

החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 6190

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 22.03.2026	תאריך דיון 14.04.2026
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות מכר 57 דירות בקריית שמונה לקק"ל	מטרת הפניה אישור התקשרות	תקנת חוק (18)3	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה 17.03.2026	מספר פנייה 8001781450
--	-----------------------------	-------------------	---	--------------------------

חברי ועדה נוכחים

בנימין מנחם ביאן אסמאעיל עאבד איתן פלבן	תפקיד סגן בכיר לחשבת הכללית יועצת משפטית סגן בכיר לחשבת הכללית	תפקיד בוועדה יו"ר ועדה יועץ/ת משפטית/חבר/ת ועדה
---	---	---

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה (18)3 לתקנות חובת המכרזים

ההחלטה מותנית באישור של: החשבת הכללית

תקופת התקשרות פטור ממכרז
הערות: אומדן ההכנסה הצפויה מהמכירה

ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
קרן קיימת לישראל	520020314		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
14.04.2026	14.04.2026	14.04.2027	14.04.2027	40,000,000	40,000,000 שקלים ישראלים חדשים

דיון ונימוקים

- משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד) מבקש להתקשר עם קרן קיימת לישראל (להלן - קק"ל) לצורך מכירת 57 דירות בעיר קריית שמונה.
- בעיר קריית שמונה קיימות כיום 122 דירות פנויות בבעלות המדינה, המנוהלות באמצעות עמידר. במקביל, קיימים 15 ממתנינים לדיור ציבורי אשר אינם יכולים לקבל מענה מתוך מלאי הדירות הקיים, נוכח אי-התאמה בין מאפייני הדירות לבין צורכיהם, כאשר לרובם נדרשות דירות נגישות או מותאמות באופן ייעודי. מהנתונים שנבחנו עולה כי משך הזמן הממוצע שבו עומדות הדירות ריקות עולה על ארבע שנים, וחלקן אף עומדות ללא שימוש במשך תקופה ממושכת יותר. חלק מן הדירות שופצו בעבר במסגרת מבצע "עולים הביתה" לצורך קליטת עולים מאוקראינה, אולם בפועל לא אוכלסו מאז. בגין דירות אלו ממשיכה המדינה לשאת בעלויות שוטפות, לרבות תשלומי ארנונה ודמי ניהול, וכן קיים סיכון מתמשך לפלישות ולפגיעה בנכסים.
- בחינת מלאי הדירות העלתה כי חלק משמעותי מן הדירות אינן מתאימות עוד לצורכי הדיור הציבורי בעיר, בין היתר בשל מצבן הפיזי, מיקומן, גודלן או היעדר התאמות נגישות. עוד נמצא כי חלק מן הדירות דורשות השקעות ניכרות לצורך השמשתן ואכלוסן, באופן שאינו עולה בקנה אחד עם צרכי הביקוש הקיימים והצפויים.
- בהמשך לתוכנית שיקום הצפון לאחר מלחמת חרבות ברזל, ומתוך מטרה לקדם יוזמות חברתיות וקהילתיות לחיזוק החוסן

- הקהילתי והעירוני, מבקש המשרד, באמצעות אגף נכסים וחברות, למכור את 57 הדירות האמורות לקק"ל.
5. בהתאם למצגים שהוצגו למשרד, בכוונת קק"ל לעשות שימוש בדירות לצורך קידום פעילותם של ארגונים חברתיים וקהילתיים בעיר, באופן שיתרום לחיזוק העיר, לעידוד ההתיישבות ולתמיכה בתהליך שיקומה וצמיחתה לאחר המשבר שחוותה.
6. הדירות המוצעות למכירה נבחרו מתוך כלל מלאי הדירות הפנויות בעיר, לאחר בחינה מקצועית וסויר שנערך בקריית שמונה בהשתתפות נציגי המשרד, נציגי חברת עמידר ונציגי קק"ל.
7. בנסיבות העניין, ההתקשרות המבוקשת עולה בקנה אחד עם הוראות תקנה 3(18) לתקנות חובת המכרזים, שכן מדובר בהתקשרות עם גוף בעל מטרות ציבוריות ולאומיות מובהקות, לצורך קידום תכליות חברתיות וקהילתיות בעלות חשיבות ציבורית באזור המצוי בתהליך שיקום והתחדשות.
8. בהתאם לתנאי תקנה 3(18)ב) לתקנות חובת המכרזים קק"ל מתחייבת שהתקשרותה עם צדדים נוספים, ככל שהן נובעות מהתקשרות זו עם המשרד תיעשנה במכרז פומבי למעט אם התקיימו התנאים המופיעים בתקנה 3, 4 או 5 לתקנות חובת המכרזים.
9. הערכת השווי בוצע על ידי השמאי הממשלתי.
10. יובהר כי מכירת הדירות האמורות לא צפויות לפגוע ביכולת המשרד לתת מענה לזכאים לדיור הציבורי בעיר וזאת השיים לב למאפייני הדירות, משך הזמן בו הן עומדות ריקות ולצרכים הקיימים של אוכלוסיות הזכאים.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	מיכל אסתר עבאדי-בויאנג'יו	החשבת הכללית באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשבת הכללית	יו"ר ועדה	
אישור	איתן פלבן	סגן בכיר לחשבת הכללית	חבר/ת ועדה	
אישור	ביאן אסמאעיל עאבד	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית	

אישור החשבת הכללית:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000015732 לעיל, לפי תקנה 3(18) לתקנות חובת המכרזים.