

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, ה' בתמוז תשע"ח
18 ביוני 2018
סימוכין



הנדון: עקרונות להסכם מסגרת עם חברת עמידר (נוסח מתוקן) 18.6.18

1. תחומי הפעילות

- 1.1 ניהול דירות דיור ציבורי, בניינים בהם קיים רוב שוכרי דיור ציבורי וקרוואנים (להלן – הנכסים), לרבות בנושאים ובתחומים כמפורט להלן:
 - 1.1.1 קבלה, רכישה ומכירה של נכסים.
 - 1.1.2 גריעת והריסת נכסים.
 - 1.1.3 אכלוס נכסים.
 - 1.1.4 גביית שכר דירה בקשר לנכסים.
 - 1.1.5 אחזקת נכסים, לרבות אחזקת שבר בנכסים, אחזקה שיטתית בנכסים ובחצרות, שיפוץ מקלטים והשמשת מקלטים שבבנייני הדיור הציבורי.
 - 1.1.6 שיפוץ נכסים.
 - 1.1.7 התאמת דירות דיור ציבורי לנכים והרחבתן.
 - 1.1.8 ניהול הוסטלים ובתי דיור גיל הזהב.
 - 1.1.9 הסבת מבני דיור ציבורי להוסטלים ובתי גיל זהב.
 - 1.1.10 טיפול במעבר קשישים מהדיור הציבורי להוסטלים ולבתי גיל הזהב.
 - 1.1.11 טיפול בפולשים ובפלישות לנכסים.
 - 1.1.12 רישום נכסים, לרבות טיפול באיחוד וחלוקה וברישום בתים משותפים.
 - 1.1.13 ייצוג המדינה מול יזמים בפרויקטים של התחדשות עירונית, בקשר לדירות הדיור הציבורי.
 - 1.1.14 מתן מענה לבעיות ופניות דיירי הדיור הציבורי וטיפול בפניות ציבור.
 - 1.1.15 טיפול בתביעות משפטיות בקשר לנכסים.

1.2 פעולות שיפוץ, חיזוק ואחזקה במבני רוב רוכשים, במקרים חריגים בהם קיים צורך ציבורי מיוחד בכך.

1.3 התחדשות עירונית, לרבות פינוי-בינוי, עיבוי וחיזוק מבנים, לרבות במסגרת תמ"א 38, בנכסי הדיור הציבורי או בשכונות שיקום.

1.4 ביצוע סל פרויקטים של התחדשות עירונית (להלן – פרויקט ההתחדשות העירונית) -

1.4.1 ביצוע סל פרויקטים של התחדשות עירונית, הכולל פרויקטים בעלי כדאיות כלכלית ופרויקטים שאינם בעלי כדאיות כלכלית כאשר היקף הדירות השייכות לדיור הציבורי הינו 50% ומעלה.

1.4.2 ביצוע סל פרויקטים להתחדשות עירונית, הכולל פרויקטים בעלי כדאיות כלכלית ופרויקטים שאינם בעלי כדאיות כלכלית, כאשר היקף הדירות השייכות לדיור הציבורי הינו פחות מ- 50% ויותר מ- 20%, וזאת בנסיבות מיוחדות שיקבעו על יד המשרד.

2. תיחום כספי ותקופת התקשרות

2.1 ניהול נכסים -

2.1.1 תקופת ההתקשרות תהא עד 10 שנים.

2.1.2 ההיקף הכספי של עמלות הניהול (דיור ציבורי והוסטלים/בתי גיל הזהב) בקשר לסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל, הינו כ-190 מיליון ₪ לכל שנה, ו- 1.9 מיליארד ₪ לתקופה של 10 שנים.

2.1.3 ההיקף הכספי בגין ניהול הנכסים, כמפורט בסעיפים 1.1-1.3 לעיל, לרבות שיפוץ ותחזוקה במבנים בהם רוב רוכשים, הינו 270 מיליון ₪ לשנת 2016, וכ- 245 מיליון ₪ לכל שנה החל משנת 2017. סך הכול כ- 2.5 מיליארד ₪ לתקופה של 10 שנים.

