

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5209

פרטים כלליים

| | | | |
|-----------------|--------------------|------------|--------------|
| המשרד הפונה | התקבל בוועדת הפטור | תאריך דיון | תאריך השלמות |
| משרד ראש הממשלה | 24.02.2025 | 21.05.2025 | 24.02.2025 |

פרטי ההתקשרות המבוקשת

| | | | | |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|---------------------------------|------------|
| נושא ההתקשרות | מטרת הפניה | תקנת חוק | מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה | מספר פנייה |
| ליווי לרכישת הבית הראשון למשפחות בחברה הערבית | אישור התקשרות | (30)3 | 18.11.2024 | 8001425135 |

חברי ועדה נוכחים

| | | |
|-------------|-------------------------|------------------------------|
| בנימין מנחם | תפקיד | תפקיד בוועדה |
| אריאל פרץ | סגן בכיר לחשב הכללי | יו"ר ועדה |
| אלון קינסט | יועץ משפטי | יועץ/ת משפטי/ת חבר/ת ועדה |
| | מנהל מינהל הרכש הממשלתי | |

החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה (30)3 לתקנות חובת המכרזים

בכפוף לאמור בסעיף 21 להלן.

תקופת התקשרות ראשונה

הערות: חלקו של המשרד הינו 1,081,911 ש"ח לשנה מיום חתימה על ההסכם

ספקים

| | | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---------|
| שם ספק | ח.פ. | סטטוס ספק | סוג ספק |
| עוגן - הקרן להלוואות ללא ריבית (ע"ר) | 580173557 | | |

פרטי תקופה

| תאריך תחילה | תאריך תחילה מאושר | תאריך סיום | תאריך סיום מאושר | אומדן | סכום מאושר | מטבע |
|-------------|-------------------|------------|------------------|-----------|------------|-------------------------|
| מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | | | |
| | | 0 | | 2,163,822 | 2,163,822 | שקלים ישראליים חדשים |

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (1)

הערות: חלקו של המשרד הינו 1,642,213 ש"ח לשנה מתום התקופה הראשונה

פרטי תקופה

| תאריך תחילה | תאריך תחילה מאושר | תאריך סיום | תאריך סיום מאושר | אומדן | סכום מאושר | מטבע |
|-------------|-------------------|------------|------------------|-----------|------------|-------------------------|
| מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | | | |
| | | 0 | | 3,284,426 | 0 | שקלים ישראליים חדשים |

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (2)

הערות: חלקו של המשרד הינו 1,626,778 ש"ח לשנה מתום האופציה הראשונה

פרטי תקופה

| תאריך תחילה | תאריך תחילה מאושר | תאריך סיום | תאריך סיום מאושר | אומדן | סכום מאושר | מטבע |
|-------------|-------------------|------------|------------------|-----------|------------|-------------------------|
| מבוקש | מבוקש | מבוקש | מבוקש | | | |
| | | 0 | | 3,253,556 | 0 | שקלים ישראליים חדשים |

