

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 5211

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 24.02.2025	תאריך דיון 25.03.2025	תאריך השלמות 23.03.2025
פרטי ההתקשרות המבוקשת			
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה
שירותי תפעול ורווחה בבתי דיור גיל זהב	הרחבת התקשרות	3(19)(א)	20.02.2025
מספר פנייה			8001425452

חברי ועדה נוכחים בנימין מנחם גליה ימין ישי בן אלי	תפקיד סגן בכיר לחשב הכללי יועצת משפטית סגן בכיר לחשב הכללי	תפקיד בוועדה יו"ר ועדה יועץ/ת משפטי/ת חבר/ת ועדה
---	--	--

החלטת הוועדה

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

תקופת התקשרות פטור ממכרז
הערות: 30-7 חודשים מיום חתימה על ההסכם
ספקים

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

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
		0		22,260,000	22,260,000	שקלים ישראלים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה)
הערות: ל- 30 חודשים מתום תקופת ההתקשרות הראשונה

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
		0		22,260,000	22,260,000	שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן – **המשרד**) מבקש להתקשר עם הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן – **הסוכנות**) לצורך שירותי תפעול ורווחה לקשישים הגרים בדירות גיל זהב.
- ביום 30.12.2015 ועדת הפטור אישרה התקשרות עם הסוכנות בסכום של 1,947,655,000 ש"ח כולל מע"מ לצורך הקמת 2,650 יחידות דיור חדשות לזכאי הדיור הציבורי בנכסי הסוכנות היהודית, לתקופה שמיום 01.01.2016 ועד ליום 31.12.2040 בתוספת אופציה עד ליום 31.12.2050 בסכום של 633 מלש"ח ואופציה עד ליום 31.12.2060 בסכום של 675.7 מלש"ח (להלן – **הסכום**)

3. ביום 29.10.2017 אישרה ועדת הפטור תוספת ראשונה להסכם לעניין הסדרת מספר סוגיות ביחסי המימון שבין הסוכנות לגורמים המממנים, וביום 31.10.2017 נחתמה התוספת להסכם שמטרתה תיקון והבהרת הוראות מסוימות בסוגיות המימון בהסכם עם המשרד (להלן – **התוספת הראשונה**).
4. ביום 14.07.2019 ועדת הפטור אישרה תוספת שניה להסכם (להלן – **התוספת השנייה**) מכוח תקנה 3(19)(א) לתקנות חובת המכרזים שעיקרה התאמות הנדרשות בהסכם לצורך הקמת בית גיל זהב בשכונת פסגת זאב בירושלים, כמענה לפינוי דיירים קשישים זכאי משרד הקליטה ממלון דיפלומט הנמצא במתחם שגרירות ארה"ב בירושלים על סך 18,939,082 ש.ה. התוספת להסכם נחתמה ביום 04.09.2019.
5. 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).
6. מטרת הסכם 2,650 הינה 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. כידוע, מדובר באוכלוסייה דלת-אמצעים, המתקשה לספק את צורכי 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.
7. הדירות ממוקמות על קרקעות השייכות לסוכנות (זכויות חכירה), וכתוספות למבנים שבעלות הסוכנות. משמעות הדבר היא כי המשרד הקים יחידות דיור חדשות, המיועדות לזכאי המשרד, מבלי שהמשרד יידרש לשלם בעבור הקרקע, וכן בהתבסס על תשתיות קיימות. המשרד משתתף בעלויות ההקמה בשיעור של עד 50% לכל היותר, בעוד שהסוכנות משקיעה את יתרת הסכום באמצעות נטילת הלוואות.
8. הייעוץ המשפטי של המשרד בזמנו, עו"ד אלעזר במברגר, הבהיר כי ההתקשרות להסכם 2,650 עונה על הגדרת "מטרה ציבורית" תוך התייחסות לחוות דעת המשנה ליועץ המשפטי, הגב' דינה זילבר הובהר, כי ההסכם משרת מטרה ציבורית חשובה של בניית דירות, על קרקעות, או מבנים זמינים, בתוך פרק זמן קצר יחסית ובהשקעה נאותה ביחס לתמורה, ובראשם החיסכון בעלויות הקרקע השייכת לסוכנות, ההתבססות על תשתיות הסוכנות בנכסים הקיימים, השתתפות הסוכנות בעלויות השונות והשימוש ברווחים לשיפור רווחת דיירי הדיור הציבורי. לדבריו, הפרויקט נמצא בליבה של תפקידיה ההיסטוריים של הסוכנות היהודית ובא לידי ביטוי באמנה שנחתמה עם הסוכנות. זאת לאור העובדה שמטרת הפרויקט היא להבטיח קורת-גג ל-3 קבוצות אוכלוסיות חלשות בחברה הישראלית – עולים חדשים, קשישים וותיקים ועולים חסרי דיור שאין בידם האמצעים לספק לעצמם קורת גג.
9. ההסכם התייחס לחלק של הבנייה ולא ניתנה התייחסות למתן שירותי תפעול ורווחה לדיירי הפרויקט, על כן עניינה של הבקשה הנוכחית היא לאשר הוספת שירותי התפעול ורווחה לדיירי בית הזהב. כל תנאי ההסכם נשארים כפי שהם מלבד התוספת לעניין השירותים המבוקשים, וכן גם חוות הדעת של היועץ המשפטי לעניין עמידת הסכם 2,650 כמטרה ציבורית.
10. יצוין כי שירותי התפעול ורווחה ניתנים בכלל בתי גיל הזהב שמנוהלים על ידי המשרד, ואי מתן שירותים אלו בהסכם 2,650 מייצר אי שוויון בין הדיירים.
11. כיום, במסגרת הסכם 2,650 אוכלסו 1,809 יחידות דיור ועוד 849 יאוכלסו בקרוב בהתאם לסיום הבניה, ישנה חשיבות רבה לאשר את התוספת ולאפשר לאוכלוסיית הקשישים המתגוררים בבתי גיל הזהב הללו לקבל שירותים הולמים כשאר דיירי בתי גיל הזהב.
12. מר שמואל שניאור, רפרנט שיכון ומקרקעין ממליץ 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	ישי בן אלי	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	גליה ימין	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית	