

כ"ז אדר ב, תשע"ט
3 אפריל, 2019

אל: ועדת הפטור, משרד האוצר

הנדון: חברת ש.ל. פרויקטים שיקומיים בע"מ - השכרת הוסטל בבית חולים שער מנשה

"הנכס" - שלושה מבנים צמודי קרקע בשטח בן כ-2,580 מ"ר ברוטו, המצויים במתחם המרכז לבריאות הנפש "שער-מנשה".

בשנת 2011, פרסם משרד הבריאות מכרז 46/2011 למתן שירותי הפעלת הוסטל "בית לחיים" למתמודדים עם בעיות בתחום בריאות הנפש.

חברת ש.ל. פרויקטים שיקומיים בע"מ (להלן: "החברה") זכתה במכרז, ובהתאם לכך נחתם הסכם הפעלה בין משרד הבריאות לבניה (להלן: "הסכם ההפעלה").

כנספח להסכם ההפעלה, נחתם בשנת 2011, הסכם שכירות בין המדינה (באמצעות מינהל הדיור הממשלתי ומשרד הבריאות) לבין החברה, לפיו השכיר המדינה לחברה את הנכס לתקופה אשר החלה ביום 1.4.12.

תקופת ההפעלה ותקופת השכירות הוארכו מעת לעת, עד ליום 31.1.19.

בתכנית העבודה של משרד הבריאות לשנת 2019, נקבע כי לאחר עדכון הסטנדרט המקצועי יפורסם מכרז פומבי למתן השירותים. אשר על כן, התבקשה הארכת תקופת השכירות בשנה נוספת עד 31.1.2020, או עד לסיום הליכי המכרז החדש, לפי המוקדם מביניהם.

לאור האמור לעיל, התבקש מינהל הדיור הממשלתי ע"י משרד הבריאות והחברה, להאריך בהתאמה, את תקופת השכירות עד ליום 31.1.20. יתר תנאי הסכם השכירות המקורי ונספח העדכון יישארו ללא שינוי.

בישיבתה מיום 5.2.19, דנה ועדת המכרזים, בשבתה כועדת פטור משרדית, בהארכת תקופת השכירות.

עפ"י חו"ד יועמ"ש ועדת המכרזים, ניתן לפטור את ההתקשרות מחובת עריכת מכרז פומבי, בהתאם להוראת תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים - "התקשרות המשך בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה או מיטיבים עם המזמין, בנסיבות שבהן השמירה על האחידות נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות: ... באישור החשב הכללי או מי שהוא הסמיכו לכך, בנסיבות מיוחדות ומטעמים מיוחדים שיירשמו, אם אינה התקשרות כאמור בפסקת משנה (1) או שלא התקיימו בה התנאים הנוספים לפי פסקת משנה (2);"

לאור חו"ד היועמ"ש, החליטה הוועדה (בשבתה כועדת פטור משרדית, כאמור) בישיבתה הני"ל, להמליץ בפני החשב הכללי על מתן פטור ממכרז על-פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, להארכת ההתקשרות עם חברת ש.ל. פרויקטים שיקומיים בע"מ, להשכרת הנכס המתואר לעיל, לתקופת שכירות נוספת בת 12 חודשים, החל ביום 1.2.19 וכלה ביום 31.1.20 או עד ליום הפסקת פעילות החברה בהוסטל שמנהלת החברה בנכס, ע"י משרד הבריאות, המועד המוקדם מביניהם, וזאת בתמורה הקבועה בהסכם השכירות המקורי ובנספח העדכון ובתנאים הקבועים בהם.

מדינת ישראל
משרד האוצר-החשב הכללי
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

מצ"ב החלטת ועדת המכרזים, בשבתה כוועדת פטור משרדית, מיום 5.2.19, לפיה ממליצה הוועדה בפני ועדת הפטור והחשב הכללי, לאשר פטור ממכרז להתקשרות דלעיל, בהתאם להוראת תקנה 3(4)(ב)(3) לתח"מ.

יצוין כי היקף ההתקשרות הקודמת היה בסך 5,091,405 ₪ (לא כולל מע"מ) והיקף ההתקשרות העתידית, כולל תקופת האופציה, הינו הסך של 490,000 ₪ (לא כולל מע"מ). יובהר כי ההיקף המדוייק של ההתקשרות העתידית ייקבע בסוף תקופת השכירות, מאחר שהשוכר משלם תוספת דמי שכירות לפי תפוסה, בהתחשבות שנערכת אחת לרבעון.

לאור הנוהל שלפיו נדרשת המלצתכם עובר לאישור החש"ל, אודה על מתן המלצתכם בפני החשב הכללי לאישור ההתקשרות המבוקשת בפטור ממכרז כאמור.

