



החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2449

פרטים כלליים

המשרד הפונה משרד הבינוי והשיכון	התקבל בוועדת הפטור 28.11.2022	תאריך דיון 06.12.2022
------------------------------------	----------------------------------	--------------------------

פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
ניהול דירות הדיור הציבורי והתאמת דירות לנכים	הארכת התקשרות	3(4)(ב)3	27.11.2022	8000820078

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על: אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים

הבקשה מאושרת לשנה כאשר במהלכה על המשרד לעדכן את הרפרנטורה באגף החשב הכללי בהתקדמות העברת הבתים לבעלות המשרד.

תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות: ספקים

שם ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
אזורים בנין (1965) בע"מ	520031089		

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2023	01.01.2023	31.12.2023	31.12.2023	7,334,650	7,334,650	שקלים ישראלים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (1) הערות:

פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
01.01.2024		31.12.2024		7,334,650	0	שקלים ישראלים חדשים

תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) (2) הערות:

פרטי תקופה

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	0	7,334,650		31.12.2025		01.01.2025

ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי

דין ונימוקים

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן – **המשרד**) מבקש התקשרות המשך עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן – **אזורים**) לטובת ניהול דירות הדיור הציבורי והתאמת דירות לנכים.
2. בשנת 1961 הוקמה חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן – **שוי"פ**) על ידי עמידר (בעקבות החלטת ועדת שרים), היא הייתה חברה ציבורית לבנייה והיוותה זרוע ביצוע של המשרד.
3. בשנת 1994 החברה הפורטה, וביום 15.02.1994 נחתם הסכם בין ממשלת ישראל לבין שוי"פ, שהסדיר את מערכת היחסים בין שני הגופים כתנאי להפרטה, בכל הנוגע לטיפול במכירת דירות שהמדינה רכשה מקבלנים, בניהול הדיור הציבורי, בתיקונים, תחזוקה ושיווק מגרשי בנה ביתך.
4. החברה מכרה עבור המדינה כ-30,000 דירות, רובן הגדול לפני ההפרטה וכמה אלפי יח"ד לאחר ההפרטה (להלן – **ההסכם**).
5. ביום 22.12.2014 מוזגה שוי"פ עם חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן – **אזורים**) בהתאם לסעיף 323 לחוק החברות התשנ"ט-1999. במסגרת המיזוג כל ההתחייבויות של שוי"פ הועברו לאזורים.
6. כיום, אזורים מטפלת ב-608 דירות כחברה מאכלסת, מתוכם 369 דירות באזורי יהודה ושומרון ו-235 נכסים בקצרין ובצפת. כמו כן, אזורים מבצעת אכלוס חוזר, שיפוץ דירות במסגרת חוק זכויות הדייר בדירת זכויות בדירות שנמכרו.
7. ביום 27.12.2016 אישרה החשבת הכללית את החלטת וועדת הפטור על הארכת התקשרות עם אזורים על פי תקנה 3(ב)(4) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993 (להלן – **התקנות**) לתקופה שמיום 01.01.2017 ועד ליום 31.12.2017 בהיקף של 6,127,650 ש"ח. החלטת וועדת הפטור כללה בסעיף 1 הערה לפיה המשרד וחטיבת שיכון ומקרקעין בחשכ"ל יערכו בשנת 2017 בחינה אודות תכולת ההתקשרות ומהותה.
8. ביום 26.12.2017 אישר החשב הכללי את הארכת ההתקשרות עם אזורים על פי תקנה 3(ב)(4) לתקנות לתקופה שמיום 01.01.2018 ועד ליום 31.12.2018 בתוספת זכות ברירה למשרד החל מיום 01.01.2019 ועד ליום 31.12.2019 בהיקף של 6,297,650 ש"ח וזאת בכפוף לאמור בהחלטת וועדת הפטור מיום 24.12.2017.
9. ביום 26.11.2019 התקבל אישור החשב הכללי להמשך התקשרות עם אזורים על סך 7,334,650 ש"ח לתקופה שמיום 01.01.2020 ועד 31.12.2020 בתוספת אופציה להארכת התקשרות למשך שתי תקופות בנות שנה כל אחת – מיום 01.01.2021 ועד ליום 31.12.2021, ומיום 01.01.2022 ועד ליום 31.12.2022, בסכום כולל של 14,669,300 ש"ח על פי תקנה 3(ב)(4) לתקנות.
10. יצוין, כי בהמשך להחלטת ועדת הפטור (המוזכר לעיל), המשרד קיים מספר פגישות עם נציגי אזורים במטרה לקדם את נושא סיום ההתקשרות, אך עדיין קיימות מחלוקות בין הצדדים בנושאים הבאים: רישום זכויות במקרקעין, שיפוי, כתב ויתור, העברת רכוש וקיזוז חובות הדדיות. לאחר מספר דיונים שהתקיימו בנושא עם אזורים ונציגי אגף החשב הכללי, סוכם כי במצב הנתון מול אזורים, המשרד מעוניין להמשיך ולנהל את הדירות המושכרות באמצעות אזורים עד להשלמת הליך היפרדות.
11. בכוונת המשרד להפסיק את ההתקשרות אך ישנו קושי עם סוגיית הרישום באזורי יו"ש, ואזורים מהווה "טאבו" ולכן ללא העברת הרישום לגוף אחר לא ניתן להפסיק את ההתקשרות.
12. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.
13. גב' לאה עלמו, רפרנטית שיכון ומקרקעין ממליצה לאשר את התקשרות ההמשך.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	עמיהוד שמלצר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	
אישור	אורי שאשא	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה	
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000006682 לעיל,

