

מדינת ישראל
משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כז באייר התשע"ז
23/05/17
סימוכין: 235829

פרוטוקול בסבב החלימות ועדת פטור ממכרז מיום 23/05/2017

משתתפים:

מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, יו"ר הוועדה
רו"ח אילנה בה-תקוות, סגנית החשבונאי הראשי, חברת ועדה
עו"ד אפרת נחלון, הלשכה המשפטית משרד האוצר, יועצת משפטית

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 26/03/17
נתקבל בוועדת הפטור ביום 28/03/17
השלמות במהלך אפריל ומאי לרבות מיום 22.5.17

בקשה מס': 596087

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם ג'וינט ישראל לצורך ביצוע פילוט לרכישת תחזוקת ניהול ואכלוס של עד 25 דירות, שבהן ניתן יהיה לאכלס עד 75 דיירים זכאים בעלי מוגבלויות שכליות ונפשיות, לתקופה שמיום 02/04/17 ועד ליום 31/12/56, על פי תקנה 3(18) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים או תח"מ).

תיקף התקשרות מבוקש/מאושר:

40,418,700 ₪ כולל מע"מ מתוכנם השתתפות המשרד 15,000,000 מיליון ₪ כולל מע"מ

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשב הכללי על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם ג'וינט ישראל, על פי תקנה 3(18) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 23/05/17 ועד ליום 31/12/56 בכפוף לכך שהן ג'וינט ישראל והן המפעילים שייבחרו על ידי הג'וינט, יפעלו בתנאים לאמור בתקנה 3(18)(ב) בכל הנוגע להתקשרויות הנובעות מהתקשרות המדינה עם הג'וינט.

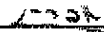
הערות ונימוקים:

1. משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד) מבקש להתקשר עם ג'וינט ישראל (להלן - הג'וינט), לצורך ביצוע פילוט לרכישת, תחזוקת ניהול ואכלוס דירות לצורך אכלוסן בזכאים בעלי מוגבלויות שכליות ונפשיות.
2. נכון להיום, פתרונות מגורים לבעלי מוגבלויות שכלית או נפשית ניתנים באמצעות מתן תשלומים מאת המשרד לסיוע בשכר דירה ואולם בפועל רבים מהם אינם מצליחים לשכור דירה בשוק החופשי, ועל כן הם נאלצים להתגורר במוסדות והוסטלים המנותקים מהקהילה, על אף שחלקם בעלי מסוגלות לשילוב בקהילה, כאשר עמדת גורמי המקצוע היא שיש חשיבות רבה בשילובם בקהילה (להלן - הזכאים).
3. ההתקשרות הנה פילוט לתכנית חדשה שתאפשר לחסרי דירה בעלי מוגבלויות שכליות או נפשיות מגורים בקהילה (להלן - המיזם). במסגרת הפילוט תירכשנה עד 25 דירות, שבהן יהיה ניתן לאכלס עד 75 זכאים.
4. עלות המיזם הכוללת, כולל רכישת הדירות, תחזוקתן במשך 35 שנות השכרה, הוצאות ניהול ומשפטיות ובצ"מ (בלתי צפוי מראש), צפויה לעמוד על כ-40,418,700 ₪.
5. עלות השתתפות של המשרד ברכישת הדירות הנה עד לסך של 15,000,000 מיליון ₪. המשרד ישתתף ברכישת כל דירה בסכום של 200,000 ₪ לדירה. סכום זה נגזר מהיוון הסיוע החודשי לו היה זכאי הדיר מהמשרד לצורך שכירת דירה בשוק החופשי לתקופה של 35 שנים ובריבית של 3%. יובהר כי בתמורה למגוריו בדירה, הזכאי מוותר על זכויותו לסיוע בשכר דירה במהלך כל תקופת המגורים שלו בדירה שנרכשה.