בברכה,
ערן הראל,
מנהל מינהל הדיור הממשלתי

העתק:
עו"ד לירן פנחס, יועמ"ש ועדת המכרזים
עו"ד מאיר צייגר, יועמ"ש
גב' עינת בלייכר, מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים
גב' דורין שעשוע שמחון, מרכזת ועדת מכרזים
מר יוסי רובן, מנהל מחלקת השכרות, מינהלת שירותי ניהול נכסים

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)

בשבתה כועדת פטור משרדית

מיום 5.2.19

החלטה מס' 7/19

פרוטוקול ועדת מכרזים

בנושא: השכרת זכויות המדינה בהוסטל בבית-חולים שער מנשה

חברי ועדה:

מר גבי שוחט	-	יו"ר הוועדה, לא נכח
מר ערן הראל	-	מ"מ יו"ר, מנהל מינהל הדיור הממשלתי
רו"ח יפעת ענבר	-	חברה, חשבת המשרד
עו"ד לירן פנחס	-	חברה, יועמ"ש
מר אורי לאני	-	חבר, מינהל הדיור הממשלתי, לא נכח
גבי אורטל גבריאל	-	חברה, מינהל הדיור הממשלתי

משתתפים:

עו"ד מאיר צייגר	-	יועמ"ש
גבי עינת בלייכר	-	מנהלת מינהלת שירותי ניהול נכסים
מר אריאל אלדר	-	משקיף
גבי דורין שעשוע-שמחון	-	מרכזת הוועדה
מר נועם רבין	-	משקיף

רשמה: גבי דורין שעשוע-שמחון

1. רקע:

כתובת הנכס:

פרטי הנכס:

תיאור הנכס:

מושכר כיום בדמ"ש בסך:

השוכר:

2. מהות הזכויות המבוקשות:

רקע:

1. חברת ש.ל. פרויקטים שיקומיים בע"מ ח.פ. 512641507 (להלן: "השוכר") זכתה במכרז שפרסם משרד הבריאות בשנת 2011, למתן שירותי הפעלת הוסטל "בית לחיים" למתמודדים עם בעיות בתחום בריאות הנפש. בעקבות זכיית השוכר במכרז הנ"ל, נחתם בינו לבין משרד הבריאות הסכם הפעלה למתן השירותים כאמור (להלן: "הסכם ההפעלה").

2. כנספח להסכם ההפעלה, נחתם בשנת 2011, הסכם שכירות בין המדינה (באמצעות מנהל הדיור הממשלתי ומשרד הבריאות, להלן: "המשכיר") לבין השוכר (להלן: "הסכם השכירות המקורי") ביחס לנכס, לפיו השכיר המשכיר לשוכר את הנכס לתקופה אשר החלה ביום 1.4.12.

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המדינה בנכסיה (מקרקעין)
בשבתה לוועדת פטור משרדית

מיום 5.2.19

החלטה מס' 7/19

2

3. תקופת הסכם ההפעלה ותקופת השכירות הוארכו מעת לעת, עד ליום 31.1.19, כאשר שני מכרזים שפרסם משרד הבריאות למתן השירותים כאמור, בוטלו ע"י המשרד בעקבות עתירות מנהליות שהוגשו נגדם, והמכרז השלישי שפורסם ביוני 2016, בוטל בפס"ד.
4. לאור מורכבות הנושא, הקשיים וההתנגדויות בהם נתקל משרד הבריאות, החליט המשרד לפעול במסגרת ה"חממה" של משרד רוה"מ לגיבוש אסטרטגיה מיטבית להסדרת תחום שירותים זה, אך קשה, בשלב זה, להעריך את לוחות הזמנים עד להסדרת התחום.
5. הגורם המקצועי במשרד הבריאות חיווה דעתו שמדובר בשירות קריטי לאוכלוסיה הרלוונטית אשר רואה בהוסטל בית לכל דבר וענין, דבר המחייב שמירת רצף מתן השירותים בהוסטל.
6. פועל יוצא מכך הוא ההכרח בהארכת תקופת השכירות של השוכר בנכס, לצורך מתן השירותים האמורים.
7. ביום 4.2.19, פטר החשב הכללי את הארכת ההתקשרות של משרד הבריאות עם השוכר עפ"י הסכם ההפעלה, עד ליום 31.1.20, לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים").
8. לאור האמור לעיל, מתבקשת המלצת ועדת המכרזים, בשבתה כוועדת פטור משרדית, על הארכת ההתקשרות לשכירות הנכס עם השוכר, עד 31.1.2020, או עד לתום ההתקשרות של משרד הבריאות עם השוכר עפ"י הסכם ההפעלה, המועד המוקדם מביניהם.

