

הבהרה: פרוטוקול ועדת מכרזים אינו מהווה התקשרות או התחייבות להתקשרות כלפי מאן דהוא. התקשרות תיעשה אך ורק על ידי הוצאת הזמנה ו/או הסכם חתומים על ידי מורשי החתימה המוסמכים לחייב את המדינה.

פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 22.12.2023

פרוטוקול מס' 130/23

נוכחים: מר מאיר בינג, יו"ר
מר אמיר גטהון, סגן החשב, חבר
עו"ד אורית בקר, סגנית היועץ המשפטי, חברה
מר יגאל פחימה, מנהל אגף רכש, לוגיסטיקה ומכרזים, חבר (בזום)
מר סמי להיאני, מנהל האגף לפיתוח כלכלי, הרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי (בזום)
מר עבד עזאם, מנהל תחום גורמים עסקיים, הרשות לפיתוח כלכלי במגזר הערבי (בזום)
גב' ליעד כהן פקר, מרכזת בכירה (תמחיר, תקציב ובקרה), משקיפה
מר בן זילברמן, יועץ מנכ"ל, משקיף
גב' שני גולן, יחידת המכרזים, משקיפה
גב' טלי מחבר, מנהלת יחידת הלוגיסטיקה, מ"מ מרכזת ועדת מכרזים

נושא: התקשרות עם עמותת עוגן הקרן להלוואות ללא ריבית במיזם משותף ליווי לרכישת הבית הראשון למשפחות בחברה הערבית منزلي الأول – בית ראשון

מצ"ב בקשה מאת מר עבד עזאם, מנהל תחום גורמים עסקיים ברשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים.

ממשלת ישראל החליטה ביום 24.10.2021 (החלטה מס' 550) על תוכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית, לשנים 2022 עד 2026. במסגרת ההחלטה נקבע בעניין פרק "הכלה פיננסית בחברה הערבית" יעד לפיו יש להביא להכפלת שיעור מקבלי המשכנתאות מהחברה הערבית המתגוררים ביישובי התוכנית הכלולים בהחלטה בתוך תקופה של חמש שנים. עוד נקבע בהחלטה כי הרשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים תנהל ותעקוב אחר ביצוע ההחלטה.

מר להיאני מעדכן כי חסמי המשכנתאות למגזר הערבי נדונו במספר דרכים ואופנים, כך במסגרת החלטה 550 נקבע, בין היתר, כי תוקם ועדה בין משרדית לגבש המלצות אפשריות ומגוון כלים להתערבות לרבות כלים רגולטוריים, פיננסיים ותקציביים, לפתרון הסוגיה בטווח הקצר ובטווח הארוך. סוגיה שסוכמה במסגרת דו"ח הצוות הבין משרדי לבחינת החסמים האתגרים וההמלצות להגדלת היקף האשראי לדיוור ביישובי החברה. בנוסף הנושא עלה במסגרת דו"ח הצוות הבין משרדי לגיבוש תוכנית לאומית להגברת הכלה פיננסית ובמסגרות ממשלתיות נוספות אשר רובן עסקו בחסמים המבניים.

מר להיאני מציג כי כיום היקף נטילת המשכנתאות בחברה הערבית הינו נמוך ביחס לזה הנצפה באוכלוסייה הכללית כאשר למיזם המוצע מספר מטרות עיקריות: סיוע בפתרון המחסור העצום באפיקי דיוור בחברה הערבית, שיפור מספר מקבלי המשכנתאות בחברה הערבית, מתן כלים פיננסיים מיטביים לזוגות צעירים ברכישת ביתם ראשון וכן הגדלת השימוש בחברה ערבית באפיקים פיננסיים לגיטימיים.

כעת מבקשת הרשות לצאת במיזם משותף עם קבוצת עוגן (חל"צ) שעניינו תכנית ליווי הכוללת ייעוץ למשקי בית מהמגזר הערבי בתהליך רכישת הבית הראשון למשפחות منزلي الأول – וזאת בערים בעלות רוב ערבי. המיזם מבוקש לתקופה של שנה עם אופציות להארכת ההתקשרות בשתי תקופות נוספות בנות שנה כל אחת וזאת בהיקף של 3,249,140 ₪ לשנה הראשונה (השתתפות שני הצדדים) ועד לסך ל 10,985,675 ₪ (השתתפות שני הצדדים) ביחס למלוא 3 השנים, כמפורט בתקציב שצורף

לבקשה. מר עזאם מציג כי התוכנית כוללת מפגשי ליווי, תכנון ומעקב עם משפחות שיעמדו בקריטריונים שיקבעו וזאת לתקופה של עד שמונה חודשים, כאשר המיזם יעניק לכל משפחה תוכנית עבודה הכוללת בחינת יכולת ההחזר החודשית לטובת תשלום המשכנתא, איתור וניתוח מקורות כספיים להון העצמי של המשפחה. זאת בשים לב לכך שכלל ההוצאות על רכישת הבית נלקחים בחשבון – הן מצד מה שהמערכת הפיננסית צריכה לראות והן מצד היכולות הכלכליות האמיתיות של המשפחה לרכוש בית. במהלך התקופה יצוות יועץ משכנתאות מטעם המיזם למשפחה על מנת לבנות לה תמהיל מקצועי וכן להשיג לה את המשכנתא המיטבית עבורה. התוכנית תתואם למאפיינים התרבותיים והשפתיים של החברה הערבית.

