

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: ט"ו באלול התשע"ט
15/09/19
סימוכין: 306820

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 15/09/26

משתתפים:

מר יובל רוז, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
הגברת חגית שני, סגנית בכירה לחשב הכללי, חברת וועדה
עו"ד ינון גוטגליק, הלשכה המשפטית חבר וועדה, יועץ משפטי

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 23/08/19
נתקבל בוועדת הפטור ביום 03/09/19

בקשה מס': 638917

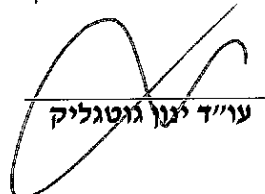
בקשה לאישור תיקון החלטת ועדת פטור מיום 14/07/19 עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל לתקופה שמיום 15/09/19 ועד ליום 31/12/62, על פי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים.

היקף ההתקשרות מבוקש/מאושר:
222,760 שקל כולל מע"מ

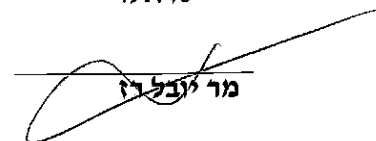
החלטת הוועדה: מאשרים את תיקון החלטת ועדת הפטור מיום 14/07/19 על פי תקנה 3(19)(א) לתקופה שמיום 15/09/19 ועד ליום 31/12/62.

הערות ונימוקים:

1. ביום 14.07.19 אישרה ועדת הפטור התקשרות עם הסוכנות היהודית לצורך הקמת בית גיל זהב במענה לפינוי מתחם דיפלומט (מס' פנייה במנו"ף 636576).
2. לאחר אישור ועדת הפטור, התגלה כי יש צורך לתקן את סכום ההתקשרות שאושר.
3. התיקון נובע מכך שסכום ההתקשרות שאושר התבסס על שומה שלא לקחה בחשבון את תקופת ההקמה של הפרויקט, ולא כללה את רכיב המע"מ. תקופת ההקמה משפיעה על תזרים הפרויקט, ומכאן גם על שווי, בכך שבגינת יש לשלם לרמ"י דמי שימוש, אך מנגד היא מביאה לדחייה בתזרים ההכנסות משכ"ד.
4. לכן, ביום 20.08.19 אישרה ועדת המחירים של משרד הבינוי והשיכון לתקן את סכום ההתקשרות, ולהגדיל בסכום של 222,760 ₪.
5. כמו כן, מכיוון שתשלומים בגין דמי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל, מבוקש אישור ועדת הפטור לכך שמתוך סכום ההתקשרות, סך של 3,661,842 ₪ המיועדים להשתתפות בתשלום דמי החכירה, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 08/19, וזאת ככל ולא ייתתם הסכם עם הסוכנות עד ליום 17.11.19.
6. מר ארבל אלטשולר רכז שיכון ומקרקעין ממליץ לאשר למשרד להתקשר עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל.


עו"ד ינון גוטגליק


הגברת חגית שני


מר יובל רוז

מדינת ישראל

משרד האוצר

י' באלול התשע"ט
10 בספטמבר 2019
חש. 2019-13118

אל:
ועדת הפטור

הגדון: בקשת משרד הבינוי והשיכון להתקשר בפטור ממכרז עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל, בהתאם לתקנה 3(19)(א) לתח"מ

1. מצ"ב החלטת ועדת המכרזים של משרד הבינוי והשיכון (להלן – **המשרד**), המבקשת 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:

מס' פנייה	שם החברה	מקום העבודה	היקף התקשרות הנוכחית (כולל מע"מ)	תחילת התקשרות	סיום ההתקשרות
638917	הסוכנות היהודית לארץ ישראל	פסגת זאב	19,161,842 ₪	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 הדיוור 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 (מס' פנייה במנו"ף 574793).
- 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 (מס' פנייה במנו"ף 605256).

