

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: י"ח בתמוז התשע"ט

14/07/19

סימוכין: 302536

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 14/07/19

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
מר אלי ביתן, סגן בכיר לחשב הכללי, חבר וועדה
עו"ד אפרת נחלון, חברת וועדה, יועצת משפטית

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 08/07/19

נתקבל בועדת הפטור ביום 11/07/19

בקשה מס': 636576

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם הסוכנות היהודית, לצורך הקמת בית גיל זהב כמענה לפינוי דיירים קשישים ממלון דיפלומט במתחם שגרירות ארה"ב, לתקופה שמיום 14/07/19 ועד ליום 31/07/20, שנה מתום תקופת ההקמה, בתוספת 20 שנות אופציה) על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר:

18,939,082 ₪ כולל מע"מ

החלטת הוועדה: מאשרים את ההתקשרות בפטור מחובת מכרז להתקשרות עם הסוכנות, על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 14/07/19 ועד ליום 31/12/62. (20 שנה מתום תקופת ההקמה, בתוספת 20 שנות אופציה).

הערות ונימוקים:

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד), מבקש להתקשר בפטור ממכרז עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן - הסוכנות), לצורך הקמת בית גיל זהב כמענה לפינוי דיירים קשישים ממלון דיפלומט במתחם שגרירות ארה"ב, כמפורט להלן:

שם החברה	מקום העבודה	היקף ההתקשרות הנוכחית (כולל מע"מ)	תחילת ההתקשרות	סיום ההתקשרות
הסוכנות היהודית לארץ ישראל	פסגת זאב	18,939,082 ₪	מיום אישור ועדת הפטור	20 שנה מתום תקופת ההקמה, בתוספת 20 שנות אופציה (ככל הנראה עד 31.12.2062)

רקע - הסכם הסוכנות

- המשרד, בליווי משרד האוצר, חתם על הסכם עם הסוכנות להקמת 2,650 יח"ד על גבי או בצמוד לבתי גיל זהב השייכים לסוכנות במספר אתרים (להלן - ההסכם), על גבי מקרקעין שבחזקת הסוכנות או גופים הקשורים אליה. הדירות מיועדות ליחידים או לזוגות מקרב זכאי הדיור הציבורי של המשרד (לרבות עולים הנחשבים כזכאי משרד הקליטה), בדגש על אוכלוסיית הקשישים הזכאים.
- ההסכם המקורי אושר ע"י ועדת הפטור ביום 30.12.2015.
- ההסכם נחתם לתקופת בנייה שנפרסת על כ-5 שנים ולאחריהן 20 שנות השכרה בכל אחד מהאתרים. למשרד שמורה זכות הברירה להאריך את ההתקשרות ב-20 שנים נוספות בתנאים מיטיבים.
- ביום 29.10.2017 אישרה ועדת הפטור לערוך תוספת ראשונה להסכם לעניין הסדרת מספר סוגיות ביחסי המימון שבין הסוכנות לגורמים המממנים.