כן מוצג לועדה כי יעדי התוכנית לתקופה 2024-2026 כוללים הגעה ל 1500 משקי בית בתהליכי ליווי לדיור בצורה נכונה ומתוך ציפייה שכ 800 ממשקי הבית המשתתפים יקבלו משכנתאות, כאשר יתר 700 המשפחות שהשתתפו יקבלו כלים לניהול טוב יותר של כלכלת המשק הביתי שלהם עם סיכויים טובים ביותר לקבל משכנתא בכוחות עצמם בהמשך.

מר עזאם מציין כי לצורך השגת המטרות מבוקש להתקשר כאמור במסגרת מיזם משותף עם קבוצת עוגן שהינה חברה לתועלת הציבור. הוא מציג כי עוגן היא קבוצה פיננסית-חברתית ללא כוונת רווח, המקדמת הזדמנויות עבור אוכלוסיות שסובלות מכשל בשוק הקצאת האשראי, משקי בית, עסקים קטנים ומלכ"רים, שהמערכת הבנקאית מותירה ללא מענה, או עם מענה יקר. עוגן לבית הינה תוכנית מוצעת היום לאוכלוסייה הכללית במסגרתה מוענקים לזוגות צעירים כלים להתנהלות כלכלית שתאפשר להם רכישת דירתם הראשונה, באמצעות הכוונה והענקת כלים פיננסיים לחיים.

בפני הועדה מוצגים שורה של פרויקטים אותם מבצעת קבוצת עוגן בתחומים דומים : כך ביצעה עם משרד האוצר את תוכנית 'הזדמנות שווה', במסגרתה הועמדה קרן הלוואות לבעלי ציון דירוג אשראי נמוך עוגן אמונה על מתן הלוואות וניהולן, ובכלל זה אחראית על בדיקת זכאות מבקש הלוואה לקבלתה, חיתום בקשת הלוואה, מתן הלוואה, תפעולה השוטף, גביית הלוואה ועוד. עוגן העמידה לצורך הפרויקט 45 מיליון ₪ מהונה לצד 45 מיליון ₪ של המדינה ; בנוסף הוצג פרויקט יחש עם משרד הבינוי והשיכון - אדיסו ביתא - - פרויקט ליווי והדרכה פיננסית לרכישת דירה לעולים יוצאי אתיופיה במסגרת ניתן ליווי והדרכה פיננסית ברכישת דירה ראשונה לשוהים במרכזי קליטה הנמצאים בראשית דרכם בארץ עם קושי בקבלת משכנתאות. נוכח הניסיון שהוצג הרשות לפיתוח כלכלי סבורה כי קיים ערך מוסף המקצועי עבור המשרד בביצוע המיזם המשותף. היחידה המקצועית מציינת כי כיום לא קיימים פרויקטים ממשלתיים דומים המעניקים מענה ביחס לחברה הערבית.

מר עזאם מדגיש כי למעט קבוצת עוגן לא מוכר ליחידה המקצועית כי קיים גוף נוסף העוסק בייעוץ משכנתאות שלא מתוך אינטרס עסקי זאת כאשר גופים ללא כוונת רווח נוספים הפועלים בתחומי מתן כלים פיננסיים למשקי בית אינם עוסקים בליווי של נושא המשכנתאות באופן פרטני אלא מתמקדים ביצירת איזון תזרימי ומתן כלים פיננסיים להתנהלות נבונה.

סגנית היועץ המשפטי מציינת כי היא נועצה בעניין עם בנק ישראל. הבנק סבור כי נכון לפעול לקידום השקיפות והלקיחה המיטבית של משכנתאות בקרב הציבור ובפרט בקרב החברה הערבית. בנק ישראל נקט לשם כך צעדים כגון רפורמת השוואת המשכנתאות כאשר במסגרתה אף הושק אתר גם בשפה הערבית וכן ננקטו צעדים נוספים להעלאת המודעות לכלי פיננסי זה. בנק ישראל מעודד את המיזם וישקול לקחת חלק בוועדת היגוי ובבחינת המאפיינים הנדרשים לביצוע המיזם. לשאלת סגן החשב וסגני היועץ מדוע אין מקום להוציא את הנושא למכרז לאור כך שהנושא כיום מתנהל בזירה העסקית משיב מר להיאני כי כרגע מבוקש לצאת במיזם בהיקף מצומצם כי על מנת לאפיין במסגרת פיילוט את ההיבטים הנדרשים למתן ליווי ף החסמים והתובנות על מנת להגיע לתמהיל מיטבי שבהמשך למיזם יוכל להוביל ליציאה למכרז עם מפרט שירותים מדויק ויעדים גבוהים ומיטביים. לאור זאת עולה כי קיים ערך מוסף בעריכת המיזם ללא כוונת רווח על פני התקשרות במכרז.

