

הסכם פרטני לדיור זמני לתקופת ביניים עבור קיבוץ עין השלושה

**שנערך ונחתם בירושלים ביום 22 בחודש פברואר בשנת 2024
(להלן: "ההסכם" או "ההסכם הפרטני")**

בין: **ממשלת ישראל**
באמצעות משרד הבינוי והשיכון על-ידי מורשי החתימה שלה
רח' קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית, ירושלים
(להלן: "הממשלה" או "המשרד")

מצד אחד;

לבין: **עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ**
באמצעות מורשי חתימה
מרכז עזריאלי, רח' הרוקמים 26 חולון
(להלן: "החברה" או "עמידר")

מצד שני;

והואיל וביום 18 בספטמבר 2017 נחתם הסכם בין החשב הכללי במשרד האוצר והמשרד לבין עמידר המסדיר את פעילות עמידר בתחומים שונים והכל כמפורט שם (להלן: **"הסכם הניהול"**);

והואיל וביום 23 בנובמבר 2023 התקבלה החלטת ממשלה מספר 1078 שעניינה תיקון עקרונות הסכם המסגרת עם חברת עמידר, במסגרתה יתאפשר לעמידר ליזום, לנהל, לבצע ולפקח על פרויקטים בתחום הדיור להשכרה מטעם המדינה לזכאי סיוע בדיור מטעם המדינה;

והואיל וביום 3 בדצמבר 2023 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם הניהול לשם שכירת נכסים בשוק החופשי, לצורך שיכון זמני כפתרון ביניים של מפוני יישובי עוטף עזה ושירותים נוספים כמפורט שם (להלן: **"התוספת להסכם הניהול"**) אשר צורך כתוספת להסכם המסגרת;

והואיל ובמטרה לשקם את יישובי עוטף עזה, הקימה ממשלת ישראל את מינהלת "תקומה" אשר פנתה למשרד לצורך מתן מענה לפתרון דיור זמני לתושבי קיבוץ עין השלושה (להלן: **"הקיבוץ"** ו/או **"זכאי הקיבוץ"**), וסוכם בין נציגי מינהלת תקומה, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון והקיבוץ על שיכון זכאי הקיבוץ בפרויקטים למגורים, באופן שעמידר תטפל ותשכיר עבור זכאי הקיבוץ, דירות בשוק החופשי והכל כמפורט בהסכם זה (להלן: **"השירותים"**);

והואיל וסוכם כי הנכסים בהם ישוכנו זכאי הקיבוץ הינם, דירות למגורים ולשימושים קהילתיים המצויים בנתיבות (להלן: **"הפרויקטים"**), והקיבוץ הביע את רצונו להתגורר בפרויקט לצרכי מגורים בלבד ו/או שימושים קהילתיים נלווים (שבכל מקרה, אינם עסק) בשכירות בלתי מוגנת בהתאם לתנאים אשר יפורטו במסגרת

הסכם שכירות אשר יגובש על ידי עמידר, ובידיעה ברורה כי על שכירות זו לא חלים ולא יחולו בעתיד חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב-1972 או חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998 וכי עמידר לא מחויבת לספק שירותים במסגרת הסכם זה בהתאם להוראות חוקים אלה אלא בהתאם לאמור בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראות כל דין או מהוראות הסכמים אחרים הקיימים בין הצדדים.
2. הסכם זה מהווה הסכם פרטני לתוספת להסכם הניהול, ויהיה בתוקף החל מיום חתימתו על ידי נציגי הצדדים ועד למועד סיום תוקפו של הסכם הניהול או כל הסכם שיבוא במקומו.

