



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2583

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 15.12.2022	תאריך דיון 18.12.2022			
פרטי ההתקשרות המבוקשת	נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
הקמת יחידות דיור על מקרקעין בבעלות או בחכירת הסוכנות היהודית לאכלוס קשישים הזכאים		אישור התקשרות	3(19)(א)	15.12.2022	8000832051
חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה			
עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה			
אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת			
ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה			

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים

משרד הבינוי והשיכון יקיים בקרה שוטפת על ההסכם תוך דיווח שנתי לסגן בכיר לחשב הכללי, הרפנטית למשרד, על עמידת הסוכנות היהודית בכל תנאי ההסכם.

תקופת התקשרות פטור ממכרז הערות: ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
הסוכנות היהודית-ירושלים	500500046		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2023	01.01.2023	31.12.2052	31.12.2052	1,149,630,000	1,149,630,000	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (1)
הערות: אופציה להרחבה עבור 1,500 יחידות דיור

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2023	01.01.2023	31.12.2052	31.12.2052	1,149,630,000	1,149,630,000	שקלים ישראליים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (2)
הערות: בהינתן והאופציה הראשונה תמומש

פרטי תקופה

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	503,280,000	503,280,000	31.12.2062	31.12.2062	01.01.2048	01.01.2048

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (3)
הערות: בהינתן והאופציה הראשונה תמומש ההיקף פר פעילות חברתית

פרטי תקופה

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	100,800,000	100,800,000	31.12.2062	31.12.2062	01.01.2048	01.01.2048

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (4)
הערות: אופציה שנייה

פרטי תקופה

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	503,280,000	503,280,000	31.12.2072	31.12.2072	01.01.2058	01.01.2058

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (5)
הערות: היקף פר פעילות חברתית.

פרטי תקופה

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	100,800,000	100,800,000	31.12.2072	31.12.2072	01.01.2058	01.01.2058

דיון ונימוקים

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן – **המשרד**) מבקש להתקשר בפטור ממכרז עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן – **הסוכנות**) לצורך הקמת עד 3,000 יחידות דיור לגיל הזהב.
2. בשנת 2015 מדינת ישראל חתמה על הסכם עם הסוכנות להקמת 2,650 יחידות בתי גיל זהב על גבי מקרקעין שבבעלות או בחכירה של הסוכנות, או בסמוך להם, בהשקעה משותפת וכוללת של המשרד בסך של כ- 530 מיליון ש"ח בגין ההקמה. כמו כן, נקבע בהסכם כי היחידות יאוכלסו על ידי זכאי המשרד וזכאי משרד העלייה והקליטה (להלן – **הסכם 2,650**) תמורת תשלום שכר דירה בסך 1,800 ש"ח ליחידת דיור לחודש (צמוד למדד חודש יוני 2016), מתוכם 1,500 ש"ח משולמים על ידי המשרד ו- 300 ש"ח משולמים על ידי הדייר.
3. מטרת הסכם 2,650, היה להבטיח קורת-גג לזכאי המשרד, ובפרט, לתת מענה לצורכי המגורים של שתי קבוצות זכאים משמעותיות: זכאי דיור ציבורי קשישים (ותיקים ועולים), וכן ליחידים או זוגות המתגוררים בדירות דיור ציבורי גדולות.
4. לאור הצלחת הסכם 2,650, בשנת 2021 חתמו המשרד ואגף תקציבים על סיכום תקציבי לשנים 2021-2022 שעניינו הקמת עד 3,000 יחידות דיור לגיל הזהב (שינוהלו במסגרת בתי גיל זהב). בסיכום זה מצוין כי התקציב הקיים הינו עבור הקמתם של 1,500 יח"ד וכי למשרד תהיה זכות ברירה (אופציה) להרחבת היקף ההתקשרות בעוד 1,500 יח"ד (להלן – **הסכם 3,000**).
5. במסגרת הסכם 3,000 הסוכנות תקצה קרקע שבבעלותה או בחכירתה לטובת הקמת יחידות דיור חדשות, אשר יוקצו לטובת זכאים לסיוע ממשלתי בדיור, כאשר המשרד מצוידו יתחייב להשתתף בעלות הקמת יחידות הדיור ובתשלום שכר דירה בגינו.
6. הפרויקט נועד לתת מענה לצורכי המגורים של שתי קבוצות זכאים משמעותיות:
 - 6.1. זכאי דיור ציבורי קשישים (ותיקים ועולים).
 - 6.2. קשישים המתגוררים בדירות דיור ציבורי גדולות, אשר זכאים לאור נתוניהם למגורים בבית גיל זהב. פינוי של קשישים אלו (יחידים או זוגות) מדירות דיור ציבורי גדולות יצור פתרונות דיור למשפחות זכאיות הממתינות בתור לאכלוס בדירת דיור ציבורי המתאימה לצורכיהם.