1. המשרד לשוויון חברתי (להלן - **המשרד**) מבקש להתקשר במיזם משותף עם עמותת "עוגן" בע"מ (חל"צ) (להלן - **החברה**) לטובת ליווי לרכישת הבית הראשון למשפחות בחברה הערבית.
2. החלטת ממשלה מס' 550 מיום 24.10.2021 בנושא התוכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית, לשנים 2022 עד 2026 (להלן - **החלטת הממשלה**), קבעה, במסגרת פרק "הכלה פיננסית בחברה הערבית" יעד לפיו יש להביא להכפלת שיעור מקבלי המשכנתאות מהחברה הערבית המתגוררים ביישובי התוכנית בתוך תקופה של חמש שנים, כך שרוכשי דירות אשר אינם זכאים לקבל משכנתה בשל חסמים מבניים ובין היתר, בשל הקושי לרישום הנכס במרשמי המקרקעין או היעדר סחירות, יהיו זכאים לקבלת אשראי בתנאי משכנתה מגופים פיננסיים.
3. לצורך השגת היעד הנ"ל, הוחלט להקים ועדה בראשות מנכ"ל משרד האוצר, ובהשתתפות נציג אגף התקציבים במשרד האוצר, נציג החשב הכללי במשרד האוצר, נציג משרד ראש הממשלה, נציג משרד המשפטים, נציג המפקח על הבנקים, נציג הרשות להלבנת הון ומנהל הרשות לפיתוח כלכלי במגזר המיעוטים לבחינת הגברת נגישותה של החברה הערבית לאשראי לדיור וסוגיית האשראי החוץ בנקאי. ההמלצות תוצגנה בפני ועדת השרים בתוך 160 ימים. בהחלטה נקבע כי הרשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים תנהל ותעקוב אחר ביצוע ההחלטה.
4. ועדת המרכזים של המשרד דנה ביום 22.11.2023 בהצעה לביצוע מיזם משותף עם החברה ובעקבותיה פירסמה הודעת הכוונה להתקשרות באתר מנהל הרכש, בהתאם לתקנה 3(ב) לתקנות חובת המכרזים. תקציב המיזם היה 3,249,140 ש"ח (כולל מע"מ) לשנה הראשונה, עם אפשרות להארכת ההתקשרות עד שנתיים נוספות, ובסכום מצטבר של עד 10,985,945 ש"ח לכל שלוש השנים. כל זאת בכפוף לכך שהחברה תישא בלפחות 50% מעלות ביצוע הפרויקט, ושההתקשרויות בפרויקט יהיו כפופות לדיני מכרזים.
5. בהמשך לכך, ביום 4.12.2023 פורסמה הודעת הכוונה באתר מנהל הרכש המועד האחרון להגשת השגות נקבע ליום 21.12.2023. עד למועד זה לא הוגשה כל השגה.
6. ההתקשרות לא יצא לפועל ובנובמבר 2024 הנושא שב לדיון בוועדת המכרזים.
7. במענה לשאלת הרפרנטורה מדוע המיזם טרם החל ומדוע לא בוצע פרסום מחדש בעקבות הזמן הרב שעבר, נמסר מהמשרד כי הועדה דנה במיזם במהלך חודש דצמבר 2023, בחודש ינואר 2024 היו חילופי בעלי תפקידים במשרד ונדרש זמן נוסף ללמוד את המיזם. הפעילות נכללה בתוכנית העבודה והתקציבים שעמדו לרשות המשרד בשנת 2024. עוד נאמר כי היחידה המקצועית עומדת מאחורי הבדיקות שבוצעו בעבר ועמדה זו מקובלת על ידי הלשכה המשפטית במשרד.
8. כעת, מבוקש לאשר מיזם משותף שיתמקד בתוכנית שמטרתה ללוות וליעץ למשפחות בתהליך רכישת דירה ראשונה, בערים בעלות רוב ערבי. לדברי המשרד, הקריטריונים לבחירת משתתפים טרם אופיינו במלואם והם יהיו כפופים לאישור משפטי מראש. הדברים יעוגנו כמובן בהסכם לכשיחתם כמקובל.
9. המיזם מבוסס על תוכנית לפיה כל משפחה תעבור תהליך הכולל בחינת יכולת החזר חודשית, איתור הון עצמי, ובניית תמהיל משכנתא מיטבי בעזרת יועצים מומחים. הליווי יותאם לשפה ולתרבות של החברה הערבית. יעדי התוכנית (כמות המשתתפים) ופירוט הפעילות הוצגו בפני הוועדה.
10. במענה לשאלת הרפרנטורה אודות היקף התקציב בשים לב לכמות המשפחות בטיפול כל אחד מסוגי היועצים, המשרד מסר כי לעמדתו מדובר במיזם רזה מאוד עם יעדים מאוד שאפתניים. המשרד מבקש לבצע משפך של ליווי קבוצה גדולה של משפחות (אבחון לכ- 3000 משפחות) אשר בסופו יהיו כ-600 משפחות אשר יגיעו למסוגלות לקבלת משכנתא. המיזם ילווה על ידי כוח אדם בהיקף של 8.5 משרות. לטענת המשרד, יחס הליווי של 600 משפחות ל-8.5 משרות הינו מאוד גבוה גם מבדיקה שבוצעה מול יועצי משכנתאות בשוק. בנוסף, כל היועצים במיזם יעבדו בהיקף הנדרש רק במיזם עצמו ולא בפרויקטים אחרים של החברה. עלות הליווי למשפחה נמוכה ביחס לשוק. הגורם המקצועי במשרד ציין כי בהמשך לדיון הקודם בוועדה, נעשתה עבודה על תקציב המיזם בשים לב להערות השונות שהתקבלו והסכום העדכני הוא לאחר שינויים במבנה כוח האדם.
11. התוכנית תלווה על ידי ועדת היגוי משותפת של המשרד והחברה שתעקוב אחר עמידה ביעדים וביצועים. בנק ישראל הוזמן להשתתף בוועדה זו ובבחינת המאפיינים הנדרשים לביצוע המיזם, והביע נכונות לסייע בשל מטרות המיזם לקידום שקיפות פיננסית ושימוש נכון במשכנתאות בחברה הערבית היות והוא מעודד ופועל לקידום השקיפות והלקיחה המיטבית של משכנתאות בקרב הציבור ובפרט בקרב החברה הערבית.
12. למשרד ישנה השפעה משמעותית בקביעת התוצרים והיעדים של המיזם שהינם בהלימה לפעילות המשרד כיום ולצרכיו, למשרד צפויה להיות מעורבות גבוהה בביצוע המיזם ומוסכם כי הבעלות על תוצרי המיזם תהיה משותפת תוך הגנה על זכויות המשרד כנדרש.
13. ההתקשרות עם החברה בהתאם לתקנה 3(30) לתח"ם. לעמדת ועדת המכרזים של המשרד, בין המטרות העומדות בבסיס הפטור כלולות התקשרויות שמטרתן רווחה וחינוך. מטרת ההתקשרות הינה מתן כלים של חינוך פיננסי שיש בהם כדי להוביל לרווחה משמעותית בקרב הציבור הערבי בישראל, וזאת בנקודה שקיים כשל ביחס לנטילת הלוואות מבנקים בקרב המגזר הנ"ל.