3. השירותים

- 3.1. החברה תפעל בעבור המשרד למתן השירותים המפורטים במסגרת הסכם זה, הכוללים מציאת פתרון דיור זמני לזכאי הקיבוץ, חתימה עם המשכירים והקיבוץ על הסכמים לתקופת השכירות הבסיסית ותקופות האופציה, ככל שתמומשה, כהגדרתם להלן, לתשלום דמי השכירות, דמי ניהול וארנונה בתקופת השכירות בהתאם להנחיות המשרד, עריכת ביטוחים מתאימים וכן הוצאות הקשורות בניהול ותחזוקת הנכסים המושכרים במהלך תקופת השכירות ולאחריה.
- 3.2. מובהר כי עמידר תהיה מחויבת לשירותי תחזוקה בהם תהיה מחויבת כל חברת ניהול המחויבת לספק את שירותי התחזוקה כלפי הקיבוץ ו/או זכאי הקיבוץ, והיא תוודא כי השירותים הכלולים בהסכמים עליהם היא חותמת מול הקיבוץ ו/או זכאי הקיבוץ זהים לשירותי התחזוקה להם מחויב המשכיר כלפי הקיבוץ ו/או זכאי הקיבוץ.
- 3.3. החברה תעמוד בקשר מול הקיבוץ ותקבל ממנו עדכון בכתב, הכולל רשימה שמית של הדירות המאוכלסות והפנויות וזאת אחת לרבעון. החברה תעביר עדכון זה למשרד.
- 3.4. החברה תוודא כי הקיבוץ ממלא אחר הוראות ההסכם אשר נחתם בינו לבין החברה, בכל הנוגע לשיכון ודיור זכאי הקיבוץ בדירות.
- 3.5. החברה תפעל בשקידה, באחריות, במקצועיות ובמיומנות לביצוע השירותים נשוא הסכם זה, ובתיאום עם המשרד.

4. הסכמי השכירות והניהול

לצורך מתן השירותים, תשכור עמידר סה"כ 102 יחידות דיור למגורים ולשימושים קהילתיים, ומחסנים וחניות הצמודים לדירות. לצורך כך תחתום עמידר על הסכמים עם משכירים שונים של הנכסים נשוא הפרויקטים, וכן תחתום על חוזה לשכירות משנה עם הקיבוץ. כמו כן תחתום עמידר על הסכם ניהול מול חברת הניהול אשר מצויה בחלק מהפרויקטים, והכל כמפורט להלן (נכון למועד הצדדים על הסכם זה):

- 102 הסכמי שכירות עם בעלים פרטיים, לשכירת יח"ד המצויות בנתיבות.
- חוזה שכירות משנה בין עמידר לקיבוץ עין השלושה, לצורך הסדרת מתן השירותים והשכרת הדירות נשוא הפרויקטים וכיו"ב (להלן: "**הסכם השכירות עם הקיבוץ**"). (לעיל ולהלן – "**הסכמי השכירות והניהול**").

5. תקופת השכירות ותקופות האופציה

5.1. תקופת השכירות בהסכמי השכירות והניהול עליהם תחתום החברה תעמוד על 12 חודשים, החל ממועד מסירת דירת המגורים לידי הקיבוץ (להלן: "**תקופת השכירות הבסיסית**"). כמו כן, יכללו הסכמי השכירות והניהול בדירות 4 תקופות אופציה בנות 12 חודשים כ"א וזאת החל מתום תקופת השכירות הבסיסית (להלן: "**תקופות האופציה**").

5.2. החל מהחודש השביעי לתקופת השכירות הבסיסית, תינתן לחברה הזכות להודיע על רצונה לסיים את תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה ביחס לכלל הדירות או חלקן, באמצעות התראה מראש בת 90 ימים שתימסר למשכירה.

5.3. הודעות החברה

5.3.1. החברה תודיע לחשב המשרד ולמנהל אגף בכיר נכסים וחברות (להלן: "**מנהל ההסכם**"), בכתב, על מועד תחילת תקופת השכירות הבסיסית ותקופות האופציה הנקובים בהסכמי השכירות והניהול וכן על המועדים בהם מחויבים מי מהצדדים להודיע למשנהו על מימוש או אי מימוש תקופות האופציה, לפי העניין (להלן: "**מועדי ההודעה הרלבנטיים**").

5.3.2. כמו כן, תודיע החברה למנהל ההסכם על המועדים בהם היא מחויבת להודיע למשכירים השונים על סיום תקופת השכירות ו/או ביטול ההסכם, לפי העניין (להלן: "**מועדי היציאה**").

5.4. הודעות המשרד

5.4.1. לא תודיע המשרד לעמידר על רצונו להאריך את תקופת השכירות הבסיסית או תקופת האופציה 21 ימים טרם מועדי ההודעה הרלבנטיים כאמור בסעיף 5.3 לעיל, לפי העניין, לא תוארך תקופת השכירות הבסיסית או תקופות האופציה, לפי העניין ועמידר תודיע על כך לקיבוץ ולמשכירים השונים.

5.4.2. ככל שהמשרד יהיה מעוניין להביא את הסכמי השכירות והניהול לידי סיום טרם תום תקופת השכירות הבסיסית ו/או תקופות האופציה, יודיע על כך לחברה בכתב 7 ימים טרם מועד היציאה הרלבנטי והחברה תודיע על כך למשכירים השונים והכל בהתאם למועדים הנקובים בהסכמי השכירות והניהול.