7. מדובר באוכלוסייה דלת-אמצעים, המתקשה לספק את צרכי המגורים שלה בכוחות עצמה וזקוקה לסיוע בדמות מתן פתרונות דיור נאותים. כידוע, מלאי הדיור הציבורי המצומצם מקשה על המשרד לספק דיור הולם לזכאים לדירה בשיכון הציבורי, ורבים מהם נאלצים להמתין לדירה פנויה במשך שנים (זמן ההמתנה הממוצע עומד על 8 שנים). המשרד מתקשה למצוא פתרונות לסוגיה זו, וההתקשרות הנוכחית מהווה מרכיב חשוב בהתמודדות עם הבעיה, שכן הסוכנות מעמידה לטובת הפרויקט והמדינה קרקעות שבבעלותה, למשך תקופה של 40 שנה.
8. נכון להיום, אין עוד גוף, מלבד הסוכנות, שיכול להציע היקף דומה של קרקעות זמינות לבנייה, ופתרונות דיור בלוח הזמנים ובעלויות שהמודל להתקשרות עם הסוכנות מציע. זמינות, מיקום, מענה לצרכים קיימים ועתידיים, יכולת ביצוע, רגישות לקשישים בביצוע, וחשוב לא פחות – עלות הפתרון, שהינו ללא מרכיב הקרקע היא זולה ממחיר רכישת פתרון דיורי בשוק החופשי.
9. במסגרת הקמת יחידות הדיור, המשרד משקיע הן בעלויות ההקמה של הפרויקטים (בהיקף של עד 50% מעלות ההקמה), והן בגין שכר הדירה המגלם את עלויות ניהולן ואחזקתן של הדירות בתקופת השכירות. השתתפות המשרד בעלויות ההקמה נאמדת בעד כ- 709 מיליוני ₪, ובעבור שכר הדירה, בעד כ- 1,589 מיליוני ₪. בעוד שהסוכנות משקיעה את יתרת הסכום, באמצעות נטילת הלוואות.
10. הסוכנות מתחייבת להעמיד לרשות המשרד את יחידות הדיור להשכרה לזכאים, למשך 20 שנים ממועד האכלוס (להלן - **תקופת האכלוס**). יובהר כי תחילת תקופת האכלוס תיקבע ביחס לכל אתר בנפרד.
11. למשרד תהיה אופציה להאריך את ההסכם ואת תקופת ההשכרה לשתי תקופות עוקבות בנות 10 שנים כל אחת, החל מתום תקופת האכלוס (להלן - **תקופות האופציה**). תחילת תקופת האופציה תיקבע ביחס לתום תקופת האכלוס בכל אתר.
12. בתקופת האכלוס (20 השנים הראשונות להפעלת כל אתר), המשרד יממן את שכר הדירה לזכאים בסכום שלא יפחת מ-2,208, ₪ לחודש ליח"ד, בעוד שהזכאי ישלם ישירות לסוכנות סך נוסף של 330 ₪ לחודש. יובהר כי זכאי משמעו יחיד או זוג, ללא הבדל במחיר. משמע, שכה"ד יעמוד על 2,538 ₪ בחודש בסה"כ. מחירים אלו יוצמדו למדד המחירים לצרכן מיום החתימה על ההסכם. יובהר כי שכר הדירה בתקופת האכלוס הינו בגין כלל העלויות שיצטברו לסוכנות לצורך הפעלת דירות אלו לרבות עלויות תחזוקה, תפעול שירותים חברתיים, ניהול, מימון, שיפוצים וכיוצ"ב. לא ישולם לסוכנות כל סכום נוסף מעבר לסכום האמור.
13. ככל שהמשרד לא יפנה זכאי לדירה במועד, וכתוצאה מכך תהיה הדירה ריקה, הסוכנות תהא רשאית להשכיר את הדירה הריקה לכלל האוכלוסייה לתקופות קצרות כמפורט בהסכם.
