת הפטור 3(19)(א), לפיהן יש לתת פרשנות מצמצמת למונח "מטרה ציבורית" הקבוע בתקנה האמורה, באופן שמטרה ציבורית לעניין זה תחשב אך ורק מטרה מהמטרות שהוגדרו באמנה שנחתמה בין המדינה לסוכנות היהודית, ואשר במסגרתה הוגדרו מטרותיה של הסוכנות. בהקשר זה הציג היועץ המשפטי למשרד את עמדתו, לפיה אין בחוות הדעת האמורה כדי לסתור את האפשרות לסווג את ההתקשרות עם הסוכנות בה עסקין, כהתקשרות הפטורה ממכרז לפי התקנה האמורה, וזאת על יסוד המפורט להלן:

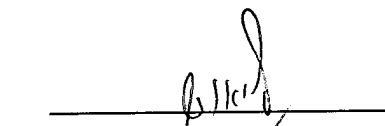
1. הפרויקט נועד להבטיח קורת-גג לאוכלוסיות רחבות בחברה הישראלית שעיקרן קשישים (וותיקים ועולים) וחסרי דיור שאין בידם האמצעים לספק לעצמם קורת גג. זאת, כידוע, במציאות בה המשרד עצמו מתקשה כיום לספק את הצורך האמור, וכאשר אלפי משפחות ויחידים, הזכאים לדיור ציבורי, ממתנים שנים רבות למתן פתרון דיור הולם מטעם המשרד.

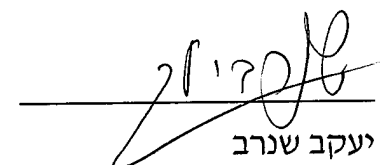
2. פרויקט שתכליתו כאמור לעיל, נמצא בליבה של תפקידה ההיסטוריים של הסוכנות היהודית. הדבר אף מקבל ביטוי במסגרת תפקידי הסוכנות, כפי שהוגדרו באמנה שנחתמה עימה – "השתתפות בשיכונם של העולים ובקליטתם", "טיפול בזקנים ובבעלי כשירות מוגבלת, נכים ונזקקים אחרים לעזרה ולשירותים חברתיים" וכן סעיף הסל – "כל פעילות בין בעצמה ובין תוך שיתוף פעולה עם מוסדות אחרים, שמטרתם לסייע לעולים ולנזקקים להיקלט בחיי החברה בישראל."


אהרון עשל
חשב המשרד


אלעזר במברגר, עו"ד
היועץ המשפטי


אשל ארמוני
המנהל הכללי


ליאורה לבקוביץ זיידמן
מנהלת מינהל הנדסה וביצוע


יעקב שנר
משנה למנהל הכללי
מנהל המינהל לבנייה חדשה