2.2 פרויקט ההתחדשות העירונית

2.2.1 תקופת התקשרות תהא עד 10 שנים.

2.2.2 היקף ההתקשרות בגין מכירת דירות חדשות יהיה בהיקף כספי של כ- 2.5 מיליארד ₪, לתקופה של 10 שנים.

2.2.3 עמלות ניהול וחלק ברווחים יהיו בהיקף כספי של כ- 200 מיליון ₪, לתקופה של 10 שנים.

2.2.4 היקף הפעילות של חיזוק מבנים בפריפריה או רכש דירות עבור המדינה יהיה בהיקף כספי של כ- 400 מיליון ₪, לתקופה של 10 שנים.

2.3 ביצוע רכש דירות לדיור הציבורי

2.3.1 תקופת ההתקשרות תהא עד 10 שנים.

2.3.2 היקף ההתקשרות לצורך ביצוע רכש של דירות לדיור הציבורי יהיה בהיקף של מיליארד ₪ שתתבצע באמצעות גיוס חוב ציבורי סחיר של עמידר וזאת בהתחשב בתזרים המזומנים של המדינה שהוקצה לכך.

2.3.3 היקף ההתקשרות לצורך ביצוע רכש של דירות לדיור הציבורי, בנוסף לקבוע בפסקה 2.3.2 יהיה בהיקף של 1 מיליארד ₪.

3. תשלומים

ניהול נכסים ופרויקט ההתחדשות העירונית

3.1 התשלומים בגין השירותים והעבודות בפרויקט ההתחדשות העירונית בפרויקטים הפסדיים וברכישת דירות (בשונה מהתנהלות בפרוייקטים רווחיים שבהם עמידר יפעלו ללא התחייבות חשב אלא מתוך מקורותיה העצמיים של עמידר) יבוצעו רק לאחר פתיחת התחייבות על ידי חשב המשרד והוצאת הזמנה מכוחה. יובהר כי תשלום בגין תקורות / שכר ייעשה גם כן על סמך הזמנות.

3.2 התשלומים בגין השירותים והעבודות יבוצעו לאחר בדיקת איכות העבודה ואישור הגורם המקצועי במשרד. באשר לפרויקטים, יבוצע תשלום בגין כל אבן דרך רק לאחר סיומה כפי שנקבעה בתוכנית העבודה.

3.3 התשלום יבוצע על סמך דרישת תשלום אשר תכלול את המסמכים הנדרשים על ידי המשרד כפי שנקבעו בהסכם ובהוראות התכ"מ.

3.4. המשרד לא יעביר תמורה עבור פעילות אשר לא הוצאה בגינה הזמנה.

3.5. אשראי ספקים ותנאי התשלום יקבעו בהתאם להנחיות החשב הכללי המתעדכנות מעת לעת.

4. דיווח ובקרה

4.1. ניהול נכסים

4.1.1. החברה תעביר אחת לתקופה שלא תעלה על שנה אחת, דיווח למשרד על ביצוע הפעילות ועמידה בתוכנית העבודה.

4.1.2. בכל עת רשאי המשרד לדרוש כל נתון או מידע ביחס לביצוע התחייבויותיה של החברה בהתאם להסכם.

4.1.3. החברה תנהל את ספרי החשבונות שלה באופן שיאפשר מעקב ובקרה על ביצוע תשלומים ששולמו במסגרת ההסכם.

4.1.4. המשרד ו/או החשב הכללי או מי שמונה על ידו לשם כך, רשאים לקיים בכל עת, בין בתקופת ההסכם ובין לאחריה, ביקורת/פיקוח/בקרה בכל הקשור באספקת השירותים נשוא ההסכם. החברה תוותר לעניין זה על כל טענה בדבר סודיות או חיסיון או הגנת פרטיות.

4.2. פרויקט ההתחדשות העירונית

4.2.1. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש עם נציגים או בקרים מטעם המשרד. החברה תאפשר לנציג המשרד או לכל מי מטעמו להיכנס בכל עת לכל מקום בו נעשות על ידה פעולות הקשורות לפרויקט.