6. עלות רכישת דירה ממוצעת למגורי שלושה זכאים צפויה לעמוד על 1,320,000 ₪, והמשרד ישתתף בסך של 600,000 ₪ בעלות רכישתה. הגיוינט אחראי להשלים את הפער בין סכום השתתפות המשרד ובין העלות המלאה של רכישת כל דירה, וכן אחראי הגיוינט לשאת בכל עלויות התחזוקה, הניהול וההוצאות הנלוות, עד לתום 35 שנות ההשכרה. **בסה"כ מדובר על כ- 25,41,8700 ₪ שבחס ישא הגיוינט.** הגיוינט עתיד לממן זאת באמצעות כ-11,400,000 ₪ ממקורותיו, כ-9,018,700 ₪ נוספים מתרומות של קרנות פילנתרופיות שהגיוינט צפוי לגייס, וכן כ-5,000,000 ₪ מבספי תמיכה של הקרן לשירותי נכים של המוסד לביטוח לאומי.
7. יצוין כי בכל מקרה, **סכום השתתפות של הגיוינט ממקורות שאינם מתקציב המדינה, לא יפחת מ-25% מעלות המיזם,** בהתאם לנדרש לפי תקנה 183(א) לתח"מ.
8. הגיוינט יפרסם מכרז לבחירת גופים מפעילים (להלן – **מפעילים**) בהתאם לתקנה 183(ב) לתח"מ, לבחירת גופים המתמחים בהפעלת שירותים תומכי דיור עצמאי בקהילה ובניהול נכסים ושהנם ארגונים ללא כוונת רווח.
9. רכישת הדירות תיעשה ע"י המפעילים, בהתבסס על נוהל המשרד לרכישת דירות לדיור הציבורי (מבחינת מגבלות מחירים אזוריות, מיקום הדירות, נוהלי שמאות, התאמות נגישות וכו') בשינויים המחויבים, ובפיקוח, ליווי והדרכה של הגיוינט והמשרד. כל דירה צפויה להיות מאוחרת להירכש בנפרד, בהתאם לצורכי הזכאים הצפויים להיות מאוכלסים בה, תוך התחשבות במכלול השיקולים הכרוכים במציאת כל אחת ואחת מהדירות המתאימות.
10. הדירות תירשמה במרשם מקרקעין (הטאבו) על שם המפעילים, אשר יתחייבו במסגרת החוזה עם הגיוינט, להשכיר את הדירות לזכאים בלבד בהתאם להנחיות המשרד וללא הגבלת זמן. (יוסבר כי הדירות לא תירשמה על שם המדינה בשל הקרנות הפילנתרופיות, אשר מתנות את תמיכתן במיזם בכך שהדירות תירשמה על שם המפעילים. עם זאת, לאחר רכישת ארבע הדירות הראשונות בכוונת הצדדים לדון באפשרות לשנות את מנגנון רישום הדירות עבור הרכישות העתידיות, כך שהן תירשמה על שם המדינה).
11. על זכויות המפעילים בדירות תירשמה משכנתאות מדרגת ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת המשרד, אליהן יצורף החסכם שבין המדינה לבין הגיוינט (שאותו המשכנתא מגבה) המפרט את כל ההתחייבויות כלפי המדינה. במקרה של מימוש הבטוחה, המדינה תהיה זכאית לקבל את כספיה בתוספת הפרשי הצמדה והוצאות משפטיות (בגין הליכי מימוש הבטוחה), או את חלקה היחסי מתקבולי מכירת הדירה באותו השיעור של השתתפותה ברכישה (והוצאות משפטיות), לפי הגבוה מבין השניים.
12. מכיוון שמטרת המיזם היא מתן פתרון דיור ארוך טווח לזכאים, תחזוקה נאותה של הדירות תנה חיוניות להצלחת המיזם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. המדינה לא תשתתף בעלויות התחזוקה או הניהול במהלך 35 שנות ההשכרה של כל דירה, אלא על הגיוינט חלה החובה להבטיח כי הדירה תישמר במצב נאות וראוי למגורים ולבצע את פעולות התחזוקה והניהול הדרושות לשם כך. מתוך העלות הכוללת של המיזם, 3,800,000 ₪ (כ-150,000 ₪ לכל דירה) מיועדים לצרכי תחזוקה. בנוסף כל דייר ישלם דמי תחזוקה, שגובהם ייקבע בתאום בין המשרד והגיוינט.
13. יובהר כי ההסכם ייחתם לתקופה של 40 שנים: רכישת הדירות תתפרס על פני תקופת של עד 5 שנים, בתוספת תקופת השכרה, תחזוקה וניהול של 35 שנים. לאחר מכן תיתם התחייבות של הגיוינט לשאת בחובות ניהוליות שונות ובעלויות תחזוקת הדירות ממקורותיו, ואולם חובת המפעילים להשכיר את הדירות לזכאים בלבד תימשך ללא הגבלת זמן (היינו גם לאחר תום 35 שנות השכירות שתחלו מיום רכישת הדירה), ואף המשכנתא מדרגה ראשונה שתירשם לטובת המשרד לא תוסר בתום תקופת ההסכם והכל בהתאם לתנאי ההסכם שייחתם בין המפעילים ובין הגיוינט. לקראת תום 35 שנות ההשכרה ידונו המשרד והגיוינט בתחזוקת הדירות ומימון התחזוקה בתקופה שלאחר תום ההסכם.
14. יובהר כי במהלך תקופת ההסכם, לגיוינט נתונה האפשרות להסב אותו ולהעביר את הפיקוח על המיזם לאחר רכישת הדירות לגוף ממשלתי (כגון משרד תרנוחה), והכל בהסכמת המשרד מראש. ככל שהאחריות תוסב לגוף ממשלתי אחר, הלה יישא בתובת הגיוינט כלפי המשרד מכוח ההסכם.
15. על פי ההסכם שייחתם בין הגיוינט ובין המשרד על הגיוינט יהיה להבטיח שימוש בנכסים לטובת הזכאים לרבות בהתקשרויותיו עם צדדים שלישיים ובהם המפעילים כגון בזרישת בטוחות וביטוחים מתאימים, והכל לשביעות רצון המשרד.
16. התקשרויות הגיוינט עם צדדים נוספים לרבות עם המפעילים, ככל שהנן נובעות מההתקשרות עם המדינה, תיעשנה בהתאם לתקנה 183(ב) לתח"מ. **גם התקשרויות המפעילים עם צדדים נוספים, ככל שהנן נובעות מההתקשרות הגיוינט עם המדינה, תיעשנה בהתאם לתקנה 183(ב) לתח"מ.**

המשך בקשה 596087 בענין התקשרות משרד הבינוי ותשיכון עם גיוינט ישראל

17. ההתקשרות עם הגיוינט הנה לצורך מטרה ציבורית שהינה כילוט לרכישה של עד 25 דירות שבחן ניתן יהיה לאכלס עד 75 דיירים.
18. על המשרד להקפיד על ניתות של מבנה העלויות התמחור וסבירות המחירים בפרויקט.
19. מר ויקטור וייס, סגן בכיר לחשב הכללי, בחוות דעתו מיום 29 במרץ 2017, ממליץ לאשר את ההתקשרות.


עו"ד אפרת נחלון


רו"ח אילנה בוך תקווה


מר ויקטור וייס

אישור החשב הכללי:

אני מאשר את ההתקשרות במטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(18) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.


מר רוני חזקירן

29/3/2017
תאריך