5.5. מובהר בזאת כי ככל שהקיבוץ ו/או מי מזכאי הקיבוץ לא יפנה את דירת המגורים הרלבנטית, במועד בו הוא נדרש לפנותה והחברה תידרש להמשיך ולשלם דמי שכירות, ניהול והוצאות נוספות בקשר לדירה כפועל יוצא מכך שהדירה לא פונתה, אזי המשרד ימשיך לשלם לחברה את מלוא הסכומים ששולמו על ידה וזאת מבלי לגרוע מחובתה של עמידר לפעול מול הקיבוץ ו/או הדייר לפינוי הדייר, וזאת בהתאם להוראות כל דין ולהוראות הסכם השכירות עם הקיבוץ. החברה תתאם את התהליך אל מול מנהל ההסכם.

5.6. ככל שהקיבוץ ו/או זכאי הקיבוץ יודיעו לחברה על רצונם בסיום מוקדם של הסכמי השכירות והניהול, כולם ו/או חלקם, בהתאם להוראות הסכם השכירות והניהול, וזאת טרם סיום תקופת השכירות הבסיסית או תקופות האופציה, אזי תסתיים תקופת השכירות הבסיסית או תקופות האופציה, במועד בו מבקש הקיבוץ ו/או זכאי הקיבוץ לסיימן, בהתאמה והכל בהתאם להוראות הסכמי השכירות והניהול (להלן: "**הודעה בדבר סיום מוקדם של ההסכם**"). החברה תודיע למנהל ההסכם על ההודעה ו/או ההודעות בדבר סיום מוקדם של ההסכם, ככל שתתקבלנה.

6. תמורת מתן השירותים, המשרד יעמיד לעמידר תקציב שנתי, בהתאם לחיובים אותם נדרשת החברה לשלם על פי הסכמי השכירות והניהול אשר ייחתמו בפועל עם צדדים שלישיים, לרבות הוצאות נוספות ולרבות דמי תיווך, כמפורט בטבלה להלן המפרטת את אומדן העלויות בלבד (להלן: "**אומדן העלויות**"): :

אומדן עלויות - עין השלושה

נתבונ	תוספת יח"ד	סה"כ הערכה למספר יח"ד נדרשות	מדד שנתי בצ"מ
			4%
			3%
			10%
102	-	410,400	דמי ניהול עמידר
81,600	-	81,600	מע"מ
71,400	-	71,400	ארנונה לחודש 800
			דמי ניהול בנין 700

שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	חודשי	
5,761,319	5,539,730	5,326,664	5,121,792	4,924,800	410,400	שכירות
1,002,335	963,783	926,715	891,072	856,800	71,400	ניהול
1,145,526	1,101,467	1,059,103	1,018,368	979,200	81,600	ארנונה
140,383	134,984	129,792	124,800	120,000	10,000	ביטוח
				700,000		התאמת גנים
576,132	553,973	532,666	512,179	492,480	41,040.00	החזרת המצב לקדמותו
8,625,695	8,293,937	7,974,940	7,668,211	8,073,280	573,400	סה"כ לפני מעמ
1,466,368	1,409,969	1,355,740	1,303,596	1,372,458	97,478	עלות המע"מ
10,092,063	9,703,907	9,330,679	8,971,807	9,445,738	670,878	סה"כ כולל מעמ
302,762	291,117	279,920	269,154	283,372	20,126	בצ"מ
10,394,825	9,995,024	9,610,600	9,240,961	9,729,110	691,004	סה"כ כולל בצ"מ
426,188	409,796	394,035	378,879	398,893	28,331	דמי ניהול עמידר
10,821,013	10,404,820	10,004,634	9,619,841	10,128,003	719,336	סה"כ אומדן