4.2.2. המשרד ינהל מעקב שוטף אחר ביצועו של ההסכם, כאשר החברה מתחייבת למסור לנציגי הממשלה הודעה מידית על כל התפתחות שיש בה כדי להשפיע באופן מהותי או כדי להביא לסטייה מהותית מהוראות ההסכם, וזאת בנוסף לכל חובה שיש ו/או תהא לחברה כלפי הממשלה ומשרד הבינוי מטעמה, לפי כל דין והסכם.

4.2.3. למשרד תוקנה בכל עת זכות עיון בכל המסמכים אשר יש להם קשר ישיר או עקיף לפעילותה של החברה הנובעת מההסכם, המצויים בחזקתה של החברה או בחזקת מי מטעמה, לרבות, חוזים, אומדנים, הצעות מכרזים, תכניות, מפרטים, מסמכי הנהלת חשבונות וכיו"ב של החברה. החברה תמציא למשרד מיד עם דרישתו הראשונה עותק מכל מסמך כאמור.

4.2.4. החברה תהא אחראית למתן פתרון של דיור חליף לשוכרי הדיור הציבורי שלא במסגרת דירות בדיור הציבורי, לרבות נשיאה בכל ההוצאות הקשורות לכך. כמו כן, אכלוס דיירי דיור ציבורי יעשה בהתאם למדיניות המשרד מעת לעת ובכפוף להחלטות ממשלה והוראות כל דין. ניהול/ ייצוג הדיירים בדיור הציבורי בפרויקט הכלול בסל, יכול ויעשה על ידי גורם שיבחר על ידי המשרד, והחברה תתחייב לשתף פעולה עם גורם זה בכל הנדרש, ובמיוחד בפעולות הנוגעות לשמירה על זכויות הדיירים או זכויות המשרד.

5. אחריות

5.1. ניהול נכסים

- 5.1.1. יקבע כי המשרד לא יישא באחריות לכל תביעה הנובעת מניהול הנכסים.
- 5.1.2. ביטוח – יקבע כי החברה תערוך ביטוח לאורך כל תקופת ההסכם, לטובתה ולטובת מדינת ישראל, הכולל את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים בהסכם, בערכים ריאליים. הביטוח יכלול בין היתר כיסוי כנגד צד ג' ובכללם: עובדי התאגיד, עובדי הממשלה, קבלנים, קבלני משנה, ועובדיהם.
- 5.1.3. נזיקין – יקבע כי החברה תשא באחריות לכל פגיעה, הפסד, אובדן, נזק, שיגרום לגופו או רכושו של המשרד או של מי מטעמו כתוצאה ישירה מהפעלת ההסכם בנסיבות הקשורות בחברה.
- 5.2. פרויקט ההתחדשות העירונית –
 - 5.2.1. החברה תדאג לביטוח עבודות קבלניות לעבודות, לרבות ביטוח חבות צד שלישי וביטוח חבות מעבידים בין בעצמה ובין ע"י מבצעי עבודות מטעמה מפני נזק, הפסד, אובדן, הוצאה במישרין או בעקיפין לגופם ו/או לרכושם של כל אדם ו/או גוף הקשור לפרויקט וכן של כל צד ג' כלשהו לטובתה ולטובת המשרד, כאשר החברה והמשרד יצוין כמבוטח נוסף בפוליסה. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותה החברה.
 - 5.2.2. החברה, תהא אחראית לטיב ואיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען בהתאם לכל דין ברמה מקצועית נאותה. והינה אחראית לכל ליקוי, נזק, בעבודות או בביצוען, והיא תישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות ולביצוע הפרויקט.