סגנית היועץ המשפטי מציינת כי נושא קביעת מאפייני הייעוץ וכן בחירת משקי הבית המשתתפים תוך שמירה על עקרון השוויון והגעה להיקף מקסימאלי של זכאים, והכל בכפוף לאישור משפטי מראש.

מר עזאם מצייין כי קבוצת עוגן המציאה הצהרה בנוסח הנדרש בדבר מחויבותה להעמיד לפחות 50% מהעלות הכוללת של המיזם תוך ציון מקורותיה העצמיים. בנוסף, כנדרש, קבוצת עוגן נכונה להשתתף במימון מחצית מעלות מיזם בסך של 1,624,570 ₪ המהווים 50% מעלות המיזם לשנה. בהתאם להוראת התכ"ס, מסרה קבוצת עוגן הצהרה בחתימת מורשי החתימה, מאומתת על ידי עורך דין, הכוללת פירוט של העלות הכוללת של ביצוע המיזם, תוך ציון מקורותיה העצמיים, העתק ההצהרה מצורף כנספח ב'. בנוסף לאור העדכון בהוראת התכ"ס לאחרונה בנושא מיזמים משותף הגוף העביר התחייבות כי אין לו התקשרויות קיימות עם משרדי ממשלה או גופים ציבוריים אחרים לצורך ביצוע מיזם משותף הדומה למיזם המתוכנן (מצי"ב כנספח לפרוטוקול).

סגן חשב המשרד מצייין כי התקציב הפרטני של הפעילות טרם אושר והיקף המוצהר בבקשה הינו מקסימאלי כאשר הדברים יתוקנו בהתאם להנחיותיו והערותיו. מר עזאם מצייין כי ככל שיהיו הכנסות ממשתתפים הסכום ייגרע מחלקו של המשרד.

ועדת המכרזים מחליטה כי בטרם יוכרע על אישור ההתקשרות בוועדת המכרזים ובהתאמה לסכום המוצהר בחשב הכללי היחידה המקצועית תפרסם את כוונתה להתקשר במיזם משותף בעל נוכח האמור ועדת המכרזים מוצאת כי מבחינת הדברים נראה כי לנוכח כך שלמשרד ישנה השפעה משמעותית בקביעת התוצרים והיעדים של המיזם שהינם בהלימה לפעילות הרשות כיום ולצרכיה שניכר שלמשרד צפויה להיות מעורבות גבוהה בביצוע הפעילות המתוכננת וכי מוסכם שהבעלות על תוצרי המיזם תהינה במשותף תוך הגנה על זכויות המשרד כנדרש – הרי שניתן לסווג כי הפעילות המבוקשת הינה התקשרות לביצוע עסקה ולא תמיכה.

הוחלט:


1. להנחות את מרכות ועדת המכרזים לפרסם הודעה באתר האינטרנט של מינהל הרכש לפי תקנה 3.ב לתקנת חובת המכרזים על כוונת המשרד להתקשר עם עוגן – הקרן להלוואות ללא ריבית (ע"ר), על פי כלל העקרונות המפורטים לעיל וזאת בסך שלא יעלה על 3,249,140 ₪ כולל מע"מ, השתתפות שני הצדדים, וזאת לתקופה של 12 חודשים עם אופציה למשרד להאריך בתקופות נוספות מפעם לפעם שלא יעלו על 24 חודשים נוספים במצטבר ועד לסך של 10,985,945 ₪ (השתתפות שני הצדדים) ביחס למלוא 3 השנים, הכל בכפוף לכך שהעמותה תעמיד סכום שלא יפחת ממחצית עלויות ביצוע הפרויקט, שההתקשרויות שיבוצעו במסגרת הפרויקט יהיו כפופות לדיני מכרזים.
2. בכפוף להודעת מרכות ועדת המכרזים בתום תקופת הפרסום האמור בסעיף 1 לעיל, הנושא ישוב לדיון בוועדת המכרזים לשם אישור ההתקשרות ופרטיה על פי הוראת התכ"ס.


אורית בן


גטהון אמיר


נאיר בן


יואל פחימה


עבד עזאם