סך הראשה נדרשת	50,978,311 ₪
----------------	--------------

7. המשרד יעביר לחברה מדי כל חודש בחודשו את מלוא התשלומים אותם מחויבת החברה לשלם למשכירים השונים ולצדדים שלישיים נוספים בהתאם להוראות הסכמי השכירות והניהול לרבות הצמדה למדד המחירים לצרכן וזאת, על-פי חשבון אשר יוגש על ידי החברה ויכלול את מלוא ההוצאות אשר הוצאו על ידי החברה בפועל.
8. כן, יעביר המשרד לחברה את מלוא עלויות השיפוץ הנדרשות בגין "מוסדות ציבור ושירותים קהילתיים" שיושכרו לצורכי הקיבוץ כאמור בנספח ד' להסכם השכירות עם הקיבוץ וזאת, על-פי חשבון אשר יוגש על ידי החברה ויכלול את מלוא ההוצאות אשר הוצאו על ידי החברה בפועל. ביצוע עבודות השיפוץ על ידי החברה, יעשה לאחר קבלת האישורים מהגורמים הרלוונטיים להתאמת הדירות לשימושים קהילתיים.
9. על מנת שהחברה תעמוד בתשלומים כלפי המשכירים השונים במועדם, יעביר המשרד לחברה מקדמה, בסך של 2 מיליון ש"ח (שני מיליון שקלים חדשים), בתוספת מע"מ, עם חתימת הסכם זה (להלן: "המקדמה"). מובהר כי סכום המקדמה יקוזז מהתשלום האחרון המגיע לחברה עבור חודש השכירות האחרון של תקופת השכירות הבסיסית או חודש השכירות האחרון של תקופות האופציה, האחרונה מביניהן, בהתאמה. ככל שהתשלום האחרון יעמוד על סך של פחות מ-2 מיליון ₪, תשלם החברה את מלוא סכום המקדמה.
10. ככל שהחברה תידרש לשלם תשלומים ו/או פיצויים ו/או קנסות ו/או הוצאות אחרות לצדדים שלישיים, כפיצוי עבור נזקים שייגרמו בדירות ו/או עקב פינוי הדירות שלא בהתאם להוראות ההסכם (קרי פינוי מוקדם או פינוי מאוחר) (להלן: "ההוצאות הנוספות"), החברה תודיע על כך למשרד וזאת לצורך קיזוז סכום ההוצאות הנוספות מגובה התשלומים ו/או המענקים אשר אמורים להשתלם לקיבוץ והמשרד ישפה את החברה בגין כל ההוצאות הנוספות אשר שולמו

על ידה וזאת ללא כל קשר לביצוע הקיזוז כאמור לעיל, אשר יהיה באחריות המשרד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה תוכל לעשות שימוש בכספי הבצ"מ ככל שלא תקבל את מלוא כספי ההוצאות מהמשרד או כהשלמה לכספים אשר יועברו אליה מאת המשרד. יובהר כי שימוש בכספי הבצ"מ ייעשה בכפוף לאישור בכתב ומראש של מנהל ההסכם.

11. מוסכם בזאת כי כל הוצאה ו/או תשלום ו/או קנס ו/או פיצוי אותו תידרש החברה לשלם לצורך הפעלתו של ההסכם, לרבות ההוצאות הנוספות או כל הוצאה אחרת דומה, כמפורט בסעיף 10 לעיל, תושבנה לחברה על ידי המשרד. כמו כן ככל שהחברה תידרש לפעול כנגד מי מזכאי הקיבוץ ו/או כנגד הקיבוץ על מנת למלא אחר המחויבויות של הקיבוץ או של זכאי הקיבוץ, כמפורט בהסכמים אשר יחתמו עימם, והמשרד יישא בכל העלויות ו/או ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בכך, ללא יוצא מן הכלל.

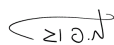
12. אומדן העלויות הינו אומדן בלבד וככל שההוצאות ו/או הסכומים אשר יוצאו על ידי החברה יעלו על אחד מרכיבי עלויות החוזה אילו ישולמו לה על ידי המשרד. במקרה כזה החברה תפעל ללא דיחוי לעדכן את מנהל ההסכם לשם מתן מענה תקציבי מתאים, אולם אין בכך כדי לגרוע מחובת המשרד לשלם לחברה הוצאות או סכומים אלה אשר הוצאו על ידי החברה בפועל.

13. החברה תהיה זכאית לעמלה בשיעור של 4.1% מהיקף הסכומים ששולמו בפועל על ידי החברה ואושרו על ידי המשרד, בתוספת מע"מ כדין, וזאת בכפוף להזמנה מאושרת ולכך שהחברה לא חרגה מהתקציב המיועד לכך. מובהר בזאת כי ההוצאות הנוספות אשר גם לגביהן תשולם העמלה הנ"ל של 4.1%, אינן כלולות באומדן העלויות, והעמלה בגינת תשולם בהתאם להוצאות בפועל אשר יוצאו על ידי החברה.

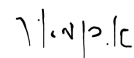
ולראיה באו הצדדים על החתום

יהודה מורגנשטרן

משרד הבינוי והשיכון



סגן בכיר לחשב



מנכ"ל עמידר



סמנכ"ל כספים עמידר