רקע – מלון דיפלומט ומתחם פסגת זאב

- 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.
- לאחרונה החליטה ממשלת ארה"ב להעתיק את השגרירות לירושלים ולשכנה במתחם מלון דיפלומט.
- במבנים הקיימים במתחם שוכנו על ידי המדינה עולים חדשים זכאי משרד הקליטה בתנאי דיוור מוגן, ונוצר צורך דחוף ביותר לפנותם מהמתחם ולמצוא עבורם במהירות פתרון מגורים בבית דיוור 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 מדינה 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.
- כמו כן, יצוין כי נוכח הנסיבות ומאפייני הדיירים במלון דיפלומט, ישנה חשיבות בלאפשר מעבר של מרבית הדיירים יחדיו לאותו בית דיוור מוגן.
- 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 דיוור מוגן חלופי שיאכלס את מרבית הזכאים, וליתר משרד הקליטה דואג לפתרונות הולמים חלופיים.
- יובהר כי אין פתרון בנמצא במבנים קיימים, ולא נמצאה חלופת קרקע מתאימה אחרת להקמת בית דיוור מוגן מתאים בתחומי העיר ירושלים.

רח' קפלן 1 ירושלים 9103002 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

12. לאחר דיונים שנערכו יחד עם משרד הבינוי והשיכון, משרד הקליטה, אגף התקציבים, אגף החשב הכללי והלשכה המשפטית באוצר, סוכם כי עקב מגבלות תקציב ונוכח העלויות הניכרות של הקמת בית דיור מוגן חדש, אין מקור כספי להקמת פתרון מגורים חלופי, והדרך היחידה לעשות זאת בנסיבות אלו ובהתחשב בהחייבות היא מכח ההסכם הקיים עם הסוכנות היהודית, על חשבון פרויקטים אחרים שייגרעו ממנו בשלב זה.
13. 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.
14. יובהר כי תנאי סף לביצוע פרויקט במסגרת ההסכם, הוא שהחזקה הקניינית בקרקע נתונה בידי הסוכנות או גוף הקשור אליה במישרין.
15. 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) להח"מ.
16. ביום 8.7.19 אישרה ועדת המחירים (ועדת המכרזים) במשרד הבינוי והשיכון להתקשר בפטור ממכרז עם הסוכנות היהודית לפי תקנה 3(19)(א) לתח"מ, בהיקף של 18,939,082 ₪, לצורך ביצוע פרויקט פסגת זאב, בכפוף לאישור ועדת הפטור. בהמשך לכך, ביום 14.07.2019 אישרה ועדת הפטור את ההתקשרות (מס' פנייה במנו"ף 636576).