14. ככל שבאתר מסוים תהיינה דירות ריקות, ישלם המשרד את חלקו בשכר הדירה כאמור לעיל בגין 80% מכלל הדירות באתר, אף אם הן דירות ריקות (אלא אם השכירה אותן הסוכנות כאמור בסעיף הקודם). לגבי יתרת 20% מכלל הדירות באתר - ישלם המשרד 100% מחלקו בשכר הדירה בגין הדירות המאוכלסות, ו-90% מחלקו בשכר הדירה בגין הדירות הריקות. התחשבות זו תעשה בכל אתר ואתר בנפרד.
15. הסוכנות תפקיד בחשבון בנק ייעודי סך של 1,800, ₪ מידי שנה לכל יחידת דיור, החל ממועד האכלוס, ועד לתום תקופת האכלוס הראשונה, עבור "שיפוץ עמוק" של הדירות. הסכום המוקצה ישמש עבור שיפוץ הדירות והתשתיות המשמשות את הדירות לצורך המשך השימוש בהן ע"י המשרד בתקופת האופציה, ככל שהמשרד יממש תקופת אופציה אחת או שתיים מהן.
16. בתקופות האופציה, במקום שיעורי שכר הדירה הנקובים בסעיף 10 לעיל, שכר הדירה יעמוד על סך של 1,389 ₪ לחודש ליח"ד צמוד למדד המחירים לצרכן מיום החתימה על ההסכם.
17. למשרד תהיה שמורה אופציה להרחבת היקף ההתקשרות עם הסוכנות במסגרת תקופת האופציה בתשלום של 280 ₪ לחודש ליחידת דיור, להפעלת שירותים חברתיים.
18. הסוכנות היהודית מתחייבת, כי החל מתום 3 שנים מאכלוס הפרויקט במלואו ומידי שנה במהלך תקופת האכלוס היא תיעד 100% מהרווחים נטו, אם וככל שנצברו, לטובת פרויקטים אחרים של דיור ציבורי שבבעלותה ובניהולה, לרבות רכישה או הקמה של דירות בבעלות הסוכנות שיצורפו להסכם ניהול נכסי הדיור הציבורי שבין המדינה לבין הסוכנות היהודית או חברת בת שלה המצויה בשליטה מלאה של הסוכנות היהודית ומשמשת כזרוע ביצועית של הסוכנות (על פי בחירת הסוכנות) (להלן - "החברה המנהלת"), והכל בתיאום מלא עם המשרד.
19. מכיוון שמדובר בהתקשרות ארוכת שנים, במהלך צפוי בלאי טבעי מסוים של הנכסים, נקבע כי הסוכנות תקצה סך של עד 108 מיליוני ₪, מתוך דמי השכירות שהתקבלו אצלה בתקופת האכלוס, עבור "שיפוץ עמוק" של הדירות. הסכום המוקצה ישמש עבור שיפוץ הדירות והתשתיות המשמשות את הדירות לצורך המשך השימוש בהן ע"י המשרד בתקופת האופציה.
20. עם תום תקופת האכלוס, יחול פיחות בתשלומי שכר הדירה ע"י המשרד, למרות שלמעשה, כתוצאה מן השיפוץ העמוק, הקצאת המשאבים לתחזוקה והעלייה המתמדת במחירי הדיור הריאליים, הרי שערכם של נכסים אלו לא יפחת, ומכאן שהמשרד יצא נשכר מכך, תוך שהוא מבטיח פתרונות חשובים לזכאי הדיור הציבורי גם בטווח הארוך.
21. בהתאם להסכם, כל רווחי הסוכנות נטו יושקעו בחזרה בנכסי הדיור הציבורי שבניהול הסוכנות, לרבות בשיפוצם, ובהרחבת המלאי באמצעות הקמה או רכישה. לפיכך, הרי שכל שקל שיוציא המשרד יוגלגל בסופו של דבר להשבחת והגדלת מלאי הדיור הציבורי, לרווחתם של הזכאים.

