

# החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 4889

## פרטים כלליים

|                     |                    |            |
|---------------------|--------------------|------------|
| המשרד הפונה         | התקבל בוועדת הפטור | תאריך דיון |
| משרד העלייה והקליטה | 21.11.2024         | 20.01.2025 |

## פרטי ההתקשרות המבוקשת

|  |            |           |                                 |            |
|--|------------|-----------|---------------------------------|------------|
| נושא ההתקשרות                                | מטרת הפניה | תקנת חוק  | מועד החלטת ועדת<br>מרכזים הפונה | מספר פנייה |
| שכירת מקבצי דיור לעולים קשישים אישור התקשרות |            | (א14)א(א) | 17.11.2024                      | 8001322637 |

|                  |                     |                |
|------------------|---------------------|----------------|
| חברי ועדה נוכחים | תפקיד               | תפקיד בוועדה   |
| בנימין מנחם      | סגן בכיר לחשב הכללי | יו"ר ועדה      |
| אריאל פרץ        | יועץ משפטי          | יועץ/ת משפטי/ת |
| אלי ביתן         | סגן בכיר לחשב הכללי | חבר/ת ועדה     |

## החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(א14)א לתקנות חובת המכרזים

ועדת הפטור רואה לנכון לפרסם את ההחלטה ללא הנספח אשר מפרט את המקבצים וזאת בהתאם לתקנה ג1(ב) לתקנות חובת המכרזים מטעמי סוד מסחרי.

תקופת התקשרות פטור ממכרז  
הערות: ל-5 שנים עם כל מקבץ מיום חתימה על ההסכם  
ספקים

|                                     |           |           |         |
|-------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| שם ספק                              | ח.פ.      | סטטוס ספק | סוג ספק |
| עמידר-החברה הלאומית לשכון עולים העמ | 520017393 |           |         |

## פרטי תקופה

|             |                   |            |                  |       |             |                      |
|-------------|-------------------|------------|------------------|-------|-------------|----------------------|
| תאריך תחילה | תאריך תחילה מאושר | תאריך סיום | תאריך סיום מאושר | אומדן | סכום מאושר  | מטבע                 |
|             |                   |            |                  |       | 333,972,135 | שקלים ישראליים חדשים |

## דיון ונימוקים

- משרד העלייה והקליטה (להלן - **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם 12 מקבצי דיור המפורטים בנספח (להלן - **המקבצים**) באמצעות חברת עמידר (להלן - **עמידר**) לטובת השכרת מקבצים דיור לעולים קשישים.
- בין השנים 1999 לשנת 2002 המשרד פרסם מכרזים אשר מכוחם הוא התקשר עם המקבצים לצורך שכירות מקבצי דיור. מדי תקופה לקראת סיום תקופת ההתקשרות עם המקבצים ועדת הפטור מאשרת התקשרות המשך עם המקבצים.
- הארכה האחרונה ל-10 מקבצים מתוך ה-12 אושר בוועדת הפטור ביום 06.10.2019 לתקופה של חמש שנים ממועד תום תקופת החוזה מכוח תקנה 3(א14)א לתקנות חובת המכרזים.
- ההתקשרות עם מקבצי הדיור היא עבור אכלוס של עולים קשישים, המתקיימים מקצבאות הביטוח הלאומי והשלמת הכנסה המתגוררים במקבצי הדיור וכן עבור קשישים הממתינים תקופה ארוכה לקבלת פתרון.
- ההתקשרות עם כל מקבץ מהמקבצים צפויה להסתיים במהלך שנת 2025 אך הבקשה להארכת התקשרות מובאת כבר בשלב זה משום שהמשך ההתקשרות עם בעלי המקבצים מחייב משא ומתן מורכב, מצד אחד בעלי המקבצים טוענים כי קיימות חלופות רווחיות יותר עבורם בשל התייקרות שוק הדיור והגידול בביקוש ומצד שני לא ניתן להתעלם מכך שישנם יתרונות

בהתקשרות עם המשרד (שכירות לטווח ארוך ובטחון בהתקשרות עם הממשלה ולא עם גורם פרטי) ולכן הם מבקשים להמשיך את ההתקשרות, אך תוך עדכון מסוים של המחירים בהתאם לשינויים בשוק השכירות. המשרד מדגיש כי החלופה של אי עדכון מחירים עשויה להיות פינוי של העולים הקשישים.