הבקשה הקודמת שאושרה ע"י ועדת הפטור ב-14.07.2019

17. יצוין כי בהסכם המקורי נכללים פרויקטים בהם הפוטנציאל התכנוני המלא עולה על 2,650 יח"ד, מתוך ההנחה שלא כולן תוכלנה לצאת לפועל בסופו של דבר, והסוכנות פועלת לאתר מתחמים מתאימים נוספים, ועל כן ניתן להחליף פרויקט אחד באחר עד לתכולת ההסכם המלאה בסך 2,650 יח"ד. ככל שאין שינוי בתנאי ההסכם, דבר זה יכול להיעשות באישור ועדת ההיגוי שהוקמה מכח ההסכם, ללא צורך באישור ועדת הפטור.
18. עניינה של הבקשה הקודמת היה לאשר את ההתקשרות ועריכת התוספת השנייה להסכם לעניין פרויקט פסגת זאב, נוכח מאפייניו הייחודיים.
19. כל תנאי ההסכם הקיים יועדו לחול במלואם על הפרויקט שיוקם פסגת זאב, למעט שני השינויים שיפורטו להלן.
20. השינוי הראשון – עקב מגבלות טופוגרפיות (שיפועים תלולים במיוחד), גיאוגרפיות (היעדר סמיכות לבית גיל זהב קיים) ותכנוניות (מגבלות גובה כתב"ע המחייבות התפרסות לרוחב המתחם כולו לצורך מקסום מספר היח"ד, מה שמחייב חציבת מרתפי חניה נגישים מתחת למבנה בצלע ההר), ישנן עלויות הריגות 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.
21. השינוי השני – לעניין הקצאת הקרקע לסוכנות היהודית:
- א. כפי שהובהר לעיל, בתכולת ההסכם המקורי נכנסו פרויקטים בקרקעות שבהן 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 שנות 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 וכישת זכויות החכירה בקרקע בסך של 1,000,000 ₪ ממקורותיה.
 - ה. לאחר דין ודברים ממושך בין כל הגורמים הנוגעים לדבר בנושא יתרת הסכום בהתאם לשומה, הנתתה הלשכה המשפטית במשרד האוצר לפעול בדרך של השתתפות בעלות וכישת הקרקע ע"י הסוכנות.
 - ו. לפיכך, המשרד ישתתף בעלות וכישת הקרקע בסך של 3,439,082 ₪. התשלום יבוצע ע"י המשרד במועד בו תידרש הסוכנות לשלם לרשות מקרקעי ישראל.

הבקשה הנוכחית

22. לאחר אישור ועדת הפטור, התגלה כי יש צורך לתקן את סכום ההתקשרות שאושר.
23. התיקון נובע מכך שסכום ההתקשרות שאושר התבסס על שומה שלא לקחה בחשבון את תקופת ההקמה של הפרויקט, ולא כללה את רכיב המע"מ. תקופת ההקמה משפיעה על תזרים הפרויקט, ומכאן גם על שווי, בכך שבגינה יש לשלם לרמ"י דמי שימוש, אך מנגד היא מביאה לדחייה בתזרים ההכנסות משכ"ד.

24. לכן, ביום 20.08.19 אישרה ועדת המחירים לתקן את סכום ההתקשרות, ולהגיש בקשה מתוקנת להתקשרות בפטור ממכרו לצורך ביצוע פרויקט פסגת זאב, בסך של 19,161,842 ₪ כולל מע"מ (222,760 ₪ יותר מהסכום הקודם שאושר).
25. כמו כן, מכיוון שתשלומים בגין דמי חכירה צמודים למדד המחירים לצרכן עד למועד התשלום בפועל, כדי להימנע מביקור נוסף בוועדת הפטור, מבוקש אישור ועדת הפטור לכך שמתוך סכום ההתקשרות המבוקש, סך של 3,661,842 ₪ המיועדים להשתתפות בתשלום דמי החכירה, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 08/19, וזאת ככל ולא ייהתם הסכם עם הסוכנות עד ליום 17.11.19.
26. לאור האמור לעיל, הריני ממליץ לאשר למשרד להתקשר עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל, בסך של 19,161,842 ₪ כולל מע"מ, מיום אישור ועדת הפטור ועד ליום 31.12.2062, לפי תקנה 3(19)(א) לתח"מ.
27. יובהר כי בקשה זו מהווה מחליפה את הבקשה שכבר אושרה ע"י ועדת הפטור ביום 14.07.19, ועניינה תיקון סכומי ההתקשרות בלבד.

בברכה,

אלחנן אלטשולר

 מנהל תחום שיכון ומקרקעין

העתק:

מר ישי בן אלי - סגן בכיר לחשב הכללי, משרד האוצר
 גב' אפרת פרוקצ'יה - סגנית היועץ המשפטי, משרד האוצר
 מר רוני מר - עו"ד, הלשכה המשפטית, משרד האוצר
 מר צביקה אליהו - רפרנט שיכון ומקרקעין, החשב הכללי, משרד האוצר
 גב' שקד לוי - רפרנטית שיכון ומקרקעין - סטודנטית, החשב הכללי, משרד האוצר