

מדינת ישראל
משרד האוצר

ג' באב התשע"ו
7 באוגוסט 2016
חש. 2016-18452

אל:

ועדת המכרזים להתקשרויות באגף החשב הכללי

הנדון: בקשה להתקשרות המשך עם משרד רו"ח שחם ושות' לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתח"מ
בקשה להארכת התקשרות בפטור ממכרז ע"פ תקנה 3(4)(ב)(1) לתח"מ עם משרד רו"ח שחם ושות' מיום 29.10.2015

1. לאחר הליך פניה לקבלת הצעות, החליטה ועדת המכרזים ביום 23.3.2010 על בחירת משרד רו"ח שחם ושות' כזוכה במכרז לביצוע ביקורת על הבנקים למשכנתאות, בכל הקשור להתנהלותם בנושא ההלוואות המועמדות לזכאי משרד הבינוי והשיכון.
2. היקף ההתקשרות השנתי עמד על 3,135 שעות בשנה, ותקופת ההתקשרות המקורית, לרבות אופציות הסתיימה ביום 31.03.2015. לקראת תום תקופת האופציה האחרונה התחלנו בהיערכות לביצוע פנייה חדשה לקבלת הצעות (להלן: "המכרז"), לצורך בחירת משרד רו"ח (אחד או יותר) שיבצע את עבודת הביקורת על הבנקים למשכנתאות לאחר תום ההתקשרות עם שחם ושות'.
3. בתקופה זו נעשתה עבודת מטה מאומצת על מנת להשלים את הכנת המכרז, אך מסיבות שונות שאינן תלויות בנו (כגון עיכוב באישורים המשפטיים הנדרשים, פנייה לקבלת ייעוץ ביטוחי ומורכבות בהליך השליפה מהמאגר) לא התאפשר לפרסם את המכרז במועד. במקביל, בוצעו שתי פניות בבקשה להאריך את ההתקשרות, והיא הוארכה עד ליום 31.03.2016.
4. ביום 07.02.2016 פורסמה הפנייה לקבלת הצעות, והמועד האחרון להגשת הצעות נקבע ליום 06.03.2016, תוך ציפייה כי בחלוף כחודש יוכרוז זוכים במכרז.
5. עם זאת, הליך בדיקת ההצעות נתקל בקשיים רבים והעלה מורכבויות שונות, אשר עכבו את השלמתו, ועל כן עד כה לא נבחרו זוכים. עיקר העיכובים נבעו מדין ודברים מושכים למול ועדת המכרזים, ומדחיית מועדי ישיבות הוועדה. על קשיים אלו ניתן למנות, בין השאר:
 - א. הגשת הצעות ע"י ישויות מקשורות אך שונות מאלו שנשלפו מן המאגר, כגון חברות-בנות וחברות-אחיות. יצוין כי ועדת המכרזים קיבלה החלטה עקרונית בשאלת עמידת מציעים אלו בתנאי הסף רק בראשית חודש אוגוסט, לאחר מספר חודשים של דיונים, וזוהי הסיבה המרכזית לעיכוב בבדיקת איכות ההצעות.
 - ב. היקף חריג של מסמכי הצעה לא תקינים, מצד רובם המוחלט של המציעים, אשר חייבו השלמות מרובות, לרבות דרישות לתיקונים שניים ושלישיים. יצוין כי ועדת המכרזים דרשה כי כל פנייה למציעים לתיקון או להשלמה, לרבות דרישות חוזרות והשלמות טכניות, תובא קודם לכן לאישורה.
 - ג. חשש לשינוי מסמכי המכרז שנשלחו בפורמט PDF שחייב בדיקה מעמיקה.
 - ד. דיונים ממושכים בוועדת המכרזים בסוגיית ניגוד העניינים של חלק מהמציעים. יצוין כי סוגיה זו טרם באה על פתרונה, וייתכן כי היא תביא לעיכובים נוספים בהליך המכרזי.
6. לאור זאת, מזה למעלה מארבעה חודשים לא עומד לרשותנו מבקר בנקים, ועבודת הביקורת הופסקה כליל. יובהר לעבודת ביקורת זו חשיבות ראשונה במעלה, הן בתור כלי הרתעתי המתמרץ את הבנקים לעמוד בהנחיות החשכ"ל והן כבסיס להשגת גביית קנסות מן הבנקים כאשר מתגלות חריגות מההנחיות, כפי שהובהר בבקשתנו האחרונה מיום 29.10.2015 להארכת ההתקשרות עם משרד רו"ח שחם ושות' בפטור ממכרז אשר בסימוכין.
7. העיכוב בתקופה קריטית בתחום ההלוואות לדיור. בחודשים שחלפו מאז הופסקה עבודת הביקורת פרסמנו מספר הוראות (המכונות "חוזרים") חדשות ומורכבות לבנקים, כגון חוזר בנושא הרפורמה בריביות בהלוואות לזכאים בהתאם לתיקון מס' 13 לחוק הלוואות לדיור (להלן: "חוזר הריביות"), חוזר תכנית מחיר למשתכן וחוזר תכנית מחיר מטרה.

