

ח' בטבת תשפ"ב
12 בדצמבר 2021
2021120102074

נספח ב'

הנדון: עקרונות להסכם מסגרת עם חברת עמידר (נוסח מתוקן 12.12.2021)

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 ביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בנכסי הדיור הציבורי או בשכונות שיקום, בכלל זה בדרך של פינוי ובינוי הריסה ובנייה, עיבוי וחיזוק מבנים, לרבות במסגרת תמ"א 38 (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית"), במסגרת הסכם הניהול שנחתם בין הצדדים (להלן: "הסכם הניהול") ובמסגרת הסכם לקידום וביצוע חיזוק מבנים בפריפריה באמצעות קידום פרויקטים להתחדשות עירונית שנחתם ביניהם (להלן – הסכם עמידר כיזם התחדשות עירונית), וזאת בעצמה או בדרך אחרת שתיקבע ועדת סל הפרויקטים לפי הסכם עמידר כיזם התחדשות עירונית, לרבות ביצוע באמצעות חברה יזמית או בשותפות עימה או בדרך של העברת הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית, כולו או חלקו, והכל בהתאם להוראות הסכם עמידר כיזם התחדשות עירונית.

2. תיחום כספי ותקופת התקשרות

2.1 ניהול נכסים -

2.1.1 תקופת ההתקשרות תהא עד 10 שנים מיום חתימת הסכם הניהול בתאריך 18.09.2017.

2.1.2 ההיקף הכספי של עמלות הניהול (דיור ציבורי והוסטלים/בתי גיל הזהב) בקשר לסעיפים 1.1 ו- 1.2 לעיל, הינו עד 250 מיליון ₪ לכל שנה, ועד 2.5 מיליארד ₪ לתקופה של 10 שנים ממועד חתימת ההסכם.

2.1.3 ההיקף הכספי בגין ניהול הנכסים, כמפורט בסעיפים 1.1-1.3 לעיל, לרבות שיפוץ ותחזוקה במבנים בהם רוב רוכשים, הינו עד 245 מיליון ש"ח לכל שנה, סך הכול עד 2.5 מיליארד ₪ לתקופה של 10 שנים ממועד חתימת ההסכם.

2.2 פרויקט התחדשות העירונית

2.2.1 תקופת התקשרות במסגרתה תהיה החברה רשאית להתקשר עם בעלי דירות לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית לפי הסכם הניהול או הסכם עמידר כיזם התחדשות עירונית תהא עד 10 שנים, במהלכה רשאי המשרד לייצר התקשרות עם חברת עמידר. "התקשרות" לעניין זה – התקשרות עם הבעלים של, לכל הפחות, 50% מבעלי הדירות הפרטיות במתחם המיועד להתחדשות עירונית.

2.2.2 היקף ההתקשרות בגין מכירת דירות חדשות יהיה בהיקף כספי של עד 2.5 מיליארד ש"ח, לתקופה של 10 שנים ממועד חתימת ההסכם.

2.2.3 עמלות ניהול וחלק ברווחים יהיו בהתאם להסכם הניהול או להסכם עמידר כיום התחדשות עירונית, לפי העניין, ובהיקף כספי של עד 200 מיליון ש"ח, לתקופה של 10 שנים ממועד חתימת ההסכם.

2.3 ביצוע רכש דירות לדיוור הציבורי

2.3.1 תקופת ההתקשרות תהא עד 10 שנים ממועד חתימת ההסכם.

2.3.2 היקף ההתקשרות לצורך ביצוע רכש של דירות לדיוור הציבורי יהיה בהיקף של עד 2.2 מיליארד ש"ח מכלל המקורות.

3. תשלומים

ניהול נכסים ופרויקט ההתחדשות העירונית

3.1 התשלומים בגין השירותים והעבודות בפרויקט התחדשות עירונית יבוצעו בהתאם להסכם הניהול ו/או להסכם עמידר כיום התחדשות עירונית, לפי העניין, וזאת 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. מנגנוני הפיקוח והבקרה על ביצוע הפרויקטים של התחדשות עירונית על ידי החברה יהיו בהתאם לאמור בהסכם עמידר כיום התחדשות עירונית. החברה תשתף פעולה ככל שתידרש עם נציגים או בקרים מטעם המשרד, ובכלל זה תאפשר לנציג המשרד או לכל מי מטעמו להיכנס בכל עת לכל מקום בו נעשות על ידה פעולות הקשורות לפרויקטים של התחדשות עירונית.

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. האחריות בפרויקטים של התחדשות עירונית תהיה בהתאם לאמור בהסכם עמידר כיום התחדשות עירונית. מובהר כי בכל מקרה, מלוא האחריות בפרויקטים אלו תהיה על החברה, וכי המשרד לא ישא בכל אחריות כלפי החברה או כלפי אדם אחר.

למען הסר ספק, מובהר כי היקף האחריות ואופן עיגונה כמו גם חובת הביטוח של החברה בפרויקטים של התחדשות עירונית, וכן חובת הפיצוי ו/או השיפוי של החברה כלפי המשרד, יהיו כאמור בהסכם עמידר כיום התחדשות עירונית.

6. בטחונות

- 6.1. זכות קיזוז – יקבע כי למשרד תהא זכות קיזוז של כל סכום אשר החברה חייבת לו מכל סכום שהחברה זכאית לו מתוקף ההסכם או מתוקף הסכם אחר.
- 6.2. על אף האמור לעיל, בהסכם שייחתם בין המדינה והחברה 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 שייחתם בין המדינה והחברה 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 מידי על אירועים שיש בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לקיים את התחייבויותיה במלואן ובמועדן.