רקע – מלון דיפלומט ומתחם פסגת זאב

6. בשנת 2002 חתמה ממשלת ארה"ב על הסכם המקנה לה את האופציה לרכוש את זכויות החכירה במקרקעין הידועים כמתחם מלון דיפלומט, בשכונת ארנונה, אשר בירושלים (להלן – **מלון דיפלומט**). כעבור כעשור מימשה ממשלת ארה"ב את האופציה וביום 2.10.14 ניתן לכך אישור משרד החוץ.
7. לאחרונה החליטה ממשלת ארה"ב להעתיק את השגרירות לירושלים ולשכנה במתחם מלון דיפלומט.
8. במבנים הקיימים במתחם שוכנו על ידי המדינה עולים חדשים זכאי משרד הקליטה בתנאי דיור מוגן, ונוצר צורך דחוף ביותר לפנותם מהמתחם ולמצוא עבורם במהירות פתרון מגורים בבית דיור מוגן חלופי בתחומי העיר ירושלים. יובהר כי המדינה התחייבה לפנות את המתחם עד לחודש יוני 2020, וכבר כיום ברור כי הקמת פתרון קבע חלופי תארך זמן ממושך יותר. כמו כן, יצוין כי בעלי המלון, חברת מרינה ת"א, עתרו כנגד המדינה נוכח העיכוב הצפוי בפינוי המלון. יצוין כי התקבלו פניות גם ממשרד ראש הממשלה וגם ממשרד החוץ (ראו למשל את המכתב המצ"ב מיום 15.05.19) בבקשה מכלל הנוגעים לדבר להתגייס ולמצוא פתרון חלופי.
9. כמו כן, יצוין כי נוכח הנסיבות ומאפייני הדיירים במלון דיפלומט, ישנה חשיבות בלאפשר מעבר של מרבית הדיירים יחדיו לאותו בית דיור מוגן.
10. כפתרון קבע חלופי אותרה חטיבת קרקע הידועה כמגרש 926 עפ"י תכנית 5/53/2 ביעוד בית אבות, הידוע כחלקה 63 בגוש 30688, בשכונת פסגת זאב בירושלים (להלן – מתחם פסגת זאב). במתחם פסגת זאב ניתן להקים בית דיור מוגן חלופי שיאכלס את מרבית הזכאים, וליתר משרד הקליטה דואג לפתרונות הולמים חלופיים.
11. יובהר כי אין פתרון בנמצא במבנים קיימים, ולא נמצאה חלופת קרקע מתאימה אחרת להקמת בית דיור מוגן מתאים בתחומי העיר ירושלים.
12. יצוין כי מלבד ההסכם, הסוכנות היהודית מהווה גורם בעל מעמד מיוחד בתחום קליטה ושיכון העולים בישראל, כפי שעולה למשל מהחלטת ממשלה מס' 3052 בנושא דיור לקשישים עולים הזכאים לסיוע בשכר דירה מיום 27.03.2011.
13. יובהר כי תנאי סף לביצוע פרויקט במסגרת ההסכם, הוא שהחזקה הקניינית בקרקע נתונה בידי הסוכנות או גוף הקשור אליה במישרין.
14. לכן, ביום 11.02.2019 אישרה ועדת הפטור של רשות מקרקעי ישראל, וביום 14.02.2019 אישר שר האוצר, להקצות את הקרקע במתחם פסגת זאב לסוכנות היהודית בפטור ממכרז לפי תקנה 3(28) לחת"מ.

הבקשה הנוכחית

15. עניינה של הבקשה הנוכחית הוא לאשר את ההתקשרות ועריכת התוספת להסכם לעניין פרויקט פסגת זאב, נוכח מאפייניו הייחודיים.
16. כל תנאי ההסכם הקיים יחולו במלואם על הפרויקט שיוקם פסגת זאב, למעט שני השינויים שיפורטו להלן.
17. השינוי הראשון – עקב מגבלות טופוגרפיות (שיפועים תלולים במיוחד), גיאוגרפיות (היעדר סמיכות לבית גיל זהב קיים) ותכנוניות (מגבלות גובה בתב"ע המחייבות התפרסות לרוחב המתחם כולו לצורך מקסום מספר היחיד, מה שמחייב חציבת מרתפי חניה נגישים מתחת למבנה בצלע ההר), ישנן עלויות חריגות לעבודות הפיתוח בתוך המתחם. נוכח הנסיבות, הוסכם בין המשרד לבין הסוכנות, בתיאום עם משרד האוצר, על השתתפות בעבודות הפיתוח במתחם בסך של 15,500,000 ₪ ועל פי ביצוע בפועל, בהתבסס על תחשיבים שהועברו ונבדקו בין השאר ע"י בקרת הפיתוח של המשרד.
18. השינוי השני – לעניין הקצאת הקרקע לסוכנות היהודית:
 - א. כפי שהובהר לעיל, בתכולת ההסכם המקורי נכנסו פרויקטים בקרקעות שבתן החזקה (בעלות, חכירה) הנה בידי הסוכנות היהודית או מי מטעמה.
 - ב. רשות מקרקעי ישראל הקצתה את הקרקע בחכירה לסוכנות היהודית בפטור ממכרז, באישור שר האוצר, לתקופת ההסכם (3 הקמה + 40 שנות אכלוס).
 - ג. בהתאם לשומה שנערכה ע"י רמ"י בשיטת היוון הכנסות לתקופת ההסכם ובהתבסס על תנאי ההסכם, שווי הקרקע נאמד ב-4,439,082 ₪.
 - ד. מתוך סכום זה, הסוכנות היהודית הסכימה להשתתף בעלות רכישת זכויות החכירה בקרקע בסך של 1,000,000 ₪ ממקורותיה.
 - ה. לאחר דין ודברים ממושך בין כל הגורמים הנוגעים לדבר בנושא יתרת הסכום בהתאם לשומה, הנחתה הלשכה המשפטית במשרד האוצר לפעול בדרך של השתתפות בעלות רכישת הקרקע ע"י הסוכנות.
 - ו. לפיכך, המשרד ישתתף בעלות רכישת הקרקע בסך של 3,439,082 ₪. התשלום יבוצע ע"י המשרד במועד בו תידרש הסוכנות לשלם לרשות מקרקעי ישראל.
19. מר ישי בן אלי, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 11/07/19 ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אפרת נחלון

מר אלי בילון

מר יובל דג