8. חוזרים אלו, ובמיוחד חוזר הריביות, שפורסם ביום 20.04.16, נמנים על החוזרים המורכבים ביותר שהופצו על-ידינו. יישום הוראות החוזרים ע"י הבנקים נתקל בקשיים ובעיכובים רבים, וחלק מן הבנקים כבר פנו אלינו בקשר לחוזר הריביות והודיעו לנו כי הם לא יישמו אותו כהלכה וכיצעו שגיאות שונות, ואחרים מתעכבים ביישומם המלא, כל זאת בזמן שלא עומד לרשותנו רו"ח מבקר היכול ללוות את התהליך ולהתריע בפנינו על ליקויים.
9. יצוין כי התיקון לחוק הלוואות הדירור, אשר נערך ואושר בהליך בזק ביום 30.11.15 בכנסת וקיבל תוקף מידי, הביא לכך שבתקופה שחלפה מאז כניסתו לתוקף ועד ליישומו הועמדו הלוואות רבות לפי הכללים הישנים. הלוואות אלו יש לתקן אחת-אחת באופן ידני ורטרואקטיבי בהליך סבוך ומורכב, נושא שהופרד מיישום הרפורמה בריביות ועוכב עד כה, עקב הבעייתיות שבכיצועו ללא משרד רו"ח מבקר.
10. נוסף על האמור לעיל, ישנם מספר תיקים בעיתיים שהובאו בפני הוועדה המיוחדת מכת הלוואות לדירור, ואשר נציג האוצר בוועדה סירב לקבל החלטה בעניינם עד לקבלת תוו"ד מטעם משרד רו"ח מבקר. תיקים אלו ממתנים להכרעה מזה חודשים והטיפול בהם הוקפא, וברובם כבר חלפה מגבלת 60 הימים לקבלת החלטה.
11. כמו כן, ישנם מספר נושאים, בעיקר ממצאי ביקורת שמשרד רו"ח שתם ושות' ערך בבנק מזרחי-טפחות, אשר בדיקתם והטיפול בהם הוקפאו, וחשוב לאפשר להביאם לכדי סיום, דבר המצריך קבלת ליווי מטעם המבקר אשר ערך ביקורות אלו.
12. אנו צופים כי הליך הפנייה לקבלת הצעות ובחירת המשרד החדש יארוך כתודש וחצי נוספים עד להכרזה על זוכה/ים, וכחודש נוסף לצורך היערכות למתן השירותים. כמו כן, הזוכים (או הזוכה) צפויים להידרש לתקופת הפיפה ולימוד ממושכת, עקב היות הלוואות הזכאות תחום מומחיות נישתי שסביר כי אינו מוכר למרבית המציעים, וכן עקב קיומם של מאות הסכמים, חוזרים והוראות אחרות אותם יידרשו הזוכים ללמוד. בהתאם לכך, מבוקשת הארכת התקשרות עד ליום 31.12.16.
13. עם זאת, וכפי שצוין לעיל, הליך בדיקת איכות ההצעות חשף את קיומה של סוגיה מורכבת של ניגודי עניינים, כמו גם מספר סוגיות נוספות, אשר ייתכן ותגרומנה לעיכובים נוספים. לאור זאת, נבקש זכות ברירה להארכת ההתקשרות לתקופה נוספת של עד ששה חודשים. מימוש האופציה יעשה באישור ועדת המכרזים לפי תקנה 3 לתח"מ.

לאור כל האמור לעיל, נבקש לאשר התקשרות המשך עם משרד רו"ח שתם ושות' בפטור ממכרז לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתח"מ ובתנאים זהים לתנאי ההתקשרות הקיימת, מיום אישור ועדת הפטור ועד ליום 31.12.2016, בסך של 275,100 ₪ כולל מע"מ.

בברכה,

 מנהל תחום שיכון ומקרקעין

העתק:

מר ויקטור וייס - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר
 רו"ח רות מרק - ממונה חשבונאות ודיווח, משרד האוצר
 מר ארבל אלטשולר - רפרנט שיכון ומקרקעין, משרד האוצר
 מר דולב אקונס - רפרנט שיכון ומקרקעין - סטודנט, משרד האוצר
 מר עמרי חוזז - רפרנט שיכון ומקרקעין - סטודנט, משרד האוצר