6. לדברי המשרד בחלק ממקצבי הדיור המחירים עודכנו רק כתוצאה מעדכון מדד המחירים לצרכן, זאת למרות עלייה מתמדת וגבוהה במחירי הנדל"ן ושכירויות בשוק הפרטי לאורך כל התקופה.

7. המשרד מדגיש כי הארכת תקופת ההתקשרות עם כל אחד מהמקבצים מלווה בקשיים לא מבוטלים, ניהול משא ומתן עם בעלי המקבצים סמוך לסיום ההתקשרות מציב את המשרד בעמדה לא טובה מול הבעלים ביחס ליכולת התמרון בנושא העלויות הכספיות. יודגש כי על פי החוזה, המשרד מחויב להודיע חצי שנה מראש לפני מועד סיום החוזה על המשך ההתקשרות, כך שיש להתחיל בניהול משא ומתן ביחס לחלק מהמקבצים באופן מיידי.

8. כמו כן, מציאת פתרונות חלופיים לא מעשית מאחר ובפועל אין באזורים המבוקשים בניינים שלמים המציעים את מספר הדירות הקיימות במקבצים הנוכחיים כל שכן כאשר מדובר באיכלוס קשישים, לתקופות ארוכות. בנוסף, בשל גילם המתקדם, המעבר הינו תהליך קשה ומורכב עבורם שעלול אף להזיק לבריאותם. לאור זאת ולאור ניסיון העבר, תהליך הפינוי של הקשישים, הוא תהליך קשה וארוך המלווה בהתנגדות מצד הדיירים ועלויות נוספות גבוהות הן למשרד והן לקשיש.

9. המחיר הסופי לכל אתר ייקבע רק לאחר הוצאת שומות שיבוצעו על ידי שמאים שאושרו על ידי השמאי הממשלתי הראשי וכפורט להלן:

9.1. באתרים בהם היזם לא יבקש העלאת מחיר לא תתבצע שומה

9.2. באתרים בהם יידרש המשרד להעלאת מחירים - יבוצעו שתי שומות על ידי שמאים שונים. במידה ופער השומות בין שני השמאים יעלה על 20%, המשרד יזמין שומה שלישית משמאי נוסף.

9.3. המשרד ינהל משא ומתן עם בעלי האתרים במטרה לנסות להוריד את העלויות או לא להעלות אותן.

10. האגף המקצועי מבקש מוועדת הפטור שלא לפרסם את הפרטים של הפטור למקבצים ופרטי העלויות ושאר הפרטים המפורטים זאת לפי תקנה 1ג(ב) לתקנות חוק חובת המכרזים. מכיוון שלמשרד 72 מקבצים שחלקם מצויים בישובים סמוכים ומספר מקבצים בישוב אחד, כאשר מחיר השכירות שונה ממקבץ למקבץ, כפי שניתן להיווכח, כל אחד בהתאם לתוצאות המכרז ולמועד בחירתו. הפרסום עלול לגרום לנזקים כספיים למדינה כיוון שבעלי המקבצים עשויים לדרוש העלאת מחירים בהתאם לעלויות הגבוהות יותר של המקבצים האחרים. בנוסף מדובר על השכחת מתחמים מבעלים פרטיים שהפרסום עלול לגרום להם נזק מסחרי.

11. עמידר הינה זרוע ביצוע של משרד הבינוי והשיכון, הרפרנטורה הנחתה את המשרד במהלך השנה לבחון את האפשרות להכניס את השירותים האמורים במסגרת הסכם המסגרת של משרד הבינוי והשיכון עם עמידר.

12. גב' לי לוי, רפרנטית משרדים חברתיים ממליצה לאשר את ההתקשרות.

#### מאשרים

| פרטי אישור | שם פרטי ושם משפחה | תפקיד               | תפקיד בוועדה   | הערות |
|------------|-------------------|---------------------|----------------|-------|
| אישור      | בנימין מנחם       | סגן בכיר לחשב הכללי | יו"ר ועדה      |       |
| אישור      | אלי ביתן          | סגן בכיר לחשב הכללי | חבר/ת בוועדה   |       |
| אישור      | אריאל פרץ         | יועץ משפטי          | יועץ/ת משפטי/ת |       |