22. כפי שהוצג בפרוטוקול המשרד, הובאו לידיעת חברי ועדת המכרזים של המשרד שתי חוות דעת שניתן ע"י, חו"ד עו"ד מיכל מסטיי ממשרד ראש הממשלה, מיום 10.02.2012, וחו"ד המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד דינה זילבר, מיום 10.11.2015, העוסקות בתקנה 3(19)(א) לתח"מ. לפי חוות דעת אלו, יש לתת פרשנות מצמצמת למונח "מטרה ציבורית" הקבוע בתקנה האמורה, באופן שמטרה ציבורית לעניין זה תחשב אך ורק מטרה מהמטרות שהוגדרו באמנה שנחתמה בין המדינה לסוכנות היהודית, ואשר במסגרתה הוגדרו מטרותיה של הסוכנות. בהקשר זה הציג היועץ המשפטי הקודם, למשרד את עמדתו, לפיה אין בחוות הדעת האמורה כדי לסתור את האפשרות לסווג את ההתקשרות עם הסוכנות בה עסקינן, כהתקשרות הפטורה ממכרז לפי התקנה האמורה, וזאת על יסוד המפורט להלן:

22.1. הפרויקט נועד להבטיח קורת-גג ל-3 קבוצות אוכלוסייה חלשות בחברה הישראלית - עולים חדשים, קשישים (וותיקים ועולים) וחסרי דיור שאין בידם האמצעים לספק לעצמם קורת גג. זאת, כידוע, במציאות בה המשרד עצמו מתקשה כיום לספק את הצורך האמור, וכאשר אלפי משפחות ויחידים, הזכאים לדיור ציבורי, ממתינים שנים רבות למתן פתרון דיור הולם מטעם המשרד. יצוין כי מתוך 20,000 קשישים ממתינים לדיור הציבורי, 18,000 הם קשישים ו-8,000 מתוכם ניצולי שואה.

22.2. פרויקט שתכליתו כאמור לעיל, נמצא בליבה של תפקידיה ההיסטוריים של הסוכנות היהודית. הדבר אף מקבל ביטוי במסגרת תפקידי הסוכנות, כפי שהוגדרו באמנה שנחתמה עימה - "השתתפות בשיכונם של העולים ובקליטתם", "טיפול בזקנים ובבעלי כשירות מוגבלת, נכים ונזקקים אחרים לעזרה ולשירותים חברתיים" וכן סעיף הסל - "כל פעילות בין בעצמה ובין תוך שיתוף פעולה עם מוסדות אחרים, שמטרתם לסייע לעולים ולנזקקים להיקלט בחיי החברה בישראל".

23. גב' לאה עלמו, רפרנטית שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את ההתקשרות.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	אריאל פרץ	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	