ועדת המכרזים המשרדית ציינה כי לכן ניתן לסווג את הפעילות המבוקשת כהתקשרות לביצוע עסקה ולא כתמיכה.
14. החברה זוהתה כגוף היחיד כיום בישראל שפועל בתחום ייעוץ משכנתאות לאוכלוסיות מוחלשות, ללא אינטרס עסקי. גופים אחרים ללא כוונת רווח אמנם מספקים ייעוץ כלכלי כללי, אך אינם עוסקים בליווי פרטני למשכנתאות. במענה לשאלת הרפרנטורה אודות תהליך איתור החברה, נאמר על ידי המשרד כי נעשתה סקירת שוק ברשתות ובירור עם יועצי משכנתאות בעלי שם בתחום. במהלך הוועדות הבין-משרדיות שהתכנסו נשאלו הגופים הבנקאיים על הגופים שמייצגים ומסייעים למקבלי הליווי, נערכה בדיקה גם בקרב מקבלי משכנתאות ולא זוהה אף גוף נוסף שלא למטרת רווח שפועל בליווי משפחות לקבלת משכנתאות ויש לו את הכלים לסייע למשפחות לקבלת משכנתא מעבר לליווי מול הבנקאים (החלק הפשוט יחסית) אלא בהכנת המשפחות לקבלת משכנתא וביצוע ליווי פיננסי עמוק לקראת משכנתא והסדרת הדברים הנדרשים לצורך משכנתא (בעיקר בעולמות הרישום הנכסי).

15. המשרד הציג פרויקטים דומים שביצעה החברה עם המדינה, בהם "הזדמנות שווה" עם משרד האוצר ו"אדיסו ביתא" עם משרד השיכון, כהכחה ליכולות הביצוע של החברה בפרויקטים מסוג זה. נציגי הרשות לפיתוח כלכלי חיזקו את עמדת המשרד, וטענו כי מדובר בפרויקט בעל ערך מוסף מקצועי מובהק, שלא קיים כיום מענה דומה לו עבור החברה הערבית.

16. לעמדת המשרד, קיים ערך מוסף בעריכת המיזם המשותף ללא כוונת רווח על פני התקשרות במכרז כיון שמדובר בתוכנית בהיקף מוגבל שתאפשר למידה ואפיון של הפרויקט מתוך רצון לצאת בהמשך למהלך רחב יותר כגון מכרז, וזאת על בסיס התובנות שיעלו.

17. בנוגע לדמי ההשתתפות שייגבו מהמשתתפים סגן חשב המשרד הבהיר כי כל ההכנסות שיתקבלו מדמי ההשתתפות יגדילו את פעילות המיזם, ולא יגרעו מהתחייבויות אף אחד מהצדדים, וזאת באמצעות תקציב מותאם ומעודכן שיאושר ע"י חשב המשרד.

18. המשרד צירף תצהיר מקורות מימון, ובנוסף על כך צירף המשרד תצהיר היעדר כפל פרויקטים מתקציב ממשלתי. לדברי היחידה המקצועית במשרד מדובר במיזם משותף ייחודי, הנותן מענה לצורך אמיתי ולא ממלא חלל של פעילות קיימת.