- 5.2.3. החברה תתחייב, כי במהלך ביצוע הפעולות עפ"י חוזה זה תבטיח, כי ינקטו כל האמצעים הסבירים למנוע כל פגיעה שלא לצורך בנוחיות הציבור, למתגוררים בבניין ובסביבתו, ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, ותהיה אחראית כלפי המשרד בגין כל נזק ו/או קלקול אשר יגרמו כתוצאה מביצוע הפרויקט לציבור ולבעלי הזכויות בנכסים.
- 5.2.4. החברה תתחייב לכלול בחוזים בינה לבין רוכשי הדירות פסקה המבהירה כי החברה הינה האחראית לביצוע מושלם של העבודות על פי כל דין וכנדרש ע"י הרשות המקומית.
- 5.2.5. אם תוגש תביעה כאמור כנגד המשרד ע"י צד כלשהו הקשור בפרויקט בעניין כלשהו הנובע מביצוע הפרויקט מתחייבת החברה לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה וההוצאות הכרוכות בה.
- 5.2.6. מוסכם בזה, כי בכל מקרה שתוגש תביעה כנגד החברה והמשרד או כנגד המשרד, רשאי המשרד להודיע לחברה כי החברה תנהל התביעה בשם המשרד ותישא בכל ההוצאות הישירות והעקיפות הקשורות בכך לרבות שכ"ט עו"ד, וכן תישא על חשבונה בעלות תוצאות המשפט, בין שנקבעו בפשרה ובין בפס"ד.

6. בטחונות

- 6.1. זכות קיזוז – יקבע כי למשרד תהא זכות קיזוז של כל סכום אשר החברה זכאית לו מתוקף ההסכם או מתוקף הסכם אחר.
- 6.2. על אף האמור לעיל, בהסכם בנוגע לפרויקט ההתחדשות העירונית, יקבע כי המשרד יהיה רשאי לקזז כל חוב של החברה לממשלה מכל סכום המגיע לחברה מהממשלה מכל סיבה שהיא על פי דין או הסכם לרבות הסכם זה, למעט הסכם ניהול הדיור הציבורי. סעיף זה יופעל לאחר דיון בין מנכ"ל המשרד, והחשב הכללי, תוך התחשבות בצרכי הדיור הציבורי וחובת החברה לספק לדיירים שירותים בצורה נאותה. למען הסר ספק, המשרד יהיה רשאי לקזז כל חוב של החברה לממשלה בגין הסכם ניהול הדיור הציבורי מכל הסכם אחר לרבות הסכם התחדשות עירונית.

6.3. בהסכם בנוגע לפרויקט ההתחדשות העירונית יקבע כי הערבות הקיימת בהסכם הניהול של הדיור הציבורי תחול גם לעניין הפרויקט האמור.

7. כללי

- 7.1. ייקבע כי החברה לא תבצע כל פעילות שיש בה כדי ליצור התחייבות כספית של החברה, המשרד כלפי החברה או כלפי צדדים שלישיים, לרבות התקשרות עם קבלני משנה או פרסום מכרזי עבודה לקבלני משנה ללא קבלת הזמנה חתומה על ידי חשב המשרד.
- 7.2. יקבע כי החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה לצורך אספקת השירותים המבוקשים נשוא ההסכם ובלבד שההתקשרות תבוצע על פי חוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, ותקנותיו.
- 7.3. זכויות קניין רוחני – ייקבע כי זכויות היוצרים בכל השירותים שיסופקו לממשלה לרבות חוות דעת, דו"חות, מחקרים וכל היוצא באלה יהיו שייכות למשרד באופן בלעדי. באחריות החברה להעביר את הזכויות בסיום הפרויקט לידי המשרד.
- 7.4. שמירת סודיות – ייקבע כי כל ידיעה או מסמך או חפץ או כל דבר אחר שלפי טיבם אינם נכסי הכלל, שהגיעו לידי החברה, או עובדיו עקב או בקשר להסכם זה, לא יימסרו ולא יועברו ללא אישור המשרד בראש ובכתב.
- 7.5. יקבע כי במקרה של סכסוכים בין המדינה לחברה הממשלתית יפעלו הצדדים בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מספר 6.1201 המצורפת להוראה זו.
- 7.6. העדר זכות ייצוג – יקבע כי החברה אינה רשאית לייצג או לחייב את המשרד בעניין כלשהו אלא בהסכמה מפורשת של המשרד בכתב ומראש.
- 7.7. יקבע כי המשרד יהווה מוטב במסגרת הסכמי החברה עם אפשרות למשרד להיכנס במקומה.
- 7.8. יקבע כי על החברה להודיע בכתב ובאופן מיידי על אירועים שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה במלואן ובמועדן.