החלטה:

הוועדה, בשבתה כוועדת פטור משרדית, ממליצה בפני ועדת הפטור והחשב הכללי על מתן פטור ממכרז על-פי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, להארכת ההתקשרות עם חברת ש.ל. פרויקטים שיקומיים בע"מ, בנוגע להשכרת הנכס המתואר לעיל, לתקופת שכירות נוספת עד ליום 31.1.20, או עד לתום ההתקשרות של משרד הבריאות עם השוכר עפ"י הסכם ההפעלה, המועד המוקדם מביניהם, וזאת בתמורה הקבועה בהסכם השכירות המקורי ובנספח העדכון שלו ובתנאים הקבועים בהם. זאת, מאחר שההתקשרות של משרד הבריאות הוארכה כמפורט לעיל ובהתאם נדרש המשך שימוש של המשכיר בנכס. החלטה זו תועבר לוועדת הפטור המרכזית, לשם קבלת המלצתה, שתובא בפני החשב הכללי.

אורי לאני,
חבר

עו"ד לירן פנחס,
חברה, יועמ"ש

אורטל
גבריאלי, חברה

יפעת ענבר,
חשבת המשרד

ערן הראל,
מ"מ יו"ר הועדה

מינהל הדיור הממשלתי
החלטת ועדת מכרזים מיוחדת למכירה ומימוש זכויות המזינה בנכסיה (מקרקעין)

שירותי פטור משרדית

מיום 5.2.19

החלטה מס' 7/19

2

3. תקופת הסכם ההפעלה ותקופת השכירות הוארכו מעת לעת, עד ליום 31.1.19, כאשר שני מכרזים שפרסם משרד הבריאות למותן השירותים כאמור, בוטלו ע"י המשרד בעקבות עתירות מנהליות שהוגשו נגדם, והמכרז השלישי שפרסם ביוני 2016, בוטל בפסי"ד.
4. לאור מורכבות הנושא, הקשיים וההתנגדויות בהם נתקל משרד הבריאות, החליט המשרד לפעול במסגרת ה"הממנה" של משרד רוה"מ לגיבוש אסטרטגיה מיטבית להסדרת תחום שירותים זה, אך קשה, בשלב זה, להעריך את לוחות הזמנים עד להסדרת התחום.
5. הגורם המקצועי במשרד הבריאות חיווה דעתו שמדובר בשירות קריטי לאוכלוסייה הרלוונטית אשר רואה בהוסטל בית לכל דבר וענין, דבר המחייב שמירת רצף מתן השירותים בהוסטל.
6. פועל יוצא מכך הוא ההכרח בהארכת תקופת השכירות של השוכר בנכס, לצורך מתן השירותים האמורים.
7. ביום 4.2.19, פטר החשב הכללי את הארכת ההתקשרות של משרד הבריאות עם השוכר עפ"י הסכם ההפעלה, עד ליום 31.1.20, לפי תקנה 3(4)(ב)3 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובת המכרזים").
8. לאור האמור לעיל, מתבקשת המלצת ועדת המכרזים, בשבתה כוועדת פטור משרדית, על הארכת ההתקשרות לשכירות הנכס עם השוכר, עד 31.1.2020, או עד לתום ההתקשרות של משרד הבריאות עם השוכר עפ"י הסכם ההפעלה, המועד המוקדם מביניהם.

החלטה:

הוועדה, בשבתה כוועדת פטור משרדית, ממליצה בפני ועדת הפטור והחשב הכללי על מתן פטור ממכרז על-פי תקנה 3(4)(ב)3 לתקנות חובת המכרזים, להארכת ההתקשרות עם חברת ש.ל. פרויקטים שיקומיים בע"מ, בנוגע להשכרת הנכס המתואר לעיל, לתקופת שכירות נוספת עד ליום 31.1.20, או עד לתום ההתקשרות של משרד הבריאות עם השוכר עפ"י הסכם ההפעלה, המועד המוקדם מביניהם, וזאת בתמורה הקבועה בהסכם השכירות המקורי ובנספח העדכון שלו ובתנאים הקבועים בהם. זאת, מאחר שההתקשרות של משרד הבריאות הוארכה כמפורט לעיל ובהתאם נדרש המשך שימוש של המשכיר בנכס. החלטה זו תועבר לוועדת הפטור המרכזית, לשם קבלת המלצתה, שתובא בפני החשב הכללי.

אורי לאני,
חבר

עו"ד לידן פנחס,
חברה, יועמ"ש

אורטל
גבריאלי, חברה

יסעור ענבר,
השבת המשרד

ערן הראל,
מ"מ יו"ר הוועדה