19. לדברי סגן החשב במשרד, המשרד ילווה את הפעילות במחקר מלווה אשר יסייע לקבל החלטות ביחס למהלכי ההמשך בתחום.

20. בבדיקה של הרפרנטורה מול גורמי המקצוע בחטיבת פנים ומקרקעין בחשב הכללי, הוסבר כי תחום יעוץ המשכנתאות מהווה את אחד מגורמי ההנגשה ויצרן ה-deal flow המשמעותי בשוק המשכנתאות. הנגישות של רבים מהחברה הערבית לשירותי ייעוץ משכנתאות פרטיים חיצוניים (שאינו מטעם הבנק), ובפרט של יועצים דוברי השפה הערבית חסרה. היעדר נגישות מספקת ליועצי משכנתאות דוברי השפה הערבית, לצד מחסור בפקידי בנק דוברי ערבית שהינם בעלי מומחיות בתחום הדיור מקטינה את הביקוש לאותם המוצרים, והיכולת לקבלם בפועל. שירותי ייעוץ משכנתאות עשויים לסייע להבנה, ולמתן השקיפות והנגישות של נוטלי משכנתאות לאפשרויות המימון העומדות בפניהם, תוך עידוד התחרות בין נותני האשראי. בנוסף, פריסה רחבה של יועצים מסוג זה עשויה לסייע גם למערכת הבנקאית בעיבוד וקידום בקשות המימון של תושבי החברה הערבית. יישומו של מיזם זה צפוי לסייע בהגדלת מימוש הפוטנציאל לאור השינוי במדיניות הבנקים בשוק זה בשנים האחרונות, וכן לאפשר למדינה לקבל תמונת מצב עדכנית לגבי מפת הצרכים והחסמים, מתוך ניתוח המידע שיעלה מהשטח במסגרת הייעוץ.
21. לאור האמור, מר יאיר לברן, רפרנט משרדים מנהליים ממליץ לאשר את ההתקשרות בתנאים הבאים שגובשו במשותף עם חטיבת פנים ומקרקעין בחשכ"ל:

21.1. ההתקשרות תאושר עד סיום שנת 2026, בהתאם לתוקף החלטת הממשלה.

21.2. בהסכם בין המשרד לחברה יעוגן כי התקשרויות עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מן ההתקשרות עם המשרד, ייעשו במכרז, ובלבד שאינן פטורות ממכרז לפי תקנות חובת המכרזים.

21.3. מטה חשכ"ל, העומד בראש הוועדה הבינמשרדית, מעוניין באיסוף מידע שיאפשר למדינה לקבל תמונת מצב עדכנית ומדויקת יותר לגבי מצב השוק ומפת הצרכים והחסמים הקיימים הן בפני הלויים והן בפני הבנקים במתן הלוואות במגזר זה. בהסכם בין המשרד לחברה יעוגנו זכויות בעלות של המדינה במיזם, לצורך איסוף וניתוח נתונים המתקבלים במסגרת הייעוץ לטובת יישום החלטת הממשלה בהתאם לכל דין.

21.4. המשרד, באמצעות החברה, יפרסם קריטריונים שוויוניים ופומביים להשתתפות במיזם.

21.5. בהסכם בין המשרד לחברה, יירשמו סעיפים הנוגעים לגידור האחריות של המדינה ומניעת חשיפה, שכן ייעוץ פיננסי הוא עניין רגיש, והוא עלול להכשיל או להקים טענות כלפי המדינה מצד מקבלי השירות שהסתמכו עליו.

21.6. **למען הסר ספק, יובהר כי אין בנכונות לקדם מיזם זה משום הבעת עמדה או כוונה לסייע, לסבסד או לקדם התערבות ממשלתית מכל סוג שהוא בשוק המשכנתאות ביישובי החברה הערבית.**

| מאשרים | | | | |
|---------------|-------------------|----------------------------|----------------|-------|
| פרטי אישור | שם פרטי ושם משפחה | תפקיד | תפקיד בוועדה | הערות |
| אישור | בנימין מנחם | סגן בכיר לחשב הכללי | יו"ר ועדה | |
| אישור | אלון קינסט | מנהל מינהל הרכש הממשלתי | חבר/ת וועדה | |
| אישור | אריאל פרץ | יועץ משפטי | יועץ/ת משפטי/ת | |